

RUP “WOONZORGCAMPUS” TE LUMMEN



Colofon.

Sweco Belgium nv
Arenbergstraat 13, bus 1
B-1000 Brussel
T +32 2 383 06 40
F +32 2 513 44 52
info@swecobelgium.be

Dossiernummer: 110594/12

Projectleider: Patrick Roothaer

Team

An Steegmans
Els Creemers
Brecht Laevens
Danielle Boonen

	Naam	datum
A	Startnota	Januari 2012
B	Voorontwerp	Maart 2012
C	Ontwerpnota	Maart 2014
D	Ontwerpnota	Maart 2014
E	Ontwerpnota plenaire vergadering	April 2014
F	Voorlopige vaststelling	Juli 2014
2A	Voorontwerp (herneming)	November 2015
2B	Voorontwerp (herneming)	November 2015
2C	Voorontwerp tweede plenaire vergadering	Augustus 2016
2D	Voorontwerp tweede plenaire vergadering	September 2016
2E	Ontwerp voor voorlopige vaststelling	November 2016

	Naam	Handtekening	datum
Geverifieerd projectleider	Patrick Roothaer		November 2016

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “Woonzorgcampus”

Opgemaakt door, _____

Patrick Roothaer
Erkend ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van _____

De secretaris,De voorzitter,

INHOUD.

1	Inleiding.....	13
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.....	15
1.2	Studiegebied en plangebied.....	15
1.3	Integratie m.e.r.-screening.....	16
1.4	Initiatiefnemer.....	16
2	Situering.....	17
2.1	Het plangebied in zijn macrocontext.....	17
2.2	Het plangebied op mesoschaal.....	18
2.3	Het plangebied op microschaal.....	19
3	In uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lummen.....	21
3.1	Bindend deel.....	21
4	Planningscontext.....	23
4.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (goedgekeurd d.d. 23/09/1997).....	23
4.2	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.....	24
4.3	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lummen.....	27
5	Bestaande juridische en feitelijke toestand.....	31
5.1	Bestaande juridische toestand.....	31
5.2	Bestaande feitelijke toestand.....	35
6	Knelpunten en Potenties.....	53
6.1	Strengths.....	53
6.2	Weaknesses.....	54
6.3	Opportunities.....	55
6.4	Threats.....	55
7	Gewenste ruimtelijke structuur.....	57
7.1	Aanleiding tot de opmaak van het RUP.....	57
7.2	Omschrijving van de opdracht.....	57
7.3	Visie.....	58
7.4	Doelstellingen.....	60
7.5	Programma van eisen.....	60
7.6	Concepten.....	63
8	Watertoets.....	75

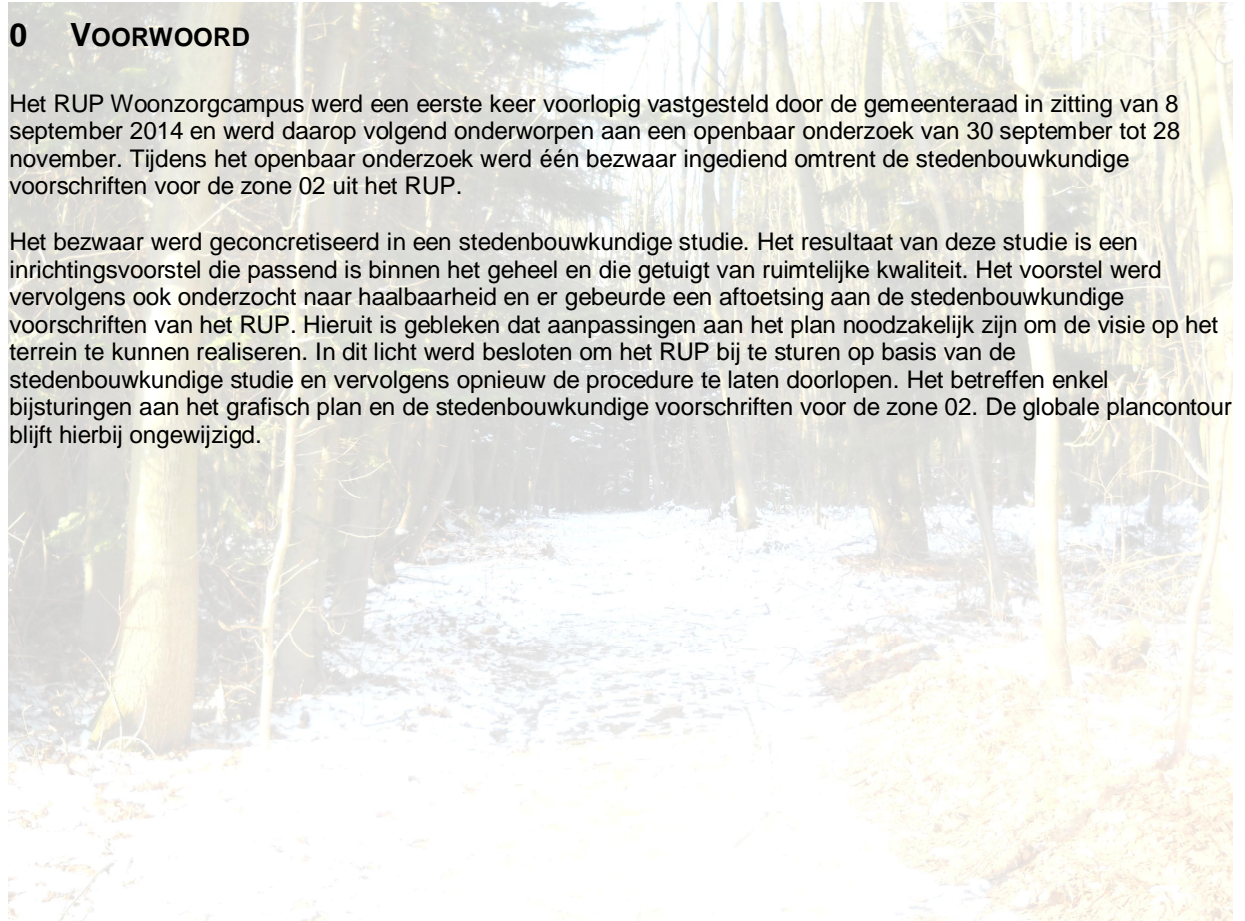
9	Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....	83
10	Aftoetsing Plan-MER-plicht van rechtswege.....	85
10.1	Project m.e.r.-plicht.....	85
10.2	Biologische waarderingskaart.....	86
11	Verwerking van de adviezen op de screening.....	89
11.1	Provinciebestuur Limburg.....	91
11.2	Agentschap voor Natuur en Bos.....	92
11.3	Ruimte Vlaanderen.....	92
11.4	Onroerend Erfgoed Limburg.....	93
11.5	Agentschap Wonen Vlaanderen.....	95
11.6	Departement Mobiliteit en Openbare Werken.....	96
11.7	Vlaamse Milieumaatschappij.....	98
11.8	De Lijn Limburg.....	99
11.9	Conclusie.....	99
12	Grafisch plan.....	101
13	Planbaten – Planschade.....	103
13.1	Planschade.....	103
13.2	Planbaten.....	104
14	Ruimtebalans.....	107
15	Op te heffen voorschriften.....	109
1	Algemene bepalingen.....	112
	Artikel 1 Wijze van meten.....	112
	Artikel 2 Gehanteerde begrippen.....	113
	Artikel 3 Overgangsbepaling.....	114
	Artikel 4 Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied.....	115
	Artikel 5 Bepalingen in verband met beplanting.....	116
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.....	117
	Artikel 6 Zone voor Openbaar Nut.....	118
	Artikel 7 Natuurgebied.....	131
	Artikel 8 Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding).....	134
	Artikel 9 Ontsluiting (indicatieve aanduiding).....	135

TOELICHTINGSNOTA

0 VOORWOORD

Het RUP Woonzorgcampus werd een eerste keer voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 8 september 2014 en werd daarop volgend onderworpen aan een openbaar onderzoek van 30 september tot 28 november. Tijdens het openbaar onderzoek werd één bezwaar ingediend omtrent de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone 02 uit het RUP.

Het bezwaar werd geconcretiseerd in een stedenbouwkundige studie. Het resultaat van deze studie is een inrichtingsvoorstel die passend is binnen het geheel en die getuigt van ruimtelijke kwaliteit. Het voorstel werd vervolgens ook onderzocht naar haalbaarheid en er gebeurde een aftoetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Hieruit is gebleken dat aanpassingen aan het plan noodzakelijk zijn om de visie op het terrein te kunnen realiseren. In dit licht werd besloten om het RUP bij te sturen op basis van de stedenbouwkundige studie en vervolgens opnieuw de procedure te laten doorlopen. Het betreffen enkel bijstellingen aan het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone 02. De globale plancontour blijft hierbij ongewijzigd.



1 INLEIDING.

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN.

De infrastructuur van het rust- en verzorgingstehuis “Het Meerlehof” voldoet niet langer aan de verwachtingen van de verschillende gebruikers. Evenmin beantwoordt het nog aan de erkenningsnormen van de Vlaamse Overheid. Daarom wenst het OCMW over te gaan tot het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum. Het OCMW en het gemeentebestuur wensen meer bepaald aan het bestaande woonzorgcentrum “Het Meerlehof” een ruimer geheel van diensten uit te bouwen die mee “leven op de berg” moeten brengen, met als einddoel een geheel nieuwe woonzorgcampus.

De opmaak van het RUP wordt voorafgegaan door studies op stedenbouwkundig en architecturaal vlak, waar de analyse en conceptuele uitgangspunten voor het uitbouwen van de site tot een ware woonzorgcampus in vervat zitten. Gelet op de eigendomssituatie en de juridisch-planologische situatie ter hoogte van het rustoord (huidige grens tussen de openbare nutszone en het natuurgebied die een uitbreiding van het bestaande rustoord in noordelijke richting hypothekeert), werd beslist over te gaan tot de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Dit RUP moet een kwaliteitsvol juridisch-planologisch kader scheppen voor het realiseren van het toekomstige programma van eisen.

1.2 STUDIEGEBIED EN PLANGEBIED.

Bij aanvang van het project was er nog geen precieze afbakening van het plangebied gekend. De visie bestond erin om het geheel van serviceflats en rust- en verzorgingstehuis uit te bouwen tot een ware woonzorgcampus. Eerder onderzoek wees al uit dat dit niet kon gebeuren binnen de huidige bestemming van de openbare nutszone op het gewestplan, rekening houdend met de principes waarrond een woonzorgcampus wordt opgebouwd (compactheid, toegankelijkheid, etc.). Een planningsinitiatief bleek noodzakelijk te zijn. Gelet op de ligging aansluitend aan een dicht bebost gebied diende erover gewaakt te worden dat de intrinsieke natuurwaarden van dat gebied zo min mogelijk geschaad werden. Vanuit die optiek werd er in het kader van de analyse en de visievorming een ruimer gebied binnen beschouwing genomen (dunne rode omranding), later genaamd het *studiegebied*.

Na het onderzoek kon er dan uiteindelijk een concreet *plangebied* (dikke rode omranding) bepaald worden waarbinnen de uitbouw tot een woonzorgcampus mogelijk wordt gemaakt. Mogelijke ingrepen blijven dus beperkt tot de gronden binnen het plangebied.



1.3 INTEGRATIE M.E.R.-SCREENING.

Vanaf 1 juni 2008 dient er bij de opmaak van RUP's formeel rekening gehouden te worden met het onderzoek van milieueffecten die de realisatie van de bestemmingen in dit RUP kunnen teweegbrengen. In de praktijk betekent dit dat er voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot milieueffect-rapportage' (M.E.R) dient te worden uitgevoerd.

De resultaten van het onderzoek tot M.E.R. geven aan of de opmaak van een plan-M.E.R. al dan niet noodzakelijk is. Bijkomend worden de resultaten aangewend om de ruimtelijke keuzes die in het RUP gemaakt worden inhoudelijk te versterken en te onderbouwen.

Dit document is opgebouwd uit volgende onderdelen:

- situering en beschrijving van het plangebied;
- beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP;
- relevante elementen van de ruimtelijke en juridisch-beleidsmatige planningscontext;
- aftoetsing plan-M.E.R.-plicht van rechtswege;
- screening van de verwachte significante milieueffecten, rekening houdend met de doelstellingen van het plan en de kwetsbaarheid van de omgeving;
- eindconclusie.

1.4 INITIATIEFNEMER.

Gemeente Lummen
Gemeenteplein 13
3560 Lummen

Contactpersoon:

Lien Vandenbosch
013/39.05.40
ruimtelijke.ordering@lummen.be

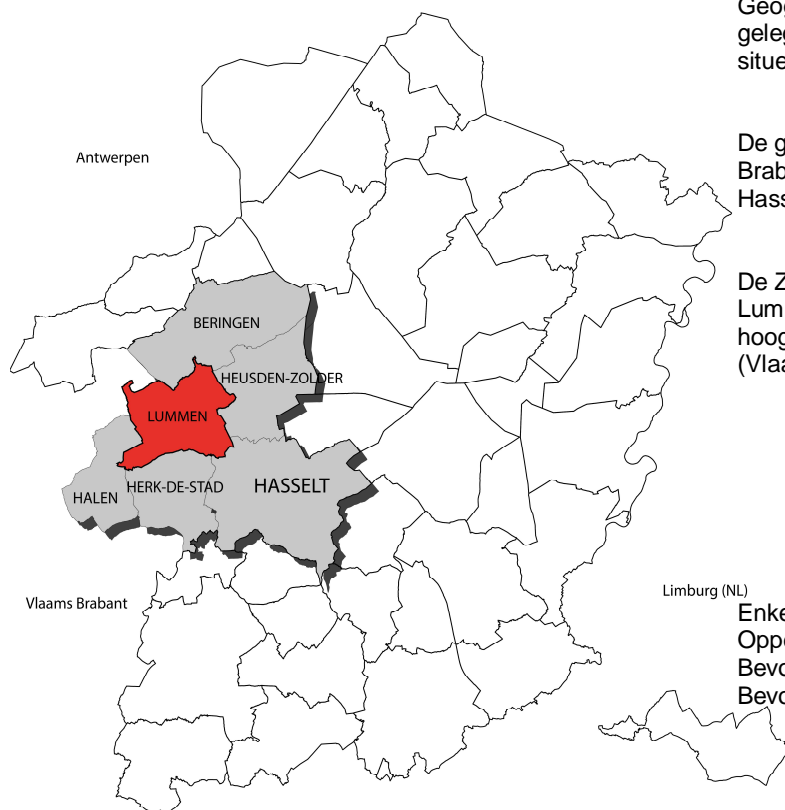
2 SITUERING.

2.1 HET PLANGEBIED IN ZIJN MACROCONTEXT.

Geografisch maakt de gemeente Lummen onderdeel uit van het Kempisch heuvelland (Tertiaire Kempen) en is zij gelegen op de overgang tussen het Hageland, Haspengouw en de Kempen. Het zuidelijk gedeelte van Lummen situeert zich in de Demervallei.

De gemeente Lummen ligt in het westen van de provincie Limburg en leunt aan tegen de provincie Vlaams-Brabant. Lummen grenst aan tegen de stad Beringen in het noorden, de gemeente Heusden-Zolder en de stad Hasselt in het oosten, de stad Herk-de-Stad in het zuiden en de steden Halen en Diest in het westen.

De Zwarte Beek en de Mangelbeek, als zijarmen van de Demer, zijn de voornaamste beekvalleien die doorheen Lummen lopen. Deze beekvalleien vloeien samen in de zuidwestelijk gelegen Demerdepressie; de Mangelbeek ter hoogte van het wachtbekken 'Schulensmeer', de Zwarte beek ter hoogte van het wachtbekken te Webbekom (Vlaams-Brabant).



Enkele kengetallen¹:
 Oppervlakte Lummen: 5.390ha
 Bevolkingsaantal: 13.501 inwoners (1 januari 2000)
 Bevolkingsdichtheid: 250 inwoners per km²

¹ Bron: *Bron: GRS Lummen, informatief deel.*

2.2 HET PLANGEBIED OP MESOSCHAAL.

Lummen is gelegen ter hoogte van de kruising van de autosnelwegen E313 en E314, beter bekend onder de naam "het klaverblad". In het oosten wordt Lummen doorsneden door het Albertkanaal en in het zuidwesten door de spoorlijn 35 (Hasselt-Diest). Gekoppeld aan de snelwegen en het Albertkanaal heeft zich een doorgedreven industriële, min of meer lineaire, ontwikkeling voor gedaan.

De morfologische nederzettingsofbouw van de gemeente bestaat uit de kernen Lummen, Meldert, Genenbos en Linkhout, aangevuld met de kleinere deelenkernen en woonentiteiten; Thiewinkel, Geneiken, Laren, Gestel, Schalbroek, Molem, Rekhoven, Blanklaar, Mellaar en Goeslaar. Lummen is de belangrijkste woonkern en vormt het belangrijkste handels- en dienstencentrum. De 'grotere' kernen Meldert, Genenbos en Linkhout functioneren op lokaal niveau en dan hoofdzakelijk op het niveau van de kern zelf. De kleinere kernen Thiewinkel, Geneiken, Schalbroek en Blanklaar hebben een zeer beperkt voorzieningenniveau terwijl Gestel, Laren, Molem, Rekhoven, Goeslaar en Mellaar veeleer residentiële woonconcentraties zijn, die naar voorzieningen georiënteerd zijn op Lummen, Meldert, Genenbos of Linkhout.

Het eigenlijke plangebied is gelegen net ten westen aansluitend bij het centrum van Lummen.



2.3 HET PLANGEBIED OP MICROSCHAAL.

Het plangebied is gelegen ten westen aansluitend bij het centrum 'Lummen' en leunt in het noorden aan tegen een zeer bosrijk landschap. De site wordt ontsloten via de Meerlestraat in het zuidoosten. Deze weg staat in het zuiden rechtstreeks in verbinding met de N725 en de Ringlaan. Hierdoor kan de site vlot ontsloten worden naar zowel het centrum alsook het hinterland. Tevens is er via de Ketelstraat een verbinding naar het centrum. De ligging van de site vlakbij het centrum van Lummen, en de talrijke verbindingen die er zijn, zijn belangrijke motivaties om deze site als een volwaardige zorgcampus uit te bouwen, als een ware centrumfunctie nabij het hart van de gemeente.

Het plangebied, aangeduid met een rode omranding, omvat onder andere het bestaande rustoord "Het Meerlehof", de gebouwen van het internaat van OC Sint-Ferdinand, een gebouw van het OCMW en het nieuwe serviceflatgebouw Residentie "Den Eik". Daarnaast omvat het gebied ook nog het trapveldje ten noorden en een deel van het bebost gebied in het noorden.



3 IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LUMMEN.

3.1 BINDEND DEEL.

- 1. Maatregelen en acties.**
- 1.2. Nederzettingsstructuur.**
- 1.2.2. Lummen.**

Het gemeentebestuur zal overgaan tot het uitwerken van een aantal strategische projecten:

- Uitbouw van het gebied Kerkeschom i.s.m. eigenaars, M.P.I., OCMW, gemeentebestuur als voorzieningenpool op lokaal niveau

4 PLANNINGSCONTEXT.

4.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (GOEDGEKEURD D.D. 23/09/1997).

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt een belangrijk beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Lummen. Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen van belang, en worden als van een Vlaams niveau beschouwd:

- Lummen is een buitengebiedgemeente en behoort niet tot de gebieden die als stedelijk gebied worden afgebakend.
- Voor de uitwerking van een samenhangend netwerk van de natuurlijke structuur worden er 75.000-100.000 ha GEN (Grote Eenheden Natuur), 25.000 -50.000 ha GENO (Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling), 10.000 ha bijkomend bosgebied en 150.000 ha als natuurverwevingsgebied afgebakend door het Vlaams Gewest.
- De Demer vormt onderdeel van de rivier- en beekvalleien op Vlaams niveau.
- Voor de uitwerking van de agrarische structuur bakent het Vlaams Gewest 750.000 ha agrarisch gebied af, ruimtelijk bestemd voor beroepslandbouw, met daarin een beperkt aandeel bouwvrije zones.
- Trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen in Limburg: maximum 43% van de bijkomende woonegelegenheden kan gerealiseerd worden in de kernen van het buitengebied, minimum 57% dient in de stedelijke gebieden gerealiseerd te worden.
- In het buitengebied wordt de nederzettingsstructuur in volgende beleidscategorieën gedifferentieerd: kernen (hoofddorpen en woonkernen), linten, bebouwd perifeer landschap en verspreide bebouwing. De provincie selecteert de hoofddorpen en woonkernen.
- Na te streven dichtheid van 15 woningen per ha in kernen van het buitengebied.
- Bundelen van de ontwikkeling en concentratie van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- In Lummen werden de E314 en E313 als hoofdwegen weerhouden.
- De spoorlijn Antwerpen - Lier- Aarschot - Hasselt werd als hoofdspoorweg voor personen en goederen weerhouden.
- Het Albertkanaal werd als hoofdwaterweg geselecteerd.

Bij besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 werd een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004. Op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

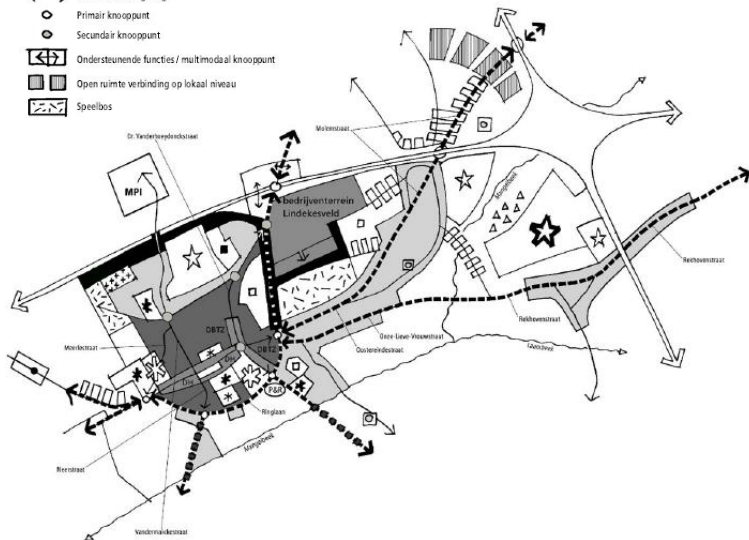
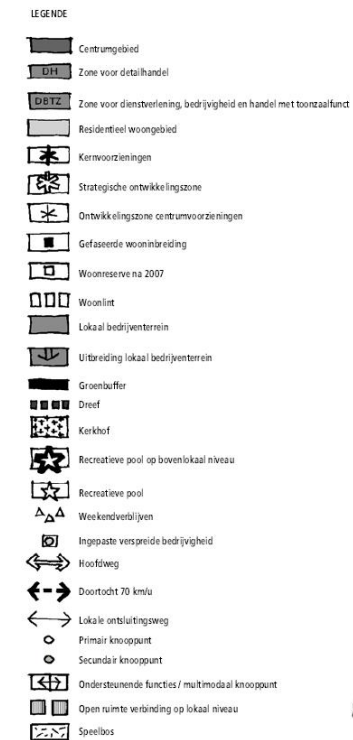
4.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG.

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg zet een gewenste ruimtelijke structuur uit, enerzijds opgedeeld in deelruimten, anderzijds in (sectorale) deelstructuren.

Volgende richtinggevende elementen en/of bindende bepalingen zijn voor Lummen van belang, en worden als van een provinciaal niveau beschouwd:

- Lummen wordt gesitueerd in de hoofdruimte “Netwerk Midden-Limburg” en in de deelruimte “Strokengebied”. Het ruimtelijk concept van de hoofdruimte wordt gezien als een netwerk van stedelijke knooppunten, verbonden met belangrijke infrastructuren en gescheiden door open ruimten. Het is fundamenteel verbonden met het Vlaams economisch netwerk Albertkanaal. Binnen deze hoofdruimte maakt Lummen onderdeel uit van het strokengebied met evenwijdige dorpsbanden en beekvalleien. Kenmerkend voor deze deelruimte zijn de langgerekte bebouwing op de noordoost-zuidwest georiënteerde heuvelruggen. Het strokengebied heeft een belangrijke economische rol. Het Albertkanaal en de E313 vormen er de dragers van. Het valoriseren van de ligging langs het Albertkanaal is belangrijk voor de verdere economische ontwikkeling van het gebied. De verdere invulling gebeurt op basis van de redelijk zelfstandig functionerende fragmenten die in een structurele verhouding staan of ermee moeten gebracht worden. De ruimtelijke principes die worden voorgesteld voor de deelruimte “strokengebied” bestaan eruit dat enerzijds de structuur van bebouwde heuvelruggen en beekvalleien de dragers zijn van de ruimtelijke ontwikkelingen en de verdere invulling van de nederzettingen blijven bepalen (bijkomende functies realiseren op de heuvelruggen en maximaal vrijwaren van beekvalleien tegen aantasting). Anderzijds wordt de verdere uitbouw van de dynamiek van het economisch netwerk bewerkstelligd door het uitspelen van de goede ontsluitingsmogelijkheden maar met respect voor de openruimte-verbindingen ter hoogte van de beekvalleien. Het behoud van de beekvalleien van de Demer, de Zwarte Beek en de Mangelbeek, en het uitbouwen van bedrijventerreinen rekening houdend met de draagkracht van de omgeving zijn mogelijke provinciale beleidsthema's.
- Volgende natuurverbindinggebieden worden geselecteerd:
 - Droge natuurverbinding nr. 32 (Lummen, Heusden-Zolder, tussen omgeving Kasteel Meylandt en Mangelbeek ten zuiden van het Klaverblad): het gebied tussen Albertkanaal, E314 in het zuiden en E313, gebied Jantenbeek en ten zuiden van Kolenhaven, Ubbersel ten noorden van de spoorlijn, ontsluiting door het gebied van het industrieterrein moet mogelijk blijven.
 - Natte natuurverbinding nr. 59 (Beringen, Lummen, tussen Zwarte Beek ten oosten en Zwarte Beek ten westen van Beringen): Zwarte Beek (Terbeek) in halve cirkel noordwesten rond Beringen-centrum en begeleidende habitat, K.L.E. in omgevende open ruimte verbindingen
 - Natte natuurverbinding nr. 60 (Beringen, Lummen, tussen Muizenheide, Helderbeek en Zwarte Beek ten westen van Gestel): Helderbeek en begeleidende habitats, K.L.E. in open ruimte verbinding.

- Delen van de gemeente Lummen maken ook onderdeel uit van de geselecteerde landschappelijke structuur. Het betreft het complex gaaf landschap 'West-Limburgse Kempen en Hageland' en van het complex gaaf landschap 'Beken en Vijvers van Midden-Limburg'.
- Aan de oostzijde van het Lummens grondgebied zijn de open ruimteverbinding tussen Heusden/Berkenbos en Zolder (18) en de open ruimteverbinding tussen het vijvergebied Midden-Limburg en de Demervallei, tussen de Demervallei en omgeving Kuringen/Sterrebos, de Demervallei tussen Kermt en Stokrooie (25) geselecteerd.
- De Diestiaanruggen en getuigenheuvels in West-Limburg werden als structurerende reliëfelementen weerhouden.
- Lummen wordt aangeduid als gewone gemeente met de kern Lummen als hoofddorp. De kernen Meldert, Genenbos, Linkhout en Thiewinkel worden geselecteerd als woonkern.
- De lijn 35 (Hasselt-Diest-Leuven) werd weerhouden als traject op provinciaal niveau. Ze werd bovendien als bovenprovinciaal openbaar vervoersverbinding (niveau A) weerhouden.
- De lijn 15- 16- 35 (Hasselt- Lier –Antwerpen) werd als bestaande lijn van niveau A en B geselecteerd.
- De lijn 35 (Hasselt-Leuven) werd als onderdeel van het verbindend provinciaal net weerhouden. De buslijn Beringen - Diest en de lijn Beringen- St-Truiden werd als OV-lijn van C-niveau geselecteerd (verbindend intergemeentelijk). Verder onderzoek moet uitwijzen of en waar er nog een regionaal knooppunt kan worden voorzien in de zoekzone Lummen/Halen/Herk-de-Stad.



4. PLANNINGSCONTEXT.

4.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LUMMEN.

4.3.1 Richtinggevend Deel.

3. Gewenste ruimtelijke structuur: deelstructuren.

3.2. Nederzettingsstructuur

3.2.5. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven per deelkern.

3.2.5.1. Hoofddorp Lummen.

De gemeenschapsvoorzieningen worden naar de toekomst gebundeld in 6 grote polen:

- Het zuidelijke deel van de openbaar nutzone 'Kerkeschom' i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen (rusthuis, beschermd wonen M.P.I., etc...) in de zorgsector.

3.2.8.2. Gemeentelijke acties binnen Lummen/Rekhoven

- Opmaken van een structuurschets gekoppeld aan een R.U.P. voor de gestructureerde ontwikkeling van de zone voor openbaar nut ter hoogte van de Meerlestraat.

Het openbaar nutgebied tussen de Meerlestraat, de sociale woonwijk Prelaat Knaepenstraat en het bejaardentehuis waar een nieuw bejaardentehuis, serviceflats en een beschermt woonproject voor het M.P.I. ruimtelijk verankerd wordt aan het centrumgebied ter hoogte van de heringerichte Meerlestraat.

- Heraanleg van de Meerlestraat tussen de nieuwe aansluiting met de Ringlaan en de aansluiting met de toegang tot het rustoord, gekoppeld aan de heraanleg van het deel van de Meerlestraat tussen de toegang tot het rustoord en de Prelaat Knaepenstraat als kwalitatief ingericht openbaar domein.
- ...

Lokale weg type II

In Lummen worden de Meerlestraat als lokale weg type II geselecteerd:

3.4.3.2. Lokale wegen type II.

3.4.3.2.3. St-Ferdinandstraat-Vandermarckestraat-Meerlestraat en Groenstraat-Lindekensveld

Het huidige tracé van de Meerlestraat wordt aangepast. De weg wordt ingericht als een dubbelrichtingsstraat volgens de principes van een lokale weg type II. Het deel van de Meerlestraat tussen de Prelaat Knaepenstraat en de toegang tot het rustoord wordt ingericht als woonerf. De Meerlestraat takt in het noorden aan op de Prelaat Knaepenstraat. De Meerlestraat wordt ter hoogte van de Ringlaan met een rotonde aangetakt op het lokale wegennet type I.

3.5. Gewenste ruimtelijk-landschappelijke structuur.

3.5.3. Ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven.

3.5.3.1. Gave landschappen.

De gave landschappen in Lummen die versterkt moeten worden zijn:

- Getuigenheuvel Willekensberg: getuigenheuvel bestaande uit glauconiethoudende zandsteen die bezet is met historisch stabiel bos. Dit gebied, vooral ten zuiden van de E314 werd aangeduid als relictzone in de Atlas voor traditionele landschappen Limburg.

3.5.3.2. Structurerende elementen-componenten.

Structurerende elementen en –componenten dienen behouden of versterkt te worden:

- Structurerende reliëfs, met name de Diestiaanheuveld.

Verdere bebouwing dient zowel voor de beekvalleien als voor de heuveltoppen op de Diestiaanheuvelds vermeden te worden.

5.4.4. Uitwerking van de structurerende elementen.

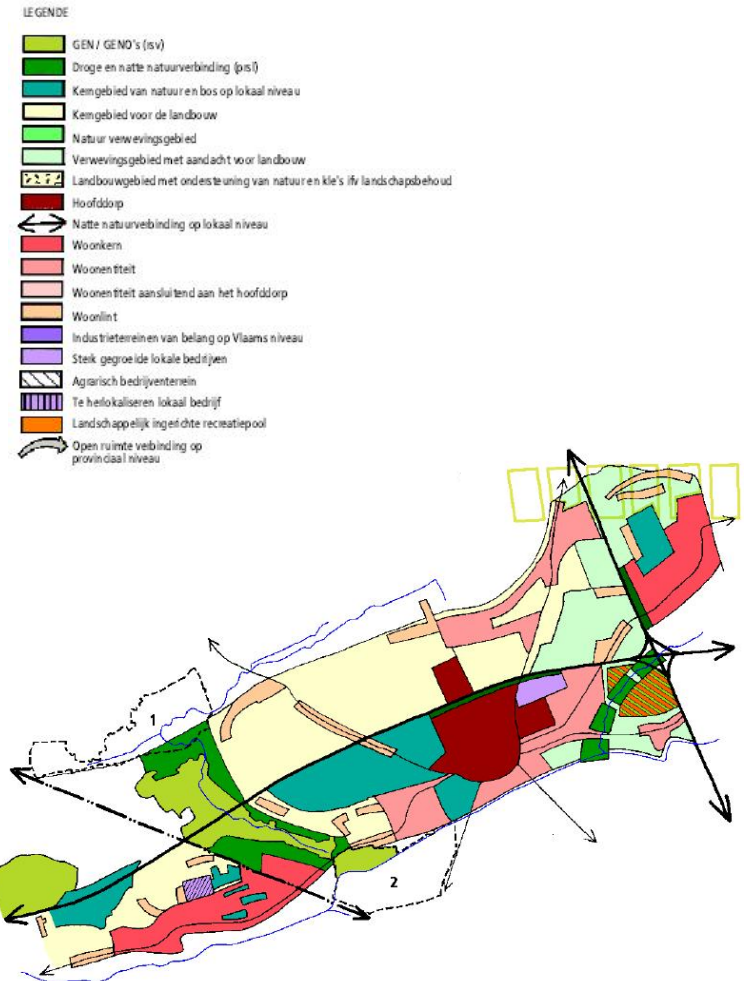
5.4.4.2. Hoofddorp Lummen, woonkernen Genenbos en Linkhout, woonentiteiten Schalbroek, Molem/Oostereinde, Geneiken, Laren/Groenlaren en Rekhoven.

Voor de visie, de ruimtelijke principes en de aangedragen lokale beleidsthema's voor het hoofddorp Lummen, de woonkernen Genenbos en Linkhout en de woonentiteiten Schalbroek, Molem/Oostereinde, Geneiken, Laren/Groenlaren en Rekhoven wordt verwezen naar de ontwikkelingsperspectieven en acties en maatregelen binnen de nederzettingstructuur.

5.4.4.6. Kerngebied voor natuur, bos en park op lokaal niveau.

5.4.4.6.1. Visie en ruimtelijke principes

Binnen de deelruimte vormen de historisch stabiele houtaanplantingen op de heuveltoppen van Willekensberg, Hulshoek en Bosheide drie belangrijke stapstenen in de uitbouw van een droog lokaal natuurverbingsgebied, ondersteunend aan de GEN's en natuurverbindingen op provinciaal niveau. Kampbergen in het westen van Linkhout vormt een belangrijk boscomplex in de verbinding met het Gorenbroek; het park van Hamel tussen Lummen en Schalbroek vormt een belangrijk parkgebied in de verbinding van Willekensberg met het GEN ter hoogte van de Rossebeemden in de Demervallei. Ze worden als kerngebied voor natuur, bos en park op lokaal niveau versterkt en verder uitgebouwd. Het betreft 5 belangrijke historische dragers met een zeer sterke natuurwaarde die door hun versterking als lokale kerngebieden van natuur het ecologisch netwerk op lokaal niveau ondersteunen. De boscomplexen op de heuveltoppen functioneren tevens als sterke natuurlijke bakens in



aansluiting op de belangrijkste woonkernen op de zuidflank van deze heuvelrug. Zij vormen binnen iedere woonkern de groene long en zuurstoftank. Het boscomplex ter hoogte van Kampbergen wordt als sterke groene schakel over de E314 met het GEN Gorenbroek op Halens grondgebied versterkt waarvan het historisch gezien steeds een geïntegreerd onderdeel uitmaakte.

4.3.2 Bindend Deel.

1. Maatregelen en acties.

1.2. Nederzettingsstructuur.

1.2.2. Lummen.

Het gemeentebestuur zal overgaan tot het uitwerken van een aantal strategische projecten:

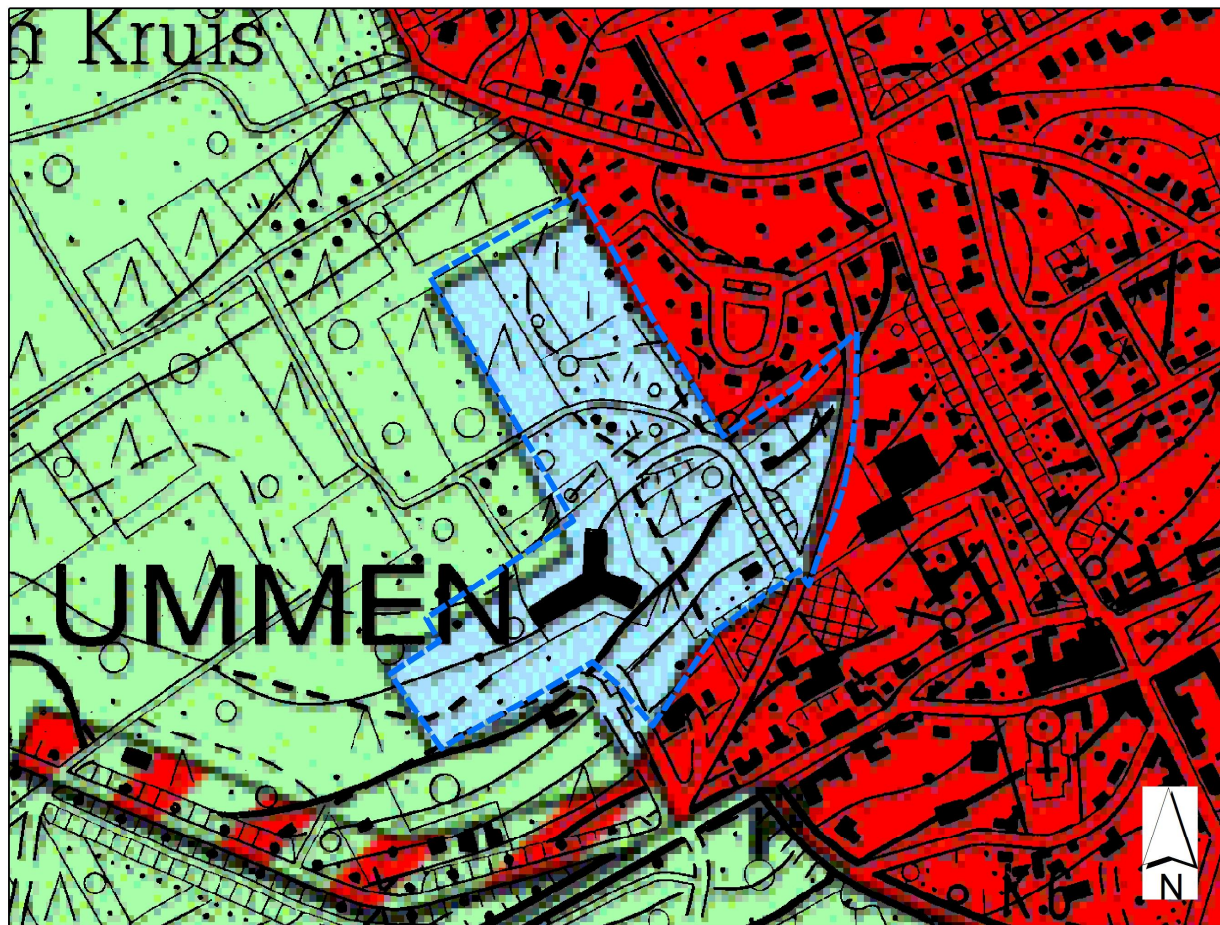
- Uitbouw van het gebied Kerkeschom i.s.m. eigenaars, M.P.I., OCMW, gemeentebestuur als voorzieningenpool op lokaal niveau

5 BESTAANDE JURIDISCHE EN FEITELIJKE TOESTAND.

5.1 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND.

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Type	Toelichting
Gewestplan	Gewestplan Hasselt-Genk (K.B.03/04/1979). Het plangebied is aangeduid als "woongebied, natuurgebied, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut".
RUP	Niet van toepassing
BPA	Niet van toepassing
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Niet van toepassing
Landschapsatlas	Niet van toepassing
Beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten	Niet van toepassing.
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing. Het plangebied is gelegen op 100m van het vogelrichtlijngebied van de Demervallei.
Habitatrichtlijngebied	Niet van toepassing. Het plangebied is gelegen op 2km van habitatrichtlijngebied.
Gebieden van het VEN/IVON	Niet van toepassing.
Natuurreservaten	Niet van toepassing. Het plangebied is gelegen op 650m van de perimeter van het erkende natuurreservaat E-334 Willekensberg, op 800m van het GENgebied.
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing.
Beschermingszone waterwingebied	Niet van toepassing.
Atlas der waterlopen	Niet van toepassing.
Voorkooprecht	Niet van toepassing.
Verkavelingsvergunningen	Niet van toepassing.
Inbreuken tegen de stedenbouwwetgeving	Niet van toepassing.
Planologisch attest	Niet van toepassing.



Bron: gewestplan OIC G16 Vlaanderen; Achtergrond: rasterovername van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1976 en 1999 door het NIS

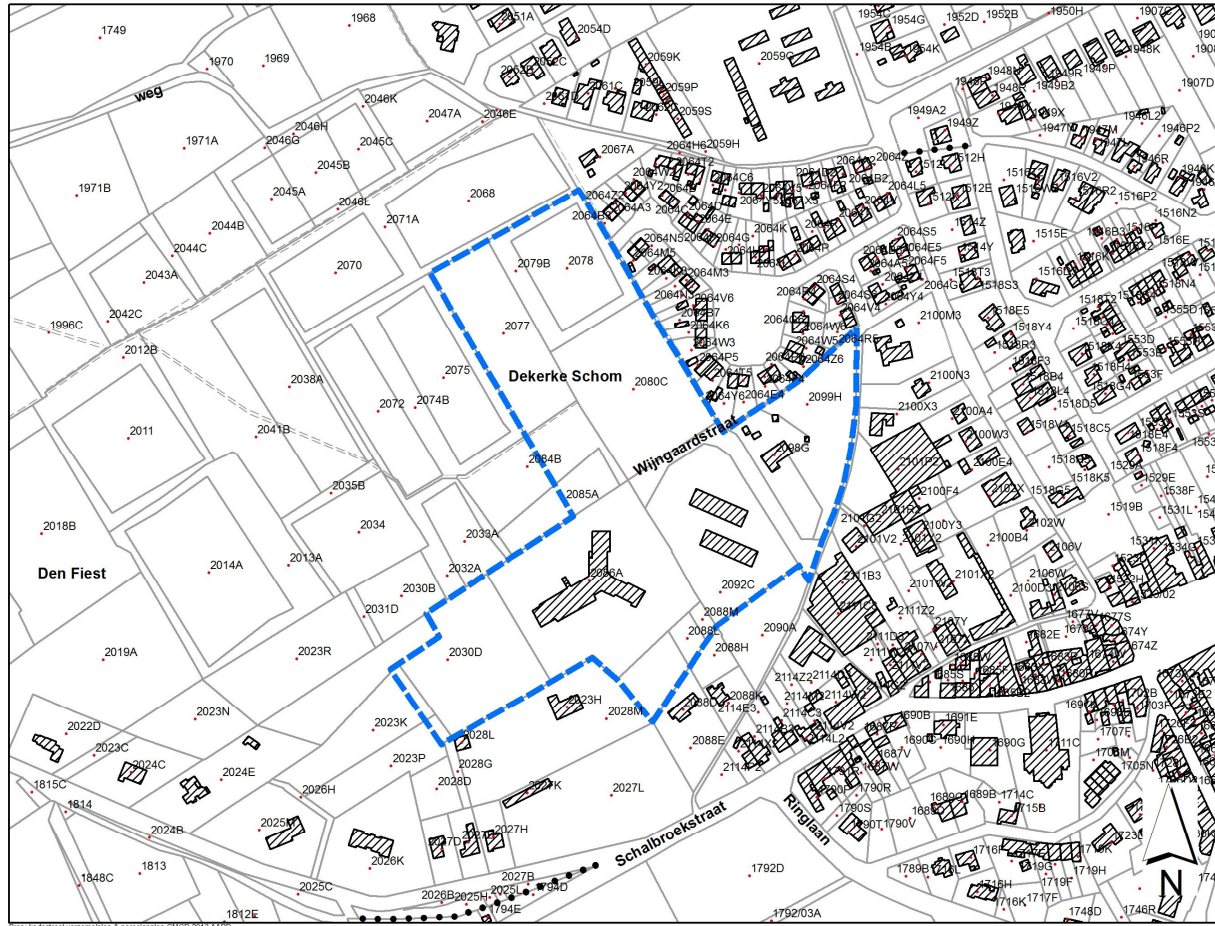
RUP Woonzorgcampus
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan



Legende
■ grens RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Lummen
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 110594/12
Kaartnr.: 1



RUP Woonzorgcampus
 Kaart 2: Bestaande juridische toestand: Kadastrale percelen

1:4.000

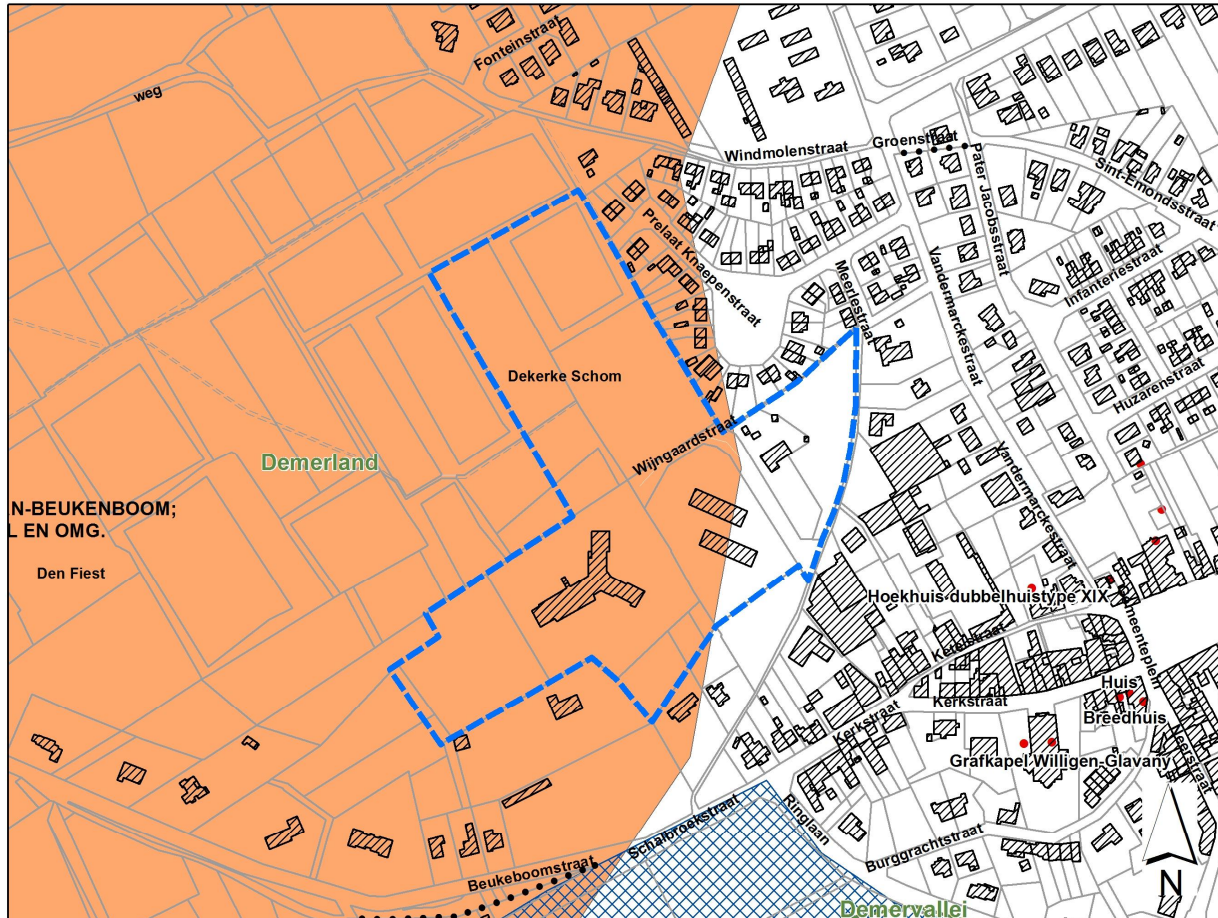
0 20 40 60 80 100

Legende

- grens RUP
- kadastrale gebouwen
- kadastrale percelen

Grontmij

Oprichtgever: gemeentebestuur Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 110594/12
 Kaartnr.: 2



Bron: Digitale vectorisatie bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG (habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 01/02/01 en 11/07/00, opgesteld door het MVO, LH, ARDHM, Monumenten en Landschappen, Waterloosbeekwater, AGIV & C.V. Achtergrond: kadastraal verkeerplan & perceelplan CMCD 2013 AAPD

RUP Woonzorgcampus
 Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:4.000

Meter 0 20 40 60 80

Legende

- grens RUP
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- vogelrichtlijngebied: De Demervallei
- traditioneel landschap
- relictzone: getuigenheuvel Willekensberg
- bouwkundig erfgoed
- beschermd landschap

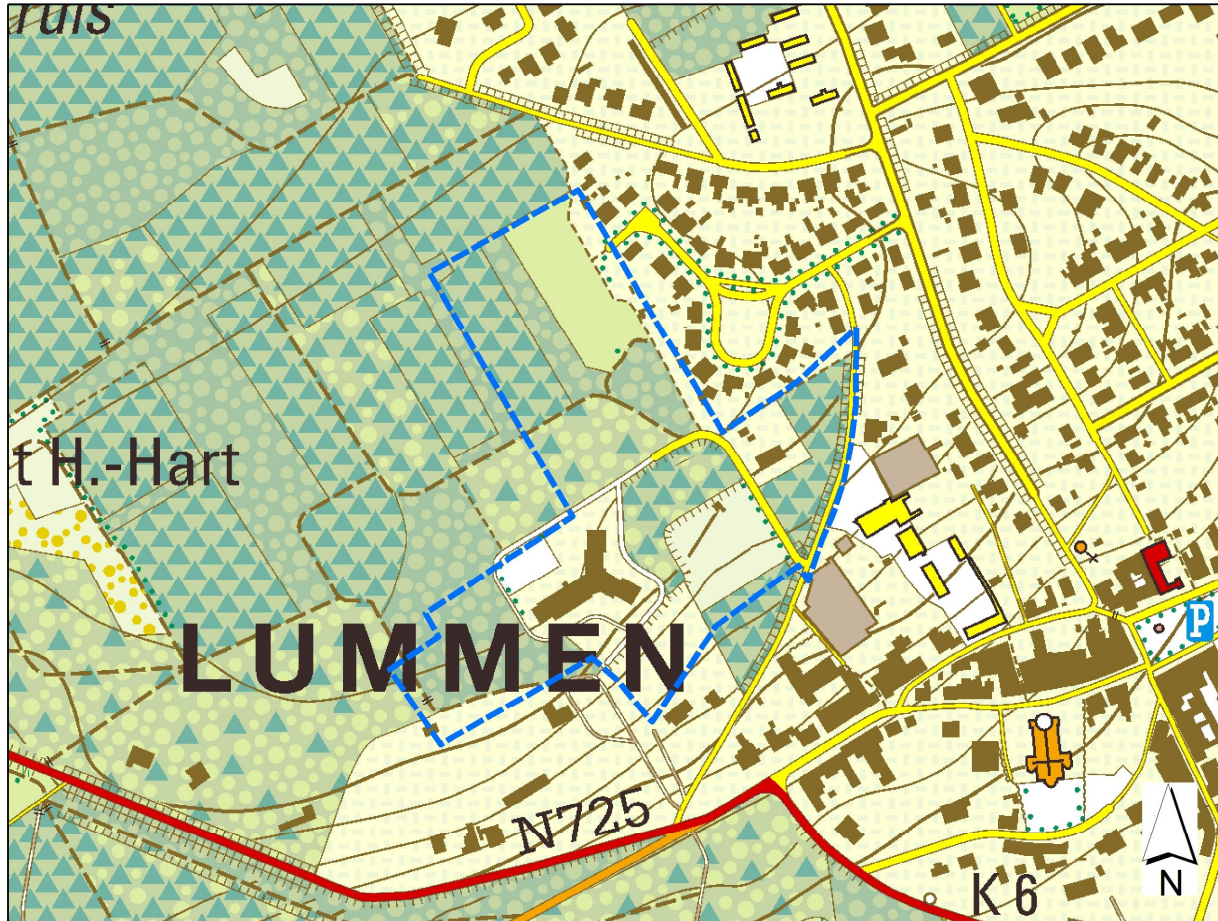
Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied.

- habitatrichtlijngebied
- VEN-gebied
- puntrelict
- lijnrelict
- ankerplaats
- beschermd dorpe-/stadsgezicht
- overstromingsgevoelig gebied

Grontmij

Opdrachtgever: gemeentebestuur Lummen
 Projectleider: Ann Steegmans
 Tekening: scf
 Dossiernr.: 110594/12
 Kaartnr.: 3

5.2 **BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND.**



Legende
Grens RUP

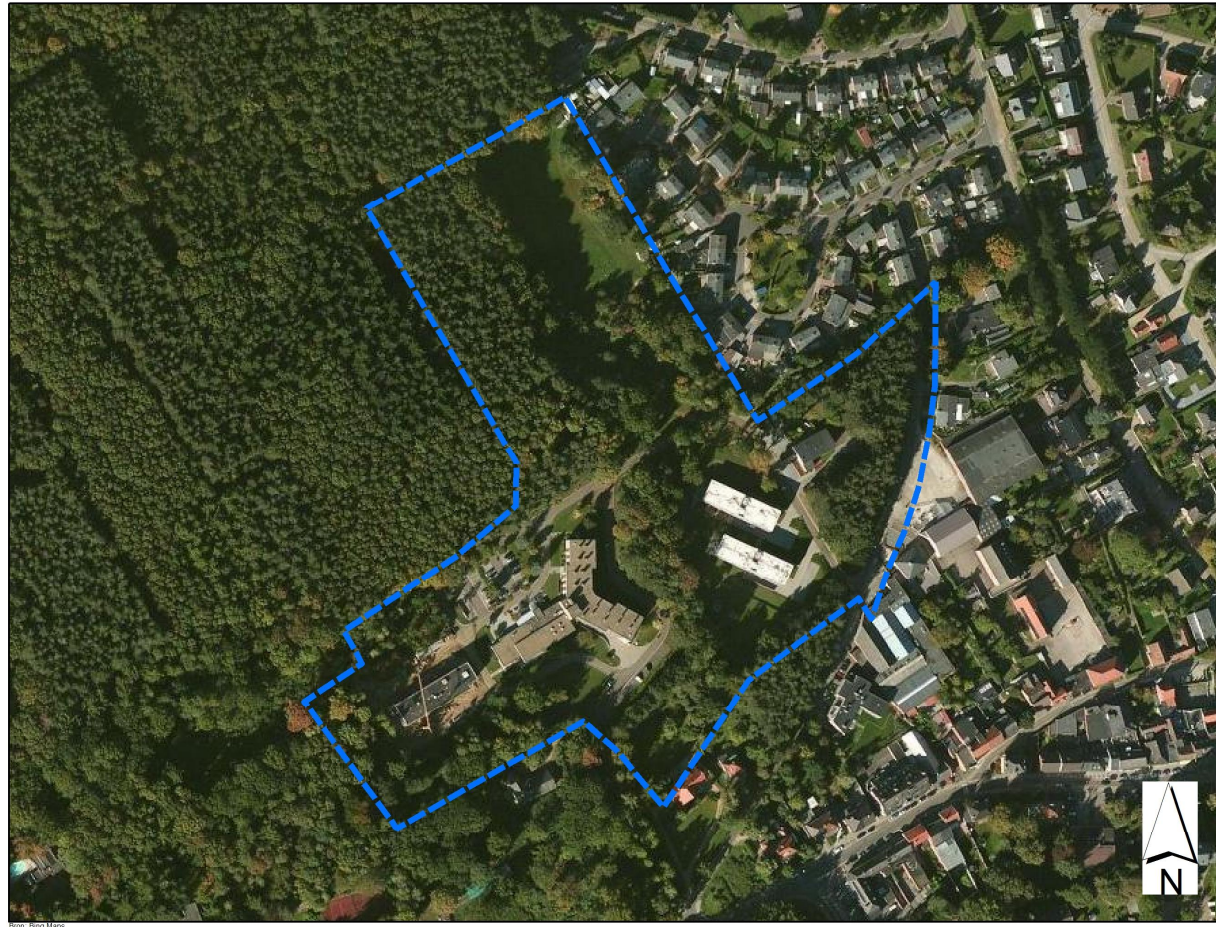


Opdrachtgever: gemeentebestuur Lummen
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: scf
Dossiernr.: 110594/12
Kaartnr.: 4

RUP Woonzorgcampus
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

1:4.000





RUP Woonzorgcampus
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:3.000

0 25 50 100
Meter

Legende
Grens RUP



Opdrachtgever: gemeentebestuur Lummen
Projectleider: Ann Steegmans
Tekening: ecr
Dossiernr.: 110594/12
Kaartnr.: 5

5.2.1 Ruimtelijke analyse.

Macroniveau.

De gemeente Lummen is gelegen in het westen van de provincie Limburg op de grens met de provincie Vlaams Brabant. Geografisch situeert Lummen zich op het kruispunt van de E313 met de E314, beter gekend onder de naam "het klaverblad".

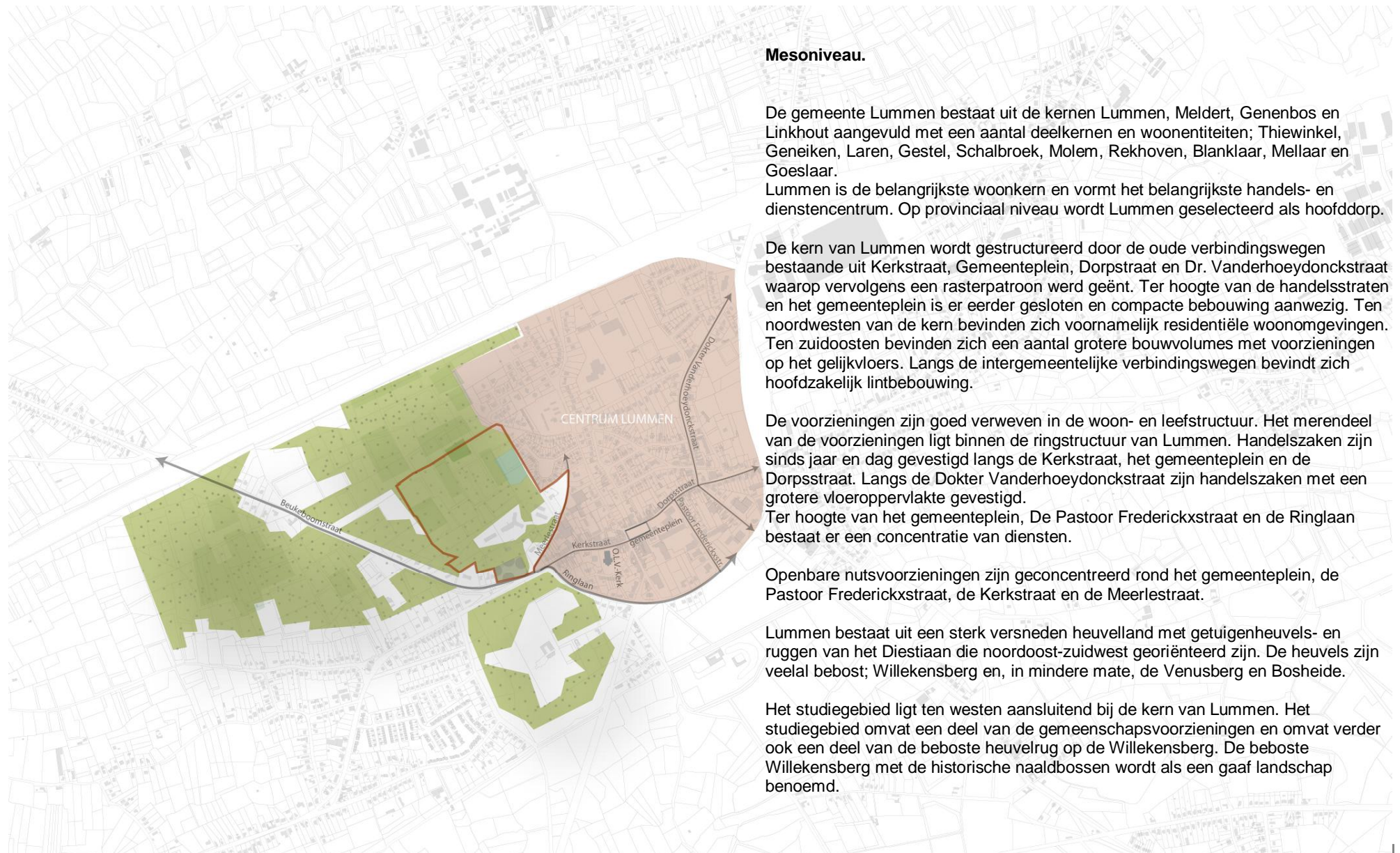
De Mangelbeek en de Zwarte Beek, als zijarmen van de Demer, zijn de belangrijkste waterlopen die de gemeente doorlopen en vormen de belangrijkste structurerende lijnelementen. Deze waterlopen zijn noordoost-zuidweste gericht en vloeien samen in de zuidwestelijk gelegen Demerdepressie.

In het oosten wordt de gemeente doorsneden door het Albertkanaal.

De nederzettingsstructuur van de gemeente Lummen staat rechtstreeks in relatie met de natuurlijke structuur. De dorpen liggen meer bepaald op de Diestiaanse heuvelruggen tussen de noordoost-zuidwest georiënteerde waterlopen. De heuvelruggen, met de Willekensberg in het bijzonder, vormen de belangrijkste structurerende reliëfs.

Het eigenlijke studiegebied ligt ten westen aansluitend bij het centrum van Lummen. Het studiegebied is gelegen op de Willekensberg en omvat een grotendeels bebost gebied. Ter hoogte van het studiegebied is het bos nog vrij gaaf.





Mesoniveau.

De gemeente Lummen bestaat uit de kernen Lummen, Meldert, Genenbos en Linkhout aangevuld met een aantal deerkernen en woonentiteiten; Thiewinkel, Geneiken, Laren, Gestel, Schalbroek, Molem, Rekhoven, Blanklaar, Mellaar en Goeslaar.

Lummen is de belangrijkste woonkern en vormt het belangrijkste handels- en dienstencentrum. Op provinciaal niveau wordt Lummen geselecteerd als hoofddorp.

De kern van Lummen wordt gestructureerd door de oude verbindingswegen bestaande uit Kerkstraat, Gemeenteplein, Dorpstraat en Dr. Vanderhoeydonckstraat waarop vervolgens een rasterpatroon werd geënt. Ter hoogte van de handelsstraten en het gemeenteplein is er eerder gesloten en compacte bebouwing aanwezig. Ten noordwesten van de kern bevinden zich voornamelijk residentiële woonomgevingen. Ten zuidoosten bevinden zich een aantal grotere bouwvolumes met voorzieningen op het gelijkvloers. Langs de intergemeentelijke verbindingswegen bevindt zich hoofdzakelijk lintbebouwing.

De voorzieningen zijn goed verweven in de woon- en leefstructuur. Het merendeel van de voorzieningen ligt binnen de ringstructuur van Lummen. Handelszaken zijn sinds jaar en dag gevestigd langs de Kerkstraat, het gemeenteplein en de Dorpsstraat. Langs de Dokter Vanderhoeydonckstraat zijn handelszaken met een grotere vloeroppervlakte gevestigd.

Ter hoogte van het gemeenteplein, De Pastoor Frederickxstraat en de Ringlaan bestaat er een concentratie van diensten.

Openbare nutsvoorzieningen zijn geconcentreerd rond het gemeenteplein, de Pastoor Frederickxstraat, de Kerkstraat en de Meerlestraat.

Lummen bestaat uit een sterk versneden heuvelland met getuigenheuvels- en ruggen van het Diestiaan die noordoost-zuidwest georiënteerd zijn. De heuvels zijn veelal bebost; Willekensberg en, in mindere mate, de Venusberg en Bosheide.

Het studiegebied ligt ten westen aansluitend bij de kern van Lummen. Het studiegebied omvat een deel van de gemeenschapsvoorzieningen en omvat verder ook een deel van de beboste heuvelrug op de Willekensberg. De beboste Willekensberg met de historische naaldbossen wordt als een gaaf landschap benoemd.

Landschappelijke structuur.

Indicatie van het studiegebied ten tijde van Ferraris (1771-78).



De nederzettingsstructuur van Lummen ten tijde van Ferraris is nog steeds duidelijk zichtbaar in het huidige bebouwingspatroon. Veel van de wegen die het centrum van Lummen vandaag structureren waren ten tijde van Ferraris ook al aanwezig.

De helling van de getuigenheuvel wordt duidelijk weergegeven. Holle wegen snijden diep in het reliëf in (Beukeboomstraat, Vandermarckestraat, Windmolenstraat.)

Het studiegebied werd gekenmerkt door een compartimentenlandschap met landbouwpercelen, omringd met houtkanten/bomenrijen. Het Willekens Bosch liep toen nog niet tot tegen het centrum van Lummen. Zowel het tracé van de Beukeboomstraat alsook de Meerlestraat was al aanwezig ten tijde van Ferraris.

Microniveau.Afbakening.

Het studiegebied situeert zich ten westen aansluitend bij het centrum van Lummen. Het studiegebied wordt afgebakend door de bestaande woonwijk in de Prelaet Knaepenstraat en de Meerlestraat in het oosten en de Beukeboomstraat en de bebouwing langsheen de Beukeboomstraat in het zuiden en het zuidwesten. In westelijke en noordelijke richting kent het gebied geen strikt fysieke grens. Deze grens werd bepaald op basis van de kadastrale percelen en de eigendomsstructuur.



Terreinkenmerken.

Het studiegebied situeert zich aan de westelijke rand van het centrum van Lummen. Het studiegebied maakt een onderdeel uit van de getuigenheuvel Willekensberg. Het studiegebied kent hierdoor een zeer uitgesproken reliëf.

Het studiegebied is grotendeels bebost. De bebouwing ligt verspreid binnen het bebost landschap. Het studiegebied omvat een aantal ééngezinswoningen, een kwekerij, het rustoord en de serviceflats, het internaat van St. Ferdinand en een gebouw van het OCMW. Deze bebouwing vormt “gaten” binnen het bebost landschap.

Randen.

Intern.

Het studiegebied omvat verschillende sites die ten opzichte van elkaar gescheiden worden door middel van bosfragmenten. Een aantal sites worden ook fysiek begrensd. Zo wordt de site van het internaat aan de zijkanten en de achterkant fysiek afgescheiden door middel van een afsluiting in draad. Deze afsluiting is louter van fysieke aard.

Ook de woningen in het zuidelijk deel van het studiegebied zijn fysiek gescheiden van de rest van het gebied. Daarnaast zorgen de bossen voor een visuele buffering. Het is immers nog wel mogelijk om een glimp op te vangen van deze woningen doorheen de bosstructuur.

De site van het rustoord en de serviceflats kent, naast de grenzen die bepaald worden door de woonpercelen in het zuiden en de site van het internaat, geen duidelijke afbakening. De ruimte wordt wel begrensd door de dichte bosstructuur. Deze begrenzing is louter van visuele aard.

Binnen het studiegebied zijn er weinig of zelfs geen achterkantsituaties waarneembaar. Dit komt omdat het merendeel van de gebouwen niet zijn opgebouwd met een voor- en een achterkant maar aan alle zijden een voorkant hebben. Gebouwen met een achterkant (vb. het gebouw van het OCMW) zijn ingeplant tegen het bebost gebied waardoor dit meteen visueel gebufferd wordt.

Aan de randen van het studiegebied.

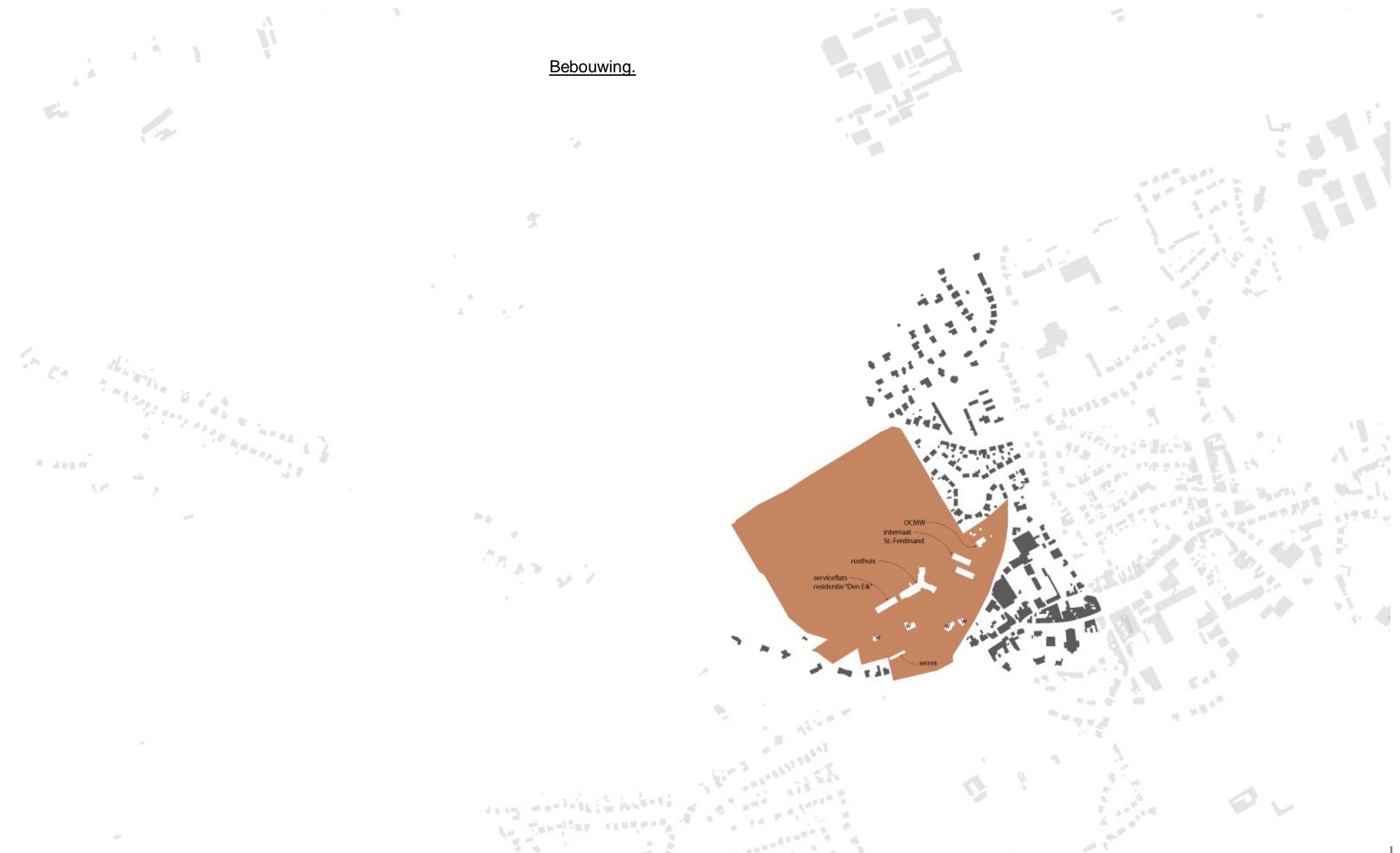
Aan de noordoostelijke rand grenst het studiegebied aan de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat (rood). Vanaf het trapveldje en de zuidelijke doorsteek langs de woonwijk zijn er duidelijke achterkantsituaties waarneembaar. Sommige van de percelen zijn hier voorzien van een achterontsluiting.

De oostelijke rand van het studiegebied aan de Meerlestraat wordt hoofdzakelijk bepaald door de talud die het hoogteverschil tussen de site en de Meerlestraat ondervangt (oranje streepjeslijn). In het zuidelijk gedeelte van de Meerlestraat wordt het straatbeeld gekenmerkt door de voorkanten van de woningen ten noorden van de Meerlestraat (groen).

Voor het overige bestaat het studiegebied uit een dicht bebost gebied. Aan de noordwestelijke en westelijke zijde loopt het bosgebied naadloos over in het ruimere bosgebied (donker groen). Het bos zorgt ook voor een buffer naar de zuidwestelijke rand (licht groen) waar het studiegebied aanleunt bij nog een aantal woonpercelen.



Bebouwing.



De bebouwing in het studiegebied varieert wat de korrelgrootte betreft.

In het zuiden van het studiegebied bevinden zich verspreid een aantal eengezinswoningen (w). De woningen hebben een min of meer gelijkaardige korrelgrootte en sluiten aan bij het bebouwingslint langsheen de Beukeboomstraat. Het zijn over het algemeen relatief ruime woningen op grote percelen.

Op het perceel aan het kruispunt van de Beukeboomstraat en de Meerlestraat wordt er een kwekerij uitgbaat in bloemen en planten, gespecialiseerd in rododendrons. De bloemen worden voor een groot deel in open lucht gekweekt. Daarnaast bevindt zich op het perceel ook nog één langgerekte serre.

Ten noorden van dit woonlint bevinden zich een aantal gemeenschapsfuncties die eveneens verspreid zijn gelegen binnen de bosrijke omgeving. Het gebouw van het rustoord en de nieuwe serviceflats, centraal gelegen in het studiegebied, hebben de grootste korrelgrootte. Net ten westen van het rustoord bevindt zich het internaat van OC Sint-Ferdinand. Dit zijn twee langgerekte gebouwen die parallel ten opzichte van elkaar zijn opgesteld. Deze gebouwen zijn naar grootteorde vergelijkbaar met het serviceflatgebouw.

Tegenover de gebouwen van het internaat bevindt zich één van de gebouwen van het OCMW. Naar grootteorde leunt dit gebouw aan bij de woonkorrels in het zuiden van het studiegebied.

Ten noordoosten van het studiegebied bevinden zich hoofdzakelijk woonfuncties. Daar bevindt zich enerzijds een concentratie aan sociale woningbouw bestaande uit woningen in halfopen bebouwing. Ten noorden van deze sociale woonwijk bevindt zich een residentiële woonwijk. Het beeld wordt er bepaald door woningen in een open bouwtypologie.

De korrelgrootte van de bebouwing ten zuidoosten van het studiegebied, aan de overzijde tussen de Meerlestraat en de Kerkestraat, valt moeilijk te bepalen. Aan de Kerkstraat bevinden zich hoofdzakelijk grondgebonden eengezinswoningen. In de Meerlestraat bevinden zich naast een aantal grondgebonden eengezinswoningen ook nog een meergezinswoning en een aantal hallen/loodsen. De korrelgrootte varieert dus zeer sterk.



Het studiegebied is gelegen aan de westelijke rand van het centrum van Lummen. Het studiegebied maakt deel uit van de getuigenheuvel Willekensberg. Daarom kent het studiegebied ook een uitgesproken reliëf (hoogteverschil van ongeveer 17m). Het studiegebied helt af vanaf het rustoord in de richting van de Beukeboomstraat.

Grote delen van het studiegebied worden als biologisch zeer waardevol gekarteerd.

Het studiegebied is relatief dicht bebost. Er komen zowel naaldbosjes alsook gemengde naaldloofbosjes voor. Deze bossen worden dooraderd door bospaden (1) die de link vormen met de Willekensberg in het noordoosten. Immers niet alle percelen zijn momenteel bebost. Aan de oostelijke rand van het gebied, aansluitend bij de sociale woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat, bevindt zich een trapveldje (2) . Het trapveldje (buitenspeelzone "Spanjaarden") wordt echter al geruime niet meer als dusdanig gebruikt. Ook ter hoogte van de aanwezige bebouwing en hun directe omgeving zijn er een aantal openingen in het bebost landschap (3).

Het bebost landschap loopt in zuidelijke richting naadloos over in het kasteeldomein "Het Hamel". Hoofdzakelijk de randen van het kasteeldomein zijn bebost. Het kasteeldomein vormt een verzameling van monumentale bomen (Beuken, Platanen, etc.) die getuigen van een rijke geschiedenis.

Tegenover het kruispunt van de Beukeboomstraat en de Schalbroekstraat wordt een kwekerij (4) uitgebaut, gespecialiseerd in Rododendrons. De kwekerij is duidelijk waarneembaar in de bosstructuur, voornamelijk in de bloeiperiodes.





Meerlestraat.

De Meerlestraat bevindt zich aan de zuidoostelijke rand van het studiegebied. De Meerlestraat is recent heraangelegd. Met de heraanleg is de weg ook verbreed.

Aan de noordelijke zijde van de weg wordt zij over nagenoeg de volledige lengte begeleidt door een talud die het hoogteverschil opvangt tussen de straat en de site met het rustoord. Aan de zuidelijke zijde bevindt de weg zich min of meer op hetzelfde niveau als de aanliggende percelen en verleent zij ook ontsluiting naar deze percelen. De maximaal toegelaten snelheid bedraagt 50 km/h (bebouwde kom).

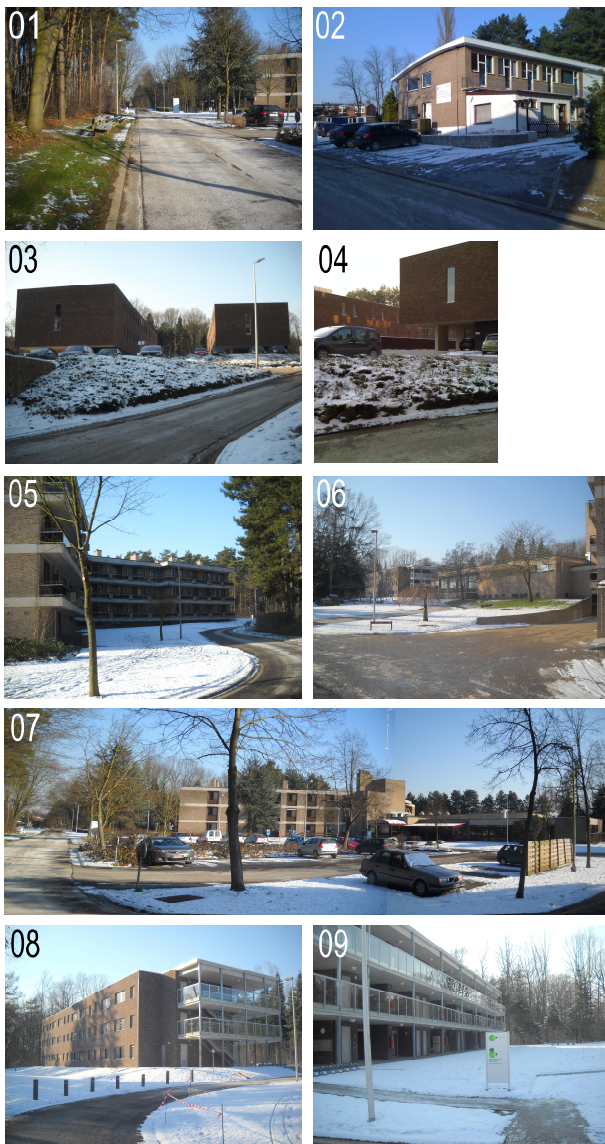
(01) Het type bebouwing dat zich langsheen de Meerlestraat bevindt valt niet eenduidig te beschrijven. De Meerlestraat kan in 3 segmenten opgedeeld worden: een zuidelijk, centraal en noordelijk segment.

In het eerste segment, het zuidelijk deel van de Meerlestraat, bevindt zich enkel aan de noordelijke zijde van de weg bebouwing. Dit zijn een aantal ruime eengezinswoningen in open bouwwoorde met één of twee bouwlagen met een hellend dak/ schilddak. Aan de zuidelijke zijde wordt de weg gekenmerkt door de achterkanten van de woningen in de Kerkstraat.

(02) In het tweede segment, het centrale gedeelte van de Meerlestraat, bevinden zich een aantal grotere bouwvolumes. Bebouwing bevindt zich hier enkel aan de zuidelijke zijde van de weg. In dit segment bevindt zich één meergezinswoning met drie bouwlagen met een plat dak, een aantal hallen/loodsen met één (weliswaar hoge) bouwlaag met een hellend dak en één grondgebonden eengezinswoning in open bouwwoorde. Eén van de grotere bouwvolumes, het gebouw tegenover de inrit naar de Wijngaardstraat telt twee bouwlagen met een plat dak. De gebouwen zijn allen gericht naar de Meerlestraat maar zijn echter niet allen parallel aan de Wijngaardstraat ingepland.

(03) In het derde segment, het noordelijk gedeelte van de Meerlestraat, bevinden zich een aantal grondgebonden eengezinswoningen in open bouwwoorde. In het zuidelijk deel van dit segment bevindt zich enkel aan de zuidelijke zijde van de weg bebouwing. Dit zijn gebouwen met één bouwlaag met een (licht) hellend dak. Naarmate men de Prelaat Knaepenstraat nadert gaat het bebouwingspatroon over in woningen in een halfopen bouwwoorde en bevindt zich aan weerszijden van de weg bebouwing. De woningen hebben hetzelfde gabarit en voorkomen als de woningen in de Prelaat Knaepenstraat.





Wijngaardstraat.

De Wijngaardstraat vertrekt vanaf halverwege de Meerlestraat en verleent ontsluiting in noordelijke richting naar het rustoord. Aan het uiteinde ter hoogte van het rustoord kent de weg een privaat karakter en verwatert zij in de parking en de wegenis rondom het rustoord.

De Wijngaardstraat is een tweerichtingsstraat met een beperkt profiel.

De maximaal toegelaten snelheid bedraagt 50 km/h. Vanaf het rustoord bedraagt dit nog slechts 20 km/h.

Ter hoogte van het knooppunt met de Meerlestraat snijdt de weg diep in het landschap in om een aansluiting mogelijk te maken gezien het aanwezige niveauverschil (03). Vervolgens klimt de Wijngaardstraat geleidelijk aan op in de richting van het rustoord met links een aftakking naar het internaat (03,04) en rechts een aftakking naar het dienstencentrum van het OCMW (02).

De bebouwing varieert van grootte. De kleinste korrel wordt bepaald door het gebouw van het OCMW (02). Dit is een gebouw van twee bouwlagen met een licht gekromd dak. Gekoppeld aan het gebouw van het OCMW bevinden zich op dit terrein nog een aantal kleinere bouwvolumes onder de vorm van vrijstaande garageboxen.

Tegenover dit gebouw, aan de overzijde van de Wijngaardstraat, bevindt zich het internaat van OC Sint Ferdinand (03,04). Op de site bevinden zich twee langgerekte volumes die parallel ten opzichte van elkaar zijn ingepland. De volumes zijn opgebouwd in relatie tot de helling op het terrein. Het niveauverschil wordt opgevangen door de onderste bouwlaag. Beide gebouwen bestaan uit drie bouwlagen met een plat dak. De onderste bouwlaag verdwijnt aan de achterzijde van de gebouwen in de ondergrond. Daar tellen de gebouwen nog slechts twee bouwlagen.

Iets verder ten westen van de gebouwen van het internaat bevindt zich het rustoord "Meerlehof". Dit is het gebouw met de grootste korrel. Het gebouw bestaat globaal gezien uit drie "armen". De twee kortste armen tellen drie tot vier bouwlagen. De langste arm telt slechts één tot twee bouwlagen. Op het punt waar alle armen "samensmelten", het scharnierpunt, telt het gebouw vier (vijf) bouwlagen.

Dit gebouw is duidelijk ontworpen in relatie tot de helling op het terrein. Het niveauverschil op de site wordt opgevangen door de onderste bouwlaag. Vanaf de noordelijke parking lijken de twee hoogste volumes te bestaan uit drie bouwlagen. Aan de zijkant en achterkant van het gebouw wordt de onderste en vierde bouwlaag zichtbaar.

Ten westen van het rustoord en in het verlengde van de langste arm van het rustoordgebouw werd recent een nieuw gebouw opgericht met een aantal serviceflats: residentie "Den Eik". Dit gebouw is niet ontworpen in relatie tot de helling en werd opgericht op een (kunstmatig aangelegde) hoger gelegen vlakke. Het gebouw telt drie bouwlagen met een plat dak.

Beukenboomstraat – Ringlaan (N725).

De Beukenboomstraat-Ringlaan bevindt zich ten zuiden van het studiegebied. Dit is een gewestweg die de verbinding vormt van Tessenderlo over Kermt naar Hasselt. Op schaal van het hoofddorp vormt de Beukenboomstraat-Ringlaan een duidelijke grens naar het zuiden.

De maximaal toegelaten snelheid bedraagt 70 km/h.

De weg bestaat uit twee enkele rijvakken. De weg ligt letterlijk ingebed in het groen. Er is een voetpad aan één zijde van de weg. Er zijn geen fietspaden aanwezig.

Verspreid langsheen de Beukenboomstraat op de Willekensberg bevinden zich een aantal ruime eengezinswoningen in een open bouwtypologie en op zeer ruime percelen. De korrelgrootte van deze woningen kan als gelijkaardig beschouwd worden. Ook langsheen de Ringlaan bevinden zich verspreid een aantal eengezinswoningen met een gelijkaardige korrel. Ter hoogte van het knooppunt van de Ringlaan met de Beukenboomstraat gaat het bebouwingspatroon over naar woningen in een halfopen bouwtypologie. Aan het kruispunt zelf wordt een hotelfunctie ('t Parkhotel) uitgebaut.

Naast de snelweg is deze gewestweg één van de drukst bereden wegen op het grondgebied van Lummen.

Prelaat Knaepenstraat.

De Prelaat Knaepenstraat situeert zich net ten oosten van het studiegebied aan het uiteinde van de Meerlestraat. Ter hoogte van deze straat bevindt zich een concentratie van sociale woningen. De straat is een typische woonstraat met aan het uiteinde een pijpkop.

De Prelaat Knaepenstraat is een tweerichtingsstraat met vrijliggende voetpaden. De voetpaden worden her en der van de rijweg gescheiden door een groenperk, uitgezonderd op de plekken waar zich de inritten bevinden naar de woningen.

De maximaal toegelaten snelheid bedraagt 50 km/h.

Alle verkeer afkomstig van de Meerlestraat wordt via de woonwijk ontsloten.

Centraal wordt het verkeer gestuurd langsheen een groene middenberm en een pleintje. Aan bepaalde randen van het pleintje is er een mogelijkheid om te parkeren.

De woningen bestaan allen uit twee bouwlagen met een (licht hellend) zadeldak. In deze woonwijk bevinden zich enkel woningen in een halfopen bouwtypologie.





Langzaam verkeer (LV) en openbaar vervoer (OV).

Aan de oostelijke rand, meer bepaald aan de rand met de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat, zijn er een aantal doorsteken aanwezig voor traag verkeer. Eén doorsteek bevindt zich aan het uiteinde van de pijpenkop (01) van deze voornoemde woonwijk en dient als ontsluiting naar het voormalige trapveldje. De andere doorsteek bevindt zich aan de zuidelijke rand van deze woonwijk tussen het bos en de achterkanten van de woningen in de Prelaat Knaepenstraat (02) (sentier 129 en 186).

De site van het woonzorgcentrum staat vanaf de Meerlestraat via de 'Kunstberg' (Academie voor muziek, woord en dans), de huidige buitenschoolse kinderopvang en de eigendommen van de Kantonale Bouwmaatschappij rechtstreeks in verbinding met de Ketelstraat. In het aldaar geplande sociaal woonproject van de Kantonale Bouwmaatschappij wordt die trage verbinding bestendigd. Op die manier staat het woonzorgcentrum vandaag, maar ook naar de toekomst toe, steeds rechtstreeks in verbinding met het centrum van Lummen.

Verder zijn er nog tal van bospaden die het bebost gebied in het noorden doorkruisen, waaronder één voetweg (sentier 167) en het gebied ontsluiten in noordelijke richting.



In de Meerlestraat is er geen bushalte aanwezig. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich in de Kerkstraat tussen de kruispunten met de Schalbroekstraat en de Ringlaan (03). De afstand vanaf het kruispunt van de Meerlestraat en de Wijngaardstraat tot aan de bushalte bedraagt ca. 250m.

Het OCMW beschikt wel over eigen busvervoer voor mindervaliden.

Eigenomsstructuur.

Legende:

- 01: OCMW (inclusief de Wiekslag)
- 02: Gemeente Lummen
- 03: Vereniging Broeders van Liefde
- 04 – 12: Privaat eigendom

De gronden binnen de grenzen van het plangebied behoren toe aan verschillende eigenaars.

De gronden binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen (zwart omrand) zijn in handen van twee partijen. De gronden zijn voor een groot deel in handen van een cluster van openbare instellingen/besturen (roze tinten). Daarnaast is er ook een groot deel van de gronden binnen de zone in handen van één private eigenaar (blauwe zone 04). Het grootste deel van de gronden die in handen zijn van die eigenaar, liggen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het resterende deel van het eigendom ligt in natuurgebied.



6 SWOT-ANALYSE.

Een SWOT-analyse is een afwegingsmodel waarin sterktes en zwaktes ten opzichte van elkaar worden afgewogen. Gekoppeld aan de sterktes en zwaktes worden ook mogelijke potenties en gevaren in kaart gebracht om een goed beeld te krijgen welke uitgangspunten gehanteerd kunnen worden en wat de mogelijke impact zou kunnen zijn van het project.

6.1 STERKTES.

De site en zijn directe omgeving omvat tal van stedenbouwkundige en architecturale typologieën. De onderlinge relaties zijn immers nog onbestemd gebleven. De ontwikkeling van de site kan ervoor zorgen dat er welbepaalde relaties worden gerealiseerd of functies omwille van welbepaalde redenen (bijvoorbeeld het “onverenigbaar” zijn van functies) van elkaar gescheiden worden, ten einde een hogere ruimtelijke en functionele kwaliteit te bewerkstelligen.

Hoewel de site gelegen is op een boogscheut van het relatief dichtbebouwde centrum van Lummen, wordt dit op het terrein niet als dusdanig ervaren. De bebouwing is namelijk ingepland in een dicht beboste gebied. Naast tal van ruimtelijke kwaliteiten heeft dit ook het grote voordeel dat er een enorme rust heerst binnen het gebied, wat ten goede komt aan de huidige functies (rustoord en serviceflats) die er zijn ingepland en de toekomstige functie van het gebied als woonzorgcentrum.

De site kent al een zekere concentratie van voorzieningen op schaal van de gemeente Lummen. Het uitbouwen en concentreren van diensten en voorzieningen aansluitend aan het centrum van Lummen werkt kernversterkend en zal het gebied meer en nieuw leven in blazen. Met het uitbouwen van de site tot een woonzorgcentrum wordt het draagvlak van de site namelijk gevoelig vergroot.

De gemeente Lummen wordt sterk gekenmerkt door de aanwezigheid van Diestiaanse Heuvelruggen. De site zelf is gelegen op de flank van de Willekensberg. De helling op het terrein geeft een bijzondere ruimtelijke kwaliteit aan het gebied en zou kunnen ingezet worden als een verbindend en/of scheidend element. De bestaande bebouwing is ontworpen in relatie tot de helling op het terrein en zit als het ware ingeschoven in het reliëf. De bebouwing ondersteunt met andere woorden de bestaande terreinkenmerken.

Het gebied wordt doorsneden door een netwerk van buurt- en voetwegen. De ontwikkeling van de site kan een bijdrage leveren voor de toegankelijkheid van het gebied voor traag verkeer en zo het gebied meer doorwaadbaar maken. Op die manier kan er een betere relatie ontstaan met de omgeving en wordt het gebied binnen het bestaand weefsel zowel ruimtelijk alsook functioneel verankerd.

6.2 ZWAKTES.

De bebouwing vertoont slechts weinig architecturale en stedenbouwkundige samenhang (typologie, korrelgrootte, oriëntatie, etc.).

Het rustoord, jongensinternaat en het gebouw van het OCMW liggen “verscholen” in een bebost gebied. De site geeft hierdoor de indruk te functioneren als een eiland te midden in een bebost gebied. Vanaf de site is er ook weinig of zelfs geen samenhang met het centrum van Lummen. Dit wordt onderstreept doordat nagenoeg alle gebouwen en/of wijken aan de randen van het gebied met hun achterkant naar het studiegebied gericht zijn.

De site is voor een groot deel bebost. Daardoor is het rustoord nauwelijks zichtbaar vanuit de omgeving. Daardoor heeft de campus ook geen gezicht naar de toegang tot de campus.

De bebouwde omgevingen vormen openingen binnen de dichte bosstructuur. Door de grootschaligheid van de gebouwen komen zij toch min of meer tot hun recht. Echter door de grootschaligheid van de site en de bebouwing gaat de menselijke schaal, de schaal van de gebruikers van de ruimte, verloren.

Op het studiegebied is er een hoogteverschil waarneembaar van ca. 10m (tussen de Meerlestraat en de noordelijke zone). Het hoogteverschil is moeilijk te overbruggen, zeker door de aanwezige doelgroepen.

De site omvat verschillende percelen die elk op zich zijn opgevat. Doordat elk perceel apart ingericht en ontworpen is en er geen grensoverschrijdende aanpak bestaat, gaan interne en externe relaties verloren.

Het bebost gebied is toegankelijk door middel van verschillende bospaden. Door de hoge dichtheid waarmee het bos is aangeplant en de slechte zichtbaarheid nodigt het bos niet meteen uit om het te betreden en bestaat er een groot gevoel van onveiligheid. Op sommige plekken is de bosrand zeer dicht begroeid waardoor er slechts weinig of zelfs geen interactie bestaat tussen de bebouwing en de bosstructuur.

Ondanks de ligging in een bebost gebied heeft de site slechts weinig verblijfskwaliteit. Met uitzondering van het plein aansluitend bij de serviceflats en de speelruimte achter de gebouwen van het internaat, wordt de onbebouwde ruimte in hoofdzaak aangewend als parkeer- en circulatieruimte. Rondom de gebouwen bevinden zich tal van onverharde “restruimtes”. Deze groenzones dragen nauwelijks bij tot de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Het gebied is moeilijk bereikbaar voor traag verkeer en met het openbaar vervoer. De dichtstbijzijnde halte bevindt zich aan de Ringlaan. Deze halte is via een omweg met soms redelijke hellingspercentages langs de Wijngaardstraat en de Meerlestraat bereikbaar.

6.3 POTENTIES.

De site is gelegen aansluitend bij de kern van Lummen, doch bestaat er nauwelijks een relatie tussen de site en het centrum. Met de geplande ontwikkeling kan de site op een ruimtelijk en functionele manier verankerd worden binnen het bestaand weefsel.

De inrichting van een nieuwe bebouwde omgeving aansluitend bij de bestaande bebouwde omgeving zal gepaard gaan met de aanleg van een bepaald aandeel publiek domein. Het publiek domein kan ingezet worden als een verbindend element die de verschillende onderdelen die de site kent met elkaar verbindt. Dit publiek domein zal een belangrijke bijdrage leveren aan de woon- en leefkwaliteit in het gebied en zal het verblijfskarakter aanzienlijk doen stijgen.

Met het opnieuw uitdenken van het programma en het toevoegen van een nieuw programma aan de site bestaat de kans om gericht te anticiperen op de ontsluiting van het gebied en de integratie van de nodige parkeergelegenheden. Zo het parkeren vandaag is uitgesmeerd over de volledige site, zo kan het parkeren in de toekomst centraal gebundeld worden ten einde een groter aandeel van het openbaar domein te kunnen inrichten als kwalitatieve verblijfsruimte.

Het ontwikkelen van een meeraanbod aan voorzieningen dan datgene wat heden al bestaat kan geen minwaarde betekenen in een maatschappij die gekenmerkt wordt door een trend van vergrijzing.

Een integrale visie die zich niet enkel uitspreekt over de zone binnen de grenzen van haar plangebied, maar mee kijkt naar de ruimtelijke integratie en vormgeving van de aangrenzende randen vormt een grote kans om de omgeving een verbeterde look te geven en de relatie van het geheel met haar omgeving scherp te stellen. Deze visie zal tevens uitspraken doen over de verbinding van dit gebied met factoren in de directe omgeving: bv. handelszaken, openbaar vervoersverbindingen, ...

6.4 BEDREIGINGEN

De ontwikkeling van dit gebied als een woonzorgcampus, met integratie van diverse aspecten en alle principes van een goede ruimtelijke ordening is een ambitieuze doelstelling die nooit ofte nimmer de schaal van de plek mag overschrijden.

Het niet verder ontwikkelen van dit gebied betekent een gemiste kans om het gebied ruimtelijk en functioneel te verankeren in het bestaande weefsel.

Met het uitbouwen van de site met een concentratie van voorzieningen bestaat de mogelijkheid dat het geheel zich nog meer als een eiland zal gaan profileren langs het centrum van Lummen.

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.

7.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUP.

De infrastructuur van het rust- en verzorgingstehuis “Het Meerlehof” voldoet niet langer aan de verwachtingen van de verschillende gebruikers. Evenmin beantwoordt het nog aan de erkenningsnormen van de Vlaamse Overheid. Daarom wenst het OCMW over te gaan tot het bouwen van een nieuw woonzorgcentrum. Het OCMW en het gemeentebestuur wensen meer bepaald aan het bestaande woonzorgcentrum “Het Meerlehof” een ruimer geheel van diensten uit te bouwen die mee “leven op de berg” moeten brengen, met als einddoel een geheel nieuwe woonzorgcampus.

Voor het plangebied werden recent twee studies opgemaakt, met name één voor de site rond het bestaand rustoord en één voor de ontwikkeling van de noordelijke gronden in aansluiting met het uit te bouwen rustoord met als doel om de site uit te bouwen tot een ware woonzorgcampus met een ruim aanbod aan verschillende types van ouderenhuisvesting en gradaties in zorgniveau. Gelet op de eigendomssituatie en de juridisch-planologische situatie ter hoogte van het rustoord (huidige grens tussen de openbare nutszone en het natuurgebied die een uitbreiding van het bestaande rustoord in noordelijke richting hypothekeert), werd beslist over te gaan tot de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan. Het RUP moet een kwaliteitsvol juridisch-planologisch kader scheppen voor het realiseren van het toekomstige programma van eisen, rekening houdend met de opgemaakte studies die binnen dit plan worden verweven tot één samenhangend geheel.

7.2 OMSCHRIJVING VAN DE OPDRACHT.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen omvat een ruimer gebied dan er vandaag ontwikkeld is. Met de gedachte voor een mogelijk uitbreiding van het bestaand rustoord in het achterhoofd, leidt de huidige afbakening niet meteen tot het meest efficiënte ruimtegebruik. Het is namelijk zeer voornaam dat er een goede ruimtelijk-functionele relatie zou bestaan tussen het bestaand rusthuis en zijn omgeving en de uitbreiding. Deze relatie is moeilijk te realiseren binnen de bestaande zonering.

Onderhavig RUP heeft in eerste instantie de intentie om een planologische ruil door te voeren zodat de huidige voorzieningen op een ruimtelijk verantwoorde en compacte manier kunnen uitgebreid worden. Ten tweede zal het RUP een juridisch planologisch kader vastleggen waarbinnen nieuwe (en toekomstige) uitbreiding(en) gerealiseerd zal(zullen) kunnen worden. Hiermee wordt specifiek ingespeeld op het “perspectief 2020”, het nieuw ondersteuningsbeleid voor personen met een handicap, en de wijzigende tendensen op het vlak van ouderenzorg.

7.3 VISIE.

7.3.1 Ontwerphouding.

'Maakbaarheid'.

De term 'maakbaarheid' duidt op de analyse van de mogelijkheden om een idee te kunnen realiseren. Dit is niet anders in de architectuur en de stedenbouw. Elk idee moet uiteindelijk gerealiseerd kunnen worden. Daarom wordt er bij elk idee ook nagedacht over de maakbaarheid ervan. Door bij het uitdenken van het idee ook veel aandacht te besteden aan de constructieve opbouw en de keuze van materialen in relatie tot de stedenbouwkundige en landschappelijke context, is het mogelijk om een site te ontwikkelen met een logische opbouw en een sterke (eigen) identiteit, met de nodige intimiteit en met aandacht voor het behoud van de karakteristieken en de eigenheid van de site.

'Bruikbaarheid'.

Het spreekt voor zich dat elk stedenbouwkundig ontwerp na de realisatie door mensen in gebruik zal genomen worden en door die mensen eigen zal gemaakt worden. Het is dus vooral de eindgebruiker die de expert is in het al of niet functioneren van die plek. De site moet daarnaast ook kunnen verdragen dat het gebruik voortdurend in beweging zal zijn en moet dus voldoende flexibel zijn om zijn functie te kunnen blijven vervullen in tijd en ruimte om steeds ten dienste te kunnen staan van alle eindgebruikers.

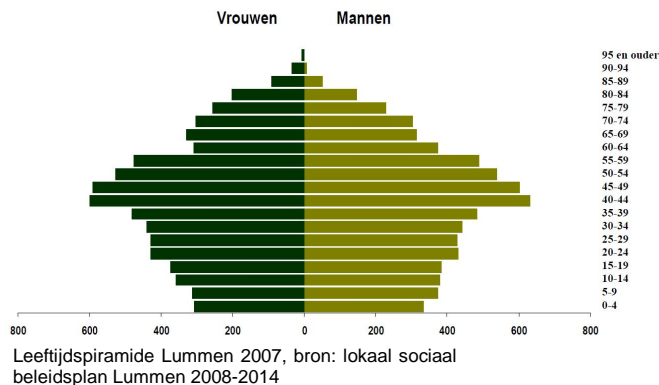
'Duurzaamheid'.

Het begrip "duurzaamheid" staat niet enkel voor "een lange levensduur", maar staat in eerste instantie voor het voorzien in de behoeften van de huidige generatie zonder dat het vermogen van de toekomstige generatie ingeperkt wordt. Door zuinig om te springen met de beschikbare ruimte en materialen, aandacht te schenken aan de waterhuishouding en het reliëf, alsook door flexibiliteit in te bouwen in tijd en ruimte, wordt voldaan aan alle voorwaarden voor het bekomen van een duurzaam geheel.

7.3.2 Een geïntegreerde ruimtelijke visie.

Onze samenleving is constant in beweging. Er wordt onophoudelijk gezocht naar vernieuwing, verbetering, vooruitgang: het zijn allemaal kenmerken van onze hedendaagse samenleving. Hieruit voortvloeiend is er ook een voortdurende vooruitgang waarneembaar in de zorgsector. De levensverwachtingen verhogen en er treedt een vergrijzing op.

Ook in de gemeente Lummen is er een trend van vergrijzing. Dit demografisch proces heeft een belangrijke impact op de ruimtelijke ordening. De bevolkingsgroepen 60-79 en 80+ nemen gestaag toe, terwijl het aantal inwoners in de twee jongste bevolkingsgroepen stelselmatig afneemt. De grootste evolutie is waar te nemen in de



bevolkingsgroep 40-59. Deze bevolkingsgroep neemt jaar na jaar toe. Uit deze bevolkingsgroep zal de volgende generatie van senioren namelijk voortkomen. Dit is een duidelijk teken dat de vergrijzing zich zal verder zetten.

De groei van de zogeheten “zilveren generatie” is een uitdaging voor de (toekomstige) ontwikkeling van onze maatschappij, en in het bijzonder voor de ruimtelijke vormgeving van onze omgeving. Het op één lijn brengen van verschillende factoren zoals onder andere het wonen, gezondheidszorg, socio-culturele aspecten en zorgvoorziening worden samengebracht in één vernieuwend en allesomvattend concept: een woonzorgcampus. Deze visie is gericht op een integrale gebiedsontwikkeling waarbij het wonen en de zorgvoorziening optimaal met elkaar verweven zijn op schaal van het te ontwikkelen gebied. Het samenbrengen en verzoenen van het wonen, het welzijn en de zorg is dé uitdaging binnen de ontwikkeling van dit gebied.

De site omvat al een zekere concentratie van voorzieningen en is recent ook uitgebouwd met 20 nieuwe serviceflats. De infrastructuur van het huidige rust- en verzorgingstehuis “Het Meerlehof” zal op termijn echter niet langer voldoen aan de moderne eisen en erkenningsnormen en zal op termijn vervangen moeten worden door een “vervangingsnieuwbouw” met al het nodige moderne comfort. Naast het rusthuis en de serviceflats bevinden zich binnen het gebied ook nog de thuiszorgdiensten en het internaat. Deze voorzieningen zullen in het concept geïntegreerd en uitgebouwd worden tot een betekenisvol geheel.

De woonzorgcampus op zich bundelt al de volgende functies: een woonzorgcentrum, een centrum voor kortverblijf, een dagverzorgingscentrum, een lokaal dienstencentrum, kantoorruimtes voor de huidigethuiszorgdiensten van het OCMW en een archiefruimte voor het OCMW. Daarnaast is er nog ruimte voor het uitbreiden van het aanbod met diverse types van ouderenhuisvesting en met verschillende gradaties in zorgniveau (vb. woningen met een beperkte vloeroppervlakte en goede toegankelijkheid, in- en aanleunwoningen, etc.). Hierbij aansluitend wordt het bestaand internaat mee geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling en wordt ook een gemeentelijke buitenschoolse kinderopvang mee geïntegreerd op de site.

De ruimtelijke inrichting van een woonzorgcampus is een complex gegeven dat zich richt op een groot geheel, zijnde de campus. De campus zal ingericht worden volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening, waarbij ook bijzondere aandacht uitgaat voor de zonering van het gebied. Dit om goede relaties tussen ruimtelijke gegevens te kunnen bewerkstelligen (bijvoorbeeld de ontsluiting van de woonzorgcampus en de link met het centrum), maar tevens om een goede relatie te bewerkstelligen tussen het woonzorgcentrum, het internaat en de kinderopvang.

Daarnaast gaat er ook belangrijke aandacht uit naar de integratie van het publiek domein. Het publieke vormt de essentiële onderlegger, het verbindend element, de lijm die alle verschillende onderdelen aan elkaar hecht. Publieke ruimtes met een hoge leef- en belevingskwaliteit, verbindingen voor de trage weggebruiker, voldoende rustplaatsen en beschutting, informele zachte ontmoetingsplaatsen maar ook ruimte voor sport en spel zijn allen te integreren binnen de publieke ruimte. Door een integrale visie op de beide gegevens, namelijk de publieke en private ruimte, ontstaat er op een duurzame wijze een synergie tussen de verschillende functies die de woonzorgcampus omvat.

7.4 DOELSTELLINGEN.

- Uitbouwen van de huidige voorzieningen tot een ware woonzorgcampus;
- Uitbreiden van het aanbod aan diensten;
- Ruimtelijke integratie van het internaat en een nieuwe buitenschoolse kinderopvang;
- Ontwikkelen van een geheel dat zich zowel intern als extern verweeft met de (bestaande) ruimtelijke context, inspelend op "perspectief 2020" en de wijzigende tendensen op vlak van ouderenzorg;

7.5 PROGRAMMA VAN EISEN.

Voor een deel van het gebied zijn de ontwikkelingen nog niet geconcretiseerd naar programma. Wel is er al een programma gekend voor de ontwikkelingen rond het bestaand rustoord:

1. bouw van een nieuw woonzorgcentrum.

Een woonzorgcentrum met integratie van kort verblijf

Het centrum voor kortverblijf biedt tijdelijke opvang voor ouderen in geval van nood aan tijdelijke ontlasting of ondersteuning van de thuis- en mantelzorgers of tijdelijke onderbreking van de mogelijkheden tot zelfstandig wonen. Na de verblijfsperiode in het kortverblijf wordt het autonoom wonen en de eventuele thuis- en mantelzorg (her)opgestart of geactualiseerd. Het verblijf in het centrum voor kortverblijf beoogt steeds de terugkeer naar het zelfstandig wonen.

Een woonzorgcentrum biedt permanente opvang aan ouderen. Twee derde van de bewoners van het woonzorgcentrum heeft behoefte aan verzorging. Eén derde van de bewoners kan zich nog min of meer behelpen. Voor alle bewoners is de woonzorgcampus hun nieuwe thuis. Grotendeels kunnen deze mensen de woonzorgcampus nog enkel verlaten om zich te verplaatsen in de directe omgeving of om plaats te nemen op het terras.

Concreet moet de capaciteit van 80 residentiële woonegelegenheden geherhuisvest worden met bijkomend drie woonegelegenheden voor kortverblijf.

Er wordt rekening gehouden met een oppervlakte van 65m² per woonelegenheden.

De bruto vloeroppervlakte wordt hierdoor geraamd op 5617m².

2. Herbestemming van het bestaand gebouw van het rust- en verzorgingstehuis.

Lokaal dienstencentrum.

Het centrum biedt onder andere informatieve, recreatieve en/of vormende activiteiten aan. Het doel van het dienstencentrum bestaat uit het versterken van de zelfredzaamheid van de deelnemers en het uitbreiden van hun sociaal netwerk.

Het lokaal dienstencentrum moet onderdak bieden aan een bureel voor een coördinator, een grote ontmoetingsruimte, rolstoeltoegankelijke toiletten, een polyvalente zaal en PC-leslokaal. De noodzakelijke ruimte wordt geraamd op 370m².

Dagverzorgingscentrum.

Het dagverzorgingscentrum biedt opvang en verzorging aan voor ouderen. Het centrum neemt dus tijdelijk de opvang en zorg over van de mensen die bij die ouderen thuis instaan voor de verzorging (mantelzorgers of thuisverplegers).

Voor het dagverzorgingscentrum wordt de noodzakelijke vloeroppervlakte geraamd op 222m².

Gemeentelijke buitenschoolse kinderopvang.

Voor de kinderopvang moet voorzien worden in de wettelijk verplichte uitrustingen met vooral speelruimte, zowel in de vorm van binnenruimte alsook buitenruimte. Er moet rekening gehouden worden met een gelijkvloerse oppervlakte van 900 m² en een afgesloten buitenruimte van 1500m².

Kantoorruimtes voor de thuiszorgdiensten van het OCMW en een archiefruimte voor het OCMW.

De kantoorruimtes moeten onderdak bieden aan de diensten gezinszorg, poetsdienst en de SIT (Samenwerkingsinitiatief Thuiszorg) coördinator. Er moet een vlotte verbinding bestaan met het dienstencentrum. Hiervoor moet er rekening gehouden worden met een oppervlakte van 254m². Voor het archief wordt de noodzakelijke ruimte geraamd op 370m².

Bij dit programma hoort tevens een parkeerprogramma dat als volgt wordt samengevat:

Het woonzorgcentrum:

- 3 parkeergelegenheden dicht bij het woonzorgcentrum voor artsen
- 30 parkeergelegenheden voor bezoekers
- 35 parkeergelegenheden voor personeelsleden

Het serviceflatgebouw:

- 10 parkeergelegenheden voor gebruikers en bezoekers

Een lokaal dienstencentrum:

- 20 parkeergelegenheden voor gebruikers en bezoekers

Een dagverzorgingscentrum voor 10 eenheden:

- een kiss & ride zone voor 2 à 3 voertuigen
- 2 parkeerplaatsen voor personeelsleden

Kantoorruimtes voor de thuiszorgdiensten van het OCMW:

- 6 parkeergelegenheden voor personeelsleden

De parkeerruimte zal zeker voor een deel zo voorzien worden dat ze gebruikt kan worden door gebruikers en bezoekers van meerdere diensten samen omdat de loopafstanden in principe niet echt een probleem zullen vormen.

Via de recent heraangelegde Meerlestraat is er een vlotte verbinding naar het hogere wegennet in er rond Lummen en zijn er geen problemen te verwachten op het vlak van ontsluiting.

3. Realisatie van een overgangszone tussen de woonzorgcampus en het centrum van Lummen.

Het is de bedoeling om tussen de toekomstige woonzorgcampus en het centrum van Lummen een geleidelijke afbouw te realiseren, en dit zowel op vlak van programma alsook op vlak van bebouwing. Meer bepaald deit het zorgniveau langzamerhand af in de richting van de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat en wordt er gezocht naar een passende aansluiting tussen omliggende woonwijken en de ontwikkelingen in het plangebied.

4. Publiek domein.

Naast de bebouwde omgeving moet er ook een visie uitgewerkt worden om een binding te realiseren tussen de verschillende bouwvolumes en functies die in het gebied ondergebracht worden. Het publiek domein kan hiervoor als een verbindende schakel opgevat worden die de verschillende bouwvolumes aan elkaar hecht en het geheel in zijn context verankert.

Binnen het publiek domein dient de nodige aandacht uit te gaan naar het aanwezige waardevolle groen: dit groen dient maximaal geïntegreerd te worden in de toekomstige inrichting van het publiek domein.

7.6 CONCEPTEN.

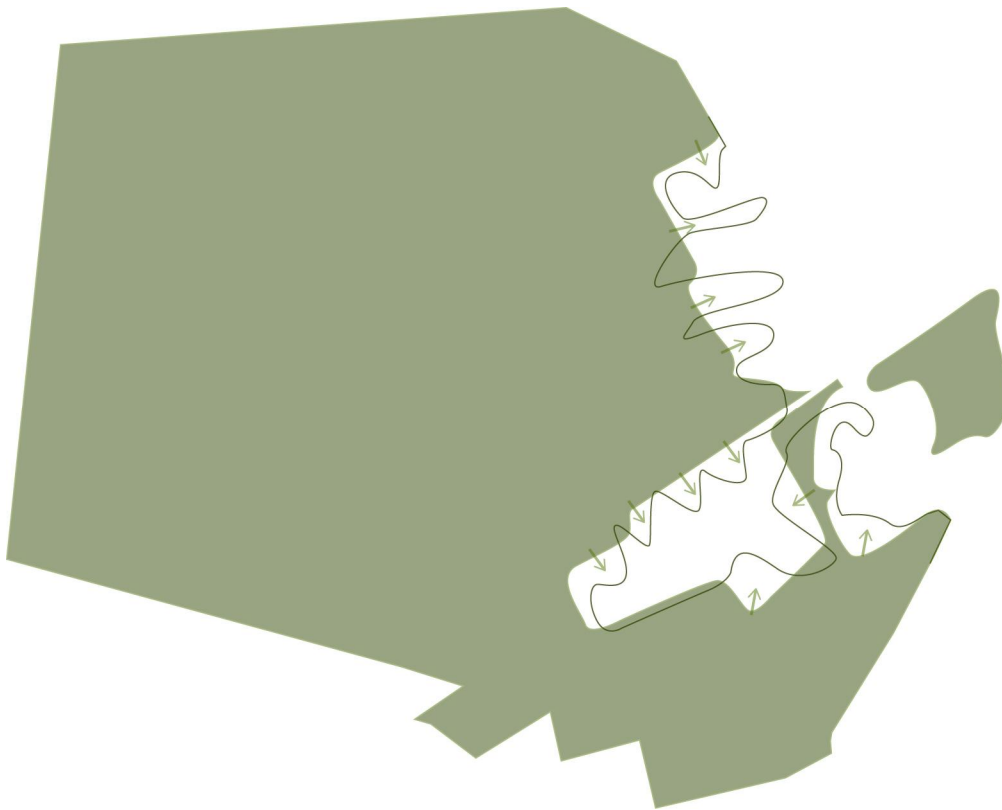
7.6.1 Macro.

Een woonzorgcampus park

De campus is gelegen op een unieke locatie, meer bepaald te midden in een dicht bebost gebied. Dit is een uniek gegeven waar ook best maximaal gebruik van wordt gemaakt.

Met de eerdere ontwikkelingen zijn er "eilanden" ontstaan in de beboste omgeving. Grasvlakken worden omzoomd door infrastructuur, de auto heeft een prominente rol in de ruimtebeleving en er zijn amper kwaliteitsvolle verblijfsplekken. Verder is er ook sprake van een abrupte scheiding tussen de eerdere ontwikkelingen en het bos en er is vandaag nog geen sprake van enige vorm van verweving of uitwisseling tussen beide.

De ambitie bestaat erin om met de verdere ontwikkeling van de site mee een verweving te bewerkstelligen tussen de campus en het landschap. De campus zoekt toenadering naar het bos en het bos dooradert de campus. Belangrijk hierbij is een evenwichtige verhouding tussen bebouwd, onbebouwd, open en gesloten. De beboste omgeving is tot op de dag van vandaag nog maar alleen zichtbaar maar wordt op die manier ook beleefbaar.



Bundelen van de ontsluiting en centraliseren van de parkeervoorzieningen

De ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer gebeurt vandaag vanaf de Meerlestraat. Door het groot aandeel infrastructuur dat tot diep in het gebied binnendringt, is het reeds ontwikkelde deel van het gebied nagenoeg geheel toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Dit gaat echter ten koste van de ruimtelijke en verblijfskwaliteit.

Gelet op het programma is het voornaam dat er een bepaalde delen bereikbaar blijven voor gemotoriseerd verkeer. Mensen die er gaan wonen zijn vaak minder mobiel waardoor de mogelijkheid moet bestaan om mensen op te pikken of terug te brengen aan de toegang. De visie bestaat er immers in om de ontsluiting van het gebied tot een minimum te beperken zodat het gebied maximaal gevrijwaard wordt voor voetgangers en fietsers. Een beperkte toegankelijkheid met bijvoorbeeld een toegangscontrolesysteem is, omwille van de hierboven omschreven redenen, plaatselijk wel denkbaar.

Verdergaand op het minimaliseren van de toegankelijkheid voor gemotoriseerd in het gebied, is het ook van belang om een visie neer te zetten omtrent het parkeren. Het is niet de bedoeling dat er, met de verdere ontwikkeling van het gebied, een wildgroei van parkeerplaatsen ontstaat. Met het beperken van de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer bestaat de mogelijkheid om in het gebied een aantal parkeerhavens op strategische plaatsen in te passen. Deze centrale parkeervoorzieningen maken een meervoudig ruimtegebruik mogelijk, en hiermee ook een duurzaam ruimtegebruik. Samen met een landschappelijke inkleeding kunnen deze parkeerhavens op een kwaliteitsvolle wijze ingebed worden in de omgeving.

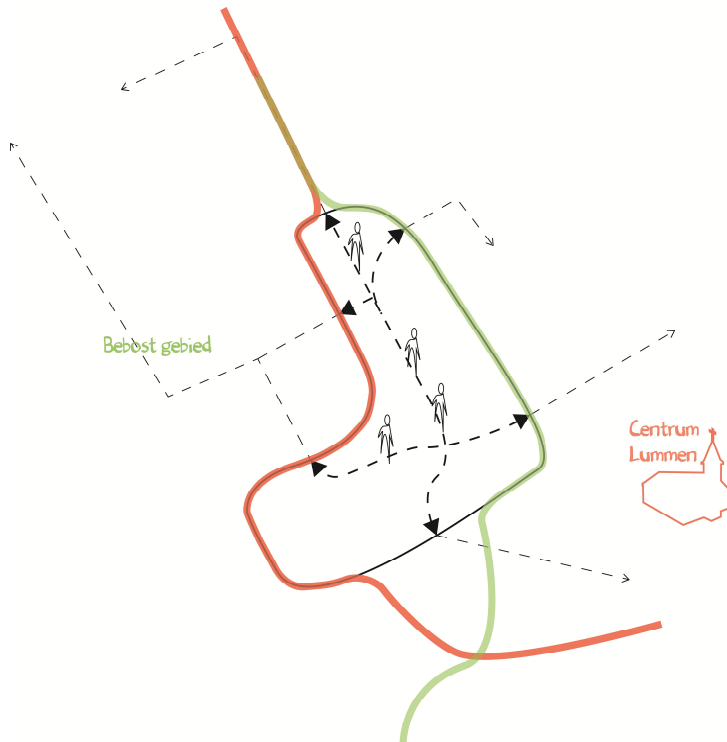
Het parkeerprogramma voor bewoners (i.f.v. de meer zelfstandige woonvormen in de overgangszone tussen het rustoord en de woonwijk aan de Prelaat Knaepenstraat) wordt bij voorkeur ondergronds voorzien, zodat het maaiveld maximaal gevrijwaard wordt voor de realisatie van een kwaliteitsvolle publieke ruimte en voor buitenactiviteiten. De (semi-) publieke ruimte heeft immers een noemenswaardige sociale functie te vervullen.

Het centraliseren van de parkeervoorziening is onlosmakelijk verbonden met de uitbouw van het netwerk van traag verkeer. Het spreekt voor zich dat voetgangers op een aangename en kwaliteitsvolle wijze te voet hun weg moeten kunnen vervolgen.

Een doorwaadbare campus

De site is een schakelelement tussen het centrum van Lummen en het bebost gebied. Tot op de dag van vandaag is de site nog een blanco puzzelstuk met het ontbreken van aangename verbindingen voor traag verkeer. Zowel ter hoogte van het centrum alsook in de beboste omgeving zijn er immers insteekmogelijkheden voor het realiseren van verbindingen voor traag verkeer. In het bijzonder wordt er hierbij verwezen naar de doorsteek langs de buitenschoolse kinderopvang die ook zal bestendig worden in het sociaal woonproject van de Kantonale Bouwmaatschappij naar de Ketelstraat die de site rechtstreeks in verbinding stelt met de eigenlijke kern van Lummen. Dit wordt geïllustreerd op de volgende pagina.

De kans bestaat om binnen de site een netwerk van verbindingen uit te bouwen aansluitend op de bestaande verbindingen voor traag verkeer aan de randen van het gebied waarmee de site maximaal in verbinding wordt gesteld met het centrum van Lummen en een aansluiting wordt gevormd naar de padenstructuur in het bebost gebied zodat zij ook bruikbaar zijn op een ruimer schaalniveau. Op die manier wordt de "puzzel" van trage verbindingen ter hoogte van de site vervolledigd. Aangename verbindingen bedoeld voor traag verkeer werken immers ook bijzonder uitnodigend voor bezoekers om zich te voet doorheen het gebied en naar de directe omgeving, waaronder het centrum van Lummen, te verplaatsen.



Structuurschets Ketelstraat

In opdracht van de Kantonale bouwmaatschappij werd in 2010 door Libost-groep een structuurschets opgemaakt voor de gronden in de Ketelstraat. In de inrichtingsschets is de realisatie van een doorsteek tussen de Meerlestraat en de Ketelstraat reeds voorzien waardoor er een vlotte verbinding ontstaat tussen het centrum van Lummen en de woonzorgcampus uit onderhavig plan. Dit wordt nevenstaand geïllustreerd aan de hand van een figuur uit de structuurschets. De doorsteken zijn aangeduid met een stippellijn.

In de structuurschets is er ook rekening gehouden met de toegankelijkheid in functie van de voorkomende helling op het terrein zodat de verbinding toegankelijk is voor iedereen.



7.6.2

Meso.

Toekennen van identiteit en herkenbaarheid in het gebied.

Eén campus met verschillende entiteiten.

Uitbouw van de site als scharnierpunt tussen het centrum en het bebost landschap

De site wordt gekenmerkt door een aantal grootschalige losstaande gebouwen die verspreid liggen in het bebost gebied. Elk gebouw staat op zich en er is nauwelijks een binding tussen de verschillende gebouwen waardoor zij nauwelijks tot hun recht komen.

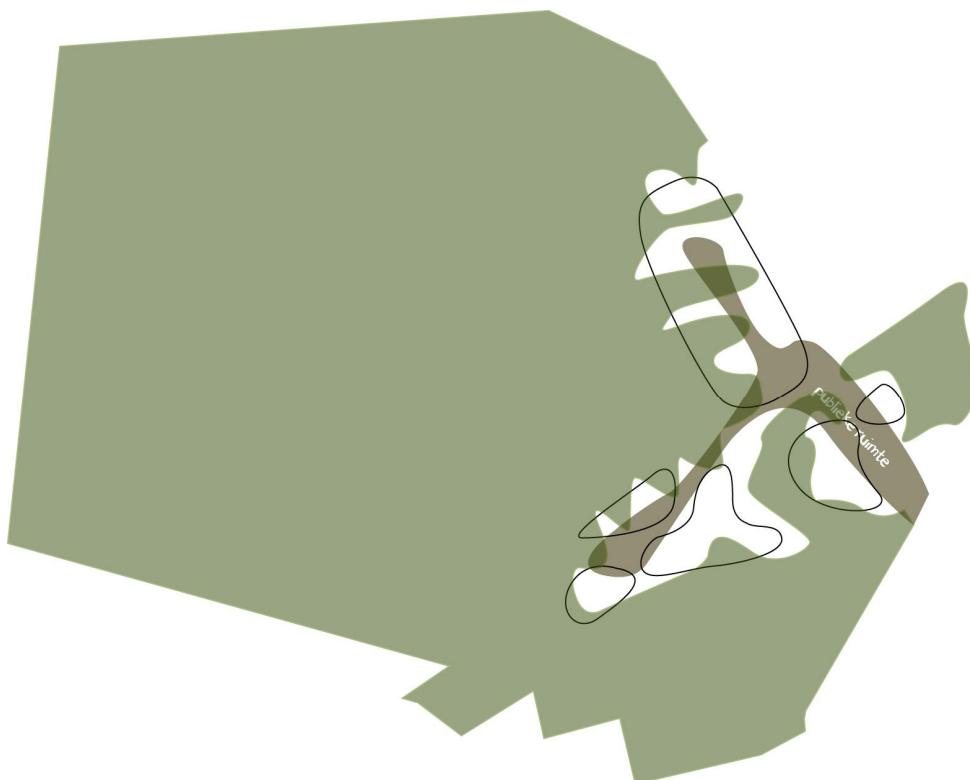
Niet alleen op het vlak van de bebouwde omgeving maar ook ruimtelijk functioneel is ditzelfde fenomeen waarneembaar. Verschillende functies zijn langs elkaar ingepast maar er is geen enkele vorm van relatie tussen de verschillende entiteiten. Hierdoor komt de campus vandaag eerder als een versnipperd gebied over.

Het is niet de bedoeling om alle functies samen te brengen in één geheel. Bepaalde functies vallen eenmaal niet te verenigen met elkaar. Het is wel de visie om een coherent geheel te realiseren met één duidelijke identiteit.

Het is duidelijk dat, om de leesbaarheid van het gebied te verhogen en een ruimtelijk-functionele binding te realiseren, er nood is aan een structurerend element dat als leidraad en bindend element zal dienen tussen de verschillende functies en gebouwen en de gehele site in het omliggend, hoofdzakelijk bebost, gebied verankert. Naast binding moet dit element ook een toegevoegde waarde hebben op de ruimtelijke kwaliteit in het gebied. Ondanks de idyllische inplanting is er een gebrek aan aangename en kwaliteitsvol ingerichte verblijfszones waar mensen in alle rust kunnen verpozen en verblijven.

Het type structurerend element dat het gebied nodig heeft is publieke ruimte. Publieke ruimte is een element dat structuur brengt in een gebied en tegelijk functies en gebouwen met elkaar verbindt. Publieke ruimte heeft niet enkel een verbindende functie maar vervult ook een rol op het vlak van leef- en belevingskwaliteit. In een woonzorgcampus is de verblijfskwaliteit immers een zeer vooraanstaand gegeven: het is in eerste plaats een leefomgeving. Mensen brengen er een groot deel van hun tijd door.

Naast de toevoeging van publieke verblijfsruimte is ook het vormen van relaties naar het omliggend landschap wenselijk. De visie bestaat erin dat het centrum op die plek toenadering zoekt naar het bebost landschap en visa versa. De site moet een scharnierpunt worden waar bebouwing, publieke ruimte en groen verweven worden tot één samenhangend geheel. Het bestaand waardevol groen wordt zoveel als mogelijk behouden en vormt het vertrekpunt voor de verdere uitbouw van de groenstructuur in het gebied.



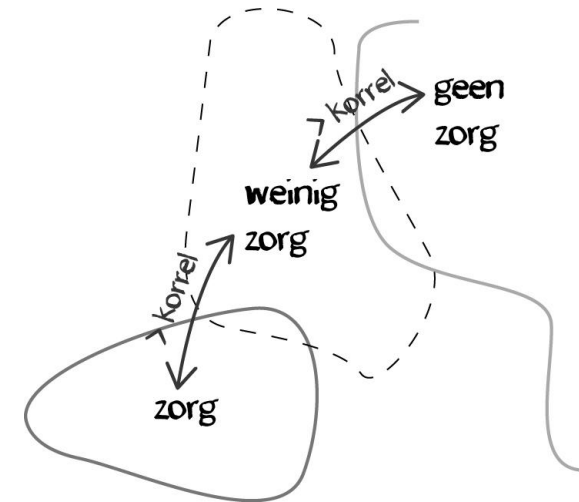
Integratie van het woonzorggegeven.

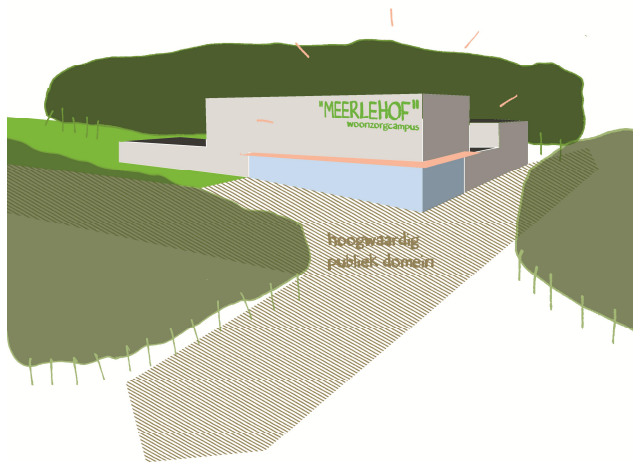
Het rust- en verzorgingstehuis functioneert vandaag nog te veel als een eiland, los van het woonweefsel van de kern van Lummen. Het plan voorziet in een ontwikkeling waarbij een geleidelijke overgang wordt verzorgd van het bestaande woonweefsel naar het woonzorggegeven. Een mix van typologieën die gepaard gaat met een gelaagdheid en gradaties in voorzieningenniveau's biedt hiervoor een waardevolle oplossing.

De woonzorgcampus is het centraal punt in de ontwikkeling. De campus vormt de grootste korrel binnen het geheel en kent het hoogste voorzieningenniveau.

In het oosten leunt het gebied aan bij het bestaande (woon)weefsel van het centrum van Lummen. Dit zijn over het algemeen grondgebonden ééngezinswoningen. De korrelgrootte van deze woningen is veel kleiner dan deze van de woonzorgcampus. Het voorzieningenniveau is hier het laagste.

Om een geleidelijke overgang te bewerkstelligen wordt tussen deze twee componenten, meer bepaald de ontwikkelingen rond het bestaand rustoord en de kern van Lummen, een nieuwe component toegevoegd onder de vorm van zorggerelateerde huisvesting (ouderenwoningen). De ouderenwoningen worden geschakeld per type en vormen samen een grotere korrel. Wel wordt er met een aangepaste bouwvorm, zoals bijvoorbeeld een aaneenschakeling van kleinere korrels die samen één aaneengesloten geheel vormen, een geleidelijke overgang gevormd tussen de grotere korrels in het plangebied (omgeving rustoord) en de kleinere woonkorrels in de omgeving. Tevens wordt op die manier een graduele afbouw in het zorgniveau gerealiseerd. Zo kunnen er in dit deel van het gebied ouderenwoningen gerealiseerd worden voor de huisvesting van senioren die nog zelfstandig kunnen wonen.

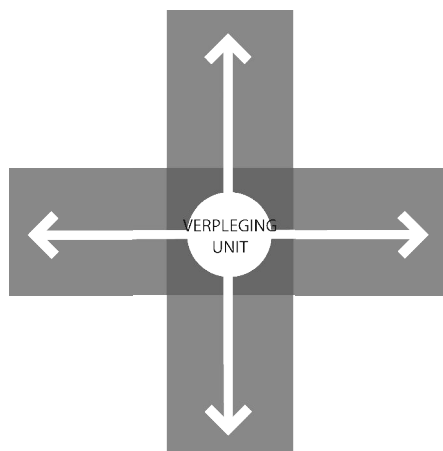




7.6.3 Micro

Accentueren van de entree tot het gebied

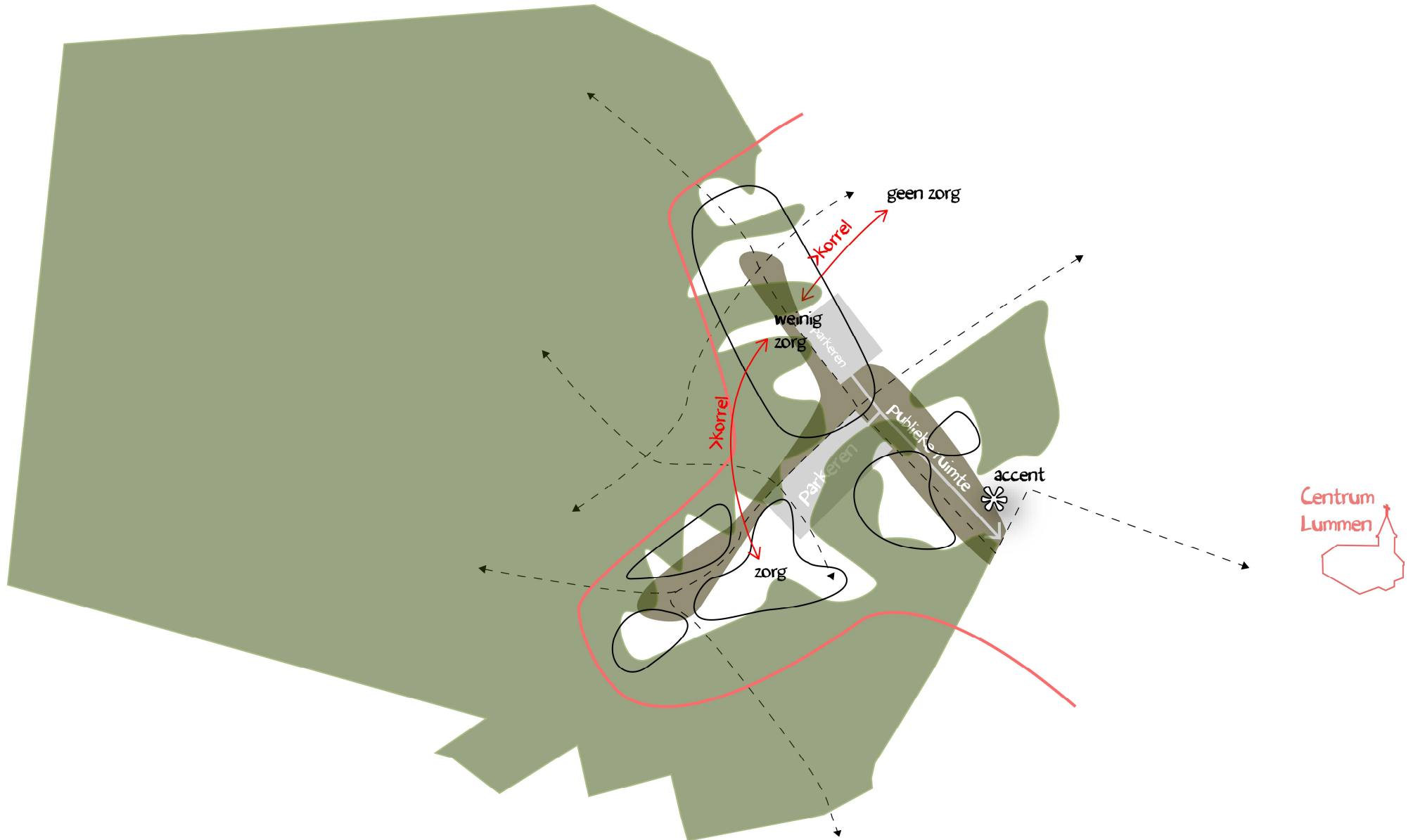
Er is één hoofdtoegang tot de gehele campus vanaf de Meerlestraat. De toegang tot het gebied is tot op heden nauwelijks als dusdanig gevisualiseerd. Op de bewegwijzering na is de toegang tot het gebied moeilijk leesbaar. De uitbouw van het gebied tot een ware woonzorgcampus biedt de mogelijkheid om ook de toegang tot het gebied tot de campus aan te pakken. De visie bestaat erin om de toegang te visualiseren door het creëren van een accentvolume in samenhang met het hoogwaardig publiek domein. In dit gebouw kunnen dan op het gelijkvloers een aantal (semi-)publieke functies ingepast worden. Op die manier wordt meteen een relatie bewerkstelligd tussen het gebouw en het publiek domein, leeft het gebied meteen op en wordt een warm onthaal gecreëerd tot het gebied.



Organisatie van het woonzorgcentrum

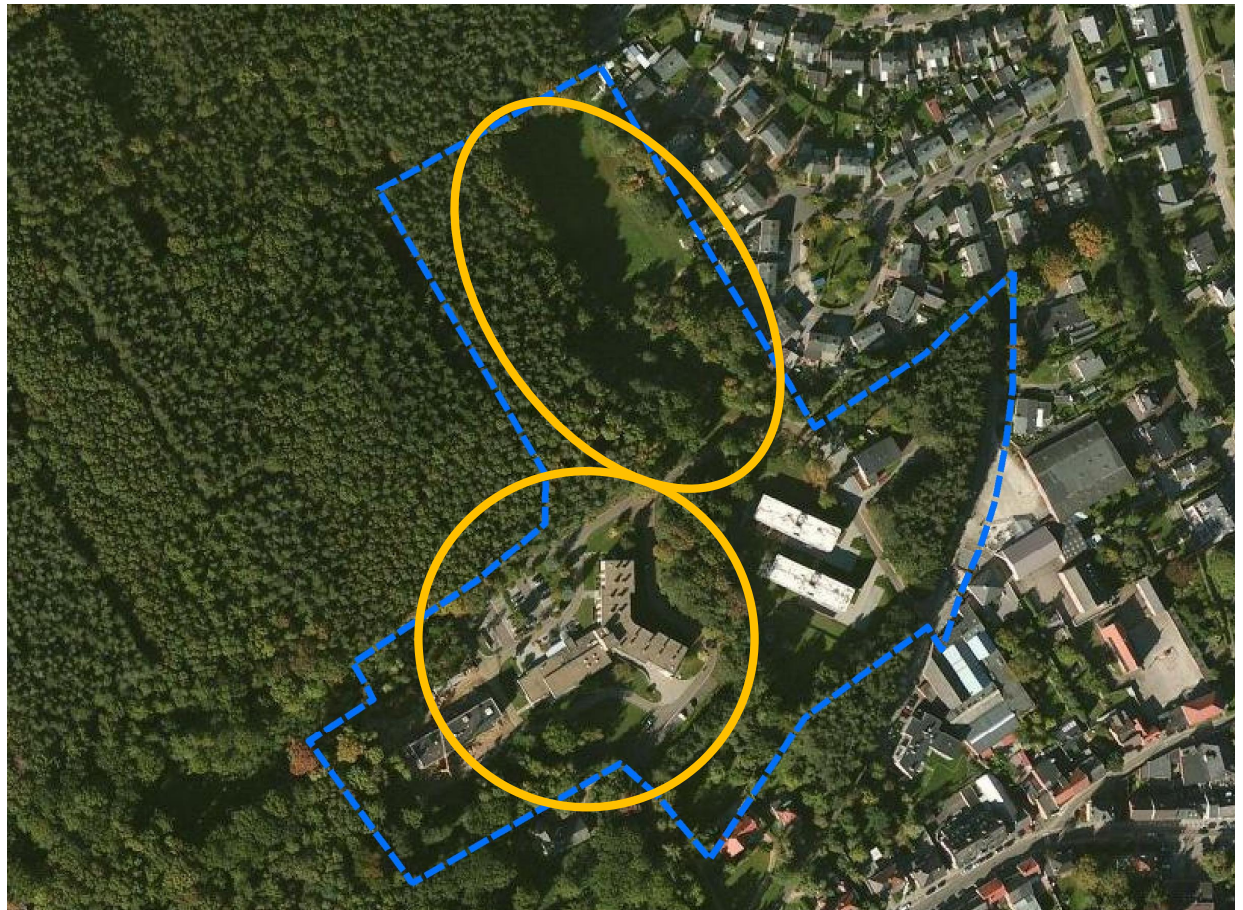
Een woonzorgcentrum wordt normaliter gestuurd vanuit een centrale “verpleging unit”, van waaruit een snelle bereikbaarheid van alle delen van het woonzorgcentrum mogelijk is voor het verplegend personeel. De uitbouw van het woonzorgcentrum wordt zodanig voorzien dat een opbouw volgens dit principe mogelijk wordt gemaakt.

Binnen de contour van de woonzorgcampus wordt er een nieuw woonzorgcentrum ingericht zodanig dat er ook een goede fysieke verbinding bestaat tussen de serviceflats en het woonzorgcentrum. Het woonzorgcentrum zal (een) polyvalente ruimte(n) omvatten. Deze moet(en) evident ook toegankelijk zijn voor de bewoners van de serviceflats, die mogelijk minder mobiel zijn.



7.6.5 Mogelijke inrichtingsvoorstellen

Voor het gebied werden er al een aantal studies opgemaakt op ruimtelijk vlak en/of architectuur. Meer bepaald voor de gebieden zoals aangeduid op de onderstaande figuur werden studies opgemaakt. Deze worden hierop volgend kort toegelicht.



Inrichtingsvoorstel voor het noordelijk deel van het plangebied

Voor het noordelijk deel van het plangebied werd een stedenbouwkundige studie uitgewerkt door het adviesbureau NQN, met als doel om de mogelijkheden op het terrein af te toetsen. Concreet werd een marktanalyse opgemaakt in een onderzoek naar een geschikt programma en werd een volumestudie opgemaakt waarin concreet wordt ingegaan op de vereiste om een kwaliteitsvolle aansluiting te vormen met het woonzorgcentrum en de aanliggende woonwijk. Het masterplan doet finaal geen concrete uitspraken op vlak van architectuur of stedenbouw noch op vlak van programma, maar dient te worden begrepen als een beeldende vertaling van de doelstellingen.

Het eindbeeld van de studie wordt onderstaand getoond. Het masterplan is opgebouwd uit de volgende elementen:

- Ontsluiting aan de randen van het gebied vanaf de Wijngaardstraat, met als bedoeling om een autoluw binnengebied te creëren met ruimte voor groen, water, sport, spel, etc.;
- Realiseren van een doorwaadbaar gebied voor traag verkeer;
- Geleidelijke afbouw van aan het rustoord en de bosrand in de richting van de woonwijk aan de Prelaat Knaepenstraat, en dit zowel naar volume als naar bouwhoogte;
- Ondergronds parkeren (bewoners) en een beperkt aantal bovengrondse parkeerplaatsen op strategische plekken (bezoekers, werknemers, etc.), ingepast in een groen kader;





Stedenbouwkundige studie woonzorgcampus Lummen

Voor de uitbouw van het rustoord naar een woonzorgcentrum werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt door Tritel, met als doel om de ruimtelijke mogelijkheden (volumetrie) af te toetsen.

Nevenstaand wordt een mogelijk grondplan getoond die een uitwerking is van de concepten uit de studie:

- Streven naar een compact bouwvolume met oog voor kleinschaligheid;
- Evenwicht tussen compactheid en interactie met de omgeving;
- Streven naar de integratie van duurzame principes in het totaalconcept (zowel op vlak van technieken alsook operationele aspecten zoals leefbaarheid, flexibiliteit, etc.)
- Streven naar een logische operationele en functionele indeling;
- Maximaal inspelen op de eigenheid van de plek (boskarakter, reliëf, etc.)
- De nieuwe woonzorgcampus en de omliggende publieke ruimte dient maximaal te anticiperen op toekomstige uitbreidingen.

Architectuurontwerp Conix RDBM architecten

Daarop volgend werd een architectuurwedstrijd uitgeschreven. Het voorstel van Conix RDBM architecten werd in deze wedstrijd als laureaat gekozen. Het ontwerp wordt onderstaand getoond.



8 WATERTOETS

8.1.1.1 Decreet IWB.

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan, met andere woorden, omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "*ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen*".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

Sedert 1 Maart 2012 is het besluit van de Vlaamse regering d.d. 14 oktober 2011 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 in werking getreden. In dit besluit werden nadere regels opgenomen voor de toepassing van de watertoets, werden de te raadplegen adviesinstanties aangeduid en werden nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets opgenomen.

8.1.2 Waterparagraaf.

Voor het plangebied werd **het watertoetsinstrument** op www.watertoets.be doorlopen. Dit instrument stelt ons in staat te onderzoeken of een project de watertoets doorstaat, dan wel of er zich mogelijk schadelijke effecten kunnen voordoen en een advies van de waterbeheerders aangewezen is. Het watertoetsinstrument werd gekoppeld aan het watertoets geoloket voor het raadplegen van de overeenkomstige watertoetskaarten. Het geoloket, ontwikkeld door het AGIV (www.gisvlaanderen.be), is op dit ogenblik nog in ontwikkeling. Het is dus mogelijk dat bepaalde watertoetskaarten nog niet correct getoond worden. De uitvoering van deze watertoets gebeurde dan ook op basis van de (project)gegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn.

De verschillende watertoetskaarten zijn ter informatie weergegeven in de volgende paragraaf. Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen en conclusies voor het plangebied weergegeven.

Richtlijn gewijzigd overstromingsregime

In het gebied zullen nieuwe, al dan niet ondergrondse, constructies opgericht worden. Ook zullen er in het gebied nieuwe verhardingen aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting, inrichting, publiek domein, etc. Het plangebied wordt niet als mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig gekarteerd. Een positieve uitspraak is mogelijk indien de gewestelijk stedenbouwkundige verordening hemelwater wordt nageleefd. In de voorschriften wordt bepaald dat het hemelwater binnen het plangebied opgevangen moet worden en zoveel als mogelijk geïnfiltreerd naar de ondergrond. Onder deze voorwaarden is het ontwerp verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Gewijzigd grondwaterstromingspatroon

Het gehele gebied wordt aangeduid als "weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)".

Voor de bouw van ondergrondse constructies waarvan de diepte meer dan 10 m bedraagt en de lengte groter is dan 100m, moet een advies gevraagd worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot het begroten van het effect van het gewijzigd grondwaterstromingspatroon. Wanneer de ondergrondse constructie(s) kleiner gedimensioneerd zijn dan voorafgaand beschreven is, is een positieve uitspraak mogelijk.

Gewijzigde infiltratie naar het grondwater

Het plangebied wordt als infiltratiegevoelig aangeduid.

In het gebied zullen nieuwe, al of niet ondergrondse, constructies opgericht worden en nieuwe verhardingen aangelegd worden ten behoeve van ontsluiting, openbaar domein etc. Er moet een advies gevraagd worden aan

de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot het begroten van de verminderde infiltratie en met betrekking tot de kwaliteit van het infiltrerende water.

Richtlijn gewijzigde afstromingshoeveelheid

Het hemelwater stroomt af naar de Mangelbeek ten zuiden van het plangebied, een geklasseerde waterloop van de eerste categorie.

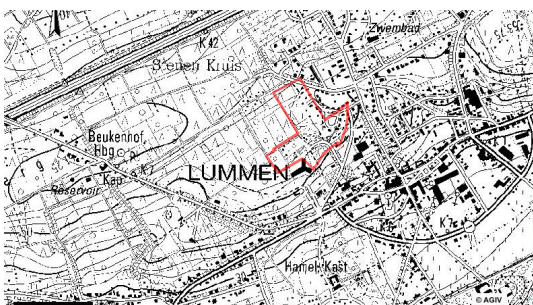
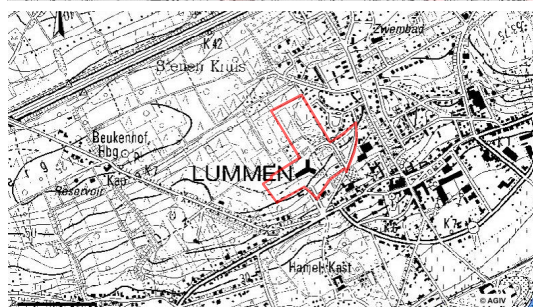
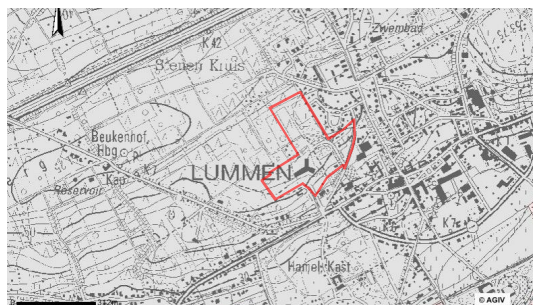
In het gebied zullen zowel nieuwe gebouwen opgericht worden alsook nieuwe verhardingen aangelegd worden. Indien de totale toename van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en verhardingen minder bedraagt dan 1 ha is een positieve uitspraak mogelijk mits voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Wanneer deze oppervlakte meer bedraagt dan 1 ha moet een advies gevraagd worden aan de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot het begroten van het effect van de gewijzigde afstromingshoeveelheid.

Aangezien getracht wordt om geen bijkomend afvoerdebiet te laten ontstaan met het omzetten van onverharde oppervlakte in verharde ondoordringbare oppervlakte door middel van het voorzien van de nodige ruimte voor waterinfiltratie en/of waterberging, kan gesteld worden dat de afstromingshoeveelheid slechts beperkt zal wijzigen.

Conclusie

- Gezien er geen kartering als ROG of overstromingsgevoeligheid plaats vond binnen de afbakening van het plangebied;
- Gezien een toename van de verharde oppervlakte ten gevolge van bebouwing en ontsluiting
- Gezien de ligging in een weinig gevoelig gebied voor wat betreft grondwaterstromingsgevoeligheid;
- Gezien de richtlijnen van de “gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater” moeten nageleefd worden;

kan gesteld worden dat er **beperkte schadelijke effecten ten aanzien van het verlies van waterbergend vermogen** zullen zijn. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet toch steeds het advies van de bevoegde instanties aangevraagd te worden.



Van nature overstroombare gebieden (NOG)	
	Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
	Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
	Overstroombaar vanuit waterloop
	Overstroombaar vanuit zee (zeepolder)
	Overstroombaar vanuit rivier (Scheldepolders)
	niet van nature overstroombaar
	Recent overstroomde gebieden (ROG)
	Risicozones voor overstroming, versie 2006

8.1.3 Watertoetskaarten.

NOG: van Nature Overstroombare Gebieden

De van nature overstroombare gronden zijn afgebakend op basis van de bestaande digitale bodemkaart. Daaruit kan worden afgeleid op welke gronden er zich in het verleden sedimenten hebben afgezet als gevolg van overstromingen.

We spreken hier van een indicatie vermits deze kaart niet noodzakelijk het actueel overstromingsrisico weergeeft.

ROG: Recent Overstroomde Gebieden

De ROG-kaart is een weergave van de gekende overstromingen die zich daadwerkelijk hebben voorgedaan in de periode 1988-2003. De ROG-kaart dient te worden beschouwd als een degelijke indicatie van de omvang van de overstromingsproblematiek in een bepaalde zone.

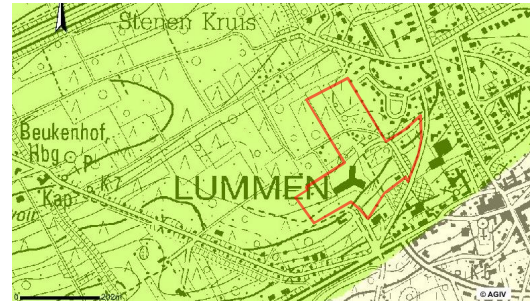
Risicozone: Op basis van de Hydrografische atlas 2003 (NOG, ROG en MOG-gemodelleerde overstroomde gebieden) en de topografische kaart zijn door de afdeling Water (AMINAL) de risicozones voor overstroming aangeduid. In het decreet worden risicozones omschreven als plaatsen die aan terugkerende en belangrijke overstromingen blootgesteld werden of kunnen worden.

Deze risicozones zijn eerder indicatief, waardoor de grenzen niet als een scherpe lokale grens beschouwd mogen worden en dus niet bruikbaar zijn tot op perceelsniveau. In het voorliggend stadium zijn de risicozones, die enkel de overstromingskansen op basis van de huidige toestand beschrijven, te onvolledig om een vergunningsbeleid op te baseren.

Besluit 01: Het plangebied is niet gelegen in een NOG, ROG of een risicozone voor overstromingen.

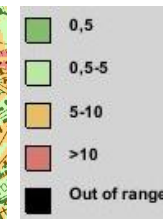
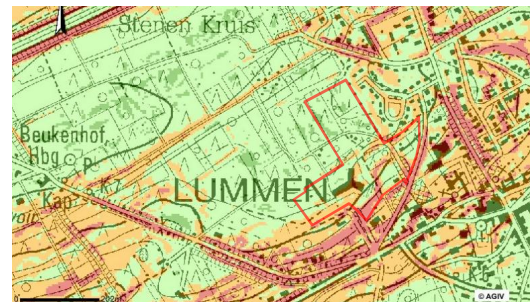
8.1.3.1 Grondwaterstromingsgevoelige bodems.

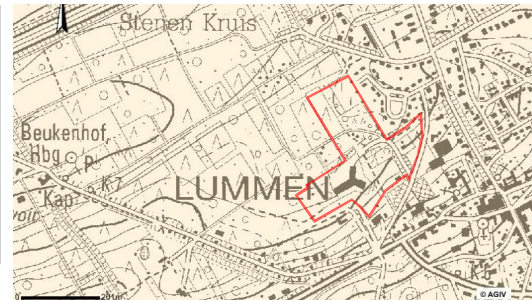
Het gehele plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3).



8.1.3.2 Hellingenkaart.

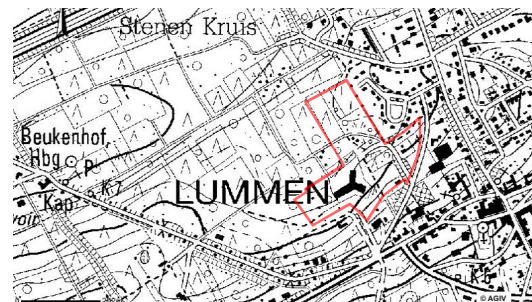
Het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit een relatief vlak terrein. In dit gebied zijn er hellingen waar te nemen tot 5%. Het zuidelijk deel van het plangebied wordt sterk bepaald door de flank van de Willekensberg. Hier zijn er hellingen waar te nemen van meer dan 10%.





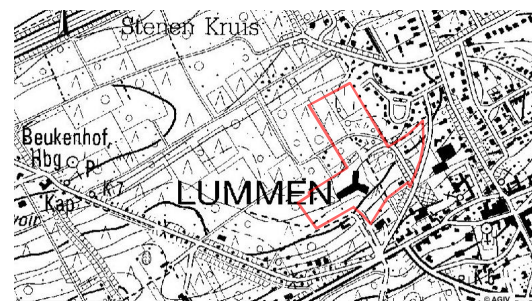
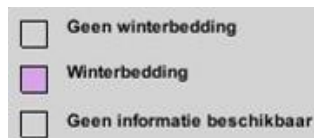
8.1.3.3 Infiltratiegevoelige bodems.

Het plangebied wordt als infiltratiegevoelig gekarteerd.



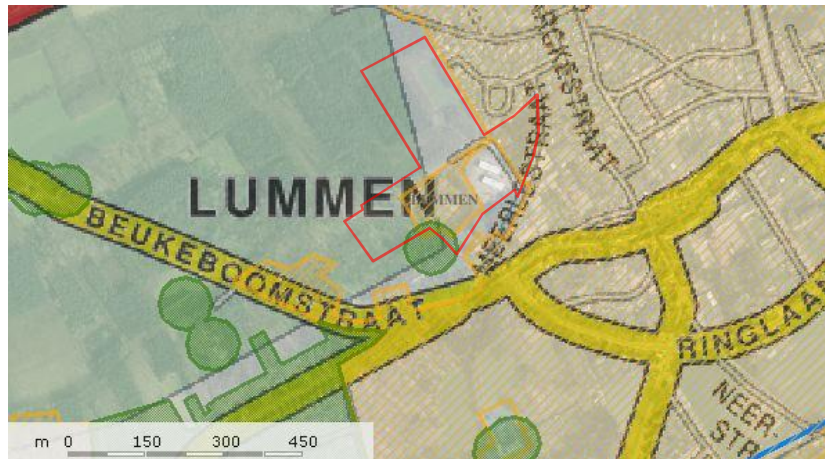
8.1.3.4 Overstromingsgevoelige gebieden.




Het plangebied ligt niet in een mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig gebied.



8.1.3.5 Winterbeddingskaart.

Het plangebied is niet gelegen in een winterbedding

8.1.3.6 Zoneringsplan².

-  centraal gebied (oranje gearceerd)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied (groen gearceerd)
-  collectief te optimaliseren buitengebied (groen) **aansluitingsplicht**

Het centrale gedeelte van het plangebied, de plek waar zich heden het rust- en verzorgingstehuis bevindt, wordt aangeduid als centraal gebied. Dit wil zeggen dat er een afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. Het plan voorziet in het uitbouwen van de servicflats en het rust- en verzorgingstehuis tot een ware woonzorgcampus. Het afvalwater kan dus ook aangesloten worden op de bestaand afvalwaterriool.

Besluit 02: Mits in achtname van de volgende milderende maatregelen:

- Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater maximaal te laten infiltreren in de bodem door gebruik van waterdoorlatende materialen;
- De gewestelijke verordening m.b.t. hemelwater strikt toe te passen bij de vergunningverlening;

zijn er geen significante effecten te verwachten op de waterhuishouding in het gebied.

² Het zoneringsplan geeft weer in welke zuiveringszone uw woning gelegen is en werd opgesteld in samenwerking tussen de gemeente en de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in de periode 2006-2008.

9 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

Op 30 april 2014 besloot de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Vlaamse overheid



Gemeente Lummen
Dienst Ruimtelijke Ordening
T.a.v. mevr. Lien VANDENBOSCH
Gemeenteplein 13
3560 LUMMEN

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP 14-062	/
vragen naar / e-mail	telefoonnr.	Datum	
Stijn Van Noten	02 553 74 86	30/04/2014	
Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be			

Betreft: **Advies over gemeentelijk RUP Woonzorgcampus te Lummen (versie april 2014 – 110594.12 RUP Woonzorgcampus)**

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus ook geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebied aanwezig is in vorm van een woonzorgcentrum;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themes/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

10 AFTOETSING PLAN-MER-PLICHT VAN RECHTSWEGE.

10.1 PROJECT M.E.R.-PLICHT.

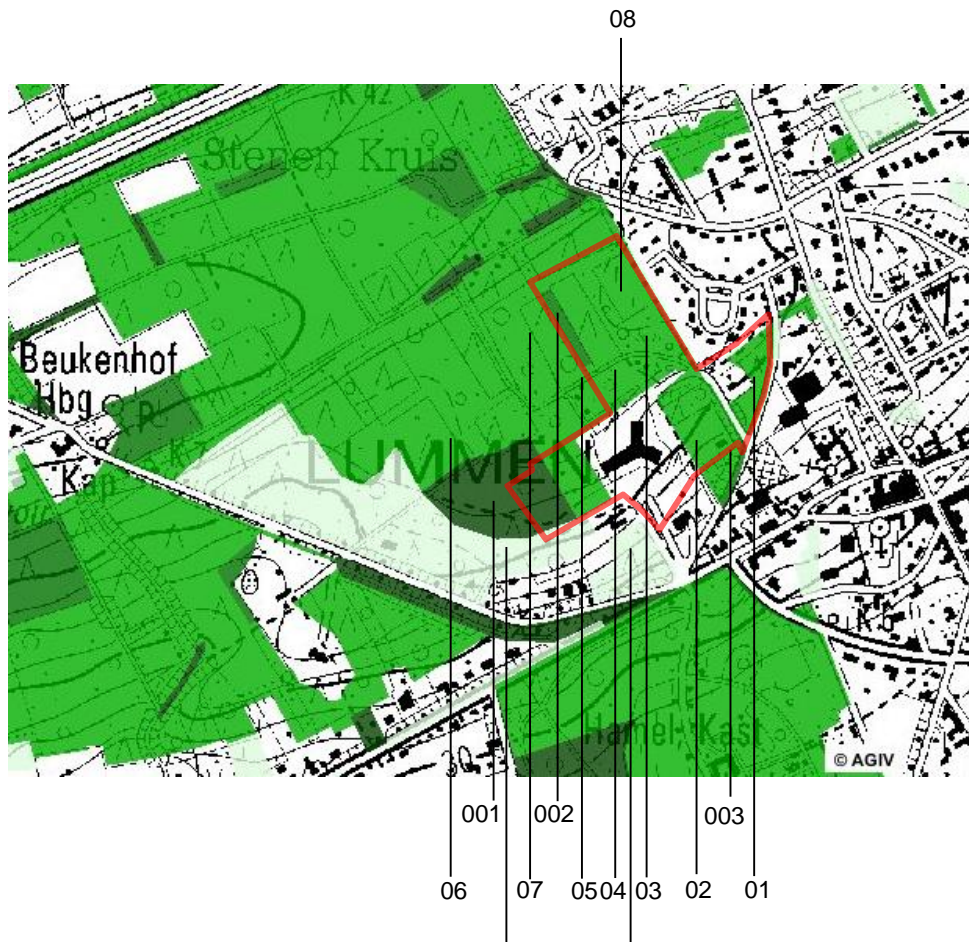
Sedert 1 december 2007 is het nieuwe plan-MER-decreet (BS 20/06/2007) in voege. Deze nieuwe regelgeving bepaalt dat elk ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het toepassingsgebied van het plan-MER-decreet valt. RUP's die het kader vormen voor project-MER-plichtige activiteiten, zoals bepaald in bijlage I en II van het BVR van 10/12/2004 of bijlage III-projecten of waarbij een Passende Beoordeling van toepassing is, zijn van rechtswege plan-MER-plichtig.

Voor de projecten en plannen die niet van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, is er een screeningsplicht van toepassing. Concreet houdt dit in dat er moet nagegaan worden of er ten gevolge van het plan aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Indien er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden, komt het plan in aanmerking voor een ontheffing van de plan-MER-plicht. In het andere geval dient evenwel toch nog een plan-MER opgesteld te worden.

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor de rubrieken 10b en 10e van de bijlage bij de omzendbrief. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging ten opzichte van de toestand vandaag en is dus screeningsgerechtigd.

De screening van de milieu-effecten is terug te vinden in de screeningsnota. Hierop volgend wordt wel de biologische waarderingskaart getoond en omschreven aangezien de gronden binnen het plangebied een zekere waarde hebben en dit één van de vertrekpunten is vanuit de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

10.2 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART.



Er zijn tal van aanduidingen gebeurd voor het plangebied op de biologische waarderingskaart.

Biologisch (minder) waardevol

1. Loofhoutaanplant (exclusief populier), Amerikaanse eik (Quercus Rubra), boomkwekerij, bloemkwekerij of serre
2. Open bebouwing in omgeving met veel natuurlijke begroeiing, bomenrij met dominantie van Amerikaanse eik (Quercus Rubra), bomenrij met dominantie van Zomereik (Quercus robur), bomenrij met gemengd loofhout.

Biologisch waardevol

01. Naalddhoutaanplant (niet Grove den) met laat struikgewas (braam, brem, heide), Zwarte den (Pinus Nigra)
02. Struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, Robinia (Robinia pseudoacacia)
03. Struweelopslag van allerlei aard, vaak op gestoorde gronden, Amerikaanse vogelkers (Prunus Serotina), Zomereik (Quercus Robur), verruigd grasland, Soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden, bomenrij met dominantie van Zomereik (Quercus Robur).
04. Loofhoutaanplant (exclusief populier), Amerikaanse eik (Quercus Rubra), Weymouthden (Pinus Strobus)
05. Naalddhoutaanplant zonder ondergroei (niet Grove den), bomenrij met dominantie van Zomereik (Quercus Robur), bomenrij met dominantie van Amerikaanse eik (Quercus Rubra)
06. Naalddhoutaanplant zonder ondergroei (niet Grove den), Douglasspar (Pseudotsuga menziesii)
07. Naalddhoutaanplant (niet Grove den) met laag struikgewas (braam, brem, heide), Zwarte den (Pinus nigra), Amerikaanse vogelkers (Prunus Serotina)
08. Soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden, bomenrij met dominantie van Zomereik (Quercus Robur)
09. ...

Biologisch (zeer) waardevol

001. Zuur eikenbos, Amerikaanse eik (Quercus Rubra), Lork (Larix decidua)
002. Houtkant met dominantie van Amerikaanse eik (Quercus rubra), houtkant met dominantie van Hazelaar (Corylus avellana)
003. Talud, houtkant met dominantie van Robinia (Robinia pseudoacacia), houtkant met dominantie van Zomereik (Quercus Robur)

Uit een recente luchtfoto en een terreinbezoek blijkt dat het merendeel van de waardevolle elementen nog steeds op het terrein aanwezig zijn. Immers zijn er ook een aantal delen van het gebied waar de kwaliteiten zijn afgenomen doordat zij recent bebouwd of (her)ingericht zijn. Het gaat meer bepaald over de zone ten westen van het bestaande rustoord waar een nieuw gebouw met serviceflats werd opgericht en de zone rond het jongensinternaat. Ook in het gebied die aanleunt bij de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat is de kwaliteit afgenomen door de aanwezigheid van de buitenspelzone "Spanjaardenveld". De biologische waarderingskaart moet vanuit die optiek genuanceerd worden.

Ten westen van de serviceflats wordt een zone aangeduid met een zeer hoge biologische waarde (zone aangeduid met het cijfer 2). Het is die zone die naar voren geschoven wordt om een herbestemming naar natuurgebied door te voeren in het kader van de planologische ruil. Met het bestendigen van de natuurwaarde van

die gronden wordt een meerwaarde gecreëerd ten opzichte van de toestand vandaag. Daar tegenover staat dat er een strook ten noorden van het bestaand rust- en verzorgingstehuis zal ingenomen worden voor de realisatie van een nieuw woonzorgcentrum.

Er zal steeds een vermindering optreden van biologisch waardevol areaal, maar er kan besloten worden dat deze beperkt is. Ontwikkelingen kunnen er, gezien de bestemming op het gewestplan, vandaag ook al plaatsvinden. De inname vindt plaats aansluitend bij het centrum van Lummen en betekent dus geen versnippering van het aaneengesloten biologisch waardevol gebied. Er zijn geen significant negatieve effecten te verwachten.

11 VERWERKING VAN DE ADVIEZEN OP DE SCREENING.

Eerste raadpleging dienst BGP: 01 april 2014 – Contactpersoon: Lieselotte Van Egdome.
Dossiernummer dienst MER: SCRPL14059

Te raadplegen adviesinstanties:

- Provinciebestuur Limburg
Directie Infrastructuur – Ruimtelijke ordening- Milieu en natuur
Sectie 3.2.2. Ruimtelijke ordening – Planning en beleid
Universiteitslaan 1
3500 Hasselt

ANB – Limburg
VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 5
3500 Hasselt

Ruimte Vlaanderen – APL – Limburg
VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 Hasselt

Onroerend Erfgoed Limburg
VAC
Koningin Astridlaan 50, bus 1
3500 Hasselt

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Wonen
t.a.v. Hilde Van den Bosch – afdelingshoofd
Koning Albert II-laan 19, bus 40
1210 Brussel

Departement MOW
t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20, bus 2
1000 Brussel

De Lijn – Limburg
t.a.v. Paul Smeets – Expert doorstroming
Grote Breemstraat 4
3500 Hasselt

VMM
Afdeling operationeel waterbeheer
t.a.v. Bram Vogels
Graaf de Ferrarisgebouw
Koning Albert II-laan 20, bus 16
1000 Brussel

11.1 PROVINCIEBESTUUR LIMBURG

Datum ontvangst advies: 28 april 2014

Advies:

Het advies van de Provincie betreft een toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

RSPL

In het RSPL maakt Lummen deel uit van de deelruimte strokenegebied binnen de hoofdruimte Netwerk Midden-Limburg. De deelruimte wordt gekenmerkt door een sterke structuur van bebouwde heuvelruggen en beekvalleien. Het behoud van de verschillende beekvalleien is belangrijk.

Lummen wordt aangeduid als een hoofddorp. De hoofddorpen en woonkernen zijn de kernen van het buitengebied waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd. (RSPL, RD p.385)

Met betrekking tot wonen voor ouderen en zorg streeft de provincie naar een kwalitatieve invulling van de zorgbehoefte. Hierbij wordt er uitgegaan van een ruimtelijke spreiding van voorzieningen op basis van grootte van de gemeente en de kernen. Clustering van de woonvoorzieningen en de zorgvoorzieningen is het uitgangspunt evenals het streven naar een evenwichtige en leefbare samenstelling van de bewoners van een zorgvoorziening.

GRS

Bindende bepaling 11 van het GRS stelt dat het gemeentebestuur zal overgaan tot het uitwerken van een aantal strategische projecten: Uitbouw van het gebied Kerkeschom ism eigenaars, MPI, OCMW, gemeentebestuur als voorzieningspool op lokale schaal.

Het plangebied behoort tot de deelruimte "dorpsband op centrale heuvelrug".

Met betrekking tot de nederzettingsstructuur stelt het GRS dat ter hoogte van de kern Lummen alle voorzieningen gesitueerd zijn die dienst doen voor zowel de kern Lummen als de omliggende kernen. De gemeenschapsvoorzieningen worden naar de toekomst toe gebundeld in 6 grote polen, waaronder het zuidelijke deel van de openbare nutszone Kerkeschom i.f.v. gemeenschapsvoorzieningen in de zorgsector. (GRS, RD p.170) In het westen sluit het gebied aan op het "kerngebied voor natuur en bos".(GRS, RD p.154)

Opmerkingen:

Het Provinciebestuur heeft geen opmerkingen geformuleerd in haar advies.

Verwerking:

Niet van toepassing.

11.2 AGENTSCHAP VOOR NATUUR EN BOS

Datum ontvangst advies: nog niet ontvangen – herinnering werd verstuurd op 16.05.2014

Advies:

/

Opmerkingen:

/

Verwerking:

/

11.3 RUIMTE VLAANDEREN

Datum ontvangst advies: nog niet ontvangen – herinnering werd verstuurd op 16.05.2014

Ontvangst advies op 22.05.2014

Advies:

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

Opmerkingen:

Er wordt bijkomende aandacht gevraagd voor volgende milieu-aspecten :

- Het aanwezige biologisch waardevol tot zeer waardevol gebied
- De aanwezige groenstructuur
- De erosiegevoeligheid van het gebied

In de screeningsnota worden tal van maatregelen ingeschreven, die de impact op het milieu moeten milderen, zoals:

- De ontwikkelingen dienen gekaderd binnen de landschappelijke context
- Zo min mogelijk biologisch waardevolle-gronden mogen ingenomen worden
- Het bebost gebied mag niet verder gefragmenteerd worden
- Er dient zo compact mogelijk gebouwd
- Nieuwe ontwikkelingen dienen in relatie te staan met het aanwezige relief

- Bijkomende aanplant zal gebeuren van bomen en kwaliteitsvol groen in het kader van de aanleg van het openbaar domein

Zowel in deze mer-screeningsnota als in de memorie van toelichting bij het voorontwerp-RUP zijn er goede uitgangspunten voor de ontwikkeling van het gebied en gepaste milderende maatregelen uitgeschreven. Uit het grafisch plan en de voorschriften bij het voorontwerp-RUP blijkt echter dat de vooropgestelde visie en de milderende maatregelen onvoldoende hard gemaakt worden en niet of onvoldoende zullen kunnen afgedwongen worden

Verwerking:

Er worden in de stedenbouwkundige voorschriften bijkomende kwaliteitsaspecten opgelegd, die onder meer duiden op de waardevolle groenstructuren volgens de BWK en de aanwezige waardevolle groenelementen.

11.4 ONROEREND ERFGOED LIMBURG

Datum ontvangst advies: 16 mei 2014 – digitale versie; originele, ondertekende versie nog te ontvangen

Advies:

De verschillende disciplines van Onroerend Erfgoed hebben aangegeven dat het GRUP in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan teweeg brengen. Het aanpassen van het plan aan de opmerkingen kan er echter voor zorgen dat de milieueffecten niet meer als “aanzienlijk” beschouwd worden.

Opmerkingen:

Discipline archeologie

Een archeologisch vooronderzoek dient te worden ingeschreven in de algemene stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Het plangebied ligt topografisch gezien op de zuidelijke helling van een getuigenheuvel naar de vallei van de Mangelbeek. Hogere, drogere plaatsen in de nabijheid van water vormden in het verleden een gunstige vestigingsplaats. Bodemkundig gezien betreft dit een gebied met podzolachtige bodem. Podzols wijzen dikwijls op het bewaard zijn van oude bodems.

Discipline landschappen

Er dient meer onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van relictten van KLE zoals bijv. de brede houtkanten rond voormalige bouwlanden, typisch voor deze regio. De ongewijzigde perceelstructuur van bijv. percelen 2078 & 2079b is daar al een mooi voorbeeld van.

Discipline monumenten

Onroerend Erfgoed heeft voor deze discipline geen opmerkingen.

Verwerking:

Discipline archeologie

Op dit moment kan er geen uitspraak gedaan worden over het al dan niet voorkomen van archeologische resten in de ondergrond. De zorgplicht zoals decreetaal vastgelegd in art. 4 § 2 van het Decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het Archeologisch Patrimonium, gewijzigd bij decreten van 18 mei 1999, 28 februari 2003, 10 maart 2006 en 27 maart 2009, is steeds van toepassing: "De eigenaar en de gebruiker zijn ertoe gehouden de archeologische monumenten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen en ze voor beschadiging en vernieling te behoeden". Het behoud van de archeologische resten in situ heeft hierbij absolute voorrang.

Daarvan uitgaande kan er geconcludeerd worden dat er al voldoende wetgeving bestaat omtrent het waardevol patrimonium dat mogelijks in de ondergrond verborgen zit.

Discipline landschappen

Op de Ferrariskaart valt af te lezen dat het gebied inderdaad oorspronkelijk deel uitmaakte van een kamerlandschap: open percelen die afgeboord worden door middel van KLE's. De vroegere structuur is nog gedeeltelijk terug te vinden in de eigendomsstructuur.

Op basis van meer recent kaartmateriaal is het geleidelijk aan dichtgroeien van kamers af te lezen. Het landschap is dus stilaan geëvolueerd naar een dicht bebost landschap, her en der afgewisseld met een open perceel of een zone waar bebouwing voorkomt, zoals we het vandag kennen. Het landschap heeft dus een transformatie ondergaan doorheen de jaren.

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Lummen op de grens met het bebost landschap. Door (recente) ontwikkelingen is de zone binnen het plangebied meer en meer deel uit gaan maken van het centrum van Lummen, eerder dan zij een onderdeel uitmaakt van het bebost landschap. Groen komt er eerder gefragmenteerd voor. Dit met de realisatie van onder meer het RVT en de serviceflats maar ook het trapveldje in het noorden van het plangebied.

Het RUP wil een kwaliteitsvolle verweving en geleidelijke overgang realiseren van het centrum van Lummen met het aanliggend bebost landschap met een betere landschappelijke inkleding van de site en latere ontwikkelingen. Het maximaal behoud van bestaand waardevol groen vormt hierbij de basis en het uitgangspunt. Dit wordt onderschreven met de planologische ruil die in het plan wordt voorzien: een zone die vandaag bestemd is als natuurgebied en waar nauwelijks waardevol groen voorkomt zal geruild worden met een zone binnen het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen waar wel waardevol groen voorkomt. Op die manier wordt de site lokaal verankerd met zowel het centrum als het landschap, blijft de compactheid van het centrum van Lummen bewaard, en snijdt de ontwikkeling niet verder in het landschap in.

11.5 AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN

Datum ontvangst advies: 09 mei 2014

Advies:

Het Agentschap is van oordeel dat de screeningsnota op een correcte wijze de mogelijke gevolgen voor het leefmilieu beschrijft.

Opmerkingen:

Het Agentschap heeft geen opmerkingen.

Verwerking:

Niet van toepassing.

11.6 DEPARTEMENT MOBILITEIT EN OPENBARE WERKEN

Datum ontvangst advies: 16 mei 2014

Advies:

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken kan de resultaten van de screeningsnota niet onderschrijven.

Opmerkingen:

- De nota vermeldt dat de uitbreiding gepaard zal gaan met bijkomend verkeer. Deze toename wordt echter niet in cijfers uitgedrukt. De nota is ook niet duidelijk over de bestaande en de nieuwe toestand. Zonder cijfers kan het Departement MOW niet oordelen over het effect van de toename van het verkeer, het aantal nodige parkeerplaatsen, etc.
- Het algemene idee is om het parkeren te centraliseren en traag verkeer zoals fietsen op de site te stimuleren. De nota maakt echter geen melding van de te voorziene fietsenstallingen. Deze zouden dicht bij de ingangen geplaatst moeten worden zodat de afstand tussen de fietsenstalling(en) en de ingang(en) zeker minder is dan de afstand tussen de centrale parkeerplaats en de ingang(en).

Verwerking:

Het is van belang om te begrijpen dat het overgrote deel van het plangebied vandaag al bestemd is voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen volgens het gewestplan. Ontwikkelingen kunnen vandaag dus al plaatsvinden.

In grote lijnen heeft het RUP de intentie om een compacte uitbreiding van het RVT mogelijk te maken aansluitend aan het bestaand gebouw, waarvoor de grens tussen het natuurgebied en het gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen diende te worden herzien en een planologische ruil diende te gebeuren. Er zal dus een oppervlakte natuurgebied ingenomen worden maar in hetzelfde RUP zal minstens eenzelfde oppervlakte herbestemd worden naar natuurgebied. De ontwikkelingsmogelijkheden ten opzichte van de huidige toestand blijven alsoo onveranderd. Verder zal het RUP de ontwikkelingsmogelijkheden sturen door middel van een aantal kwalitatieve en kwantitatieve bepalingen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te bewerkstelligen. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen ten opzichte van de toestand vandaag (cfr. het gewestplan) dus beperkt worden.

Het is op dit moment nog niet mogelijk om de ontwikkelingen in cijfermateriaal uit te drukken. Niet alle ontwikkelingen zijn reeds gekend. Er moet steeds voor ogen gehouden worden dat het gebied ook naar de toekomst bestemd blijft voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen en specifiek ook voor woonzorg en zorggerelateerde functies. De visie bestaat erin om een zorgcampus uit te bouwen met verschillende gradaties in zorgniveau. Dit zijn niet meteen de meest verkeersgenererende functies. Verkeer is voornamelijk beperkt tot bezoekers en mensen die er werken. Ook de parkeerdruk die gepaard gaat met de uitbouw van de site tot een zorgcampus valt te nuanceren. Verkeer wordt sporadisch aangetrokken en met het centraliseren van de

parkeervoorzieningen kunnen zij steeds meervoudig gebruikt worden. Onderstaande info geeft een beperkt maar verbeterd inzicht in het huidig parkeergebeuren:

Momenteel zijn er voor volgende faciliteiten, volgende aantallen van personeelsleden aan het werk in het huidige woonzorgcentrum:

- Onderhoud:
08u30-12u18: 8 mensen
12u18-16u06: 1 persoon
- Keuken
7u15-14u45: 2 mensen
11u00-18u20: 1 persoon
14u30-19u30: 1 persoon
- Logistiek
7u00-9u00: 1 persoon
7u00-12u45: 2 mensen
16u30-18u00: 2 mensen
- Verpleging verzorging:
06u30-10u30: 6 mensen
06u30-14u30: 3 mensen
8u00-16u00: 2 mensen
13u00-21u00: 3 mensen
17u00-21u00: 5 mensen
20u45-06u30: 2 mensen

Het aantal personeelsleden in het nieuwe woonzorgcentrum zal normaal gesproken gelijk blijven en er zal enkel een verschuiving zijn in de uren van het personeel onderhoud/keuken/logistiek. Hoe dit er juist zal uitzien is nog niet geweten. Maar deze personeelgroepen zullen normaal meer verspreid over de dag werken (vooral onderhoud) waardoor er tijdens de piek uren 8.30-12 uur iets minder parkeercapaciteit nodig zal zijn voor het personeel.

Met de heraanleg van de Merelstraat tot een tweerichtingsstraat wordt het gebied vandaag al vlot ontsloten. Via de Ringlaan is er een rechtstreekse verbinding naar de E314 maar ook het centrum is vlot bereikbaar. Tenslotte moet steeds voor ogen gehouden worden dat de site gelegen is aansluitend aan het centrum van Lummen. Recent is er een doorsteek van de Meerlestraat naar de Ketelstraat aangelegd voor traag verkeer waardoor de kern van Lummen vlot bereikbaar is. Ook is het, door de ligging van de site in een bebost gebied, bijzonder uitnodigend om met de fiets de site te bezoeken. Om het fietsgebruik bijkomend te stimuleren zal er in de stedenbouwkundige voorschriften ingeschreven worden dat de nodige fietsenstallingen voorzien moeten worden, dat deze goed toegankelijk moeten zijn en bij voorkeur ingericht moeten worden aan de toegangen van de gebouwen.

Uit het bovenstaande kan besloten worden dat het gebied vandaag al goed ontsloten is, en dit zowel voor gemotoriseerd verkeer alsook voor traag verkeer en openbaar vervoer (bus), en het verkeersgenererend effect gezien de aard en de grootte van de planopties beperkt zal zijn.

11.7 VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Datum ontvangst advies: 15 mei 2014

Advies:

De Vlaamse Milieumaatschappij adviseert gunstig en stelt dat het plan in overeenstemming is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Opmerkingen:

De Vlaamse Milieumaatschappij verwacht – cfr. Art.8 Besluit Vlaamse Regering 20 juli 2006 inzake de watertoets - een afschrift van de beslissing binnen de 10 kalenderdagen.

Verwerking:

Niet van toepassing.

11.8 DE LIJN LIMBURG

Datum ontvangst advies: 22 april 2014

Advies:

De Lijn gaat akkoord met het gemotiveerd besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.

Opmerkingen:

De Lijn heeft geen opmerkingen.

Verwerking:

Niet van toepassing.

11.9 CONCLUSIE.

Voor de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP "Woonzorgcampus" zullen kunnen gerealiseerd worden is er van rechtswege geen planMER-plicht.

Er zijn ook geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten want:

- De impact van de ontwikkeling van deze woonzorgcampus die in dit planologisch kader kan worden gerealiseerd heeft geen potentiële significante impact op de milieu-effecten;
- Er zijn geen beschermingen in het plangebied of in de nabijheid aanwezig die bijzondere aandacht vergen;
- Er zijn geen bijzondere kwetsbaarheden die de te verwachten milieu-impact zwaarder zullen doen doorwegen.

Er dient bijgevolg geen planMER opgemaakt te worden voor het RUP "Woonzorgcampus" te Lummen.

12 GRAFISCH PLAN.

Zie afzonderlijk plan.

13 PLANBATEN – PLANSCHADE.

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 27 maart 2009, in werking getreden op 16 mei 2009, bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) vanaf nu ook een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

13.1 PLANSCHADE.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. Voor de toepassing van de planschadevergoeding moet voldaan zijn aan **4 voorwaarden**:

1. Het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg. Dit criterium geldt evenwel niet voor de percelen waarop de bedrijfsgebouwen en de exploitantenwoning van een land- of tuinbouwbedrijf gelegen zijn;
2. Het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen;
3. Het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.

Er is geen planschadevergoeding (meer) verschuldigd in de volgende gevallen:

1. bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing; (Wanneer er een onteigeningsbeslissing is, dan wordt de vervalttermijn om een planschadevergoeding aan te vragen gedurende 5 jaar geschorst.);
2. bij verbod een grotere oppervlakte van een perceel te bebouwen dan het ruimtelijk uitvoeringsplan toelaat, of bij een verkaveling de door het plan bepaalde bebouwingsdichtheid te overschrijden;
3. bij verbod de exploitatie van gevaarlijke, ongezonde en hinderlijke bedrijven voort te zetten na het verstrijken van de tijd waarvoor de milieuvergunning was verleend;
4. bij verbod te bouwen op een stuk grond dat de minimumafmetingen, vastgesteld in een ruimtelijk uitvoeringsplan, niet heeft;
5. bij verbod te bouwen of te verkavelen buiten de bebouwde kernen wegens de dwingende eisen van de verkeersveiligheid;
6. bij verbod een stuk grond te verkavelen waarvoor een vroeger verleende verkavelingsvergunning vervallen was op de datum van de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg dat vermeld verbod inhoudt;

7. voor de gebouwen of vaststaande inrichtingen, vernield door een natuurramp, als het verbod van hun wederopbouw voortvloeit uit artikel 12, §3, eerste lid van de wet van 12 juli 1976 betreffende het herstel van zekere schade veroorzaakt aan private goederen door natuurrampen;
8. bij weigering van een aanvraag om de functie van een gebouw te wijzigen;
9. wanneer de overeenkomstig artikel 2.6.2, §1, berekende waardevermindering die voor schadeloosstelling in aanmerking komt, niet meer bedraagt dan twintig ten honderd van de waarde van het goed op het ogenblik van de verwerving, geactualiseerd tot op de dag van het ontstaan van het recht op vergoeding en verhoogd met de lasten en kosten;
10. wanneer de schade in aanmerking komt voor een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of +titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, m.n. . de compensatie van de kapitaalschade ten gevolge planologische “groene” initiatieven die ingrijpen in de economische aanwendingsmogelijkheden van bepaalde landbouwgronden, de zgn. bestemmingswijzigingscompensatie voor kapitaalschade (zie ook volgende paragraaf).
11. indien de vervaltermijn verstreken is; i.e. 5 jaar na de inwerkingtreding van het plan dat aanleiding gaf tot de schade.

13.2 PLANBATEN.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaams Gewest wanneer op basis van een in werking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

De bestemmingswijzigingen die een heffing kunnen doen ontstaan worden in onderstaande samenvattende tabel weergegeven.

Eindbestemming Initiële bestemming	Wonen	Bedrijven	Recreatie	Landbouw
Bos of groen³	Heffing	Heffing	heffing	heffing
Landbouw	Heffing	Heffing	heffing	/
Recreatie	Heffing	Heffing	/	/
Openbaar nut	Heffing	Heffing	heffing	/
Bedrijven	Heffing	/	/	/

³ Hiermee wordt de bestemmingszone bedoeld die onder de categorie van de gebiedsaanduiding “bos”, “overig groen” of “reservaat en natuur” valt.

Er zijn enkele uitzonderingen op de planbatenheffing. Er is geen planbatenheffing verschuldigd:

1. “wanneer een bestemmingswijziging niet voor gevolg heeft dat voortaan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning verkregen kan worden die voor de inwerking van het ruimtelijk uitvoeringsplan of het bijzonder plan van aanleg niet verkregen kon worden;
2. “wanneer een bestemmingswijziging minder dan 25% van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200m² betreft”. Wanneer een perceel m.a.w. slechts gedeeltelijk wordt geraakt door een bestemmingswijziging is toch een planbatenheffing verschuldigd wanneer de wijziging voldoende substantieel is, wat betekent dat de wijziging én 25% of meer van het perceel bestrijkt én 200m² of meer betreft;
3. “wanneer voor het perceel een ruimtelijk uitvoeringsplan, dan wel een bijzonder plan van aanleg, in werking treedt om te voldoen aan een verplichting tot planschadevergoeding.” De nieuwe regeling behoudt het zgn. “recht op inkeer”. De overheid kan aan een verplichting tot planschadevergoeding voldoen door een plan vast te stellen dat het goed opnieuw de bestemming geeft die het had voor de inwerking treding van het bestaande plan. In dat geval is geen planbatenheffing verschuldigd;
4. “wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt”. Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones;
5. “wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”.

Op volgende figuur en tabellen wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen mogelijks getroffen worden door planbaten en/of planschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

-De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

-De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

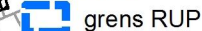
Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Legende

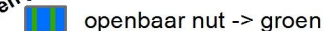
grens RUP

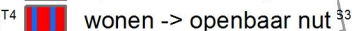
 grens RUP

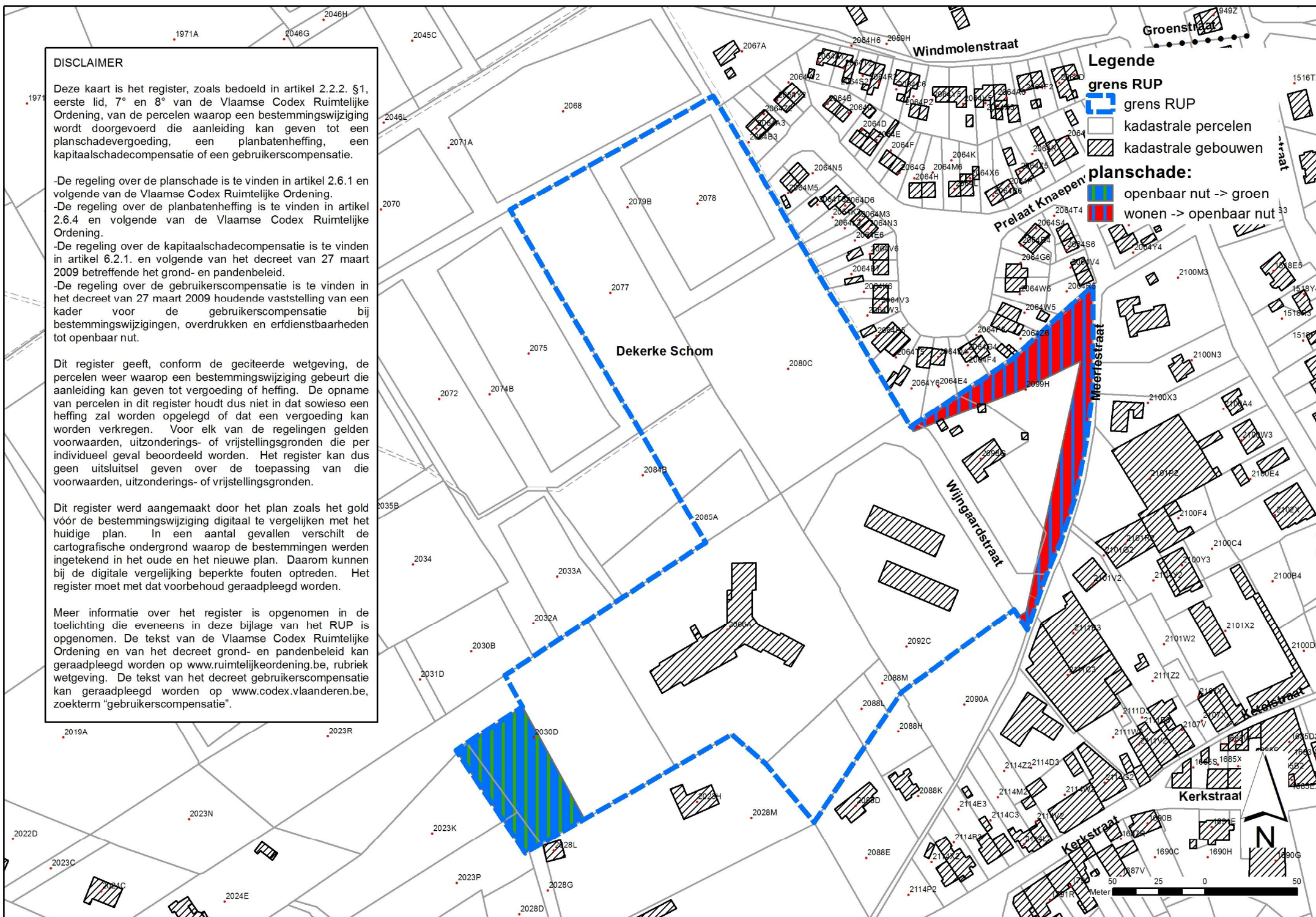
 kadastrale percelen

 kadastrale gebouwen

planschade:

 openbaar nut -> groen

 wonen -> openbaar nut 33



14 RUIMTEBALANS.

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
woongebied	3245	
zone voor openbaar nut	62756	65505
natuurgebied	2254	2750
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>
	TOTAAL: 68255 m²	68255 m²

15 OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN.

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit van 28.12.1972 betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en het gewestplan Hasselt-Genk (K.B.03/04/1979) worden volledig opgeheven voor de delen gelegen binnen het grafisch plan en integraal vervangen door het van kracht geworden RUP "Woonzorgcampus".

De nieuwe stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan van het RUP "Woonzorgcampus" vervangen het juridisch kader.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen.

Artikel 1. Wijze van meten.

b/t (bouwindex)	de verhouding van het geheel van bebouwbare oppervlakte (exclusief buitenverhardingen) tot de totale terreinoppervlakte van het perceelsdeel of de perceelsdelen;	Bebouwbare oppervlakte: de oppervlakte die kan bebouwd worden, gemeten op de uiterste buitengrens van een bebouwingszone.
bvo (Bruto-vloeropp'te)	de som van aan de buitenzijde gemeten vloeroppervlakte van alle vloerniveaus van de binnenruimten van het gebouw;	Bouwdiepte: de bouwdiepte wordt gemeten vanaf de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstand wordt loodrecht op de bouwlijn gemeten.
v/t (Vloerindex)	de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw tot de totale terreinoppervlakte van een perceel(en), uitgedrukt als decimaal getal.	Bouwhoogte: hoogte gemeten vanaf het referentiepeil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen en antennes.
		Bouwlaag: Een horizontaal deel van een gebouw dat bestaat uit één of meer ruimten waarbij de bovenkanten van de afgewerkte vloeren van twee aan elkaar grenzende ruimten niet meer dan 1,5 m in hoogte verschillen. Een bouwlaag heeft een gemiddelde hoogte van ± 3 meter.
		Bouwlijn: locatie waar de voorgevel van het gebouw dient opgericht te worden.
		Referentiepeil: Het referentiepeil stemt overeen met het gemiddelde peil van de aanliggende wegenis.

Artikel 2. Gehanteerde begrippen.

Bestemming:	de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De hoofdbestemming moet steeds gerealiseerd worden en dit voor ten minste de helft van de bruto-vloeroppervlakte (Hoofdbestemming moet steeds minstens 50% van de bvo innemen); Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bvo innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden.	Gevel:	buitenmuur van een gebouw.
		Hoekgebouw:	gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.
		Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Veelal is dit het gebouw met het hoogste volume, dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de bouwlijn bevindt.
		Horeca:	Hotel, restaurant, café, ...
Constructie:	elk bouwwerk van hout, steen, beton, metaal of ander bouw materiaal dat met de grond verbonden is of erop geplaatst is.	Kopgebouw:	gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt.
Diensten:	onder dienstverlening valt bijvoorbeeld reisbureaus, bankinstellingen, verzekerings- en/of administratiekantoren, makelaarskantoren, advocaten- en/of notariskantoren, uitzendbureaus, huisartsenpraktijken, tandartsenpraktijken, praktijkvestigingen voor fysiotherapie en tandtechniek en schoonheidssalons...	Lokale handel:	heeft betrekking op handelszaken waarvan het economisch draagvlak lokaal is. Dit wil zeggen dat het klantenbestand grotendeels bestaat uit mensen van de directe omgeving en in rechtstreekse relatie staat met de dagdagelijkse behoefte van de omgeving. Met lokale handel wordt vooral gedacht aan: superette, bakker, slager, enz... .
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediensten (museum, cultureel centrum, tentoonstellings- en congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, bungalows voor bejaarden, ...), voorzieningen (recreatieve- en sportinfrastructuur, nutsvoorzieningen, ...).	Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het opmetingsplan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan van 1 januari 2008.
		Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan van 1 januari 2008 dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Footprint:	de bebouwde oppervlakte van een gebouw op maaiveldniveau. Ondergrondse verdiepingen worden niet mee gerekend om de bebouwde oppervlakte te bepalen.	Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.

Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast, uitgebreid of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen.
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking, ...) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet.
Vloerpeil: Voorgevel:	afgewerkte vloer op de begane grond. de meest naar voor gelegen gevel.
Wooneenheid:	één woon- en verblijfplaats van een alleenstaande of meerdere personen die een sociale (familiale) band met elkaar hebben. Andere collectieve woonvormen alsook in gemeubileerd verhuurde lokalen (kamers,...) Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als een onderdeel van een woongelegenheid beschouwd als aan volgende drie voorwaarden tegelijkertijd voldaan is: de lokalen zijn max. 100m ² groot, de uitoefenaar van het vrij beroep heeft in die woning zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk. Er zijn maximaal twee personen werkzaam. In alle andere gevallen worden deze lokalen als kantoor aanzien.
Woningen:	woon- of verblijfplaatsen van een of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen
Zone: Zoneringsoppervlakte:	een op plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming. grafisch gemeten oppervlakte van één zone.

Artikel 3. Overgangsbepaling.

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel beperkte verbouwingen, onderhouds- en instandhoudingwerken toegelaten worden. Onder beperkte verbouwingswerken worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 20% van de bestaande vergunde bebouwde volume.

Bij heropbouw of verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dienen deze in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 20 en 60% van volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.

Bestemmingswijzigingen dienen altijd (ook binnen de bestaande volumes) in overeenstemming te zijn met de bepalingen van dit RUP.

Artikel 4. Bepalingen voor alle gebouwen in het plangebied

Elke verbouwing of nieuwbouw in het plangebied moet op een contextuele wijze ingepast worden in het straatbeeld. Dit houdt in dat de kroonlijsthoogte, de gevelopbouw (hoogte, materiaalgebruik en geleding), de dakvorm en -helling (hoogte, dakvensters, hoek, materialen), de uitsprongen en het materiaalgebruik op een doordachte, samenhangende en kwaliteitsvolle wijze opgebouwd moeten worden. Dit contextuele inpassen duidt niet op het kopiëren van een bestaande typologie.

Het onderzoek van de geslaagdheid van de contextuele inpassing wordt onder meer gebaseerd op:

- de stedenbouwkundige inpassing van het voorgestelde project, waarbij de verenigbaarheid van het project met de schaal en korrelgrootte van de omgeving primordiaal is;
- de ruimtelijke draagkracht;
- de relatie tussen de oude en de nieuwe architectuur en het bestaande weefsel (kopiërend of vernieuwend, losstaand of anticiperend).

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft de kwaliteit van het grondwater niet in het gedrang gebracht wordt.

Materialen.

De gebouwen worden uitgevoerd in duurzame materialen. Een kwalitatieve architectuur dient nagestreefd te worden.

Alle zichtbaar bedoelde gevels van het bouwvolume zijn evenwaardig en dit zowel naar materiaalgebruik als in functie van representatie. Vrijblijvende delen van de gemeenschappelijke muren (zijgevels) zullen door de vorm en het volume van het op te richten gebouw een harmonisch geheel vormen en met een geschikt gevelmateriaal afgewerkt worden.

De tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in harmonie met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel.

Een wachtgevel mag niet gebruikt worden voor reclamedoelinden en moet, indien er geen stedenbouwkundige aanvraag lopende is betreffende het belendend perceel, visueel afgewerkt worden zodat de gevel geen visueel storend element is in het straatbeeld.

Onbebouwde delen.

Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Het kappen van bomen zonder de nodige machtigingen en/of vergunning is niet toegelaten.

Bepalingen ten gevolge van de waterhuishouding binnen het plangebied:

Kelders en garages onder het vloerpeil zijn enkel vergunbaar indien zij waterdicht zijn.

Voor de buffering van het hemelwater moet gekozen worden voor een open waterstructuur zoals grachten of bekkens, met een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar en een uitloopdebiet van maximaal 20 l/s ha verharde oppervlakte.

Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.

Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil voorzien worden.

Artikel 5. Bepalingen in verband met beplanting.

Voor de beplanting wordt er enkel gebruik gemaakt van autochtoon plantmateriaal, of exoten welke reeds lang geleden hier zijn ingeburgerd en welke geen gevaar vormen voor de autochtone flora/fauna, volgens onderstaande lijst:

De bomen en/of struiken van autochtone herkomst dienen van het label "plant van hier" of van een certificaat van herkomst voorzien te zijn.

Het aanwenden van deze soorten is toegelaten:

Zomereik (*Quercus robur*)
 Brem (*Cytisus Scoparius*)
 Éénstijlige Meidoorn (*Crataegus Monogyma*)
 Wilde Lijsterbes (*Sobus aucuparia*)
 Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 Hondсроos (*Rosa canina*)
 Haagbeuk
 Hoogstamfruitbomen * (met een vrije stamhoogte van minimum 180 cm – oude fruitrassen zoals Mispel, Kweeper, ...)
 Klimop (*Hedera Helix*)
 Wilde Kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*)

Variëteiten van deze planten zijn **niet** toegestaan:

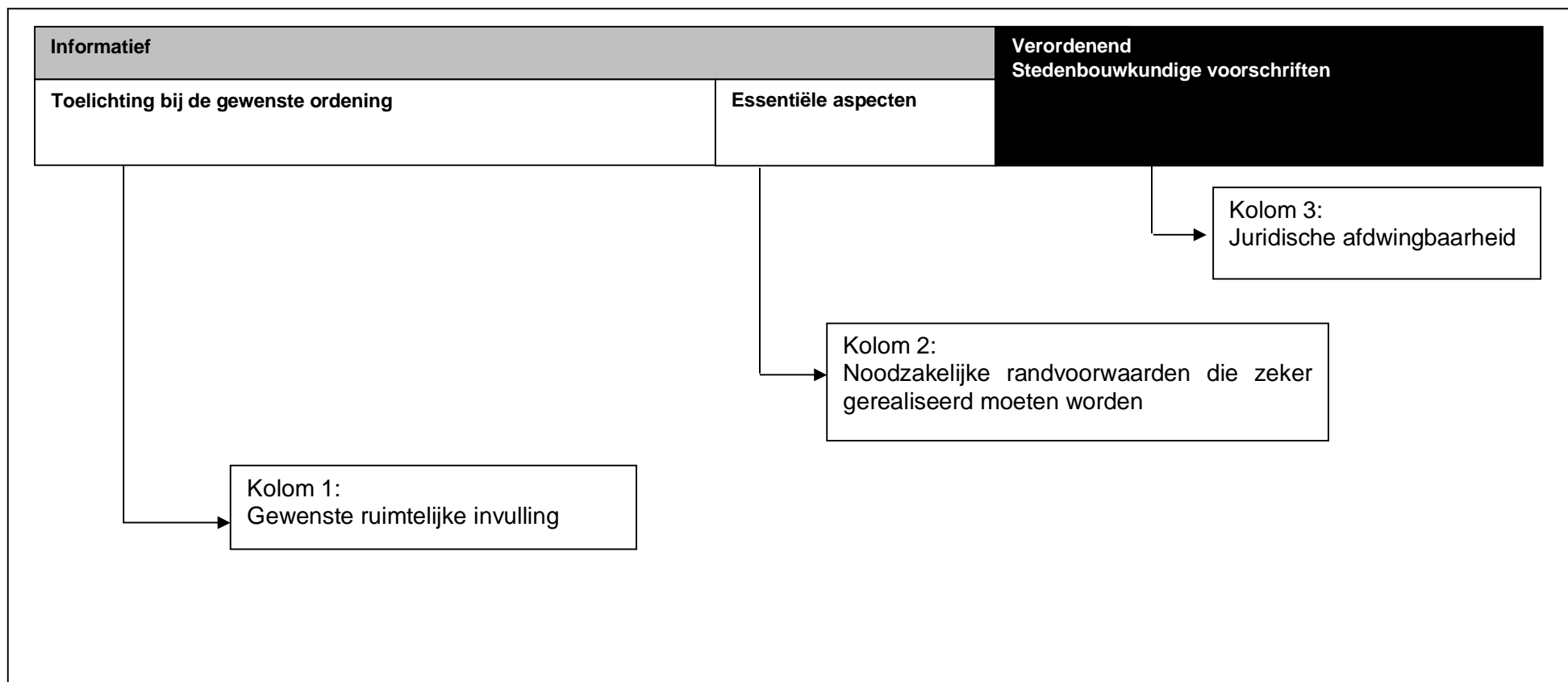
Zomerlinde (*Tilia plathyphyllos*)*
 Wintereik (*Quercus petraea*)*
 Boskers (*Prunus avium*) *
 Winterlinde (*Tilia cordata*)
 Es (*Fraxinus excelsior*)
 Beuk (*Fagus sylvatica*)°

Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*)
 Veldesdoorn (*Acer campestre*)°
 Sporkehout (*Rhamus fragula*)°
 Sleedoorn (*Prunus spinosa*)*°
 Hulst (*Ilex aquifolium*)#
 Hazelaar (*Corylus avellana*)
 Haagbeuk (*Carpinus betulus*)°

Hoogstammige bomen dienen beschermd te worden tegen verdichting van de grond en aanrijden door auto's.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones.

Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In kolom één wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In kolom drie worden dan de stedenbouwkundige voorschriften gegeven; deze hebben een juridische en bindende waarde.



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen. Onder “gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen” dient te worden begrepen voorzieningen die gericht zijn op de bevordering van het algemeen belang en die ten dienste van de gemeenschap worden gesteld. De idee van dienstverlening (verzorgende sector) aan de gemeenschap is derhalve rechtstreeks aanwezig.</p> <p>Om te vermijden dat initiatieven binnen deze zone worden aangewend om woonprojecten te realiseren zonder dat een relatie met het zorggegeven gegarandeerd wordt, moet de zorgfunctie gegarandeerd worden. Daarom wordt er in de voorschriften voldoende zekerheid ingebouwd worden. Dit gebeurt door op te nemen dat de functies “ten dienst van de gemeenschapsvoorziening” moeten zijn. Bij de vergunningsaanvraag moet de aanvrager dan ook aantonen dat aan de voorwaarden voldaan is en/of kunnen de voorwaarden opgelegd worden in de vergunning.</p> <p>De doelgroepen erkend door de Vlaamse overheidsinstellingen Zorg, Welzijn, Gezondheid en personen met een Handicap duiden op volgende personen: ouderen, personen met een handicap, personen met nood aan woonbegeleiding door o.a. Centra algemeen welzijnswerk, bijzondere jeugdzorg, ...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, woonzorg en zorggerelateerde functies. - Louter residentiële bestemmingen zonder garantie t.a.v. de zorgfunctie niet toegelaten. 	<p>Artikel 6. Zone voor Openbaar Nut.</p> <div style="text-align: center; border: 1px solid black; width: 100px; height: 50px; margin: 0 auto 10px auto; background-color: #add8e6;"></div> <p>Dit gebied behoort tot categorie 9, gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen en is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, woonzorg en zorggerelateerde functies.</p> <p>De bestemmingen die gerealiseerd worden in deze zone dienen steeds ten dienste van de gemeenschapsvoorziening te zijn. Louter residentiële bestemmingen waarbij er geen garantie geleverd wordt ten aanzien van een zorgfunctie, zijn niet toegelaten in deze zone.</p> <p>Voor zones 1 en 2 wordt de bestemming gespecificeerd in functie van aangepaste woonvormen voor specifieke doelgroepen met nood aan zorg en/of woonbegeleiding. Er dient invulling gegeven te worden aan woonzorgvormen voor erkende doelgroepen door de Vlaamse overheidsinstellingen bevoegd voor Zorg, Gezondheid, Welzijn en Personen met een handicap”.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing. Deze zone voor openbaar nut betreft een gebied waar zich heden reeds een rusthuis bevindt. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel de verdere ontwikkeling van dit gebied te kaderen en alzo te sturen naar de uitbouw van een volwaardige woonzorgcampus. Binnen dit perspectief neemt het bestaande rusthuis een prominente rol in: dit rusthuis is letterlijk en figuurlijk de drager van de nieuw geplande ontwikkelingen en speelt daartoe een voorname rol in dit ontwikkelingsperspectief.</p> <p>Ten einde deze zone voor openbaar nut te structureren op basis van huidige en toekomstige ontwikkelingen werd de zone voor openbaar nut ingedeeld in drie hoofdelijke bouwzones. Deze zones worden ingericht waarbij een aantal concepten van belang zijn en afgedwongen worden. Voorbeelden van deze concepten zijn toegankelijkheid, doorwaadbaarheid, een goede verhouding verharde-onverharde ruimte, volumewerking, Deze concepten worden juridisch vastgelegd zonder daarbij al te gedetailleerde uitspraken te doen over bouwvolumes of afmetingen. De huidige toekomstplanning en uitbreidingsbehoefte is onvoldoende aangetoond of vormgegeven om op architecturale schaal uitspraken te doen. Dit staat niet in de weg dat er wel een aantal hoofdelijke principes worden vast gelegd naar materiaalgebruik, woonkwaliteit en dergelijke...</p> <p>De ligging van dit gebied ingesloten door bos, maakt haar uniek. Het is belangrijk om een interactie tussen bos en bouwzone te bewerkstelligen, zowel voor de bebouwing als het publiek domein. De unieke relatie tussen bos en bouwzone moet leesbaar zijn in de inrichting van het gebied.</p> <p>De bestaand bossen in het plangebied hebben een hoge biologische waarde. Ook individuele bomen, knotbomen, hakhout, hagen en houtkanten behoren tot het waardevol groen. Volgens de BWK is er binnen de afbakening van het plangebied nog een zuidwestelijk gedeelte van een biologisch zeer waardevolle qs (zuur eikenbos) aanwezig. Ook zijn er complexen van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen aanwezig (talud). Tevens worden er biologisch waardevolle gehelen aangeduid (bossen, historisch permanent grasland, permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden en weg.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bestaande rusthuis als stakeholder voor de nieuwe ontwikkelingen en functies. - Indeling in bouwzones met bepaling functies. - Interactie tussen bos en bouwzone. - Behoud waardevol groen. 	<p>Het bestaand rusthuis blijft als centraal element fungeren in de ontwikkeling. Door de uitbouw van de woonzorgcampus moet er een maximale relatie bestaan tussen de nieuwe gebouwen en het bestaand rustoord zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Deze zone werd ingedeeld in drie bouwzones zoals aangeduid op het grafisch plan. Deze bouwzones, alsook hun functiebepaling zoals hierna aangegeven, dienen gerespecteerd te blijven. Gebouwen die opgericht worden binnen deze bouwzones dienen steeds te voldoen aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inplanting van de gebouwen moet maximaal inspelen op het aanwezige reliëf; • De gebouwen worden ingeplant in relatie tot de helling op het terrein • De gebouwen moeten steeds in relatie staan tot de aanliggende buitenruimte of, in voorkomend geval, het publiek domein, maar ook tot het omliggend bebost landschap; • Het bestaand rusthuis blijft als centraal element fungeren in de ontwikkeling; Met de uitbouw van de woonzorgcampus moet er een maximale relatie bestaan tussen de nieuwe gebouwen en het bestaand rustoord. <p>De afbouw in de vorm van dichte, gesloten wanden naar het bosgebied is niet toegelaten, er moet steeds een interactie zijn tussen de inrichting van het gebied en het aangrenzende bosgebied, zowel voor de bebouwing als het publiek domein.</p> <p>Het aanwezige waardevolle groen in deze zone dient behouden te blijven. Indien dit om gemotiveerde redenen niet haalbaar is, dient er een waardig alternatief geboden te worden.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een baksteenarchitectuur sluit aan bij de bestaande bebouwde omgeving. Er dient maximaal ingezet te worden op natuurlijke materialen, die vlot inpasbaar zijn in de omgeving.</p> <p>De structuurschets die via ontwerpend onderzoek de potenties van de openbare nutszone weergeeft, is opgebouwd volgens een aantal duidelijke conceptelementen. Om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling ook juridisch in goede banen te leiden is het echter van belang dat die conceptelementen ook op een strikte manier doorvertaald worden in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De stedenbouwkundige voorschriften worden gebaseerd op een aantal krachtlijnen die een goede ruimtelijke ordening en een kwalitatieve ontwikkeling in de hand werken. Onderstaand worden de krachtlijnen kernachtig samengevat.</p> <p>Bouwzone 1 betreft het westelijk deel van de zone voor openbaar nut. Deze zone maakt onderdeel uit van de planologische ruil en bevat een zone die middels dit RUP vanuit natuurgebied naar openbaar nut werd omgezet. Binnen deze bouwzone zijn het huidige rusthuis gelegen, de serviceflats en de jeugdinstelling. De zone grenst aan het achterliggende bos en wordt ontsloten via de Meerlestraat. Er bevinden zich langzame wegen op en rond de site.</p> <p>Om een goede verhouding tussen onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte te realiseren wordt er een maximale bouwoppervlakte vastgelegd. Deze b/t legt de nadruk op de onbebouwde ruimte maar laat voldoende vrijheid om nog bijkomende bebouwing te realiseren binnen deze zone.</p> <p>De oppervlakte van bouwzone 1 betreft 31.810 m². Hiervan kan 25% bebouwd worden, dit betreft 7.952 m². Deze bebouwde oppervlakte houdt rekening met het feit dat er doorzichten naar het achterliggend bosgebied behouden blijven.</p> <p><i>(Informatief: na realisatie van het nieuwe WZC zal er 7763m² bebouwd zijn, inclusief uitbreidingsscenario, en is dus nog 189,5m² bebouwbaar in bouwzone 1)</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Baksteenarchitectuur verplicht. - Woonzorgcentrum-gerelateerde functies in bouwzone 01. - Maximale b/t aangeven. 	<p>Een baksteenarchitectuur is verplicht. Het gebruik van industrieel materiaal (gevelplaten, profielplaten, ...) als gevelmateriaal is slechts beperkt toegelaten.</p> <p><u>Specifieke voorschriften voor bouwzone 1.</u></p> <p>De inrichting van deze bouwzone is afgestemd op haar bestemming voor de realisatie van een woonzorgcentrum, woonzorgcentrumgerelateerde functies, buitenschoolse kinderopvang en internaat, ...</p> <p>De maximale b/t voor deze bouwzone bedraagt 0,25.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De v/t wordt vastgesteld op 0,75. Het inschrijven van een vloerterreinindex 0.75 impliceert een volwaardige bebouwing van het terrein tot een maximum van 25% van de oppervlakte van deze zone, over maximaal 4 bouwlagen. Er wordt gestreefd naar een gemiddelde bouwhoogte van drie bouwlagen. Uiteraard zijn deze bouwhoogtes indicatief: zij zullen niet continu zijn aangezien er in functie van accenten of technische installaties afwijkingen in meer of min kunnen gebeuren. Daarenboven gebiedt de reliëfwerking op het terrein om de bouwhoogtes steeds in relatie tot het aanliggende maaiveld te zien. Er zijn sterke verschillen in terreinniveaus aanwezig, wat maakt dat de bouwhoogtes niet overal als absoluut zijn te aanschouwen.</p> <p>Het inschrijven van een v/t geeft aan dat er op flexibele wijze met de invullingen kan worden omgegaan. Toch is het niet de bedoeling om op dit terrein een vrij spel aan bouwhoogtes toe te laten: daartoe wordt de v/t gecombineerd met een maximale bouwhoogte.</p> <p>In deze bouwzone wordt de realisatie van een nieuwe woonzorgcampus gepland. Om te kunnen voldoen aan de geldende normen en richtlijnen voor dergelijke gebouwen, wordt de maximale bouwhoogte vastgelegd op 15 meter. Zo wordt het onder andere mogelijk om voldoende hoge gemeenschappelijke ruimtes te voorzien. het is echter niet de bedoeling om een 5^{de} bouwlaag toe te laten.</p> <p>Bouwzone 2 betreft het noordelijk deel van de zone voor openbaar nut die grenst aan de woonwijk aan de Prelaat Knaepenstraat. Binnen deze zone is er momenteel nog geen bebouwing aanwezig: het terrein is voor het merendeel nog steeds bebost. Op het terrein is een voetbalplein aangelegd.</p> <p>In de toekomst kan deze zone, die bestemd is als zone voor openbaar nut, bebouwd worden. Een louter residentiële bestemming is niet wenselijk: er dient steeds een zorggegeven gegarandeerd te worden. Bij een vergunningsaanvraag in deze zone moet de aanvrager aantonen dat aan de voorwaarden voldaan is.</p> <p>Bouwzone 2 vormt de overgang tussen het hart van het</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale v/t aangeven. - Maximale bouwhoogte - Woonzorgcentrum-gerelateerde functies in bouwzone 2. - Overgang korrelgrootte. 	<p>De maximale v/t voor deze bouwzone bedraagt 0,75.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 15,00m.</p> <p><u>Specifieke voorschriften voor bouwzone 2.</u></p> <p>Deze bouwzone is bestemd voor de realisatie van aan woonzorgcentrumgerelateerde functies en wonen ten dienste van een gemeenschapsvoorziening. De zorgfunctie dient steeds gegarandeerd te zijn.</p> <p>De korrelgrootte die er gerealiseerd wordt in deze zone, dient afgestemd te zijn op</p>

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening		Stedenbouwkundige voorschriften
<p>woonzorgcentrum, zone 1, en de aangrenzende woonwijken. Dit moet duidelijk leesbaar zijn in de korrelgrootte van volumes die in zone 2 ingeplant worden.</p> <p>Het is de bedoeling om een centrale gemeenschappelijke buitenruimte te realiseren die omzoomd wordt door middel van bebouwing. "Omzoomd" betekent niet dat de gebouwen een aaneengesloten wand zullen vormen rond deze binnenruimte, maar de gebouwen zullen de ruimte definiëren en door openingen te laten tussen de gebouwen worden tegelijk banden gesmeed tussen de buitenruimte en de omgeving.</p> <p>Om een geleidelijke afbouw van het rustoord in de richting van de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat te realiseren wordt de bouwzone opgesplitst in een zone A, B en C. De bebouwingmogelijkheden worden afzonderlijk bepaald per deelzone.</p> <p>Bouwzone 2A is de deelzone in het zuidwesten van de bouwzone 2.</p> <p>De oppervlakte van bouwzone 2A bedraagt ca. 4.279 m² (grafisch gemeten). Hiervan kan 30%, ofwel ca. 1.284 m², bebouwd worden. Met een v/t van 1,1 kan er maximaal 4.710 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p> <p>Het aantal bouwlagen wordt niet beperkt, maar de maximale bouwhoogte moet gerespecteerd worden.</p> <p>Bouwzone 2B is deelzone in het noordwesten van de bouwzone 2.</p> <p>De oppervlakte van bouwzone 2B bedraagt ca. 11.418 m² (grafisch gemeten). Hiervan kan 25%, ofwel ca. 2.854 m², bebouwd worden. Met een v/t van 0,75 kan er maximaal 8.563 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden.</p>	<p>- Inrichting rond een centrale gemeenschappelijke buitenruimte</p> <p>- 3 deelzones in bouwzone 2</p> <p>- Maximale b/t aangeven</p> <p>- Maximale v/t aangeven</p> <p>- Maximale bouwhoogte aangeven</p> <p>- Maximale b/t aangeven</p> <p>- Maximale v/t aangeven</p>	<p>de korrelgrootte van de bouwvolumes in de aangrenzende zones. Er dient een logisch verband tussen de korrelgroottes te zijn, zodanig dat de gerealiseerde korrelgrootte van bouwvolumes in zone 2 een overgang vormt tussen de korrelgrootte van bouwvolumes van zone 1 en de aangrenzende woonwijken.</p> <p>De gebouwen worden ingeplant rond een centrale, publiek toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte.</p> <p>Bouwzone 2 bestaat uit 3 deelzones. De voorschriften naar bebouwing worden voor de 3 deelzones afzonderlijk bepaald:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwzone 2A <p>De b/t bedraagt maximaal 0,30.</p> <p>De v/t bedraagt maximaal 1,1.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 14,00m</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwzone 2B <p>De b/t bedraagt maximaal 0,25.</p> <p>De v/t bedraagt maximaal 0,75.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het aantal bouwlagen wordt niet beperkt, maar de maximale bouwhoogte moet gerespecteerd worden. De bouwhoogte wordt opgesplitst voor een zone in het westelijk deel en een zone aan de Prelaat Knaepenstraat om een geleidelijke afbouw en verantwoorde aansluiting te realiseren in de richting van de woonwijk.</p> <p>Om de korrelgrootte van de gebouwen te beperken, en wederom te zorgen voor een verantwoorde aansluiting, wordt opgelegd dat de bebouwing uit minstens 2 afzonderlijke gebouwen dient te bestaan. De maximale footprint moet samen gelezen worden met de maximale b/t, wat erop neerkomt dat als er een gebouw van 1850m² gerealiseerd wordt, het tweede gebouw slechts een kleinere oppervlakte kan beslaan. Het moeten minstens twee afzonderlijke gebouwen zijn, maar de gebouwen kunnen verbonden worden door middel van een transparant volume die bedoeld is voor circulatie tussen de gebouwen in een binnenklimaat. Dit volume is beperkt in omvang en kan dus geen andere programma's bevatten.</p> <p>De gebouwen kunnen ondergronds met elkaar in verbinding staan.</p> <p>Bouwzone 2C is de deelzone in het oosten van bouwzone 2 aansluitend aan de woonwijk in de Prelaat Knaepenstraat.</p> <p>De oppervlakte van bouwzone 2C bedraagt ca. 10.257 m² (grafisch gemeten). Hiervan kan 20%, ofwel ca. 2.000 m², bebouwd worden. Met een v/t van 0,50 kan er maximaal 5.100 m² bruto vloeroppervlakte gerealiseerd worden. Het aantal bouwlagen wordt niet beperkt, maar de maximale bouwhoogte moet gerespecteerd worden.</p> <p>Om de korrelgrootte van de gebouwen te beperken, en wederom te zorgen voor een verantwoorde aansluiting, wordt opgelegd dat de bebouwing uit minstens 3 afzonderlijke gebouwen dient te bestaan.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale bouwhoogte aangeven - Minstens 2 afzonderlijke gebouwen - Duidelijke visuele scheiding tussen de gebouwen - Fysieke verbinding tussen de gebouwen ondergronds toelaten - Maximale b/t aangeven - Maximale v/t aangeven - Maximale bouwhoogte aangeven - Minstens 3 afzonderlijke gebouwen - Duidelijke visuele scheiding tussen de 	<p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00m. In een zone van 60,00m breed, gemeten van de westelijke grens van de bouwzone, is een bouwhoogte van maximaal 14,00m toegelaten.</p> <p>Er worden minstens 2 afzonderlijke gebouwen gerealiseerd. De footprint bedraagt maximaal 1850,00m² per gebouw.</p> <p>De gebouwen moeten duidelijk visueel gescheiden zijn, met uitzondering van volumes die bedoeld zijn voor circulatie tussen de gebouwen in de bouwzone 2B en voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De volumes zijn transparant; • De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00m. <p>Ondergronds kunnen de gebouwen fysiek met elkaar verbonden worden.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwzone 2C <p>De b/t bedraagt maximaal 0,20.</p> <p>De v/t bedraagt maximaal 0,50.</p> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 11,00m.</p> <p>Er worden minstens 3 afzonderlijke gebouwen gerealiseerd. De footprint bedraagt maximaal 500,00m² per gebouw.</p> <p>De gebouwen moeten duidelijk visueel gescheiden zijn, met uitzondering van volumes die bedoeld zijn voor circulatie tussen de gebouwen in de bouwzone 2C</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Het moeten minstens drie afzonderlijke gebouwen zijn, maar de gebouwen kunnen verbonden worden door middel van transparante volumes die bedoeld zijn voor circulatie tussen de gebouwen in een binnenklimaat. Deze volumes zijn beperkt in omvang en kunnen dus geen andere programma's bevatten.</p> <p>De gebouwen kunnen ondergronds met elkaar in verbinding staan.</p> <p>Bouwzone 3 betreft het deel van de zone voor openbaar nut gelegen aan de hoek op de Meerlestraat, tegenover de jeugdinstantie. Deze hoek wordt "de inkom" van de woonzorgcampus en leidt het achterliggende gebied in. Deze hoek heeft een zekere "signaalfunctie" en wordt ook vanuit deze insteek benaderd.</p> <p>Om een goede verhouding tussen onbebouwde ruimte en bebouwde ruimte te realiseren wordt er een maximale bouwoppervlakte vastgelegd. Deze b/t legt de nadruk op de onbebouwde ruimte maar laat voldoende vrijheid om nog bijkomende bebouwing te realiseren binnen deze zone. De oppervlakte van bouwzone 3 betreft 7.741 m². Hiervan kan 15% bebouwd worden, dit betreft 1.161m².</p> <p>De v/t wordt vastgesteld op 0,3. Dit wil zeggen dat er naar een gemiddelde bouwhoogte van twee bouwlagen gestreefd wordt. Uiteraard zijn deze bouwhoogtes indicatief: zij dienen niet continu te zijn aangezien er in functie van accenten of technische installaties afwijkingen naar meer of min kunnen gebeuren.</p> <p>Daar waar het markant punt aangeduid werd op het plan, is de oprichting van een markant gebouw vereist. Het gebouw kan markant zijn door zijn voorkomen, maar moet ook een bijzonder signaal geven dat de achterliggende campus aangeeft in de</p>	<p>gebouwen</p> <p>- Fysieke verbinding tussen de gebouwen ondergronds toelaten</p> <p>- Maximale b/t aangeven.</p> <p>- Maximale v/t aangeven</p>	<p>en voldoen aan de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De volumes zijn transparant; • De bouwhoogte bedraagt maximaal 4,00m. <p>Ondergronds kunnen de gebouwen fysiek met elkaar verbonden worden.</p> <p><u>Specifieke voorschriften voor bouwzone 3.</u></p> <p>De maximale b/t voor deze bouwzone bedraagt 0,15.</p> <p>De maximale v/t voor deze bouwzone bedraagt 0,3.</p> <p>Op het grafisch plan is de ligging van een markant punt grafisch aangeduid met een asterisk. Op deze plek dient een gebouw met een duidelijke markant karakter opgericht te worden.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Meerlestraat. Het gebouw vormt als het ware de poort naar de woonzorgcampus. Een grotere bouwhoogte op deze plek is in dit opzicht verantwoord.</p> <p>De bepalingen omtrent de onbebouwde ruimte gelden voor alle bouwzones.</p> <p>De onbebouwde ruimte in deze zones kan onder verschillende doeleinden worden aangewend. Er dient zowel aandacht besteed te worden aan de landschappelijke inpassing als aan het voorzien van groendoorsteken, het voorzien van voldoende parkeerplaatsen, ... De inrichting van de onbebouwde ruimte dient landschappelijk ingepast te worden, met bijzondere aandacht voor de intrinsieke kenmerken voor het aangrenzende boscomplex. Op deze campus dient het campusgevoel nabij het bos te primeren en is geen stedelijke "look" op zijn plaats. De inrichting van de onbebouwde ruimte dient zich te kaderen in de landschappelijke en natuurlijke kenmerken van zijn omgeving, zoals daar zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het aangrenzende boscomplex; - de reliëfwerking op het terrein; - de aanwezigheid van de talrijke voetgangers- en fietsers-verbindingen in de omgeving; - ... <p>De niet-bebouwde ruimte worden natuurvriendelijk ingericht. Bijv. een ingerichte tuin betekent een meerwaarde voor de gezondheid en recreatieve daginvulling van de bewoners van de campus.</p> <p>De aanleg van het publiek domein wordt gekoppeld aan de realisatie van de zorgcampus, en gebeurt voorafgaand of gelijktijdig, zodat dit niet op de lange baan geschoven wordt en het geheel er onverzorgd bij ligt.</p> <p>De aanleg van de buitenruimte dient aangepast te zijn aan het doelpubliek van ouderen en zorgbehoevenden. Voorbeelden hiervan zijn zitbanken geschikt voor ouderen, geen kiezelverharding op de paden, laadpunten voor rolstoelgebruikers, contrast in materiaalgebruik, ...</p> <p>Er dient bijzondere aandacht uit te gaan naar de bijzondere beleving van de buitenruimte, waarbij volgende suggesties gebeuren in het kader van het bijzondere doelpubliek: inrichting richten op kleur,</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Onbebouwde ruimte relateren aan bebouwde omgeving. - Gelijktijdige of voorafgaandelijke aanleg van de onbebouwde delen. - Aanleg buitenruimte. - Bijzondere beleving. 	<p><u>Onbebouwde ruimte.</u> De onbebouwde ruimte binnen de bouwzones wordt ingericht als gemeenschappelijke buitenruimte met verblijfsfunctie in relatie tot de bouwzones en hun bebouwing en aansluitend op de omgeving of als private buitenruimte. De inrichting van de onbebouwde ruimte dient landschappelijk ingepast te worden, met bijzondere aandacht voor de intrinsieke kenmerken voor het aangrenzende boscomplex. Ten opzichte van het aangrenzende bos mag geen harde rand gecreëerd worden maar het bos moet via groene vingers het binnengebied indringen.</p> <p>De aanleg van de onbebouwde delen binnen de bouwzones gebeurt voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van de gebouwen binnen desbetreffende bouwzone.</p> <p>De aanleg en inrichting van de buitenruimte en, in voorkomend geval, het publiek domein dient aangepast te zijn aan het doelpubliek van ouderen en zorgbehoevenden.</p> <p>Er dient specifiek aandacht uit te gaan naar de bijzondere beleving van de buitenruimten.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>geur, smaak (kruidentuinen, bloemvelden, ...). Door het aanwenden van oude fruitrassen zoals Mispel, Kweepeer en kleinfruit, wordt de beleving verbeterd, in het bijzonder voor deze doelgroep (oudere mensen, ...).</p> <p>Daar waar de technische bepalingen en de ondergrond het toelaten, wordt er maximaal gestreefd naar waterdoorlatende materialen.</p> <p>Groenaanplanten binnen de onbebouwde ruimte gebeuren met inheems plantmateriaal, zoals opgesomd in Artikel 1 van de algemene bepalingen.</p> <p>Bouwzone 1 is de spil van woonzorgcampus waar zich het merendeel van het publieke leven afspeelt. Het is daarom belangrijk om het percentage publieke verblijfsruimte vast te leggen, zodat het publieke leven ook daadwerkelijk zijn ruimte op het terrein kan verwerven. Deze verblijfsruimte blijft intrinsiek verbonden met de woonzorgcampus en behoort evenwel niet toe aan het publiek domein. Er gebeurt geen overdracht.</p> <p>Het in te richten parkeerterrein wordt mee gerekend in de oppervlakte van 3.500,00m². In dit gedeelte wordt de verblijfskwaliteit uiteraard van ondergeschikte aard.</p> <p>Binnen bouwzone 1 kan er 7.952m² bebouwd worden. Daartegenover staat reeds 3.500m² in te richten als kwalitatieve verblijfsruimte, en er wordt bijkomend 25% van de oppervlakte van de zone ingericht met groen. De groen/terreindex voor bouwzone 1 bedraagt 0.25.</p> <p>In bouwzone 2 is er een lagere graad van zorg aanwezig, maar er is nog steeds een duidelijke zorgcomponent. Het is belangrijk dat er tussen bouwzone 1 en 2 een duidelijke samenhang blijft bestaan, zowel naar bebouwde omgeving als naar de buitenruimten. Daartoe wordt het aandeel kwalitatieve verblijfsruimte in deze omgeving bepaald. Deze gemeenschappelijke buitenruimte zal tevens ondersteunend werken voor het sociale leven in deze bouwzone en de interactie tussen de verschillende bewonersgroepen en de bezoekers bevorderen.</p> <p>De bouwzone bestaat uit een zone A, B en C. De gemeenschappelijke buitenruimte wordt naar evenredigheid verdeeld over die verschillende delen van zone 2. Daarnaast wordt er</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aanplant van inheems plantmateriaal. - Aandeel gemeenschappelijke buitenruimte vastleggen in bouwzone 1. - Aandeel groene ruimte vastleggen in bouwzone 1. - Aandeel gemeenschappelijke buitenruimte vastleggen in bouwzone 2. 	<p>Groenaanplanten binnen de onbebouwde ruimte gebeuren met inheems plantmateriaal, zoals opgesomd in Artikel 1.</p> <p>Binnen bouwzone 1 moet een publiek toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte van minstens 3.500 m² gerealiseerd worden met bijzondere aandacht voor verblijfskwaliteit.</p> <p>Bijkomend aan de gemeenschappelijke buitenruimte moet minimum 25% van bouwzone 1 ingericht worden met groen.</p> <p>Binnen bouwzone 2 moet een aaneengesloten, publiek toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte van minstens 1.500 m² gerealiseerd worden met bijzondere aandacht voor verblijfskwaliteit. Deze buitenruimte wordt pro rata verdeeld over de drie delen van bouwzone 2.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>verwezen naar de bepaling op pagina 122 die stelt dat de gebouwen in deze bouwzone moeten ingeplant worden rond een centrale gemeenschappelijke buitenruimte. De inplanting van de buitenruimte dient dus bekeken te worden ten opzichte van de mogelijkheden en/of hetgeen er al gerealiseerd is in de andere delen van de bouwzone.</p> <p>De verblijfsruimte blijft intrinsiek verbonden met de zorggerelateerde functies in deze bouwzone en behoort evenwel niet toe aan het publiek domein. Er gebeurt geen overdracht.</p> <p>De in te richten wegen en parkeervoorzieningen worden niet mee gerekend in de oppervlakte van 1.500 m².</p> <p>Binnen bouwzone 2 kan er ca. 6.700 m² bebouwd worden. Daartegenover staat reeds 1.500m² in te richten als gemeenschappelijke buitenruimte met de nadruk op verblijf, en wordt bijkomend 25% van de oppervlakte van de zone ingericht als groene ruimte. De groen/terreinindex voor bouwzone 2 bedraagt 0.25.</p> <p>De binnengebieden van deze campus zullen zoveel mogelijk van gemotoriseerd verkeer gevrijwaard worden, uitgezonderd dienstwegen voor leveringen, hulpdiensten, ...</p> <p>Het parkeren wordt maximaal aan de randen van de bouwzones voorzien, zodanig dat het gemotoriseerd verkeer zo min mogelijk in de bouwzones komt. Nieuwe parkeervoorzieningen dienen voorzien te worden op het eigen terrein, binnen de contour van de bouwzone waarbinnen de functie voor desbetreffend parkeerprogramma gehuisvest is. Dit betekent dat bezoekers- en/of personeelsparkeren dat gerelateerd is aan het RVT, ook voorzien dient te worden in de bouwzone waarin het RVT gelegen is, d.w.z. bouwzone 01. Parkeren bij programma's in bouwzone 02 dient aldaar opgelost te worden, hetzelfde geldt voor bouwzone 03.</p> <p>Voor het parkeerprogramma wordt er verwezen naar de geldende normen van de CROW als leidraad, waarbij er het volgende gesteld wordt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor aanleunwoningen/serviceflats worden er minimaal 0.9 en maximaal 1.3 parkeerplaatsen per wooneenheid voorzien (hierbij is het bezoekersparkeren meegeteld); • Voor een verzorgingstehuis worden er gemiddeld 0.6 parkeerplaatsen (incl. bezoekersparkeren per wooneenheid voorzien). 	<ul style="list-style-type: none"> - Aandeel groene ruimte vastleggen in bouwzone 2. - Parkeren op eigen terrein, in de eigenlijke bouwzone. 	<p>Bijkomend aan de gemeenschappelijke buitenruimte moet minimum 25% van bouwzone 2 ingericht worden met groen.</p> <p>De parkeerbehoefte moet op het eigen terrein opgevangen worden, binnen de contour van de betreffende bouwzone.</p> <p>De realisatie van de parkeervoorzieningen gebeurt voorafgaand of gelijktijdig met de realisatie van de gebouwen waarop het parkeren betrekking heeft.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>In bouwzone 2 wordt het parkeren voor bewoners volledig ondergronds voorzien zodat het maaiveld maximaal kan gevrijwaard worden van auto's.</p> <p>Parkeren voor bezoekers of personeel kan wel op het maaiveld voorzien worden, maar wordt maximaal gebundeld met de ontsluitingsinfrastructuren.</p> <p>Met de realisatie van parking in open lucht moet ook de nodige landschappelijke inpassing gebeuren. Ten minste één boom moet ingeplant worden per 4 parkeerplaatsen. De bomen moeten steeds een geïntegreerd deel uitmaken van het ontwerp van de parking.</p> <p>Om de ruimte zo min mogelijk te laten hypothekeren door wagens, worden de parkeervoorzieningen zoveel mogelijk gebundeld, waarbij verschillende realisatiefases ook ruimtelijk aan elkaar gekoppeld worden.</p> <p>Er mogen geen parkeervoorzieningen worden voorzien langs de Wijngaardstraat; het bezoekersparkeren moet georganiseerd worden langs de parallelweg aan zone 2.</p> <p>Het algemene idee is om het parkeren te centraliseren en traag verkeer op de site te stimuleren. In dit kader is het belangrijk om de verbinding naar de Beukeboomstraat te realiseren zodat de bushalte beter bereikbaar wordt.</p> <p>Voor het fietsparkeren zijn de aanbevelingen uit het fietsvadecum van kracht, dit wil zeggen 15 fietsstalplaatsen per 100 bedden in het RVT.</p> <p>Aangezien er binnen bouwzone 3 een gebouw opgericht wordt met een signaal-/poortfunctie naar de woonzorgcampus, is de inrichting van parkeerplaatsen op deze beeldbepalende plek niet wenselijk.</p> <p>Verstoring van de waardevolle faunagebieden zoals aangeduid op de vogelatlas, door verlichting wordt vermeden door de hoeveelheid verlichting te beperken tot het absoluut noodzakelijke en door</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Geheel of gedeeltelijke ondergronds parkeren in bouwzone 2 - Landschappelijke inpassing van parkeervoorzieningen. - Bundeling parkeervoorzieningen. - Parkeren niet toegelaten in de Wijngaardstraat - Bepalingen voor fietsparkeren. - Parkeren niet toegelaten aan de Meerlestraat. - Aanwezigheid waardevolle faunagebieden 	<p>In bouwzone 2 wordt het parkeren voor bewoners verplicht ondergronds voorzien.</p> <p>Met 'gedeeltelijk ondergronds' wordt bedoeld dat het bouwvolume voor de bewonersparking minstens aan één zijde volledig ondergronds is doch dat het, rekening houdend met de niveaoverschillen op het terrein, aan andere zijden gedeeltelijk boven het maaiveld kan uitsteken.</p> <p>In geval van parkeren in open lucht moeten de parkeerplaatsen maximaal landschappelijk ingepast worden en op een kwalitatieve manier in de aanleg van de buitenruimte geïntegreerd worden.</p> <p>Nieuwe parkeervoorzieningen in open lucht dienen te voldoen aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er mogen geen parkeervoorzieningen worden voorzien langs de Wijngaardstraat. • Ze dienen zo kort mogelijk bij de ontsluiting voorzien te worden; • Ze dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden; • De ontsluiting van de parking moet tot een minimum beperkt worden; • Per 4 parkeerplaatsen dient er minstens één hoogstamboom aangeplant te worden, waarbij de nodige voorzieningen moeten getroffen worden om het aanrijden van de bomen uit te sluiten. <p>Parkeervoorzieningen voor fietsers dienen te voldoen aan volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ze dienen zo kort mogelijk bij de ingangen van de gebouwen ingeplant te worden; • Ze dienen zoveel mogelijk gebundeld te worden. <p>In bouwzone 3 is de inrichting van parkeerplaatsen aan de zijde van de Meerlestraat niet toegelaten.</p> <p><u>Verlichting.</u> De verlichting van de woonzorgcampus moet beperkt worden tot een minimum. Lichtbronnen moeten afgewend worden van de biologisch waardevolle zones.</p>


Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>gebruik te maken van een aangepast type verlichting. Het verlichtingstype betreft energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Het gebruik van wit licht moet vermeden worden. Ook verlichting enkel gebruiken wanneer nodig.</p> <p>Het ontwerp van dit geheel is een belangrijk gegeven maar moet niet in één fase ontwikkeld worden. Om de verschillende fases en de afzonderlijke ingrepen alsnog te kaderen binnen eenzelfde visie per bouwzone, om een behoorlijke kwaliteit en de beoogde doelstellingen te realiseren wordt er voor iedere ontwikkeling een inrichtingsstudie gevraagd, die aangeeft hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot de bouwzone (al dan niet ontwikkeld) en de omliggende delen van de woonzorgcampus.</p> <p>Deze inrichtingsstudie kan een visie opnemen zoals die in voorgaande inrichtingsstudies gepresenteerd werd, maar kan tevens uiting geven aan een nieuwe visie. Daarbij is het van groot belang dat bovenvermelde concepten telkens tot uiting gebracht worden in de gepresenteerde (al dan niet bestaande) inrichtingsschets.</p> <p>De inrichtingsschets moet een voldoende garantie bieden op realisatie. Als met de inrichtingsschets kan aangetoond worden dat de betrokken eigenaars akkoord zijn met de voorgestelde inrichting, dan is dit steeds een meerwaarde.</p> <p>Voor vergunningsaanvragen die louter strekken tot een functiewijziging of aanvragen die geen wijziging inhoudt van de bebouwde en niet bebouwde ruimte of de verhouding van het bouwvolume is de opmaak van een inrichtingsstudie niet vereist.</p>	<p>respecteren.</p> <p>- Inrichtingsstudie is vereist.</p>	<p><u>Inrichtingsstudie.</u></p> <p>Voor elke aanvraag binnen een bepaalde bouwzone moet een globale inrichtingsstudie worden uitgewerkt voor de volledige bouwzone en bij de vergunningsaanvraag gevoegd worden. Het betreft een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor ordening van de gehele bouwzone. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in de zone waarbinnen het gelegen is en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van de zone.</p> <p>Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p> <p>Er dient geen globale inrichtingsstudie te worden toegevoegd bij een aanvraag voor een functiewijziging of indien de aanvraag geen wijziging van de verhouding bebouwd ten opzichte van onbebouwd of geen wijziging aan de verhouding van de bouwvolumes inhoudt én geen impact heeft op de bestaande inrichtingsstudie van de zone. In de inrichtingsstudie dienen volgende kwalitatieve bepalingen te worden gemotiveerd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen; • De relatie en verweving van de bouwzone met de aangrenzende bouwzones; • De verbindingen van de bouwzone met de aangrenzende ruimtelijke gehelen, gericht op langzaam verkeer; • Het enten van de inrichting van de bouwzone op de verbindingen naar het centrum van Lummen; • een visie op de afwerking van de rand tussen de bouwzones en het aangrenzende landschap, in het bijzonder het bos en de woonwijk in de Prelaat Knapenstraat; • de ontsluiting en inrichting van de buitenruimtes en, in voorkomend geval, het publiek domein voor het geheel van de bouwzone;

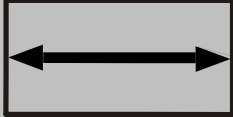
Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Een verduidelijkende nota omtrent het parkeren dient bij de bouwaanvraag gevoegd te worden. In deze nota zitten minstens alle elementen omvat om het parkeergebeuren te kunnen beoordelen. Zowel het parkeren van voertuigen voor bezoekers, personeel, eventueel bewoners (meer zelfstandige woonvormen) en mogelijke andere betrokkenen moet duidelijk geïllustreerd worden, alsook het fietsparkeren.</p>		<ul style="list-style-type: none"> • parkeren; • een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen; deze evaluaties hebben betrekking op de natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving; • de harmonie met de omgeving qua volume, gevelcompositie en materiaalgebruik.
<p>Bepalingen met betrekking tot beheer</p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de publiek toegankelijke buitenruimten beheerd wordt door één beheerder per bouwzone.</p> <p>Een vergunning voor een gebouw in de deelzones 2B en 2C kan pas verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de ontsluiting. Om de kans op realisatie van de publiek toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte te verhogen wordt vastgelegd dat deze ruimte ook eerder of gelijktijdig aangelegd moet worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Eén beheerder - Eerdere of gelijktijdige realisatie van de ontsluiting, de gemeenschappelijke buitenruimte en de groenvoorzieningen 	<p>Het beheer van de publiek toegankelijke ruimte moet uitgevoerd worden op basis van een verantwoord beheer en met oog op een maximale efficiëntie in het onderhoud van de ruimte. De verschillende delen van de publiek toegankelijk buitenruimte moeten als één ruimtelijk homogeen geheel beheerd worden per bouwzone.</p> <p>In de deelzones 2B en 2C kan een vergunning voor een gebouw pas verleend worden mits eerdere of gelijktijdige realisatie van de ontsluiting en (een deel van) de publiek toegankelijke gemeenschappelijke buitenruimte en groenvoorzieningen zoals bepaald in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming</p> <p>In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. De inheemse bossen moeten optimaal beschermd worden. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende. Recreatief medegebruik houdt niet in dat bepaalde zones in het natuurgebied niet afgeschermd kunnen worden.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bescherming en herstel van natuurwaarden. 	<p>Artikel 7. Natuurgebied</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Dit gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, het bos en landschapswaarden. Binnen dit natuurgebied is recreatief medegebruik een ondergeschikte functie welke enkel toegestaan kan worden wanneer de hoofdfunctie niet gehypothekeerd wordt.</p> <p>Dit gebied is gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding “reservaat en natuur”.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot de aanleg en inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen, functiewijzigingen, inrichtingen en voorzieningen die nodig of nuttig zijn voor het in stand houden, het beschermen het herstellen en het ontwikkelen van natuur en landschapswaarden zijn toegelaten (o.a. sluisje voor wateraflaat poelen);</p> <p>Kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken bestaat onder meer uit: toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie is bijvoorbeeld: informatieborden, verrekijkers, plankenpaden, vogelkijkhutten, ...</p> <p>Kleinschalige infrastructuur gericht op recreatief medegebruik: zitbanken, picknicktafels, vuilnisbanken, ...</p> <p>In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het betreft constructies met een beperkte omvang (schuilhok, veekerende rasters,).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Enkel activiteiten voor beheer van de natuur toelaten. - Geen bebouwing toelaten, verhardingen beperkt toelaten. - Maatregelen en activiteiten voor de inrichting om wateroverlast te voorkomen 	<p>Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn vergunbaar voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden; 2. het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het natuurgebied voor publiek; het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik; 3. het aanleggen, inrichten of uitrusten van wandelpaden voor recreatief verkeer, deze paden moeten op een manier gemaakt worden dat de infiltratie van regenwater ter plaatse kan gebeuren, zonder afvoer. 4. het herstellen of heraanleggen van bestaande openbare als private wegenis en nutsleidingen. Bestaande wegenis en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dit noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. 5. werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig zijn voor het beheersen van periodieke overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden voor zover deze worden uitgevoerd volgens de technieken van

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Dergelijke constructies kunnen slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar zijn en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is.</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatend materiaal. De paden moeten op een manier gemaakt worden dat de infiltratie van regenwater ter plaatse kan gebeuren. Het regenwater komende van de paden mag niet afgevoerd worden, maar kan opgevangen worden in bijvoorbeeld een gracht langs het pad.. Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, ...</p>		<p>natuurtechnische milieubouw en passen binnen een integraal waterbeheer;</p> <p>De genoemde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen en zijn slechts toegelaten voor zover de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de natuurlijke kenmerken van het gebied of van de speciale beschermingszone te beschouwen gebieden zoals bedoeld in het decreet natuurbehoud.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot het beheer</p> <p>Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen is het noodzakelijk dat de natuurgebieden beheerd worden als één gebied met één visie. Er moet een beheerplan opgemaakt worden door een erkende terreinbeherende organisatie voor het hele natuurgebied. Dit is vereist om de betrokkenheid te verhogen, om een afwegingskader op te stellen en om een gewenste realisatie te implementeren. Controle en monitoring van de beheerde gebieden is vereist om het beheer te evalueren. In het beheerplan wordt er aandacht besteedt aan visievorming, landschapsherstel en beheer.</p> <p><u>Waterlopenbeheer</u> Nieuwe beplantingen, poelen, KLE's, verhardingen, wandelpaden, leidingen en andere lijninfrastructuur binnen de vijfmeterzone die aangebracht kunnen worden zonder de gewone onderhoudswerken aan waterlopen te hinderen zijn eventueel toegelaten indien ze opgenomen worden in een door de waterbeheerder en de provincie goed te keuren inrichtingsplan met onderhoudsplan voor de vijfmeterzone voor de waterlopen van derde en tweede categorie.</p> <p>Voor de bossen worden volgende doelstellingen nagestreefd:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het bosbeheer van de aanwezige bosstructuren moet gericht zijn op een toename van de biologische diversiteit. Het streefbeeld is een spontane evolutie 	<ul style="list-style-type: none"> - Beheer als één geheel. - Opstellen van een beheersplan. - Waterlopenbeheer mogelijk houden. 	<p>Het natuurgebied moet als één homogeen geheel ingericht en beheerd worden. Het beheer moet uitgevoerd worden op basis van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Nieuwe beplantingen, poelen, KLE's, verhardingen, wandelpaden, leidingen en andere lijninfrastructuur binnen de vijfmeterzone die aangebracht kunnen worden zonder de gewone onderhoudswerken aan waterlopen te hinderen zijn eventueel toegelaten indien ze opgenomen worden in een door de waterbeheerder en de provincie goed te keuren inrichtingsplan met onderhoudsplan voor de vijfmeterzone voor de waterlopen van derde en tweede categorie.</p> <p>Bestaande vergunde constructies of bomen kunnen behouden blijven voor zover dit het beheer van de waterloop niet verstoort.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>naar een inheems eiken-haagbeukenbosbestand met een uitgesproken lenteaspect op de drogere plaatsen, een essen-olmenbos op de meer vochtige locaties.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Met de bosvorming moet voldoende aandacht gaan naar ontwikkelen van mantel- en zoomvegetaties, omdat deze vaak ontbreken in de bosstructuren. Er kan een randenbeheer toegepast worden. <p><u>Kleine landschapselementen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bescherming en herstel van het kleinschalig cultuurlandschap • De toepassing van een hakhoutbeheer op sommige houtkanten en –wallen zorgt mee voor biodiversiteit. • De mogelijkheid van het al dan niet toepassen op oude, bestaande houtkanten moet eerst voorgelegd worden voor deskundig advies aan een terreinbeherende instantie en moet gebeuren volgens het beheerplan. • Verbinden van verschillende bosbestanden en extensief beheerde graslanden via herstel houtkanten, hagen, e.a. KLE's. <p><u>Poelen en open water</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Om poelen en open waters geschikt te maken als biotoop voor amfibieën, is het noodzakelijk om de oevers vrij te houden van bomen en struiken. Op die manier komt er meer licht en vegetatie in het water. De oevers moeten zacht hellend zijn. 		

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Algemene bepalingen.</p> <p>Deze verbindingen die zich voor hun gebruik enkel richten tot voetgangers en fietser hebben tot doel het gebied toegankelijker te maken voor het langzaam verkeer. Een grotere doorwaadbaarheid door informele paden komt de beleving voor de zwakke weggebruiker ten goede.</p> <p>De aangeduide paden op het grafisch plan betreffende erkende verbindingen volgens de Atlas der Buurtwegen. Diverse paden geven vanuit het bos uit op bouwzone 02. Door het bestaande juridische tracé wederom te bestemmen in onderhavig plan, wordt er op lange termijn een garantie geboden op de doorwaadbaarheid van het gebied, en de aansluiting met de trage wegen naar het centrum.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Fijnmazig netwerk realiseren. 	<p>Artikel 8. Verbinding voor langzaam verkeer (indicatieve aanduiding).</p>  <p>Deze verbinding duidt aan dat in de onmiddellijke omgeving een lokale verbinding voor langzaam verkeer aangelegd, onderhouden en beheerd moet worden.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting.</p> <p>Het gaat hier om een symbolische aanduiding van de verbinding. Dat wil zeggen dat de effectieve weg in zekere mate kan verschuiven naar weerszijden van de symbolische aanduiding.</p> <p>Het gaat hier om een verbinding voor langzaam verkeer, dat wil zeggen fietsers en voetgangers.</p> <p>De inrichting moet dan ook zodanig worden aangelegd dat gemotoriseerd verkeer er slechts beperkt gebruik van kan maken.</p> <p>Om een goede doorgang mogelijk te maken, hebben deze verbindingen die zich expliciet richten op de trage weggebruiker een minimale breedte van 3.00m.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Symbolische aanduiding. - Voorrang langzaam verkeer. - Beperken gemotoriseerd verkeer. - Minimale breedte. 	<p>De lijn van deze verbinding zoals weergegeven op het grafisch plan duidt een zoekzone aan.</p> <p>De verbinding wordt uitgevoerd op zodanige wijze dat er voorrang wordt gegeven aan de trage weggebruiker.</p> <p>Gemotoriseerd verkeer is slechts beperkt toegelaten en dient gedemotiveerd te worden om deze verbinding te gebruiken.</p> <p>De minimale breedte van de verbindingen is 3.00m.</p>

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>Bepalingen met betrekking tot bestemming.</p> <p>Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Ontsluiting. 	<p>Artikel 9. Ontsluiting (indicatieve aanduiding).</p>  <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een lokale ontsluitingsweg voor de ontsluiting van het gebied voor gemotoriseerd verkeer.</p>
<p>Bepalingen met betrekking tot inrichting.</p> <p>De visie bestaat er in om de ontsluiting van het gebied tot een minimum te beperken zodat het maximaal gevrijwaard wordt voor voetgangers en fietsers. Met het beperken van de toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer ontstaat tevens de mogelijkheid om in het gebied een aantal parkeerhavens op strategische plaatsen in te passen. Deze centrale parkeervoorzieningen maken een meervoudig ruimtegebruik mogelijk, en hiermee ook een duurzaam ruimtegebruik.</p> <p>De pijl zoals aangeduid op het plan wordt niet geconcretiseerd door maten of afmetingen: de pijl is de loutere aanduiding van een zoekzone die door nader onderzoek nauwkeurig bepaald en ontworpen dient te worden.</p> <p>Uit de inrichting van de ontsluitingsweg moet duidelijk blijken dat deze ondergeschikt is aan de reeds bestaande wegenis en dus ook op een ondergeschikte manier wordt aangesloten op deze ontsluitingsweg. Uit verder onderzoek zal moeten blijken of deze aansluiting met verkeerslichten geregeld moeten worden: het staat wel vast dat de oversteekbewegingen verkeersveilig moeten zijn.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Aanduiding zoekzone. - Ondergeschikte aansluiting bestaande wegenis. - Verkeersveiligheid aansluiting. - Gewenste snelheid afdwingen. - Kwaliteitsvolle inrichting. 	<p>De op het grafisch plan aangeduide lijn geeft een zoekzone voor de ontsluitingsweg aan.</p> <p>Het profiel waarin deze weg gelegen is, heeft een breedte van minimum 10,00m en moet uitgevoerd worden op een wijze dat een vlotte en veilige verbinding met het hogere wegennet gerealiseerd wordt.</p> <p>De aansluiting van de ontsluitingsweg op de bestaande wegenis moet duidelijk ondergeschikt zijn.</p> <p>Alle maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid zijn toegelaten.</p> <p>De inrichting van de ontsluitingsweg dient afgestemd te zijn op de functie als lokale weg.</p> <p>De zone voor ontsluiting moet ruimtelijk-morfologisch één geheel vormen met zijn omgeving; zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving. Het gebruik van beplanting en straatmeubilair is toegelaten en moet bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.</p>

Informatief	Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten
	Stedenbouwkundige voorschriften
<p>De inrichting van deze ontsluitingswegen moet de gewenste snelheid van het gemotoriseerd verkeer afdwingen.</p> <p>Het is van belang dat deze ontsluitingsweg kwaliteitsvol wordt ingericht en geïntegreerd wordt in de andere zones.</p>	

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Woonzorgcampus"

Opgemaakt door,



Patrick Roothaer
Erkend ruimtelijk planner

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 15 MEI 2017

De secretaris, De voorzitter,

BERNARD zwijzen



SANDER HOOGSTIJNS'

