

cleuren_merken
 RUIMTELIJKE PLANNING
 EN
 ARCHITECTUUR
 info@cleuren.merken.be



V2010N0955594

2010-12-03

Directie B



Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 17 mei 2010

Bernard Zwijzen, gemeentesecretaris

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van 18 juni 2010 t.e.m. 17 augustus 2010

Bernard Zwijzen, gemeentesecretaris

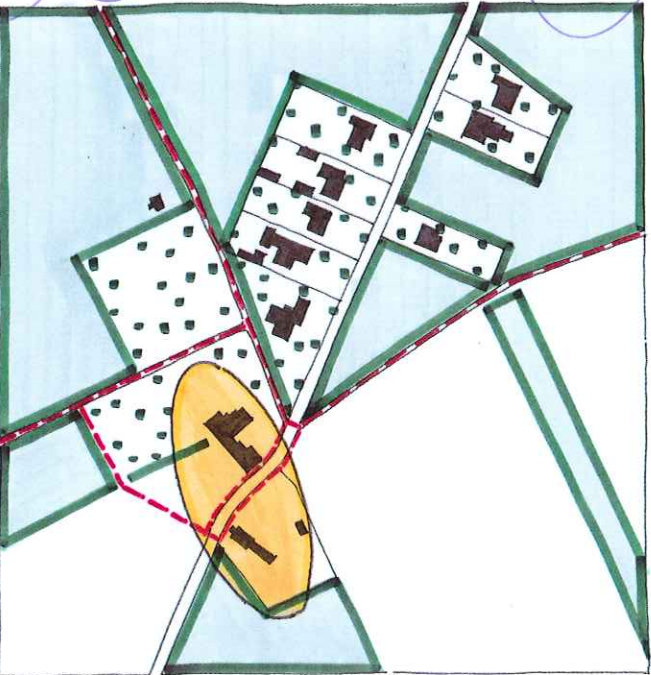
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van ... 15 november 2010

Bernard Zwijzen, gemeentesecretaris

De ontwerper : Jostiane Merken, ruimtelijk planner

L. Wouters, de voorzitter

L. Wouters, burgemeester



GemRUP

TOELICHTINGSNOTA oktober 10

woonkorrel N725 - Willekensberg

INHOUDSTAFEL

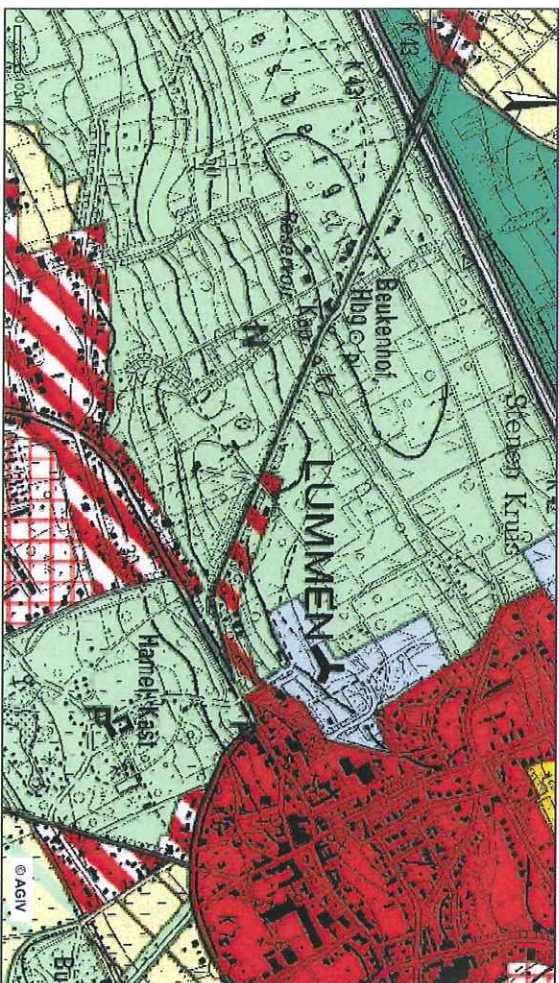
| | | |
|------|---|----|
| 1 | SITUERING..... | 2 |
| 2 | DOELSTELLING..... | 3 |
| 3 | PLANNINGSCONTEXT..... | 4 |
| 3.1 | RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN - RSV..... | 4 |
| 3.2 | RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG - RSPL..... | 4 |
| 3.3 | GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN..... | 5 |
| 3.4 | GEWESTPLAN..... | 8 |
| 3.5 | BESTAANDE BPA / RUP..... | 8 |
| 3.6 | GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN..... | 8 |
| 3.7 | BESCHERMEDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN..... | 8 |
| 3.8 | WATERJOETS..... | 8 |
| 3.9 | BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART EN VOGELATLAS..... | 10 |
| 3.10 | AFBAKENING VEN 1 ^o FASE..... | 10 |
| 3.11 | VOGELRICHTLIJN EN HABITATRICHTLINGEBIED..... | 11 |
| 3.12 | TERREINEN BEHEERD DOOR NATUURVERENIGINGEN..... | 11 |
| 3.13 | BOSBEHEERSPLAN 'BEUKENHOFBOS'..... | 11 |
| 3.14 | CONCLUSIES UIT DE SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN..... | 12 |
| 3.15 | PLANBATEN EN PLANSCHADE..... | 15 |
| 4 | RUIMTELIJKE CONTEXT - ANALYSE BESTAANDE STRUCTUUR..... | 16 |
| 4.1 | GEBIEDSOMSCHRIJVING..... | 16 |
| 4.2 | BESTAANDE STRUCTUUR / UITGANGSPUNTEN / ANALYSE..... | 22 |
| 5 | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR..... | 29 |
| 5.1 | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELRUIMTE 1 : BEUKENHOF OPGEHANGEN AAN HET BAKEN..... | 29 |
| 5.2 | GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELRUIMTE 2 : WOONCLUSTER..... | 30 |
| 6 | VOORONTWERP RUP..... | 31 |
| 7 | ONTWERP RUP 'WOONKORREL N725 - WILLEKENSBERG'..... | 32 |
| 8 | RUIMTEBALANS RUP 'WOONKORREL N725 - WILLEKENSBERG'..... | 33 |

1 SITUERING

Gelegen tussen de E314 en het centrum Lummen, langs de N725 (Dikke Eikstraat / Beukenboomstraat), de verbinding met Diest, op de heuvelrug van de Willekensberg tussen de zijarmen van de Demer, meer bepaald ten noorden van de vallei van de Mangelbeek.



Gelegen in gewestplan natuurgebied, op de Willekensberg.



2 DOELSTELLING

De aanzet voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Woonkorrel N725 - Willekensberg' is zoals in de omschrijving van de opdracht aangegeven:

"... om een oplossing te bieden aan de problematiek ter hoogte van de Willekensberg te Lummen."

"De twee grootste doelstellingen zijn enerzijds het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan het restaurantterrein 'Beukenhof', zijnde perceel afdeling 2 sectie D nr. 1088B, ter plaatste Beukenboomstraat 5 en gelegen binnen natuurgebied volgens het gewestplan Hasselt-Genk (KB 3 april '79).

Anderzijds wil de gemeente de woningen langsheen de gewestweg N725, en eveneens gelegen binnen natuurgebied volgens het gewestplan, rechtszekerheid geven welke zij momenteel niet hebben volgens de bepalingen van het decreet op de ruimtelijke ordening wat betreft zonevrije woningen. Concreet betreft het hier een viertal woningen, zijnde de percelen sectie D nrs. 531D2, 530H2, 531Y en 531A2. De overige woningen zijn gelegen binnen goedgekeurde verkavelingen in het natuurgebied "

Bijkomend moet er rekening gehouden worden met de locatie van de kapel van de Beukenboom, de fietsroute en de oversteekplaats voor fietsers.

Voor de vier woningen en het restaurant Beukenhof zal een bestemmingsplan strikte voorwaarden vastleggen aangaande buffering en het behoud van de kleine landschapselementen. Zeer belangrijk is de landschappelijke buffering van de parking van het Beukenhof.

Er zal geen bijkomend groen aangesneden worden voor eventuele uitbreidingen.

De tussenliggende woningen, gelegen in goedgekeurde verkavelingen, worden als onderdeel van de woonkorrel, opgenomen binnen de afbakening van het bestemmingsplan.

De procedure voor de opmaak van een streefbeeld voor de verkeers- en fietsinfrastructuur van de N725 wordt opgestart. Het bestemmingsplan zal dan ook in overleg met Agentschap Wegen en Verkeer rekening houden met de standpunten in deze streefbeeldstudie.

Samengevat:

- rechtszekerheid voor de vier zonevrije woningen gelegen in natuurgebied;
- het opnemen van de goedgekeurde verkavelingen binnen de afbakening van het bestemmingsplan;
- rechtszekerheid en uitbreidingsmogelijkheden voor het Beukenhof;
- bufferen van de achtertuinen van de woningen en de parking van het Beukenhof;
- geen bijkomend aansnijden van bestaand groen;
- afstemmen op het streefbeeld voor de verkeers- en fietsinfrastructuur van de N725 (aandachtspunten zijn de oversteekplaats en de busstopplaats).

Landbouwstructuur.

Zoekzone voor de realisatie van een groot aaneengesloten landbouwgebied: gebied Meldert/Geenrode/Geeneinde, het gebied Goestaar/Mellaar/Laren/Geneiken, de volledige strip ten zuiden van Linkhout, Schalbroek, Lummen, Molem, Rekhoven tot aan de E313 tussen de Mangelbeekvallei en de natuurgebieden ten noorden van Thiewinkel Economisch knooppunt met een sterke rol inzake bedrijventerrenen, bijkomende potenties richting Hasselt – Kolenhaven te schrappen.

Verkeers- en vervoersstructuur.

Lijn 35 (Hasselt-Diest-Leuven): traject op provinciaal niveau.
 Lijn 15-16-35 (Hasselt – Lier – Antwerpen): lijnen van niveau A en B.

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het gebied is gelegen in de deelruimte " Dorpsband op de centrale heuvelrug"

Visie op de gewenste ontwikkeling van Lummen

- Een duurzame ruimtelijke ontwikkeling.
- Lummen, een evenwichtsoefening tussen economie en ecologie waarbij de kwalitatieve versterking van de woonomgeving voorop staat.

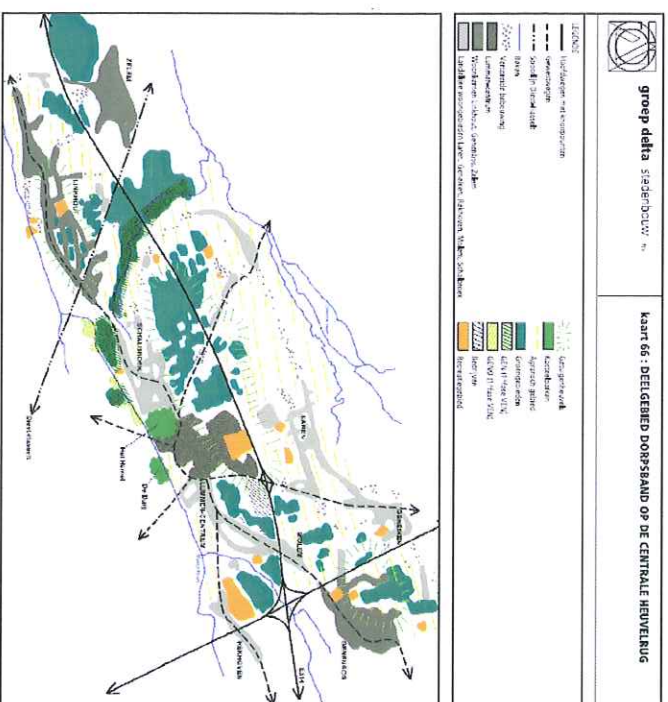
Ruimtelijk concept voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en structuur

- Het economisch netwerk Albertkanaal als knooppuntlocatie met gevarieerde industriële milieus.
- Differentiatie in woonkernen en landelijke woongebieden op twee noordoost-zuidwest gerichte uitlopers van de Diestaanse Heuvelruggen.
- Veiligstellen van de lokale economie door landbouw en lokale bedrijvigheid.
- Infrastructuur als bindtaken.

Gewenste deelstructuren

Gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur.

- Valleien als ruimtelijk structurerende elementen van het fysisch systeem en van groot landschapsecologisch belang.
- Diestaansheuvels als ruimtelijk structurerende elementen van het fysisch systeem en van groot landschapsecologisch belang. Voor het bosgebied van de Willekensberg als bosgebied wordt gestreefd naar een behoud van het zuidelijk deel van de Willekensberg als bosgebied.
- Ecologische infrastructuur behorend tot het verwevingsgebied.
- Landbouwgebied met ondersteuning van natuur en KLE in functie van landschapsbehoud.
- Parkgebieden als ecologische stapstenen.



Gewenste nederzettingstructuur

- Zonevrije woonconcentraties, groter dan een aansluitende bebouwingconcentratie van 5 wooneenheden worden als een zonevrije woonkorrel gedefinieerd.
- "Voor het studiegebied betekent dit concreet (zie grs Lummen; Groep Delta; 3.2.7. Ontwikkelingsperspectieven zonevrije woningen; pag. 180 (3^o paragraaf) en conform het afwegingskader voor zonevrije woningen:

"Worden zonevrije woningen binnen woonclusters bekeken in hun onderlinge ruimtelijke en landschappelijke samenhang en wordt de uitbreiding van de bebouwde massa naar volume en plaatsing bepaald op basis van het optimaliseren van deze ruimtelijke samenhang. Op basis van de bestaande landschappelijke structuur en vegetatiekenmerken in de directe omgeving wordt het samenhangend bebouwde weetsel verankerd in het landschap."

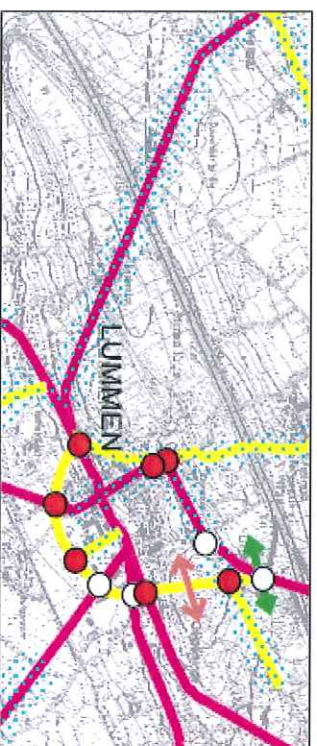
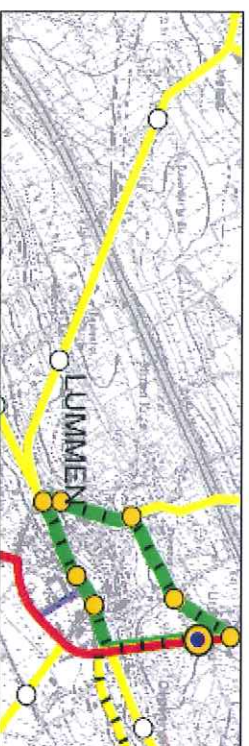
Gewenste economische structuur

- Optimaal vrijwaren van de landbouwgebieden voor beroepslandbouw.
- Herhocatie zone voor landbouwbedrijven vastleggen.
- Een ruimtelijk concept voor het Albertkanaal als suggestie naar de hogere overheid.
- In de buitengebiedgemeenten worden er bedrijventerreinen voor lokale bedrijven voorzien, zoveel mogelijk geconcentreerd op de bestaande bedrijventerreinen.

Gewenste lijninfrastructuren / verkeers- en vervoersstructuur

- Lokale weg type I : N29, N717, N725 en de Ringlaan.
Voor de N725 wordt gestreefd naar een ontwerpsnelheid van 70km/u en 50km/u in de bebouwde kom.
- Lokale weg type II : Oostereindestraat-Mollemstraat-Genenbostraat; Schalkbroekstraat-Linhoutstraat; Mellaertstraat-Larenstraat-Groenlarenstraat; Geneikenstraat; Zelensebaan; Vinnehoekstraat; Bosstraat; toekomstige hoofdontsluitingswegen van de industrieterreinen; St.Ferdinandstraat-Vandermarckestraat-Meerlestraat; Groenstraat-Lindekensveld; Heestraat.
- Lokale weg type III : alle overige wegen.
- De N725 is een lokaal ontsluitende openbaar vervoerslijn met een busstopplaats ter hoogte van de kapel langs de Beukenboomstraat (gebaseerd op kaart 89: lokaal ontsluitende ov-lijn; grs Lummen, opgesteld door groep Delta).
- De OV-haltes zullen voorzien worden op de rijbaan (in bebouwde kom) of met bushavens.

- De N725 (+ Lummen centrum) wordt, met nog andere wegen, aangegeven als een functionele fietsroute op provinciaal niveau (tekening gebaseerd op kaart 89: gewenst functioneel fietsroutenetwerk; grs Lummen, opgesteld door groep Delta).
Het betreft de route gevormd door de Thiewinkelstraat-Dr. Vanderhoeydonckstraat-Dorpsstraat-Gemeenteplein-Kerksstraat-Schalbroekstraat-Beukenboomstraat-Dikke Elkestraat-Meldertsbaan-Blankaarsstraat.
Deze fietsroute is nog niet geheel gerealiseerd, langsheen de Dikke Elkestraat en de Beukenboomstraat moeten nog nieuwe fietspaden aangelegd worden. Het uitgangspunt is vrijliggend buiten de bebouwde kom en minstens aanliggend binnen de bebouwde kom.



Gewenste ruimtelijke landschappelijke structuur

- Herstel- en beschermingsbeleid voor de gave landschappen en ankerplaatsen. De getuigenheuvel Willekensberg is hier één van. Dit gebied, vooral ten zuiden van de E314 wordt aangeduid als reliczone in de Atlas voor traditionele landschappen Limburg.
- Versterken van structurerende elementen en –componenten, met name de beekvalleien en de Diestaanheuvels.
- Versterken van bakens, de kapel van de Beukenboom is hier één van.
- Versterken van KLE als landschapskersteld.m.v. beheersovereenkomsten.
- Mogelijkheden voor cultuurhistorisch patrimonium en waardevolle landschappelijke elementen verruimen.

Gewenste toeristische structuur

- Bestaande recreatiegebied in het hoofddorp selecteren als recreatieve knooppunten op gemeentelijk niveau.
- Centrumgerichte kleinschalige recreatiepolen op het niveau van de woonkern.
- Speelbossen en speelplekken inpassen per woonkern.
- Toeristisch netwerk op lokaal niveau uitbouwen tussen Meldert (beschermde dorpsgezicht) en het kasteel Het Hamel.
- Binnen dit toeristisch netwerk wordt o.a. de kapel van de Beukenboom geselecteerd als toeristische pool. Aansluitend hierop worden delen van het kerngebied voor natuur en bos op lokaal niveau "Willekensberg" in overleg met de lokale natuurverenigingen onderdeel van een wandelgebied (pagina 243 gfs Lummen, onder 3.6.3.2.). De Willekensberg aansluitend aan de kapel van de Beukenboom is onderdeel van dit wandelgebied. Het oversteken van de Beukenboomstraat ter hoogte van de kapel en het restaurant Beukenhof dient dan ook verbeterd te worden.
- Bakens die behouden en versterkt moeten worden: **Beukenhof, kapel van Beukenboom**,
- Bakens zullen niet drastisch uitgebreid worden om een functie te realiseren. Naast kleine aanpassings- en moderniseringswerken zijn beperkte uitbreidingen van maximaal 10% van het totale volume toegelaten, dit mits respect voor de historische en beeldbepalende waarde van de bakens en zijn directe omgeving. De deelruimte en de dynamiek zijn hierbij bepalend.
- Volgens de matrix (pagina 233 en 234 gfs Lummen) wordt de locatie van Beukenhof en de kapel van Beukenboom, gelegen in de deelruimte 'Dorpstrand op de centrale heuvelrug', positief tot zeer positief geëvalueerd voor wat betreft de verschillende mogelijke functies.

Gewenste deelruimten

- Het economisch netwerk op Vlaams niveau wordt bepaald op Vlaams niveau.
- Demervallei: uitwerken van structurerende elementen.
- Zwarte Beekvallei: uitwerken van structurerende elementen.
- Dorpsband Heusden-Geneken-Lummen-Linkhout-Zeltem op de centrale heuvelrug: uitwerken van structurerende elementen.
- De heuveltoppen van Willekensberg, Hulshoek en Boshede vormen drie belangrijke stapstenen in een droog lokaal natuurverbingsgebied.
- Het studiegebied bevindt zich binnen deze deelruimte. De visie in het gfs Lummen (punt 5.4.4.3.1.) geeft aan dat de zonevremde woningen, gelegen in een historisch gegroeide nederzetting, kunnen uitbreiden tot maximaal 1000 m² en dat het gebruik van streekeigen beplanting op de perceelsgrenzen een landschappelijke en ruimtelijke verwevenheid tussen de bebouwing en het omliggende landschap zal verstevigen.
- Dorpsband Koersel-Beringen-Paal-Meldert-Diest op de noordelijke heuvelrug: uitwerken van structurerende elementen, met onder meer een landbouwkerngebied, een verwevingsgebied met bijzondere aandacht voor beroepslandbouw, de woonkern Meldert en Blankaar, en enkele woonlinten.

3.4 GEWESTPLAN

Gewestplan Hasselt-Genk, KB d.d. 03.04.1979.

Het studiegebied ligt ten westen van het hoofddorp Lummen, langs de N725, in natuurgebied.

3.5 BESTAANDE BPA / RUP

Niet van toepassing.

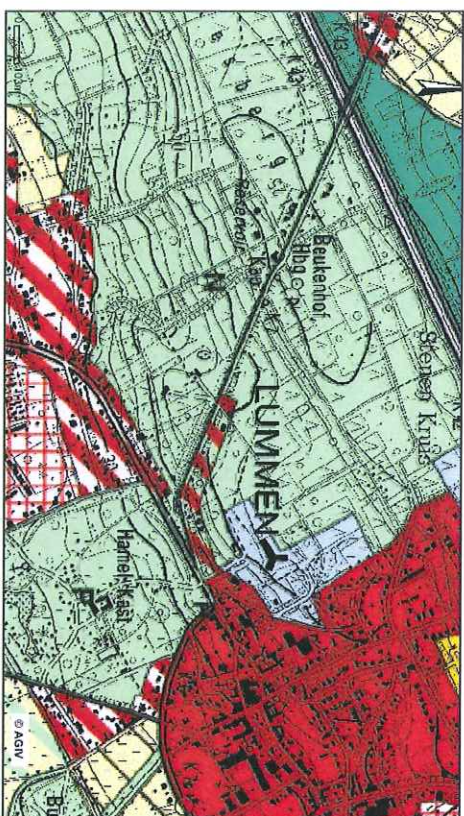
3.6 GOEDGEKEURDE VERKAVELINGEN

Vier woningen zijn gelegen in goedgekeurde verkavelingen. Het betreft:

- Perceel 530v (sec.D) _ ref. AROHM 7106V134, vergund 03.12.1968 (volledig bebouwd)
- Perceel 531f (sec.D) _ ref. AROHM 7106 V52, vergund 21.09.1964 (volledig bebouwd).

De overige woningen betreffen:

- Dikke Elkstraat nr. 1: vergunning woning 23/06/1962 - vergunning verbouwing 10/02/1975.
- Dikke Elkstraat nr. 2: vergunning woning 16/07/1962 – vergunning bestaande woning 02/06/1997.
- Dikke Elkstraat nr. 3: vergunning woning 13/07/1964 - vergunning verbouwing 13/12/1993 – tuinberging 19/05/1995.
- Dikke Elkstraat nr. 9: vergunning woning 20/05/1963.



3.7 BESCHERMEDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

Langs de N725, tegenover het restaurant Beukenhof ligt de kapel (annex woning) van de Beukenboom, eigendom het Domein van de Kerf fabriek van de parochie Onze-Lieve-Vrouw te Lummen.

De kapel en omgeving is opgenomen in de inventaris van het cultuurbezit in België opgesteld door de Vlaamse Gemeenschap, departement LNE, afdeling Monumenten & Landschappen. De kapel is beschermd bij KB 12/07/1951.

3.8 WATERTOETS

De zone ligt niet in ROG-zone.

Uiteraard dient rekening gehouden met de algemene richtlijnen inzake de watertoets, zoals daar zijn, de stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen, het nemen van initiatieven voor een maximale infiltratie, verharde oppervlakken groter dan 1000 m² bijkomend bergen met 200 m³ per hectare verharding in open systemen en aansluiten van het afvalwater op de riolering of de lokale zuivering.



De basisprincipes voor het toepassen van de watertoets, zoals aangegeven in het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 (BS 14 november 2003), zullen voor het ganse gebied worden toegepast. Op basis van een aantal watertoetskaarten werd nagegaan of er enerzijds door het voorgestelde plan schadelijke effecten op het watersysteem zullen optreden en anderzijds voorwaarden dienen opgelegd te worden om deze effecten te voorkomen, te beperken of indien dit niet mogelijk is, te herstellen of te compenseren, m.n. d./ hellingencarta (1), erosiekaart (2), winterbedkaart (3), overstromingsgevoelige gebieden (4), infiltratiegevoelige bodems (5), grondwaterstromingsgevoelige gebieden (6), Vlaams Hydrografische Atlas (7), overstromingsgebieden (8), en de criteria in volgende bijzondere tabel.

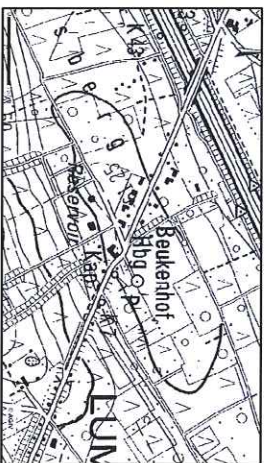
Hellingencarta (1)



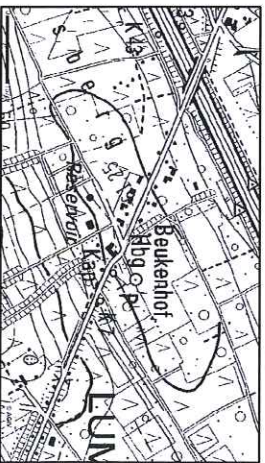
Erosiekaart (2)



Winterbedkaart (3)



Overstromingsgevoelige gebieden (4)



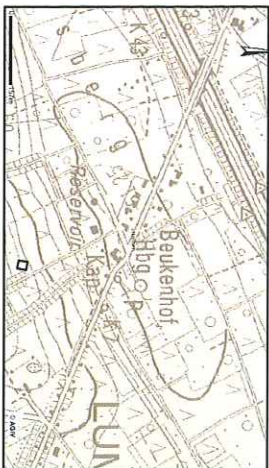
- 0,5%
- 0,5-5%
- 5%-10%
- ≥ 10%

- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig

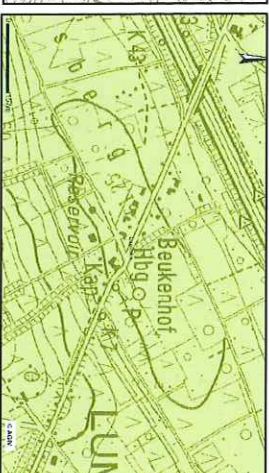
- Geen winterbed
- Winterbedding
- Geen informatie

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Niet overstromingsgevoelig

Infiltratiegevoelige bodems (5)



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (6)



Vlaams Hydrografische Atlas (7)



Overstromingsgebieden (8)



- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig
- Geen informatie

- Zeer gevoelig (type 1)
- Matig gevoelig (type 2)
- Wenig gevoelig (type 3)

- Maasbekken
- Demerbekken

- Risicozones versie 2006
- Niet van nature overstroombaar
- 3e categorie - onbevaarbaar

De aanbevelingen van de watertoets zijn als volgt:

- Richtlijn gewijzigd overstromingsregime:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn gewijzigde afstrominghoeveelheid:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk, indien tenminste voldaan wordt aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.
- Richtlijn gewijzigd grondwaterstromingspatroon:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn wijzigen van het aantal puntbronnen:** kwaliteitsaspecten worden behandeld in Vlarem I, de toepassing zijn de algem. en sectorale milieuvoorwaarden van Vlarem II.
- Richtlijn buffering en infiltratie van oppervlakte- en hemelwater:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn opslag en storten van bodemvreemd materiaal:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn wijziging van vegetatie:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn reliëfwijziging:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn wijzigen van grondwaterwinning:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn toename en bestendiging van knelpunten door vismigraie in de waterloop:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn migratiebelemmering voor fauna op de oever:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.
- Richtlijn gewijzigd afvoergedrag van de waterloop:** voor deze richtlijn is een positieve uitspraak mogelijk.

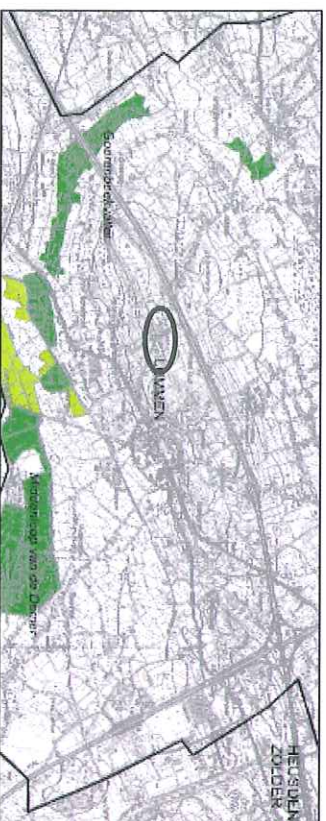
3.9 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART EN VOGELATLAS

De woning aan de noordzijde van de N725 ligt in biologisch zeer waardevol gebied, de ganse zuidzijde ligt in biologisch waardevol gebied.

Het gebied ligt noch in een breedzone, noch onder de seizoenstreklijn voor vogels.

3.10 AFBAKENING VEN 1^oFASE

Gebaseerd op kaart 6: Afbakening gebieden 1^ofase VEN; uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lummen, opgesteld door groep Delta.



3.14 CONCLUSIES UIT DE SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN

Op 25 maart 2009 ontving de gemeente Lummen de onthefing tot het opmaken van een plan-MER (dossier OHP.L0015).

De screeningsnota bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

- Op basis van de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage valt het RUP 'Woonkorrel N725 – Willekensberg' niet onder de projecten vermeldt in bijlage II (Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (BS 17/02/2005)).
- Volgens de BWK (versie 2.1, 2001) ligt de woning aan de noordzijde van de N725 in biologisch zeer waardevol gebied; en ligt de ganse zuidzijde in biologisch waardevol gebied. Daarnaast ligt het gebied in VEN-gebied 1^{ste} fase en in Vogelrichtlijnen- en Habitat richtlijngebied.

Het plan genereert geen aanzienlijke of significante milieueffecten. Een vergelijking van de huidige toestand van het studiegebied met de toestand van het studiegebied tijdens en na de uitvoering van het plan (geplande situatie) toont aan dat er nagenoeg geen wijzigingen zijn. Enkel aan het Beukenhof worden een aantal wijzigingen vooropgesteld, m.n. een verruiming van de verbruiksruimte met een zestigal zitplaatsen en een reorganisatie van de werkvloer en de relatie met de privé-ruimten.

Effecten op de bodem

De bodem binnen het plangebied is grotendeels onverhard. De verharding beperkt zich tot een aantal toegangen, parkeervlakken in de voortuinen, terrassen in de achtertuinen, en de woningen zelf. Het identificeren, meten en voorspellen van milieueffecten op of via de bodem gebeurt voornamelijk via de bodemkenmerken en -hoedanigheden. Wijzigingen van de bodem (ruim opgevat) worden meestal negatief beoordeeld omdat ze een verlies of verslechtering van de structuur inhouden. Het aanleggen van bijv. gebouwen, nieuwe wegen en fietspaden gaat gepaard met vergraving. Hierdoor treden structuur- en profielwijzigingen op in de bodem. Tijdelijke bemaling zorgt voor een wijziging van het bodemvochtregime. Daarnaast kan een kwaliteitswijziging in de bodem optreden t.g.v. bemaling en bestaat het risico op zettingen,....

Wijzigingen in de bodem met aanzienlijke negatieve effecten doen zich niet voor in het plangebied.

Effecten op water

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op: 'de watertoets'.

Elke actie of initiatief waarvoor een vergunning nodig is, met name elk plan of programma moet aan de watertoets onderworpen worden. De bedoeling is om na te gaan of er enig schadelijk effect ontstaat door de genomen actie, en zo ja hoe dan de schadelijke effecten kunnen vermeden of beperkt worden. Indien de schade niet vermeden kan worden, moet er gezocht worden naar alternatieven of compenserende maatregelen. Een schadelijk effect wordt als volgt omschreven:

"Ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van 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 vergunde of vergunde 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 omringend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Grondwater

Het risico van verontreiniging van grondwater hangt af van talrijke factoren, die samen de kwetsbaarheid van de ondergrond bepalen. De aard en de dikte van de deklagen, de dikte en de eigenschappen van de watervoerende lagen en de dikte van de onverzadigde zone (diepte van de grondwatertafel) bepalen de kwetsbaarheid van het grondwater.

De kwetsbaarheid van (de kwaliteit van) het grondwater is voor Vlaanderen weergegeven in kwetsbaarheidskaarten (AROL: kwetsbaarheid van het grondwater in Limburg, 1987), met een schaal van vijf eenheden (van uiterst tot weinig kwetsbaar).

De bemalingen bij de aanleg evenals het gewijzigde bodemgebruik, de gewijzigde infiltratie van hemelwater t.g.v. verharding e.d. beïnvloeden de hydro-geologische kenmerken van het grondwater (kwaliteit + waterhuishouding). Een gewijzigde bodemgebruik zal het afwateringspatroon wijzigen; de gewijzigde situatie van de insijpeling van regenwater kan immers een invloed hebben op de (grond)waterhuishouding. Effecten m.b.t. water zijn voor een groot deel terug te brengen tot een gewijzigde situatie inzake infiltratie en buffering van water. Binnen dit kader dient er van uit te worden gegaan dat het plangebied wordt ingevuld rekening houdend met de geldende regelgeving omtrent buffering en infiltratievoorzieningen, zie hiervoor ook onder 3.8. Watertoets.

Effecten op oppervlaktewater zijn voornamelijk een gevolg van het kruisen van waterlopen/grachten of het dempen ervan. Tijdelijke verstoring van de fysico-chemie van oppervlaktewateren bij overpompen van grondwater in geval van bemaling met lozing in oppervlaktewater is eveneens mogelijk, doch op plan-MER niveau slechts beschrijvend volgens kwetsbaarheidsbenadering of indicatief in te schatten. Het bijkomend geproduceerde afvalwater wordt onder de loep genomen. Het plan kan invloed hebben op de capaciteit van het rioleringsnet en/of de eventueel ontvangende waterzuiveringsinstallatie.

Het plangebied is niet gelegen in kwetsbare gronden. In de omgeving van het plangebied komt geen winning van water voor openbare drinkwatervinning voor.

Effecten op fauna en flora

Volgens de BWK (versie 2.1, 2001) ligt de woning aan de noordzijde van de N725 in biologisch zeer waardevol gebied, en ligt de ganse zuidzijde in biologisch waardevol gebied. Daarnaast ligt het gebied in VEN-gebied 1^{ste} fase en in Vogelrichtlijnen- en Habitat richtlijngebied.

Een klein deel, aan de uiterste westzijde van de parking van Beukenhof, ligt in een bosbeheersplan (weland).

De interessante plantensoorten die in het plangebied worden vastgesteld zijn voornamelijk eiken en beuken. De belangrijkste effecten die te verwachten zouden kunnen zijn, zijn ecotoop- en biotoopvermijding, rustverstoring (licht, geluid), waterloop-structuurverstoring en bodemverstoring.

Bij de afweging van de effecten worden vijf criteria gebruikt:

- 1) Biologische basiskwaliteit: hiernee wordt het effect op de aanwezige natuurwaarden beoordeeld bij het doorvoeren van de werken. Criteria zijn zeldzaamheid, vervangbaarheid en kwetsbaarheid. Dit betreft effecten van o.a. verhoging van dynamiek, verstoring, verdroging, vernatting op volledige ecotopen (met inbegrip van aanwezige fauna-elementen). Hierbij wordt rekening gehouden met de vegetatie die typisch is voor het gebied.
- 2) Biologische representativiteit: beoordeeld wordt hoe het plangebied en haar natuurlijke patronen zich verhouden tot de natuurlijke opbouw van gelijkaardige landschappen in het gebied. Bij representativiteit horen ook begrippen als zeldzaamheid, kwetsbaarheid en vervangbaarheid van plant en biotoop.
- 3) Biologische potenties: hiernee wordt geëvalueerd in welke mate de werken de potenties van het plangebied benutten en in welke mate de te ondernemen acties inspelen op de aanwezige potenties.
- 4) Biologische infrastructuur: beoordeeld wordt welke ingrepen opbouwend of afbrekend werken op de onmisbare lijnen en punten in het landschap die mee de ecologische structuur van het landschap bepalen. Ook de mate waarin de migratiemogelijkheden van de aanwezige soorten bevorderd dan wel gehinderd worden, wordt beoordeeld.
- 5) Biologische ruimtebeslag: geëvalueerd wordt in welke mate de geplande ingrepen bijdragen tot de omvang van het natuurlijk milieu. Hierbij wordt een overzicht gegeven van de oppervlakten en lengte-eenheden van een bepaalde vegetatie die al dan niet rechtstreeks kan verdwijnen of (her)ontwikkelen.

De doelstellingen die het RUP vooropstellen hebben geen negatief of enig wijzigend effect op fauna en flora, integendeel, het RUP zal sturen naar een behoud en versterking(toevoeging) van de bestaande (streekeigen) beplanting.

Effecten op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het is belangrijk dat de algemene kenmerken van de traditionele landschappen bewaard blijven binnen een steeds veranderende en evoluerende ruimte. Relicten zijn landschapselementen die nog duidelijk verwijzen naar de traditionele kenmerken van het landschap. Naast het historische aspect in de landschapszorg, zoals vermeld in de atlas van de relictien, zijn tevens de structurerende landschapselementen zonder relictwaarde van belang (bijvoorbeeld beekdalen, boscomplexen,...). De landschaps-kenmerkenkaart (aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal en Vlaams belang; afd. Monumenten en Landschappen, 2002) wordt hiervoor geraadpleegd. De erfgoedwaarde heeft betrekking op het archeologisch patrimonium, het bouwkundig erfgoed, de historisch-geografische elementen en structuren. Daarnaast speelt de visueel ruimtelijke samenhang een belangrijke rol. Ingrepen in het landschap kunnen leiden tot het wijzigen van elementen, patronen en samenhangen met het wijzigen van de erfgoedwaarden tot gevolg.

In het studiegebied worden geen specifieke landschapskenmerken teruggevonden, volgende elementen liggen wel vlak naast het studiegebied:

- één beschermd monument aan de noordzijde van de N725, m.n. de kapel van O.L.Vrouw (KB 12.07.51);
- belangrijke lijnvormige relictien i.d.v. van holle wegen aan de zuid- en zuidwestzijde.

De doelstellingen vooropgesteld in het RUP hebben geen te verwachten effecten op de intrinsieke waarde van het landschap. De initiatieven doen geen afbreuk aan de visie die vooropgesteld wordt door het Agentschap Onroerend Erfgoed. Het RUP richt zich op een behoud en versterking van zowel de holle weg (als typisch landschappelijk kenmerk van het plangebied) en een versterking van het baken van de kapel (door een voorstel van verruiming van het baken over de N725 heen).

Effecten op de mens

Het betreft de effecten op de mens die niet rechtstreeks het gevolg zijn van de werking van pollutanten op de gezondheid. Het gaat over de effecten van de aanwezigheid en de werking van het geplande plan op het wonen, het werken, de recreatie en de communicatie in de omgeving. Dikwijls hebben dergelijke effecten een sociaaleconomisch karakter. Beoordelingscriteria met betrekking tot de discipline mens kunnen nooit volledig uit kwantitatieve grootheden bestaan door de complexiteit en het holistisch karakter van het studieobject. Het handelt over het inschatten van de effecten met betrekking tot beleving van de ruimte zoals mogelijke directe hinder van stof, geur, geluid, verkeer en visuele hinder. Eventuele effecten op landschappen en bouwkundig erfgoed in de omgeving beïnvloeden de beleving ervan. Tevens vallen de effecten m.b.t. geluid en lucht hieronder. Belevingskwaliteiten hangen immers nauw samen met een waardering en interpretatie van de situatie en deze kunnen sterk verschillen afhankelijk van de invalshoek van waaruit men een gebied bekijkt.

Gezien de doelstellingen voor het plangebied geen aanzienlijk negatieve wijzigingen teweeg brengen voor wat betreft mobiliteit, geluid, licht, geur, stof, ... , ontstaan er ook geen negatieve effecten voor de mens. Integendeel, het is de bedoeling met het planningsinitiatief het verkeer te milderen ter hoogte van de verbinding tussen de kapel en het Beukenhof, waar ook een oversteekplaats voor de zwakke weggebruiker is.

Conclusie

In het bericht van onthefing tot het opmaken van een plan-MER (dossier OHPL0015) meldde de Dienst Mer dat in de screeningsnota de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden, en dat met name het uitgebrachte advies van ANB voldoende relevant is om te werken in het RUP.

Op basis van dit advies werden de voorschriften van de zone voor parkeren (zone B) herschreven (enkel een grasvlak met bomen is toegestaan) en de haag als afbakening werd verwijderd. Daarnaast werd het zuidelijke deel van de zone voor privéúitn houdende bij het Beukenhof gehalveerd ten voordele van art.5 – natuurgebied. Zo ook werd het perceel naast huisnummer 2 omgezet naar art.5 – natuurgebied. Art. 5 werd tevens nagegaan op strijdigheid met gewesplan natuurgebied.

3.15 PLANBATEN EN PLANSCHADE

Volgens art. 2.6.1 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kunnen ruimtelijke uitvoeringsplannen erfdiensbaarheden van openbaar nut doen ontstaan en eigendomsbeperkingen inhouden met inbegrip van bouwverbod. Dit kan in bepaalde gevallen aanleiding geven tot een beperkte schadevergoeding, namelijk de planschadevergoeding.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of verkavelen.

In het RUP "Woonkorrel N725 – Willekensberg" liggen er **geen** percelen waarop men eerder (gewestplan) wel kon bouwen en met voorliggend RUP niet meer. Bijgevolg komt er geen enkel perceel binnen de afbakening van voorliggend RUP in aanmerking voor planschadevergoeding.

Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meerdere bestemmingswijzigingen doorvoert zoals bepaald in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

In het RUP "Woonkorrel N725 – Willekensberg" wordt geen bestemmingswijziging zoals bepaald in artikel 2.6.4. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening doorgevoerd waardoor er binnen het plangebied planbatenheffing verschuldigd is.

Bij het RUP "Woonkorrel N725 – Willekensberg" hoort bijgevolg geen planbatenregister of planbatenplan.

RUIMTEBALANS RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg'

| BESTEMMINGSZONE | bestaande toestand | nieuwe toestand |
|-----------------|--------------------|-----------------|
|-----------------|--------------------|-----------------|

ontwerp RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg'

| gewestplan natuurgebied - vergunde zonevreemde woningen en constructies | ca | 32750 m ² |
|---|----------|----------------------------|
| categorie wonen | ca | 18265 m ² |
| categorie infrastructuur | ca | 3140 m ² |
| categorie natuurverweving voor overig groen | ca | 11345 m ² |
| | T | 32750 m² |

4 RUIMTELIJKE CONTEXT – ANALYSE BESTANDE STRUCTUUR

4.1 GEBIEDSOMSCHRJVING



Foto 1

Bovenstaande foto geeft een beeld op, rechts de kapel en links het Beukenhof. Het beeld op de kapel is zeer kwalitatief, het gebouw ligt als het ware op een open grasveld, aan de oostzijde gekaderd in het groen, aan de overige zijden het open landschap. Het gebouw zelf is recent gerestaureerd, m.a.w. deze locatie biedt een aangenaam beeld.



Foto 2

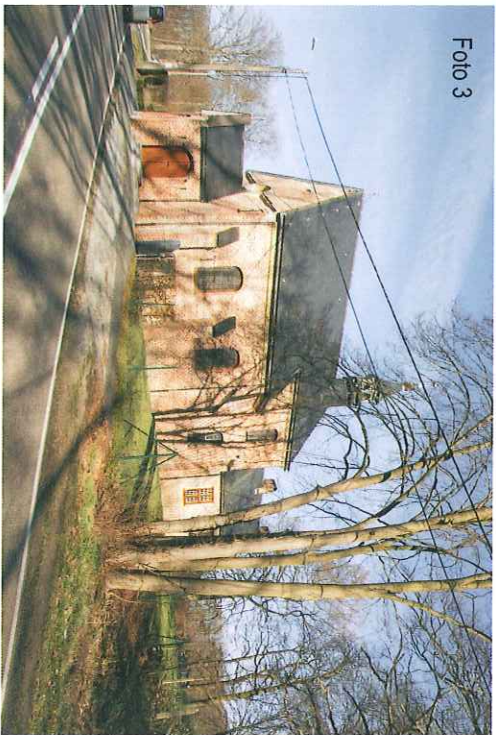


Foto 3



Foto 4



Foto 5

Het zicht op de parking van Beukenhof daarentegen vraagt om bijkomende landschappelijke inkleeding. De ruimte geeft een té open en onafgewerkt beeld naar de Beukenboomstraat. Vlak daarnaast het hospad.

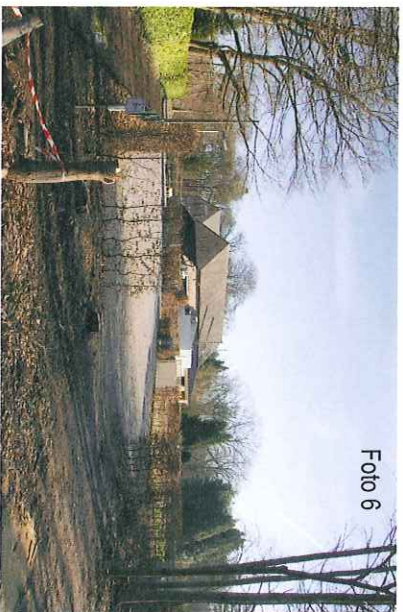


Foto 6



Foto 7



Foto 8

Bovenstaande foto's geven een beeld van de omgeving van het hoespad tussen Beukenhof en de achtertuinen van de woningen langs de Dikke Eikstraat. De perceelsscheiding van de eerste woning langs de Dikke Eikstraat wordt gevormd door een volgroeide laurierhaag, de daaropvolgende perceelsscheidingen zijn opgetrokken uit een draadomheining die op sommige plaatsen voorzien is van een dichtingsmateriaal. Helemaal op het uiteinde (foto rechts onder) een coniferenhaag in contrast met het aansluitend natuurgebied.

De parking is omzoomd met een haag (haagbeuk), deze is echter nog niet volgroeid en heeft nog geen bufferend effect.



Foto 9



Foto 10

Bovenstaande foto toont de zone achter de parkeerplaats, tussen parkeerplaats en groengebied (zie foto onder), gezien vanaf het hoespad tussen Beukenhof en achtertuinen van de woningen langs de Dikke Eikstraat. Onderstaande foto is het beeld vanaf het transparantere deel van het natuurgebied, tussen bovenstaande zone en het hoespad langsheen de achtertuinen.



Foto 11

Op de achtergrond de daken van de woningen langs de Dikke Eikstraat.



Foto 12



Foto 13

Zicht vanaf de transparante plek naar het achterliggende dicht beboste natuurgebied.



Foto 14

De zone achter het Beukenhof met rechts de coniferen in de naastliggende tuin, op de voorgrond de privé-tuin.

Achter de zone voor privé tuin, horende bij het Beukenhof ligt een diep voet(ruiters)pad (foto links, van zuid naar noord met het Beukenhof rechts op de achtergrond – rechts een zicht van noord naar zuid). Tussen dit ruiterspad en de privé-tuin van het Beukenhof bevindt zich geen perceelsscheiding waardoor het gebied van enerzijds als aansluitend en één geheel ervaren wordt, maar anderzijds toch ook een scheiding ontstaat door het zeer open beeld van de privé-tuin geplaatst ten opzichte van het gesloten bos.



Foto 15



Foto 16

Onderstaande foto's geven een beeld op de vier woningen langs de Dikke Eikstraat (niet gelegen in goedgekeurde verkavelingen). Het zijn verschillende types van woningen, met name, één bouwlaag met plat dak, één bouwlaag met hellend dak en twee bouwlagen met hellend dak. Alle vier de woningen hebben een witte gevelbehandeling, ook de tussenliggende woningen (gelegen in goedgekeurde verkavelingen zijn wit met uitzondering van de twee meest recente). In elk van de woningen zijn nog restantanten van het bosgebied terug te vinden, bij de een is die invloed al wat sterker dan de ander. Bij de woningen gelegen in goedgekeurde verkavelingen daarentegen is een duidelijke kaatslag van de percelen gebeurd (zie foto's op volgende pagina).

Foto 17



Dikke Eikstraat nr. 1

Foto 18



Dikke Eikstraat nr. 3

Foto 19



Dikke Eikstraat nr. 5

Foto 20



Dikke Eikstraat nr. 2



Dikke Eikstraat nr. 5 en 7

Foto 21

Bovenstaande woningen betreft deze gelegen in goedgekeurde verkavelingen, ze worden eveneens opgenomen binnen de afbakening van het RUP "Woonkorrel N725 – Willekensberg".



Dikke Eikstraat nr. 7

Foto 22



Dikke Eikstraat nr. 4 en 6

Foto 23

Onderstaand beelden op de Dikke Eikstraat. Een eerste zicht vanaf de uitrit van de parking van het Beukenhof noordwestwaarts. We zien dat het eerder omschreven bospad aansluit op een tegenovergelegen onverhard pad (beeld 2). Dit pad is al aangegeven in de Atlas der Buurtwegen. Het derde beeld op de Dikke Eikstraat richt zich naar de oostzijde, richting Lummen centrum.



Foto 24



Foto 25



Foto 26

4.2 BESTAANDE STRUCTUUR / UITGANGSPUNTEN / ANALYSE

4.2.1 Uitgangspunten

Vanuit het gemeentelijk structuurplan wordt aangegeven dat zonevreemde woonconcentraties, groter dan een aansluitende bebouwingsconcentratie van 5 wooneenheden gedefinieerd worden als een zonevreemde woonkorrel.

Deze woonclusters dienen bekeken te worden in hun onderlinge ruimtelijke en landschappelijke samenhang, eventuele uitbreiding van de bebouwde massa naar volume en plaatsing wordt bepaald op basis van het optimaliseren van deze ruimtelijke samenhang.

Het bebouwde weetsel dient in de omliggende landschappelijke structuur en de vegetatiekenmerken uit de directe omgeving verankerd te worden.

De N725 is een lokaal ontsluitende openbaar vervoerslijn met een busstopplaats ter hoogte van de kapel langs de Beukenboomstraat, deze busstopplaats zal voorzien worden óf op de rijbaan (in bebouwde kom) of op bushavens langs de zone voor wegenis.

Daarnaast wordt de N725 (+ Lummen centrum) aangegeven als een functionele fietsroute op provinciaal niveau. Deze fietsroute is nog niet geheel gerealiseerd, langsheen de Dikke Elkstraat en de Beukenboomstraat moeten nog nieuwe fietspaden aangelegd worden.

Het uitgangspunt voor de N725 is om vrijliggende fietspaden binnen de bebouwde kom en minstens aanliggend buiten de bebouwde kom te voorzien.

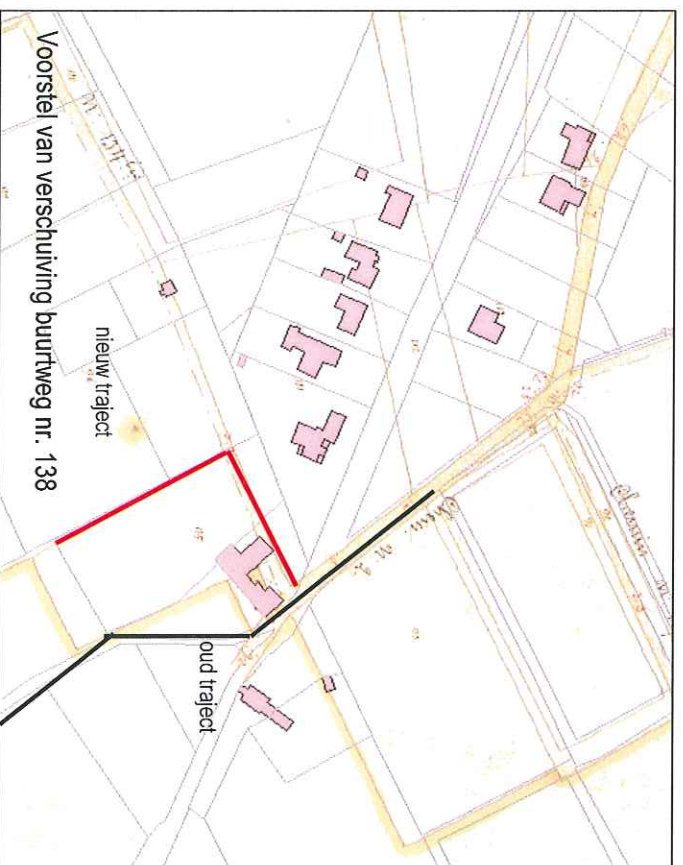
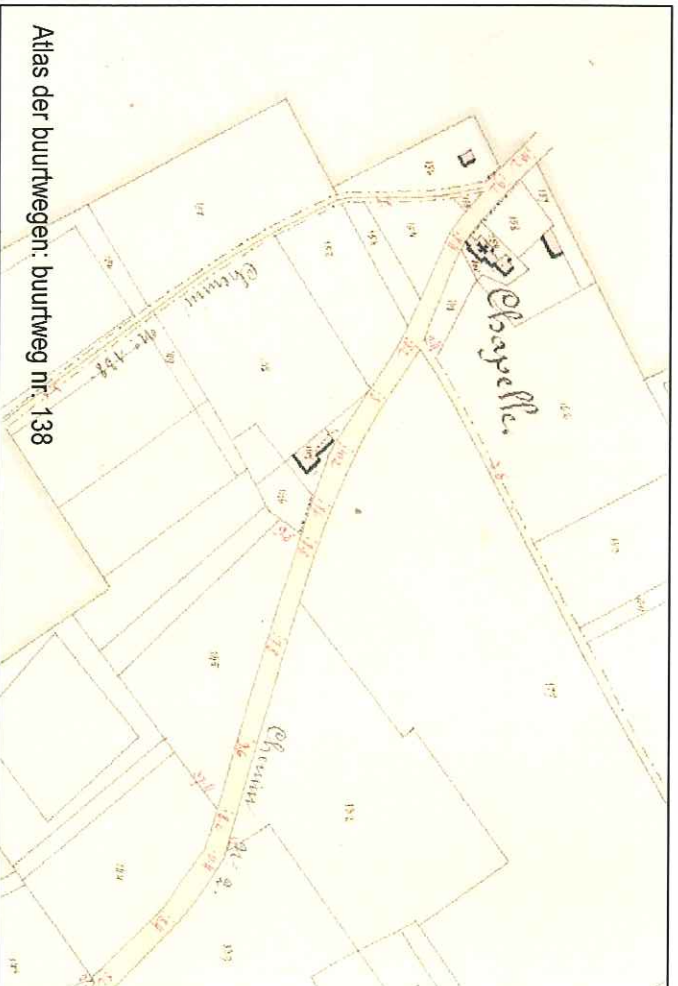
Een ander uitgangspunt dat geformuleerd wordt in het gemeentelijk structuurplan van Lummen is het versterken van de kapel van de Beukenboom als een baken.

4.2.2 Hoe is het gebied gestructureerd?

Het studiegebied heeft betrekking op een aantal woningen en een restaurantaveme. Ze liggen niet allemaal aansluitend op elkaar, maar kunnen ruimtelijk toch beschouwd worden als één cluster op bovenop de heuvelrug.

De woningen liggen behoorlijk ingebed in restanten van het natuurgebied, met uitzondering van de woningen gelegen in een goedgekeurde verkaveling, deze zijn ontstaan van elk element van de omliggende groenstructuur, er rest daar enkel gecultiveerde tuin. Ook de locatie van het Beukenhof is behoorlijk kaal geslagen. De openheid van de plek valt niet zozeer op langs de Beukenboomstraat, dan wel op de plek zelf. Voornamelijk vanaf de achtertuin wordt het contrast van de openheid met het omliggende gesloten bos sterk ervaren. Dit contrast heeft het voordeel dat het sterk bijdraagt tot een locatiegevoel (waar ben ik ten opzichte van) binnen het natuurgebied, wat als een positief punt kan beschouwd worden. Een open plek kan, net als bij de kapel, die in een open grasvlak staat, geflankeerd door groen, de plek / het gebouw net accentueren. Anderzijds is het ontbreken van elke referentie of groenelement dat overeenkomt met deze in het natuurgebied een gemis, wat samen met de omvang van de terreinnamen, een duidelijk ruimtelijk contrast vormt met de locatie van de kapel. Ook de sterk gecultiveerde tuininrichting (gras en coniferen) contrasteert sterk met de omgeving. In wezen zou de locatie van Beukenhof, tegenover de kapel, een referentiebeeld moeten leveren, waarbij de kapelsite de referentie is. Dit beeld kan nog versterkt worden door het hoespad dat aan de noordwestzijde van beide locaties, over de Dikke Elkstraat heen, op elkaar aangesloten worden. Het hoespad kan alsoo een begrenzing / scheiding vormen van de kapelsite als baken met er tegenover het Beukenhof, en de westelijk gelegen woningen.

Dit hoespad wordt al aangegeven in de Atlas der Buurtwegen (buurtweg nr. 38), met het verschil dat het aan de zuidzijde vóór het Beukenhof schuin zuidwaarts liep.



We kunnen concluderen dat, omwille van het verschil in functie met daaraan gekoppeld het verschil in uitstraling van de plek, maar ook het aspect privé versus publiek toegankelijk, we een onderscheid kunnen maken tussen twee verschillende plekken, meer bepaald twee verschillende deelruimten.

- Deelruimte 1: De site van de kapel waaraan de locatie van het Beukenhof kan worden opgehangen, op het hoogste punt van de heuvelrug.**
- Deelruimte 2: De cluster van woningen langs de N725 waarlangs men op een meer onopvallende manier passeert.**

Het is vanzelfsprekend dat de locatie kapel / Beukenhof, gekoppeld aan het bospad een andere benadering vraagt dan de wooncluster.

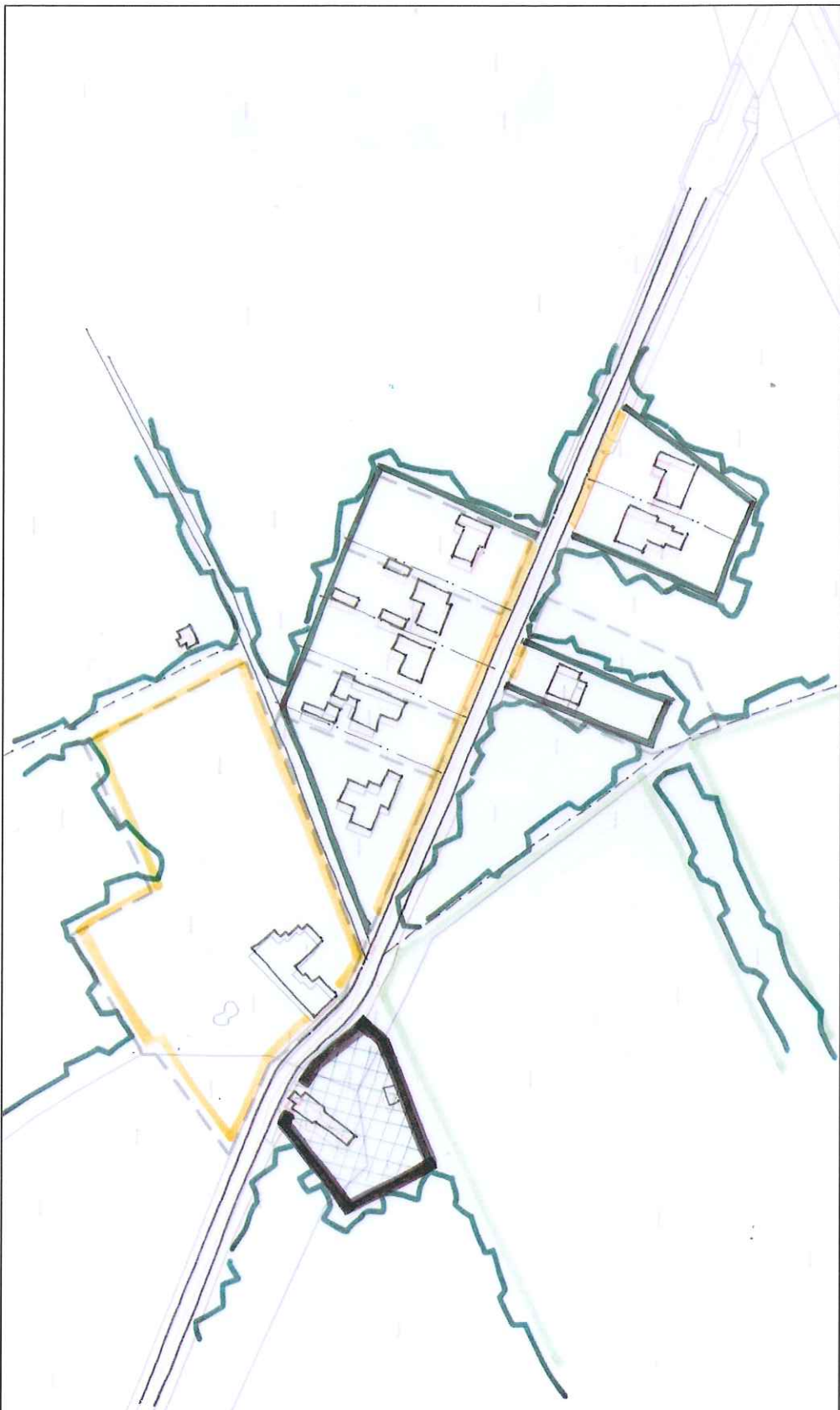
Verder bouwend op de visie in het gemeentelijk structuurplan zal de eerste locatie een zodanige inrichting krijgen dat het bakeneffect van de kapel verruimd wordt tot de overzijde en het bospad, terwijl de wooncluster eerder op een onopvallende manier dient opgenomen te worden in de groenstructuur.

Het visualiseren van de verbinding van het noordelijk en zuidelijk bospad over de N725 heen moet het doorstromend verkeer temperen en beeld geven aan een duidelijke afbakening van de site van de kapel en het beukenhof.

Wat wel van belang is, is dat beiden beschouwd worden als onderdelen van het natuurgebied, waarbij de woningen er als het ware in zullen verdwijnen in tegenstelling tot het bakken, dat een duidelijke zichtbare, ruimtelijk en landschappelijk geïntegreerde, plek zal oplossen.

Visie elementen zullen dan ook zijn:

- De wooncluster optimaal integreren in het groene kader van Willekensberg.
- De locatie Beukenhof landschappelijk ophangen aan de site van de kapel en het geheel presenteren als baken.
- Het verbinden van het zuidelijk en het noordelijk hospad over de N725 heen, als noordelijke begrenzing van het baken, mogelijk bijkomend een oversteek aan de oostzijde zodat een oversteekzone of -platform ontstaat in plaats van een oversteekplek. Deze oversteekzone zal een onderdeel uitmaken van de locatie van het baken.



4.2.3 Hoe zijn de afzonderlijke deelruimten gestructureerd?

3.2.3.1 DEELRUIMTE 1: LOCATIE BEUKENHOF EN KAPEL ALS BAKENS

Deze locatie heeft geen duidelijk gestructureerde en overzichtelijke inrichting. Waarschijnlijk omwille van de ligging in natuurgebied zijn er steeds ad hoc oplossingen gezocht voor zich achtereenvolgens stellende behoeften. Hierdoor ontstond een onsamenvhangende structuur gevormd door een aantal deelruimten die telkens antwoord geven aan een bepaalde behoefte, echter zonder onderlinge ruimtelijk link en zonder een landschappelijke link met de omgeving.

In het grs Lummen wordt aangegeven dat bakens niet drastisch uitgebreid zullen worden. Er wordt aangegeven dat een maximum van 10% ten opzichte van het bestaand volume mogelijk is. De evaluatiematrix geeft nochtans aan dat de locatie op de centrale heuvelrug positief geëvalueerd wordt voor wat betreft hoogdynamische horeca, handel en kantoren, en zelfs zeer positief voor wat betreft laagdynamische horeca, verblijfsrecreatie, ambachten en socio-culturele voorzieningen. In dit geval is de voorgestelde uitbreidingscapaciteit van 10% voor deze locatie erg gering. Bovendien is de vooropgestelde 10% uitbreiding bedoeld voor kastelen die een veel ruimer basisvolume hebben dan het Beukenhof. Een verruiming van 10% is hier dan ook veel te beperkt.

Deelruimten (1. gebouwen, 2. publieke buitenruimte, 3. privé-tuin en 4. parking):

1. **De gebouwen**, in traditionele baksteen, waarbij de voorliggende woning vlak langs de Beukenboomstraat gelegen is. Hier wonen de ouders (helpen mee in de zaak) van de uitbater. Via een schakelvolume wordt aangesloten op het eigenlijk restaurant, waarboven de uitbaters wonen. Dit restaurant sluit aan de oostzijde aan op een buitenruimte waarvan de bezoekers gebruik kunnen maken. In de vleugel aan de zijde van het bospad (westwaarts) bevindt zich de keuken en een garage met daarachter, in een voorlopige opstelling (container) de koelcel, de opslag van drank, afvalcontainers, airconditioning, enz. De toegang tot de verbruiksruimte / restaurant (65 zitplaatsen) ligt in de oksel gevormd door de twee vleugels van de gebouwen, aan een binnenkoertje, waar tevens de toegang tot de woningen gelegen is.

De grootste behoefte die zich momenteel stelt is, op korte termijn, deze van een verantwoord uitbreiding voor een tuinkamer aan de oostzijde (met een 60-tal zitplaatsen) en een inpassing van de koude berging achter de keuken aan de westzijde. Op langere termijn zou ook een eventuele uitbreiding van de keuken en een bijkomende garage aan de westzijde mogelijk moeten zijn.

Kwaliteiten zijn:

- dat alle gebouwen in één type architectuur zijn uitgevoerd.
 - dat alle gebouwen geconcentreerd zijn tot één gebouwencomplex;
 - dat er potenties zijn om de gebouwen zonder problemen naar de west- en oostzijde te laten uitbreiden;
 - de mogelijkheid om de gebouwen een positief beeld te laten hebben naar de site van de kapel.
- Knelpunten zijn:
- de wanordelijke achterzijde met koelcontainer, afvalcontainers, open opslag; ...
 - een onvoldoende uitnodigende en duidelijk toegang van de verbruiksruimte;
 - de beperking van uitbreidingsmogelijkheden met 10% van het totale bestaande volume volgens het grs.

2. De **semi-publieke buitenruimte** aan de oostzijde is ingericht met wandelpaden, zitplekjes, een prieeltje, enkel aangepante (één verhoogd) bloemen / groenperkjes, ... Alhoewel de tuin aan de zijde van de Beukenboomstraat vrij open ligt, waardoor er een goed zicht op de kapel mogelijk is, vormt het door een kleinschalige inrichting die voornamelijk naar binnen gericht is door een divers aanbod aan kleine inrichtingselementen, geen heldere buitenruimte die de potentie van het zicht op de tegenovergelegen kapel uitbuut. Het geheel wordt afgescheiden van de zuidelijk gelegen privé-tuin door een aantal grote groenvolumes gevormd door dichte coniferen.

Het beeld oostwaarts daarentegen is opnieuw vrij open waardoor het achterliggende naar beneden hellend bosgebied duidelijk ervaren wordt. Het is aan deze zijde dat de tuinkamer aansluit op de gebruiksruimte. Mits het zicht, komende van Lummen, zich focust op deze gevel is het uitermate belangrijk hoe deze uitbreiding er zal uitzien. Ook de relatie van deze plek tot de kapelsite vraagt de nodige aandacht te besteden aan de architecturale uitwerking van dit transparant volume.

Kwaliteiten zijn:

- het zicht op de kapelsite vanaf de tuin, dit is een aspect dat zeker geïntegreerd dient te worden in de inrichting van deze publieke buitenruimte, mogelijk kan zelfs vanaf deze tuin, aan de zuidoostelijke perceelsgrens eveneens een oversteekplaats voor voetgangers voorzien worden, zodanig dat er een ganse oversteekzone ontstaat als begin- en eindpunt van de bakensite (wat de verkeersveiligheid zeker ten goede zal komen);
- het zicht op het omliggende bosgebied is naast het beeld op de kapel een tweede troef voor deze plek, die zeker benut moet worden;
- de potenties van de plek met een duidelijke noordwestelijke afbakening gevormd door de gevel van het gebouw, van waaruit het beeld zich opent naar zowel het landschap als het baken;
- de streekvreemde coniferen als scheiding tussen privé- en publieke tuin.

Knelpunten zijn:

3. De **privé-tuin** strekt zich ruim uit over de ganse zone tussen de achtergevel van het restaurant en de scheiding met de publieke tuin, helemaal tot aan het ruiterspad.

In wezen ontbreekt hier elke inrichting, wat op zich als een kwaliteit kan beschouwd worden. Het is een kaalgeslagen grasvlak dat overloopt in de geul die gevormd wordt door het ruiterspad. Helemaal op de rand met het ruiterspad bevindt zich nog een kippenweide, dat op een vrij natuurlijke manier geïntegreerd werd.

Kwaliteiten zijn:

- de potenties om het gebied naadloos te laten overgaan naar het bosgebied, het kan mits het verspreid plaatsing van een aantal beuken en eiken een ruimtelijk zéér mooie plek worden als overgang tussen bosgebied en publieke zone.

Knelpunten zijn:

- het ontbreken van enige referentie naar het omliggende bosgebied, het is niets als een grasvlak.

4. De **parkeerzone** aan de westzijde is een kiezelvakte omgeven met een haagbeuken haag. Aan de straatzijde een hek en een laag haagje dat niet de functie heeft te bufferen. Langsheen het hoespad en langsheen de privé-tuin / achterzijde keuken (met koelcel en containers) heeft deze haag een behoorlijke hoogte, in de breedte echter voldoende niet om wezenlijk te bufferen. Beide kanten vragen om een dichtere buffering. Enerzijds dient er gebufferd te worden naar het hoespad als onderdeel van het lokaal wandelpad en anderzijds naar de technische installaties horende bij de werking van het restaurant. De parking wordt gebruikt door zowel bezoekers van het restaurant als door groepen van wandelaars die de plek als uitvalsbasis gebruiken of bezoekers van de kapel. Dit gebeurt momenteel op een ongeorganiseerde manier, zo is het mogelijk dat de parking voor een groot deel ingenomen wordt door anderen dan bezoekers van het Beukenhof. Binnen deze context stelt zich dan ook de behoefte de parking met een, van de bestaande parking, afgescheiden deel uit te breiden. Er zou dan aangegeven kunnen worden dat het achterste deel van de parking bedoeld is voor groepen van wandelaars, fietsers, bezoekers van de kapel e.d. zodanig dat de voorliggende parking steeds vrij blijft voor bezoekers van het Beukenhof.

Kwaliteiten zijn:

- de aanzet van buffering en de ruimte om nog verder te bufferen;
 - de potenties om de parking te integreren in de bosrijke omgeving;
 - de potenties om de zone uit te breiden voor anderen dan de bezoekers van het Beukenhof, waardoor het Beukenhof ook functioneel een bijdrage levert aan het toeristische recreatief aanbod van de omgeving;
 - de relatie die van hieruit kan gelegd worden met het hoespad én het ruiterspad.
- Knelpunten zijn:
- de combinatie van een strikte buffering tussen parking en de functionele zone van het restaurant annex privé-tuin en het vlot toegankelijk blijven van beide zones.

3.2.3.2 DEELRUIMTE 2: WOONCLUSTER

De wooncluster wordt gevormd door in totaal 8 woningen. Hiervan zijn er vier zonevreemd, de vier anderen zijn gelegen in een goedgekeurde verkaveling.

Woningen in goedgekeurde verkavelingen als onderdeel van de wooncluster

- Verkaveling 1

Twee open kavels aan de zuidzijde van de Dikke Eikstraat, sec.D nr. 531W en X, ref. AROHM 7106 V52, dd 21.09.1964, van Engelen-Lizin.

Een woning is vergund en gebouwd in 1970 en vervolgens verbouwd in 1983.

Voor de andere woning is een eerste vergunning afgeleverd in 1973, vervolgens in 1974 en nu recent in 2007.

- Verkaveling 2

Twee open kavels aan de noordzijde van de Dikke Eikstraat, sec.D nr. 530D² en C², ref. AROHM 7106 V134, dd 03.12.1968, van Vandereycken Bynens.

Een eerste woning vergund in 1973, de tweede in 1977.

De voorschriften voor beide verkavelingen zijn als volgt:

- zijgevels op minstens 3 m tot de perceelsgrens.
- terrugbouwstrook op te leggen door Bestuur van Bruggen en Wegen;
- afsluiting tussen de percelen met levende haag minstens 1 m hoog;
- op te richten zijgevels zelfde materialen als de voorgevels.

Hieruit blijkt dat er geen voorschriften opgenomen werden aangaande het behoud van een minimum aan bestaand groen waardoor elk van bovenstaande percelen dan ook volledig kaalgeslagen zijn (zie ook foto 23).

Zonevreemde woningen in het RUP als onderdeel van de wooncluster

Nietgeenstaande het naar verschijningsvorm (één bouwlaag, twee bouwlagen, hellende daken platte daken, lessenaarsdak) totaal verschillende woningen zijn vormen ze door een gelijke gevelbehandeling toch een duidelijke eenheid (zelfs de twee woningen van verkaveling 1 hebben een witte gevelbehandeling), een soort van clustering door verschijningsvorm dus. Enkel de twee woningen van verkaveling 1 zijn uitgevoerd in een gewone gevelsteen. Deze twee laatste woningen (nr. 4 en 6 - zie foto 23) en woning nr.

1 (zie foto 17) distantïëren zich het meest van de cluster, naast het feit dat ze een andere gevelbehandeling hebben, is ook de voortuin volledig opengetrokken én liggen ze op enige afstand van woning nr. 2. De vier woningen die opgenomen worden in het RUP dragen zowel in de voor- als achtertuin, nog duidelijk elementen van het bosgebied in zich. De voortuinen hebben een uitgesproken groen kader waarachter de witte woning zich min of meer verschuilt.

De bosstructuur is nog het sterkst aanwezig op de percelen van de woningen nr. 9 en nr.2.

Woning nr.9 is een zeer ruime woning met twee bouwlagen en een lessenaarsdak, hier zien we naast de bomen in de voortuin ook nog een ruime bosstrook als onderdeel van het bosgebied. De landschappelijke relatie tussen wonen en bosgebied wordt hier op de meest natuurlijke manier gelegd, de achtertuin loopt gewoon over in het bosgebied.

Ook bij woning nr.2 (één bouwlaag, hellend dak) aan de overzijde is nog een sterke bosstructuur eraan toe te voegen. In de achtertuin, waar het bestaande reliëf eveneens gerespecteerd werd, staan nog talrijke eiken en beuken, maar vooral het westelijk perceel kan beschouwd worden als een vrij intact stukje bosgebied (tussen woning nr.2 en verkaveling).

Aan de achterzijde wordt dit perceel begrensd door het noordelijke bospad. Dit gebeurt echter op een zeer natuurlijke (open / gesloten, hoge / lage beplanting) manier conform de omliggende bosstructuur. Dit alles resulteert in een sterke landschappelijke verankering van dit perceel in zijn omgeving.

Woning Dikke Eikstraat nr.1, de eerstvolgende woning aan de zijde van Beukenhof (zie ook onderste foto pagina 15) heeft alle functies op 't gelijkvloers (één bouwlaag en plat dak). De tuinrichting is hier uitermate naar binnen gericht met een dichte laurierhaag langsheen het bospad. De integratie echter van enkele hoge eiken en beuken geeft

duidelijk verbeelding aan de relatie van de plek ten opzichte van het bosgebied. Een (op ooghoogte) omsloten privé-tuin dus met duidelijke verwijzingen (in de hoogte) naar de bosomgeving.

Woning Dikke Eikstraat 3 is naar sfeer vergelijkbaar met nr. 1, een omsloten naar binnen gerichte tuin met voornamelijk een landschappelijke ophanging langs de achterzijde waar de afgebakende tuin via smalle toegangen uitgaat op een strook opgekapt bosgebied dat op zijn beurt omzoomd is met een coniferenhaag. Deze coniferenhaag vormt weliswaar een vreemd element in dit geheel, door het overwicht van de hoog opgroeiende bomen echter verdwijnt dit element voor een deel uit de ruimtelijke totaalervaring en kan er op een natuurlijke manier (geen strenge of gecultiveerde inrichting) beschut gewandeld worden. Langs de zijde van het bospad daarentegen wordt de zonevreemdheid van deze haag sterker ervaren, daarnaast is de perceelsscheiding langs dit bospad niet consequent doorgetrokken en uitgevoerd in een drietal verschillende materialen (coniferenhaag, draad en draad voorzien van een groene dichtingsdoek)..

Kwaliteiten:

- alle woningen uitgevoerd in een witte gevelbehandeling, waardoor er een idee van eenheid in beeld ontstaat;
 - in alle voor- en achtertuinen vinden we elementen terug uit het bosgebied (beuken, eiken);
 - alle woningen hebben ook aan de straatzijde, in de voortuin dus, een behoorlijke streakeigen inrichting met hoog opgegroeiide beuken en elken.
- Knelpunten:**
- coniferenhaag langsheen het bospad als zonevreemd groenelement;
 - geen consequente perceelsscheiding langsheen het bospad (achtertoegangen gecombineerd met opslag van tuinmateriaal en diverse scheidingsmaterialen);

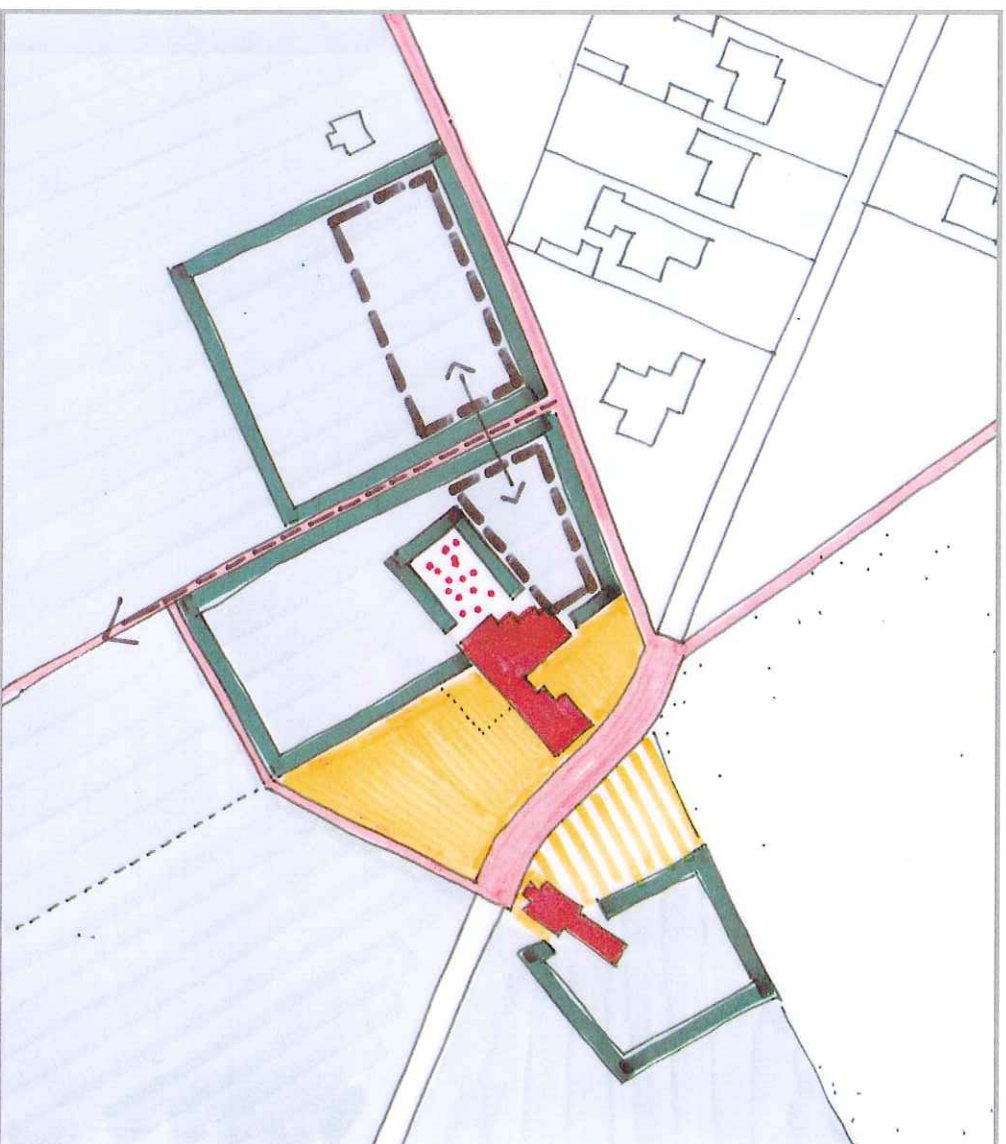


5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

5.1 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELRUIMTE 1 : BEUKENHOF OPGEHANGEN AAN HET BAKEN

Uit bovenstaande analyse kunnen we enkele belangrijke visie elementen filteren die doorvertaald zullen worden naar een ruimtelijk streefbeeld.

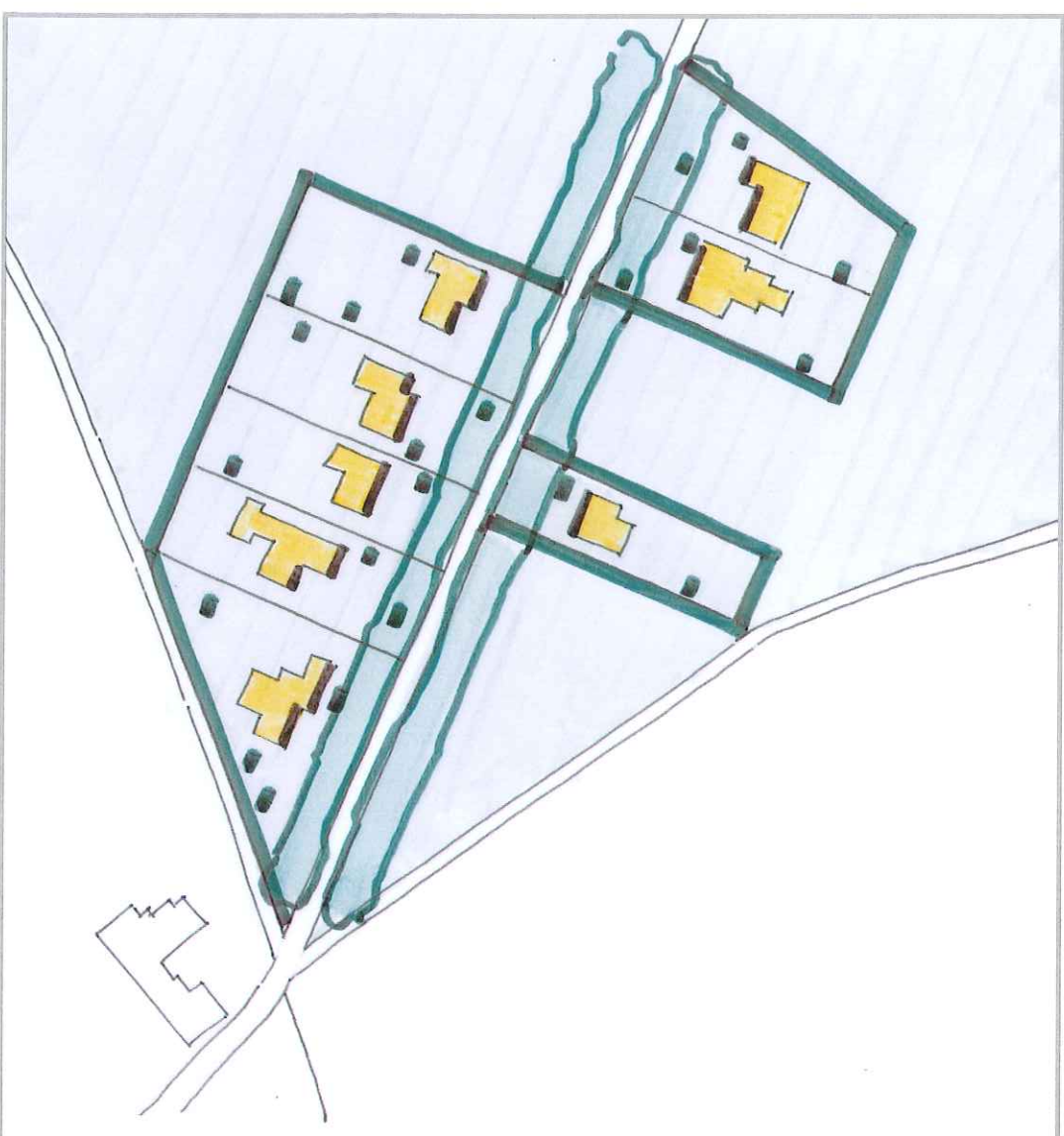
- De locatie Beukenhof landschappelijk ophangen enerzijds aan de site van de kapel en anderzijds aan het bosgebied ten zuiden.
- Het geheel (kapel én Beukenhof) presenteren als baken.
- Het verbinden van het zuidelijk en het noordelijk bospad over de N725 heen, gecombineerd met een zuidelijke oversteekplek als zuidelijke begrenzing van het baken, zodat een oversteekplatform ontstaat in plaats van een oversteekplek. Het baken van de kapel wordt alzo verruimd tot over de N725 heen tot en met de publieke tuin van Beukenhof.
- De privé-tuin landschappelijk verbinden met het bosgebied.
- De zone van de publieke buitenruimte open houden richting kapel en het oostelijk groengebied, gecombineerd met een afkoppeling van de privé-tuin.
- Vanaf deze publieke buitenruimte een functionele relatie leggen met enerzijds de kapel (oversteekplek) en anderzijds het zuidelijk natuurgebied (bospad ter vervanging van het pad dat aanvankelijk dwars door de publieke tuin liep).
- De technische ruimten horende bij de uitbating van het restaurant een geïntegreerde plek geven binnen of in het verlengde van de bestaande gebouwen.
- De parking verruimen in functie van bezoekers van de kapel en uitvalsbasis voor fietsers en voetgangers.
- De parking landschappelijk bufferen naar zowel het bospad als de privé-tuin en de technische ruimten van het restaurant.
- Het aangrenzende bospad op een uniforme manier afbaken en bufferen.
- Het ruiterspad optimaal toegankelijk houden.



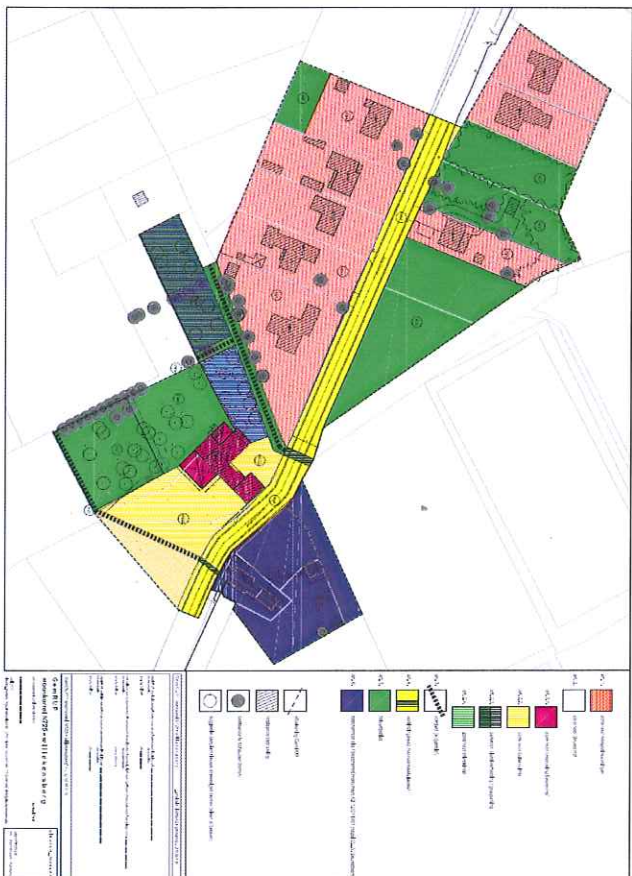
5.2 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR DEELRUIMTE 2 : WOONCLUSTER

Uit de analyse van de afzonderlijke plekken kunnen we volgende visie elementen filteren die doorvertaald zullen worden naar een ruimtelijk streefbeeld.

- De wooncluster optimaal integreren in het groene kader van Willekensberg.
- De bestaande aanwezige streekeigen groenelementen, in hoofdzaak de bestaande volgroeide eiken en beuken, gegarandeerd bewaren, en dit zowel in de voor- als achtertuin.
- Het samenhangend beeld gevormd door de gelijke gevelbehandeling handhaven.
- Streven naar een streekeigen groene perceelsscheidingen, in hoofdzaak langsheen het bospad grenzend aan het Beukenhof.
- De huidige functie van ééngezinswoningen handhaven, eventueel gecombineerd met diensten, echter met uitsluiting van handel en horeca.
- Binnen de afbakening van de percelen zullen alle nevenfuncties horende bij een traditionele ééngezinswoning mogelijk zijn mits dit op een harmonieuze, landschappelijk geïntegreerde en compacte manier gebeurt.
- Langsheen de voorliggende openbare weg zal eveneens de laanbeplanting bestaande uit eiken en beuken gegarandeerd bewaard blijven en indien nodig nog uitgebreid.



6 VOORONTWERP RUP



| | | |
|--|--------------------|----------------------|
| RUIMTEBALANS RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg' | | |
| BESTEMMINGSZONE | bestaande toestand | nieuwe toestand |
| ontwerp RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg' | | |
| gewestplan natuurgebied | ca | 32750 m ² |

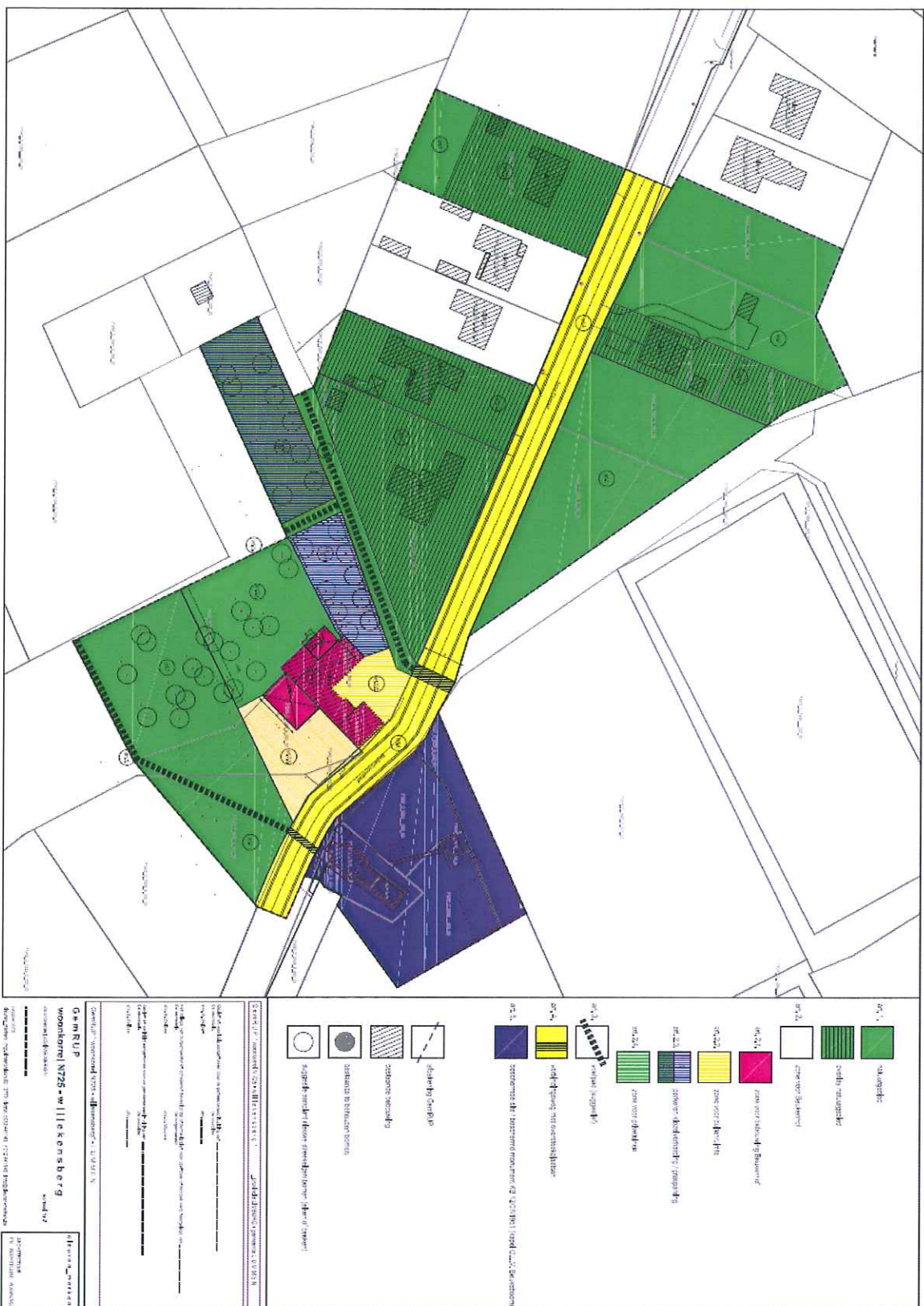
| | | |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Art.1.1.: zone voor eengezinswoningen | ca | 14758 m ² |
| Art.2.: zone voor Beukenhof | | |
| Art.2.1.: zone voor bebouwing | ca | 650 m ² |
| Art.2.2.: zone voor buitenruimte | ca | 2572 m ² |
| Art.2.3.: parkeren A | ca | 665 m ² |
| Art.2.4.: parkeren B | ca | 1215 m ² |
| Art.2.5.: zone voor privétuin | ca | 1350 m ² |
| Art.3.: voetpad (suggestief) | | |
| Art.4.: verbindingsweg | ca | 3140 m ² |
| Art.5.: natuurgebied | ca | 8400 m ² |
| Art.4.: beschermde site | ca | 3065 m ² |
| T | 32750 m² | 32750 m² |

Bovenstaand voorontwerp RUP ging in openbaar onderzoek van 18 juni tot en met 17 augustus 2010.

Naar aanleiding van de adviezen van provincie, Ruimte & Erfgoed en de GECORO, werden een aantal aanpassingen doorgevoerd, met name:

- De zone voor eengezinswoningen wordt enerzijds verkleind in oppervlakte door het verwijderen van de woningen die gelegen zijn in goedgekeurde verkavelingen, en anderzijds wordt de zonering aangepast naar 'natuurgebied' met een overlay voor de percelen met de zonevreedde woningen gelegen in natuurgebied.
- Aan de overlay worden de randvoorwaarden gekoppeld zoals geformuleerd in de Vlaamse Codex, m.b. art 4.4.10., art. 4.4.11. en art. 4.4.21.
- De buitenruimte horende bij het Beukenhof wordt ingeperkt tot ongeveer de helft.
- De zone voor bebouwing Beukenhof wordt 2m opgeschoven.
- Er wordt een defnitive van kangoerewoning toegevoegd in het toelichtend deel van de stedenbouwkundige voorschriften.

7 ONTWERP RUP 'WOONKORREL N725 - WILLEKENSBERG'



8 RUMTEBALANS RUP 'WOONKORREL N725 - WILLEKENSBERG'

RUMTEBALANS RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg'

BESTEMMINGSZONE

bestaande toestand

nieuwe toestand

ontwerp RUP 'Woonkorrel N725 - Willekensberg'

gewestplan natuurgebied - vergunde zonevreemde woningen en constructies

ca 27469 m²

categorie wonen
 categorie infrastructuur
 categorie natuurverweving voor overig groen en overig groen

| | |
|----------|----------------------------|
| ca | 1694 m ² |
| ca | 3140 m ² |
| ca | 22635 m ² |
| T | 27469 m² |

Art.1.: natuurgebied

ca 16340 m²

Art.2.: zone voor Beukenhof

| | | |
|----------------------------------|----------|----------------------------|
| Art.2.1.: zone voor bebouwing | ca | 650 m ² |
| Art.2.2.: zone voor buitenruimte | ca | 1044 m ² |
| Art.2.3.: parkeren A | ca | 665 m ² |
| Art.2.4.: parkeren B | ca | 1215 m ² |
| Art.2.5.: zone voor privéuin | ca | 1350 m ² |
| Art.3.: voetpad (suggesterf) | | |
| Art.4.: verbindingsweg | ca | 3140 m ² |
| Art.5.: beschermde site | ca | 3065 m ² |
| | T | 27469 m² |