



## ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerde zorgsite velm

stad sint-truiden

definitief ontwerp – augustus 2006



# Inhoud

1.	Inleiding .....	5
2.	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan .....	7
2.1.	Concrete aanwijzingen .....	7
2.2.	Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelingsperspectief .....	8
3.	Plannings- en beleidscontext .....	11
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	11
3.2.	Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg .....	12
3.3.	Biologische waarderingskaart .....	14
3.4.	Watersituatie en risicozones voor overstroming .....	14
3.5.	Voorliggend ontwikkelingsinitiatief - eigendomsstructuur .....	14
3.6.	Plannen en regelgeving met verordenend kader .....	15
4.	Ontwikkelingsperspectief .....	18
4.1.	Kwaliteiten, knelpunten en potenties .....	18
4.2.	Visie .....	19
4.3.	Ruimtelijke conceptelementen .....	21
4.4.	Bijzondere aspecten .....	21
5.	Algemene conclusies en voorstellen naar vertaling in een ruimtelijke uitvoeringsplan ....	23
5.1.	R.U.P. geïntegreerde zorgsite velm .....	23
5.2.	Planschade en planbaten .....	25
5.3.	Relatie met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening .....	26
5.4.	Elementen voor een ruimtebalans .....	26
	Bijlagen .....	27
1.	Vergunningstoestand .....	27
2.	Watertoets .....	27

# Kaarten


kaart 1	situering en gewestplan .....	6
kaart 2	gewenste ruimtelijke structuur Sint-Truiden .....	7
kaart 3	gewenste ruimtelijke structuur velm .....	7
kaart 4	hiërarchie van de dorpen en buitenwijken .....	7
kaart 5	te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden .....	8
kaart 6	oorspronkelijk masterplan projectontwikkeling (dec. 2005) .....	14
kaart 7a,b	volumestudie projectontwikkeling met afgeslankte vloerooppervlakte (aug. 2006) .....	14
kaart 8	schematisch grafisch plan .....	23



# 1. Inleiding

## 1.1. Aanleiding en opzet

De opdracht een ontwerp te maken voor een R.U.P. geïntegreerde zorgsite Velm sluit nauw aan bij het denken over en de werkzaamheden voor de vrijwaring, opwaardering, herontwikkeling met nieuwe functies van een reeks waardevolle hoeven en kastelen in Sint-Truiden. Voor het huidige stadsbestuur vormt het inbrengen van nieuwe functies in deze (veelal niet beschermde) waardevolle gebouwen een prioriteit omwille van de structurele basis die erdoor kan gelegd worden voor instandhouding van dit erfgoed, de bijdrage aan de leefbaarheid van de Truiense dorpen die nieuwe functies kunnen leveren, en de potenties voor de noodzakelijke uitbouw van het recreatief-toerisme als broodnodige bijkomende tak in de lokale economie.

 In de voorheen (2003) uitgewerkte algemene voorstudie over zonevremde constructies zijn meerdere kastelen, waaronder het kasteel Peten, onderzocht en qua ontwikkelingsperspectief geduid. Dat ontwikkelingsperspectief voor Peten omvat een reeks mogelijke functies en gebruiksvormen die bij een strikte interpretatie van de gewestplanvoorschriften voor de betrokken zone niet vergund kunnen raken. Om die reden en om dit te ondervangen, is de site in de open ruimte (zomer 2005) mee opgenomen geweest in het eerste voorontwerp van R.U.P. voor zonevremde bedrijven, met een invulling die rekening houdt met een in voorbereiding zijnde zorgproject aldaar. Daar dit geen situatie van zonevreemdheid stricto sensu is en gelet op de omvang van het project is er naar aanleiding van de bespreking van dat eerste voorontwerp voor geopteerd de site van het kasteel van Peten te Velm niet verder bij de zonevremde bedrijven of constructies te behandelen, maar het in een afzonderlijk R.U.P. op te nemen. Om de aard van de actueel meest voor de hand liggende en realistische herontwikkeling van de site en de gewenste sterke relatie met het dorp Velm te onderstrepen, krijgt dit R.U.P. de naam 'geïntegreerde zorgsite Velm'. Deze nota geeft de principes van het ruimtelijk uitvoeringsplan weer en verantwoordt ze.

Het opzet van dit R.U.P. 'geïntegreerde zorgsite Velm' is voor de thans grotendeels leegstaande gebouwen en constructies op de site vanuit het aanwezige ruimtelijke kader op korte termijn een oplossing te bieden. Mogelijk is het ruimtelijk uitvoeringsplan waarmee dit gebeurt van tijdelijke aard. Het is immers de bedoeling van het stadsbestuur in de loop der jaren stelselmatig gebiedsgerichte R.U.P.'s (per kerkdorp of voor groepen van kerkdorpen) tot stand te brengen, ook voor Velm. Mogelijk, afhankelijk van de context dan, zullen de uitgewerkte regelingen en voorwaarden uit dit R.U.P. 'geïntegreerde zorgsite Velm' bij die gelegenheid over worden genomen in dat dorps-R.U.P. Velm.

Het voorontwerp van dit R.U.P. is in december 2005 in een plenaire vergadering behandeld, waar het, op enkele details na, positief advies van de Provincie en van GECORO heeft verkregen en tegelijk een ongunstig advies van ROHM-Limburg over de schaal van de ontwikkelingen die dit R.U.P. toelaat. Op basis van de informatie uit deze vergadering heeft het College beslist de officiële goedkeuringsprocedure voor dit R.U.P. verder te zetten.

Tijdens het openbaar onderzoek zijn alleen twee adviesschriften ingediend. De Provincie vraagt enkele kleine aanpassingen door te voeren, maar bevestigt haar globaal positief advies. De Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening geeft ongunstig advies daar de ontwikkelingen die het ontwerp-R.U.P. mogelijk maakt door hun omvang en schaal strijdig zijn met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Ingaand op deze adviezen zijn een aantal aanpassingen aan het plan doorgevoerd om tot het definitief ontwerp te komen.

## 1.2. Opbouw

De toelichtingsnota is als volgt opgebouwd.

Na deze situerende inleiding geeft een tweede deel de relatie band met het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer. Een derde deel van deze nota vat de plannings- en beleidscontext voor dit plan samen en schetst de krachtlijnen van het meest actueel voorliggende project voor deze site. Deel vier geeft, vertrekkende vanuit een samenvatting van de kwaliteiten, knelpunten en potenties van de site het ontwikkelingsperspectief ervoor weer met een visie en een aantal ruimtelijke concepten. Een vijfde deel tot slot vertaalt dit naar het R.U.P. en geeft toelichting bij het grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

## 1.3. Situering

### *kaart 1        situering en gewestplan*

Het plangebied van dit R.U.P. omvat het kasteeldomein van Peten en enkele aansluitende percelen. Het bevindt zich aan de zuidoostelijke rand van Velm tussen Halingenstraat, de zuidelijke toegangsstraat tot het dorp vanaf N80, en Halingenweg, een kleine doodlopende zijstraat daarvan. Het plangebied beslaat een oppervlakte van ca. 5,2 ha.

Het kasteeldomein (met een oppervlakte van ca. 4,2 ha) omvat van west naar oost drie ongeveer even grote zones :

- aan de westzijde tegen Halingenstraat en de Molenbeek aan de overzijde van die straat een kasteeltuin met een vijver en andere natuurlijke waarden,
- een centraal deel met het historische kasteel zelf en veelal hoge (tot vier bouwlagen) en banale voormalige school en -internaatgebouwen uit begin de jaren '60 en
- aan de oostzijde enkele lage en banale voormalige schoolgebouwen uit eind de jaren '70, evenals twee bewerkte akkers.

De school- en internaatgebouwen in het domein staan al enkele jaren leeg; het kasteel wordt gedeeltelijk nog bewoond.

De aansluitende percelen die mede tot het plangebied behoren, zijn een holle weg op de noordrand van het kasteeldomein en een akker aan de oostrand ervan.

## 2. Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

### 2.1. Concrete aanwijzingen

kaart 2 *gewenste ruimtelijke structuur Sint-Truiden*

kaart 3 *gewenste ruimtelijke structuur velm*

kaart 4 *hiërarchie van de dorpen en buitenwijken*

Concrete aanwijzingen voor het beleid met betrekking tot de waardevolle historische gebouwen, de voorzieningen in de dorpen en de specifieke site van het kasteeldomein van Peten in Velm in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente zijn beperkt, maar duidelijk. Volgende elementen verwijzen (indirect) naar de noodzaak voor het bieden van een ontwikkelingsperspectief voor (de gebouwen op) deze plek :

- de ruimtelijke kernbeslissing 7: de opmaak van een gemeentelijk R.U.P. voor gedifferentieerde mogelijkheden voor ombouw, verblijfstoerisme, hoevetoerisme met recreatieverblijven, educatieve functies in hoeven (en bij uitbreiding ook in kastelen);
- de ruimtelijke kernbeslissing 12: de opmaak van gemeentelijke R.U.P.'s voor de verschillende dorpen(gehelen) teneinde de gewenste ontwikkelingen zoals aangegeven in de structuurschetsen beter te kunnen sturen, onder meer inzake woonontwikkeling, ecologische infrastructuur, recreatief groen;
- de ruimtelijke kernbeslissing 24: de bescherming van beeldbepalende gebouwen, waarvoor bepalingen worden opgenomen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, ondersteund door de gemeentelijke verordening;
- in het richtinggevend deel geeft de visie naar de sectoren toe (punt V.1.3) aan dat elke kern moet kunnen beschikken over voldoende basisvoorzieningen op zijn niveau volgens een functioneel model dat inspeelt op de grootte en samenhang van de dorpen en buitenwijken . Ruimtelijk conceptelement 2 (in punt V.2) geeft daarbij aan dat Velm, naast Brustem, Zeperen en het dorpeng geheel Gelmen-Engelmanshoven-Gelinden, als groot dorp een belangrijke rol in de opvang van volkshuisvesting en voorzieningen opneemt dan de andere kerkdorpen. Dit laatste element is ook in de gewenste ruimtelijke structuur voor de gehele gemeente opgenomen (zie kaart 2);
- in het richtinggevend deel geeft de structuurschets voor Velm (in punt V.3.3.1, zie ook kaart 3) een aantal elementen weer die (ook) van toepassing zijn op het kasteeldomein van Peten en de omgeving ervan: een duidelijke, goed afgewerkte dorpsrand tegenover de omliggende plateaus, meer kansen voor bijkomende woningen, met name sociale huur- en koopwoningen, het beschermen van de holle wegen onder meer ten oosten en ten zuiden van de dorpskern en de aanduiding van het kasteel van Peten als beeldbepalend element en van het kasteeldomein als hoofdvoorziening voor Velm met een ruime invulling van school, vakantiehuis, gastencentrum;
- in het richtinggevend deel geeft de gewenste functionele structuur (in punt V.4, zie ook kaart 4) een 'goed pakket' aan voorzieningen voor een groot dorp aan met daarin o.m. meerdere zalen en lokalen die voor alle gezindheden toegankelijk zijn, naast specifiek voor dorpsbewoners die niet dagelijks in de stad komen (bejaarden, thuiswerkende ouders, kinderen) de beschikbaarheid van een vertrouwde contactpersoon voor administratieve en welzijnsdiensten;
- in het richtinggevend deel VI.2.1, maatregel 2.4: het aanzetten en stimuleren tot aanpak van leegstand en verkrotting;
- in het richtinggevend deel VI.2.1, maatregel 2.7: het stapsgewijze realiseren van de ontbrekende voorzieningselementen in de dorpen(gehelen) en buitenwijken;

- in het richtinggevend deel VI.2.1, eerste ander initiatief: het voeren van regelmatig overleg van de gemeente met o.m. O.C.M.W., sociale huisvestingsmaatschappijen en geïnteresseerde sociale privé-initiatiefnemers om o.m. een programma voor de (ver)bouw van serviceflats en bejaardenwoningen op te zetten.

Dit R.U.P. 'geïntegreerde zorgsite Velm' is dus **duidelijk een uitvoering van het goedgekeurde gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**; de precieze invulling van de ontwikkeling in deze site is evenwel in dit structuurplan niet afgelijnd.

## 2.2. Te onderscheiden deelruimten en hun ontwikkelingsperspectief

*kaart 5 te onderscheiden deelruimten in Sint-Truiden*

Aanwijzingen voor een meer concrete uitwerking van het ontwikkelingsperspectief voor het kasteeldomein van Peten zouden kunnen worden gevonden in een deelruimtebenadering.

In het ruimtelijk structuurplan wordt Sint-Truiden niet in deelruimten ingedeeld. Toch kunnen op basis van de bestaande structuurbepalende elementen weergegeven in het informatief deel en vooral op basis van de gewenste ruimtelijke structuur voor Sint-Truiden volgende deelruimten worden onderscheiden (zie ook R.U.P.'s zonevrije recreatie en bedrijven) :

- het gemengd noordwestelijk geheel van Vochtig Haspengouw;
- het noordoostelijk landbouwgeheel van Vochtig Haspengouw;
- de valleien en plateaus van droog Haspengouw;
- de kernstad met de aansluitende buitenwijken en het systeem gekoppeld aan N3 en oostelijke ring.

Per deelruimte is (in de toelichtingsnota van voornoemde R.U.P.'s) een ontwikkelingsperspectief geformuleerd. Dit ontwikkelingsperspectief wordt binnen één deelruimte gedifferentieerd aan de hand van structuurbepalende elementen. Deze ontwikkelingsperspectieven worden op de desbetreffende problematische gebouwen toegepast.

Het onderzoek voor dit R.U.P. spitst zich toe op de derde deelruimte waarin Velm en het kasteeldomein van Peten zich bevinden; de overige worden hier niet herhaald.

### 2.2.1. De valleien en plateaus van Droog Haspengouw

In deze zuidelijke deelruimte is de open ruimte structuurbepalend. Deze landschappelijk waardevolle gebieden worden niet bebouwd. Landbouw is en blijft op deze plateaus ook naar de toekomst de hoofdfunctie met vooral akkerbouw en aanvullende fruitteelt. Vier grote beken bepalen de structuur van het gebied: Molenbeek, Cicindria, Melsterbeek en Herk/Fonteinbeek. De dorpen zijn veelal in of aan de rand van de beekvalleien gelegen. De beekvalleien buiten de dorpen worden vrijgehouden van bebouwing; ze worden binnen de dorpen enkel van passende randbebouwing voorzien.

De twee bos- en natuurcomplexen Kerkom en Overbroek-Gelinden worden door sterkere samenhang en natuurgericht beheer versterkt en uitgebreid. Aan de rand en rond deze gebieden worden beperkte rand- en overgangszones ingevoerd, waar in de algemene trend terzake aan de medegebruikers zekere beperkingen worden opgelegd, bijv. inzake bebouwing, wijzigingen van reliëf en waterstand en het inbrengen van natuurvreemde producten.



Aan de rand van en in de nabijheid van de dorpen worden kleinschalige agrarische activiteitenzones uitgebouwd waarin stallingen, koelloodsen en andere landbouwbedrijfsgebouwen een plaats vinden. De dorpen vormen thans, en ook in de toekomst, de locatie van nagenoeg alle landbouwbedrijven.

Het domein van Brustem, in de nabijheid van de kernstad, wordt uitgebouwd tot een dynamisch en open activiteitenpark omheen de centrale open ruimte.

Volgende elementen worden onderscheiden:

- de te vrijwaren plateaus voor grondgebonden landbouw en fruitteelt;
- de te beschermen en te versterken grote gehelen natuur (Kerkom en Overbroek-Gelinden);
- de beekvalleien buiten de dorpskernen, te ontwikkelen als natuurgebied of als natuurlijke dragers met verweving van natuur en geïntegreerde fruitteelt met landschappelijke waarde, in de dorpen alleen te voorzien van passende randbebouwing;
- de te versterken grote dorpen (Brustem, Gelinden en Velm), de op te waarderen gewone dorpen (Kerkom, Bevingen, Aalst en Groot-Gelmen) en de straatdorpen (Halmaal en Engelmanshoven).

### 2.2.2. Ontwikkelingsperspectieven per deelruimte - nieuwe functies voor waardevolle (hoeven en) kastelen

In de deelruimtebenadering van voornoemde R.U.P.'s wordt voor de (hoeven en) kastelen die in in principe niet-bebouwbare bestemmingen zijn gelegen (agrarisch gebied, parkgebied, ...) het behoud van de voorliggende (hoeven en) kastelen vooropgesteld. Afhankelijk van de ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen in die deelruimte wordt bovenop dat behoud een bepaalde ontwikkeling met nieuwe functies, al dan niet aangevuld met mogelijkheden voor fysieke uitbreiding, aangegeven. Voor het kasteel van Peten, dat in een in principe bebouwbare site (zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut) is gelegen, kunnen deze perspectieven aangezien worden als **een richtinggevend minimum**.

In alle gevallen worden instandhouding en restauratie van vervallen elementen aangemoedigd. Bij werken wordt het behoud van het karakter van de buitengevels zoveel mogelijk bewaard.

tabel 1 ontwikkelingsperspectieven op hoofdlijn (hoeven en) kastelen

	woonfunctie als hoofdfunctie	wonen + beperkt recreatief gebruik en ev. diensten, geen fysische uitbreiding	wonen + recreatief gebruik en ev. diensten + beperkte uitbreiding (20 %) t.o.v. huidige situatie	
			geen aanvullende uitbreiding	aanvullende uitbreiding bij herstel historische site mogelijk
noordwestelijk gebied	in landbouwgebieden (evt. grote gehelen natuur), niet langs (zijtak) groene schakel	in landbouwgebieden (evt. in grote gehelen natuur) langs (zijtak) groene schakel / noordelijke recreatieve as	randen kernen, niet in grote gehelen natuur	---
Zepperen & omgeving	---	in landbouwgebieden	aansluitend bij de kernen	unieke panden nabij grote kernen (Ordingen, Zepperen, stedelijk Sint-Truiden)
droog plateau & valleien & Haspengouw	in landbouwgebieden of evt. grote gehelen natuur, niet langs (zijtak) groene schakel	in landbouwgebieden (evt. grote gehelen natuur), verbonden door (zijtak) groene schakel of regionale fietsas  aan randen kleine kernen, niet verbonden door (zijtak) groene schakel	nabij grote kernen, niet gelegen in grote gehelen natuur  aan randen kleine kernen, verbonden door een groene schakel	unieke panden nabij grotere kernen (Velm, Brustem en Gelinden/Groot Gelmen)

Voor een aantal unieke en goed gelegen panden in in principe niet-bebouwbare gebieden worden bovenop de normale uitbreidingsmogelijkheden (20%) extra-mogelijkheden zinvol geacht. Naast de uitbreiding met 20% ten opzichte van de huidige situatie kan, voor zover dit aantoonbaar is en wordt geargumenteed en mits een verplicht gunstig advies van Monumenten en Landschappen, de vroegere historische site op hedendaagse wijze heropgebouwd worden, ook als dit een uitbreiding inhoudt. Het kasteel van Peten zou tot deze laatste groep behoren (zie omliggende cel in de tabel), maar komt door zijn actuele bestemming in aanmerking voor **ruimere bebouwingsmogelijkheden**.

## 3. Plannings- en beleidscontext

### 3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

#### 3.1.1. Haspengouw in het RSV

Haspengouw behoort tot de grote, aaneengesloten gebieden van het buitengebied, die structurerend zijn voor de randen van Vlaanderen. Doordat de streek een grote samenhang vertoont en slechts in beperkte mate gewijzigd is door ingrepen, wordt ze beschouwd als een gaaf landschap op Vlaams niveau. Haspengouw is ook een van de belangrijkste landbouwregio's in Vlaanderen en is structurerend voor de agrarische structuur.

Het RSV doet geen specifieke uitspraken over de gewenste ruimtelijke structuur van Haspengouw. Wel stelt de Vlaamse overheid zich tot taak de agrarische structuur af te bakenen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.



#### 3.1.2. Vlaams ecologisch netwerk

Het Vlaams ecologisch netwerk (VEN), zoals omschreven in het decreet op het natuurbehoud, is opgenomen in het RSV.

Beleidsmatig wordt geopteerd voor de realisatie van 125.000 ha grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO), 150.000 ha natuurverwevingsgebied en 10.000 ha ecologisch verantwoorde bosuitbreiding.

De Vlaamse overheid bakt deze gebieden af in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Een eerste fase van het VEN is in najaar 2003 afgebakend. Noch het plangebied van dit gemeentelijk R.U.P. 'geïntegreerde zorgsite Velm', noch gebieden in de (ruime) omgeving ervan zijn geselecteerd in deze eerste fase van het VEN.

#### 3.1.3. Conclusie

Eind 2003 heeft de Vlaamse regering beslist tot de opstart van de planningsprocessen voor enkele pilotgebieden waarvoor gebiedsgericht de gezamenlijke afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur zal worden voorbereid. Haspengouw (Vochtig en Droog) is hiervoor een van de twee pilotregio's. Het opzet is in overleg met sectoren en overheden een ruimtelijke visie en concept voor het buitengebied in de regio op te bouwen (evt. gedifferentieerd naar deelgebieden) en van daaruit naar een gelijkwaardige afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur in de regio te gaan (in een of meer R.U.P.'s al naargelang de prioriteiten). Deze visie en concept zijn meer gedetailleerd dan het provinciaal structuurplan, maar op een hoger abstractieniveau dan het gemeentelijk structuurplan. Het vooronderzoek en het overlegproces naar de opbouw van visie, concept en actieprogramma zijn in de zomer van 2005 afgerond met een nota aan de Vlaamse regering met daarin een voorstel van gewenste ruimtelijke structuur en van programma voor uitvoering. Die voorgestelde beleidsdoelstellingen en ruimtelijke concepten in deze gewenste ruimtelijke structuur sporen in zeer grote mate met de gemeentelijke inzichten en voorstellen. De Vlaamse regering heeft, na een principiële beslissing over alle afbakeningsprocessen voor landbouw, bos en natuur in juni, op 5/12/2005 een beslissing over het planningsproces Haspengouw-Voeren genomen. De regering herbevestigt daarin de agrarische bestemming van zeer grote delen van de agrarische gebieden uit de gewestplannen; in Sint-Truiden is dit het geval voor ongeveer de helft van het grondgebied, met name de hele oostelijke kant (grofweg ten oosten van de lijn Kortembos-

Ordingen-Kerkom) en de zuidwestelijke hoek (ten westen van de lijn Kerkom-Bevingen-Wilderden). 'In deze herbevestigde agrarische gebieden kunnen gemeenten op basis van opties in goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen planningsinitiatieven nemen voor agrarische bedrijvzones van lokaal belang, differentiatie van het agrarische gebied in functie van de bebouwingsmogelijkheden, natuur- en landschapselementen van lokaal niveau, natuur in de bebouwde omgeving, wonen, werken, openbaar nut, toerisme en recreatie op lokaal niveau, lokale wegen of in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten. Bij elk van deze planningsinitiatieven moeten de inhoudelijke uitgangspunten en de kwantitatieve opties ten aanzien van de hoofdfunctie landbouw in acht genomen worden.' De beslissing bevat geen herbevestiging van natuur- of bosgebieden. Uit de kaart met de precieze afbakening van de herbevestigde agrarische gebieden kan worden afgeleid dat het deel van het plangebied van dit R.U.P. dat thans een agrarische bestemming heeft, mee tot het herbevestigd agrarisch gebied behoort (de Minister verwijst in zijn hiernaar alsook naar de hierboven geformuleerde voorwaarden). Daarnaast bevat de regeringsbeslissing de goedkeuring van een operationeel uitvoeringsprogramma waarin de opmaak van een beperkt aantal gewestelijke R.U.P.'s (al dan niet na voorafgaand onderzoek) is opgenomen. Op het grondgebied van Sint-Truiden betreft het R.U.P.'s voor het mergelgebied van Klein-Gelmen/Gelinden en (na onderzoek) herbestemmingen van vier woonuitbreidingsgebieden, met name in Velm, Zepperen en Gelinden. Gewestelijke R.U.P.'s voor bouwvrije agrarische gebieden worden voor heel de regio niet noodzakelijk geacht.

Dit betekent dat de agrarische gewestplanbestemming in de omgeving van het kasteeldomein bij voorkeur behouden moet blijven en dat eventuele herbestemmingen in een gemeentelijk R.U.P. (die toegelaten zijn) de agrarische macrostructuur niet mogen aantasten, dat dergelijke herbestemmingen niet raken aan de huidige agrarische bedrijfsvoering en de samenhang van het landbouwgebied en dat de herbestemmingen qua ruimtebeslag goed worden afgewogen en tegen bestaande bebouwing aan worden gesitueerd. Deze elementen worden voor de betreffende site in hoofdstuk 4 verantwoord.

## 3.2. Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

### 3.2.1. Ontwikkelingsperspectieven voor de hoofddorpen en woonkernen

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg doet op zich geen uitspraken over het behoud of de inplanting van voorzieningen voor seniorenwonen en voor het dorp te Velm. Wel worden in meerdere onderdelen van het richtinggevend deel indicaties terzake aangegeven.

Bij de deelruimte Haspengouw-Voeren bevat de visie voor Droog Haspengouw het ruimtelijk principe van een evenwichtig hiërarchisch patroon van kernen. Tot de beleidsthema's voor deze deelruimte behoren zowel de leefbaarheid van kleine kernen als de landschapontwikkeling, waarbij de uitbouw van de kastelen als bakens is vernoemd. Bij dat thema van leefbaarheid van kleine kernen is aangegeven dat hoofdzakelijk gezocht moet worden naar de ondersteuning van niet-rendabele voorzieningen, dat een evenwicht tussen aanbod en draagvlak belangrijk is en dat de leefbaarheid van grotere kernen niet mag ondermijnd worden door een te grote deconcentratie van voorzieningen (naar kleinere kernen).

Bij de gewenste nederzettingsstructuur omvat de visie het kerngericht beleid voor het buitengebied (met de kernen als attractieve knooppunten, die op verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen) en de hiërarchie van kernen (met elke kern als dienstverlenend voor een bepaald hinterland, dat meteen zorgt voor de leefbaarheid van de kern). Bij de elementen van provinciaal niveau in die deelstructuur is 'gewoon hoofddorp en woonkern' een van de elementen. Hiervoor is aangegeven dat die de kernen van het buitengebied zijn waar de doelstelling van het gedeconcentreerd bundelen op het kleinste schaalniveau moet worden gerealiseerd en die de ruimtelijke ontwikkelingen van

het buitengebied inzake wonen, voorzieningen en bedrijvigheid op lokale schaal dragen. Bij de uitwerking van de provinciale taken is dit verrijnd tot het hanteren van de selectie van een kern als hoofddorp voor de beoordeling van de plaats van nieuwe ontwikkelingen inzake bijkomende woningen en bedrijventerreinen. Waar Velm in de kwantitatieve selectie wel als hoofddorp wordt aangeduid, is dit dorp in de definitieve, kwalitatieve selectie niet als hoofddorp opgenomen omdat het in de nabijheid van het stedelijk gebied ligt. Wat de aard van de woningen betreft tot slot, is bij deze deelstructuur aangegeven dat gestreefd wordt naar een minimum aandeel van 10 % sociale woningen in de ruime zin zoals gedefinieerd in de Vlaamse Wooncode en dat er voornamelijk behoefte is aan huurwoningen met een verscheiden typologie (serviceflats, studio's, appartementen, woningen), die bij voorkeur in het bestaand weefsel van (o.m.) de hoofdorpen en woonkernen worden gerealiseerd en waarbij hergebruik, renovatie, vervangingsbouw, invulbouw, herbestemming van oude gebouwen de voorkeur genieten tegenover het ontwikkelen van nieuwe locaties.

De uitbouw van het kasteel als baken, de uitbouw van voorzieningen in een groter dorp (dat kwantitatief aan de normen van een hoofddorp voldoet) gericht op het dorp zelf en op zijn hinterland, het streven naar een minimumaandeel sociale woningen in het algemeen en van serviceflats en woningen gericht op bejaarden in het bijzonder in een menging van verscheiden typologieën, en door hergebruik van bestaande bebouwde locaties zijn stuk voor stuk elementen die mede van toepassing zijn voor de uitbouw van een geïntegreerde zorgsite in het kasteeldomein van Peten.

### 3.2.2. Ontwikkelingsperspectieven voor de agrarische structuur

Het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg selecteert het buitengebied in Sint-Truiden grotendeels binnen een **agrarisch gebied van provinciaal belang**. In deze gebieden is grondgebonden landbouw structuurbepalend op bovenlokaal niveau. Zij worden beschouwd als agrarische kernzones en beschermd tegen verdere versnippering, in het bijzonder ook van herbestemmingen naar andere dan agrarische bestemmingen. Bijzondere aandacht dient dan ook te gaan naar de geïsoleerd gelegen zonevreemde sites, die zich mogelijks midden in een dergelijk agrarisch gebied van provinciaal belang bevinden en de samenhang ervan kunnen aantasten; bij sites aan de randen van dorpen en woongebieden is dit niet het geval. In concreto is de uitbreidingszone van het kasteeldomein gelegen in de rand van een groot agrarisch gebied van provinciaal belang dat van Gingelom naast Velm doorloopt tot tegen de stadsrand van Sint-Truiden. Voor deze uitbreiding is dus bijzondere aandacht aangewezen om duidelijkheid te bieden dat voorgestelde bestemmingen de samenhang van het agrarisch gebied er niet aantasten. De conclusies hiervan geven voor de betreffende site in hoofdstuk 4 de nodige verantwoording.

### 3.2.3. Conclusie

Het opzet van dit gemeentelijk R.U.P. met het opzetten van een geïntegreerd voorzieningenpakket zowel voor het kwantitatief aangeduide hoofddorp Velm en haar hinterland, als voor een specifieke zorgsite met meegroeiwoningen gericht op een volwaardige woonsituatie voor senioren, in een te herbenutten bestaande locatie van een kasteel dat als baken fungeert spoot met de opties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de uitbreiding van de site in agrarisch gebied van provinciaal belang zal evenwel maar in dit gemeentelijk R.U.P. kunnen worden opgenomen mits een voldoende afweging en motivatie.

### 3.3. Biologische waarderingskaart

In de recentste versie van de Biologische Waarderingskaart is het grootste deel van het kasteeldomein van Peten (het gehele domein op de akker in de zuidoostelijke hoek langsheen de straat na) gecategoriseerd als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. Concreet bevinden de biologisch meest waardevolle delen van het domein zich in het westelijke gedeelte van het kasteelpark. De directe omgeving van de (school)gebouwen is ofwel verhard, ofwel cultureel aangelegd en heeft zeker biologisch minder waarde.

De vijver aan de overzijde van Halingenstraat is in de BWK als een soortgelijk complex gecategoriseerd, maar met eveneens zeer waardevolle elementen; de holle weg van Halingenstraat is net ten oosten van het huidige kasteeldomein en in oostelijke richting als biologisch waardevol gecategoriseerd.

### 3.4. Watersituatie en risicozones voor overstroming

Delen van het plangebied bevinden zich in de vallei van de Molenbeek, een waterloop van categorie 2. Met name behoren het westelijk deel van het kasteelpark en een deel van de noordelijke rand ervan (de delen ten westen van het kasteel en ten noorden van het hoofdschoolgebouw) tot de historisch, van nature uit overstroomde delen van deze vallei; ook de vijver aan de overzijde van de straat behoort hiertoe. In het plangebied zijn er geen risicozones voor overstroming aanwezig; aan de overzijde van Halingenstraat aan de directe beekoevers is dit wel het geval.

### 3.5. Voorliggend ontwikkelingsinitiatief - eigendomsstructuur

*kaart 6 oorspronkelijk masterplan projectontwikkeling (dec. 2005)*

*kaart 7a, b volumestudie projectontwikkeling met afgeslankte vloeroppervlakte (aug. 2006)*

Het voormalige school- en internaatscomplex met de omliggende percelen (het gehele plangebied van dit R.U.P.) wordt door een private ontwikkelaar overgenomen van de religieuze orde die voorheen de school beheerde en actueel het domein nog in eigendom heeft, om er een vernieuwend project met een geïntegreerde zorgsite met een volwaardige leef- en woonomgeving voor senioren te ontwikkelen.

Volgende functies zijn voor het kasteeldomein van Peten aanwezig in de planning van initiatiefnemers : een zorgsite met seniorenwoningen van uiteenlopende grootte en uitrustingsniveau (gericht op verschillende sociale en inkomenscategorieën, bijhorende thuiszorg, medische en technische assistentie en gemeenschapsfuncties zoals een cafetaria, feest- en ontspanningszaal, sportruimten (voorzieningen die ook toegankelijk zullen zijn voor het dorp), flexibel ingebed in een omgeving met levenslang wonen (met een kleiner aantal (ca. 15 %) gewone woningen waarvan de bewoners mee de thuis- en mantelzorg bieden, een meerderheid aan woningen waar vergelijkbaar met serviceflats zorg wordt geboden en een deel (ca. 25 %) niet-zelfstandige woningen vergelijkbaar met rusthuisbedden waarvan een deel specifiek voor dementerende senioren) waar geïnteresseerde bewoners een nog-een-maal-te-verhuizen-oplossing voor hun verder leven vinden. Dit alles (ca. 200 woningen in totaal, met naar schatting 250 à 300 bewoners, een 50-tal personeelsleden, enkele tientallen bezoekers en op piekmomenten bij feesten vermoedelijk enkele honderden bezoekers) voorzien de initiatiefnemers voor het grootste deel binnen de bestemde zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en voor een kleiner deel op het naastgelegen perceel in agrarisch gebied. Een dergelijk aantal woningen wordt door de initiatiefnemers noodzakelijk geacht om het project, ook financieel, te laten slagen.

Een dergelijk ontwikkelingsinitiatief sluit aan bij een actuele trend in Vlaanderen om, als een van de antwoorden op de toenemende vergrijzingsproblematiek, gebouwen, complexen en domeinen met aantrekkelijke, goed uitgeruste en flexibele omgevingen voor levenslang wonen te ontwikkelen. Enkele voorbeelden hiervan zijn in de regio reeds aanwezig, zoals Vinkenbos in Hasselt (met een 70-tal woningen), in Tongeren (een wat betreft de menging van bewoners en woningtypen sterk vergelijkbaar project met een 40-tal bejaardenwoningen en een 40-tal gewone woningen) en in Gutshoven. Volgens de initiatiefnemers is hun project wat betreft de ruime waaier aan diensten en voorzieningen die ingebouwd wordt uniek en een pilootproject voor Vlaanderen en voor de soortgelijke projecten waarvan ze er een in elke provincie willen realiseren.

Zoals reeds in de inleiding aangegeven, heeft de Minister bevoegd voor ruimtelijke ordening in zijn advies aangegeven dat de ontwikkelingen die het ontwerp-R.U.P. mogelijk maakt door hun omvang en schaal strijdig zijn met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen. Deze hoofdopmerking van adviesgever is bevestigd en geconcretiseerd in een opvolgingsgesprek met deskundigen (van o.m. de GECORO). De gewestelijke planologische ambtenaar heeft daar onderstreept dat dit project / R.U.P. voor de administratie en voor de minister een precedent is voor de nieuwe te verwachten trend van dergelijke zorgsites in buitengebied in heel Vlaanderen en dat als het huidige ontwerp-R.U.P. onvoldoende beargumenteerd wordt verdergezet en goedgekeurd, er beroep zal worden aangetekend en het R.U.P. hoogst waarschijnlijk vernietigd zal worden. Voortbouwend op dit standpunt, en rekening houdend met de grootte van de contingents van 60 woningen die vanuit de welzijnssector voor de erkenning en subsidiëring worden gehanteerd, is geconcludeerd dat een project met dezelfde vernieuwende principes maar met een omvang van ca. 120 woningen/eenheden redelijk lijkt en zonder problemen kan worden goedgekeurd. Daarbij is er aan herinnerd dat een R.U.P. noodzakelijk is voor een aantal aspecten van het projectvoorstel die in de gewestplanbestemming niet vergunbaar zijn, zoals de schakelwoningen, het grand-café en hotel, de winkels en het ruimere, private opzet.

Om een beter zicht te krijgen op de ruimtelijke impact van een project met driemaal het huidige vloeroppervlak en volume in het kasteeldomein heeft GECORO, op voorstel van het deskundigenoverleg, eind juni aan de huidige initiatiefnemers gevraagd een volumestudie te presenteren van hun project met 200 woningen/eenheden en van een variëteit met 120 woningen/eenheden. Vanuit de stelling dat het projectconcept met een brede waaier aan voorzieningen en diensten alleen haalbaar is met 200 woningen/eenheden hebben zij op de bijeenkomst van GECORO begin augustus alleen een volumestudie voor een project van die omvang gepresenteerd, zij het met een bovengrondse vloeroppervlakte en volume die een vijfde lager liggen dan deze waarop het ontwerp-R.U.P. was gebaseerd.

Aan de hand van de bespreking van die volumestudie heeft GECORO geadviseerd dat de afgeslankte volumes van de kleinere bovengrondse vloeroppervlakte ruimtelijk in het (verruimde) kasteeldomein inpasbaar zijn, maar dat er twijfel is of het programma dat de initiatiefnemers voor ogen hebben op die vloeroppervlakte, binnen die volumes realiseerbaar is.

## 3.6. Plannen en regelgeving met verordenend kader

### 3.6.1. Gewestplan

Het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (K.B. 4 april 1977 en gewijzigd bij M.B. in 1996 en 1997) legt de huidige bestemmingen in het plangebied vast: in hoofdzaak zone voor

gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (ca. 4,2 ha) en aanvullend agrarisch gebied (ca. 1,0 ha).

### 3.6.2. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (in opmaak)

In de randen van het plangebied zijn enkele ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak.

Het gewestelijk R.U.P. Gebieden voor oppervlakedelfstoffenwinning 'Leem in Zuid-Limburg' is voorlopig goedgekeurd op 2/12/2005; het openbaar onderzoek over dit R.U.P. is half maart 2006 afgesloten. Dit plan herbestemt op Truiens grondgebied het vroegere ontginningsgebied aan Halingenstraat dat aanleunt bij het plangebied (zie kaart 1) tot agrarisch gebied.

De stad bereidt de opmaak van een R.U.P. urgente zonevreemde bedrijven voor (openbaar onderzoek afgesloten begin juni 2006; voorzetting ontwerp op hoofdlijn positief geadviseerd door GECORO begin augustus). Dit R.U.P. verfijnt onder meer de bestemming van de hoeve Zwaluwenhof aan Halingenweg, vlak ten noorden van het plangebied. De hoevegebouwen en – erf krijgen hierin een bestemming van agrarische zone voor educatief waardevolle hoeve in buitengebied, waarin naast (para-)agrarische functies ook wonen, gemeenschapsvoorzieningen, verblijfsrecreatie en andere kleinschalige neven- en nabestemmingen zijn toegelaten.

De stad bereidt ook de opmaak voor van een R.U.P. Valleien en natte natuurverbindingen (voorontwerp in opmaak in een ambtelijke werkgroep, op basis van een voorstudie die behandeld en becommentarieerd is in een ruime begeleidingsgroep van diensten, adviesraden en buurgemeenten). De Molenbeekvallei ter hoogte van het plangebied is mee in dat plan opgenomen; dit betreft met name de overzijde van Halingenstraat, maar ook kleine westelijke en gedeeltelijke noordelijke randen van het plangebied zelf. In de actuele (en nog wijzigende) versie zijn deze laatste opgenomen in een overdruk 'valleigebied', die over de aard van de activiteiten en toegelaten functies niets zegt, maar alleen regels rond terreinophogingen en -verhardingen, ondergrondse bouwlagen en openingen in gebouwen aangeeft.

### 3.6.3. Habitatrichtlijngebied

In uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 heeft Vlaanderen het habitatrichtlijngebied 'bossen en kalkgraslanden van Haspengouw' aangeduid, waarvan verspreide deelgebieden ook in Sint-Truiden, vooral in het noorden van de gemeente, zijn gelegen. De site van het kasteeldomein van Peten noch de omgeving ervan liggen in dit habitatrichtlijngebied.

### 3.6.4. Vogelrichtlijngebied

Op het grondgebied van Sint-Truiden is geen beschermd vogelrichtlijngebied aanwezig.

### 3.6.5. Regelgeving beschermd erfgoed

Het kasteel van Peten, noch delen ervan, noch (delen van) het domein zijn beschermd als monument. Het is evenmin in de inventaris bouwkundig erfgoed 'Bouwen doorheen de eeuwen heen' opgenomen en staat dus voorlopig niet op een (voor)ontwerplijst om tot bescherming als monument over te gaan.



Op 16 april 1996 werd een landschapsdecreet van kracht waardoor het mogelijk is landschappen te beschermen omwille van hun historische, socio-culturele, natuurwetenschappelijke of esthetische waarde. Ook in het kader van dit decreet is het kasteeldomein niet als dorpsgezicht of als landschap beschermd.

Volgens het decreet kan de Vlaamse regering een landschap, dat van algemeen belang is omwille van zijn natuurwetenschappelijke, historische, esthetische, sociaal-culturele of ruimtelijk-structurende waarde, aanduiden als ankerplaats en na opname in een ruimtelijk uitvoeringsplan beschermd kan worden als erfgoedlandschap. In de digitale landschapsatlas die de basis voor dergelijke beschermingen zal vormen, is het kasteeldomein van Peten noch zijn ruime omgeving als ankerplaats aangeduid.

### *Landschapsatlas*



De Landschapsatlas geeft een overzicht van historisch waardevolle elementen in het landschap. De atlas is waardevol als inventaris en bestaat uit een cartografisch gedeelte en een beschrijving van de elementen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en relictzones. De atlas bevat méér dan de wettelijk beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, maar heeft geen juridische waarde.

De gehele omgeving van het kasteeldomein is gelegen binnen de (veel ruimere) relictzone R27008 Droog plateau van Gingelom; verder zijn in het plangebied geen elementen van de Landschapsatlas aanwezig. In de omgeving van het kasteeldomein is Molenbeek wel als lijnrelict (L70101) aangeduid en de watermolen aan Halingenstraat als puntrelict (P 70586).

### 3.6.6. Atlas der buurtwegen

Een net van officieel erkende buurtwegen is aanwezig in de verschillende delen van de gemeente. In en rond het plangebied betreft het drie buurtwegen: een volgens het tracé van Halingenstraat, een korte in oost-westrichting volgens het tracé van Halingenweg, die aan de noordoosthoek van het kasteeldomein uitkomt op een derde buurtweg die in noord-zuidrichting loopt en (deels op de rand van het huidige kasteeldomein) Halingenstraat met de noordelijk gelegen toegangsweg tot Velm Hazelaarweg verbindt. Halingenstraat behoort thans tot het openbaar domein; geen van beide andere buurtwegen is actueel in de praktijk nog publiek toegankelijk.

## 4. Ontwikkelingsperspectief

In het licht van voorgaand geschetste plannings- en beleidscontext geeft dit hoofdstuk het wenselijke ontwikkelingsperspectief voor het plangebied weer, hetgeen langsheen de vertaling in het R.U.P. om het kader zal vormen voor de toelaatbare werken en handelingen aldaar.

### 4.1. Kwaliteiten, knelpunten en potenties

#### 4.1.1. Kwaliteiten

Het plangebied heeft algemeen beschouwd een aantal intrinsieke kwaliteiten, maar deze zijn van beperkte aard. Zijn aanwezig:

- de cultuurhistorische waarde van het oorspronkelijke kasteel van Peten, in het bijzonder de spitse hoektorens met metaalwerk en de westgevel met zijn geleding en pilasters;
- de natuurwaarden in het parkgedeelte van het domein, ten westen van het kasteel;
- het landschappelijk zicht komende vanuit het dorp op de beboomde massa van het kasteelpark, die door de kronkeling in de weg het beeld beëindigt en begeleidt;
- de rustige en karaktervolle omgeving in het kasteelpark;
- de ligging aan de rand van het dorp, op loop- en fietsafstand van de school en de winkels in het centrum.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn volgende kwaliteiten aanwezig :

- de natuurwaarden op het perceel van de vijver aan de overzijde van Halingenstraat en in de natte graslanden langsheen Molenbeek;
- de natuurwaarden in de holle weg van Halingenstraat ten oosten van het huidige kasteeldomein;
- het landschappelijk zicht vanuit het kasteeldomein over de openheid van de Molenbeekvallei.

#### 4.1.2. Knelpunten

In het plangebied zijn volgende knelpunten te onderscheiden:

- de lage kwaliteit van de architectuur van de recentere (school)gebouwen, vooral bij het hoge en daardoor beeldbepalende gebouw;
- de sluipende verwaarlozing van de gebouwen (vooral het inkomgebouwtje langs de straat en de meest oostelijke, lage gebouwen) door de leegstand;
- de in verhouding grote verharde oppervlakte in de omgeving van de gebouwen;
- de geringe bescherming van de aanwezige natuurwaarden in het kasteelpark binnen de huidige bestemming;
- de aanwezigheid van een aantal niet-streekeigen bomen in het park, onder meer de coniferenrij in de noordelijk rand, die ook onnodig licht wegneemt van de naastgelegen weg, gebouwen en erf;
- de onmogelijkheid om een gemengd project, met andere dan gemeenschapsfuncties, binnen de huidige strikte interpretatie van de gewestplanbestemming op te zetten.

#### 4.1.3. Potenties

De voornaamste potenties in het plangebied zijn:

- de ruime herbruikbare oppervlakten in de constructief nog goede delen van de voormalige schoolgebouwen;

- de potentie om het park (volgens een hanteerbare regeling) open te stellen voor het publiek en in het bijzonder voor de dorpsbewoners;
- de potentie om in een nieuwe ontwikkeling een reeks voorzieningen in te bouwen die in Velm en de omliggende kleinere dorpen thans weinig of niet aanwezig zijn en die de leefbaarheid van het grote dorp behoorlijk kunnen ondersteunen, zoals van medische en paramedische diensten van dokter, verpleging en kinesist, aangepaste sportinfrastructuur van een sportzaal, fitnessruimte of een klein zwembad, ontmoetingsruimte voor vergaderingen en feesten, mits ze (volgens een hanteerbare regeling) open worden gesteld voor het publiek en in het bijzonder voor de dorpsbewoners;
- de potentie om in een nieuwe ontwikkeling een reeks woningen van diverse typologie voor bejaarden en aankomende senioren uit Velm en de omliggende kleinere dorpen te voorzien die eveneens aan de lokale behoeften een antwoord bieden;
- de potentie om met een nieuw project het banale karakter van de bestaande gebouwen grondig op te waarderen;
- de potentie om in het zicht van Halingenstraat en zichtbaar van op N80 een nieuwe, aantrekkelijke dorpsrand met een versterkt kasteelpark en nieuwe bebouwing uit te bouwen en deze aansluitend op de holle weg mee in te schakelen als een poort die de inkom van het dorp langs deze (beperkte) toegangsstraat markeert.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn volgende potenties aanwezig :

- de fietsverbinding langs Halingenstraat naar het dorpscentrum zoals voorzien in de structuurschets voor Velm;
- de mogelijkheid tot uitbouw van een net aan wandelwegen doorheen het kasteelpark en in de omgeving ervan, onder meer door (her)inschakeling van de verschillende buurtwegen.

De ruime potenties van de plek laten toe de aanwezige kwaliteiten te vrijwaren en te versterken, en tegelijk de voorkomende knelpunten weg te werken.

## 4.2. Visie

Het opzet en belang van het stadsbestuur en van de Truinaar in het algemeen is in deze tweeledig.

Hergebruik van het kasteeldomein van Peten in de loop van de volgende jaren realiseren vooraleer leegstand en verkrotting te ver en onherstelbaar om zich heen hebben gegrepen en met renovatie van alle waardevolle delen van kasteel en park is een eerste belang, dat in de lijn van de aanpak van de andere waardevolle hoeven en kastelen in andere R.U.P.'s ligt. In wezen kan dit gerealiseerd worden door om het even welke functie of project in de ruime gemeenschapsvoorzieningen- en recreatieve sfeer dat past bij de schaal van Velm; alleen is het aantal initiatiefnemers de voorbije jaren zeer gering gebleken. Waarschijnlijk spelen de beperkingen vanuit de huidige gewestplanbestemming hierin een doorslaggevende rol en schrikken zij mogelijke initiatiefnemers af.

Het domein van Peten zo mogelijk mee inschakelen voor een (gedeeltelijk) antwoord op de toenemende vergrijzingsproblematiek waar de behoeften in Sint-Truiden groot zijn en de komende decennia fors zullen toenemen, en waar er een achterstand in de voorzieningen is die door de noodzakelijke klemtoon op verbetering/vervanging van het bestaande aanbod niet eenvoudig zal in te halen zijn maar veeleer nog dreigt toe te nemen, is het tweede belang. Daarbij vernieuwende concepten zoals "levenslang wonen met georganiseerde mantelzorg in een nog-een-maal-te-verhuizen-oplossing op een site die zich inpast in een dorp of stadswijk met een sociaal gemengd publiek en met een ruime waaier aan diensten en voorzieningen" (op hoofdlijn het theoretisch concept van de huidige initiatiefnemers), toepassen sluit naadloos aan bij de vernieuwende rol en de voorbeeldrol voor Vlaanderen die het stadsbestuur op meerdere

vlakken en ook in de ruimtelijke ordening speelt. De omvang van een zorgproject in Peten moet daarbij uiteraard substantieel zijn, wil het een voelbare oplossing aan het leningen van de noden leveren, maar of dat project op korte termijn iets meer of iets minder van de totale gemeentelijke behoefte aan seniorenzorgwonen voor zijn rekening speelt dan minder een rol. Dát er een realisatie in de loop van de volgende jaren gebeurt is, gelet op de noden, in wezen veel belangrijker. Als een definitief goedgekeurd R.U.P. daarvoor een kader kan aanreiken is dat een goede zaak. Immers, met de alsmar groeiende behoefte aan seniorenzorgwonen en de daarmee gepaard gaande toenemende mogelijkheden en interesse uit velerlei hoeken voor projecten in een dergelijke groeiemarkt, is het zeer realistisch dat er zich ook op korte termijn zo nodig meerdere initiatiefnemers zullen aandienen.

Geconcludeerd kan dus worden dat het voor het stadsbestuur en de Truienaar in het algemeen in deze zaak vooral belangrijk is dat er **op korte termijn een project** van renovatie van het domein van Peten, bij voorkeur met een vernieuwend project van seniorenzorgwonen, wordt gerealiseerd. De goedkeuring van een R.U.P. dat niet vernietigd wordt, is hiertoe een eerstvolgende belangrijke stap. Dit betekent een aanpassing van het ontwerp-R.U.P., niet alleen aan het afgeslankte volume zoals GECORO adviseert, maar ook met nadere bouwregels en met minder of minder dynamische nevenfuncties (zeker geen die concurrentie kunnen zijn voor bestaande functies in het dorp) en bijgevolg kleinere mobiliteitseffecten.

Voortbouwend op de fragmentaire uitspraken in het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de structuurschets voor Velm daarin en aansluitend bij het actueel voorliggende projectinitiatief voor opwaardering van de site, kan het kasteeldomein van Peten ontwikkeld worden als een **geïntegreerde zorgsite voor Velm**. Drie elementen staan hierin centraal.

Het kasteelparkdomein ontwikkelt niet als een eilandje op zich, neemt zijn vorige rol ten aanzien van Velm weer op en heeft zowel ruimtelijk als functioneel een sterke, ondersteunende band met het dorp.

De site groeit niet uit tot een nieuwe grootschalige woon-, recreatieve of economische (kantoren) ontwikkeling, neemt een belangrijke rol van 'zorg' en dus gemeenschapsvoorzieningen naar Velm en de omliggende dorpen op; dit kan vorm krijgen met een invulling van een volwaardig en leeftijdsoverstijgend zorgwonenproject gericht op senioren zoals thans voorligt, maar evengoed met een nieuwe school of vormingssite, een (jeugd)vakantiecentrum, of iets soortgelijks, mits deze gericht zijn op en aansluiting vinden bij het dorp. Op beperkte schaal kunnen voornoemde hardere functies een zinvolle aanvulling aan deze hoofdrol bieden. De schaal van het geheel past bij deze van een groot dorp ('een hoofddorp voor voorzieningen') in het buitengebied, dus voor dat aspect met een uitstraling naar de hele zuidwesthoek van Sint-Truiden en de aanleunende dorpen in de buurgemeenten, en niet louter naar Velm enerzijds of als een stedelijke functie voor heel Sint-Truiden anderzijds.

Het geïntegreerde karakter tenslotte uit zich op meerdere vlakken: door een goede afstemming van de verschillende functies in het kasteeldomein zelf en met de bestaande in het dorp (geen concurrentie of leegzuigen), door goede evenwichten tussen de het park en gebouwen in het domein, door diversiteit in het publiek waarnaar men zich richt en dus in diversiteit in de activiteiten en ruimten die aangeboden worden.

Om ruimte voor verschillende toekomstige ontwikkelingen die beantwoorden aan deze globale visie open te houden, wordt best een zekere **flexibiliteit** gehanteerd zoals die in de Truiense projectzones doorgaans ingebouwd zit, maar – zoals hoger in deze visie aangegeven – binnen duidelijke lijnen die aflijningen van de visie hard maken.

### 4.3. Ruimtelijke conceptelementen

Volgende belangrijke conceptelementen geven de krachtlijnen van de gewenste ontwikkeling in het plangebied weer:

- vrijwaren van het samenhangende parkgedeelte in het westelijk deel van het kasteeldomein en in het bijzonder van de belangrijke natuurwaarden daarin, maar met (gecontroleerde) openstelling van het park voor het publiek;
- renoveren, respecteren en waar nodig (bijgebouwen) opwaarderen van het waardevolle kasteelgebouw;
- benutting van de bestaande school- en internaatsgebouwen (mits architecturale opwaardering) of vervanging ervan door hedendaagse gebouwen ten behoeve van een zorgsite in de centrale en oostelijke delen van het plangebied, mits compact uitgebouwd, ruimtelijk goed geïntegreerd in het park en indien de gebouwen zichtbaar zijn, met krachtige volumes en gevelwanden naar de perceelsgrenzen, in het bijzonder naar Halingenstraat en (op afstand) N80;
- verdichting van de site bovenop de bestaande vloeroppervlakte kan in functie van de haalbaarheid van een ontwikkeling tot op zekere hoogte gebeuren, maar alleen wanneer dit in zeer hoogwaardige architectuur gebeurt, in gebouwen die qua korrelgrootte (footprint) passen bij de bestaande van het kasteel en het internaatsgebouw en met – behoudens accenten – een hoogte die lager is dan deze van het kasteel, die de continuïteit van het park ondersteunt en wanneer er zeer zorgvuldig wordt mee omgesprongen;
- hoofdtoegang voor voetgangers en fietsers vanuit het dorp langs de zijde van het dorp.

Conceptelementen op een lager niveau zijn:

- afbouw van de verhardingen omheen de gebouwen en versterking van het kasteelpark en van het groene karakter van de vallei over de gehele site, met aangepaste, niet-dominante oplossingen voor het parkeren van wagens;
- inschakeling van de noordelijke en eventueel de oostelijke buurtweg in een net van wandelwegen in en rond de site en dorp;
- toegangen voor wagens tot het kasteeldomein kunnen buiten het westelijke park zowel aan Halingenstraat als aan Halingenweg worden voorzien, maar aan de smalle en rustige Halingenweg blijft dit in intensiteit beperkt; de hoofdtoegang ligt aan Halingenstraat.

### 4.4. Bijzondere aspecten

De schaal van een volwaardig en leeftijdsoverstijgend zorgwonenproject op deze site moet, zoals aangegeven in de visie, passen bij Velm en de omliggende dorpen; voor deze laatste kunnen Halmaal, Kerkom, Muizen, Buvingen, Attenhoven, en in mindere mate Bevingen, Neerlanden en Halle-Booihoven in rekening worden genomen. Een project met de door de initiatiefnemers minimaal haalbaar geachte omvang van ca. 200 woningen in totaal, waarvan ca. 50 niet-zelfstandige woningen (rusthuisbedden), een duidelijke meerderheid serviceflats en andere woningen die uitdrukkelijk voor senioren zijn bedoeld, en aanvullend een kleiner aantal woningen waarvan de bewoners voor een leeftijdsoverstijgende woonomgeving en mede voor de nodige mantelzorg zorgen, komt neer op ca. 150 bijkomende zelfstandige woningen. Dit betekent een (selectieve) aanvulling van de woningvoorraad in de direct omliggende dorpen van ca. 5,9 % en in heel voornoemde regio van ca. 3,8 %. Dit is een aangroei die, over termijn van een klein decennium gespreid, hoger is dan de gemiddelde aangroei in buitengebied maar die zeker binnen de (explosieve) behoeftenstijging van de vergrijzing en aan zorgwoningen voor senioren blijft. Een afgeslankt projectvoorstel van 120 à 135 woningen, met ca. 40 niet-zelfstandige woningen (rusthuisbedden) en ca. 95 zelfstandige woningen, zou in de direct

omliggende dorpen een aangroei van 3,7 % betekenen en in de genoemde regio van 2,4 %. Berekend op de omvang van Velm alleen betekent het een aangroei van 15 %, respectievelijk 9,5 %.

Voor de uitbreiding van de site op het perceel oostelijk aansluitend op het huidige kasteeldomein dat in agrarisch gebied van provinciaal belang en in herbevestigd agrarisch gebied is gelegen, kunnen in het bijzonder volgende elementen van afweging worden aangereikt vanuit de situering van de site tegenover elementen van de agrarische, natuurlijke en nederzettingsstructuur :

- op dit perceel zijn actueel geen natuurwaarden aanwezig; opnemen van dit perceel in de ontwikkeling van de zorgsite laat toe de aanwezige natuurwaarden in het westelijk parkdeel (waarvan delen biologisch waardevol zijn, maar die buiten de – weinige – hoofdelementen van de natuurlijke structuur in deze omgeving vallen) te behouden;
- het perceel was tot voor enige tijd in gebruik als akkerland, maar ligt thans braak. Een precies zicht op het aandeel van dit perceel in het areaal van het voorheen betrokken landbouwbedrijf is niet aanwezig, maar gelet op de beperkte oppervlakte ervan (ca. 1 ha) kan het onmogelijk bepalend zijn voor de leefbaarheid ervan. De Afdeling Duurzame Landbouw van ALT bevestigt in haar advies dat bij een inname van dit perceel voor een niet-agrarische aanwending de schade voor de agrarische structuren binnen de perken blijft en er door de aansluiting bij een niet-agrarisch bestemmingsgebied geen nieuwe structurele hinder ontstaat;
- het perceel bevindt zich aan de rand van het uitgestrekte agrarisch gebied van provinciaal belang tussen Gingelom, Velm en Sint-Truiden, sluit aan bij een bebouwde site en bij de dorpsrand van Velm en wordt niet benut voor ontsluiting van andere landbouwpercelen.

Deze site voldoet dus aan de voorwaarden die het provinciaal ruimtelijk structuurplan aangeeft met betrekking tot de agrarische structuur.

## 5. Algemene conclusies en voorstellen naar vertaling in een ruimtelijke uitvoeringsplan

kaart 8      *schematisch grafisch plan*

Vanuit voorgaande inventarisaties en het voorgestelde ontwikkelingsperspectief worden in dit hoofdstuk de conclusies in een vertaling naar een ruimtelijke uitvoeringsplan gebundeld.

### 5.1. R.U.P. geïntegreerde zorgsite velm

Het R.U.P. bestaat uit vier delen.

Deze toelichtingsnota situeert en verantwoordt de keuzen en bepalingen uit het R.U.P. en geeft de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan weer. Zij wordt begeleid door een kaart feitelijke en juridische toestand, die bij op het plan van het grafisch plan is weergegeven.

Een bundel stedenbouwkundige voorschriften geeft de voorschriften inzake bestemming, inrichting en beheer weer. Het grafisch plan geeft het plangebied van dit R.U.P. aan, alsook de grafische aanduidingen van bestemming en inrichting.

#### 5.1.1. Voorschriften: algemeen

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan bouwt, waar het kan, voort op het nieuwe systeem dat voor de R.U.P.'s in het buitengebied van Sint-Truiden tot stand is. De bestemmingscategorieën en bijhorende voorschriften, de inrichtingsvoorschriften en meer algemeen het systeem van een vastgelegde normaal gewenste situatie en tolerantie marges waarbinnen mits motivatie kan worden afgeweken, worden ook in dit ruimtelijk uitvoeringsplan doorgetrokken. De voorschriften zijn zoveel als mogelijk per bestemmingszone gebundeld.

#### 5.1.2. Bestemmingsvoorschriften

Volgende gebiedsdekkende bestemmingszones die de bestemmingen en voorschriften van het gewestplan Sint-Truiden – Tongeren (dd. 1/1/2002) volledig vervangen worden in het R.U.P. gehanteerd :

- zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- onbebouwde zone voor open ruimten en buffer
- parkgebied.

De voorschriften voor deze bestemmingscategorieën zijn op hoofdlijn de volgende.

- De zone voor gemeenschapsvoorzieningen heeft op hoofdlijn dezelfde inhoud als in de kernstads-R.U.P.'s. Evenwel is enerzijds de inhoud van de mogelijke gemeenschapsvoorzieningen verruimd met diverse vormen van wonen-met-zorg en is anderzijds het aantal toegelaten nevenbestemmingen ingeperkt (bijv. geen collectieve autostalplaatsen, geen ambachtelijke bedrijvigheid, slechts één handelszaak, een oppervlaktebeperking voor horeca). Ook is, omdat dit op locaties buiten de kernen in het buitengebied minder aangewezen is, de mogelijkheid om een zone van gemeenschapsvoorzieningen om te zetten naar woonprojectzone geschrapt. De buitenaanleg in de zone moet zich in het parkgeheel inpassen. Dit artikel wordt toegepast voor verfijning van de bestaande gewestplanbestemming gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en beperkt zich tot de te ontwikkelen delen van het kasteeldomein en de aansluitende percelen.

- De onbebouwbare zone voor open ruimten en buffer is in hoofdzaak bedoeld om een visueel bufferende rol op te nemen maar kan, in situaties waar zij breder is, ook een groene aanleg en natuurlijke ontwikkeling kennen. Nieuwe bebouwing is er uitgesloten; verharding blijft er beperkt in omvang. Deze zone wordt toegepast op plaatsen waar landschappelijke afwerking van het kasteelpark en de mogelijks nieuwe ontwikkelingen ten overstaan van de omliggende open ruimte door een dichtere groenmassa gewenst is, met name aan de noordelijke en oostelijke randen van de site.
- Het parkgebied is bestemd voor de verschillende functies van een park. Infrastructuren voor passieve recreatie en voor kleinschalige waterbeheersingswerken zijn er toegelaten; vrijwaring van de aanwezige natuurwaarden en een gecontroleerde openstelling voor het publiek zijn er verplicht. Deze categorie wordt toegepast voor het westelijk gedeelte van het kasteeldomein, met een marge ten opzichte van het kasteel zelf om eventuele bijhorende ontwikkelingen mogelijk te maken.

### 5.1.3. Inrichtingsvoorschriften

Voor de verschillende bestemmingscategorieën worden specifieke inrichtingsvoorschriften ingeschreven. In eerste instantie hebben deze betrekking op de hoofdlijnen van de inrichting, met name enerzijds de mogelijkheden en beperkingen voor verbouwing, heropbouw of vervangingsbouw en nieuwbouw al dan niet met uitbreiding van constructies en gebouwen en anderzijds het open of bebouwbare karakter van betrokken percelen. Aanvullend worden waar nodig (aanvullend aan de bepalingen in de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening) specifieke voorschriften met betrekking tot afwerking van gebouwen en percelen, de omvang en aard van verhardingen, de aard van de buffers, de situering van toegangen en doorgangen opgenomen.

Zo worden meer in het bijzonder voor de zone voor gemeenschapsvoorzieningen een (maximum) bebouwings- en vloerterreinindex opgenomen, alsook bepalingen over de hoogte en de korrelgrootte van de nieuwe gebouwen en een verbod op afbraak van het kasteelgebouw. Voor de totale maximale ontwikkeling in de site zijn hiermee binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (3, 68 ha) volgende evoluties in oppervlakten voorzien :

bebouwbare oppervlakte (B/T)		vloeroppervlakte (V/T)	
bestaand	toegelaten	bestaand	toegelaten
4.900 m <sup>2</sup> / 13,3 %	9.190 m <sup>2</sup> / 25 %	8.580 m <sup>2</sup> / 0,23	20.225 m <sup>2</sup> / 0,55

### 5.1.4. Beheersvoorschriften

Volgende soorten beheersmaatregelen zijn opgenomen :

- de algemene regel dat wanneer vergunningplichtige werken op een perceel in de site worden gepland en uitgevoerd, parallel hiermee alle in dit R.U.P. gestelde ruimtelijke voorwaarden naar verwijdering van overtallige verhardingen en van opslag in de onbebouwbare delen van de site dienen uitgevoerd;
- de onderhoudsplicht van de betrokken eigenaren en gebruikers voor de percelen, gebouwen en constructies die door dit R.U.P. worden gevat wordt extra onderstreept en de renovatie van het kasteel met al de waardevolle elementen wordt verplicht gesteld.

Er worden voor dit R.U.P. geen onteigeningen of rechten tot voorkoop ingesteld.



### 5.1.5. Omgevingsrapport en bouwcommissie

Om voldoende informatie te hebben voor een goede beoordeling van projecten en hun exacte gevolgen, zal bij bepaalde aanvragen voor een stedenbouwkundige vergunning voorafgaandelijk een "omgevingsrapport" worden gevraagd, zoals dat ook voor de verruimde B.P.A.'s in de kernstad en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening het geval is.

Het omgevingsrapport moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Het afleveren van een omgevingsrapport wordt in dit R.U.P. verplicht gesteld voor alle vergunningplichtige bouwwerken en handelingen in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen. In deze gevallen wordt dienen bouwheren veiligheidshalve (om nutteloos gedetailleerd tekenen dossierwerk te vermijden) best eerst een aanvraag voor een stedenbouwkundig attest, ondersteund door een omgevingsrapport, in, maar dit is niet verplicht. Een dergelijke principe-aanvraag wordt binnen de wettelijk voorziene termijn van 75 dagen behandeld. Na aflevering van dat stedenbouwkundig attest kan een gedetailleerde bouwaanvraag vlotter worden afgehandeld. Het omgevingsrapport dient ten laatste gelijktijdig met de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning te worden ingediend. Net als bij de overige R.U.P.'s in Sint-Truiden is een dergelijk omgevingsrapport een louter informatief document dat geen afzonderlijke procedure doorloopt en dat als dusdanig niet wordt goedgekeurd.

Conform de beschrijving van het systeem van de Bouwcommissies in de memorie van toelichting van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden de aanvragen die gevat worden door dit R.U.P. en waarvoor een omgevingsrapport noodzakelijk is, beoordeeld door de Bouwcommissie buitengebied.

### 5.1.6. Op te heffen strijdige voorschriften en verkavelingen

Dit R.U.P. vervangt voor een enkele percelen de gewestplanbestemming met het bijhorende voorschrift.

Dit R.U.P. is op geen enkel punt in strijd met voorschriften van goedgekeurde B.P.A.'s, R.U.P.'s of verordeningen; er dienen dus geen strijdige voorschriften te worden opgeheven.

Evenmin dienen voor de realisatie van dit R.U.P. (delen van) verkavelingen te worden opgeheven.

## 5.2. Planschade en planbaten

Ten opzichte van de vastliggende bestemmingen in gewestplan en andere plannen van aanleg legt dit R.U.P. nergens een bouwverbod op dat tot planschade aanleiding zou kunnen geven.

Voor het oostelijke perceel waar een agrarische bestemming wordt omgezet naar gemeenschapsvoorzieningen is er volgens het decreet RO geen planbatenregeling van toepassing.

### 5.3. Relatie met de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

Bepalingen uit de goedgekeurde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die overeenkomstig artikel 1 van deze verordening in het plangebied van dit R.U.P. 'geïntegreerde zorgsite velm' **niet meer van toepassing** zijn omdat de voorschriften van het R.U.P. de betrokken materie regelen zijn :

- Artikel 6 over het uiterlijk van gebouwen;
- artikels 8, 9, 10, 11 over inplanting, afmetingen en bezonning;
- artikel 17 over garages;
- artikel 20 over garagepoorten;
- artikels 21 tot en met 28 over harmonie;
- artikel 63 over waardevolle en karaktervolle panden.

De overige artikels van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening blijven in voorkomend geval **van toepassing**.

### 5.4. Elementen voor een ruimtebalans

Ten behoeve van verwerking in ruimtebalansen kunnen volgende oppervlakgegevens over de (her)bestemmingen in dit R.U.P. zonevreemde bedrijven worden vermeld.

Het geheel van dit R.U.P. beslaat een bescheiden oppervlakte van ca. 5,2 ha.

In totaal creëert dit R.U.P. daarmee ca. 3,7 ha zone voor gemeenschapsvoorzieningen (tegenover 4,2 ha in het huidige gewestplan), ca. 0,5 ha bijhorende buffers en ca. 1,0 ha bijkomend parkgebied.

De verschuivingen in definitieve bestemmingen die dit R.U.P. te weeg brengt kunnen per saldo als volgt worden samengevat :

- ca. 1,0 ha agrarisch gebied wordt zone voor gemeenschapsvoorzieningen (incl. bijhorende buffers);
- ca. 0,5 ha zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt parkgebied.

# Bijlagen

## 1. Vergunningstoestand

<b>Kasteel Peten (Velm)</b> Halingenstraat, geen activiteiten, percelen 500a, 503x, 503y, 504v, 505h, 505k	
<b>Stedenbouwkundige vergunningen en attesten</b> voor kasteel vermoeden van stedenbouwk. vergunning (aanduiding op meerdere kadastrale kaarten van voor 1962) 25/06/1957: verbouwingen werken 05/07/1960: scholen 20/05/1964: schoolgebouw 28/4/1971: labo's aan schoolinrichting 13/08/1973: overdekken van speelplaats 23/05/1977: 5 klassen en ontspanningszaal SA11/05/2001: stedenbouwkundig attest 2 voor verbouwing en uitbreiding kasteel, school- en bijgebouwen tot hotel-restaurant en meergezinswoningen, nieuwbouw meergezinswoning en gedeeltelijke afbraak, woonfunctie hoofdzakelijk bestemd voor senioren	<b>Opmerkingen</b> urgent plan/project landschapsstudie aanwezig S.A11/05/2001: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Negatief advies ROHM 25/04/2001, ten gronde omwille van bestemming gebied (geen openbaar karakter noch gemeenschapsvoorziening): kan dus enkel binnen goed te keuren R.U.P.</li> <li>• Positief advies afd. M&amp;L</li> <li>• Positief advies afd. Bos &amp; Groen mits voorwaarden (o.a. openstellen park aan publiek en beheersplan)</li> </ul> recentere ontwikkelingsideeën dan 2001 aanwezig
<b>Conclusie: de site en de gebouwen erin zijn behoorlijk vergund; een project met andere functies dan gemeenschapsvoorzieningen is binnen de huidige bestemming niet vergunbaar</b>	

## 2. Watertoets

Voor deze beknopte watertoets op planniveau kan uitgegaan worden van het feit dat :

- het volledige plangebied buiten risicogebied voor overstromingen is gelegen,
- de kleine helft van het plangebied (de westelijke en een deeltje van de noordelijke rand) in een ander deel, met name in het historisch, van nature uit overstroomde deel, van de Molenbeekvallei is gelegen;
- de grote helft van het plangebied buiten de beekvallei is gelegen.

*Deel van het plangebied in het historisch, van nature uit overstroomde deel van de vallei*

Deze westelijke rand is volledig, op een smalle strook tegen het kasteel aan na, tot parkgebied bestemd. In deze bestemming is geen nieuwe bebouwing toegelaten en mogen alleen kleinschalige constructies en verharde wandelpaden worden ingebracht; te grote constructies

en verhardingen dienen verwijderd. Van het noordelijke randdeel (de westkant) is ongeveer een zesde bestemd tot parkgebied of onbebouwbare buffer, waar op vlak van bebouwing en verharding quasi identieke regels gelden. De rest van dit noordelijke randdeel behoort tot de zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waar nieuwe bebouwing en verhardingen toegelaten worden; het precieze aandeel ervan binnen dit deel van de vallei kan variëren omdat de bebouwingscoëfficiënt over het geheel van de bestemmingszone is vastgelegd. Om een indicatie te geven: wanneer de ontwikkelingen binnen de zone volledig gelijkmatig zouden worden gespreid, zou max. 30 % bebouwd kunnen worden en max. 35 % verhard. Voor deze bebouwing en verhardingen verplichten de voorschriften uit de gemeentelijke geïntegreerde stedenbouwkundige verordening en de gewestelijke verordening inzake hemelwater het voorzien van de nodige opvang en hergebruik van hemelwater en buffering in functie van vertraagde afvoer van 'overtollig' hemelwater. Vanuit de bepalingen van het in voorbereiding zijnde R.U.P. valleien en natte natuurverbindingen, zullen voor dit gedeelte van de zone ook bijkomende inrichtingsbepalingen gelden die de waterveiligheid van de gebouwen zelf zullen ondersteunen (geen ondergrondse ruimte, geen te lage openingen, ...). In alle redelijkheid dient dan ook geoordeeld te worden dat de globaliteit van de R.U.P.-voorschriften en verordeningen hier ook bij bebouwing voor een status-quo in het watersysteem zorgt.

### *Gedeelte buiten de beekvallei*

De bepalingen hier zijn vergelijkbaar met deze hierboven beschreven in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen; ook hier zijn voornoemde bepalingen uit de verordeningen van tel. De beschermende bepalingen uit het R.U.P. valleien zullen hier evenwel niet van toepassing zijn.

### *Algemeen besluit*

Omwille van al deze maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften en in de bestaande verordeningen zijn vervat, kan geoordeeld worden dat er geen schadelijk effect op de waterhuishouding wordt veroorzaakt door de voorziene projecten in het plangebied.

+