

GEMEENTE GINGELOM
RUP 'School Groeiboog - Jeuk'

Toelichtingsnota
versie definitieve aanvaarding



COLOFON

Opdracht:

RUP 'School Groeihoog - Jeuk'

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Gingelom
Sint-Pieterstraat 1
3890 Gingelom

Opdrachthouder:

Antea Group
Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 089/ 74 11 00
Fax 089/ 74 11 01
www.anteagroup.com

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

129101

Datum: status / revisie:

Mei 2011 toelichtingsnota definitieve aanvaarding

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Projectmedewerkers:

Projectleider
Roland Vanmuysen, architect-stedebouwkundige

Projectmedewerker
Wouter Impens, landschapsarchitect-
stedenbouwkundige

© Antea Group 2010

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

Voor Antea Group,

ROLAND VANMUYSEN, ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek

In het gemeentehuis werd neergelegd van tot
.....

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Marcel Houbey

DE BURGEMEESTER,
Charly Moyaerts

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

INHOUD

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	<i>Aanleiding tot het RUP</i>	5
1.2	<i>Situering</i>	5
2	<i>Beleidskader en relevante studies</i>	7
2.1	<i>Structuurplanning</i>	7
2.2	<i>Sectorale plannen en studies</i>	8
2.3	<i>Integraal waterbeheer</i>	13
3	<i>Bestaande juridische toestand</i>	17
3.1	<i>Samenvattende tabel</i>	17
3.2	<i>Gewestplan</i>	18
3.3	<i>Buurtwegen</i>	19
4	<i>Ruimtelijke analyse bestaande toestand</i>	20
4.1	<i>Bestaande ruimte</i>	20
4.2	<i>Knelpunten, kwaliteiten, potenties</i>	21
5	<i>Programma-analyse school</i>	22
6	<i>Visie en structuurschets</i>	24
6.1	<i>Ruimtelijke visie</i>	24
6.2	<i>Verschillende scenario's</i>	25
6.3	<i>Voorkeursscenario</i>	28
6.4	<i>Capaciteit nieuwe parking</i>	29
7	<i>Milieueffecten</i>	31
8	<i>Doorvertaling in grafisch plan en voorschriften</i>	36
8.1	<i>Toelichting van de bestemmingen</i>	36
8.2	<i>Compensatie herbevestigd agrarisch gebied</i>	37
8.3	<i>Strijdige voorschriften die worden opgeheven</i>	39
8.4	<i>Ruimtebalans</i>	39
8.5	<i>Flankerende maatregelen</i>	39
9	<i>Planschade/planbaten</i>	41
9.1	<i>Planschade</i>	41
9.2	<i>Planbaten</i>	41
9.3	<i>register</i>	41
10	<i>Motivatie voor de onteigening</i>	42
10.1	<i>Inleiding</i>	42
10.2	<i>Motivatie</i>	42
10.3	<i>Besluit</i>	43

FIGUREN

Figuur 1: Aanduiding van het projectgebied op macroschaal. Bron: NGI	5
Figuur 2: Topokaart - Bron: GIS-Vlaanderen	6
Figuur 3: Kadastrale toestand Bron: CadMap 2007	6
Figuur 4: Uitwerking van de kern Jeuk met aanduiding plangebied - Bron: GRS	7
Figuur 5: Biologische waarderingskaart - Bron: AGIV	8
Figuur 6: Landschapsatlas Bron: GIS-Vlaanderen	9
Figuur 7: Landschapskenmerken Bron: GIS-Vlaanderen	10
Figuur 8: Bovenlokaal fietroutenetwerk Bron: provincie Limburg	11
Figuur 9: Buslijnen in de omgeving van het plangebied	11
Figuur 10: Watertoets: overstromingsgevoelig - Bron: AGIV	14
Figuur 11: Watertoets: erosiegevoelig - Bron: AGIV	14
Figuur 12: Watertoets: infiltratiegevoelig - Bron: AGIV	15
Figuur 13: Watertoets: grondwaterstroming - Bron: AGIV	16
Figuur 14: Gewestplan Bron: AGIV	18
Figuur 15: Atlas der buurt- en voetwegen	19
Figuur 16: Doorgangsscenario	25
Figuur 17: Scenario "rond punt"	26
Figuur 18: Scenario rondweg	27
Figuur 19: Voorkeursscenario	28
Figuur 20: Situering van de compensatie voor beide RUP's	37
Figuur 21: Luchtfoto van percelen ten zuiden van woonwijk Groenhof	38
Figuur 22: Ruimtebalans: grafiek	39
Figuur 23 Register planschade – planbaten	41

1 Inleiding

1.1 AANLEIDING TOT HET RUP

De school Groeiboog te Jeuk, Gingelom heeft een kleuterafdeling en een lagere onderwijsafdeling.

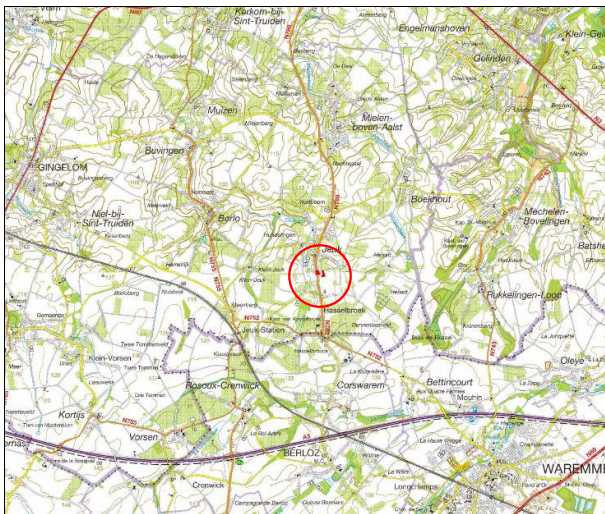
De school is aan uitbreiding toe, er is een bouwvergunning afgeleverd voor een nieuwbouw aan de straatzijde. Er is echter eveneens nood aan een bijkomende recreatieruimte, dit zou kunnen worden opgevangen door het schoolterrein oostwaarts uit te breiden. De huidige bestemming van deze zone is agrarisch gebied – een deel van de huidige speelplaats bevindt zich reeds in agrarisch gebied – en een klein gedeelte woonuitbreidingsgebied.

Een ander probleempunt is de organisatie van het autoverkeer aan de school, op piekmomenten levert dit conflicten op. Tevens is er een tekort aan parkeerplaatsen, er is bijkomende ruimte nodig om dit op te vangen.

1.2 SITUERING

Macroschaal

De gemeente Gingelom wordt gekenmerkt door een erg verspreide bebouwing en bestaat uit 11 kernen, één ervan is Jeuk.



Figuur 1: Aanduiding van het projectgebied op macroschaal. Bron: NGI

Een beperkt aantal voorzieningen vinden we terug in Jeuk: een slager, een bank, en enkele andere diensten, en de school. Voor andere voorzieningen is de kern aangewezen op het hoofddorp Gingelom of op Waremme, over de taalgrens. De taalgrens valt hier samen met de autosnelweg E40; via het op- en afritcomplex te Berloz wordt Jeuk ontsloten.

Microschaal



Figuur 2: Topokaart - Bron: GIS-Vlaanderen

Het zuidelijke deel van Jeuk (waar het studiegebied is gelegen), bestaat uit een bebouwd lint, de Houtstraat (N789) en is noord-zuid georiënteerd. De school 'De Groeiboog' is aan deze straat gelegen. Achter het woonlint ligt er een open agrarisch landschap, de gewenste uitbreiding situeert zich op die plaats.

Kadastrale toestand

Onderstaand de betrokken percelen en hun oppervlakte



Figuur 3: Kadastrale toestand Bron: CadMap 2007

2 Beleidskader en relevante studies

2.1 STRUCTUURPLANNING

Gingelom in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Jeuk werd aan geduid als woonkern, Gingelom is het hoofddorp. De woonkernen staan in voor het opvangen van lokale behoeften.

Het plangebied is gelegen in droog Haspengouw; in deze regio is landbouw de voornaamste ruimtegebruiker en de belangrijkste economische motor. Belangrijk hierbij zijn grote stukken aaneengesloten agrarisch gebied, het gaat immers om grondgebonden landbouw. Toerisme in de vorm van recreatief medegebruik van het agrarische gebied (met zijn dikwijls gave landschap) speelt eveneens een belangrijke rol.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Gingelom

Doelstellingen

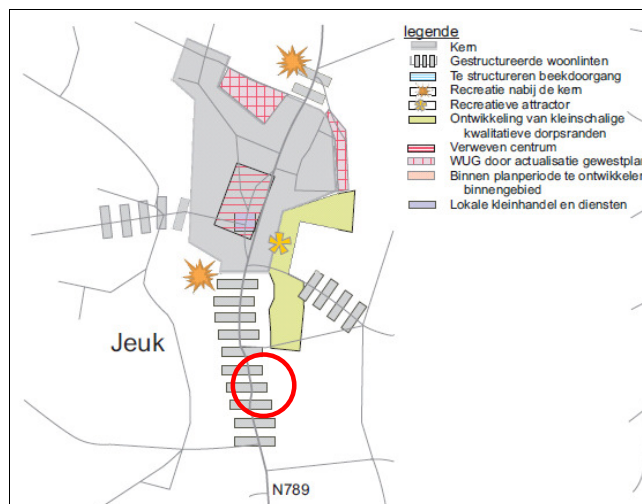
De gemeente formuleert een aantal doelstellingen, over de kern Jeuk stelt ze het volgende: *“Door het behoud en kleinschalige versterking van het voorzieningenapparaat op maat van de kern zelf, wordt de leefbaarheid van deze kernen gegarandeerd.”*

Deelruimten

De kern Jeuk is in ‘Deelruimte 2: Cicindriabeek’ gelegen. Bij verdere ontwikkelingen in de kern gaat voornamelijk aandacht uit naar het behoud van de traditionele dorpsstructuur en de beeldkwaliteit in het algemeen.

Deelstructuren

Nederzettingenstructuur. Jeuk wordt geselecteerd als *lokaal verzorgende woonkern*. Voorzieningen dienen dus op het niveau van de kern te zijn.



Figuur 4: Uitwerking van de kern Jeuk met aanduiding plangebied - Bron: GRS

Bij de verdere uitwerking vinden we het plangebied terug ter hoogte van het zuidelijke gestructureerde woonlint. Aan de rand van het plangebied vinden we ‘ontwikkeling van kleinschalige kwalitatieve dorpsranden’. Het betreft hier een hoogstam boomgaard.

Economische structuur. De gemeente wenst de scholen in Montenaken en Jeuk te behouden en zal onderzoeken welke uitbreidingsmogelijkheden deze hebben. Dit zal gebeuren middels een RUP dat zal voldoen aan volgende randvoorwaarden:

- Behoud van de locatie omwille van de ruimtelijke kwaliteiten en voordelen;

- De voorschriften en richtlijnen vanuit het onderwijsgegeven zijn richtinggevend (oppervlaktes, lokalen, enz.);
- Maximale inpassing in de bestaande bebouwde structuur;
- Hanteren van aanwezige bouwtypologieën voor de nieuwe schoolgebouwen;
- Indien mogelijk een meervoudig ruimtegebruik: speelplaats ook voor de dorpskinderen in het weekend, gebouwen multifunctioneel inrichten indien mogelijk en toegelaten, enz.

Verkeers- en vervoersstructuur. De Houtstraat (N789) wordt geselecteerd als een lokale weg type II. Dit type weg heeft het ontsluiten op lokaal niveau als hoofdfunctie, daarnaast heeft deze het verlenen van toegang (erfontsluiting) als functie.

2.2 SECTORALE PLANNEN EN STUDIES

Natuur

Biologische waarderingskaart



Legende

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

Figuur 5: Biologische waarderingskaart - Bron: AGIV

Het plangebied zelf is biologisch minder waardevol, de in het noordoosten aangrenzende boomgaard is geïnventariseerd als een 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'.

Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP) en Milieubeleidsplan

Geen doelstellingen die specifiek betrekking hebben op het plangebied.

Herbevestigde agrarische gebieden

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2005 een **ruimtelijke visie** op landbouw, natuur en bos op voor de regio Haspengouw-Voeren.

Op 5 december 2005 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 41.000 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

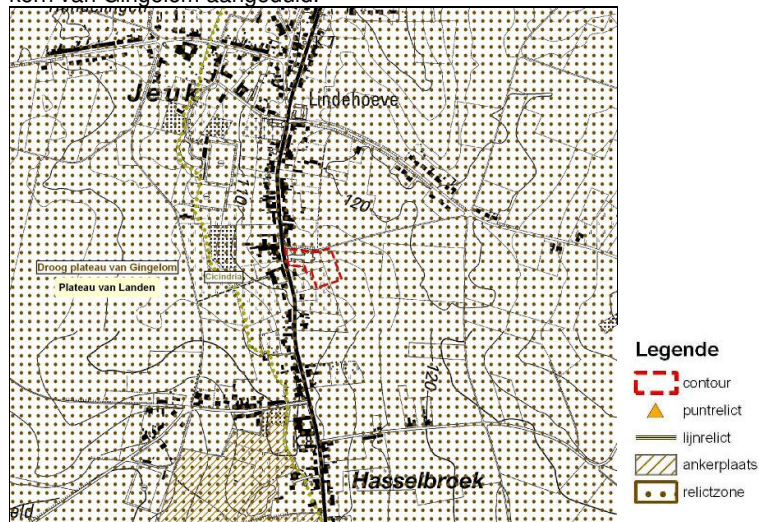
Het studiegebied is gelegen in de regio Haspengouw-Voeren en meerbepaald in de 'Landbouwgebieden tussen de Kleine Gete en Herk, ten zuiden van Sint-Truiden'. Op 2 december 2005 keurde de Vlaamse regering de herbevestiging van de agrarische gewestplanbestemming in dit gebied goed (actie 38 van het operationeel uitvoeringsprogramma). De delen van het plangebied die in agrarisch gebied gelegen zijn, liggen meteen ook in het Herbevestigd Agrarisch Gebied.

De grote aaneengesloten landbouwgebieden op de leemplateaus zijn dragers van dit cultuurlandschap en dienen zoveel mogelijk te blijven behouden. Binnen deze gebieden is er ruimte voor behoud, versterking en ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen.

Landschap en erfgoed

Landschapsatlas

In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gawe en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Op de hiernavolgende kaart werden de ankerplaatsen, relictzones en punt- en lijnrelicten nabij de kern van Gingelom aangeduid.



Figuur 6: Landschapsatlas Bron: GIS-Vlaanderen

Het plangebied is gelegen in het traditioneel landschap 'Plateau van Landen', meer bijzonder maakt ze deel uit van de relictzone 'Droog Plateau van Gingelom'. De toren van de Sint-Martinus kerk is aangeduid als puntrelict.

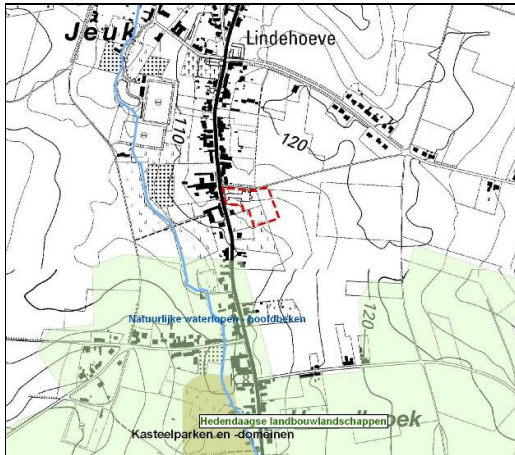
Over het 'Droog plateau van Gingelom' zegt de landschapsatlas het volgende: dit was reeds een open-field akkerlandschap ten tijde van de Ferrariskaarten (eind 18^e eeuw). Deze omgeving bevat veel bouwkundig erfgoed, voor Gingelom zijn dat het kerndorp zelf, drie hoeven, een kapel uit de 18^e eeuw en een watermolen. De esthetische waarde zit hem in het open akkerlandschap. De historische percelering is niet meer herkenbaar (schaalvergroting in de landbouw, ruilverkaveling, weinig herkenbare begrenzing van de kavels).

Beleidsvoorstellen zijn kernversterking en het vrijwaren van het open karakter van de leemplateau's. Daar de gewenste uitbreidingszones van de school grenzen aan het open agrarische gebied, dient er voldoende aandacht te gaan naar de landschappelijke inpassing ervan.

De Cicindriabeek is aangeduid als lijnrelict, deze bevindt zich echter niet in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Landschapskenmerken

Waar de landschapsatlas een inventarisatie is van de historische ruimtelijke elementen uit ons landschap, geven de landschapskenmerken een beeld van de hedendaagse samenstelling van dat landschap.



Figuur 7: Landschapskenmerken Bron: GIS-Vlaanderen

Bij de inventarisatie van de hedendaagse landschapskenmerken is het open agrarische gebied ten zuiden van het plangebied aangeduid als 'hedendaagse landbouwlandschappen'. De onmiddellijk bij het plangebied aansluitende landbouwgrond behoort echter tot dezelfde open ruimte.

Beschermd erfgoed

Er bevindt zich geen beschermd erfgoed in het plangebied of de onmiddellijke omgeving ervan.

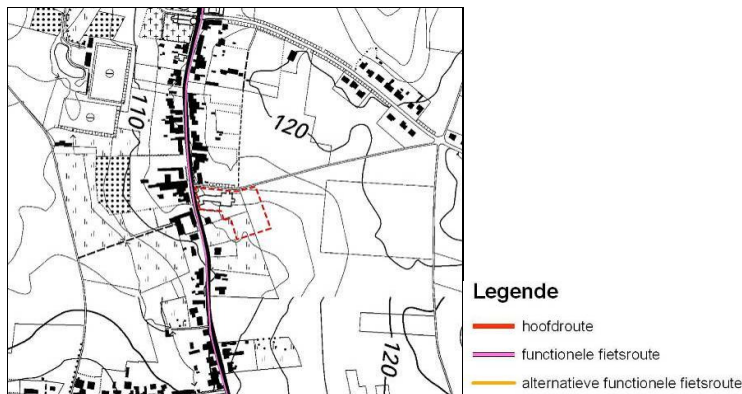
Centrale archeologische inventaris

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Er werden geen vondsten gedaan in of nabij het plangebied.

Mobiliteit

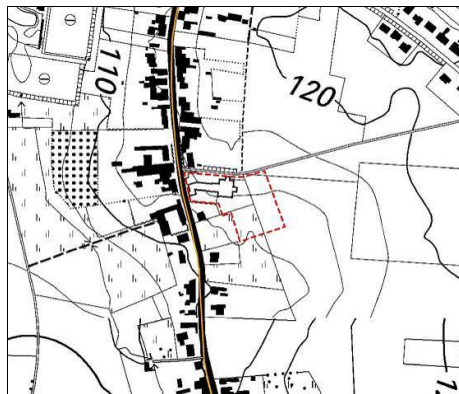
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk



Figuur 8: Bovenlokaal fietroutenetwerk Bron: provincie Limburg

Langsheen het plangebied (Houtstraat) loopt een functionele fietsroute. Deze verbindt Jeuk met de naburige kernen. Functionele routes verbinden woonkernen en belangrijke functies. Ze zijn de kortste verbinding en lopen daardoor dikwijls langs drukke wegen (historische steenwegen die van centrum tot centrum lopen).

Openbaar vervoer



Figuur 9: Buslijnen in de omgeving van het plangebied

Langsheen het plangebied (Houtstraat), loopt de buslijn Jeuk – Montenaken.

Gemeentelijk mobiliteitsplan

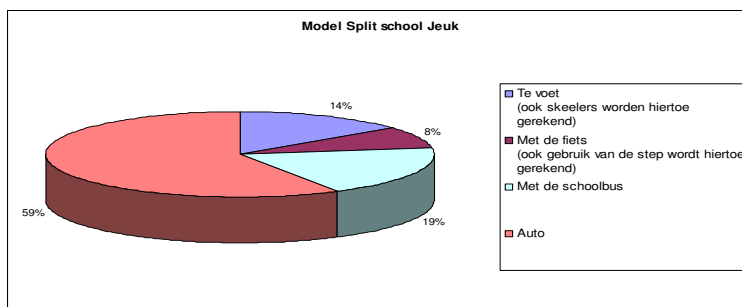
Op 26 februari 2002 werd het mobiliteitsplan van de gemeente goedgekeurd. Dit vormt een leidraad voor de gewenste duurzame ontwikkeling van de mobiliteit binnen de gemeente.

In het actieprogramma bij het beleidsdomein communicatie wordt als maatregel c3.2 voorgesteld om een informatiecampagne in de scholen te starten rond 'schoolpooling, fietscolonnes en fietspoolen'.

Op korte termijn wordt bij het werkdomein strategische projecten van de ruimtelijke ontwikkelingen vooropgesteld dat alle schoolomgevingen dienen te worden heringericht in het kader van de veiligheid van het kind.

Schoolvervoersplan

In 2006 werd een schoolvervoersplan voor deze school samengesteld. Recent zijn tellingen uitgevoerd (voorjaar 2009) over het verplaatsingsgedrag van de kinderen.



Een overgrote meerderheid van de schoolkinderen blijkt met de auto naar school te komen. In de grafiek hiernaast is te zien dat een ruime 59% van de schoolkinderen met de auto naar school gebracht wordt en afgehaald wordt, en dan nog allemaal individueel. Carpooling wordt niet georganiseerd, en er komt geen enkel kind met de lijnbus naar school. Dit zijn de cijfers bij slecht weer, bij goed weer stijgt het aantal kinderen dat met de fiets en te voet komt, en neemt het aantal kinderen dat met de auto naar school gebracht wordt af; slechts 40% van de kinderen wordt dan nog per wagen gebracht en afgehaald.

Op de piekmomenten zijn er conflicten door het overmatige autoverkeer. Dit uit zich in:

- Wildparkeren;
- Conflict tussen de auto's enerzijds en de fietsers anderzijds, waarbij deze laatste in het Schoolstraatje vanuit de andere richting komen;
- Zone 30 wordt niet gerespecteerd;
- Onveilige oversteek aan de school;
- Gebrek aan parkeerplaatsen voor leerkrachten;
- De eenrichtingsstraat 'Schoolstraat' (smalle straat ten noorden van het plangebied) wordt in twee richtingen gebruikt.

In het actieplan van het schoolvervoersplan staan de volgende acties vermeld met een ruimtelijke impact:

- Het reorganiseren van de leraarsparking, dwz een permanente aanleg ervan achter de schoolgebouwen, met een directe toegang van deze parking naar de schoolterreinen.
- Bij het aanleggen van een leraarsparking ook ruimte voorzien voor de schoolbus op hetzelfde terrein.
- Herinrichten van de oude buurtweg tussen Heiseltstraat en Groenhof. Op dit moment is er reeds een voetpad tussen Heiseltstraat en Schoolstraatje. Deze verbinding kan een alternatief vormen voor het ontbreken van het fietspad langs de Houtstraat. Dan moet het pad zowel voor voetgangers als voor fietsers worden ingericht. Verder onderzoek is hier noodzakelijk.

De aanpak van het parkeerprobleem van leraars en schoolbus behoort tot het gevraagde programma. De aanpak van de geciteerde voetweg valt buiten het plangebied, maar kan als een flankerende maatregel worden opgenomen in het RUP.

← Met opmaak:
opsommingstekens en
nummering

2.3 INTEGRAAL WATERBEHEER

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets goed. Dit besluit geeft aan de overheden die vergunningen afleveren richtlijnen voor de toepassing van de watertoets.

Op 2 februari 2007 wees de Vlaamse Regering de vertegenwoordigers van het Vlaamse Gewest in de bekkenbesturen aan.

Bekkenbeheersplan

In uitvoering van het decreet integraal waterbeleid, stelde de Vlaamse overheid bekkenbeheersplannen op voor het volledige grondgebied. Op 30 januari 2009 keurde de Vlaamse Regering het besluit voor de vaststelling van de bekkenbeheersplannen en de bijhorende deelbekkenbeheersplannen definitief goed (Belgisch Staatsblad 5 maart 2009).

Gingelom situeert zich in het Demerbekken.

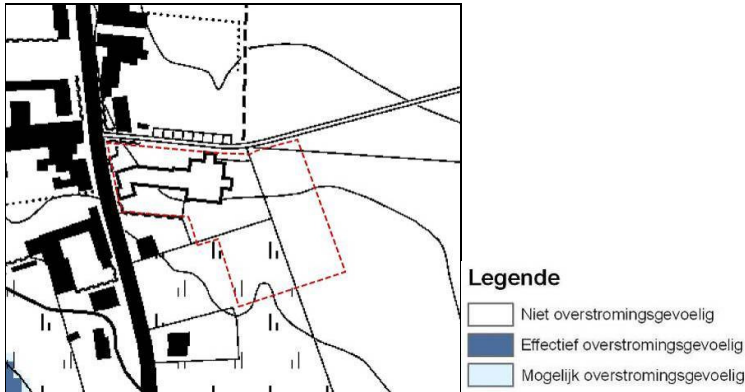
Er zijn geen bijzondere bepalingen voor het plangebied in het bekkenbeheersplan opgenomen.

Watertoets

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor het toepassen van de watertoets. Het decreet van 25 mei 2007 (BS 19 juni 2007) houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu, energie en openbare werken past Artikel 8 van het decreet Integraal Waterbeleid aan.

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het uitvoeringsbesluit voor de watertoets definitief goed. Dit besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), trad in werking op 1 november 2006 en bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets zowel voor vergunningen als voor plannen en programma's. Specifiek voor vergunningen geeft het besluit aan, welke instanties als adviesverlener optreden en hoe de adviesprocedure verloopt. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. De bijlagen bij het besluit bevatten inhoudelijke richtlijnen voor vergunningverleners en bijhorende kaarten. De richtlijnen geven aan in welke gevallen er schadelijke effecten te verwachten zijn en wanneer een advies van de waterbeheerder relevant is.

Overstromingsgevoelig



Figuur 10: Watertoets: overstromingsgevoelig - Bron: AGIV

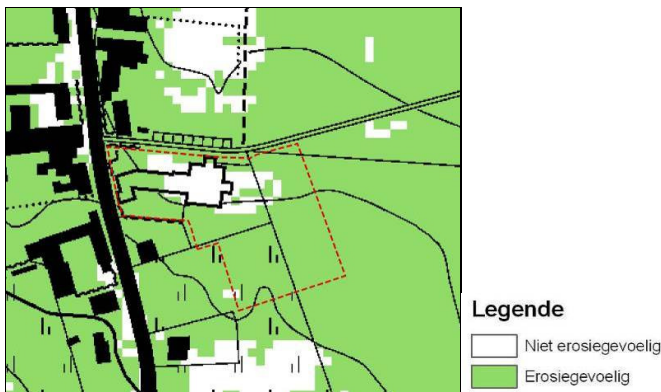
Deze kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).

De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag) zijn samengesteld uit de van nature overstroombare gebieden (NOG, exclusief colluvia), de potentiële overstromingsgebieden (POG) en de mijnverzakkingsgebieden (MVG), doch die buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden vallen. Deze 3 gebieden werden samengevoegd tot 1 kaartlaag. Uit die kaartlaag werden de gebieden verwijderd die volgens hun bestemming reeds ingenomen zijn voor bebouwing en infrastructuur.

De effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn samengesteld via de omhullende contour van de geactualiseerde ROG- en MOG-kaarten. Dit is gerechtvaardigd omdat alle uitgangskaarten gebaseerd zijn op het DHM-Vlaanderen met een resolutie van 5 m. Bovendien bevatten de nieuwe ROG- en MOG-kaarten voortaan enkel nog die gebieden die met een zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, overstromingsgevoelig zijn. Door gebruik te maken van de omhullende contour kan de ROGDHM05-kaart de MOG-kaart aanvullen en vice versa.

Het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig.

Erosiegevoelig



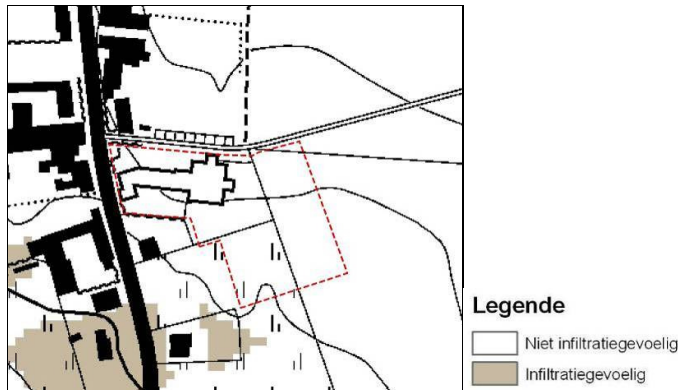
Figuur 11: Watertoets: erosiegevoelig - Bron: AGIV

De erosiegevoeligheidskaart ten behoeve van de watertoets is een tussenproduct binnen de studie 'verfijning van de bodemerosiekaart', uitgevoerd door de onderzoeksgroep fysische en regionale geografie van de K.U. Leuven in opdracht van de afdeling Land van AMINAL.

De afbakening van de erosiegevoelige gebieden heeft tot doel om belangrijke wijzigingen in bodemgebruik, die mogelijk aanleiding kunnen geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater van hellingen en tot afspoeling van bodemdeeltjes, voorafgaandelijk aan een vergunning of de goedkeuring van een plan of programma, voor advies voor te leggen aan de afdeling land van AMINAL.

Het overgrote deel van het plangebied is erosiegevoelig. Bij de onverharde delen dient er voldoende aandacht uit te gaan naar verankerende beplanting.

Infiltratiegevoelig



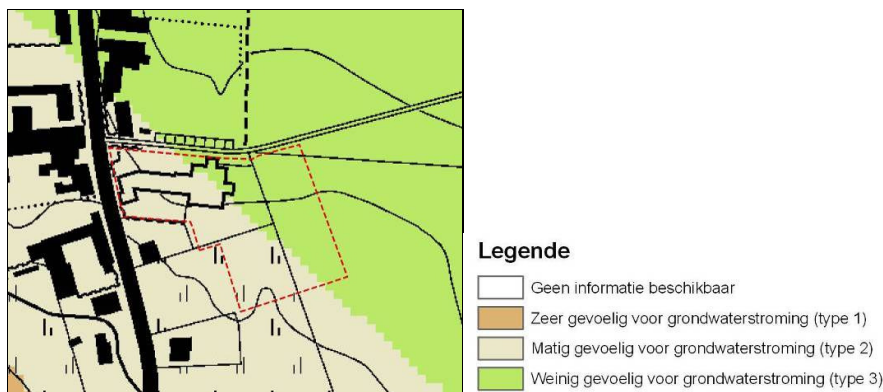
Figuur 12: Watertoets: infiltratiegevoelig - Bron: AGIV

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

De watertoetskaart met infiltratiegevoelige gebieden heeft tot doel om richtinggevend te zijn voor individuele ingrepen op lokaal niveau. Bij dergelijke ingrepen moet beslist worden of de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen al dan niet zinvol zijn, en of er mogelijk schadelijke effecten kunnen optreden naar het grondwater toe zowel kwantitatief als kwalitatief bij het al dan niet aanleggen van dergelijke voorzieningen.

Het volledige plangebied is niet infiltratiegevoelig. Bijzondere maatregelen bovenop de reeds geldende verordeningen betreffende de infiltratie van het hemelwater zijn weinig zinvol.

Grondwaterstroming



Figuur 13: Watertoets: grondwaterstroming - Bron: AGIV

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming.

De richtlijnen voor de watertoets houden rekening met een differentiatie van Vlaanderen in 3 types van gebieden, volgens de aard van gevoeligheid voor grondwaterstroming.

Type 1: zeer gevoelig

De zeer gevoelige gebieden zijn afgebakend aan de hand van de kaart van de Natuurlijk Overstroombare Gebieden (NOG kaart). De NOG-kaart is gebaseerd op de bodemkaart waarbij de bodemprofielen van alluviale, colluviale en poldergronden afgebakend zijn. De NOG gebieden met uitzondering van colluvia zijn afgebakend als type 1-gebied.

Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 2: matig gevoelig

Onder de matig gevoelige gebieden vallen alle gebieden die niet tot type 1 (zeer gevoelig) of type 3 (weinig gevoelig) behoren.

Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Type 3: weinig gevoelig

Onder de weinig gevoelige gebieden vallen alle gebieden waar er een aquitard (meestal een kleilaag) op geringe diepte voorkomt of het grondwaterpeil diep staat en die niet tot type 1 (zeer gevoelig) behoren.

Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het noordoostelijke deel van het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3), het overige deel is matig gevoelig (type 2)

Algemene conclusie

Binnen het plangebied zal aan de school beperkt worden bijgebouwd, dit voldoet echter niet aan de constructies die mogelijk de grondwaterstroming kunnen verstoren. Bij de inrichting van bijkomende verhardingen dient er voldoende aandacht uit gaan naar de mogelijkheid tot infiltratie van het hemelwater door het gebruik van waterdoorlatende verhardingen.

Gezien het gewenste gebruik van de huidige agrarische gronden – speelplaats voor de school, parking – is het gevaar voor erosie eerder beperkt. Toch dient er voldoende aandacht te worden besteed aan het beplanten van bijv. restruimtes.

Als conclusie kan gesteld worden dat er geen schadelijke effecten op de waterhuishouding verwacht worden door de realisatie van de geplande functies, gebouwen en/of inrichtingen voorzien binnen het RUP.

3 Bestaande juridische toestand

3.1 SAMENVATTENDE TABEL

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	<i>Nr; 24 Tienen - Gingelom</i>
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuurreservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Proces Verbaal bouwovertreiding	Geen
Buurt- en voetwegen	Verschillende voetwegen lopen door het plangebied. Het gaat om sentier 52 en 53. Deze zijn op het terrein echter niet meer zichtbaar.
Land- en natuurinrichtingsprojecten	Geen
Herbevestigde agrarische gebieden	Geen

3.2 GEWESTPLAN

Het gewestplan nr. 21 Sint-Truiden - Tongeren is hier van toepassing



Figuur 14: Gewestplan Bron: AGIV

De bestemmingen die in het plangebied terug te vinden zijn:



De **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.



De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

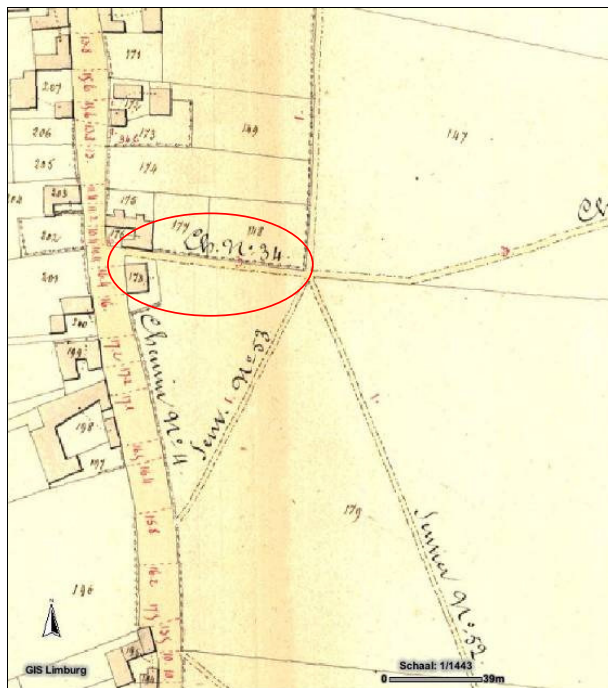


De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

De school ligt in landelijk woongebied en voor een stuk in agrarisch gebied. Het is tevens in agrarisch gebied dat er een uitbreiding van de speelplaats en parkings zouden worden voorzien. Een klein deel van het plangebied (mogelijk een deeltje van het Schoolstraatje) is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

3.3 BUURTWEGEN

Buurt- en voetwegen hebben een juridisch statuut, dankzij de "Wet op de buurtwegen" die dateert van 10 april 1841. Deze wet verzekert van rechtswege de doorgang over een perceel. In het spoor van die wet werden in de jaren 1843-1845 door de gemeenten atlassen van de buurtwegen opgemaakt. Deze atlassen vormen de basis voor een rechtzeker beleid.



Figuur 15: Atlas der buurt- en voetwegen

Volgens het uittreksel van de atlas der buurt- en voetwegen, lopen er twee voetwegen door het plangebied. Het gaat om sentier nr. 52 en sentier nr. 53. Op het terrein zijn deze voetwegen niet meer zichtbaar.

Sentier nr. 52 loopt verder door noordwaarts, en sluit aan op de Heiseltstraat. Dit pad loopt achter de tuinen van de huizen aan de Houtstraat, en deze voetweg is nog in gebruik.

4 Ruimtelijke analyse bestaande toestand

4.1 BESTAANDE RUIMTE

	<p>Het schoolgebouw is gelegen aan de Houtstraat en maakt deel uit van de lintbebouwing langsheen deze weg. Onmiddellijk naast het gebouw loopt een steeg – de Schoolstraat – deze laat enkel eenrichtingsverkeer toe vanuit de Houtstraat. De Houtstraat bevat de kenmerkende kleinschalige bebouwing voor een landelijke dorpskern, met gebouwen van twee bouwlagen en een zadeldak.</p>
	<p>Het schoolgebouw past zowel qua proportie als qua architectuur zeer goed in de omgeving. Het schoolhuis vertoont de typische 19^{de} eeuwse schoolarchitectuur: een statig gebouw, gebouwd volgens een typeplan dat vaak in Zuid-Limburg gebruikt werd voor een multifunctioneel gebouw: school, woning voor de schoolmeester, en gemeentehuis.</p>
	<p>De Schoolstraat vormt met de Houtstraat de hoek waarin de school gelegen is. De schoolgebouwen richten zich meer naar de Schoolstraat, waar de oude speelplaats op uitgeeft. Recente nieuwbouw werd ingeplant achter het bestaande volume. Het omvat twee onderscheiden delen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een deel met twee bouwlagen en hellend dak aansluitend tegen het "schoolhuis"; • Een tweede deel met een gemengde dakvorm hellend-plat, maar lager van bouwhoogte.
	<p>De verkeerssituatie verloopt enigszins problematisch, zo wordt in het schoolvervoerplan gesteld. Het schoolstraatje is te smal om parkeren toe te staan, de doorgang wordt op die wijze geblokkeerd voor ouders die hun kinderen reeds hebben opgepikt en wensen door te rijden. Als de schoolbus er stopt kan er niemand meer door met als gevolg dat wagens achteruit de straat weer uitrijden. Tevens ontbreken er parkeerplaatsen voor het schoolpersoneel.</p>



De achterzijde van de school geeft uit op een open agrarisch landschap, een deel van de openlucht-speelplaats is hier gelokaliseerd.

Er is een opmerkelijk “talud” tussen de terreinen van de school (rechts op de foto) en de vrije akkers (links); het terrein heeft daar een verschil in niveau van $\pm 1\text{m}$.

Het landschap achter de school is glooiend, open van karakter, en biedt weidse zichten naar het zuiden, oosten en noordoosten. Een oude hoogstamboomgaard ligt vlakbij en bepaalt aan weerszijden van de Schoolstraat het zicht.

4.2 KNELPUNTEN, KWALITEITEN, POTENTIES

Knelpunten

- Ruimtegebrek in de school, zowel qua gebouwen als qua speelruimte;
- Er is weinig ruimte voor een goede verkeersafwikkeling rondom de school;
- Een deel van de school en het mogelijke uitbreidingsgebied zijn in agrarisch gebied gelegen.

Kwaliteiten

- De aanwezigheid van de school vormt een belangrijk onderdeel van de lokale voorzieningen in de woonkern;
- Het schoolgebouw is van een goede beeldkwaliteit en is vrij goed geïntegreerd in zijn omgeving.

Potenties

- De 'kleinschalige kwalitatieve dorpsranden' die geselecteerd werden in het GRS, kunnen worden verder gezet ter hoogte van de school. Dit betekent de afwerking van de dorpsrand naar het open agrarische landschap toe;
- Door de school meer ruimte te geven, kan er een 'kiss & ride' worden gerealiseerd en een halteplaats voor de schoolbus zodat de verkeersproblemen rondom de school, althans voor de ruimtelijke component, worden opgelost.

5 Programma-analyse school

De school "Groeiboog" heeft eigenlijk drie vestigingen, namelijk in de kernen Jeuk, Borlo en Mielen-Boven-Aalst. Deze drie vestigingen vormen samen de Gemeentelijke Basisschool "De Groeiboog".

De vestiging te Jeuk telde in het schooljaar 2008-2009 235 kinderen in het basis- en kleuteronderwijs (schooljaar 2008-2009). Het laatste decennium kent de school een toename van het aantal leerlingen:

Jaar	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Aantal Iln	138	139	144	154	161	207	201	221

Vanwege de talrijke leerlingen is er een nood aan bijkomende speelruimte. Voor het dimensioneren van de speelruimte wordt uitgegaan van een maximum aantal leerlingen van 300. De huidige oppervlakte van de speelplaats bedraagt 1.675m², waarvan 402m² overdekt. Volgens de Agion-norm moet er per leerling 8m² speelruimte beschikbaar zijn, waarvan maximum 1,20m² per leerling overdekte speelruimte. Dit komt neer (voor 300 kinderen) op 2.400m², waarvan maximum 360m² overdekt. Voor het huidige leerlingenaantal is de overdekte speelplaats voldoende, maar de open speelruimte niet (aanwezig 1.675m², vereist 1.880m²).

Voor een goed verloop van de speeltijden en de leerlingenopvang tussen de middag is het nodig dat de speelplaats makkelijk te overzien is door de toezichthoudende onderwijzers, maar is het eveneens gewenst dat kleuters en kinderen uit het lager onderwijs gescheiden blijven. Bij de aanleg van de nieuwe speelplaats in de uitbreidingszone van het RUP zal hiermee rekening gehouden worden.

Voor het onderwijzend en ondersteunend personeel is een eigen parkeerruimte gewenst, voor ongeveer 30 wagens en enkele fietsen. Momenteel worden de wagens op zeer officieuze wijze gestald langs de Schoolstraat. Voor het aantal parkeerplaatsen voor het schoolpersoneel wordt er uitgegaan van 25 parkeerplaatsen aan 25m² per parkeerplaats = 625m². Daarbij komt nog parkeerruimte voor de schoolbus (100m²).

Het probleem van de ontoereikende parkeerplaatsen voor afzetten en ophalen van de kinderen per wagen stelt zich het duidelijkst bij het einde van de school, als iedereen gelijktijdig de kinderen komt afhalen met de wagen. Er zijn twee mogelijke oplossingen voor deze verkeerssituatie (parkerende voertuigen in de Houtstraat hinderen het verkeer, wildparkeren van ouders, enz.):

1. Mogelijkheid 1:
De situatie wordt behouden zoals ze nu is, er worden geen bijkomende parkeerplaatsen, noch een "kiss-and-ride" – zone aangelegd achter de school. Men zou dit de "georganiseerde chaos" kunnen noemen. Dit zorgt in de Houtstraat voor verkeersopstoppingen en waarschijnlijk ook voor wildparkeren, maar ook voor een erg traag verlopend verkeer, wat ongevallen bijna uitsluit. Er zal echter grote overlast ontstaan voor de bewoners van deze straat, overlast die nu al aanwezig is in de vorm van parkeren op inritten, voor de aanwezige handelszaken, enz. Flankerende maatregelen hier zijn wel een bestendige controle door politie of gemachtigde opzichters en een infocampagne naar de ouders toe om het autogebruik te doen verminderen. De omwonenden moeten in dit systeem betrokken worden.
2. Mogelijkheid 2:
Een kiss-and-ride-parking maken achteraan de school, in het verlengde van de personeelsparking, om de ouders toe te laten op een afzonderlijke parking hun kinderen op te wachten. Het aanleggen van een parking achteraan zal alle ouderverkeer naar de achterzijde van de school brengen. Dit moet via het bestaande smalle straatje gebeuren, waar nu ook fietsende en stappende kinderen

naar en van school gaan en komen. Verder is het dimensioneren en organiseren van de “kiss-and-ride” zeer belangrijk: indien deze parking vol zal staan, zijn de ouders verplicht stil te staan in het smalle straatje of op zeer chaotische wijze op de parking zelf, hetgeen tot veelvuldige conflicten tussen ouders zal leiden.

Het programma voor deze school laat zich dan in de volgende cijfers en voorwaarden gieten:

- Een bijkomende oppervlakte aan **speelplaats** van minstens 525m²;
- De speelplaats moet **aansluiten** bij één van de school in- of uitgangen;
- Een **vlot overzichtelijke ruimte** vergemakkelijkt het toezicht en verhoogt de veiligheid van de kinderen;
- Een **polyvalent speelveld** voor sportwedstrijden is hier zeker gewenst;
- Een **parkeerzone** voor ongeveer 25 personenwagens en een schoolbus, en daarbij een fietsenstalling voor 5-10 fietsen; totale oppervlakte van dit alles bedraagt ongeveer 750m²;
- Een **parkeerruimte** voor “**kiss-and-ride**”; dan moet uitgegaan worden van een gelijktijdig aankomen van alle ouders en verwanten. Dan wordt gerekend met ongeveer 137 wagens (100%), en deze grote parking kan gecombineerd worden met een speelveld dat dubbel gebruikt wordt.

6 Visie en structuurschets

6.1 RUIMTELIJKE VISIE

Bepalend voor de organisatie van de ruimte is het verloop van de **verkeersafwikkeling** rond de school. Aandachtspunten hierbij zijn de veiligheid en het behoud van de doorgangsfunctie die de Houtstraat heeft op piekmomenten. De bijkomende parkeerplaatsen dienen op een logische wijze in de verkeersafwikkeling worden ingepast.

Bij het aansnijden van het agrarische gebied voor bijkomende speelruimte en parking, dient dit zodanig te gebeuren dat de impact op het achterliggende **agrarische landschap** minimaal is. Principes hierbij zijn het zo compact mogelijk organiseren van deze bijkomende ruimten en het realiseren van een landschappelijk verantwoorde buffer.

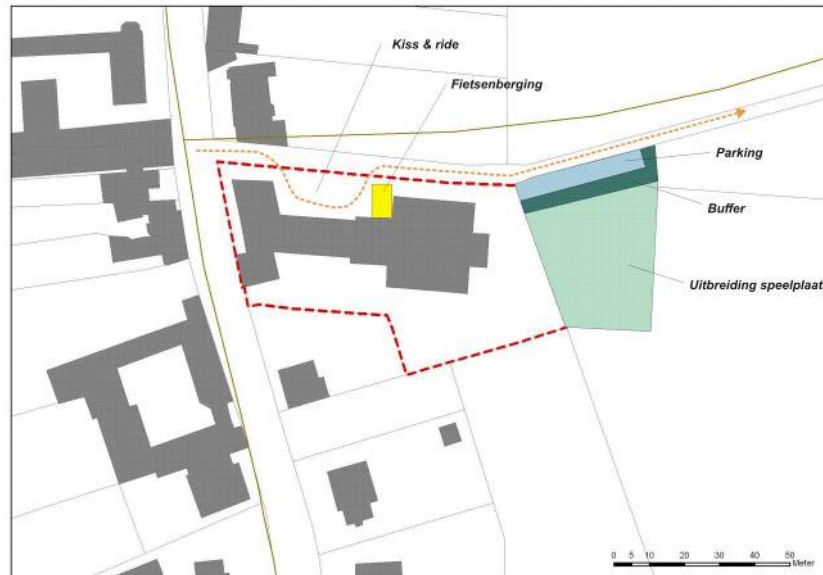
Het RUP dient een ruimtelijk **perspectief op lange termijn** voorop te stellen. Het leerlingenaantal kan in de toekomst nog uitbreiden, mogelijk moet er nog bijkomende infrastructuur worden gebouwd. Hiervoor dient voldoende ruimte te worden gereserveerd voor de verschillende toekomstige noden van de school.

Het inbouwen van **flexibiliteit** in de ruimte kan door multifunctionele oplossingen. Zo kan een polyvalent speelveld worden ingezet als parking bij piekmomenten.

6.2 VERSCHILLENDE SCENARIO'S

Een aantal scenario's werden uitgewerkt als discussie-instrument. Deze verschillen in hoofdzaak in de manier waarop het verkeer in en rond de school wordt georganiseerd.

Doorgangsscenario



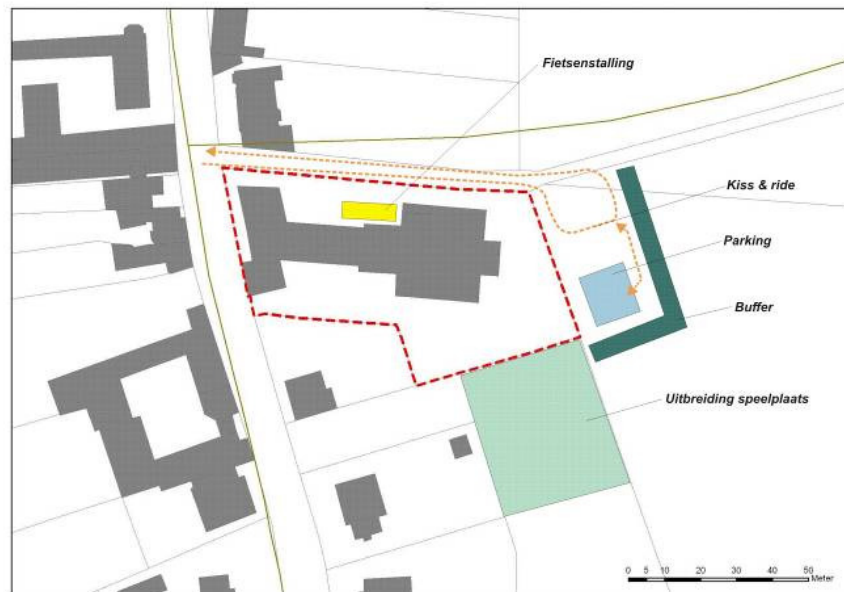
Figuur 16: Doorgangsscenario

Dit geeft de toestand weer zoals die nu is. Eventueel kan een kiss & ride op het schoolterrein worden georganiseerd om maximale veiligheid te garanderen. Eventueel enkel voor de bus, zodat die het autoverkeer niet hindert.

De parking is achterliggend en wordt groen aangekleed voor een landschappelijke inpassing te verzekeren. De uitbreidingszone van de speelplaats situeert zich volledig ten oosten van de school. Slechts een stuk van één perceel dient te worden onteigend, de inrichting is hier tot een minimum beperkt.

Nadeel is hier dat de ruimte voor de speelplaats eigenlijk beperkt blijft, en eventuele leerlingtoename in de toekomst snel tot te kleine speelplaats kan leiden. De toch gerealiseerde speelplaatsvergroting strekt zich ook uit langs de Schoolstraat, naar de open ruimte toe. Het voorzien van een "lijnparkeering" langs de Schoolstraat is landschappelijk interessant (aanleg in houtwal bv.) maar verkeerskundig leidt dit vaak tot conflicten bij het verlaten van de parkeerplaatsen.

Scenario "rond punt"



Figuur 17: Scenario "rond punt"

Dit scenario biedt een oplossing voor de erg grote lus die het autoverkeer nu dient te maken door de aanleg van een kiss & ride zone volledig achter de school. Aansluitend wordt een parking aangelegd met een toegang na de kiss & ride zodat conflict tussen autoverkeer en uitstappende kinderen wordt geminimaliseerd. Het geheel wordt gebufferd naar het achtergelegen agrarische landschap.

De uitbreidingszone voor de speelplaats ligt ten zuiden van het schoolperceel zodat de ingenomen ruimte maximaal aansluit bij het bestaande woonlint en niet in het open landschap dringt. Deze optie is ruimtelijk zeer interessant door de degelijke aansluiting van de speelplaats bij de huidige bebouwing van de Houtstraat.

Nochtans houdt de invoering van de keerlus binnen de eigenlijke Schoolstraat een groot probleem in: de huidige Schoolstraat moet verbreed worden, misschien zelfs door onteigening van een deel van de tuin van de woning net noordelijk van deze straat.

Scenario rondweg



Figuur 18: Scenario rondweg

Door een vrij perceel in te schakelen, kan daar parking worden voorzien en een parkeerhaven voor de bus. Aansluitend, dicht bij de school ligt de fietsparking. De parkeer-/kiss & ride – route wordt verder gezet rondom de uitbreidingszone voor speelplaats, dit om conflicten tussen kinderen en autoverkeer te vermijden. Het geheel wordt gebufferd naar het achterliggende landschap. De lange doorgang van voertuigen over het plangebied kan als hinderlijk beschouwd worden, maar geeft wel uitgebreide mogelijkheden voor kiss-and-ride, schoolbus, enz.

De inschakeling van dit vrij perceel is meteen ook het zwakke punt van deze optie: het vrije perceel is bouwgrond, en de aankoop zal duur zijn. Een onteigening dringt zich hier ook op, met alle moeilijkheden die daar bij horen.

Een oplossing voor de school moet in de eerste plaats een realistische en haalbare oplossing zijn. Langdurige onteigeningsprocedures horen hier niet bij.

6.3 VOORKEURSCENARIO



Figuur 19: Voorkeursscenario

In dit scenario werd de uitbreiding ten zuiden van het plangebied uit het rondwegscenario gekoppeld aan de verkeersafwikkeling uit het doorgangscenario. De huidige doorgang door de éénrichtingstraat Schoolstraat blijft behouden en wordt gekoppeld aan een kiss & ride op het huidige schoolterrein of op het bijkomende stuk ten oosten van het schoolgebouw.

De bijkomende parking wordt gerealiseerd aansluitend aan de Schoolstraat, in het oosten van het plangebied. Aangrenzend is er een polyvalent speelveld dat op piekmomenten eveneens kan worden ingezet als extra parkeermogelijkheid.

De bijkomende realisaties worden gebufferd ten opzichte van het achterliggende agrarische gebied. Er wordt geopteerd voor een semitransparante buffer om het contact met het landschap te behouden en waardevolle zichten vanuit het schoolcomplex mogelijk te houden.

6.4 CAPACITEIT NIEUWE PARKING

Uit de schoolvervoersplannen van de jaren 2008 en 2009 blijkt dat het aantal kinderen dat individueel per auto naar school gebracht wordt, en weer afgehaald wordt, stabiel ligt op ongeveer 59%. Dat is in absolute aantallen een groep van 137 kinderen. Dit is relatief veel, ondanks alle acties en stimulansen vanuit de school en de gemeente om het openbaar vervoer of de fiets/de benen te nemen om de verplaatsing van en naar school te doen. Dit aantal zal in de volgende jaren enkel maar toenemen, aangezien de school een constant groeiend aantal leerlingen heeft over de laatste 8 jaar. Aangezien er geen carpooling gedaan wordt – dit blijkt ook moeilijk te organiseren – moet uitgegaan worden van een gelijk aantal wagens van ouders, grootouders of andere familie bij het brengen en afhalen van de kinderen.

Momenteel is de kiss-and-ride – parking (*KaR-parking*) de facto voorzien op het openbaar domein van de Houtstraat. Deze straat wordt 's morgens gebruikt voor het afzetten van de kinderen, en 's avonds voor het afhalen van de kinderen. Dit zorgt momenteel voor een soort "georganiseerde chaos" voor de schoolpoort, die gedeeltelijk zorgt voor een redelijk veilige situatie: de "georganiseerde chaos" vertraagt het doorgaand verkeer in deze straat tot stapvoets rijden, wat de oversteekbaarheid vergroot en dus de veiligheid voor de voetgangers.

Deze situatie heeft ook nadelen: het is in feite ongeorganiseerd en organisch gegroeid, er ontstaat een mate van overlast voor de directe schoolomgeving, en vooral: deze situatie is moeilijk houdbaar bij verdere groei van de school. Daarom wordt de voorkeur gegeven in het RUP aan een bepaald scenario, maar ook aan een bepaalde theoretische parkeercapaciteit binnen de krijtlijnen van het RUP.

Er wordt uitgegaan van het principe van de "meegroeparking":

- Momenteel wordt enkel parkeerplaats voorzien voor de schoolbus en het schoolpersoneel, de KaR-situatie in de Houtstraat kan behouden blijven.
- Bij aangroei van het schoolpersoneel of ingebruikname van een tweede schoolbus, kan de parking al beperkt vergroot worden binnen de krijtlijnen van het RUP.
- Indien de volledige "officiële" KaR-parking moet verplaatst worden naar de achterzijde van de school vanwege te grote overlast in de Houtstraat, dan wordt deze KaR-parking binnen de grenzen van het RUP aangelegd op de voorziene plaatsen. De aanleg gebeurt op een wijze dat de ingenomen oppervlakte dubbel kan gebruikt worden: normaal gebruik is speelveld/speelplaats bij de school, en 's morgens en 's middags wordt de ruimte afgebakend voor KaR-parking voor de kinderen.
- Bijkomend voordeel: de grotere parking kan ook voor avondactiviteiten in de school gebruikt worden: de zaal in deze school wordt nu al voor veel buitenschoolse activiteiten gebruikt.

Ruimtevrage/programma

Een aantal infrastructuren zijn in elk geval noodzakelijk bij deze school: parkeerplaats voor de schoolbus, personeelsparking, fietsenstalling. Gecombineerd met een volledige KaR-parking geeft dit de volgende mogelijke invulling:

Aard voorziening en berekeningen	Oppervlakte (m²)
Autobusparking Afmetingen parkeervak 4,00m x 13,00m = 52,00m ² , en zelfde oppervlakte voor circuleren (x2) = 104,00m ²	104,00
Parking personeel : capaciteit 25 wagens: Parkeerplaats 2,50m x 5,00m, plus helft benodigde rijweg 2,50m x 3,50m Opp. parkeerplaats+rijweg 21,25 m ² x 25 stuks = 532,00m ²	532,00
Fietsenstalling Capaciteit 60 fietsen Oppervlakte-eis per fiets, incl. circulatie: 3,00m ² x 60 = 180,00m ²	180,00
Kiss-And-Ride-faciliteit Gewenste aantal parkeerplaatsen = 100% van "auto-gebrachte kinderen" in 2009 = 137 wagens Parkeerplaats 2,50m x 5,00m, plus helft benodigde rijweg 2,50m x 3,50m Opp. parkeerplaats+rijweg 21,25 m ² x 137 stuks = 2.912,00m ²	2.912,00
Groenaanleg Hier geraamd op 15% van de tot nu toe benodigde oppervlakte: 104 + 532 + 180 + 2.912 = 3.728m ² x 0.15 = 560,00m ²	560,00
Eindtotaal:	4.288,00m²

7 Milieueffecten

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP "School Groeihoog Jeuk" werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd.

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 21/06/2010 een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Op 12/07/2010 werd door de Dienst BGP een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld.

Het betreft:

- Provinciebestuur Limburg, Directie Infrastructuur – Ruimtelijke Ordening – Milieu en natuur
- ANB Limburg
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening Limburg
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed Limburg
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling
- Departement LNE, Afdeling Land en Bodembescherming – Ondergrond – Natuurlijke Rijkdommen
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer
- Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid, Afdeling Toezicht Volksgezondheid Limburg

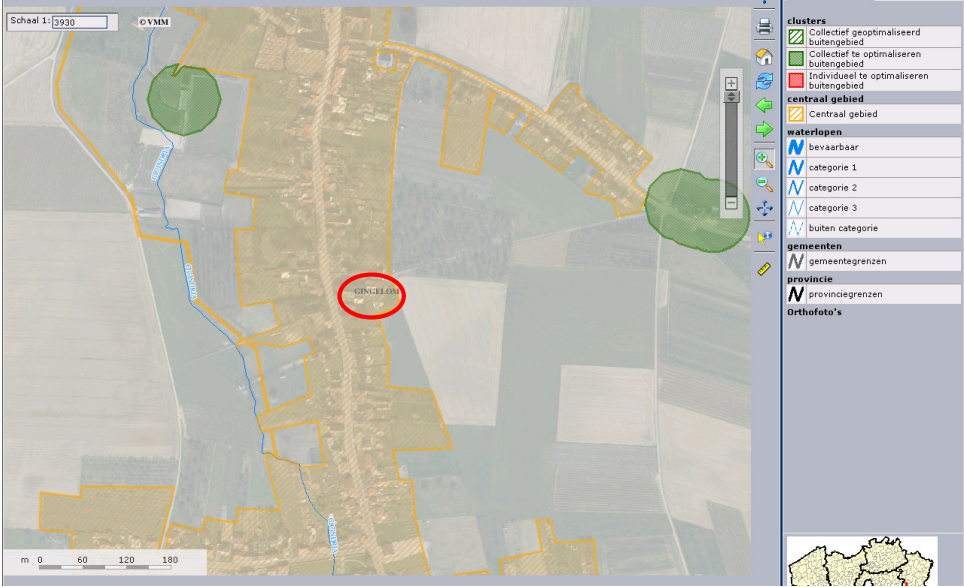
Een verzoek tot raadpleging werd op 14/07/2010 verstuurd aan de aangegeven instanties. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ontvangen adviezen (voor de volledige adviezen zie bijlage screening van de plan-MER-plicht: "Adviezen"):

Overzicht adviezen plan-MER-screening RUP Groeihoog

Reactie Soresma is in het vet en cursief gedrukt

instantie	verzoek raadpleging verzonden	tot	datum reactie	relaas reactie
Provincie Limburg, dienst Ruimtelijke planning en Beleid	14/07/2010		27/07/2010	In het advies gebeurt er een toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Er worden geen opmerkingen gemaakt op de screeningsnota.
Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening	14/07/2010		27/07/2010	<p>De screening maakt een voldoende inschatting van de aanzienlijkheid van de effecten op ruimtelijke ordening.</p> <p>De adviesinstantie sluit zich aan bij het standpunt dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn voor de disciplines bodem en grondwater, oppervlaktewater, fauna en flora indien de milderende maatregelen worden opgenomen in het RUP.</p> <p>Voor de discipline mens wordt opgemerkt dat het plangebied deels in HAG gelegen is. Er dient een degelijk onderbouwde verantwoording of motivering opgenomen te worden in de toelichting van het RUP.</p> <p>Wat mobiliteit betreft, sluit de adviesinstantie zich aan bij het alternatief dat in de screening wordt voorgesteld en dat dit alternatief verder dient uitgewerkt te worden in het RUP.</p> <p><i>Deze opmerkingen worden meegenomen in de verdere RUP-procedure</i></p>
Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwonwikkeling	14/07/2010		10/08/2010	<p>De afdeling is van oordeel dat de milieueffecten van het voorliggend plan eerder beperkt zijn en een plan-MER bijgevolg niet noodzakelijk is.</p> <p>De uitbreiding van de school gebeurt in HAG. De herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied dient omstandig gemotiveerd te worden en bovendien ook gecompenseerd. Zoals eerder dit jaar reeds voorgesteld bij het RUP Dorpskouter kan er overwogen worden om deze compensatie te voorzien door het herbestemmen van het momenteel niet aangesneden woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Heiseltstraat dat in actief landbouwgebruik is.</p> <p><i>Deze opmerking wordt meegenomen in de verdere RUP-procedure</i></p>

instantie	verzoek raadpleging verzonden	tot	datum reactie	relaas reactie
Agentschap Ruimte en Erfgoed, Onroerend Erfgoed	14/07/2010		19/08/2010	Geen opmerkingen. Akkoord met het besluit dat het plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren.
ANB Limburg	14/07/2010		11/08/2010	De impact van de voorgestelde uitbreiding van de school is beperkt mits alle milderende maatregelen die zijn opgenomen in de screeningsnota worden opgenomen in het RUP. Het plan heeft in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten en het is niet noodzakelijk om een plan-Mer te laten opmaken.
Land- en bodembescherming, Ondergrond en Natuurlijke Rijkdommen	14/07/2010		05/08/2011	<p>De afdeling is van oordeel dat de mogelijke gevolgen op het leefmilieu voor wat betreft het aspect bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen correct zijn omschreven in de screeningsnota.</p> <p>Bij erosiegevoeligheid wordt enkel verwezen naar de watertoetskaart, niet naar de erosiegevoeligheidskaart van DOV. Er zou ook rekening gehouden kunnen worden met het gemeentelijk erosiebestrijdingsplan.</p> <p><i>In de verdere RUP-procedure zal verwezen worden naar het erosiebestrijdingsplan van de gemeente. De effecten naar erosie zijn beschreven in de screeningsnota.</i></p>
VMM	14/07/2010		11/08/2010	<p>De screeningsnota wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid indien het aspect waterkwaliteit nog wordt opgenomen en besproken op basis van het zoneringsplan.</p> <p><i>Het plangebied is gelegen in centraal gebied (zie bijgevoegde figuur): dit wil zeggen dat er reeds riolering aanwezig is. Activiteiten binnen het RUP zijn niet van die aard dat er moet aangesloten worden op de riolering waardoor er geen effecten te verwachten zijn. Effecten op waterkwantiteit door aanleg van verharding werd besproken in de screening.</i></p>

instantie	verzoek raadpleging verzonden	tot	datum reactie	relaas reactie
				
Vlaams agentschap Zorg en Gezondheid	14/07/2010 23/08/2010	+	26/08/2010	Er wordt geen grondig advies gegevens, het dossier is slechts oppervlakkig bekeken. De dienst hoopt dat de nodige maatregelen zullen genomen worden om eventuele hinder en nadelige gezondheidseffecten voor de buurt zoveel mogelijk te beperken, dit zowel tijdens de aanleg als na uitvoering van het plan.

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 27/08/2010¹ een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Mer.

Van alle noodzakelijke stukken in verbande met deze screeningsprocedure is een digitaal exemplaar beschikbaar:

- Adviesvraag aan BGP
- Reactie van BGP met lijst met aan te schrijven adviesinstanties
- Verzoek tot raadpleging en verkregen adviezen
- Tabel met behandeling van adviezen
- Definitief screeningsdossier
- Beslissing Dienst MER

Al deze stukken werden op CD-ROM gebrand, en een exemplaar van deze CD-ROM is bij deze toelichtingsnota gevoegd (zie achteraan deze nota).

8 Doorvertaling in grafisch plan en voorschriften

8.1 TOELICHTING VAN DE BESTEMMINGEN

Zone voor openbaar nut

Deze zone omvat enkele grote functies bij de school in kwestie:

Schoolgebouwen en aangrenzende ruimte

Deze zone omvat de ruimte onmiddellijk grenzend aan het schoolgebouw, maar ook de achterliggende speelruimte. In deze ruimte worden alle toegangen georganiseerd, onoverdekte en overdekte speelruimte en fietsenberging. Deze zone moet het mogelijk maken om alle nodige schoolinfrastructuur in de toekomst te kunnen realiseren. Dit kunnen bijkomende gebouwen zijn, overdekte speelruimte, speeltoestellen, toegangswegen, ... Bijkomende bestemmingen die hier kunnen gerealiseerd worden of blijven, zijn eventuele vergaderlokalen en een wooneenheid voor de inwonende uitbater of voor een huisbewaarder.

De niet-bebouwde oppervlakte van deze zone mag ook als groenruimte worden ingericht. De mogelijke uitbreidingen zullen gekoppeld worden aan enkele parameters:

- Max. X% van bestaande oppervlakte;
- Minimale zijdelingse afstand tot perceelsgrenzen te respecteren, bv. afstand = hoogte gebouw met minimum 3,00m;
- Maximale afmetingen inzake hoogte: kroonlijsthoogte, nokhoogte wordt vastgelegd.

De begrenzingen met private buurpercelen worden uitgevoerd in inheemse hagen voor zover de veiligheid en toegankelijkheid voor hulpdiensten niet in het gedrang komt; waar dit wel het geval is, wordt een eenvoudige afrastering voorzien.

Personeelsparking

Deze zone biedt parkeergelegenheid voor de schoolbus en het schoolpersoneel, en in een tweede versie ook voor de ouders/familie die de kinderen brengen/afhalen. De mogelijkheid om een "kiss & ride" te organiseren wordt dan ook voorzien.

Deze parking wordt aangelegd volgens het concept van de boomgaard: parkeren onder bomen in een groene omgeving.

De inrichting van deze parking dient zo te zijn dat de waterdoorlatendheid maximaal is door het gebruik van open en halfopen verhardingen. Anderzijds moet de inrichting ervan aansluiten bij de landelijke en kleinschalige omgeving van de school.

Polyvalent speelveld/parking

Deze ruimte wordt het bijkomende polyvalent speelveld. Overdag hoort deze ruimte bij de school, maar 's avonds en in het weekend is dit een speelveld dat bij de openbare infrastructuur kan horen (buurtplein).

Het polyvalente speelveld is tevens een parking op piekmomenten en dient dus aangrenzend te worden gerealiseerd, en te worden uitgevoerd in berijdbare afwerking. Verder kan het vrij worden ingepast in de zone. De oppervlakte van het speelveld bedraagt maximum 900 m² (mogelijkheid tot realiseren van groot basketbalveld of een reglementair handbalveld).

Zone voor landschapsbuffer

Deze zone zorgt voor de landschappelijke integratie van het geheel enerzijds en de buffering van functies zoals parkeren en ontsluiting naar de aangrenzende woonfunctie anderzijds.

De buffer zal minimaal bestaan uit een houtwal in inheemse soorten, met toevoeging van één of meer bomenrijen, aansluitend op de aanleg van het speelterrein en de parking.

Zone voor transparante buffer

Om aan te sluiten bij het open agrarische landschap en zichten hierop te realiseren, wordt een deel van de buffer transparant aangelegd. De voorschriften van de landschapsbuffer blijven gelden, alleen wordt de opbouw zo beschreven, dat doorkijk onder een bomenscherm mogelijk blijft.

Het landschap wordt zo betrokken bij het schoolgebeuren.

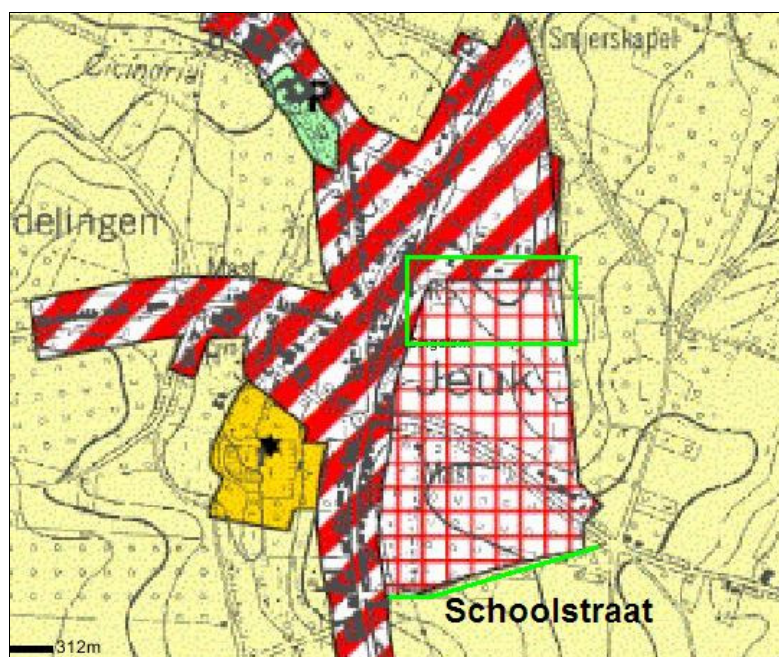
Zone voor bouwvrij agrarisch gebied

Deze zone dient als compensatie voor het ingenomen agrarisch gebied bij de realisatie van de bestemmingen vlakbij de school. Als veiligheid voor de omliggende kleinschalige bebouwing (woningen) en, als bescherming van het overgangslandschap, wordt een bouwvrij karakter opgelegd. Verder zijn het de standaard voorschriften van de Vlaamse Overheid die opgenomen worden.

8.2 COMPENSATIE HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Volgens de berekeningen wordt in dit RUP ongeveer 8.120 m² agrarisch gebied omgezet naar een andere bestemming. De compensatie hiervoor gebeurt binnen de gemeente Gingelom, en binnen bestaande gewestplanbestemmingen die aansluiten met het herbevestigd agrarisch gebied.

Voor deze compensatie is het woonuitbreidingsgebied te Jeuk gekozen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is geselecteerd om het grootste deel van dit woonuitbreidingsgebied te bestempelen als niet te ontwikkelen. Dit werd ook zo opgenomen in de bijgewerkte Atlas van de Woonuitbreidingsgebieden. Het gelijkaardig RUP "School Kleurenboom – Montenaken" omvat ook een inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG), maar dan in de deelgemeente Montenaken.



Figuur 20: Situering van de compensatie voor beide RUP's

Voor de juiste afbakening van de om te zetten oppervlakte woonuitbreidingsgebied is rekening gehouden met twee belangrijke factoren:

1. *De huidige waarde van de betrokken gronden voor de landbouw:*
Na overleg met de diensten Duurzame Landbouw van de Vlaamse Overheid bleek dat het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied te Jeuk momenteel effectief in gebruik is als akkerland/fruitteelt, een goede bodemsamenstelling heeft en qua reliëf en perceelsstructuur vlot bewerkbaar is voor de plaatselijke landbouw.



Figuur 21: Luchtfoto van percelen ten zuiden van woonwijk Groenhof

2. *De ruimtelijke toets - afbakening van de kern Jeuk:*
Grenzend aan het noordelijk deel van het woonuitbreidingsgebied ligt de bestaande woonwijk Groenhof te Jeuk. Deze sociale woonwijk met overwegend koopwoningen is gesitueerd in woongebied met landelijk karakter. De bestaande woonwijk is ruimtelijk afgebouwd naar het zuiden toe. Er is geen wens meer om deze woonwijk naar het zuiden uit te breiden. De kern van Jeuk is een lineair opgebouwde structuur langs de Houtstraat, met een kleine "hoopkern" vlakbij de kerk, en de voorziene uitbreidingsmogelijkheden in het woonuitbreidingsgebied zouden aan deze nog herkenbare structuur afbreuk doen.

Daaruit volgt het voorstel om in Jeuk een deel van het woonuitbreidingsgebied om te zetten naar agrarisch gebied, met overname van de typevoorschriften van de Vlaamse Overheid voor bouwrijpe agrarische gebieden. Op bovenstaande luchtfoto is het totaal omgezette gebied aangeduid, zowel voor dit RUP als voor het RUP voor de school te Montenaken.

8.3 STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN

Volgende bestemmingen uit het gewestplan worden door dit RUP opgeheven:

- Woongebied met landelijk karakter: de eigenlijke schoolgebouwen, behalve het uiterste achterste deel ervan;
- Agrarisch gebied: de achterste delen van het schoolgebouw en de achtergelegen ontworpen parking en speelplaats;
- Woonuitbreidingsgebied: in theorie een deel van de smalle weg die de toegang wordt naar de schoolparking.

8.4 RUIMTEBALANS

Bestemming	Bestaande toestand (m²)	Grafisch plan (m²)
<i>Agrarische gebieden</i>	8120	
<i>Woonuitbreidingsgebieden</i>	405	
<i>Woongebieden met landelijk karakter</i>	1652	
<i>Zone voor openbaar nut</i>		8442
<i>Zone voor buffer</i>		1207
<i>Zone voor transparante buffer</i>		528
Totaal:	10.177	10.177

Figuur 22: Ruimtebalans: grafiek

8.5 FLANKERENDE MAATREGELLEN

Naast maatregelen, mogelijkheden en inrichtingen die mogelijk zijn na de goedkeuring van dit RUP, en die alle moeten leiden tot een verbetering van de situatie in en rond de school, zijn ook nog zogenaamde flankerende maatregelen noodzakelijk. Deze vallen buiten het domein van de ruimtelijke ordening, of vinden plaats buiten het plangebied.

Een belangrijke flankerende maatregel is het opgestarte **strategisch project rond schoolpooling en fietskolonnes**. Hier kunnen gemeente en schoolbestuur actief ingrijpen in het verplaatsingsgedrag van de ouders en kinderen, en zo het probleem van de ochtend- en avondspits aan de school een stuk milderden. Aan het gemeentebestuur wordt dan ook aanbevolen om hier actief aan te werken en tegelijk met de opstart van het uitvoeren van het RUP, ook met dit project aan te vangen.

Een andere belangrijk item is het terug volwaardig in gebruik nemen van **voetpad (sentier) nr. 52** van de Schoolstraat naar de Heiseltstraat. Deze "kortsluiting" voor de schoolgaande kinderen tussen beide straten kan de Schoolstraat ontlasten, een alternatieve veilige schoolroute voor fietsers en voetgangers aanreiken, en een min of meer "verloren" voetpad terug een zin geven in een kleine landelijke kern. Maatregelen om dit pad op de reglementaire breedte (2,00m) vrij te maken, eventueel te verbeteren met steenslag of andere halfverharding, en de kruising met de Heiseltstraat verkeersveilig te maken, moeten tegelijk met de uitvoering van dit RUP opgenomen worden.

Verder is het noodzakelijk aandacht te besteden aan **het kruispunt van de Schoolstraat en de Heiseltstraat**. Een verkeersveilige inrichting, die de zwakke weggebruiker (fietsers en voetganger) beschermt op dit onoverzichtelijk kruispunt, is vereist.

De gerichte aankoop van de nodige percelen wordt mogelijk gemaakt door het onteigeningsplan. Door de specifieke perceelsconfiguratie, het agrarisch gebruik op heden, en de randvoorwaarden inzake toegankelijkheid van landbouwpercelen voor grote machines, kan het nodig zijn om meer gronden aan te kopen dan strikt opgenomen in het onteigeningsplan. Het gaat dan bv. om de toegankelijkheid van perceel 75B achter de school. De gemeente zal met de betrokken eigenaars overleggen (eerste gesprekken hebben reeds plaatsgevonden op 14/12/2010), om zowel de nodige aankopen te doen ifv schooluitbreiding, als ifv vlot toegankelijke en functioneel bewerkbare landbouwpercelen.

9 Planschade/planbaten

Conform de Vlaamse codex ruimtelijke ordening die op 1 september 2009 van kracht werd, dient er bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan een register – al dan niet grafisch – te worden opgemaakt van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie.

9.1 PLANSCHADE

In het noorden van het plangebied worden enkele stukjes van percelen dat gelegen is in woonuitbreidingsgebied omgezet naar “zone voor buffer” en “zone voor parking”.

In artikel 2.6.1 §2 staat: *“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, 1°, 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 te verkavelen.”*

Het perceel komt in aanmerking voor planschade maar maakt deel uit van het onteigeningsplan van het RUP. In §4 staat: *“Er is geen planschadevergoeding verschuldigd in de volgende gevallen:”, onder 1° staat: “bij verbod te bouwen of te verkavelen als gevolg van een vastgestelde en, in voorkomend geval, goedgekeurde onteigeningsbeslissing”*. Bijgevolg dient er geen planschade te worden betaald voor het perceel.

9.2 PLANBATEN

Binnen het plangebied wordt door het RUP een agrarisch gebied volgens het gewestplan omgezet naar “zone voor polyvalent speelveld”

In artikel 2.6.4, van de codex staat het volgende vermeld: *“Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert:”* onder 12° staat: *“de bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt, naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “recreatie” valt;”*

In een aantal gevallen dient er echter geen planschade te worden betaald. In artikel 2.6.5, 2° staat dat *“wanneer de bestemmingswijziging minder dan vijftwintig procent van een perceel bestrijkt en/of een perceelsgedeelte van minder dan 200 m² betreft”*

Dit is hier het geval: het perceel heeft een oppervlakte van 23.265 m², het deel van het perceel dat wordt omgezet naar “zone voor polyvalent speelveld – parking”, heeft een oppervlakte van 510 m² en bedraagt dus minder dan 25 % van het volledige perceel.

9.3 REGISTER

Planschade		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
<i>nihil</i>		
Planbaten		
Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte
<i>nihil</i>		

Figuur 23 Register planschade – planbaten

10 Motivatie voor de onteigening

10.1 INLEIDING

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van kracht sinds 1 september 2009 geeft de vormvereisten aan voor een onteigeningsplan bij een Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Het RUP "School Groeihoog Jeuk", opgesteld in opdracht van de gemeente Gingelom, voorziet in een ruimtelijk verantwoorde oplossing van een aantal problemen die zich nu in de buurt van de kleuter- en lagere school de Groeihoog voordoen. Deze problemen zijn van die aard dat ze op korte termijn enkele ruimtelijke ingrepen vereisen, o.a. het uitbreiden van zowel de huidige accommodatie als het huidige speelterrein, het verbeteren van de organisatie van het autoverkeer, en het verhogen van het aantal parkeerplaatsen. Dit moet op korte termijn gebeuren om tegemoet te kunnen komen aan het steeds groeiende aantal leerlingen, en de woonkwaliteit in de aangrenzende straten te verbeteren.

In deze motiveringsnota voor het onteigeningsplan wordt getracht de onteigening als actie bij een ruimtelijk uitvoeringsplan te kaderen en voldoende motieven aan te reiken voor de toepassing van het onteigeningsplan als middel om de visie in het ruimtelijk uitvoeringsplan te realiseren.

10.2 MOTIVATIE

Omwille van het steeds groeiende leerlingenaantal van de school is er een dwingende nood aan een uitbreiding van het speelterrein. Dit speelterrein voldoet momenteel immers niet meer aan de normen zoals vooropgesteld door het Agion. Als het leerlingenaantal blijft groeien is een noodzaak aan een uitbreiding van de bestaande infrastructuur tevens niet uitgesloten.

Om aan de norm te kunnen voldoen zou er op korte termijn ongeveer 700 à 800 m² speelruimte moeten bijkomen. Deze zone moet makkelijk te overzien zien en tevens opdeelbaar omdat kleuter- en lagere school liefst elk een aparte speelzone hebben. Door zowel naar achter als naar rechts uit te wijken is het mogelijk om aan deze noden te kunnen voldoen, terwijl de speelzones op zich op een aanvaardbare afstand van in- en uitgangen van de school gelegen zijn.

De uitbreiding van de school op voorgestelde wijze geeft ook een antwoord op het parkeer- en verkeersafwikkelingsprobleem. Door een parking en afzetplaats te voorzien langs de Schoolstraat, wordt het opstoppingprobleem in deze straat, evenals het parkeerprobleem in de Houtstraat opgelost. Doordat de parking grenst aan het speelterrein kan een deel van dit speelterrein tevens een dubbele betekenis hebben en op piekmomenten open gezet worden als extra parkeerzone.

De te realiseren functies zijn allemaal openbare voorzieningen, die ten dienste komen van de ganse gemeenschap van Gingelom. De plaatsnood van de school wordt opgelost, waardoor deze school beter, veiliger en vooral binnen haar sectorale normen kan functioneren. Dat beter functioneren komt de hele gemeenschap van Gingelom ten goede: de school kan beter haar onderwijstaken vervullen voor de plaatselijke gemeenschap en de verkeerssituatie rond de school wordt veiliger. De voorzieningen hier beschreven zijn voor iedereen toegankelijk, en verhogen duidelijk het leef- en wooncomfort van de gemeenschap in deze gemeente.

Aangezien de gemeente de huidige eigenaar is van de school, is het ook de taak van de gemeente om de uitbreiding te voorzien. De vooropgestelde uitbreiding binnen het RUP is gelegen in agrarisch gebied. Voor de huidige eigenaar is een dergelijke ontwikkeling, een uitbreiding van een gemeenschapsvoorziening, weinig interessant. De huidige eigenaar moet dan de nodige fondsen verzamelen om een project uit te werken en te realiseren, dat hij of zij later toch moet overdragen aan de gemeentelijke overheid om uiteindelijk het openbaar karakter van het geheel te verzekeren. De opmaak van een onteigeningsplan is dan ook noodzakelijk opdat de gemeente de gronden op korte termijn kan aankopen, en de ontwikkeling zo spoedig mogelijk kan starten. De onteigeningsbevoegdheid zal in dit geval

aan de gemeente gegeven worden aangezien deze ook de vragende partij is, en de huidige percelen en gebouwen van de school reeds in haar bezit heeft.

10.3 BESLUIT

Het RUP schept niet alleen het kader voor de ruimtelijke uitwerking en versterking van deze school maar moet ook de werktuigen aanreiken om de visie te realiseren. Het bijhorende onteigeningsplan is zo een "tool". Om te helpen om de zeer duidelijke knelpunten op te lossen, moet de overheid (in dit geval de gemeente) beschikken over een instrument om haar visie te realiseren, en hier is dat toch wel duidelijk het bijhorende onteigeningsplan.

De gemeente Gingelom wenst de mogelijkheid ontegensprekelijk en zeer duidelijk vast te leggen om zelf de regisseur van deze ruimtelijke ontwikkelingen te blijven. Immers, de gemeente is, als administratief bevoegde overheid, hier het best voor geschikt. Daar komt bij dat de gemeente momenteel eigenaar is van de school en daarom ook de meest aangewezen persoon om de gewenste ontwikkeling te volbrengen.

Vanwege de bovenstaande motivatie wenst de gemeente een onteigeningsplan voor drie projectzones (artikelen 1.1, 1.2 en 1.3 uit de stedenbouwkundige voorschriften) op te laten stellen en te laten goedkeuren. Een onteigeningsplan is nodig omwille van de dwingende noodzaak aan uitbreiding en het gebrek aan alternatieven voor de realisatie.