

PROVINCIE LIMBURG

STAD PEER

63-34220

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "LAERDERHEIDE"

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001, 8 maart 2002, 19 juli 2002 en 21 november 2003.

TOELICHTINGSNOTA

TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Opgesteld, 17 mei 2004
Aangepast, 08 juli 2005

0. INHOUD

0.	INHOUD	2
1.	AANLEIDING TOT OPMAAK VAN DE STUDIE	4
2.	HISTORIEK VAN HET DOSSIER	5
3.	LIGGING STUDIEGEBIED	6
4.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PEER	7
4.1	Ruimere situering van Peer in de regio	7
4.2	Bestaande ruimtelijke structuur	7
5.	BEDRIJVGHEID IN PEER	8
5.1	Bedrijvigheid binnen daartoe bestemde zones	8
5.1.1	De ambachtelijke zone "Panhoven"	8
5.1.2	De industriezone "Bokt"	8
5.1.3	De industriezone "Laerderheide"	9
5.1.4	Ambachtelijke zone "GroteBrogel"	9
5.1.5	De ambachtelijke zone "Linde"	9
5.1.6	De ambachtelijke zone "Wijchmaal (Achterstraat)"	9
5.1.7	Besluit	10
5.2	Bedrijvigheid buiten de bedrijvenzones	10
5.3	Knelpunten economische structuur	10
5.4	Behoefteraming lokaal bedrijventerrein	11
5.5	Conclusie	13
6.	RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT	14
6.1	Beleidsdocumenten	14
6.1.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	14
6.1.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)	14
6.1.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Peer	15

6.1.4	Mobiliteitsplan	22
6.2	Juridische plannen	22
6.2.1	Gewestplan	22
6.2.2	VEN en Habitatrichtlijn	22
6.2.3	Habitat- en vogelrichtlijngebied	23
6.2.4	B.P.A.'s	23
6.2.5	Verkavelingen	23
6.3	Watertoets	23
7.	HET B.P.A. "LAERDERHEIDE"	24
7.1	Doelstellingen	24
7.2	Gedeeltelijke herbestemming van industriezone naar zone voor distributie i.f.v. de meubelboulevard	25
7.3	Uitbreiding industriezone ten behoeve van grondverwerkende bedrijven	25
7.4	De cijfers	27
7.5	Afwijkingen gewestplan	28
7.5.1	Distributiezone en parking	28
7.5.2	Zone voor lokaal bedrijventerrein - uitbreiding	29
7.5.3	Ruimtebalans	31
BIJLAGEN		32

1. AANLEIDING TOT OPMAAK VAN DE STUDIE

De aanleiding tot de opmaak van het B.P.A. voor deze zone is drieledig.

Eenzijds is er de problematiek rond de meubelzaak Heylen, die zich reeds sinds een dertigtal jaren langs de Baan naar Bree situeert. Bij de opstelling van het gewestplan zijn de betrokken percelen ingekleurd als industriezone II. Intussen is de meubelzaak uitgegroeid tot een meubelboulevard en is het overige deel van de industriezone ingevuld met bedrijven van diverse aard. Van milieuvervuilende industrie is er echter geen sprake. De totaliteit van de zone geeft een eerder rommelige indruk en een sanering is en beter integratie in het landschap is dan ook meer dan welkom.

Tweede punt is de ontsluiting van de zone en de individuele functies. De N73 is op Vlaams niveau geselecteerd als primaire weg II. Dit betekent dat deze weg een verzamelfunctie heeft voor gebieden en/of concentraties van activiteiten van gewestelijk belang. Een rechtstreekse erfontsluiting is dan ook niet wenselijk. Naast de ontsluiting van de zone Laerderheide situeert zich hier ook de ontsluiting van het bungalowpark Erperheide.

Ten derde is er de problematiek van de verspreid liggende grondverwerkende bedrijven. Deze bedrijven liggen nu grotendeels zonevreemd en zijn over het algemeen moeilijk inpasbaar op hun huidige locatie. Met dit B.P.A. wil men een zone creëren waar deze bedrijven kunnen gebundeld worden.

Indien men het subsidiariteitsprincipe toepast zou is de problematiek van de meubelboulevard een provinciale materie, terwijl de problematiek van de grondverwerkende bedrijven gemeentelijke bevoegdheid is. De stad Peer was reeds geruime tijd bezig met het onderzoek naar de ontwikkelingsperspectieven voor de hele zone Laerderheide. Op basis van de voorstudie heeft de stad aan het provinciebestuur gevraagd of de procedure tot de herbestemming eventueel op gemeentelijk initiatief zou kunnen. Hierop kwam vanuit de Bestendige Deputatie een positief antwoord. In het licht hiervan wordt de procedure voor onderhavig B.P.A. dan ook opgestart.

2. HISTORIEK VAN HET DOSSIER

Het eerste voorontwerp dateert van juni 2004. Tijdens de plenaire vergadering van 18 juni luiden de belangrijkste adviezen als volgt

- de voorgestelde herinrichting van de distributiezaan wordt als veel te ruim ervaren;
- de argumentatie van de behoefte aan bijkomende ruimte voor grondverwerkende bedrijven dient verder uitgewerkt te worden;
- de voorschriften dienen op een aantal punten aangepast en verfijnd te worden.

Inmiddels werd het dossier aangepast aan de geformuleerde opmerkingen en opnieuw voorgelegd voor advies. Een tweede plenaire vergadering vond plaats op 02 september 2005.

De aanpassingen in functie van de tweede plenaire vergadering situeren zich vooral op vlak van de verdere beperking van de bebouwingsmogelijkheden binnen de zone voor distributie. Er is een differentiatie aangebracht in de bebouwingsmogelijkheden door het opsplitsen van de zone in 4 deelzones. De bebouwingsmogelijkheden en vloerindexen per deelzone worden beschreven onder punt 6.4. Een meer gedetailleerde bespreking van de adviezen en de doorgevoerde aanpassingen is terug te vinden in de Nota behandeling van de adviezen.

Verder werd het dossier aangevuld met de verantwoording van de afwijkingen van het gewestplan op basis van de voorwaarden vastgesteld door de Raad van State

Tegelijkertijd voerde het gemeentebestuur onderhandelingen met de belangrijkste betrokkenen binnen het plangebied in functie van de herlocatie van het bedrijf Smeets en de verdeling van de kosten voor de aanleg van de infrastructuurwerken voor de nieuwe ontsluiting en de aanleg van de parkeerzones. Voor de voorlopige aanvaarding van het B.P.A. zal het gemeentebestuur een overeenkomst ondertekenen met de betrokkenen om een duurzame realisatie van de zone te garanderen.

3. LIGGING STUDIEGEBIED

Kaart: *luchtfoto*

Het studiegebied is gelegen op 3 km ten oosten van Peer centrum. Het sluit aan bij de N73 tussen Peer centrum en Bree. Het B.P.A. wordt begrensd door de N73 Baan naar Bree, de Bedrijfsstraat en de Laarderheideweg.

4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PEER

4.1 RUIMERE SITUERING VAN PEER IN DE REGIO

Peer ligt in het noorden van de provincie Limburg, in het midden van de Limburgse Kempen en aan de rand van het Kempens Plateau. Samen met de gemeenten Hechtel en Eksel situeert Peer zich in een landelijk gebied dat op zichzelf weer door grotere openruimte gebieden gescheiden wordt van de stedelijke of bedrijvenconcentraties in het noorden of het zuiden van de provincie.

In het noorden en het oosten zijn voornamelijk grootschalige agrarische, vallei of bosgebieden rond de Dommel, de Abeek en de militaire basis die gemeente scheiden van de bebouwingsconcentraties rond Overpelt/Neerpelt, respectievelijk het urbaan gebied van Bree.

In het zuiden en het westen liggen een aantal militaire domeinen tussen Peer en de (sub)urbane gebieden van Houthalen-Helchteren, respectievelijk Leopoldsborg. Peer is voor een noord-Limburgse gemeente relatief bosarm. Het agrarisch bodemgebruik is bepalend in deze streek. Het landbouwgebied wordt doorsneden door de natuurlijke structuren van de beekvalleien die zich te Peer meestal nog in hun bovenloop bevinden.

Peer wordt door de nog niet voltooide N74 (Noord-zuid) aangetakt op het provinciaal wegennet. Regionaal vervult het centrum van Peer een belangrijke rol als kruispunt van wegen. Enerzijds loopt via Peer (en in casu via de noordelijke omleiding rond Peer centrum) een belangrijke oost-west-verbinding, het betreft de N73 die de verbinding vormt tussen Tessenderlo, Leopoldsborg en Maaseik. De verbinding Meeuwen-Gruitrode - Achel, via Peer, is eerder regionaal. In ieder geval blijkt dat de wegenstructuur naar het centrum van de provincie, aanleiding geweest is van een sterkere suburbane ontwikkeling die zich van Peer centrum via Wijchmaal uitstrekt naar Hechtel.

Algemeen kan gesteld worden dat Peer geen aansluiting heeft met de economische assen in het noorden en midden van de provincie. De stad ligt centraal in het landelijk gebied.

Bijzondere structuren op het grondgebied van de gemeente die toch een regionale impact hebben zijn: het historische centrum van Peer als historische stad, de militaire basis van Kleine-Brogel, het bungalowpark Erperheide en de meubelboulevard Laerderheide.

4.2 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart: *plan bestaande toestand*
analyse van de bestaande toestand

Het studiegebied situeert zich op de grens tussen Peer centrum en Grote-Brogel, langs de N73 die de verbinding vormt tussen Tessenderlo, Leopoldsborg en Maaseik. De zone is vrij geïsoleerde gelegen in de open ruimte tussen de beekvallei van de Warmbeek-Vrenenbeek en de vallei van de Abeek. Enkel in oostelijke richting sluit bij de zone verspreidliggende bebouwing aan.

Laerderheide is een gemengd bedrijventerrein met handel en bedrijvigheid. Het zuidelijke deel langs de gewestweg met overwegende handelsfunctie is op een verzorgde wijze uitgebouwd, het noordelijke deel met de bedrijvigheid geeft een eerder slordige indruk. Een gepaste inkleding van de bedrijven op zich en de totale zone is wenselijk. De ontsluiting van de handelszaken gebeurt rechtstreeks op de N73, wat voor gevaarlijke verkeerssituaties zorgt. Het overige deel van de zone wordt ontsloten via de Bedrijfsstraat. Daar waar de Bedrijfsstraat aansluit op de N73, sluiten ook de de Laerderweg en de Erperheidestraat aan. De Erperheidestraat vormt de toegang naar het bungalowpark Erperheide en trekt dus heel wat verkeer aan. Een aanpassing van dit kruispunt in functie van de verkeersveiligheid dringt zich op.

5. BEDRIJVGHEID IN PEER

5.1 BEDRIJVGHEID BINNEN DAARTOE BESTEMDE ZONES

Op het grondgebied van de stad Peer bevinden zich een vijftal bedrijventerreinen waarop verschillende ondernemingen gevestigd zijn. Daarnaast zijn er een aantal kleinere zones voorzien die ingenomen worden door één enkel bedrijf, zoals het bedrijf en bouwmaterialen Paesen.

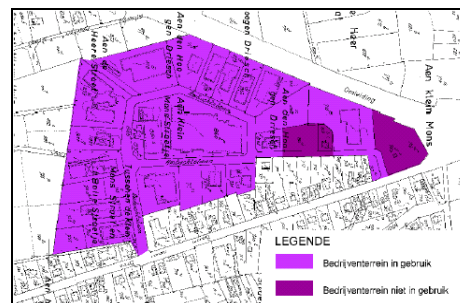
De vijf grotere KMOzones situëren zich zowel in PeerCentrum, Wijchmaal en Grote Brogel; de anderen in de verschillende deelgemeenten.

5.1.1 De ambachtelijke zone "Panhoven"

Dit bedrijventerrein is gelegen langs de Baan naar Bree, aan de binnenzijde van de omleidingsweg. De totale oppervlakte van de zone bedraagt ruim 10ha. Op het gewestplan werd de betreffende zone ingekleurd als woonuitbreidingsgebied. In 1994 werd een B.P.A. voor de betreffende gebied opgestart om de zone om te zetten naar een zone voor ambachtelijke bedrijven.

De doelstelling bij de ontwikkeling van deze zone was het aantrekken van kleinschalige en kernondersteunende bedrijven, die bij ligging in woongebieden op termijn tot conflictsituaties zouden kunnen leiden. Een aantal van de bedrijven die hier gevestigd zijn komen trouwens van elders, waar zich problemen voordeden. Voorbeelden hiervan zijn, Garage Lenders, Vennootschap Schriers, Vennootschap interieurbouw Festen en de firma Geboers.

Van de 11,6 ha aan totale oppervlakte is momenteel nog ongeveer 1 ha beschikbaar, verdeeld over drie percelen.

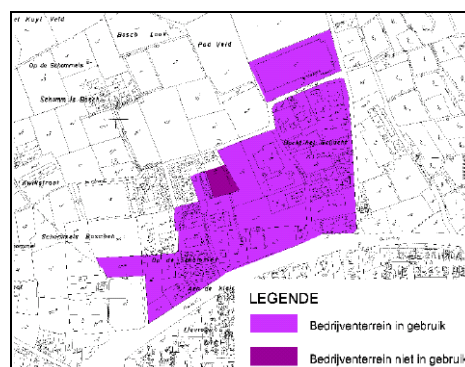


5.1.2 De industriezone "Bokt"

Deze industriezone is gelegen net ten noorden van de omleidingsweg aan het kruispunt met de Kiezel KleineBrogel. Op het gewestplan werd de zone ingekleurd als gebied voor milieubelastende industrie. Dit type bedrijven komt echter niet voor in de zone. Bokt is een zone die historisch gegroeid is en waarbinnen men zowel grotere bedrijven als ook kleine zelfstandigen kan terugvinden. Er werd in het verleden nooit een duidelijke visie gevolgd wat de aard van aan te trekken bedrijven betrof.

Qua tewerkstelling ligt het accent van deze zone op schrijnwerkerij meubelmakerij en interieurbouw.

De oorspronkelijke zone op het gewestplan werd in 1999 uitgebreid door middel van een BPA. De totale oppervlakte bedraagt momenteel zo'n 22 ha. Er is nog één perceel vrij met een oppervlakte van ongeveer 0,5 ha.

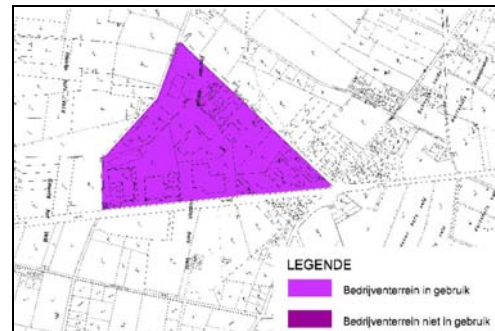


5.1.3 De industriezone "Laerderheide"

Laerderheide is gelegen langs de Baan naar Bree. Op het gewestplan werd dit gebied aangeduid als zone voor milieubelastende industrie.

De totale oppervlakte van deze zone bedraagt ongeveer 17,5 ha. Ondanks de bestemming op het gewestplan wordt de zone momenteel voor een aanzienlijk deel ingenomen door kleinhandelszaken, in hoofdzaak uit de meubelsector en aanverwante.

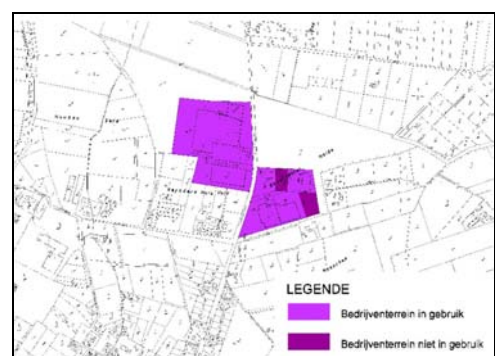
De zone is volledig bezet. Er zijn geen terreinen meer ter beschikking voor nieuwe inplantingen.



5.1.4 Ambachtelijke zone "GroteBrogel"

Deze zone is gelegen aan beide zijden van de Kaulillerweg en werd op het gewestplan voorzien als gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen. De totale oppervlakte van de zone beslaat ongeveer 9ha.

In deze zone is nog 0,5 ha niet in gebruik. De helft hiervan bevindt zich aan de uiterst oostelijke grens, is sterk bebost en fungeert in feite als buffer naar de omgeving.



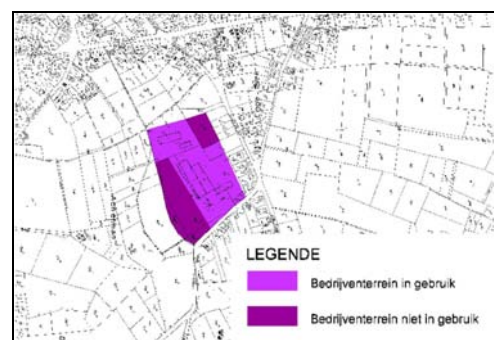
5.1.5 De ambachtelijke zone "Linde"

De zone is gelegen langs de Steenweg op Linde en werd op het gewestplan voorzien als gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen. De totale oppervlakte van de zone beslaat 4,5ha en wordt volledig bezet door bouwmaterialen Paesen.

5.1.6 De ambachtelijke zone "Wijchmaal (Achterstraat)"

Deze zone is gelegen in de deekern Wijchmaal en werd op het gewestplan ingekleurd als gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen. De totale oppervlakte van de zone beslaat 5,4ha en wordt momenteel ingenomen door 2 bedrijven. Op dit ogenblik wordt 3,4ha van de totale oppervlakte effectief gebruikt. Een tweede ambachtelijke zone in de deekern Wijchmaal is de ambachtelijke zone "Wijchmaal Zuid". Het gaat hier om een zeer kleine zone die op het gewestplan ingekleurd werd als gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine en middelgrote ondernemingen.

De totale oppervlakte van de zone beslaat ruim 50are. Zij bestaat uit twee woningen met achterliggend, enerzijds een magazijn met schrijnwerkerij en anderzijds een schrijnwerkerij horende bij een interieurbouwbedrijf.



5.1.7 Besluit

Uit voorgaande globale inventaris van de industrie en ambachtelijke terreinen op het grondgebied van de stad Peer blijkt duidelijk dat het huidige aanbod zeer beperkt is. Van de in totaal 70ha bedrijventerrein is nog slechts 4ha beschikbaar.

5.2 BEDRIJVIGHEID BUITEN DE BEDRIJVENZONES

In het kader van het sectoraal bijzonder plan van aanleg "Zonevreemde bedrijven" werden alle bedrijven geïnterviewd. Op basis van deze inventarisatie werd een analyse gemaakt van alle bedrijven, met als resultaat een inventaris van alle zonevreemde bedrijven op het grondgebied van de gemeente Peer.

Over de kernen liggen deze zonevreemde bedrijven als volgt verdeeld:

Peer	9
Wijchmaal	12
Grote-Brogel	7
Linde	7
Kleine-Brogel	7

Deze bedrijven liggen volgens het gewestplan in volgende gebieden:

woongebied	7
woongebied + agrarisch gebied	1
landelijk woongebied	6
landelijk woongebied + agrarisch gebied	4
agrarisch gebied	20
agrarisch gebied + landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1
landschappelijk waardevol agrarisch gebied	1
bosgebied	1
ontginningsgebied	1

Van deze bedrijven werden er 11 weerhouden in het B.P.A. Voor de overige bedrijven dienen individuele oplossingen gezocht te worden.

Bij deze bedrijven bevinden zich een zevental grondverwerkende bedrijven.

5.3 KNELPUNTEN ECONOMISCHE STRUCTUUR

Beperkte mogelijkheden voor toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen.

Een aantal zonevreemde en nieuwe kleinschalige bedrijven willen zich op een bedrijventerrein vestigen. Er is echter nog slechts weinig plaats. Er moet onderzocht worden welke terrein het meest in aanmerking komen voor een uitbreiding van bedrijventerreinen voor lokale bedrijven.

Bijzonder probleem Laerderheide

Het bedrijventerrein Laerderheide is een gemengd bedrijventerrein met handel en bedrijvigheid. Het bedrijventerrein zit propvol. Zowel de bedrijven als de meubelboulevard willen uitbreiden maar zitten aan de grenzen van hun uitbreidingsmogelijkheden. Bovendien legt het ruimtelijk structuurplan van de provincie beperkingen op.

Het bedrijf Spindor

Dit bedrijf is gelegen in de ambachtelijke zone Kaulillerweg in GroteBrogel. Omwille van de activiteiten en schaligheid van dit bedrijf, is een milieuvergunning klasse 1 noodzakelijk. Echter door de ligging in een ambachtelijke zone, is het zeer moeilijk om binnen deze bestemming de juiste milieuvergunningen te verkrijgen. De goede werking van dit bedrijf en eventueel aanpassingen van productieprocessen naar huidige normen komen hierdoor in het gedrang.

Zonevreemde bedrijven

Zonevreemde bedrijven zijn bedrijven die gelegen zijn in een niet-geëigende zone en/of willen uitbreiden in een niet-geëigende zone vlg. het gewestplan. In de gemeente Peer werd reeds een BPA goedgekeurd waarin in eerste fase een aantal zonevreemde bedrijven opgenomen werden. In het vooronderzoek werd onderzocht in hoever bedrijven in Peer zonevreemd gelegen zijn en in hoever hun ongewenste huidige of toekomstige zonevreemdheid kan opgelost worden binnen het kader van een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. Een tweede fase zal later uitgevoerd worden.

Bijzondere aandacht: schroot en grondverwerkingsbedrijven

Een aantal zonevreemde bedrijven verwerken schroot of doet aan overslag van grond. Deze bedrijven zijn storend in de open ruimte en voor wonen en moeten verplaatst worden naar een bedrijventerrein. Ook daar zijn ze niet altijd probleemloos inpasbaar. Ze veroorzaken stofhinder die hinderlijk kan zijn voor andere bedrijven. Bovendien zijn ze per definitie nogal rommelachtig waardoor ze niet inpasbaar zijn in bedrijventerrein waar steeds meer begroeid wordt en de buitenaanleg verzorgd wordt.

De studie naar zonevreemdheid toonde aan dat zich in Peer een aantal zonevreemde of ongunstig gelegen grondverwerkingsbedrijven bevinden die beter zouden geherlokaliseerd en geconcentreerd worden om de natuurlijke, landschappelijk en agrarische structuur van de gemeente niet verder aan te tasten. Het gaat o.a. om volgende bedrijven.

- Smeets (transport, opslag/verkoop tweedehands bedrijfsvoertuigen nabij Laerderheide)
- De Coster (opslag afbraakmaterialen en grond te Linde)
- Frederix (opslag afbraakmaterialen en grond te Wijchmaal)
- Moors (opslag afbraakmaterialen en grond te Wauberg)
- Pinxten
- Martens

5.4 BEHOEFTERAMING LOKAAL BEDRIJVENTERREIN

Om de situatie op vlak van bedrijventerreinen te schetsen, wordt kort de historiek van ontwikkeling van bedrijventerreinen aangehaald:

- bij de opmaak van het gewestplan werden een aantal zones voor bedrijvigheid voorzien (ca 68 ha).
- In 1995 werd de KMOzone Linde uitgebreid in functie van het bedrijf bouwmaterialen Paesen (dmv een Gewestplanwijziging)
- In 1999 werd de industriezone Bokt uitgebreid dmv een BPA. De oppervlakte werd vergroot met ongeveer 4,2 ha
- In 2001 werd het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven goedgekeurd, waarbij 10 bedrijven ter plaatse bestemd werden. In totaal werd ongeveer 8 ha aan zachte bestemmingen gewijzigd naar ambachtelijke zone.

Gezien de bestaande inventarissen reeds een aantal jaren oud waren, was er behoefte aan een nieuw overzicht van uitbreidingsbehoeften bij bedrijven.

In 2003 werd door de stad een enquête gehouden bij de bedrijven in de gemeente. Op basis van deze enquête, die een goed beeld schetst, wordt de behoefte aan bijkomende oppervlakte aan bedrijventerreinen verder bepaald. Uit een bevraging van de bedrijven in de gemeente Peer blijkt dat een deel van de bestaande bedrijven zich wil uitbreiden op bedrijventerreinen. Anderzijds willen sommige bedrijven zich herlokaliseren op een bedrijventerrein in de gemeente. Het gaat om drie locaties:

- Bokt
- Wijchmaal
- Laerderheide

Deze bevraging werd kritisch geanalyseerd en de resultaten ervan weergegeven in onderstaande tabel. De ruimtebehoefte voor grondverwerkende en afbraakbedrijven wordt in een tweede tabel aangegeven.

bedrijf	locatie	Behoefte aan herlocatie (Locatie bepaald door het bedrijf zelf)	Behoefte aan uitbreiding	bemerking
Ronny Mouling	Bokt	/	0,5 ha	
Fahebo bouwchemie	Bokt	/	0,25 ha	
Vennootschap Woutim	Bokt	/	0,50 ha	
All top clean	Bokt	/	0,20ha	
Rekoms Johan	Bokt	/	0,30 ha	
Loenders	verspreidgeleg	Bokt	0,25 ha	Opp. huidige locatie: 0,14 ha
EVI electriciteitswerken	verspreidgeleg	Bokt	0,25 ha	Beperkte opp. huidige locatie
Meesen	verspreidgeleg	Bokt	0,30 ha	Beperkte opp. huidige locatie
AWS dakwerken	verspreidgeleg	Wijchmaal	0,30 ha	Opp. huidige locatie: 0,18 ha
De Coster	Wijchmaal	/	1 ha	
AVEVE	verspreidgeleg	/	0,15 ha	Wil ter plaatse uitbreiden
Cooreman	verspreidgeleg	/	0,05ha	Wil ter plaatse uitbreiden
Leysmans	verspreidgeleg	/	0,50 ha	Wil ter plaatse uitbreiden
Vennootschap Schriers	Panhoven	Bokt	0,30 ha	Onbepaalde termijn Huidige oppervlakte: 0,70 ha
totaal			4,85 ha	

bedrijf	locatie	Behoefte aan herlocatie	Behoefte aan uitbreiding	bemerking
Frederix grondwerken NV	verspreidgeleg	Laerderheide	1,5 ha	
Moors gond- en afbraakwerken	verspreidgeleg	Laerderheide	1 ha	
Willekens bouwwerken	Laerderheide	/	1 ha	
Vandeweyer grond- en afbraakwerken	verspreidgeleg	Laerderheide	1 ha	
Martens grond- en afbraakwerken	verspreidgeleg	Laerderheide	1 ha	
Smeets	verspreidgeleg	Laerderheide	1,5ha	
totaal			7 ha	

Uit deze tabel kan afgeleid worden dat:

Wat betreft het bedrijventerrein Bokt:

Op dit bedrijventerrein bevinden zich in totaal 24 bedrijven. Hiervan hebben er 5 uitbreidingsnood op korte termijn met een totale oppervlakte van 1,75 ha.

In de gemeente bevinden zich 3 verspreidgeleg bedrijven die zich willen herlokaliseren naar Bokt, met een totale oppervlakte van 0,8 ha.

Daarnaast is er een bedrijf dat gevestigd is op een ander bedrijventerrein en zich omwille van plaatsgebrek op de huidige locatie, wil herlocaliseren op het bedrijventerrein Bokt en bovendien wil uitbreiden tot een totale oppervlakte van 1 ha.

In totaal betekent dit enkel voor Bokt een behoefte van 3,55 ha. Hierbij moet vermeld worden dat door de verhuis van het bedrijf van Panhoven naar Bokt er een oppervlakte van 0,70 ha vrijkomt op Panhoven.

Wat betreft het bedrijventerrein in Wijchmaal:

In deze ambachtelijke zone zijn op dit moment 2 bedrijven gehuisvest. Een van de twee wil met 1ha uitbreiden. Van de verspreidgelegen bedrijven is er één bedrijf dat zich wil herlocaliseren naar Wijchmaal. Het gaat om 0,30 ha. In totaal is er op dit bedrijventerrein een behoefte van 1,3 ha.

In totaal is er, zuiver cijfermatig, een behoefte van 4,85 ha aan lokaal bedrijventerreinen

Wat betreft het bedrijventerrein Laerderheide

Op het bedrijventerrein Laerderheide bevinden zich in totaal 26 bedrijven. Van de 26 wil zich hier 1 bedrijf uitbreiden met in totaal een oppervlakte van 1ha.

Verspreid over de gemeente gelegen zijn en nog 5 bedrijven (gronden afbraakbedrijven) die zich willen herlocaliseren naar Laerderheide; in totaal voor 6 ha

Alles samen is hier een behoefte van 7ha bijkomend bedrijventerrein.

In de gemeente bevinden zich een aantal verspreidliggende bedrijven, al dan niet zonevreemd. Deze bedrijven willen ter plaatse blijven en beperkt uitbreiden (met een totale oppervlakte van 0.70ha). Een tweede fase in het sectoraal B.P.A. zonevreemde bedrijven zal uitmaken in welke mate zij ter plaatse kunnen blijven, en of ze moeten herlocaliseren en bijgevolg bijkomende oppervlakte bij bedrijventerreinen nodig hebben.

5.5 CONCLUSIE

Op de bedrijventerreinen Bokt en Wijchmaal is er een behoefte van 4,85ha aan bijkomende bedrijventerreinen. Verder is er in totaal, over alle bedrijventerreinen, nog een aanbod van ca. 4 ha beschikbaar op de bestaande bedrijventerreinen, verdeeld in vrij kleine percelen. Voor dit soort bedrijvigheid zou dus in principe en zuiver cijfermatig, nog een bijkomende oppervlakte van 0,85ha moeten gezocht worden.

Voor grondverwerkende bedrijven is er een behoefte van 7ha aan bijkomend bedrijventerrein nodig.

In deze behoefte van 7ha werd geen rekening gehouden met nieuwe bedrijven die zich willen vestigen in Peer.

6. RANDVOORWAARDEN VANUIT PLANNINGSCONTEXT

6.1 BELEIDSDOCUMENTEN

6.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Algemene principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

- *Vlaanderen open en stedelijk*: selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, d.w.z. verweven en bundelen van functies en voorzieningen. Behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied;
- *Gedeconcentreerde bundeling*: verweving van activiteiten en functies;
- *Lijninfrastructuur en mobiliteit*: duidelijk hiërarchie die voor elke categorie een specialisatie mogelijk maakt;
- *Natuur als structuur*: de natuurlijke structuur erkennen als actief ordenend systeem door de eventuele profilering van landschappelijke kenmerken;
- *Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden*: waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
- *Minimale woondichtheden* in kernen woongebied buitengebied: 15wo./ha.; in stedelijke gebieden 25 wo./ha.;
- *Differentiatie en verbetering woningvoorraad*.

De specifieke rol die het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen toekent aan Peer:

De stad Peer ligt volgens het RSV in het buitengebied. De stad Peer wordt dus niet herkend als een voldoende grote stedelijke kern.

In de regio zijn Bree en Maaseik de stedelijke gebieden op provinciaal niveau.

Voor het buitengebied worden volgende krachtlijnen uitgezet:

- in het buitengebied wordt een dynamische en duurzame ontwikkeling gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- door bundeling van de ontwikkeling in kernen wordt de verdere versnippering van de open ruimte vermeden;
- een versterking van de functies die van oudsher de open ruimte open houden (landbouw, bos en natuur);
- bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijke ordening en milieubeleid;
- streven naar een buffering van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies.
- In Peer zijn geen gebieden met economische activiteiten van Vlaams belang.

De N73 werd wel geselecteerd als primaire weg II. Dat wil zeggen dat hij op Vlaams niveau een verzamelende functie heeft.

6.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)

Om de gewenste ruimtelijke structuur van de provincie voldoende gedetailleerd te benaderen zonder op het terrein van de gemeenten te komen, werd Limburg verdeeld in vijf herkenbare regio's.

Het Kempens Plateau dat 1/3 van Limburg beslaat, is één van die regio's. Het wordt onderverdeeld in vier deelruimten. Peer ligt in de deelruimte "de Centrale Limburgse Kempen" ook wel "het land rond Peer genoemd".

De provincie wil de grote entiteiten aaneengesloten gehouden. De provincie stelt vast dat "...het gebied nu onderhevig is aan twee parallelle maar dikwijls tegenstrijdige ontwikkelingen;

- een sterke demografische en economische ontwikkeling met een groot ruimtebeslag en een fel verspreide bebouwing,
- gelijktijdig de ontwikkelingen die de open ruimte kwaliteit van het gebied ondersteunen en versterken met name de landbouw-activiteit, het natuurbeheer en de extensieve recreatievormen."

De provincie wil EEN BEHEERSTE GROEI voor dit " kwalitatief en groot aaneengesloten " open-ruimtegebied.

Voor het gebied als geheel worden ontwikkelingen van de open ruimte functies natuurontwikkeling, bosbouw, waterbeheer, landbouw en zachte recreatie als prioritair aanzien.

De gewenste structuur van de Limburgse Kempen concentreert zich op economisch vlak in het stedelijk netwerk Kempische as. Belangrijke natuurwaarden zijn aanwezig in de drie Kempische parken.

Het land van Peer of de centrale Kempen is een belangrijk agrarisch open gebied. De bijna suburbane ontwikkelingen rond Peer, Eksel en Hechtel moeten volgens de provincie gedeconcentreerd gebundeld worden.

Het toekomstbeeld van de Kempen krijgt twee verschillende en schijnbaar tegenstrijdige oriëntaties. Enerzijds het behoud en de versterking van de open ruimte en anderzijds een sterk accent op de economische ontwikkeling. Voor Peer wordt eerder een open-ruimte beleid gevoerd. De economische ontwikkelingen moeten zich concentreren in de Kempische as en nabij de stedelijke gebieden Bree en Leopoldsburg.

Het gebied rond Peer wordt samen met de vlakte van Bocholt beschouwd als een landbouwgebied van provinciaal belang.

Peer geselecteerd werd als structuurondersteunend hoofddorp, Wijchmaal als hoofddorp.

De Meubelboulevard, die een deel vormt van de zone Laerderheide wordt geselecteerd als een kleinhandelszone type III. Dit betekent dat de provincie voor deze zone een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaakt met het behoud, herstructurering of afbouw van de concentratie. Deze kleinhandelszones komen niet in aanmerking voor ontwikkeling. Voor de meubelboulevard is herstructurering aangewezen met als hoogste inzet de optimalisering van de bestaande toestand. Alleen ten behoeve van een herschikking van het parkeren kan een kleine uitbreiding van het terrein in het ruimtelijk uitvoeringsplan worden toegelaten.

6.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Peer

I GLOBALE VISIE EN CONCEPTEN

VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN PEER

De visie van het Structuurplan Vlaanderen wordt ondersteund. Voor Peer als gemeente in het buitengebied betekent dit het volgende¹:

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

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Een hart voor Peer

De stad Peer heeft als centrum van de gemeente een duidelijke historische structuur. Meer dan in de andere gemeenten van hetzelfde niveau profileert en presenteert de stad zich ook fysiek als hoofdkern voor de omliggende woonkernen, ook buiten de gemeentegrenzen. Dit profiel als kern moet verder ingevuld en versterkt worden. O.a. betekent dit dat elke gelegenheid om de kern van Peer te versterken en meer draagvlak te geven - binnen de marges van het subsidiariteitsprincipe - moet aangegrepen worden. Hiertoe behoort o.a. dat nieuwe woongelegenheden zich in verhouding meer in en nabij de stad moeten vestigen, het handels- en voorzieningenapparaat geconcentreerd wordt in de historische kern en dmv horeca en bezienswaardigheden het toeristisch aspect van Peer opgekrikt wordt.

Peer verder ontwikkelen als aangename verblijfsgemeente

Het accent wordt gelegd op het aangenaam verblijven in bestaande woongebieden in plaats van op uitsluitend de kwantitatieve groei van het wonen.

De landelijke dorpen van Peer zijn de laatste decennia nogal sterk en soms structuurloos uitgegroeid. Dit was het gevolg van het ruime aanbod in het gewestplan en de bestemmingen die los gesitueerd waren van de oude basisstructuur. Er is een ruimtelijke inhaalbeweging nodig op het vlak van inrichting en integratie van de dorpen in de open ruimte en een verbetering van de woonomgevingskwaliteit en woonomgevingsvoorzieningen. Dit houdt in dat een verdere aansnijding van nieuwe woongebieden buiten Peer centrum zal getemperd worden, omdat deze groei tot een uitholling van Peer centrum zou kunnen leiden. Dit neemt niet weg dat de leefbaarheid van de kernen ondersteund moet blijven, en niet uit het oog verloren mag worden.

Wijchmaal, geselecteerd als hoofddorp, kan als themakern rond het St.-Elisabethinstituut verder groeien vanuit de specifieke behoeften aan huisvesting van dit instituut.

Kwalitatieve open ruimte

Samenlevingsovereenkomst tussen een sterke onversnipperde natuurlijke structuur en een duidelijke agrarische structuur met recreatief medegebruik en landschapsherstel als nieuwe uitdager.

Landbouw is ongetwijfeld de drager van de open ruimte. De gemeente gaat ervan uit dat de landbouw op het grondgebied van de gemeente verder volgens haar eigen dynamiek kan ontwikkelen, rekening houdende met de verschillende randvoorwaarden die gesteld worden vanuit natuur, landschap en milieu (water, bodem, lucht).

Meer dan in het verleden zijn de behoeften naar medegebruik in de open ruimte groot, zowel voor autochtonen als allochtonen (fietsen, mountainbiking, wandelen, paardrijden, natuur, landschap, jacht, enz.).

De noodzaak dringt zich dan ook op om het ruimtegebruik in de open ruimte strikter en duidelijker te regelen zodat de verschillende activiteiten elkaar minder belemmeren maar wederzijds versterken.

Gebiedsgerichte benadering

In de gemeente Peer kunnen verschillende deelruimten en deelelementen onderscheiden worden als componenten van de landschappelijke structuur.

Het ruimtelijke beleid zal zich toespitsen op het herkennen en definiëren van deze deelruimten en er telkens een gedifferentieerd beleid voor uitwerken.

De bedoeling is het landschap van Peer in al zijn verscheidenheid herkenbaar te houden en te vrijwaren van de algemene vervlakking- en vormelijke nivellerings-tendensen die zich op dit ogenblik in heel Vlaanderen manifesteren. Hiermee wordt ook beoogd om het landschap van Peer voor het toerisme uitdagend te houden.

¹ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, 1997, p.379-382.

Herbronning en diversificatie van recreatie en toerisme in de gemeente

Het bungalowpark Erperheide, dat geselecteerd werd door de Provincie, blijft het centrum van verblijfstoerisme, maar door in te spelen op reeds aanwezige potenties en infrastructuur kan het recreatief-toeristisch luik in Peer verder uitgebouwd worden met oa.:

- Het terrassen- en winkeltoerisme in Peer-centrum,
- Het shoppingtoerisme naar de meubelboulevard, die door de Provincie geselecteerd werd als kleinhandelszone,
- Het sporttoerisme in de recreatiezone Deust,
- Het hoeve- en plattelandstoerisme (Breughelhoeve) en het gîtes-toerisme en het wandel- en fietstoerisme verspreid in de open ruimte,
- Het paardentoerisme in Grote Brogel (Breughelhoeve, Pony-Express, Panhof, ...),

Bedrijvigheid

Bedrijvigheid in Peer wordt bestendig en ontwikkeld. Bedrijvigheid voor Peer betekent de militaire basis, lokale bedrijventerreinen en verspreidliggende bedrijvigheid.

De lokale bedrijvigheid in Peer zal zich verder ontwikkelen nabij het structuurondersteunend hoofddorp Peer en het hoofddorp Wijchmaal aansluitend aan bestaande bedrijventerreinen. Hier zal vooral de nadruk gelegd worden op uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven en herlocatiemogelijkheden voor zonevreemde en/of hinderlijke bedrijven, gelegen in de gemeente.

Binnen de woongebieden wordt in beperkte mate ambachtelijke bedrijvigheid toegelaten voor zover ze verenigbaar is met de woonfunctie (leefbaarheid) en met de ruimtelijke structuur van het omliggende gebied.

Integraal waterbeheer

Integraal waterbeheer streeft naar het ontwikkelen, beheren en herstellen van het watersysteem zodat het voldoet aan de kwaliteitsdoelstellingen van de verschillende gebruiksfuncties (inclusief de natuurfunctie) voor de huidige generatie, zonder daarbij de multifunctionaliteit voor de komende generaties in het gedrang te brengen.

Integraal waterbeheer streeft naar harmonie tussen (menselijke) gebruikersfuncties en natuurfuncties en heeft te maken met de kwaliteit en kwantiteit van het watersysteem. Hierin ligt ook een taak voor ruimtelijke ordening en voor de ruimtelijke planning.

Via het DULO-waterplan wil de gemeente komen tot een duurzaam lokaal waterbeleid. Dit waterplan gaat uit van volgende sporen:

1. maximale retentie
2. sanering van afvalwaterlozingen
3. bewaking en verbetering van kwaliteit van riolerings- en zuiveringsinfrastructuur
4. voorkomen en beperken van diffuse verontreiniging
5. voorkomen van erosie en sedimenttransport
6. kwantitatief en kwalitatief duurzaam ecologisch waterlopenbeheer
7. duurzaam grondwatergebruik

Waar het kan, zal dit plan planologisch en via ruimtelijke ordening ondersteund worden om de doelstellingen te realiseren. Het gaat dan voornamelijk over de sporen 1, 5 en 6.

Dit kan o.a. gebeuren door:

- Op de plaatsen, waar mogelijk, waterlopen te laten hermeanderen,
- Bij de ontwikkeling van (woning)bouwprojecten, verkavelingen, ... moet aandacht gaan naar opvangmogelijkheden van water (watertoets) door het voorzien van bv.: wateropvangbekkens, infiltratiemogelijkheden voorzien door oa het beperken van verhardingen, het gebruik van aangepast verhardingsmateriaal, ...
- Nieuwe bedrijventerreinen moeten door een goede landscaping en hedendaagse inrichting mogelijkheden voorzien voor het plaatsen van wateropvangbekkens

- Bij de inrichting van de open ruimte, kan getracht worden de waterspiegel van de beken te verhogen en de afvoer van het water te vertragen, bvb via een sluizensysteem. Dit voorkomt verdroging in droge periodes en geeft bescherming aan lager gelegen gebieden bij hevige regenval.

"Denken aan integraal waterbeheer" zal de basisattitude zijn bij het formuleren van ruimtelijke doelstellingen en het uitwerken van ruimtelijke acties en plannen op niveau van elke sector (bouwvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingen, inrichting van landbouw- en natuurgebieden, ...).

Duidelijke verkeersstructuur met aandacht voor verkeersveiligheid en alternatieve vervoersmogelijkheden

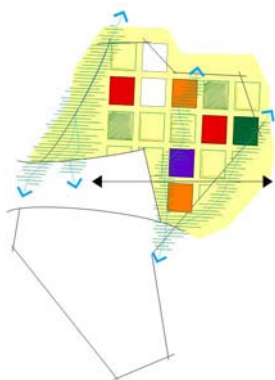
Door de selectie en inrichting van wegen wordt de verkeersstructuur verduidelijkt, waarbij logische ontsluitingsmogelijkheden maximaal ondersteund worden. Dit heeft automatisch tot gevolg dat voor bepaalde gebieden, omwille van hun laagdynamische functie, een eerder verkeersluw beleid gevoerd zal worden.

Op vlak van verkeersveiligheid zullen o.a. in woongebieden extra maatregelen genomen worden.

Het centrum van Peer is het knooppunt van openbaar vervoer, maar er wordt ruimte gevrijwaard voor een mogelijk nieuw knooppunt en opstapplaats te Wijchmaal bij de heringebruikname van lijn 18.

II Landschapsmozaïek Brogel

In deze deelruimte wordt een beleid gevoerd dat eerder gericht is op behoud en bescherming en zelfs herstel van het oorspronkelijke landschap. Dit deel van Peer documenteert als het ware, het vroegere, gave landschap. In dit gebied bevinden zich ook de nog meest "gave" landschappen van de gemeente (Maarlo, Boekt, Broekheide, ...). Het is ook in dit gebied dat het toerisme van Peer het meest ondersteund zal worden.



Aangezien het een landschappelijke deelruimte is waarin sprake is van grootschalige verweving van diverse functies, afgewisseld met kleinschalige valleigebieden, zal vooral aandacht besteed moeten worden aan de overgangen tussen de verschillende subgebieden en functies zoals valleiranden, bosranden, randzones tussen bebouwing en open ruimte.

Hoofdfunctie is landbouw

Deze deelruimte is in hoofdzaak een landbouwgebied, waarin diverse landbouwsoorten als beroepslandbouw, hobbylandbouw (vb. paardenweiden) en agrarisch natuurbeheer verweven voorkomen en verder ondersteund worden. Dit is eveneens een landbouwgebied dat in aanmerking komt voor landbouw met verbrede doelstellingen.

Verweving van functies

De grote, verspreidliggende infrastructuur met diverse functies, zoals het bedrijventerrein Laerderheide, Breugelhoeve, Pony-express, Erperheide, het militair domein, zandgroeven, ... worden verder ingekapseld en verweven in de grootschalige groenstructuren die deze deelruimte kenmerken. Uitbreidingen van deze infrastructuur zijn toegestaan, zolang de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt. Het verweven van de verschillende functies in goed nabuurschap wordt hier nagestreefd. De meest intensieve en verkeersgenererende functies als het bedrijventerrein Laerderheide en het recreatiepark Erperheide worden rechtstreeks via één toegang op de N73 en N74 ontsloten naar het hoofdwegennet. Deze twee infrastructuren werden overigens door de Provincie Limburg geselecteerd.

Concentratie van wonen in goed uitgeruste kernen

De kernen Kleine Brogel en Grote Brogel zijn op zichzelf staande kernen. Het gevoerde beleid naar dorpsinrichting wordt verder gezet. Op vlak van kernversterking kunnen nog enkele geschikte gebiedjes in aanmerking komen voor ontwikkeling. Erpekom daarentegen is een gehuchtje dat door niet meer te groeien, haar authenticiteit behoudt.

De verspreidliggende bebouwing wordt maximaal geïntegreerd, zowel planologisch als landschappelijk, met aandacht voor het behoud van de authenticiteit.

In functie van het beleid voor zonevreemde woningen en historische entiteiten wordt de nadruk gelegd op het herstel van het oorspronkelijke landschap en ondersteuning van toerisme. Concreet betekent dit dat woningen die het landschap kenmerken (zoals de typische Kempisch hoeves, ...) zoveel mogelijk behouden moeten blijven en indien de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, ontwikkelingsmogelijkheden krijgen (mogelijke functiewijziging naar toerisme,...). Bij woningen of gebouwen die geen onderdeel uitmaken van het typisch landschap, wordt eerder de nadruk gelegd op randvoorwaarden voor het inkleden van het perceel met kleine landschapselementen. Voor deze woningen worden geen of slechts beperkt ontwikkelingsmogelijkheden voorzien.

Nadruk op toerisme

Deze deelruimte komt, omwille van haar uitgesproken landschappelijke kwaliteiten, het meest in aanmerking voor het verder ondersteunen van het toerisme in Peer. In deze deelruimte wordt een beleid gevoerd gericht op toerisme met faciliteiten voor hoevetoerisme en plattelandstoerisme, jeugdheden en bivakplaatsen, maar ook fiets- en wandelmogelijkheden, paardrijden, mountainbike, ... in relatie met Erperheide en Breugelhoeve, Panhof en Pony-express.

Ondersteunen en herstellen van landschapskenmerken

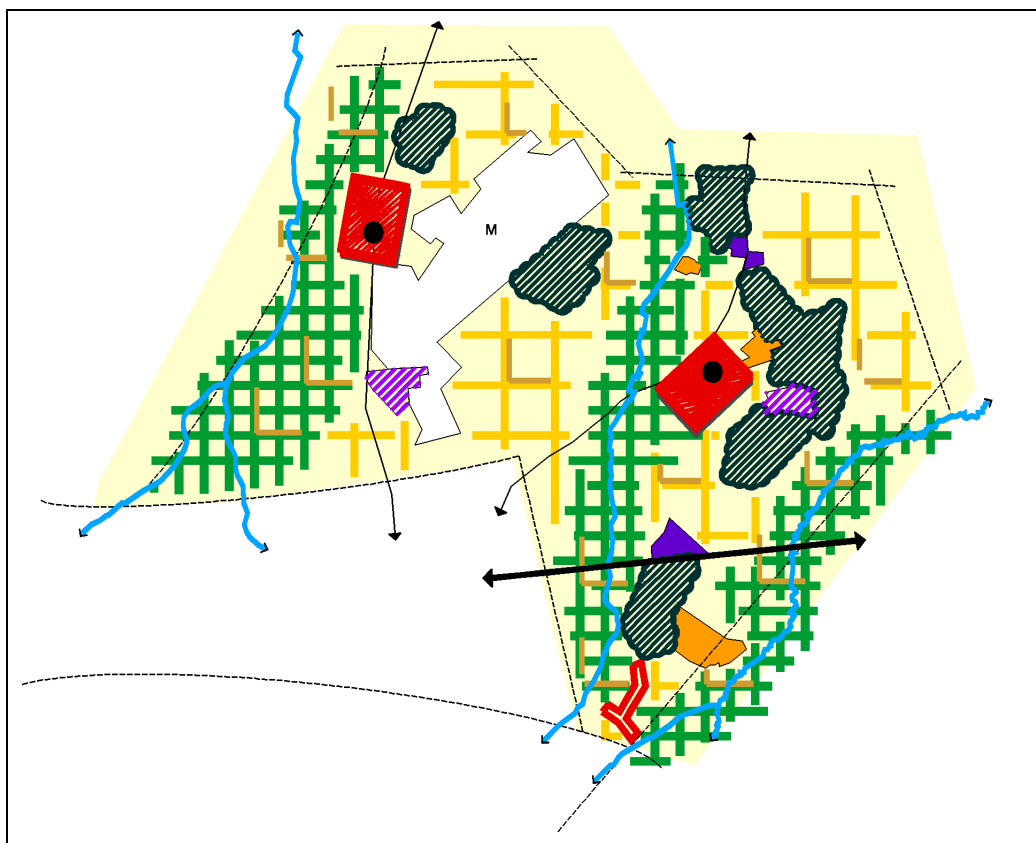
Het gemeentelijk landschapsbeleid in deze deelruimte ent zich op de oorspronkelijke kenmerken van dit landschap en zal ze indien mogelijk proberen te herstellen. Het gaat om volgende kenmerken:

- o de houtkanten,
- o de eikenrijen,
- o de kleinschalige graslanden in en aan de rand van de beekdalen
- o de weilandencomplexen,
- o de bossen en bosjes,
- o de droge zomen met struikheide,
- o de brede bermen,
- o de Kempische valleien van Dommel, Abeek en zijbeken
- o de oude landbouwnederzettingen

Dit beleid kan ondermeer uitgewerkt worden door het beheren van een aantal waardevolle permanente graslanden in en aan de rand van de beekvalleien, meer bepaald de Vrenenbeek en naar het behoud van het kleinschalig landschap aan de rand van de valleien. Het beleid in dit gebied zal zich - ook via andere beleidsinstrumenten zoals de Cluster natuurlijke entiteiten² en het Landbouwonwikkelingsplan - focussen op inrichting en beheer.

In deze deelruimte kan ook gezocht worden naar mogelijke ruimte voor beperkte bosuitbreidingen en vooral het afwerken van bestaande bossen.

² Wordt omschreven in het informatief deel van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Peer, bij het hoofdstuk Planningscontext



Figuur visie ontwikkeling Landschapsmozaïek Brogel

III De zone Laerderheide: Zone voor een “bijzonder lokaal bedrijventerrein” voor grondverwerkers.

De zone Laerderheide langs de Baan naar Bree is historisch gegroeid, maar ongestructureerd ontwikkeld met enerzijds distributiebestedingen, meer bepaald meubelsector en aanverwanten, anderzijds met bedrijven gerelateerd aan de bouwsector (betoncentrale, algemene bouwwerken, machinebouw, staalconstructie, ...) met een eerder rommelig uitzicht. De uitbreiding van deze zone bestaat erin enkel omgevingsbelastende, hinderlijke bedrijven die momenteel gelegen zijn in de gemeente, zoals grondwerkers, bouwbedrijven, ... op deze plaats te herlokaliseren.

Het gebied is gelegen in het “landschapsmozaïek Brogel”. Bij het uitwerken van het uitvoeringsplan zal rekening gehouden worden met de voorwaarden die gesteld worden vanuit de landschappelijke, natuurlijke en agrarische omgeving.

Aangezien de provincie de Meubelboulevard, gelegen op Laerderheide, geselecteerd heeft als kleinhandelszone en een deel van deze zone zal herbestemmen naar een zone voor distributie, is er een verlies aan bedrijventerreinen. De gemeente stelt voor om de te herbestemmen oppervlakte bedrijventerrein opnieuw te situeren ten noordoosten van de bestaande bedrijvenzone. Op die manier komt er ruimte vrij voor herlocatie van storende bedrijven binnen de gemeente, type grondverwerkende en bouwbedrijven, en kan de hele zone beter gestructureerd en ingericht worden. In totaal is er een behoefte aan bijkomende ambachtelijke zone van ca. 10 ha. voor de situering van enkele storende grondverwerkende en bouwafbraakbedrijven.

Voor het hele gebied moet een inrichtingsplan uitgewerkt worden dat de ontwikkeling van bedrijvigheid en kleinhandel verenigt. De mogelijkheden voor het herschikken van het bedrijventerrein in functie van een betere ruimtelijke ordening dienen hierin onderzocht te worden. Het plan moet een ruimtelijke oplossing uitwerken voor deze soms tegenstrijdige randvoorwaarden en doelstellingen. Het plan wordt uitgewerkt voor de hele zone en haar omgeving inclusief de baan naar Bree en kadert in een gefaseerde ontwikkeling op lange termijn (15 jaar).

Bij de inrichting van deze zone dient voldoende aandacht besteed te worden aan:

- de (zogenaamde) meubelboulevard die beter ingericht wordt. De zone wordt beschouwd als een historisch gegroeid gegeven en een belangrijke vorm van toerisme in de gemeente (shoppingtoerisme). De Provincie stelt hiervoor een RUP op.
- Het noordelijk en oostelijk deel van Laerderheide blijft bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Het wordt beschouwd als het bedrijventerrein van Peer dat meer gericht is op bouw, constructie, grondwerk, enz. Het heeft dus een andere inrichtingsbehoefte dan het zuidelijke deel. Het wordt uitgebreid in noordelijke richting. Dit houdt een goede en krachtige landschappelijk buffer in met een beplanting die refereert naar de streekeigen beplanting van het grootschalig landschapsmozaïek Brogel.
- De kleinhandelszone en de bedrijvenszone worden ruimtelijk gescheiden en verschillend ingericht.
- De ontsluiting van het terrein wordt aangepakt. De interne en externe verkeersafwikkeling wordt geherstructureerd en eventueel gescheiden afgewikkeld, rechtstreeks naar de N73 zonder de doorstroomfunctie van deze primaire II weg aan te tasten.

IV Uitgangspunten voor ontwikkeling van de gemeentelijke economische structuur

De verweving van ambachtelijke bedrijven in de woonomgeving (structuurondersteunend hoofddorp, hoofddorp, woonkernen) wordt gestimuleerd. Ze zorgen voor activiteiten binnen de woongebieden maar mogen de leefbaarheid niet aantasten. Ze moeten dus voldoen aan de nodige milieunormen en aandacht besteden aan het uitzicht van het bedrijf en de integratie in de omgeving.

Op de bedrijventerreinen in Peer kunnen zich bedrijven handhaven, eventueel uitbreiden en zich nieuwe vestigen die de structuur en bedrijvigheid van een lokaal bedrijf niet overstijgen. Omdat Peer een landelijke, toeristische gemeente is, moeten grotere bedrijven, waarvan de bedrijvigheid verkeersaanrekening en milieuhinder het toeristisch beeld van de gemeente kunnen aantasten, zich vestigen of bij uitbreiding zelfs verhuizen naar regionale bedrijventerreinen.

Bij ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen wordt uitgegaan van volgende principes:

- Steeds aansluiten aan reeds bestaande bedrijventerreinen omwille van beperkt ruimtebeslag en gebruik van bestaande ontsluitingsmogelijkheden;
- streven naar een hogere bezettingsgraad / tewerkstelling;
- meer samenwerking tussen bedrijven (parkeerplaatsen, gemeenschappelijke ruimten, ...);
- bestaande bedrijventerreinen saneren en in samenwerking met de bedrijven de landscaping verbeteren;
- een duidelijke hiërarchie van wegen, verkeerscirculatie en ontsluiting naar de primaire weg II (N73);
- bij verdere ontwikkeling rekening houden met bestaande landschappelijke structuren;
- streven naar 20% groene buffer naar omliggende functies als wonen,... in de toekomstige uitbreidingsgebieden in eigendom van de gemeente, sterke integratie naar het omliggend landschap met respect voor de landschappelijke structuren en elementen;
- Rekening houden met mogelijkheden omtrent integraal waterbeheer.

Zonevrije bedrijven worden verder geïntegreerd en bedrijven kunnen zonevrij uitbreiden indien ze geen hinder veroorzaken in hun omgeving en voldoen aan de gestelde criteria (zie afwegingskader zonevrije bedrijven).

Tenslotte vormt de militaire basis van kleine Brogel een belangrijke tewerkstellingspool in de gemeente. De ontwikkeling van deze zone behoort tot de bevoegdheid van het Vlaams gewest. Niettegenstaande de obligatoire geluidshinder, wil de gemeente niet dat deze tewerkstelling verdwijnt.

De algemene visie op de economische structuur bestaat erin om zonevrije en/of hinderende bedrijven te kunnen herlocaliseren en bestaande bedrijven ontwikkelingskansen te geven. Er wordt geen actief aanbodbeleid gevoerd.

6.1.4 Mobiliteitsplan

Op het vlak van verkeersonderzoek heeft Peer een langere traditie opgebouwd (verkeerscirculatieplan, parkeeronderzoek,...). Het mobiliteitsplan van de gemeente is goedgekeurd. Met dit document wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan rekening gehouden bij de visievorming over de lijninfrastructuur voor de gemeente.

In het mobiliteitsplan van de gemeente werd gekozen voor een scenario dat moet leiden tot een trendbreuk in het huidige mobiliteitsgedrag. Dit trendbreukscenario wordt onder het motto "leefbare bereikbaarheid" gerealiseerd. Het basiskenmerk is dat zowel door middel van ruimtelijke, verkeerskundige als ondersteunende maatregelen naar een meer leefbare verkeerssituatie in Peer wordt gestreefd. Dit betekent dat in ieder geval het autoverkeer in typische woon-, verblijfs- en centrumgebieden moet worden beperkt, en zo mogelijk ook een algehele beperking van de automobilititeit.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek en het overleg met de actoren van het mobiliteitsplan is gebleken dat er in het werkdomein van de verkeersontwikkelingen meerdere mogelijkheden zijn om een dergelijk scenario vorm te geven. Een aantal cruciale keuzes zullen hierin moeten gemaakt worden:

1. de verkeerscirculatie in Peer centrum en alles wat hiermee samenhangt: het éénrichtingsverkeer op de Vesten, het parkeren, de lijnvoering van het openbaar vervoer maar ook het al of niet doortrekken van de omleidingsweg op het tracé van de Kloosterbosstraat,
2. de categorisering van het wegennet in het licht van het functioneren van de diverse wegtypen (verbindingsweg, ontsluitingsweg, woonstraat en landbouwwegen)
3. de instelling van zone 30 in woongebieden
4. de aanpak van de lokale verkeersonveilige situaties, vooral ter hoogte van Laerderheide,
5. het padennetwerk
6. het eventueel nieuwe station

6.2 JURIDISCHE PLANNEN

6.2.1 Gewestplan

Kaart: *snede gewestplan Neerpelt-Bree*

Peer ligt in het gewestplan Neerpelt-Bree dat op 22.03.1978 bij K.B. werd bekrachtigd en werd gewijzigd in 1995³.

Het grootste deel van het grondgebied Peer heeft als bestemming landbouw. De woonfunctie wordt geconcentreerd in de hoofdkern en de kerkdorpen, met daarbij aansluitend de woonuitbreidingsgebieden. De valleien van de Bollisserbeek, de Dommel en de Abeek zijn als natuurgebieden bestemd. De industriezones en belangrijkste bos- en recreatiegebieden blijven behouden.

Het studiegebied is op het gewestplan ingekleurd als industriegebied voor milieubelastende industrieën en agrarisch gebied.

6.2.2 VEN en Habitatrichtlijn

Het plangebied is niet gelegen in VEN of habitatrichtlijngebied, maar wel in de 700m zone van het habitatrichtlijngebied "A-beek en aangrenzende moerasgebieden".

³ Gewestplanwijziging 28/07/95

6.2.3 Habitat- en vogelrichtlijngebied

De Europese Richtlijnen 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn) verplichten de lidstaten speciale beschermingszones af te bakenen.

De vogelrichtlijn inzake het behoud van de vogelstand verplicht de lidstaten ertoe voor een aantal gebieden beschermingsmaatregelen te treffen met als doel het vogelbestand te vrijwaren en de aanwezige natuurwaarden in stand te houden of te herstellen. Dit geldt voor bepaalde vogelsoorten en voor de geregeld voorkomende trekvogels.

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 oktober 1988 duidt een aantal speciale beschermingszones aan. Een groot deel van Peer ligt in Vogelrichtlijngebieden (namelijk in 'Peer' nr. 17, in 'Leopoldsburg en de Zwarte Beek' nr. 18 en in 'Helchteren - Meeuwen' nr. 20). Dit betekent dat bepaalde biotopen in deze gebieden bijzondere bescherming genieten.

Dit is vooral belangrijk voor de landbouwgebieden. Immers de regelgeving rond de vogelrichtlijngebieden werd grotendeels geïmplementeerd in het natuurbehoudsdecreet. In de vogelrichtlijngebieden zijn er meer maatregelen natuurvergunningsplichtig dan buiten de gebieden.

Het plangebied is volledig gelegen in vogelrichtlijngebied.

6.2.4 B.P.A.'s

Het plangebied is niet een goedgekeurd B.P.A. gelegen.

6.2.5 Verkavelingen

Binnen het studiegebied zijn geen goedgekeurde, vervallen of in procedure zijnde, verkavelingen gelegen.

6.3 WATERTOETS

Het studiegebied is niet gelegen in overstromingsgebied. Bij de realisatie van alle bestemmingen in het B.P.A. zullen de voorwaarden van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater als minimale norm gehanteerd worden.

7. HET B.P.A. "LAERDERHEIDE"

7.1 DOELSTELLINGEN

Kaart: Toelichtingsplan

De zone milieubelastende industrie die op het gewestplan voorzien is groeide in de loop der jaren op een totaal andere wijze uit dan men zou verwachten, gelet op het juridisch statuut. Het resultaat is dat de bestemming van de aanwezige bedrijven niet overeenstemt met de bestemming van het gewestplan en dat de zone - vooral wat betreft het noordelijke deel - op een ongestructureerde en rommelige manier groeide. Een bufferzone ontbreekt op vele plaatsen totaal.

Vanuit deze context ontstonden ook de volgende doelstellingen voor het voorliggende bijzonder plan:

- Gedeeltelijke herbestemming van industriezone naar zone voor distributie i.f.v. de meubelboulevard
- Uitbreiding van de zone voor distributie t.b.v. een parkeerzone
- Uitbreiding van de bestaande industriezone ten behoeve van grondverwerkende bedrijven
- Verbeteren van de verkeersveiligheid en doorstroming op de gewestweg
 - o Rotonde
 - o Geen rechtstreekse aansluitingen van bedrijven en handelszaken op gewestweg
 - o Optimaliseren van de ontsluiting van de industriezone
- Visuele hinder beheersen
- Integratie van de zone in het landschap

Voor de hele zone Laerderheide wordt een inrichtingsplan uitgewerkt dat de ontwikkeling van bedrijvigheid en kleinhandel verenigt. Het voorliggende plan biedt een ruimtelijke oplossing voor de soms tegenstrijdige randvoorwaarden en doelstellingen. Het plan wordt uitgewerkt voor de hele zone en haar omgeving inclusief de baan naar Bree en kadert in een gefaseerde ontwikkeling op lange termijn (15 jaar).

Bij de inrichting van deze zone dient voldoende aandacht besteed te worden aan:

- de (zogenaamde) meubelboulevard wordt beter ingericht. De zone is een historisch gegroeid gegeven en een belangrijke vorm van toerisme in de gemeente (shoppingtoerisme). De provincie heeft de meubelboulevard geselecteerd als kleinhandelszone, in principe zou zij hiervoor een PRUP opstellen.
- Het noordelijk deel van Laerderheide blijft bedrijventerrein voor lokale bedrijven. Alle bestaande vergunde activiteiten kunnen in deze zone naar de toekomst toe bestendig worden. Het bedrijventerrein wordt in noordelijke richting uitgebreid. De uitbreiding wordt beschouwd als het bedrijventerrein van Peer dat meer gericht is op bouw, constructie, grondwerk, enz. Het heeft dus een andere inrichtingsbehoefte dan het zuidelijke deel. Dit houdt een goede en krachtige landschappelijk buffer in met een beplanting die refereert naar de streekeigen beplanting van het grootschalig landschapsmozaïek Brogel.
- De kleinhandelszone en de bedrijvenzone worden ruimtelijk gescheiden en verschillend ingericht.
- De ontsluiting van het terrein wordt aangepakt. De interne en externe verkeersafwikkeling wordt geherstructureerd en eventueel gescheiden afgewikkeld, rechtstreeks naar de N73 zonder de doorstroombaanfunctie van deze primaire II weg aan te tasten. Bestaande bedrijven die gelegen zijn binnen de industriezone op het gewestplan en die door deze herstructurering moeten herlocaliseren kunnen ingeplant worden in de zone voor uitbreiding die ten noorden van de Bedrijfsstraat wordt voorzien.

7.2 GEDEELTELIJKE HERBESTEMMING VAN INDUSTRIEZONE NAAR ZONE VOOR DISTRIBUTIE I.F.V. DE MEUBELBOULEVARD

De eerste vestiging van de Meubelcentrale Heylen dateert van 1969, dit is lang voor de goedkeuring van het gewestplan in 1978. In 1970 werd een eerste uitbreiding met kelder gerealiseerd, in 1972 een verdere uitbreiding van de magazijnen en in, 1973 een uitbreiding van het gelijkvloers en de kelder. Bij de opstelling van het gewestplan werd met deze bestaande toestand geen rekening gehouden, waardoor de bestaande handelszaak juridisch in een dubbelzinnige situatie is terechtgekomen. In 1987 werd een uitbreiding van de meubelcentrale goedgekeurd op basis van het B.P.A. Laerderheide (MB 2/12/85). Dit B.P.A. werd op 28/01/88 echter vernietigd door een arrest van de Raad van State.

In 1981 vestigde Beter Meubel zich eveneens binnen deze zone. Er werd een vergunning afgeleverd voor de oprichting van een distributiecentrum voor meubelen. In 1986 werd een uitbreiding goedgekeurd op basis van het toen geldende B.P.A. Laerderheide dat later door de Raad van State vernietigd werd. Ook in het pand op de hoek van de bedrijfsstraat is een meubelzaak gehuisvest. De bestemmingswijziging wordt zodanig opgevat dat alle bestaande vestigingen dezelfde kansen krijgen naar de toekomst toe.

Met de huidige bestemmingswijziging wordt de hele strook langs de gewestweg opgenomen in een distributiezone. De distributiezone wordt specifiek voorbehouden voor bedrijven met het assortiment specialtygoederen in de branche 'wonen'. Onder specialtygoederen wordt verstaan, goederen die slechts zelden aangekocht worden, die een hoge geldwaarde hebben en waarbij het inkopen veel tijd vergt. De bebouwingsvoorschriften voorzien in een bebouwingsindex en vloerindexen per verdieping zodat een zwaar volume vermeden wordt.

Om aan de parkeerbehoefte te voldoen wordt een uitbreiding van de zone voorzien in westelijke richting. De parkeerzone is verdeelt in twee delen, een effectieve parkeerzone die dagelijks gebruikt wordt en een over-flowgedeelte dat enkel zal gebruikt worden op topdagen. De parking wordt ingericht als een collectieve parking met publiek karakter. De ontsluiting zal gebeuren via de rotonde en de Bedrijfsstraat wat een goede verkeersafwikkeling en een verbetering van de verkeersveiligheid met zich meebrengt.

De grenzen van de bestemmingszones worden zoveel als mogelijk haaks op de rooilijn voorzien. Het tracé van de Bedrijfsstraat wordt deels volledig afgeschaft en deels versmalt tot een groenzone met fietspad. Het fietspad wordt aangesloten op het fietspad langs de gewestweg via een verbinding die geïntegreerd wordt in de inrichting van de distributiezone. De verbinding wordt indicatief weergegeven op het bestemmingsplan.

7.3 UITBREIDING INDUSTRIEZONE TEN BEHOEVE VAN GRONDVERWERKENDE BEDRIJVEN

Op het grondgebied van de gemeente bevinden zich een aantal grondverwerkende bedrijven die momenteel zonevreemd gevestigd zijn en waarbij de bestemming ter plaatse om ruimtelijke en verkeerstechnische redenen niet gewenst niet is. Om deze bedrijven de mogelijkheid te bieden te herlocaliseren wordt voorgesteld een uitbreiding van de bestaande industriezone Laerderheide te voorzien.

Het gaat hier om volgende bedrijven met nood aan herlocatie, die reeds concreet een vraag aan het gemeentebestuur gericht hebben:

Bedrijf	Ligging	Behoefte
Vandeweyer	Ongerij, Grote-Brogel	ca 1 ha

Frederix	Diesterse Dijk	ca 1,5 ha	
Martens	Broekkantstraat	ca 1 ha	
Moors	Kleine Dijk, Wauberg	ca 1 ha	in goedgekeurde verkaveling
Smeets	Coenenhofweg	ca 1,5 ha	

Naast grondverwerkende bedrijven, betoncentrales en gelijkaardige activiteiten is in deze zone eveneens de opslag van grondstoffen zoals onder andere mineralen toegelaten. Brekerijen worden niet toegelaten.

De realisatie van de opties van dit B.P.A. heeft een grondige herstructurering van de bestaande industriezone tot gevolg. Aangezien de herlocatie van een bestaand bedrijf (Smeets) noodzakelijk is om dit B.P.A. te realiseren, is de inplanting van dit bedrijf eveneens toegelaten binnen de zone voor lokaal bedrijventerrein - uitbreiding en dit ongeacht hun activiteiten.

Voor de ordening van deze zone kan de gemeente een verkavelingsplan opstellen waarin wordt vastgelegd welk deel wordt voorbehouden voor de herlocatie van het bedrijf Smeets en welk deel voorbehouden wordt voor de herlocatie van de grondverwerkende bedrijven.

Voor der realisatie van de zone is de gedeeltelijke ontbossing noodzakelijk van de percelen 278y2 en 278r3. Voor deze ontbossing en de ontbossing van de percelen 278a3 en 278s3 zal de wettelijk verplichte compensatie worden geleverd. Waar en op welke wijze zal bepaald worden in overleg met de bevoegde diensten.

7.4 DE CIJFERS

Een overzicht van de oppervlakten per zone en de berekening van de bebouwbare oppervlakten en vloeroppervlakten is weergegeven in onderstaande tabel.

Bestemmingszone	Bestaande toestand	Ontwerp van B.P.A.						
	Bebouwde oppervlakte m ²	oppervlakte zone m ²	B/T	bebouwbare oppervlakte m ²	V/T	maximale vloeropp. m ²	beplantings coëfficiënt	beplanting m ²
Distributiezone - totaal	32.271	94.751					0,05	4.738
Deelzone 1 - gelijkvloers	11.329	31.698	0,65	20.604	0,65	20.604	0,05	1.585
- verdieping 1	5.317				0,54	17.117		
- verdieping 2	4.601				0,54	17.117		
- verdieping 3					0,10	3.170		
- verdieping 4					0,04	1.268		
- verdieping 5					0,04	1.268		
Deelzone 2 - gelijkvloers	7.587	19.118	0,65	12.427	0,65	12.427	0,05	956
- verdieping 1	150				0,32	6.118		
- verdieping 2					0,04	765		
- verdieping 3					0,04	765		
- verdieping 4					0,04	765		
- verdieping 5					0,04	765		
Deelzone 3 - gelijkvloers	5.439	24.465	0,30	7.340	0,30	7.340	0,05	1.223
- verdieping 1	345				0,04	979		
Deelzone 4 - gelijkvloers	7.917	19.470	0,30	5.841	0,30	5.841	0,05	974
- verdieping 1	617				0,20	3.894		
- verdieping 2					0,04	779		
Zone voor lokaal bedrijventerrein	9.606	54.931	0,60	32.959	0,80	43.945	0,15	8.240
Zone voor lokaal bedrijventerrein - uitbreiding		8.869	0,80	7.095	0,80	7.095	0,1	887
Zone voor lokaal bedrijventerrein - niet bebouwbaar		24.727					0,15	3.709
Parking		9.360						
Parking - overflow		4.795						
Zone voor buffer		38.702					1	38.702
Zone voor voortuin bij distributiezone		7.633					0,5	3.817
Zone voor voortuin bij lokaal bedrijventerrein		5.577					0,5	2.789
Openbaar domein / wegen	1.687	29.162						
Fietspad - groenzone		4.686					0,5	2.343
Totaal	43.564	283.193		86.265		152.018		65.223

Uit bovenstaande cijfers blijkt dat de bebouwbare oppervlakte in functie van de distributiezone, na bestemmingswijziging 46.211 m² bedraagt, terwijl de huidige bebouwing binnen de zone voor distributie 32.271 m² beslaat. Het verschil met de bestaande toestand situeert zich dus in hoofdzaak in het aantal bouwlagen. De maximale vloeroppervlakte die gerealiseerd kan worden bedraagt 100.978 m². Een aanzienlijk deel van de oppervlakte zal ook dienst doen als opslagruimte en logistieke ruimte bij de distributiefunctie. Naar aanleiding van het concreet project dat voor ligt voor de meubelcentrale Heylen, wordt een grotere bouwhoogte voorgesteld om architecturale accenten toe te laten en de potenties van de zone maximaal aan te wenden, zonder dat hierdoor de zone aanmerkelijk dient uitgebreid te worden. Het voorgestelde project doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving, het realiseren van een nieuw project kan bovendien een positieve impuls geven aan de ontwikkeling van de hele zone, derhalve worden binnen de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheden geboden om een dergelijk project uit te bouwen.

7.5 AFWIJKINGEN GEWESTPLAN

7.5.1 Distributiezone en parking

7.5.1.1 Oppervlakte afwijking gewestplan

Aangezien de provincie de Meubelboulevard als kleinhandelsconcentratie type III heeft geselecteerd is een herbestemming noodzakelijk voor de juridische vertaling van de selectie.

De afwijking van het gewestplan situeert zich grotendeels binnen de zone voor industrie, slechts een beperkt gedeelte van de afwijking betreft agrarisch gebied. De inname van agrarisch gebied in functie van de afwerking en de inrichting van de distributiezone bedraagt in totaal 24.490 m². Het grootste gedeelte van deze afwijking is echter niet bebouwbaar en doet weinig of geen afbreuk aan de open ruimte. De verhouding tussen de verschillende bestemmingen is als volgt:

- parking	9.360 m ²	38 %
- buffer	5.191 m ²	21 %
- parking overflow	4.795 m ²	20 %
- distributiezone	4.035 m ²	17 %
- voortuin	1.109 m ²	4 %

De beperkte uitbreiding van de zone voor distributie gebeurt in functie van een logische begrenzing van de zone. Om op lange termijn tot een duurzame ontwikkeling van de zone te komen wordt er een zone gereserveerd om de parkeerbehoefte van de hele distributiezone te ondersteunen. Door het afzonderen van de parkeerfunctie wordt de bebouwing compacter en in hoofdzaak beperkt tot de huidige harde bestemming op het gewestplan. Het parkeren wordt hierdoor ook maximaal geweerd uit de voorgevelzones, wat de visuele waarde van het geheel ten goede komt.

Het RSV stelt dat voor kleinhandelslinten en -concentraties die structuurloos zijn gegroeid langs verkeerswegen en dit zowel in de stedelijke gebieden, in stedelijke netwerken of zelfs in buitengebied een ruimtelijke herstructurering via herinrichting van essentieel belang is. Onder ruimtelijke herstructureren wordt verstaan het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en met de omgeving, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en interne verkeersorganisatie en de ontsluiting (o.m. parkeren) en het creëren van een hogere beeldwaarde of imago van het kleinhandelslicht of -concentratie.

7.5.1.2 Verantwoording vanuit de voorwaarden gehanteerd door de Raad van State

De bestaande bestemming is achterhaald

De bedoelde gronden zijn reeds geruime tijd in eigendom van de firma Heylen en maken derhalve geen deel meer uit van de actief landbouwbedrijf.

De voorgestelde bestemming voldoet beter aan de planologische noden en behoeften

Door de herbestemming naar een zone voor parking en zone voor parking over-flow komt men op lange termijn tot een duurzame ontwikkeling van de zone. Er wordt een zone gereserveerd om de parkeerbehoefte van de hele distributiezone te ondersteunen. Door het afzonderen van de parkeerfunctie wordt de bebouwing compacter en in hoofdzaak beperkt tot de huidige harde bestemming op het gewestplan. Het parkeren wordt hierdoor ook maximaal geweerd uit de voorgevelzones, wat de visuele waarde van het geheel ten goede komt. Door de herbestemming wordt de visie van het RSV en het RRSL om de site te herstructureren onderschreven.

De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden

De planologische redenen zijn duidelijk gelokaliseerd, het gaat hier om de ordening van deze specifieke zone voor de bestaande klein-

handelsconcentratie.

7.5.2 Zone voor lokaal bedrijventerrein - uitbreiding

7.5.2.1 Oppervlakte afwijking gewestplan

De inname van agrarisch gebied in functie van de inrichting van het lokaal bedrijventerrein - uitbreiding bedraagt in totaal 62.829 m². Het grootste gedeelte van deze afwijking is echter niet bebouwbaar en doet weinig of geen afbreuk aan de open ruimte. De verhouding tussen de verschillende bestemmingen is als volgt:

- lokaal bedrijventerrein- uitbreiding, niet bebouwbaar	24.727 m ²	39 %
- buffer	26.917 m ²	43 %
- lokaal bedrijventerrein - uitbreiding	8.869 m ²	14 %
- voortuin	2.316 m ²	4 %

De gronden zijn momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik als landbouwgrond. Slechts één perceel wordt als akker bewerkt, de overige zijn in gebruik als weide. Verder is er nog één perceel beplant met populieren. Het resterende deel is op dit ogenblik dennenbos (ca 1,9 ha), het dennenbos wordt bestemd als zone voor buffer.

Het gebied sluit onmiddellijk aan bij de bestaande industriezone en wordt ontsloten door de Bedrijfsstraat die momenteel de grens vormt tussen de industriezone en het agrarisch gebied. De ontwikkeling van de uitbreiding kan dus gebeuren zonder aanleg van nieuwe infrastructuur. De aantasting van de open ruimte is derhalve minimaal. Aangezien de zone uitsluitend dient voor de herlocatie van bestaande bedrijven, wordt de aaneengesloten open ruimte elders bevrijd van storende activiteiten, wat een meerwaarde betekent voor de verschillende sites.

De voorgestelde bestemming past in de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

7.5.2.2 Verantwoording vanuit het GRS

Vanuit de filosofie van het RSV om spaarzaam om te gaan met ruimte en het vrachtvervoer te concentreren rond de hoofdverkeersaders, wordt in Peer alleen die bedrijvigheid verder ontwikkeld en behouden die van lokaal belang is, kleinschalig is of een lokale traditie heeft. Uit de behoefteanalyse blijkt dat een aantal bestaande bedrijven een behoefte hebben aan uitbreiding of herlocatie naar een lokaal bedrijventerrein. In totaal gaat het om zo'n 7,65 ha.

Aan de hand van de behoefteraming voor bijkomend oppervlakten aan lokale bedrijventerrein, kan afgeleid worden dat gezocht moet worden naar een mogelijkheid voor uitbreiding van één of meerdere lokale bedrijventerreinen. Uit de behoeftenraming kunnen duidelijk ook twee soorten bedrijven aangegeven worden die een nieuwe locatie zoeken: enerzijds typische ambachtelijke bedrijven (dakwerker, garage/werkplaats, schrijnwerkerij, ...), anderzijds grondverwerkende en afbraakbedrijven die vrij talrijk voorkomen in de gemeente en toch wel een lokaal karakter hebben. Gezien voor deze laatste soort bedrijven noch in het RSV, noch in het RSPL een beleidskader aangereikt wordt, wordt vanuit het gemeentelijk beleid naar de beste oplossing gezocht. Door de selectie van Peer als structuurondersteunend hoofddorp, lijkt het logisch dat de uitbreiding daar zal voorzien worden. Bokt is het enige lokaal bedrijventerrein dat nog uitbreidingsmogelijkheden heeft, vooral aan de noordzijde. Echter de volledige behoefte opvangen aansluitend aan dit bedrijventerrein, zou een te sterke aantasting zijn van het ten noorden van Bokt gelegen landbouwgebied. Bokt is uitgegroeid tot een kwalitatief bedrijventerrein en gezien de ligging aansluitend aan het structuurondersteunend hoofddorp, dient deze kwaliteit verder nagestreefd te worden. Dit bedrijventerrein is vrij goed ontsloten via de Kiezel Kleine Brogel naar de N73. Omdat Bokt niet de volledige behoefte kan opvangen en er geen ander bedrijventerrein of goed ontsloten beschikbaar gebied meer is in het structuurondersteunend hoofddorp, wordt gezocht naar een tweede locatie in de gemeente. Logischerwijs wordt dan gezocht in het hoofddorp Wijchmaal, waar zich ook reeds een ambachtelijke zone bevindt, die vrij gemakkelijk ontsloten wordt op de N73. Gezien de ligging van dit gebied ten zuiden van

de N73 en de kern van Wijchmaal versterkt wordt ten noorden van de N73, geeft een uitbreiding van dit gebied geen hinder naar de ontwikkeling van de kern. Bovendien kan een woonuitbreidingsgebied dat niet meer ontwikkeld zal worden, herbestemd worden naar lokaal bedrijventerrein.

Omwille van het feit dat op het industrieterrein Laerderheide reeds een aantal grootschaligere en bouwbedrijven gevestigd zijn, en omwille van de uiterst goede bereikbaarheid via de rechtstreekse aansluiting op de N73, komt dit bedrijventerrein in aanmerking voor de herlocatie van grondverwerkende en afbraakbedrijven. Op basis van een locatieonderzoek en de zich stellende behoefte, komen drie bedrijventerreinen in aanmerking voor uitbreiding vanuit de zich stellende behoefte. Het gaat om volgende locaties:

- Het bedrijventerrein Bokt (ten noorden van Peercentrum), gelegen in het structuurondersteunend hoofddorp.
- De bedrijvenzone in het hoofddorp Wijchmaal kan beperkt uitgebreid worden, gekoppeld aan de uitspraak over de omleiding van de N73 rond Wijchmaal (bevoegdheid Vlaams Gewest) en het tussenliggend woonuitbreidingsgebied.
- Het gemengd bedrijventerrein/kleinhandelszone Laerderheide, dat gezien kan worden als historisch gegroeide zone, moet op die plaats kunnen blijven functioneren. Een goede inrichting, structurering en ontsluiting is hier nodig en in het kader van de leefbaarheid zal een uitbreiding afgewogen worden. Bovendien komt dit bedrijventerrein, omwille van zijn grondverwerkende bedrijven.

De oppervlakte van uitbreiding wordt als volgt bepaald:

De behoefteraming in het informatief deel is enkel een zuiver cijfermatige raming. In realiteit is het niet zo dat elk nog vrijliggend terrein geschikt is voor elk bedrijf. Bovendien zal het gemeentelijk beleid bepalen welke bedrijven zich op welke locatie zullen situeren of uitbreiden. Naast deze cijfermatige benadering, is steeds een ruimtelijke afweging nodig.

Een ruimtelijke benadering geeft volgende behoefte weer:

- De bedrijven die gelegen zijn in Bokt en daar willen uitbreiden, hebben een behoefte van totaal 1,75 ha. Het bedrijf in Panhoven dat wil herlocaliseren naar Bokt vraagt een bijkomende oppervlakte van 1 ha (0,70 ha bestaande oppervlakte + 0,30 ha uitbreidingsbehoefte). In totaal heeft Bokt een uitbreidingsbehoefte van 2,75ha.
- Het bedrijf gelegen in Wijchmaal en daar wil uitbreiden, heeft een behoefte van 1ha. Dit bedrijf kan niet terecht op nog vrijliggende percelen, gezien ze daarvoor te klein zijn. In totaal heeft Wijchmaal een uitbreidingsbehoefte van 1 ha.
- De specifieke bedrijven (grondverwerkers) die gelokaliseerd worden in Laerderheide hebben een behoefte van 7ha.
- De overige bedrijven (verspreidgelegen in de gemeente en die willen herlocaliseren naar een bedrijventerrein) met een totale oppervlaktebehoefte van 1,1 ha, zullen gelokaliseerd worden in de nog vrijliggende percelen in ambachtelijke zones in de gemeente.

Conclusie

Uit de cijfermatige en ruimtelijke analyse van de behoefte aan bijkomende bedrijventerreinen kan afgeleid worden dat om te kunnen voorzien in de behoefte van de eigen bedrijven, zowel gelegen op bestaande bedrijventerreinen, als verspreidliggende bedrijven, er een bijkomende oppervlakte van 3,75ha nodig is, die verspreid zal worden over het bedrijventerrein Bokt (2,75ha) en Wijchmaal (1ha). De overige 7 ha wordt voorzien als uitbreiding van het bedrijventerrein Laerderheide gezien het gaat om grondverwerkende bedrijven die zich willen herlocaliseren of uitbreiden.

7.5.2.3 Verantwoording vanuit de voorwaarden gehanteerd door de Raad van State

De bestaande bestemming is achterhaald

De betreffende gronden zijn gelegen aansluitend bij de bestaande industriezone. De gronden worden niet intensief gebruikt door de landbouw gebruikt. De gronden zijn momenteel slechts gedeeltelijk in gebruik als landbouwgrond. Slechts één perceel wordt als akker bewerkt, de overige zijn in gebruik als weide. Verder is er nog één perceel beplant met populieren. Het resterende deel is op dit ogenblik dennenbos (ca 1,9 ha).

In zijn advies bevestigt de afdeling duurzame landbouw dat de agrarische structuur niet structureel wordt aangetast door de herbestemming naar zone voor lokaal bedrijventerrein.

De voorgestelde bestemming voldoet beter aan de planologische noden en behoeften

Door de herbestemming naar een zone voor lokaal bedrijventerrein voldoet beter aan de planologische noden en behoeften omdat door de realisatie van deze zone het aantal verspreidliggende bedrijven die de open ruimte versnipperen wordt beperkt. Onder punt 7.5.2.2. Verantwoording vanuit het GRS is verder uitgeschreven op welke wijze deze herbestemming te verantwoorden is.

De planologische redenen zijn duidelijk en kunnen goed gelokaliseerd worden

De planologische redenen zijn duidelijk gelokaliseerd, het gaat hier om een zone die voorbehouden wordt voor de herlocatie van grondverwerkende bedrijven en bedrijven die omwille van de realisatie van het onderhavige B.P.A. dienen te herlokalisieren.

7.5.3 Ruimtebalans

Gewestplan		Ontwerp van B.P.A.	
Bestemmingszone	m²	Bestemmingszone	m²
Agrarisch gebied	92.773	Distributiezone	3.900
		Zone voor lokaal bedrijventerrein - uitbreiding	8.869
		Zone voor lokaal bedrijventerrein - niet bebouwbaar	24.727
		Parking	9.360
		Parking - overflow	4.795
		Zone voor buffer	32.108
		Zone voor voortuin bij distributiezone	1.109
		Zone voor voortuin bij lokaal bedrijventerrein	2.316
		Zone voor openbaar groen	89
		Zone voor wegen	5.500
Gebied voor milieubelastende industrie	186.350	Distributiezone	90.851
		Zone voor lokaal bedrijventerrein	54.931
		Zone voor buffer	6.594
		Zone voor voortuin bij distributiezone	6.524
		Zone voor voortuin bij lokaal bedrijventerrein	3.261
		Zone voor openbaar groen	4.597
Bosgebied (deel bestaande gewestweg)	4070	Zone voor wegen	19.592
		Zone voor wegen	4.070

BIJLAGEN

Luchtfoto

Analyse van de bestaande toestand

Gewestplan

Toelichtingsplan

Foto's



-  waardevolle beplanting/
bomen
-  verzorgd straatbeeld
-  rommelzone
-  onverzorgde aanleg
-  storende afsluiting
-  kale versteende ruimte
-  parkeerdruk
-  gevaarlijke verkeerssituatie
-  hoogspanningsmast + leiding

