

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

.....

.....

Bart Weekers, algemeen directeur

Davy Renkens, de voorzitter

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van

.....

.....

Bart Weekers, algemeen directeur

Mark Vos, burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

.

.....

Bart Weekers, algemeen directeur

Davy Renkens, de voorzitter

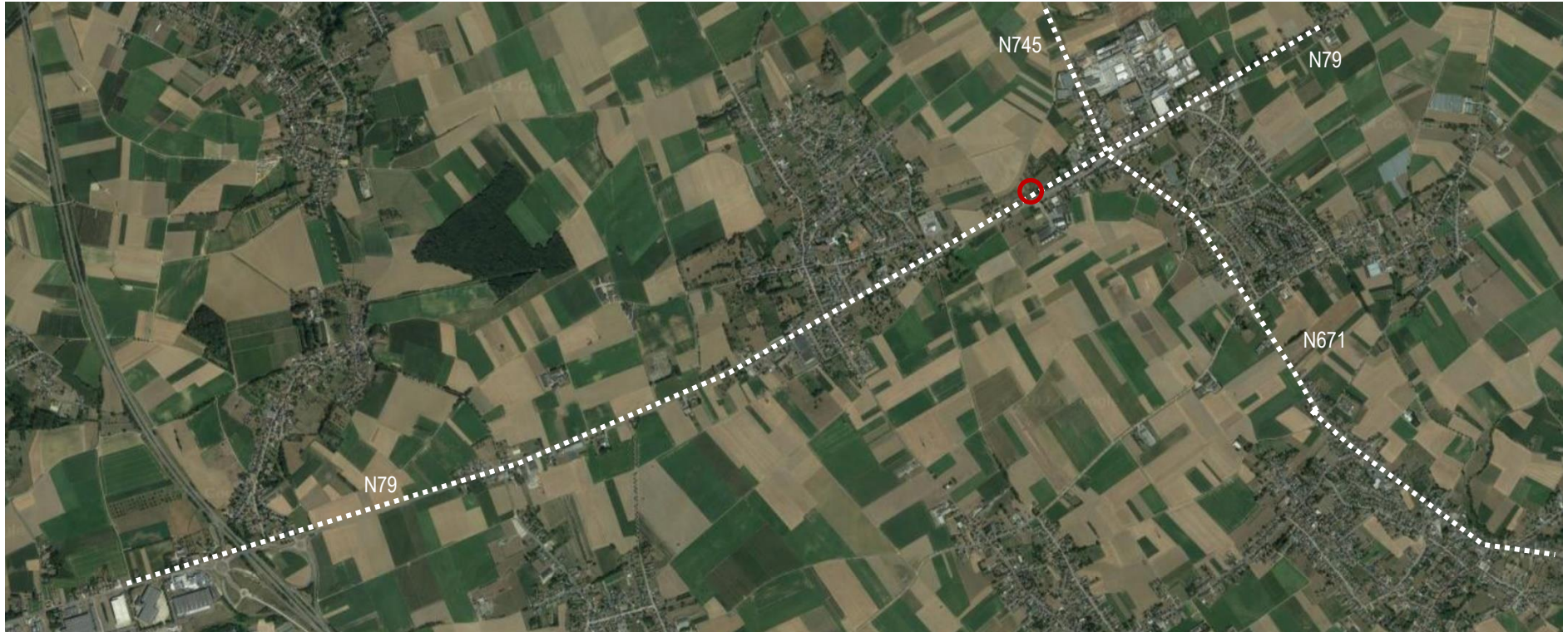
De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

Startnota in functie van 1° participatie en adviesronde.....	5
1. Situering, context en doelstellingen	6
2. Vergunningentoestand.....	8
2.1. Stedenbouwkundige vergunningen.....	8
2.2. Milieuvergunningen.....	8
3. Behoeftte – onmiddellijke vraag op korte termijn.....	9
4. Afbakening van het plangebied.....	10
5. Opname bestaande toestand.....	11
6. Toetsing aan de regelgeving m.e.r. - reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan en van de te voeren effectenbeoordeling.....	13
7. Relatie met de ruimtelijke structuurplannen en relevante juridische beleidsplannen.....	14
7.1. Riemst in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	14
7.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – 20/07/2018.....	14
7.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)	14
7.4. Riemst in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg	15
7.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan BS 2007-09-11.....	16
7.6. Kadering binnen de visie van het GRS Riemst (BS 2007-09-11).....	19
7.7. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG).....	20
7.8. Gewestplan St. Truiden – Tongeren (dd. 05/04/1977 en wijziging 07/09/2001).....	22
7.9. BPA Op 't Reeck' 's (MB dd. 10/10/1990).....	22
7.10. Water	23
8. Voorstel van afbakening RUP Total Pauly & Deelplan AC8	24

STARTNOTA IN FUNCTIE VAN 1° PARTICIPATIE EN ADVIESRONDE

1. SITUERING, CONTEXT EN DOELSTELLINGEN

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kruising van de N745-N671 (Bilzen-Visé) en de N79 (Tongeren-Maastricht), langs de N79.



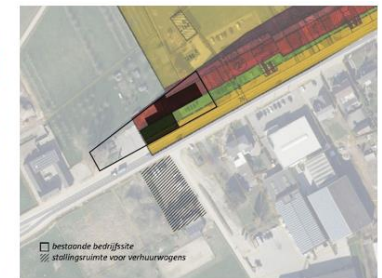
Het Total tankstation met bijhorende shop, bandencentrale en twee appartementen op de verdieping boven de bandencentrale ligt langs de Tongersesteenweg nr.38.

“Volgens het gewestplan ligt het bedrijf deels in woongebied met landelijk karakter en deels in agrarisch gebied. Met de inwerkingtreding van het BPA “Op ‘t Reeck” (goedgekeurd bij M.B. d.d. 10-10-1990) kreeg het bedrijf niettegenstaande bestaansrechtszekerheid, doch de bedrijfssite werd niet helemaal opgenomen waardoor een gedeelte van de bedrijfssite (deel ten westen van de luifel van het tankstation) nog steeds in agrarisch gebied ligt volgens het gewestplan en dus zonevreemd.

Daarnaast heeft het bedrijf een uitbreidingsbehoefte. Concreet zou de shop vergroot moeten kunnen worden naar 200m² winkelvloeroppervlakte (op vraag van de Total groep) met daarbovenop nog wat aanverwante functies en is er ruimte

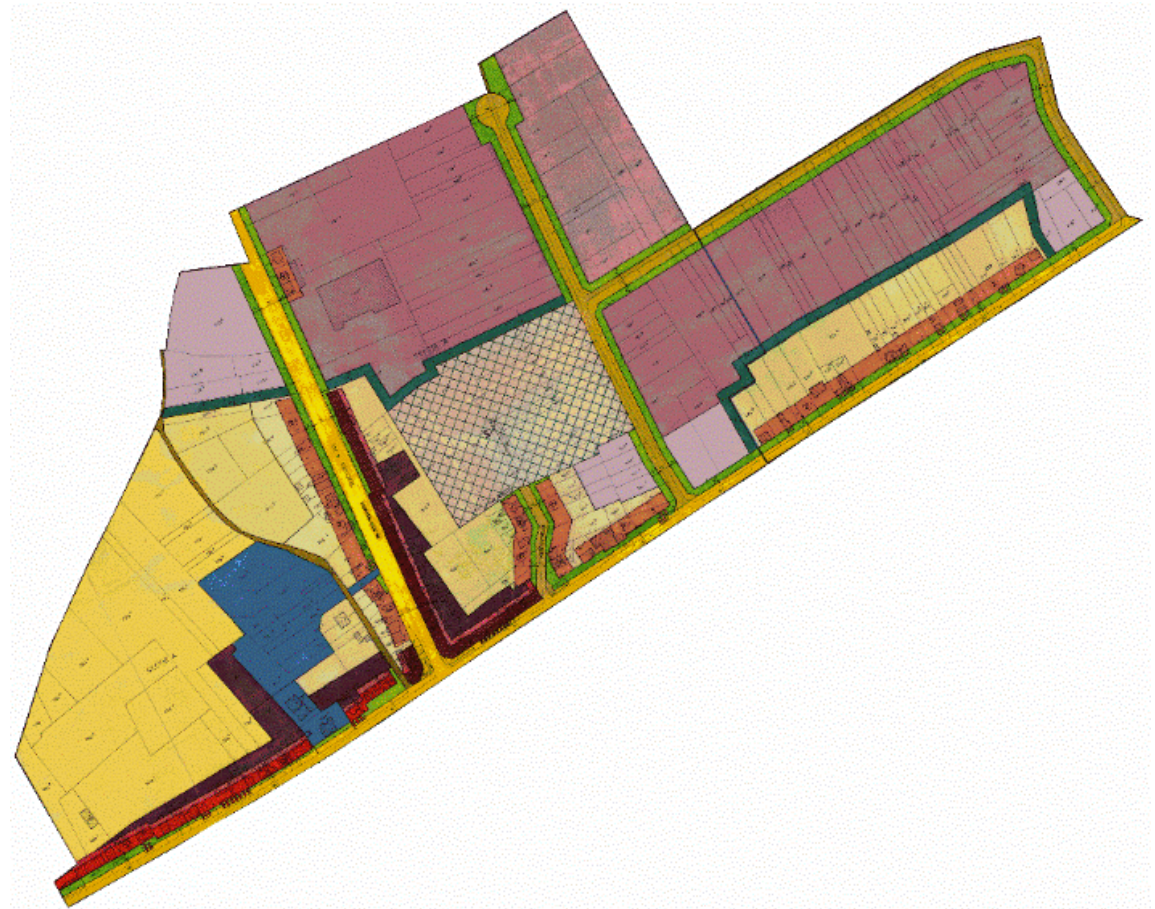


Situering activiteiten binnen gewestplan



Situering activiteiten binnen BPA Op 't Reeck

nodig om voertuigen bedoeld voor verhuur te kunnen stallen (in open lucht) en onderhouden (overdekt)¹² binnen de bedrijfssite en is er meer parkeerruimte nodig voor klanten en personeel. Binnen de bedrijfssite is er bovendien nauwelijks ruimte om een landschappelijke buffering en/of overgang te kunnen realiseren naar de achterliggende open ruimte. Een uitbreiding dringt zich bijgevolg op. De noodzakelijke uitbreiding kan echter niet meer gerealiseerd worden binnen het bestaand wetgevend kader. Onderhavig planologisch attest is bedoeld om de vraag te stellen aan de bevoegde overheid om een planwijziging te overwegen om het bedrijf, als geheel, bestaansrechtszekerheid te geven op de huidige locatie en een beperkte uitbreiding ervan te faciliteren om het bedrijf 'futureproof' te kunnen maken.¹³



Figuur 1: BPA Op 't Reeck

¹ Verhuur van voertuigen gebeurt er vandaag al, maar door ruimtegebrek worden de wagens vandaag aan de overkant van de straat gestald in agrarisch gebied.

² Het onderhoud van de verhuurbare voertuigen gebeurt vandaag, door ruimtegebrek, in open lucht.

³ Uit: GS-200850-70_PA_00.motiveringsnota; 1.1. Aanleiding pag. 8; Geosted bv

2. VERGUNNINGENTOESTAND

2.1. Stedenbouwkundige vergunningen

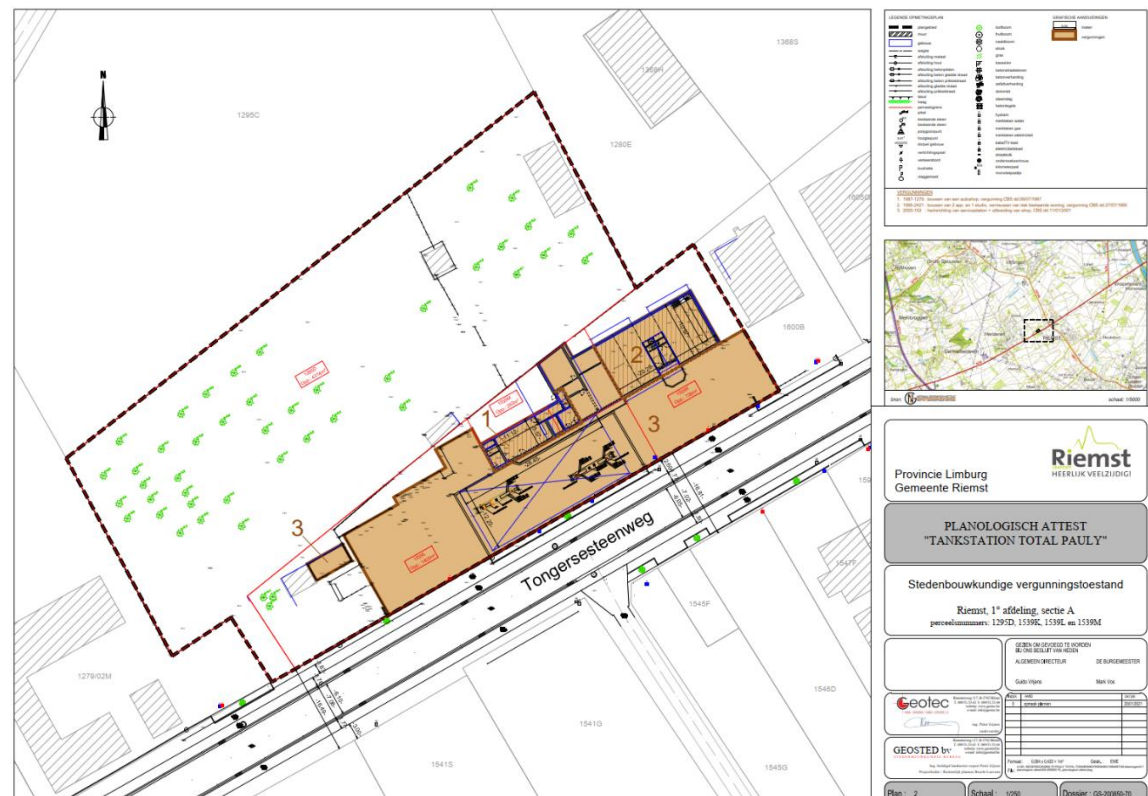
- Pauly Jean, Bouwen woning met garage, vergunning afgeleverd in beroep door Deputatie d.d. 18/09/1969;
- Pauly-Beusen Jean, oprichten pompluifel, vergunning CBS d.d. 12/08/1976;
- 1987-1265, NV Kuwait Petroleum, plaatsen van nieuwe identificatie, vergunning CBS d.d. 14/05/1987;
- 1987-1279, Pauly-Beusen, bouwen van een autoshop, vergunning CBS d.d. 09/07/1987;
- 1995-2421, Pauly J., Bouwen van 2 appartementen en 1 studio, vernieuwen van dak bestaande woning, vergunning CBS d.d. 27/07/1995;
- 2000-152, Pauly Frank, herinrichting service-station en uitbreiding shop, vergunning CBS d.d. 11/01/2001;
- 2016-163, Vanasch Erik, bvba Wauters&Zegers, plaatsen van een automaat, vergunning CBS d.d. 02/02/2017.
- Vergund geacht: verhardingen en constructies voor de bedrijfsvoering.

Geen vergunning voor de veranda aangebouwd aan de oorspronkelijke woning, de hondenren en de picknickplaats

2.2. Milieuvergunningen

- Pauly-Beusen Jean, exploitatie bevoorradingsstation voor motorvoertuigen, Deputatie 01/08/1974-01/08/2004
- 1977237 verandering van een inrichting door uitbreiding, Deputatie dd. 17/03/1977-01/08/2004, 40.000 liter benzine, 9.800 liter LPG en bevoorradingspomp 2 pK, 6 verdeelslangen
- 2000110 Verdere exploitatie en verandering bevoorradingsstation voor motorvoertuigen, Deputatie dd. 05/04/2001-05/04/2021
- 200039, melding opslagtank propaangas 1600 liter, CBS dd. 19/07/2001
- 2020142 (OMV_2020060005), hernieuwing en verandering bevoorradingsstation voor motorvoertuigen, Deputatie 29/10/2020 (onbepaalde duur).

Figuur 2: Vergunningentoestand



3. BEHOEFTE – ONMIDDELLIJKE VRAAG OP KORTE TERMIJN

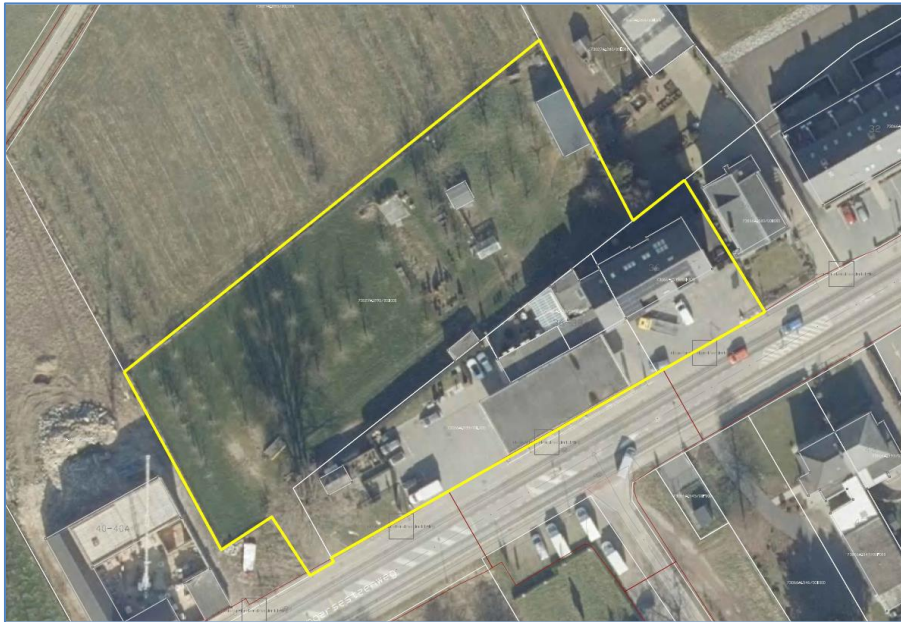
De behoefte die zich stelt op korte termijn behelst een reorganisatie van de bestaande bedrijvigheid met een beperkte uitbreiding westwaarts, in agrarisch gebied.

Concreet betreft het:

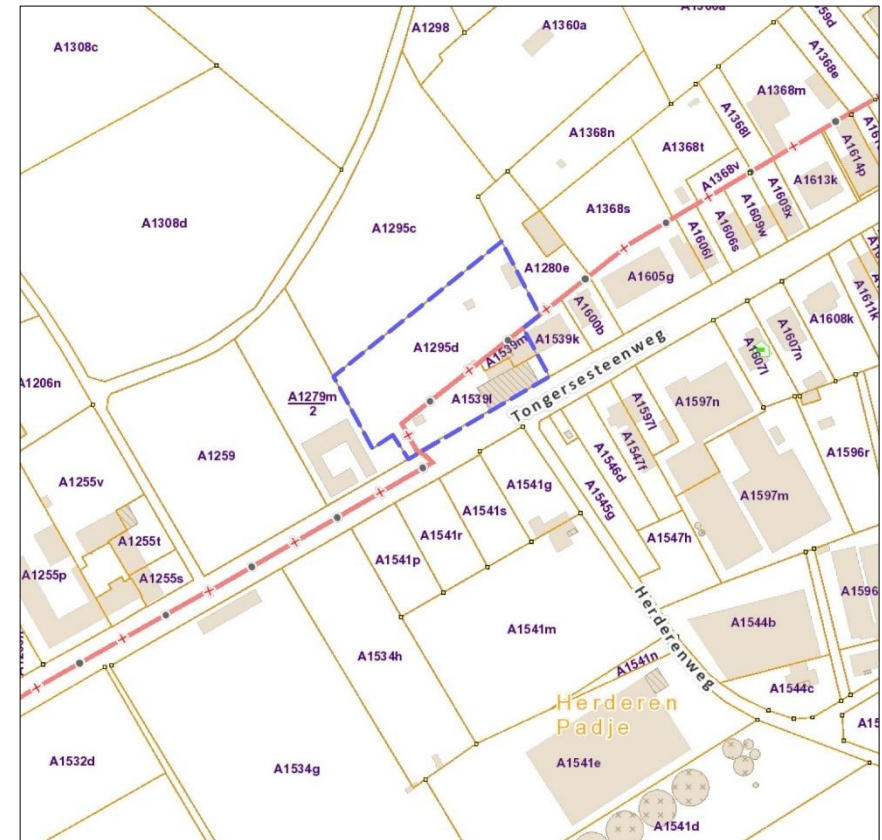
- het verruimen van de shop tot 200m² winkelvloeroppervlakte met bijkomende oppervlakte voor ondersteunende functies zoals sanitair, berging en technische ruimte;
- ruimte in open lucht voor het stallen van voertuigen voor verhuur;
- overdekte ruimte voor het onderhoud van de voertuigen voor verhuur;
- vlot toegankelijke bandencentrale, zonder de woonomgeving te storen.

4. AFBAKENING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft concreet betrekking op de kadastrale percelen 1^e afdeling, sectie A, nrs. 1539K (726m²), 1539L (1.405m²), 1539M (262m²) en 1295D (4.314m²). Het bestaand bedrijf ligt op de percelen 1539K, 1539L en 1539M maar het stallen van de voertuigen voor verhuur te kunnen realiseren dient perceel 1295D toegevoegd te worden aan de afbakening van het plangebied.



Figuur 3: Luchtfoto



Figuur 4: Kadasterplan

5. OPNAME BESTAANDE TOESTAND



Figuur 5: Bestaande toestand



Foto 1



Foto 2



Foto 9



Foto 10



Foto 3



Foto 4



Foto 11



Foto 12



Foto 5



Foto 6



Foto 13



Foto 14



Foto 7



Foto 8



Foto 15

6. TOETSING AAN DE REGELGEVING M.E.R. - REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD VAN HET VOORGENOMEN PLAN EN VAN DE TE VOEREN EFFECTENBEOORDELING

Dit planproces is een integrale en ongewijzigde uitvoering van een positief planologisch attest waarbij de impact op het milieu reeds afgetoetst en beoordeeld werd.

Er wordt bij deze dan ook verwezen naar het 'Onderzoek naar m.e.r. bij een aanvraag tot het verkrijgen van een planologisch attest', opgesteld door Geosted bv – SCRPL21036 met de vraag of de ontheffing in deze gehandhaafd kan worden.

Het advies van de Vlaamse Overheid, afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten dd. 22/12/2021, stelt:

“ De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

Bij de verdere uitwerking van het planologisch attest dient er rekening gehouden met het volgende:

Op perceel nr. 1295d is beplanting (boomgaard) aanwezig, die onder het vegetatiebesluit valt. Dit betekent dat bij wijziging van deze vegetatie er vergunningsplicht geldt, waarbij gecompenseerd dient te worden. Gezien dit perceel noodzakelijk is om de uitbreiding te realiseren, zal de bestaande boomgaard effectief verdwijnen. We vragen om de aanleg van de compenserende beplanting op te nemen in het planontwerp en in de planvoorschriften, dit volgens de richtlijnen van het Agentschap Natuur en Bos.”

7. RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN EN RELEVANTE JURIDISCHE BELEIDSPANNEN

7.1. Riemst in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Bepalend voor Riemst is de ligging in het buitengebied. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zet voor het buitengebied de volgende algemene doelstellingen voorop die zich vooral oriënteren op het behoud van de open ruimte:

1. Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen).
2. Tegengaan van de verdere versnippering van de open ruimte.
3. Bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied.
4. Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen.
5. Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit.
6. Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid (op basis van het fysisch systeem).
7. Bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies.

7.2. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – 20/07/2018

“De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten.

De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie. De opmaak van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is in volle voorbereiding.”⁴

7.3. Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS)

“In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Limburgse Kempen en Maasland.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het bedrijf ligt in het herbevestigd agrarisch gebied nr. 6 “Landbouwgebieden tussen Eigenbilzen, Veldwezelt, Kanne, Sluizen, Genoelselderen en Rijkhoven”⁵

⁴ Uit: Screening_PA_Total Pauly aanvraag goedkeuring: Geosted bv.

⁵ Uit: Screening_PA_Total Pauly aanvraag goedkeuring: Geosted bv.

7.4. Riemst in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg

Hoofdrimte: Haspengouw en Voeren.

Bestaat uit landschappelijk waardevolle open gebieden, als onderdeel van een open ruimte op Benelux-niveau. Zij scheidt het stedelijk netwerk Vlaamse ruit, het netwerk Albertkanaal en het MHAL-gebied van elkaar. De hoofdrimte heeft een belangrijke open ruimte betekenis voor de provincie. Vooral grondgebonden landbouw en fruitteelt in landschappelijk waardevolle gebieden zijn dragers. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies. Ten slotte kan recreatief medegebruik op provinciaal niveau, bijvoorbeeld onder de vorm van plattelandstoerisme, worden gestimuleerd.

Deelruimte: Droog-Haspengouw.

- Beekvalleien als natuurlijke ruggengraat.
- Sint Truiden en Tongeren structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden.
- Raster van linten in vochtig Haspengouw.
- Structuurbepalende landbouwgebieden met landschappelijke waarden.
- Toeristisch-recreatief netwerk van hoeven en kastelen.
- Voerstreek waardevol landschap onderdeel van een grensoverschrijdend Drielandenpark.

Natuurlijke structuur.

- Selectie van natuurverbindinggebieden (2 droge NVB + 1 natte NVB).
 Droge **NVB 21**: open ruimte verbinding ter hoogte van het Albertkanaal: Bilzen, Lanaken, Riemst, tussen Hoge Kempen, Maasvallei (via grensoverschrijdend Zouwdal) en Sint Pietersberg.
 Droge **NVB 43**: Tongeren, Riemst, tussen park Oostelijke Jeker via open ruimte verbinding over N79 via Galgeberg en open ruimte verbinding tussen Genoelselderen en Ketsingen via grafheuvel tot Molenbeek, Klein Membruggen.
- Natte **NVB 55**: KLE in open ruimte verbinding, beek met begeleidende habitats. Riemst, tussen Klein Membruggen, Molenbeek via Vloedgracht en Zouwwallei via natuurgebieden rond Z.Z.Bolder naar Jekervallei.
- Selectie van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.
EIB 5: Zichen-Zussen-Bolder, belangrijk voor vleermuizen (rekening houden met vliegroures langs opgaande vegetatie, doorheen holle wegen enz.), dassengebied (waarvoor het tegengaan van -verdere verlinting langs invalswegen van dorpen belangrijk is).

Nederzettingenstructuur.

Hoofddorpen: Riemst en Vlijtingen.

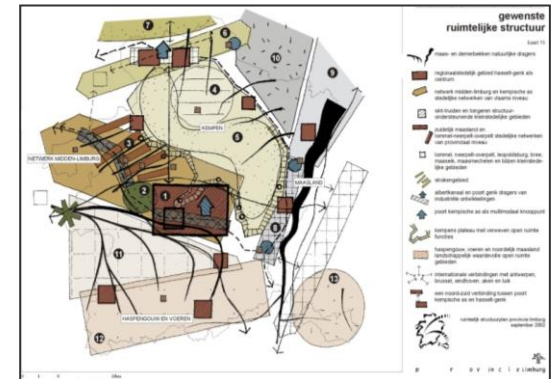
Woonkernen: Herderen, Kanne, Millen(Elst), Zussen, Zichen, Vroenhoven, Bolder, Val, Meer, Genoelselderen, Membruggen, Lafelt, Heukelom.

Ruimtelijk economische structuur.

Structuurbepalend agrarisch gebied van Vlaams niveau

- Haspengouw is een voor de landbouw structuurbepalend gebied van Vlaams niveau.
 Grondgebonden landbouw, vooral met fruitteelt en teelt van akkerbouwgewassen, zijn ruimtelijk structuurbepalend.

Figuur 6: RVS



- Bedrijventerreinen: nieuwe lokale bedrijven verweven in het woongebied (i.f.v. draagkracht) / eventueel bijkomend lokaal bedrijventerrein in functie van de herlocatie van zonevreemde bedrijven.
- Kleinhandel: kerngericht en verweven. bestaande kleinhandelsconcentraties buiten de kernen (m.u.v. provinciaal niveau) komen niet in aanmerking voor verdere ontwikkeling (behoud/afbouw/herstructureren).

Agrarische structuur.

- Grote aaneengesloten landbouwgebieden prioritair te behouden.
- Agrarische structuur gedifferentieerd in overeenstemming met verbrede doelstellingen van de landbouw als open ruimte beheerder.

Toeristisch-recreatieve structuur.

- Riemst ligt in het toeristisch-recreatief netwerk Haspengouw (hoeven en kastelen).
- Heirbaan Sint Truiden -Tongeren als toeristisch-recreatief lijnelement (ontsluiting van het cultureel erfgoed).

Verkeers- en vervoersstructuur.

- Vlaams niveau: E313, N20, Albertkanaal, lijnen 34, E25, N78, lijn 40, zuidelijk deel van de Zuid-Willemsvaart.
- Provinciaal niveau: niet van toepassing.

Landschappelijke structuur.

- Complex gaaf landschap 'Droog-Haspengouw'.
- Baken: Sint-Pietersberg met het plateau van Caestert; de kasteeldomeinen en kloosters van Zuid-Limburg als bakengroep
- Structurerend lijnelement 'Romeinse Steenweg'.
- Structurerend hydrografisch element 'Albertkanaal'.

7.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan BS 2007-09-11

Ontwikkelingsperspectieven hoofdrimte 1: Open landschap met kerndorpen

De identiteit en het karakter wordt in grote mate bepaald door de sterke openheid van het landbouwgebied met golvende plateaus en de compactheid van de verspreid liggende kerndorpen. Het maximaal behouden van de open ruimte met functies en activiteiten die passen in een integraal openruimte beleid is een prioriteit. De voorkomende verspreid liggende bebouwing wordt op een verantwoorde wijze ingepast in het omgevende landschap.

In deze hoofdrimte wordt door de provincie een droge en een natte natuurverbinding geselecteerd

- Nr. 43 Tongeren, Riemst, tussen Park Oostelijke Jeker via open ruimte verbinding over N79 via Galgeberg en open ruimte verbinding tussen Genoelselderen en Ketsingen via grafheuvel tot Molenbeek, Klein Membruggen.
- Nr. 55 Riemst, tussen Kleine Membruggen, Molenbeek via Vloedgracht en Zouwwallei via natuurgebieden rond Zichen, Zussen, Bolder naar Jekervallei.

De provincie selecteert een gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (nr. 5)

De hoofdrimte is bovendien aangeduid als een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang en als complex gaaf landschap.

Ontwikkelingsperspectieven hoofdrimte 2: Kanne en kanaal.

Kanne, het plateau van Caestert en het Albertkanaal tot de steenweg N79 maken deel uit van deze hoofdrimte.

- De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze hoofdruimte wordt voor een deel bepaald worden door het Vlaams Gewest en de provincie.
- Het gemeentelijk beleid richt zich vooral naar de nederzetting Kanne. De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven worden ingegeven door de bestaande bouwpatronen in het centrum van Kanne (wit, Vlaams, kanaalgericht en divers). De toeristische kwaliteiten en potenties van deze hoofdruimten worden verder ruimtelijk versterkt.
- In deze hoofdruimte wordt door de provincie een droge natuurverbinding geselecteerd m.n. nr. 21 Bilzen, Lanaken, Riemst, tussen Hoge Kempen en Sint- Pietersberg.
- De provincie selecteert de Sint-Pietersberg met het plateau van Caestert als baken.

Ontwikkelingsperspectieven deelruimte 1a: Dorpen in het open landschap.

Binnen de deelruimte bevinden zich de verspreid liggende kerkdorpen Genoelselderen, Membruggen, Vlijtingen en Lafelt in het noordelijk gedeelte en Millen, Val-Meer, Heukelom en Zichen-Zussen-Bolder in het zuidelijk gedeelte.

Visie en ontwikkelingsperspectieven

- Wonen in de dorpen.
- Agrarisch gebruik van het sterk open landschap.
- Landschappelijke inkleding heeft een diffuus karakter.
- Landbouwbedrijven en verspreid liggende bebouwing in de open ruimte worden, analoog aan dit principe, landschappelijk ingekleed.
- Verdere uitbouw als woonkernen maar op schaal van de afzonderlijke kernen en hun beleids categorie. Lokale activiteiten zo veel mogelijk in de duidelijk herkenbare kernen.
- Recreatief medegebruik is ondergeschikt aan de twee hoofd functies.

Ontwikkelingsperspectieven deelruimte 1b: Dorpen aan de steenweg.

De deelruimte doorsnijdt de gemeente van oost naar west. De N79, Vroenhoven, Riemst en Herderen maken deel uit van deze deelruimte.

Visie en ontwikkelingsperspectieven

- Wonen, handel, bedrijvigheid, diensten en landbouw aan de steenweg blijft gemengd en op lokaal niveau.
- De functies concentreren zich aan de steenweg ter hoogte van de kernen.
- Verdere uitbouw als woonkernen maar op schaal van de afzonderlijke kernen en hun beleids categorie. Lokale activiteiten zo veel mogelijk in de duidelijk herkenbare kernen.
- De steenweg ontwikkelt zich vanuit een sequentieel verloop en de open ruimteverbindingen en corridors, hiervoor wordt uitgegaan van volgende ruimtelijke principes

Gewenste ontwikkeling voor herkenbare deelelementen: lokale open ruimte verbindingen.

Open ruimteverbindingen

Open ruimteverbindingen zijn overwegend onbebouwde plaatsen tussen bebouwde gebieden in, ze verbinden grotere samenhangende agrarische gebieden met elkaar.

1. Tongersesteenweg – tussen Millen en Herderen.
2. Tongersesteenweg – tussen Herderen en Riemst.
3. Visésteenweg – tussen Riemst en Bolder.

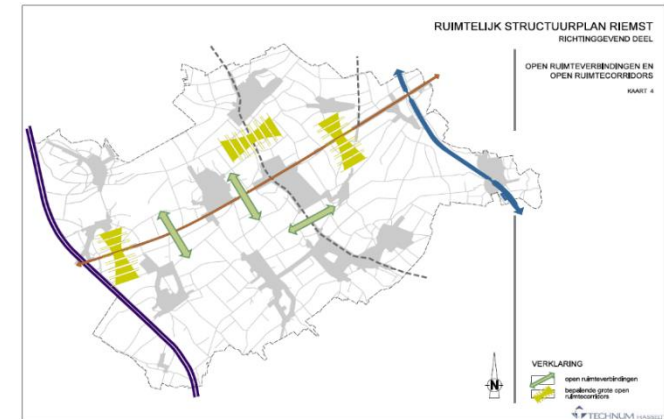
Hoewel er geïsoleerde (vaak zonevreemde) woningen kunnen in gelegen zijn, dienen ze gevrijwaard te worden van nieuwe bebouwing. Door de aanduiding van de open ruimte verbindingen wordt voorkomen dat deze ruimten dichtgebouwd worden. Waar mogelijk dienen ze landschappelijk versterkt te worden.

Open ruimte corridors zijn bepalende plaatsen waar de open ruimte het meest waarneembaar en herkenbaar is maar die gescheiden wordt door grote

lijninfrastructuur. Deze lijninfrastructuren vormen een breuk of barrière in de open ruimte. Bij open ruimte corridors is de ruimtelijke ervaring een perceptie van 'hier en daar' terwijl elders de open ruimte waargenomen wordt als een 'bevinden in' of het zich buiten of binnen een bepaalde ruimte bevinden.

4. Tongersesteenweg – tussen Genoelselderen en Millen
5. Tongersesteenweg – tussen Riemst en Vroenhoven
6. Bilzersteenweg – tussen Riemst en Vlijtingen

Open ruimtecorsors zijn onbebouwd en zullen door hun aanduiding gevrijwaard blijven van bebouwing



Figuur 7: GRS open ruimteverbindingen

Ontwikkelingsperspectieven voor deelstructuur: nederzettingen

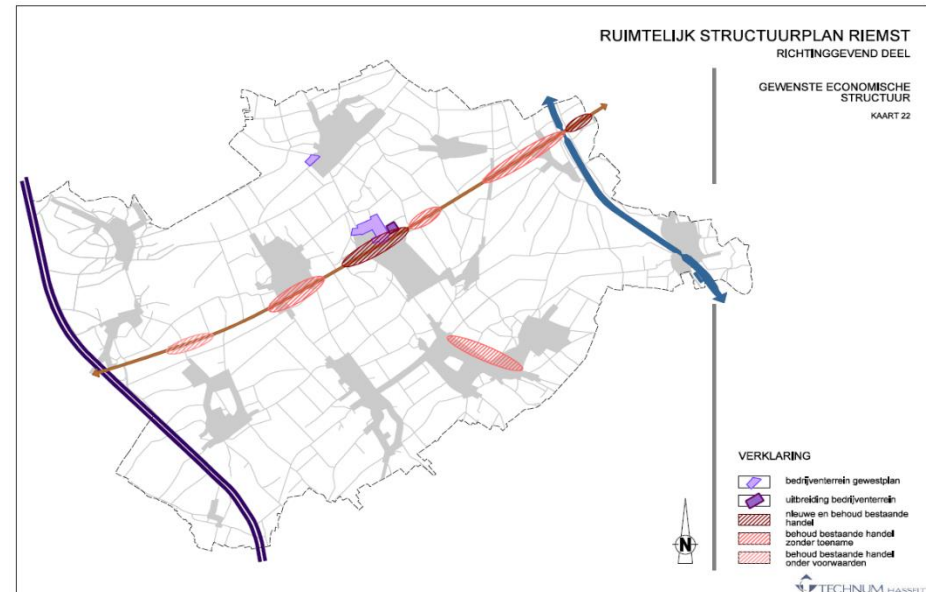
Hoofddorpen Riemst

- Verdere uitbreiding en concentratie van bedrijvigheid.
 - Administratief hart (gemeentehuis, politie, OCMW, bibliotheek, toeristische dienst, sporthal).
 - Verkeersknooppunt.
 - Maastrichtersteenweg en het gebied ten noorden ervan als zone voor handel en bedrijvigheid, te verdichten.
 - Ten zuiden van de steenweg als wooncentrum van Riemst.
 - Ruimtelijk beleid gericht op wonen (kernversterkende wooninbreiding, differentiatie in aanbod, deel te realiseren sociaal woningen opvangen, bejaardenhuisvesting).
 - Renovatie en mogelijke gepaste herbestemming van het nog oude patrimonium.
 - Oversteekbaarheid optimaliseren.
 - Bedrijvigheid en toekomstige wenselijke uitbreiding aan 'Op 't Reeck'.
 - Optimaliseren van het ruimtegebruik en medegebruik van recreatieve infrastructuur.
 - Verbinding recreatiezone en zwembad.
 - Het gemeenteplein als centraal plein. Samen met de kernzone vormen ze het centrum van Riemst.
- Ruimtelijk structureel worden de fragmentarische invullingen met elkaar verbonden door een centrale voetgangers- en fietsas. De as moet een nieuw, krachtig en sterk element worden in het dorpsbeeld vanaf Krinkelsgracht, tot aan het gemeenteplein en verder over de N79 naar de recreatiezone.
- Specifiek randenbeleid om de kern Riemst maximaal te integreren in het omliggende landschap.

Ontwikkelingsperspectieven economische structuur

- Stimuleren verweving ambachtelijke bedrijven met aandacht voor het uitzicht en integratie in de omgeving.
- Bij ontwikkelen van de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein wordt uitgegaan van volgende principes:
 - Streven naar een hogere bezettingsgraad / tewerkstelling.
 - Duurzame ontwikkeling van de uitbreiding (spaarzame invulling van de ruimte, concentratie en clustering).
 - Betere buffering van het bestaande bedrijventerreinen.
 - Rekening houden met mogelijkheden omtrent integraal waterbeheer.
- **Zonevreemde bedrijven worden verder geïntegreerd en bedrijven kunnen zonevreemd uitbreiden indien geen hinder voor de omgeving (zie afwegingskader voor bestaande of potentiële zonevreemde bedrijven).**
- Voor lokale handel wordt gezocht naar een economische ontwikkeling gekoppeld aan ruimtelijke voorwaarden.

Figuur 8: GRS gewenste economische structuur.



Ontwikkelingsperspectieven voor handel.

Voor de verdere ontwikkeling van de handelsactiviteiten wordt uitgegaan van het principe van verweving van functies. Handelszaken vestigen zich zoveel mogelijk in de kernen van de hoofddorpen en woonkernen. Deze activiteiten zijn op het niveau van de desbetreffende kernen. De gemeente voert hiervoor een stimuleringsbeleid met aandacht voor:

- een aantrekkelijk openbaar domein waar het goed vertoeven is;
- een concentratie en differentiatie in aanbod;
- aandacht voor langdurige leegstand;
- 'kleine' grootwarenhuizen kunnen in de woonkernen, met aandacht voor de verkeersaanrekening en parkeervoorzieningen.

De handelszaken langs de steenwegen worden benaderd vanuit hun specifieke (geconcentreerde) ligging aan de Tongersesteenweg en Maastrichtersteenweg N79 en de Visésteenweg N671. Het ruimtelijk concept voor de N79 werd uitgewerkt in de nederzettingsstructuur (zie sequenties onder nederzettingstructuur).

7.6. Kadering binnen de visie van het GRS Riemst (BS 2007-09-11)

De opmaak van het RUP is geen directe uitvoering van een bindende bepaling uit het GRS Riemst maar is een uitvoering van een positief planologisch attest Pauly Frank nv (PA2022-01) dat door de gemeenteraad op 03/04/2023 werd goedgekeurd.

7.7. Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)

“In uitvoering van het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd in juni 2004 een overlegproces met gemeenten, provincies en belangengroepen opgestart voor de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in de buitengebiedregio Haspengouw-Voeren.

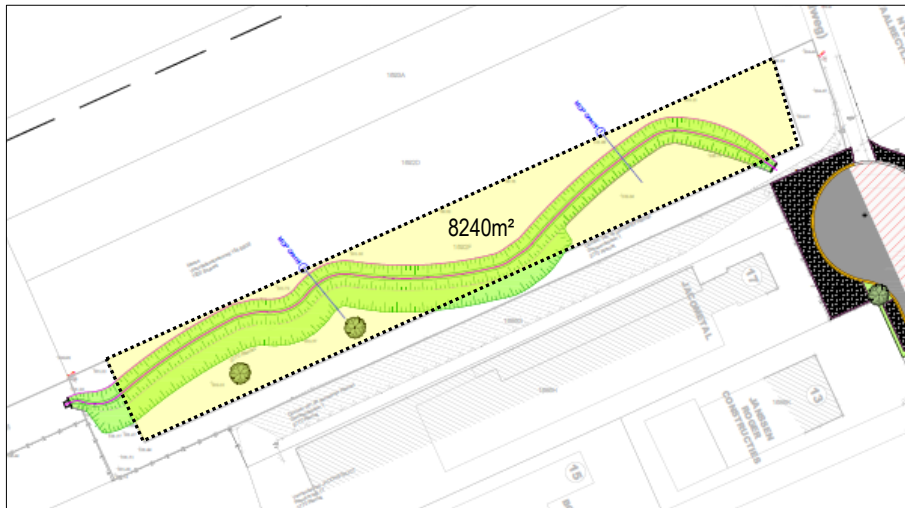
De Vlaamse Regering heeft op 22 juli 2005 akte genomen van dit eindvoorstel én van de uitgebrachte adviezen van onder andere de gemeenten, dit leidde tot de opmaak van een operationeel uitvoeringsprogramma. Op 2 december 2005 nam de Vlaamse Regering hierover een beslissing.

- 1) *Een beslissing over de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 40.000 ha agrarisch gebied, conform de methodiek die de Vlaamse Regering hiervoor vastlegde op 3 juni 2005. Binnen deze gebieden zal de Vlaamse Regering in principe géén planningsinitiatieven meer nemen om agrarische gebieden om te zetten naar andere bestemmingen. In deze herbevestigde agrarische gebieden moet de hoofdfunctie landbouw maximaal gevrijwaard blijven. Gemeentelijke en provinciale planningsinitiatieven binnen deze gebieden kunnen geen betekenisvolle afbreuk doen aan de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Het beleid dat de Vlaamse overheid binnen deze gebieden wenst te voeren is nader omschreven in de omzendbrief RO/2005/01 van 23 december 2005.*
- 2) *Een beslissing over een eerste pakket van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die opgemaakt zullen worden. Met deze beslissing werd het globale overlegproces op niveau van de volledige regio Haspengouw-Voeren afgerond.”⁶*

Het plangebied ligt voor een klein deel, ten westen, in Gebied 6 van het Herbevestigd Agrarisch Gebied Haspengouw-Voeren (Droog Haspengouw tussen Eigenbilzen, Veldwezelt, Kanne, Sluizen, Genoelselderen en Rijkhoven). Conform de omzendbrief zal het RUP Total Pauly gecompenseerd moeten worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gebieden die nog ingezet kunnen worden om te compenseren en welke reeds ingenomen werden ter compensatie.

Bijkomend zal in het deelplan Compensatie (AC8) ook de oppervlakte die ingenomen werd in agrarisch gebied ten gevolge van de aanleg van de gracht ter hoogte van Boostveld en Reckervelt (dossier OMV wegenis en riolering Reckervelt en Boostveld) gecompenseerd worden. Het betreft hier een te compenseren oppervlakte van 8240 m².



Figuur 9: Te compenseren zone van de gracht

⁶ Uit: schrijven van ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, afdeling Ruimtelijke Planning aan de gemeenten en provincies; 19.01.2006

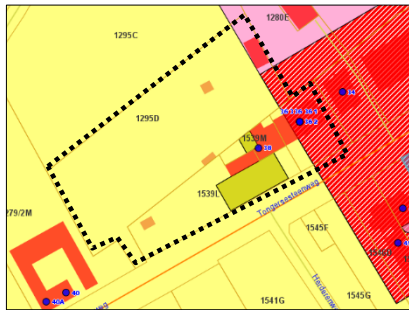
Betreffende tabel werd voorgelegd aan het planteam.

Er wordt gekozen om de nog beschikbare oppervlakte van 8240 m² te compenseren in het WUG 'Millen'.

De oppervlakte die terug ter beschikking komt in het WUG Herderen ten gevolge van het schrappen van deelplan 2 (Vroenhoven) zal bij een eventueel later planproces ingezet worden.

		aanbod ter compensatie WU 5-3 Millen ten Z v/d Mot	aanbod ter compensatie WU2-4 Herderen	aanbod ter compensatie WU Sabbestraat bouwvrij AG	aanbod ter compensatie ON Vroenhoven	aanbod ter compensatie in LW	
totaal aanbod ter compensatie		168.000 m ²	70.306 m ²	95.917 m ²	6.000 m ²	124.600 m ²	464.823 m ²
terug in ruimtebalans door schrappen deelplan Vroenhoven - RUP ZVR			19.921 m ²				19.921 m ²
terug in ruimtebalans door omzetten deelplan 3 - RUP ZVR			4.496 m ²				4.496 m ²
		totale oppervlakte aanbod ter compensatie					489.240 m²
AC	gecompenseerd RUP 'Op 't Reeck II'	54.200 m ²					54.200 m ²
AC1	gecompenseerd RUP 'Begraafplaatsen'		16.500 m ²				16.500 m ²
	Millen		3.900 m ²				
	Vlijtingen		7.300 m ²				
	Val-Meer		5.300 m ²				
AC2	gecompenseerd PA/RUP 'Zonevreemd Bedrijf Ulrix'		9.300 m ²				9.300 m ²
AC3	gecompenseerd RUP 'Begraafplaats'	6.380 m ²					6.380 m
AC4	gecompenseerd opp. RUP 'Zonevreemde Recreatie'		24.506 m ²				24.506 m ²
AC5	gecompenseerd RUP 'Delhaize'	2.160 m ²					2.160 m ²
AC6	gecompenseerd RUP 'Op 't Reeck III'	30.079 m ²	20.000 m ²				50.079 m ²
AC7	gecompenseerd RUP BBB	8.215 m ²	m ²				8.215 m ²
AC8	Te compenseren gracht	3.370 m ²	m ²				3.370 m ²
	Te compenseren RUP Total Pauly	4.870 m ²	m ²				4.870 m ²
totaal gecompenseerd		109.274 m ²	70.306 m ²				285.243 m ²
		saldo aanbod ter compensatie					309.660 m²

7.8. Gewestplan St. Truiden – Tongeren (dd. 05/04/1977 en wijziging 07/09/2001)



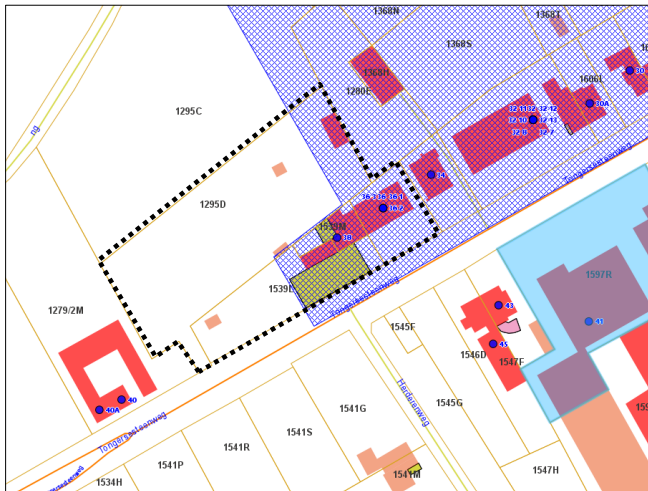
Het plangebied ligt slechts voor een klein deel in gewestplan woonzone met landelijk karakter. De volledige westelijke zone ligt in agrarisch, echter werd een groot deel van dit agrarisch gebied overschreven door het BPA 'Op 't Reeck' waardoor de bestaande bebouwing en het gebruik ervan een geëigende bestemming kreeg.

Figuur 10: Gewestplan St. Truiden – Tongeren

7.9. BPA Op 't Reeck' 's (MB dd. 10/10/1990)

Het bedrijf ligt voor een deel binnen de afbakening van het BPA Op 't Reeck. Onderstaande stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing voor betreffend deel van het plangebied.

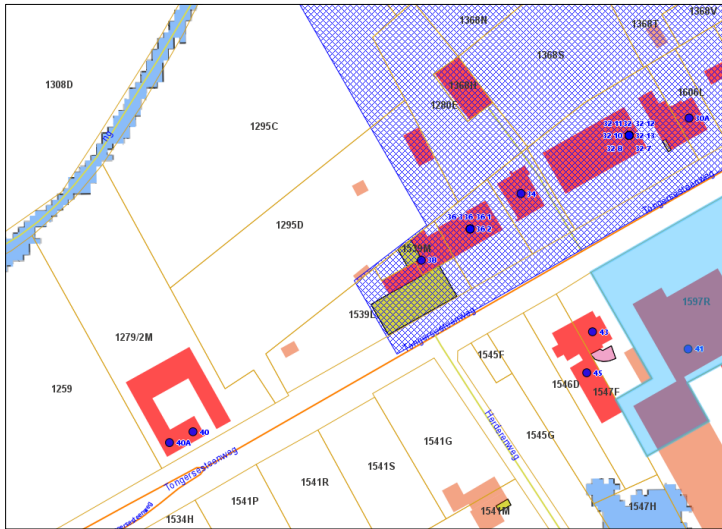
- Artikel 8 (rood): zone voor halfopen bebouwing (2 bouwlagen + een zadeldak.
- Artikel 10 (roze): zone voor aanhorigheden.
- Artikel 13 (groen) voortuinstrook.
- Artikel 19 (donkergeel): hoofdweg.
- Artikel 23 (lichtgeel): agrarisch gebied.



Figuur 11: Zoning BPA Op 't Reeck

	ZONE VOOR HALF OPEN BEBOUWING	8-
(1 ²)	AANTAL BOUWLAGEN (1 ² : FLAT DAK)	
	ZONE VOOR AANHORIGHEDEN	10
	VOORTUIN STROOK	13
	HOOFDWEG	19

7.10. Water



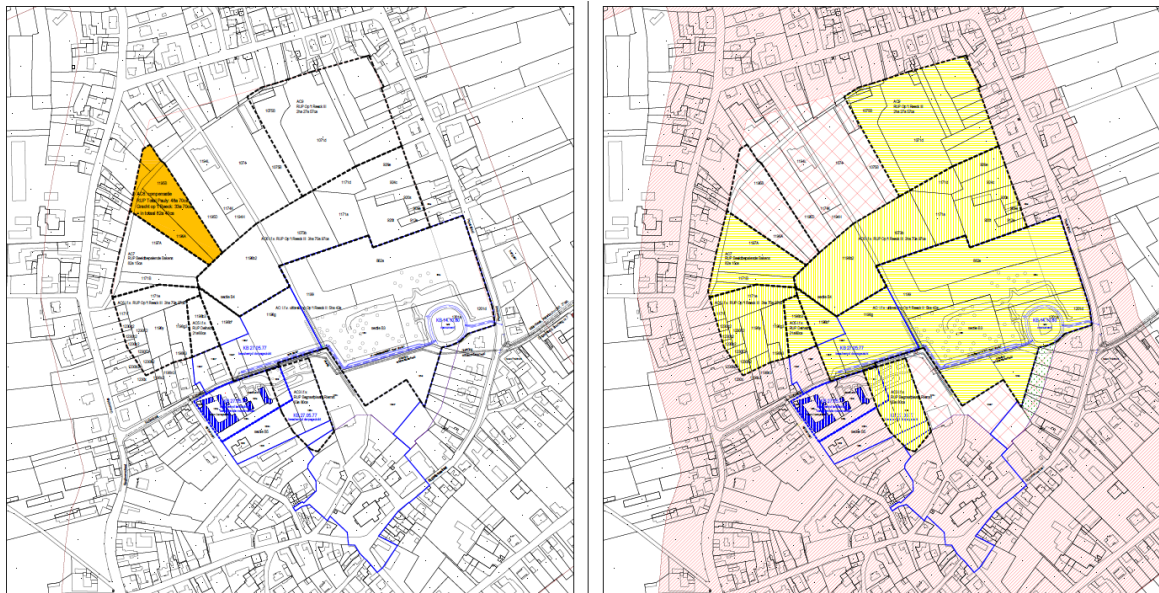
Figuur 12: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

Het plangebied is niet gevoelig voor pluviale overstromingen.

8. VOORSTEL VAN AFBAKENING RUP TOTAL PAULY & DEELPLAN AC8



Figuur 13: Voorstel afbakening en zonering RUP Total Pauly



Figuur 14: Voorstel afbakening Deelplan AC8