

**GEMEENTE GINGELOM**  
**RUP 'School Kleurenboom -  
Montenaken'**

**Toelichtingsnota  
versie definitieve aanvaarding**



**COLOFON**

**Opdracht:**

RUP 'School Kleurenboom - Montenaken'

**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](http://www.anteagroup.com)



kwaliteitslabel

ISO 9001:2000

**Identificatienummer:**

129099/WIM

**Datum:**

Mei 2011

**status / revisie:**

versie 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

<b>1</b>	<b><i>Inleiding</i></b>	<b>5</b>
1.1	<i>Aanleiding tot het RUP</i>	5
1.2	<i>Situering</i>	5
<b>2</b>	<b><i>Beleidskader en relevante studies</i></b>	<b>7</b>
2.1	<i>Structuurplanning</i>	7
2.2	<i>Sectorale plannen en studies</i>	9
2.3	<i>Integraal waterbeheer</i>	14
<b>3</b>	<b><i>Bestaande juridische toestand</i></b>	<b>19</b>
3.1	<i>Samenvattende tabel</i>	19
3.2	<i>Gewestplan</i>	20
<b>4</b>	<b><i>Ruimtelijke analyse bestaande toestand</i></b>	<b>21</b>
4.1	<i>Bestaande ruimte</i>	21
4.2	<i>Knelpunten, kwaliteiten, potenties</i>	24
<b>5</b>	<b><i>Programma-analyse school en sportcomplex</i></b>	<b>25</b>
5.1	<i>Gemeenteschool "De Kleurenboom"</i>	25
5.2	<i>Sporthal "Winning"</i>	26
<b>6</b>	<b><i>Visie en structuurschets</i></b>	<b>28</b>
6.1	<i>Ruimtelijke visie</i>	28
6.2	<i>Scenario's</i>	29
6.3	<i>Uiteindelijk ruimtelijk concept</i>	32
<b>7</b>	<b><i>Milieueffecten</i></b>	<b>34</b>
<b>8</b>	<b><i>Doorvertaling in grafisch plan en voorschriften</i></b>	<b>39</b>
8.1	<i>Toelichting van de bestemmingen, aanzet tot voorschriften</i>	39
8.2	<i>Strijdige voorschriften die worden opgeheven</i>	40
8.3	<i>Ruimtebalans</i>	41
8.4	<i>Compensatie herbevestigd agrarisch gebied</i>	41
<b>9</b>	<b><i>Planschade/planbaten</i></b>	<b>43</b>
9.1	<i>Planschade</i>	43
9.2	<i>Planbaten</i>	43
9.3	<i>Register</i>	44
<b>10</b>	<b><i>Motivatie voor de onteigening</i></b>	<b>45</b>
10.1	<i>Inleiding</i>	45
10.2	<i>Motivatie</i>	45
10.3	<i>Besluit</i>	46

## FIGUREN

Figuur 1: Aanduiding van het projectgebied op macroschaal. Bron: NGI	5
Figuur 2: Aanduiding van projectgebied op microschaal. Bron: NGI	6
Figuur 3: Kadastrale toestand - Bron: cadmap 2007	6
Figuur 4: Uitwerking kern Montenaken - Bron: GRS	8
Figuur 5: Biologische waarderingskaart Bron: AGIV	9
Figuur 6: Landschapsatlas Bron: GIS-Vlaanderen	10
Figuur 7: Landschapskenmerken Bron: GIS-Vlaanderen	11
Figuur 8: Bovenlokaal fietroutenewerk Bron: provincie Limburg	12
Figuur 9: Buslijnen in de omgeving van het plangebied	13
Figuur 10: Watertoets: overstromingsgevoelig - Bron: AGIV	15
Figuur 11: Watertoets: erosiegevoelig - Bron: AGIV	16
Figuur 12: Watertoets: infiltratiegevoelig - Bron: AGIV	16
Figuur 13: Watertoets: grondwaterstroming - Bron: AGIV	17
Figuur 14: Gewestplan Bron: AGIV	20
Figuur 15: Scenario 1	29
Figuur 16: Scenario 2	30
Figuur 17: Scenario 3	31
Figuur 18: Uiteindelijk concept	32
Figuur 19: Ruimtebalans - grafiek	41
Figuur 20: Aanduiding gecompenseerde gebied	41
Figuur 21: Luchtfoto van percelen ten zuiden van woonwijk Groenhof	42
Figuur 22 Register planschade - planbaten	44

## 1 Inleiding

### 1.1 AANLEIDING TOT HET RUP

De gemeentelijke school “De Kleurenboom” in Montenaken kampt met een ruimtegebrek, er is nood aan bijkomende speelruimte. De plek waar deze bijkomende speelruimte zou worden georganiseerd, heeft op het gewestplan de bestemming ‘agraris gebied’.

De keuken van de school staat momenteel in voor de bereiding van 650 warme maaltijden, niet alleen voor leerlingen maar ook voor gemeentepersoneel. Omwille van nijpend plaatsgebrek werd in 2010 een vergunning afgeleverd voor een kleine uitbreiding.

De belendende sporthal ligt grotendeels in woongebied met landelijk karakter. De achterzijde van de sporthal ligt in agrarisch gebied. De noordelijke vleugel van het gebouwcomplex waar de sporthal deel van uitmaakt, wordt bij de school gevoegd (huidige functie is muziekschool). Zo kunnen vier extra klaslokalen ingericht worden, die hoogstnodig zijn bij deze school.

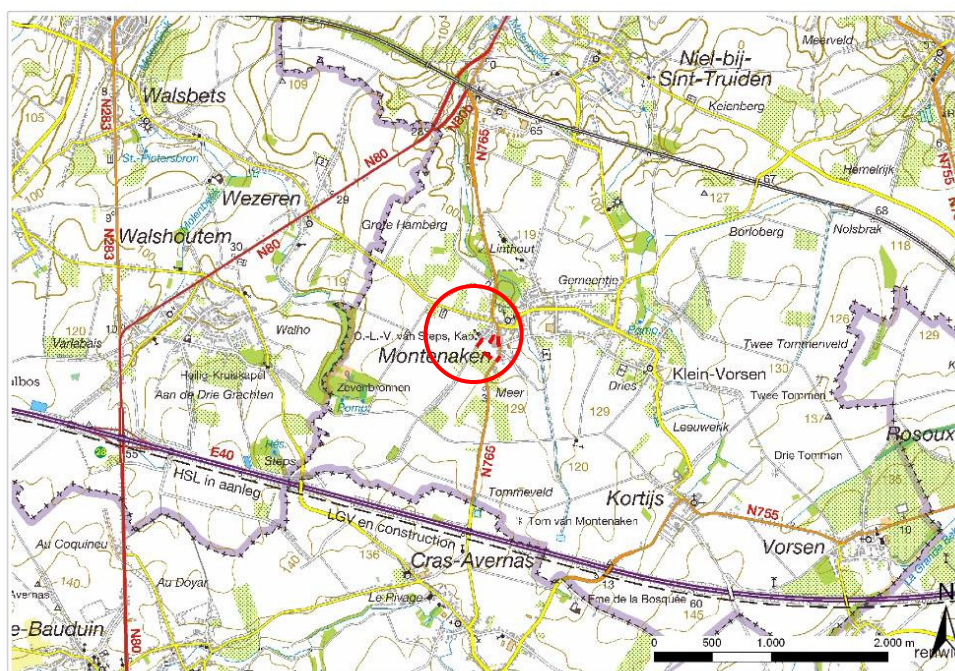
Voorliggend RUP wenst een juridisch kader te bieden voor de regularisatie en uitbreiding van zowel de school als de sporthal, en de aanleg van de buitenruimtes die essentieel bij deze functies horen. Tevens wordt er nagedacht over de verkeerssituatie rond de school: maatregelen om deze veiliger en efficiënter te maken worden indien nodig mee opgenomen in de uitwerking van het RUP.

Tegelijk wordt volgens het concept van compensatie van ingenomen agrarische ruimte een herbestemming uitgewerkt van een niet te ontwikkelen woonuitbreidingsgebied binnen het grondgebied van de gemeente Gingelom.

### 1.2 SITUERING

#### Macroschaal

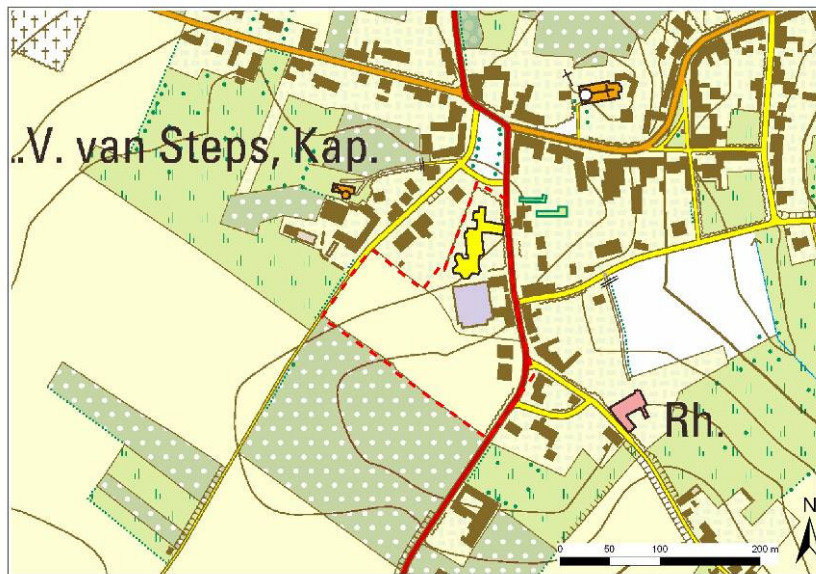
De gemeente Gingelom bestaat uit een aantal verspreide kernen. De school is gelegen in één van die kernen, Montenaken. Het hoofddorp Gingelom situeert zich ten noorden van Montenaken en is er mee verbonden via de N765 en de N80. 1,4 km meer naar het zuiden loopt de taalgrens die daar ongeveer samenvalt met de E40.



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

Het projectgebied is in de invloedssfeer van de stad Landen gelegen, vanuit het plangebied rechtstreeks te bereiken via de Wezerenstraat. De kern Montenaken is aangewezen op Gingelom en Landen voor tal van voorzieningen, in Landen is een treinstation.

### Microschaal



Figuur 2: Aanduiding van projectgebied op microschaal. Bron: NGI

Ingezoomd op de kern van Montenaken zien we dat het schoolcomplex en de sporthal goed aansluiten bij het centrum van de kern, hoewel de bebouwing van deze kern over het algemeen erg verspreid is.

De kop van de school in het noorden – waar de hoofdtoegang zich bevindt – is gelegen aan een centraal plein. Dit plein herbergt de bushaltes en enkele parkeerplaatsen.

### Kadastrale toestand



Figuur 3: Kadastrale toestand - Bron: cadmap 2007

Op bovenstaande kaart zijn de betrokken percelen weergegeven met hun kadastrale oppervlakte. De blauw gekleurde percelen zijn al gemeentelijke eigendom.



## 2 Beleidskader en relevante studies

### 2.1 STRUCTUURPLANNING

#### Gingelom in het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

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

Landbouw is de voornaamste ruimtegebruiker in droog Haspengouw, waar het plangebied gelegen is, en een belangrijke 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 stelt een aantal doelstellingen voorop. Daarin vermeld ze m.b.t. de kern: *“Montenaken vormt een toeristisch-recreatief knooppunt van gemeentelijk niveau en wordt ingeschakeld in het bovenlokaal toeristisch-recreatief netwerk. Specifieke aandacht zal uitgaan naar het herstel van dorpszichten, –randen en –kern, naar de uitbouw van kleinschalige lokale horecavoorzieningen, en naar een profilering als kern waar culturele en gelijkaardige activiteiten plaatsvinden.”*

##### *Deelruimten*

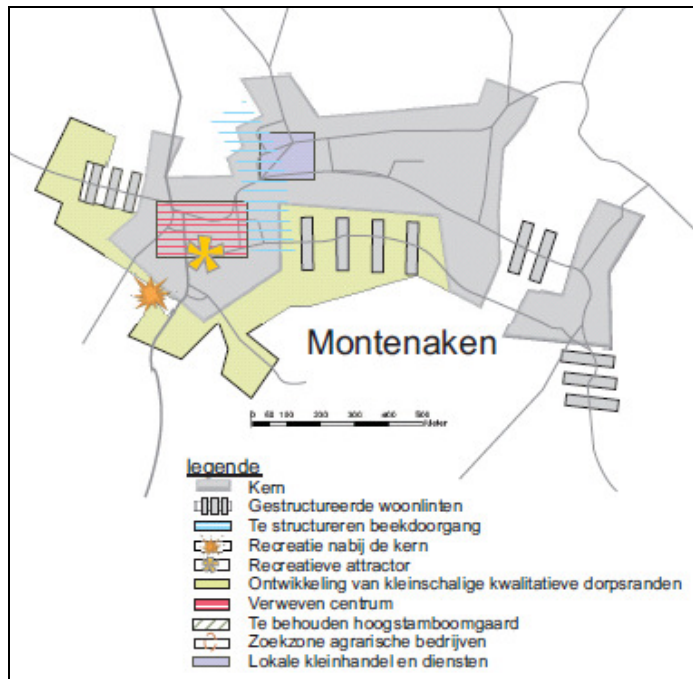
De kern Montenaken is in deelruimte 1 “Gingelom en de Molenbeek / Boenebeek” gelegen.

De centrale Marktplaats in de kern Montenaken is aangeduid als toeristisch recreatief knooppunt, als concentratie van horecagelegenheden. Deze maakt deel uit van het bovenlokale toeristisch recreatieve netwerk met nadruk op recreatief medegebruik van het omliggende agrarische landschap.

De sporthal in het plangebied met bijhorende horeca sluit goed aan bij het geselecteerde toeristisch recreatief knooppunt in het centrum van de kern Montenaken. Door de uitbreiding van de sportaccommodatie wordt de recreatiecluster verder uitgebouwd.



## Deelstructuren



Figuur 4: Uitwerking kern Montenaken - Bron: GRS

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

Bij de verdere uitwerking van de kern in het richtinggevend deel, wordt de sporthal aangeduid als 'recreatie nabij de kern'.

**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.

**Toeristisch recreatieve structuur.** Recreatie-infrastructuur zal steeds in of aansluitend bij de kernen worden gerealiseerd. Aandachtspunten hierbij zijn de bereikbaarheid, de landschappelijke inpassing, sociale controle en verkeersveiligheid.

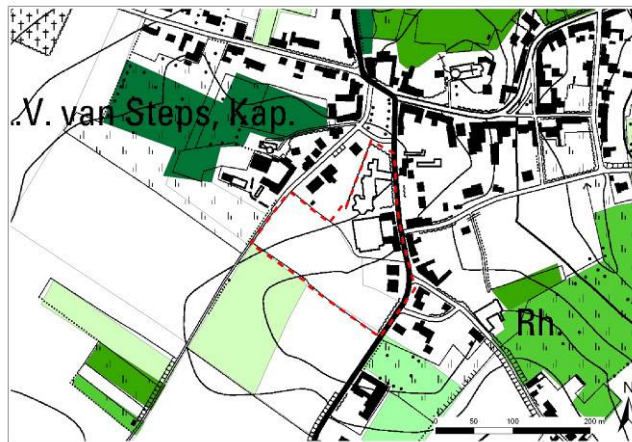
Specifiek voor de sporthal 'De Winning' in Montenaken wordt een betere bereikbaarheid en betere parkeermogelijkheden vooropgesteld. Hierbij dient de nodige aandacht uit te gaan naar een goede landschappelijke inpassing en een hoge beeldkwaliteit van de gebouwen.

**Verkeers- en vervoersstructuur.** De Hannuitstraat (N765) wordt geselecteerd als een lokale weg type II. Dit type weg heeft het ontsluiten op lokaal niveau als hoofdfunctie, daarnaast het heeft 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

De school, de sporthal en de onmiddellijke omgeving zijn 'biologisch minder waardevol'. In het open agrarische gebied ten zuidwesten van de school, is er een complex van biologisch minder waardevolle elementen en biologisch waardevolle elementen.

#### 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.

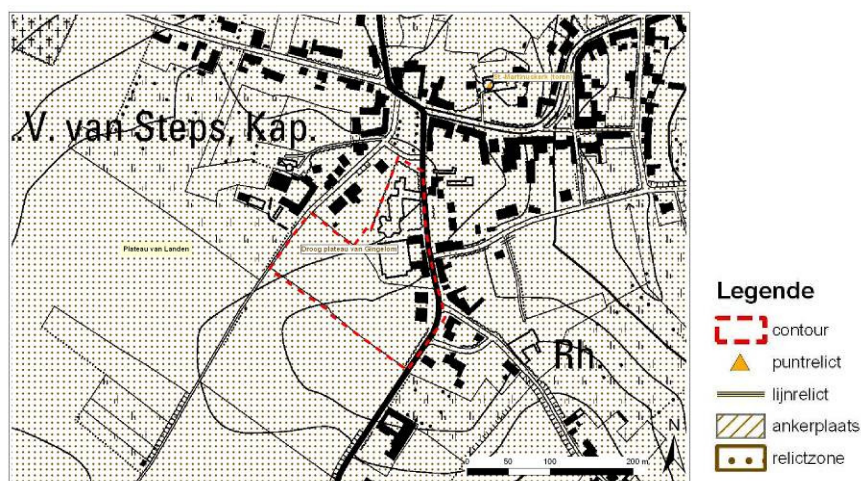
Het studiegebied is gelegen in de regio Haspengouw-Voeren en meerbepaald in de 'Landbouwgebieden tussen de Kleine Gete en Herk, ten zuiden van Sint-Truiden'. Op 2 december 2005 keurde de Vlaamse regering de herbevestiging van de agrarische gewestplanbestemming in dit gebied goed (actie 38 van het operationeel 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 leemplateau's 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 gave 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.

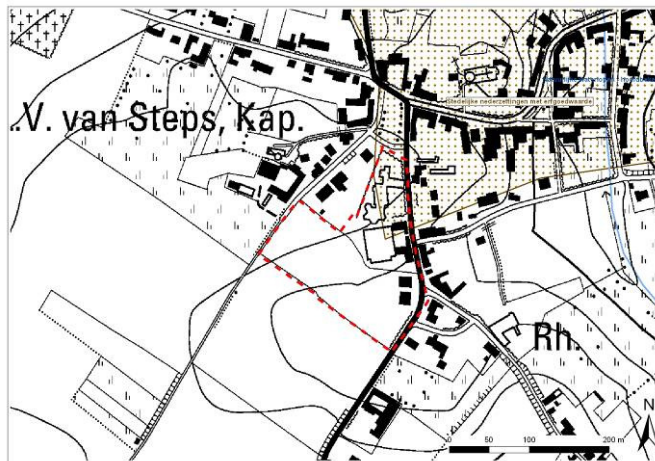
Over het 'Droog plateau van Gingelom' zegt de landschapsatlas het volgende: dit was reeds een open-field akkerlandschap ten tijde van de Ferrariskaarten (eind 18<sup>e</sup> eeuw). Deze omgeving bevat veel bouwkundig erfgoed, voor Gingelom zijn dat het kerndorp zelf, drie hoeven, een kapel uit de 18<sup>e</sup> 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 leemplateaus.

Daar de gewenste uitbreidingszones van zowel de school als de sporthal grenzen aan het open agrarische gebied, dient er voldoende aandacht te gaan naar de landschappelijke inpassing ervan.

### **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*

De kern van Montenaken waar het plangebied bij aansluit, is aangegeven als een nederzetting met erfgoedwaarde.

De bestaande bebouwing in het plangebied is goed geïntegreerd in de kern en het is niet de bedoeling bijkomende grootschalige gebouwen te realiseren.

### **Beschermd erfgoed**

Er bevindt zich geen beschermd erfgoed in of nabij het plangebied.

### **Geïnterpreteerd erfgoed**

De volgende elementen binnen het plangebied komen voor op de inventaris van Bouwkundig erfgoed van VIOE:

- **ID 21725: herenhuis:**

Hannuitstraat nr. 4: Alleenstaand herenhuis van het dubbelhuistype, eind XIX-begin XX opgetrokken in neoclassicistische stijl. Samen met zijn tuin een beeldbepalende factor op de Marktplaats. Drie traveeën en twee bouwlagen onder schilddak (leien). Bakstenen gebouw met gebruik van arduin voor plint, hoekstenen, lijsten en omlijstingen. Met hoekbanden afgewerkte lijstgevel en middenrisaliet, linkergevel met bekronend driehoekig fronton. Rechthoekige muuropeningen in uitgewerkte omlijstingen. Flankerende bijgebouwtjes van één bouwlaag aan de rechterzijde met één bouwlaag verhoogd.

- **ID 21718: Blauwe Hoeve:**

Hannuitstraat nr. 9: Z.g. "Blauwe Hoeve". Gesloten hoeve met woonhuis uit XIX B, doch wellicht oudere dienstgebouwen. Het woonhuis en de imposante straatgevel vormen een determinerende factor in het straatbeeld. Tuin voor het woonhuis met een hek aan de straatkant. Bakstenen gebouwen, witgekalkt aan de erfzijde en gecementeerd aan de straatzijde, onder zadeldaken (Vlaamse pannen, kunstleien voor het woonhuis) gegroepeerd rondom de geplaveide binnenplaats.

Ten O., inrijpoort met duiventoren geflankeerd door een woongedeelte en stallen. Verankerde kalkstenen korfboogpoort, en rechthoekige muuropeningen in kalkstenen omlijsting.



Ten N., boerenburgerhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen op een verhoogde begane grond met gepikte plint en kalkstenen keldervensters. Rechthoekige muuropeningen in vlakke, kalkstenen omlijstingen. Steektrap voor de deur. De buitengevel werd begin XX voorzien van een pseudo-mansardedak en gecementeerde, neoclassicistische ornamenten en balkon. Aanbouwsel van twee traveeën, eind XIX – begin XX, tegen de rechterzijgevel.

De Z.-vleugel omvat de stallen en is voorzien van rechthoekige muuropeningen in kalkstenen omlijstingen. Ten W., dubbele dwarsschuur, gevat tussen van aandaken en vlechtingen voorziene zijgevels met uilegaten. Twee verankerde kalkstenen korfboogpoorten.

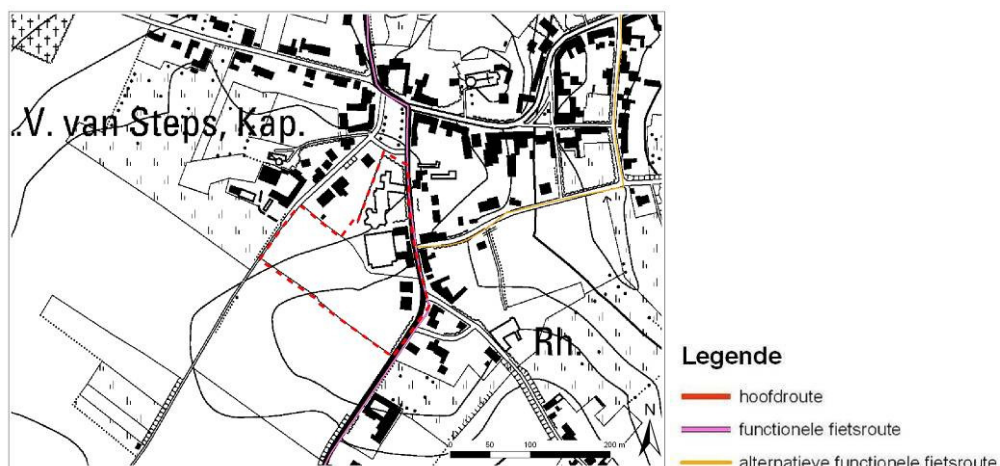
Opmerking: deze oude hoeve werd in een recent verleden verbouwd tot sporthal met bijhorende accommodatie. De schuur van de vroegere hoeve werd daarbij tot sporthal omgevormd.

### **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 zijn geen vondsten in het plangebied.

## **Mobiliteit**

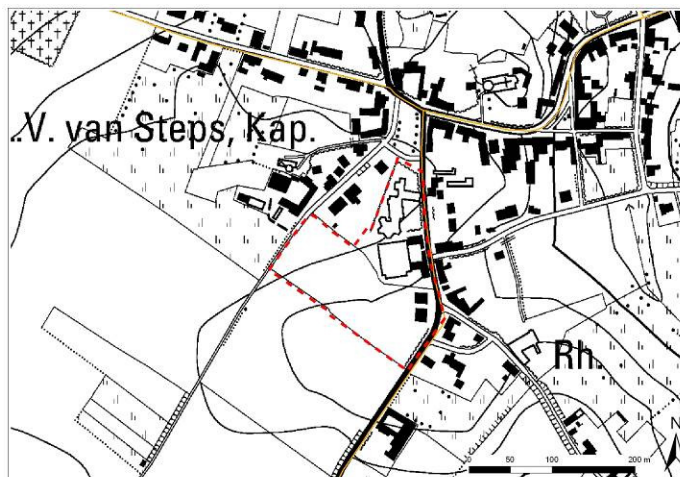
### **Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk**



*Figuur 8: Bovenlokaal fietroutenetwerk Bron: provincie Limburg*

De Hannuitstraat (N765) die langs het plangebied loopt is een functionele fietsroute. Deze verbindt Montenaken met de kern Gingelom in het noorden, in zuidelijke richting stopt de fietsroute ter hoogte van de taalgrens. Ter hoogte van het plangebied takt er een alternatieve functionele fietsroute af, langs de Hellebronstraat. Deze loopt parallel aan de functionele fietsroute maar neemt kleinere, rustige wegen.

## Openbaar vervoer



Figuur 9: Buslijnen in de omgeving van het plangebied

Langsheen het plangebied loopt de buslijn Gingelom – Hannuit. Een goede bereikbaarheid is volgens het GRS één van de randvoorwaarden bij de verdere uitbreiding van het sportcomplex.

## 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.

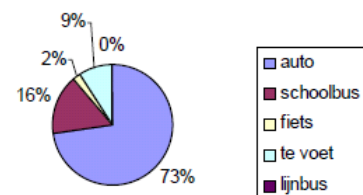
In het actieprogramma bij het beleidsdomein communicatie wordt als maatregel c3.2 voorgesteld om een informatiecampagne in de scholen te starten rond 'schoolpooling, fietscolonnen en fietspoolen'.

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.

## Schoolvervoerplan

Het schoolvervoersplan dateert van 2006.

Er maken relatief veel kinderen gebruik van het autoverkeer om naar de school te komen, vooral 's morgens is er een grote concentratie autoverkeer aan de schoolpoort. Ondanks de aanwezigheid van een gewestweg is het doorgaande verkeer op die momenten eerder beperkt.



Ondanks de onmiddellijke nabijheid van een bushalte van de Lijn en van de plaatselijke schoolbus op het plein, komen amper 16% van de kinderen met deze vervoersmiddelen naar school. Dit aandeel zou vanuit een duurzaam verplaatsingsgedrag moeten opgekrikt worden.

In het schoolvervoersplan worden volgende concrete acties met een ruimtelijke impact opgesomd:

- Het voorzien van voldoende en ruime overdekte fietsenstallingen, die beantwoorden aan de huidige stallingeisen en fietsafmetingen.
- Herinrichting Marktplaats: Door de aanwezigheid van bussen en autoverkeer dat op- en afrijdt van de Markt is het voor zowel voetgangers als fietsers op deze plaats gevaarlijk oversteken. Er wordt voorgesteld om ook een infrastructurele ingreep te voorzien en dit door de toegang tot de marktplaats ter hoogte van de

bushalte dicht te maken en een bijkomende in/uit rit te maken langs de Stepstraat. De verbindingsweg tussen Stepstraat en Hannuitstraat zou dan een 1-richtingsstraat worden en enkel toegankelijk gemaakt worden voor de bussen. Deze ingreep houdt geen vermindering in van het aantal parkeerplaatsen, door het versmallen van de verbindingsweg wordt Marktplaats groter en door de toegangen te versmallen (enkel in en enkel uit) kan er mogelijk zelfs meer parkeerplaatsen worden aangemaakt.

Indien de marktplaats opnieuw ingericht wordt, kan de verkeersstroom van auto's en de schoolbus beter geleid worden, kan het plein als een aantrekkelijk dorpsplein ingericht worden, en kan de huidige monofunctionele rol als parking omgezet worden in een polyvalent gebruik (dorpsplein, ontmoeting, voorplein school, halteaccommodatie, enz.).

De oplossing van het merendeel van de mobiliteitsknelpunten rond de school dienen te worden aangepakt in een doordachte herinrichting van het publieke domein van dit plein, en eventueel de Hannuitstraat, en deze problematiek kan niet zuiver worden opgelost in het voorliggend RUP.

## **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**

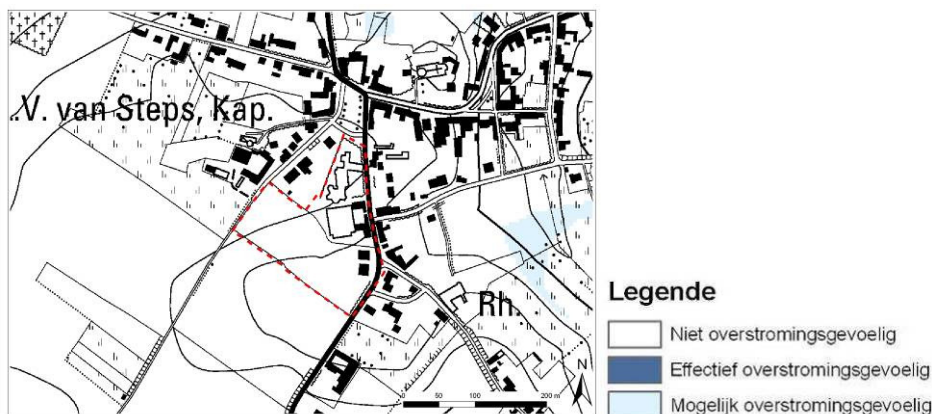
De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor het toepassen van de watertoets. Het decreet van 25 mei 2007 (BS 19 juni 2007) houdende diverse bepalingen inzake leefmilieu,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

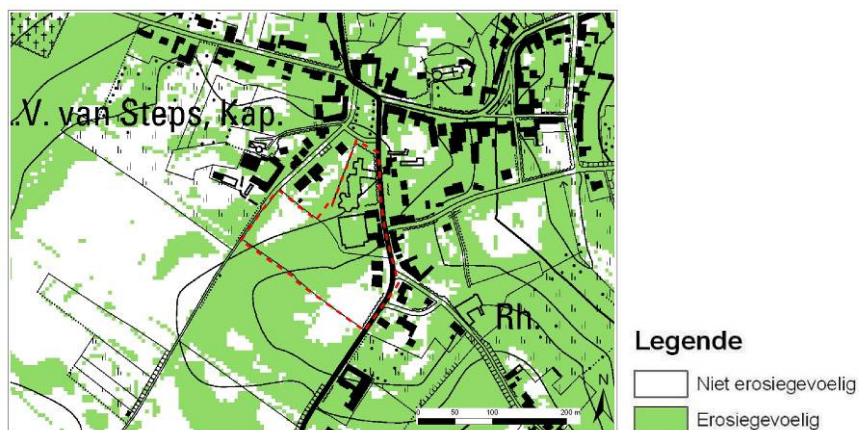
Deze kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden tot op perceelsniveau weer. De kaart bevat de effectief overstromings-gevoelige gebieden (donkerblauwe laag) en de mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (lichtblauwe laag).

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



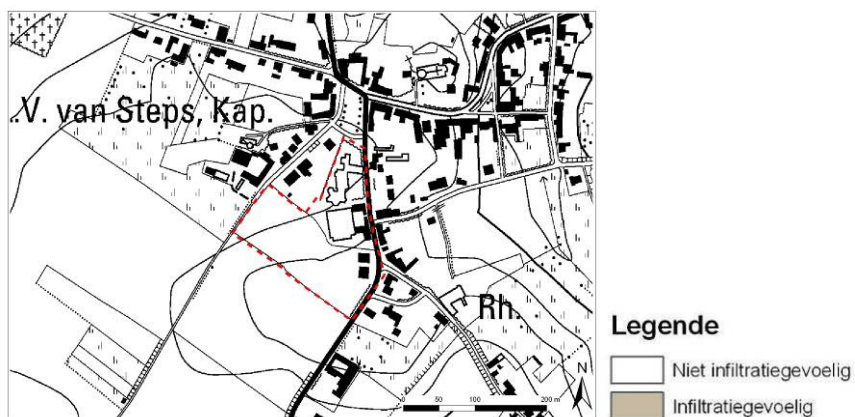
Figuur 11: Watertoets: erosiegevoelig - Bron: AGIV

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 kaart met infiltratiegevoelige bodems en behoeve van de watertoets werd afgeleid van de bodemkaart. Ze bestaat uit twee types gebieden:

- Gebieden met de infiltratiegevoelige bodems
- Gebieden met de niet-infiltratiegevoelige bodems

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 geldende verordeningen betreffende de infiltratie van het hemelwater zijn weinig zinvol.

### Grondwaterstroming



#### Legende

- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

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

### **Algemene conclusie**

Het is niet de bedoeling om in het plangebied bijkomende grootschalige constructies op te richten. Bij de inrichting van bijkomende verhardingen dient er voldoende aandacht uit te 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.

Er worden geen schadelijke effecten verwacht inzake waterhuishouding bij de realisatie van de geplande functies, bebouwingen en verhardingen zoals voorgeschreven in de stedenbouwkundige voorschriften bij dit RUP.

### 3 Bestaande juridische toestand

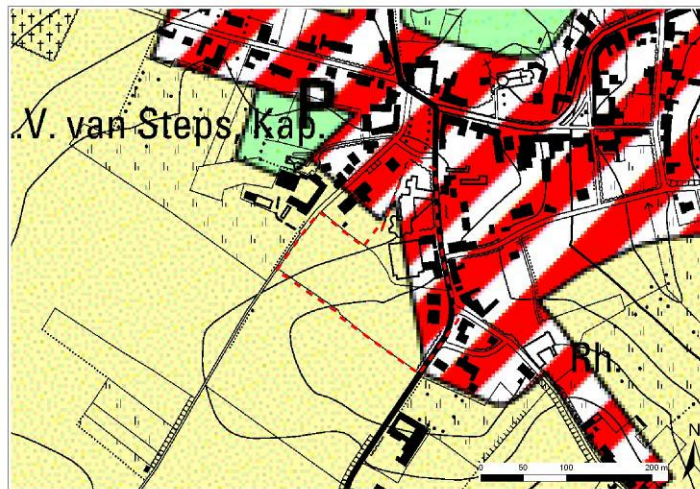
#### 3.1 SAMENVATTENDE TABEL

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	<i>Sint-Truiden - Tongeren</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 bouwoverschrijding	Geen
Buurt- en voetwegen	Geen
Land- en natuurinrichtingsprojecten	Geen
Herbevestigde agrarische gebieden	Gedeeltelijk gelegen in HAG.



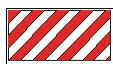
### 3.2 GEWESTPLAN

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

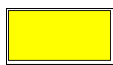


Figuur 14: Gewestplan Bron: AGIV

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 verblijfgelegenheden 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.

## 4 Ruimtelijke analyse bestaande toestand

### 4.1 BESTAANDE RUIMTE



Het complex van de school en de sporthal liggen naast elkaar in de kern van Montenaken, aan de gewestweg N765. De gebouwen richten zich tegelijk naar deze gewestweg en naar het voorliggend plein, de Marktplaats.

Beide gebouwencomplexen behoren tot het waardevol erfgoed van de kern, en bestaan uit een complex van vrij hoge gebouwen in baksteenarchitectuur, al dan niet gecementeerd, met hellende daken.



Het vroegere schoolhuis van de gemeenteschool richt zich vrij opvallend naar de Marktplaats. Het schoolhuis valt op door zijn versierde architectuur, de grote voortuin, en het statige hekwerk in smeedijzer dat de grens tussen privaat domein van de school en het plein aangeeft. De vroegere ingang naar het schoolhuis wordt nog steeds gebruikt door de leerlingen.

Een paar opvallende bomen sieren deze zijde van de school. Het gaat over een kastanjeboom en een lindeboom, waarbij de lindeboom erg kort geknot werd (2009). Beide bomen bepalen, samen met de statige voorgevel van de school, sterk het plein.



De marktplaats is nu voornamelijk een parking voor leerkrachten en bewoners, maar heeft erg gave gevelwanden: enkele vierkantshoeves, een herenhuis, de school.

Alhoewel de gevels zeer waardevol zijn en de verblijfswaarde van het plein gunstig beïnvloeden, zorgt de summiere inrichting met structuurloze materialen (asfalt) er dan weer voor dat de verblijfskwaliteit erg laag is.

Op dit plein stoppen enkele bussen van de Lijn, en is ook de halte voorzien van de schoolbus.





De achtergelegen gebouwen van de school zijn recenter van datum, en werden in de loop van de voorbije jaren regelmatig uitgebreid en verbouwd. De laatste herinrichting zal vier bijkomende klaslokalen inrichten in de zijvleugel van de sporthal (vroegere woning van de vierkantshoeve).

De overgang van de straat naar de school gebeurt hier via een reeks plateaus, aangelegd als kleinere speelplaatsen voor de kinderen. Ook hier is een opvallende volwassen boom aanwezig in het straatbeeld.

De gecementeerde gevel links op de foto is de zijgevel van het sportcomplex.



Het sportcomplex is ingericht in een voormalige vierkantshoeve. In de vroegere schuur werd via een grootschalige verbouwing een sporthal ingericht, de vroegere stallen, woning en poorthuis kregen andere functies (cafeteria, buurthuis, enz.)

De overgang naar de eerste woonhuizen aan de Hannuitstraat gebeurt via een erg gesloten volume van anderhalve bouwlaag hoog met een symmetrisch zadeldak. De volgende privéwoningen zijn alle opgericht als open bebouwingen, en sluiten ruimtelijk minder goed aan bij het sportcomplex.



De achterzijde van de sporthal geeft rechtstreeks uit op de eerste akkers en landbouwpercelen. Door de vergroting in oppervlakte van de voormalige schuur van de hoeve, dringt dit volume dieper door in deze open ruimte.

De privéwoningen aan de Hannuitstraat hebben grote private tuinen achter de woningen zelf, die voor een stuk grenzen aan de terreinen van de sporthal.



Aan de Stepstraat bevinden zich nog enige huizen en een oudere hoeve, die verspreid langs deze straat liggen. Dit geldt voor de eerste 150m van deze straat, vanaf dan wordt de Stepstraat een veldweg die louter akkers en boomgaarden bedient.

De sporthal en de school bevinden zich op de bovenrand van een kleine vallei, waardoor men bij het binnenrijden van Montenaken via de Hannuitstraat eerder op de gebouwen kijkt: men bevindt zich daar namelijk hoger dan de gebouwen.



De Hannuitstraat tenslotte valt op door de zeer verscheiden ogende bebouwing.

In deze straat komen hoofdzakelijk eengezinswoningen voor aan de overzijde van de school en het sportcomplex. Deze woningen vallen op door de grote verschillen qua inplanting: sommige woningen met een hoge ouderdom zijn ingeplant op de rooilijn, tegen de stoep, al dan niet met een koer opzij van de woning. Dit is een historische typologie in Haspengouw, waarbij een overgangsruijme van openbaar naar privaat domein ingericht werd in de koer. Sommige, meer recente woningen, zijn ver achteruit gebouwd in dezelfde straat, waardoor het straatbeeld erg onevenwichtig is aan die kant.



In dat opzicht kan gezegd worden dat het complex van school en sporthal wat betreft inplanting en volumetrie voor een zeker evenwicht en structuur zorgen in deze woonstraat.

## 4.2 **KNELPUNTEN, KWALITEITEN, POTENTIES**

### **Knelpunten**

- De school kampt met een ruimtegebrek.
- De mogelijke uitbreidingszone ligt in agrarisch gebied, de achterzijde van de sporthal is in agrarisch gebied gelegen.
- Verkeerssituatie rond de school en sporthal is op sommige tijdstippen problematisch: de sporthal kampt met een parkeerprobleem, aan de school ontstaan er conflicten 's morgens bij de start van de schooldag.
- Erosiegevoelige gronden verdienen aandacht bij de herinrichting van de huidige agrarische gebieden.

### **Kwaliteiten**

- Een bij de kern aansluitend en goed geïntegreerd schoolgebouw én sporthal.
- Goede bereikbaarheid met de fiets (bovenlokaal fietsroutenetwerk), en het openbaar vervoer – bushalte voor de deur.

### **Potenties**

- Aangrenzend plein biedt interessante mogelijkheden voor een stopplaats voor het schoolverkeer, een kiss-and-ride-zone
- De verdere inrichting van de zone achter de sporthal en de landschappelijke integratie ervan, geeft de mogelijkheid om de kern af te werken naar het open landschap toe.
- Uitbreiding van de sportinfrastructuur met bijhorende horeca betekent een versterking van het bovenlokale recreatieve knooppunt Montenaken zoals dat werd geselecteerd in het GRS.
- Het inrichten van speelruimte, parkeerruimte en groene ruimte bij de sporthal verbetert de huidige accommodatie, die louter uit binnenterreinen bestaat.

## 5 Programma-analyse school en sportcomplex

### 5.1 GEMEENTESCHOOL “DE KLEURENBOOM”

De school “Kleurenboom” heeft eigenlijk drie vestigingen, namelijk in de kernen Gingelom, Niel-bij-Sint-Truiden en Montenaken. Deze drie vestigingen vormen samen de Gemeentelijke Basisschool “De Kleurenboom”.

De vestiging te Montenaken telt 257 leerlingen in het basis- en kleuteronderwijs (schooljaar 2008-2009). De voorbije negen jaar is het leerlingenaantal in deze school vrij constant gebleven, van 263 in 2001 tot 257 vandaag, met een maximum van 275 in 2004. Door dit hoge leerlingenaantal is de school genoodzaakt bijkomende klassen in te richten in een vleugel van het naastgelegen sportcomplex. Hiertoe wordt de voormalige boerderijwoning van de oude vierkantshoeve verbouwd tot vier klassen. De directie hoopt op die manier het nijpende plaatstekort en de te grote klassen op te lossen.

Het probleem van de buitenspeelruimte is even nijpend als dat van het tekort aan klasruimte. Volgens de normen inzake speelruimte per leerling gelden de volgende cijfers:

- Per leerling een minimale oppervlakte aan speelruimte van 8,00m<sup>2</sup>;
- Daarvan mag maximaal 1,20m<sup>2</sup> overdekt zijn.

Indien we deze berekening toepassen op Montenaken, voor het schooljaar 2008-2009 met 257 leerlingen: totale norm-oppervlakte speelplaats:  $257 \times 8,00\text{m}^2 = 2.056,00\text{m}^2$ , waarvan  $257 \times 1,20\text{m}^2 = 308,40\text{m}^2$  overdekt mogen zijn. Momenteel beschikt de school over een totale oppervlakte aan speelruimte van ongeveer 605,00m<sup>2</sup>. Deze is volledig gelegen tussen de bebouwing van de school en de Hanuitstraat, onderverdeeld in drie grote speelniveaus.

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. Dit komt neer op een bijkomende behoefte aan speelplaatsoppervlakte van:

- Verschil tussen beschikbare oppervlakte en minimale norm-opp.: 1.451,00m<sup>2</sup>;
- Opheffing onderste deel speelplaats kant Hanuitstraat: 195,00m<sup>2</sup>;
- **Minimale extra oppervlakte voor speelplaats: 1.646,00m<sup>2</sup>.**

Voor het onderwijzend en ondersteunend personeel is een eigen parkeerruimte gewenst, voor ongeveer 30 wagens en enkele fietsen.

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

- Een bijkomende oppervlakte aan speelplaats van ongeveer **1.650m<sup>2</sup>**;
- Daarvan moet een oppervlakte van ongeveer **250m<sup>2</sup> overdekt** kunnen ingericht worden;
- 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 gewenst, mede in aansluiting op het vlakbij gelegen sportcomplex;
- Een **parkeerzone** voor ongeveer 30 personenwagens en een fietsenstalling voor 5-10 fietsen.



## 5.2 SPORTHAL “WINNING”

De gemeentelijke sporthal “Winning” werd destijds ingericht in de grote vierkantshoeve genaamd “Blauwe Hoeve”. Deze hoeve dateert van het begin van de 19<sup>de</sup> eeuw, maar delen ervan kunnen nog ouder zijn. De hoeve is gaaf bewaard, en komt voor op de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed van België.

De sporthal zelf werd ondergebracht in de sterk verbouwde schuur achteraan het complex, terwijl de voormalige woning en stallen verbouwd werden tot resp. buurthuis en cafetaria bij de sporthal. Het vernoemde buurthuis wordt binnenkort omgebouwd tot vier klaslokalen (zie hoger). De binnenkoer fungeert als toegang tot de voornaamste functies, en de dienstingang van de cafetaria is aan de zijkant van de sporthal, uitgevend op de Hanuitstraat.

De infrastructuur werd opgericht in 1990, en de inrichting is dermate dat er competitie-zaalsporten kunnen georganiseerd worden. De sporthal te Montenaken verzamelt een groot aantal verschillende sportclubs. Daarnaast zijn er een groot aantal privé-gebruikers en enkele gebruikers uit de publieke sector.

Een overzicht:

- Vaste gebruikers, publieke sector: school Montenaken, sportdienst Gingelom;
- Vaste gebruikers, private sector: o.a. zaalvoetballiga, taekwondo, turnclub, badminton, volleybal;
- Periodieke gebruikers: SWV-jeugdvoetbal, tennis.

Wekelijks gebruiken ongeveer 500 personen de sporthal, voor een bezetting van 56 uur (= 27 gebruikers per uur). Tijdens het sportseizoen wordt de sporthal dagelijks gebruikt. De nabijgelegen school telt ongeveer 250 leerlingen, die voor hun sport- en turnklassen integraal afhankelijk zijn van de sporthal. Aangezien enkele sportclubs de sporthal gebruiken voor officiële wedstrijden, moet uitgegaan worden van een regelmatig supportersaantal van 50 tot 200, afhankelijk van de aard van de wedstrijden. De infrastructuur is duidelijk voor een groter publiek bedoeld en wordt ook zo gebruikt.

De sporthal heeft een vloeroppervlakte van 925 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er nog 600 m<sup>2</sup> aan bijkomende ruimten: polyvalent lokaal, dienstruimten, een cafetaria, het plaatselijk buurthuis (binnenkort op te heffen) en een appartement voor de uitbater van de cafetaria. Het geheel is ingebouwd in een voormalige vierkantshoeve, waarbij de hoofdingang voor alle functies gebeurt langs de oude inrijpoort en via de binnenkoer van het complex. De infrastructuur is vrij recent, de bouwfysische staat is zeer goed.

Deze sporthal is de enige binnen de gemeente Gingelom. De infrastructuur heeft een uitstraling tot voorbij de gemeentegrenzen, maar dit geldt enkel voor de meer kleinschalige sportieve activiteiten (zaalsporten, turnclub, enz.). De combinatie van drie functies – sport, horeca en socio-culturele ruimtes – heeft ervoor gezorgd dat dit complex voor een stuk het focuspunt geworden is van veel activiteiten binnen de kern Montenaken.

De sporthal heeft dringend behoefte aan enkele buitensportterreinen, zowel voor officiële ploegensport, als voor vrije sportbeoefening. Deze buitenterreinen zouden in gedeeld gebruik met de school kunnen georganiseerd worden. Verder is de gemeente vragende partij om een Finse Piste aan te leggen bij de gemeentelijke sporthal. Deze piste zou een omloop van 1.000 – 1.500 m moeten krijgen. Er is ook dringend een oplossing nodig voor het acute gebrek aan voldoende parkeerplaatsen.

Het parkeerprobleem voor de sporthalbezoekers kan opgelost worden door een dubbel gebruik van de parking voor onderwijzend personeel in het programma van de school. Immers, tijdens de schooluren is er weinig activiteit in de sporthal. De school gebruikt de sporthal voor eigen sportactiviteiten tijdens de schooldagen. Buiten de normale schooluren ('s avonds en weekends) is er meer activiteit in de sporthal. De aan te leggen parking zou dus beide functies moeten bedienen, en voor beide functies vlot toegankelijk moeten zijn.

Een laatste probleem tenslotte is de vergunnings situatie van de sporthal. Voor de renovatie van deze vierkantshoeve werd een bouwaanvraag ingediend in 1988. Deze werd door het Agentschap RO-Limburg geweigerd wegens een te grootschalige verbouwing van het schuurvolume achteraan het complex. Het project werd ondanks de bouwweigerings toch gerealiseerd, met respect voor de toenmalige bouwplannen. Dit resulteerde in een sporthal (schuurvolume) die voor ongeveer de helft in agrarisch gebied gebouwd werd. Er werd nooit een proces-verbaal van bouwoverschrijding opgesteld. Na de goedkeuring van het RUP kan een regularisatieprocedure opgestart worden voor de sporthal, met respect voor de nieuwe stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Het programma voor dit sportcomplex laat zich dan als volgt samenvatten:

- **Polyvalent buitensportveld** voor allerlei activiteiten en competities;
- Voldoende **parkeerruimte** voor de bezoekers, ongeveer 35-45 parkeerplaatsen zou moeten volstaan;
- **Extra parkeerruimte** bij grote competitiewedstrijden; hiervoor kan het polyvalent sportveld gebruikt worden;
- Voldoende **linken** met de **school**: voetgangersrelaties, doorgangen, dubbelgebruik van bepaalde functies en infrastructuur.

## 6 Visie en structuurschets

### 6.1 RUIMTELIJKE VISIE

Een eerste principe bij de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is **multifunctionaliteit**. De bijkomende parkzone die in het huidige agrarische gebied wordt ontwikkeld wordt een parkachtige omgeving die zowel bij de sportinfrastructuur als bij de schoolomgeving aansluit. Het te realiseren polyvalente sportveld in deze ruimte kan tijdens de weekdagen gebruikt worden door de spelende kinderen en 's avonds en in de weekends door bezoekers van de sporthal. Voor de bijhorende parking geldt dit evenzeer: overdag wordt deze gebruikt door het schoolpersoneel, 's avonds en tijdens de weekends door de sporters.

Een tweede belangrijke element wordt **het landschapskader**. Als uitvoering van de visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan – namelijk dat de kernen ruimtelijk verantwoord ingebed zullen worden in het glooiende landschap – wordt in dit RUP gezocht naar de beste ruimtelijke inpassing voor sporthal en school. Dit wordt bewerkstelligd door gebruik van streekeigen natuurelementen (houtwal, boomgaard, bomenrij) voor de inkadering van de verschillende activiteiten en ruimten. Er wordt gezocht naar een evenwicht tussen functionaliteit en landschap.

Tenslotte wordt steeds vanuit **een duurzame visie** gewerkt aan de inrichting van de directe omgeving van de school en sporthal. In het RUP zullen een aantal grote en kleine elementen worden voorzien, die toelaten de bestaande gebouwen op een duurzame wijze te renoveren of te vergroten.

Bij de uitwerking van de gewenste ruimte voor de uitbreiding van school en sporthal dienen volgende **randvoorwaarden** mee te worden opgenomen:

- Bijkomende recreatieruimte voor de school dient aansluitend bij de schoolgebouwen te worden gerealiseerd; na de schooluren moet de toegang tot de schoolgebouwen volledig afsluitbaar te zijn zodat de schoolruimte niet toegankelijk is voor derden.
- Bijkomende toegang of parkeerruimte dient zoveel mogelijk aan te sluiten bij de bestaande bebouwing waarbij wordt vermeden dat er een conflict optreedt met de aanwezige woonfunctie.
- Er dient aandacht te worden besteed aan de landschappelijke integratie van de sportzone en bijhorende infrastructuur naar achterliggende agrarische gebieden.
- Een bijkomende toegang zal gerealiseerd worden aan de Hannuitstraat en niet aan de Stepsstraat, om bijkomende verkeersoverlast voor die landelijke woonstraat te vermijden.



## 6.2 SCENARIO'S

Om inzicht te krijgen in diverse mogelijkheden voor inplanting van de bijkomende functies en oppervlaktes, werden enkele testscenario's uitgewerkt. Door middel van een structuurschets en een korte ruimtelijke analyse werden voor- en nadelen opgesteld van elk scenario.

### Scenario 1: minimale inname achtertuinen Stepstraat



Figuur 15: Scenario 1

In dit scenario wordt een relatief grote ruimte voor een omnivalent speelveld voorzien. Het speelveld kan tevens worden aangewend als bijkomende parking op piekmomenten, ze sluit dan ook aan bij de bestaande parking die wordt ingericht in het verlengde van de inrit aan de Hannuitstraat. Het geheel wordt afgebufferd van het achterliggende agrarische gebied. Een Finse Piste wordt aangelegd rondom de harde functies, in de landschapsbuffer, die aan de buitenranden van de zone 20m breed is. Het doorgaand voetpad verbindt op functionele wijze Stepstraat met Hannuitstraat en sporthal, en dit in het verlengde van de autotoegang tot de parkeerplaats.

Nadeel is dat het sportveld ver van de sporthal ligt, en dat de Finse Piste voor een deel in de ruimte voor de landschapsbuffer aangelegd moet worden. In deze optie ligt het sportveld ook relatief ver van de school, en toezicht kan hierdoor moeilijk worden.

## Scenario 2 maximale inname achtertuinen Stepstraat



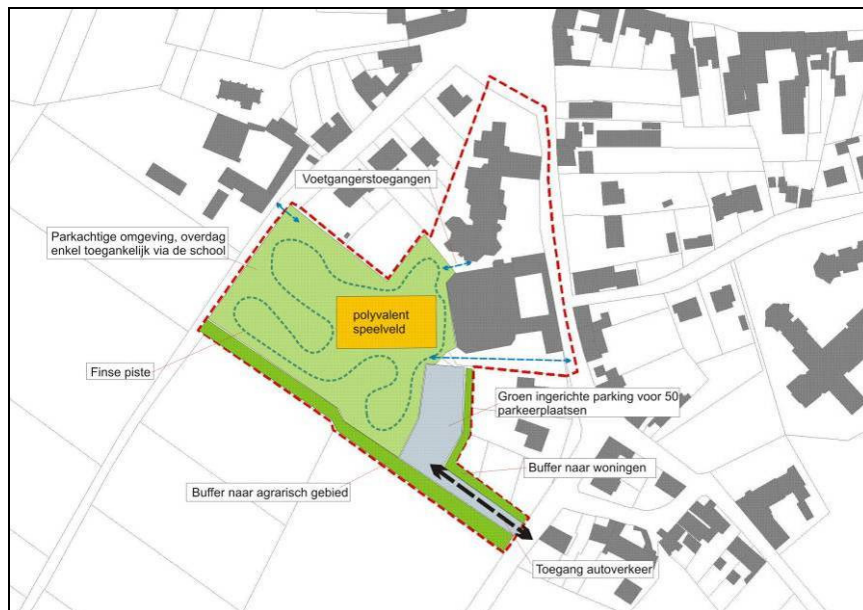
Figuur 16: Scenario 2

In het maximaal scenario krijgt de speelplaats veel meer ruimte en wordt gerealiseerd tot tegen de Stepsstraat. Het omnivalent speelveld komt in het verlengde van de parking te liggen. Een centraal voetpad verzorgt de ontsluiting van de verschillende terreinen. De gevraagde Finse Piste wordt ook hier aangelegd rond de verschillende harde functies, en voor een deel in de landschapsbuffer. Het voetpad tussen beide straten ligt hier meer naar de sporthal toe, en de sociale controle is daardoor wat hoger.

Voordeel is dat de parkeerplaats compacter is dan het minimaal scenario en dichter bij de sporthal ligt. Het omnivalent speelveld is een stuk kleiner geworden, maar sluit beter aan bij de rest van de speelplaats. Ook hier ligt het sportveld ver van de sporthal, en de Finse Piste moet voor een deel in de ruimte voor de landschapsbuffer aangelegd worden. In deze optie ligt het sportveld ook relatief ver van de school, en toezicht kan hierdoor moeilijk worden, net zoals in het eerste scenario.

Uit beide voorgaande scenario's is gebleken dat een te harde intekening van de verschillende deelfuncties (speelplaats, verharde sportveld, parking, ...) zonder een concreet inrichtingsplan voor deze functies bepaalde nadelen inhield. In scenario 3 is gepoogd dit te vermijden door een meer globale aanpak van de problematiek.

### Scenario 3 speel-/sportpark



Figuur 17: Scenario 3

Bij dit scenario is er vertrokken van de aanleg van een algemeen “speel- en sportpark” bij de beide gebouwencomplexen. Het is de bedoeling dat er een ruim park wordt gerealiseerd dat ondermeer de Finse Piste en het polyvalent speelveld omvat en overdag enkel toegankelijk is voor leerlingen van de school. 's Avonds en tijdens de weekends kan het worden opengesteld voor het publiek en is het park toegankelijk via de wegen rond de sporthal en via de Stepsstraat. Het voetpad van Stepstraat naar Hannuitstraat kan aangelegd worden als een wandelpad doorheen het sportpark, met die beperking dat het enkel in het weekend en 's avonds vrij toegankelijk is.

De parkeerruimte wordt aansluitend met de bestaande bebouwing gerealiseerd, dicht bij de Hannuitstraat en makkelijk bereikbaar vanaf de sporthal. De parking wordt ingericht als groene parking, deze dient aan te sluiten bij de parkachtige omgeving.

Buffers zijn er voorzien naar het achtergelegen agrarische landschap en tussen de parking/toegangsweg en de woningen. Aangezien het een parkachtige omgeving met een zachte vorm van recreatie betreft, wordt het sport- en speelpark niet gebufferd ten opzichte van de Stepsstraat.

Voordelen van deze aanpak zijn een duidelijk concept voor het totaalgebied, en een mogelijkheid om de inrichting zo passend mogelijk te maken, eventueel na uitgebreid onderzoek van de behoeften, terreinen en gebouwen. Het polyvalent speelveld wordt voorzien, maar de inplanting is vrij, zodat voor de beste oplossing voor beide gebruikers kan gekozen worden. De buffering blijft gehandhaafd naar het open landschap ten zuiden en ten westen, maar de parkomgeving bepaalt het uitzicht van de Stepstraat. Hier kan gekozen worden voor een hoogstamboomgaard-typologie.

**Opmerking:** bij het uitzetten van de mogelijke trajecten voor een Finse Piste, is gebleken dat er maar een traject van maximaal 600m lengte kan aangelegd worden. Vanuit sportief oogpunt is dit te weinig, de gebruikers van de Piste zouden teveel rondjes moeten lopen om aan hun dagelijkse “dosis” lichaamsbeweging te komen, hetgeen de piste onaantrekkelijk maakt. Daarom wordt afgezien van de realisatie van deze Finse Piste op deze plaats.

### 6.3 UITEINDELIJK RUIMTELIJK CONCEPT

Het hieruit weerhouden ruimtelijk concept werd in een voorstudie voorgesteld op het vooroverleg van 29 september 2009.



Figuur 18: Uiteindelijk concept

In dit concept zit grotendeels scenario 3 verwerkt, in die zin dat er gekozen is voor één grote polyvalente zone op het grafisch plan, waarin zowel een sportveld als speelplaats voor de school kan voorzien worden. Verder is een zone voor parkeerfaciliteiten voorzien aan de zijde van de Hannuitstraat. De nodige buffers worden hard ingetekend op dit grafisch plan, en de hoofdtoegang voor voertuigen naar de toekomstige parking eveneens. Deze laatste toegang ligt helemaal in een bufferzone, die de nodige afscherming ten opzichte van de naastliggende woning alsook ten opzichte van de open ruimte in het zuiden moet bewerkstelligen.

De directe omgeving van de schoolgebouwen en de sporthal wordt een “blauwe zone” waarin een aantal uitbreidings- en verbouwingswerken voor de school toegelaten zijn, alsook voor de sporthal.

Op dit vooroverleg werden de volgende inhoudelijke opmerkingen gemaakt:

- Bij de bespreking komt naar voren dat de **bouwplaats** die nu nog aan de Hannuitstraat ligt, beter kan opgenomen worden in het RUP met een aantal randvoorwaarden, die aansluiten bij de visie op de andere delen van het RUP.
- De voorziene **parking** voor schoolpersoneel/bezoekers sporthal **ligt op een helling** en komt daardoor van op sommige plaatsen in het zicht te liggen, er wordt gevraagd dit op te vangen door de samenstelling van de voorziene buffers: hoogstam verplichten, breedte buffer, enz.
- Men vraagt zich af waarom er geen **groenbuffer** voorzien wordt tussen de school en de bestaande woningen aan de Stepstraat enerzijds, en de sporthal en de aangrenzende woning anderzijds. De plaatsruimte ontbreekt daar grotendeels, maar een haagbuffer zou daar nog mogelijk zijn.
- Aangezien de **voetgangersdoorsteken** in dit RUP erg belangrijk zijn en bijdragen tot de verankering in de omgeving, wordt gevraagd deze ook indicatief op het grafisch plan weer te geven, en de trajecten ervan zorgvuldig uit te kiezen.

- Er wordt **agrarisch gebied herbestemd tot andere bestemmingszones**. De betrokken gebieden liggen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied, en een compensatie voor deze inname kan gevraagd worden. Hierover dient met de bevoegde diensten overlegd te worden. Een mogelijkheid is het aanspreken van het “krediet” dat uitvoerig aan bod gekomen is in het goedgekeurde gemeentelijke ruimtelijke structuurplan.
- Er wordt gevraagd om **de twee markante bomen** tussen de school en het marktplein op het grafisch plan aan te geven en deze bomen een zekere bescherming mee te geven in het RUP, aangezien uit de analyse toch blijkt dat ze structurerend voor de directe omgeving zijn.

Dit heeft geleid tot een bijgestuurd ruimtelijk concept:

Het plangebied wordt vergroot langs de Hannuitstraat, met standaardvoorschriften voor de ingesloten bouwplaats. Deze voorschriften sluiten enigszins aan bij de andere voorschriften van het RUP.

Er wordt slechts één polyvalente zone voorzien voor speelplaats, sportvelden en “overloop”-parkeergelegenheid, met in de voorschriften bij deze zone de nodige parameters voor oppervlakte-inname van elke deelfunctie, materialen, enz.

Er worden volle groenbuffers voorzien, met een vastgelegde breedte en samenstelling, maar ook haagbuffers, om overal voldoende scheiding te verkrijgen tussen de nieuwe bestemmingen en de bestaande woningen of bouwpercelen. Verder worden de twee markante bomen opgenomen in het RUP als te behouden groenelementen.

## 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 Kleurenboom - Montenaken" 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 25/02/2010 een adviesvraag geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Op 05/03/2010 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
- Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening Limburg
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling
- Departement LNE, Afdeling Land en Bodembescherming – Ondergrond – Natuurlijke Rijkdommen
- VMM, Afdeling Operationeel Waterbeheer

Een verzoek tot raadpleging werd op 17/03/2010 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 Kleurenboom

Reactie Soresma is in het vet en cursief gedrukt

instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
Provincie Limburg, dienst Ruimtelijke planning en Beleid	17/03/2010	15/04/2010	<p>Het advies geeft een toetsing aan het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Ruimtelijk Structuurplan Limburg en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.</p> <p>Inhoudelijke opmerkingen van het voorliggend RUP worden gemaakt in het kader van de plenaire vergadering</p>
Agentschap Ruimte en Erfgoed, Ruimtelijke Ordening	17/03/2010	15/04/2010	<p>De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.</p> <p>Er kan wel opgemerkt worden dat bij de milderende maatregelen bij de discipline oppervlaktewater niets vermeld wordt over het maximale behoud van het bestaande reliëf. Uit de hellingenkaart blijkt dat er hellingen in het gebied bestaan die vrij steil zijn. Bij de verdere uitwerking van het plan dient zoveel mogelijk uitgegaan van het behoud van het bestaande reliëf. Dit kan ertoe leiden dat de parking of de zone voor het sportpark in verschillende plateaus dienen aangelegd te worden en dat ook de aanduidingen i.v.m. het reliëf dienen opgenomen te worden in het grafisch plan.</p> <p><b><i>Deze opmerking wordt meegenomen maar er zijn enkel minimale reliëfwijzigingen wenselijk om de functionaliteit van het polyvalent sportveld te garanderen.</i></b></p>
Departement Landbouw en Visserij, Duurzame	17/03/2010	16/04/2010	Voorwaardelijk positief advies: het voorgenomen plan genereert in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten, indien er bij de uitwerking van



instantie	verzoek tot raadpleging verzonden	datum reactie	relaas reactie
Landbouwontwikkeling			<p>het plan voldoende rekening gehouden wordt met volgende opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen het plangebied zijn twee landbouwers actief. Zij dienen op een billijke manier vergoed te worden voor hun verlies. <b>Niet relevant ikv plan-MER screening en RUP</b></li> <li>- Het plangebied is volledig gelegen binnen HAG. De wijziging van bestemming betekent geen meerwaarde voor de agrarische structuur. Er is voor het voorliggende initiatief een beleidsmarge waardoor het plan niet in strijd is met de gemaakte afspraken betreffende de herbevestiging van agrarisch gebied. Zij vraagt echter wel dat het ingenomen gebied bij wijze van milderende maatregel, gecompenseerd wordt door het herbevestigen van agrarisch gebied van dezelfde kwaliteit of het herbestemmen van een andere bestemming in agrarisch gebruik naar agrarisch gebied in de regio. Zo kan bijvoorbeeld het woonuitbreidingsgebied te Jeuk (of een gedeelte ervan) voor herbestemming in aanmerking komen. <b>Deze opmerking wordt meegenomen in het verdere verloop van het RUP.</b></li> <li>- Het is wenselijk dat er een oplossing gevonden wordt voor de stukjes agrarisch gebied die zijn ingesloten tussen het plangebied en de straat en/ of het woongebied met landelijke karakter. <b>Eventuele aanpassing van de afbakening van het RUP is mogelijk indien dit wenselijk blijkt. Dit wordt in een verdere fase van het RUP onderzocht.</b></li> <li>- Het is zinvol om aan te geven waarom het speelveld en de parking ontsloten worden langs de Hannuitstraat in plaats van langs de Stepstraat. <b>De Stepstraat is een smalle landbouwweg, de Hannuitstraat is een gewestweg die beter uitgerust is om het verkeer op te vangen.</b></li> </ul>
LNE, Land en Bodembescherming Ondergrond, Natuurlijke	17/03/2010	8/04/2010	Er wordt gesteld dat voor het aspect bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen de beschrijving van de milieueffecten op een passende wijze is uitgevoerd en dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn

<b>instantie</b>	<b>verzoek tot raadpleging verzonden</b>	<b>datum reactie</b>	<b>relaas reactie</b>
Rijkdommen			
VMM	17/03/2010	9/04/2010	De screeningsnota wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 30/04/2010 een definitief screeningsdossier verzonden aan de Dienst Mer.

Op 21/05/2010 verstuurde de Dienst Mer haar beslissing: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke milieugevolgen en de opmaak van een planMER is niet nodig.

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
- Definitieve 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, AANZET TOT VOORSCHRIFTEN

#### Zone voor openbaar nut

De ruimte omvat zowel de sporthal als het schoolgebouw, beperkte uitbreidingen van de gebouwen kunnen in deze zone plaatsvinden. Bijkomende bestemmingen die hier kunnen gerealiseerd worden of blijven, zijn een cafetaria, eventuele vergaderlokalen, en een wooneenheid voor de inwonende uitbater of voor een huisbewaarder.

Tevens omvat deze zone de buitenruimten die bij deze gebouwen horen: de nodige ontsluitingswegen voor leerlingen, sporters, personeel, leveringen, horecabezoekers,... ; in deze zone kan ook een beperkte speelplaats rondom de school worden voorzien, met de mogelijkheid om een overdekte speelruimte te realiseren.

De niet-bebouwde oppervlakte van deze zone mag ook als groenruimte worden ingericht. De binnenkoer van de sporthal kan binnen deze voorschriften zijn huidig uitzicht behouden.

De mogelijke uitbreidingen zullen gekoppeld worden aan enkele parameters:

- Max. 80 % van bestaande oppervlakte;
- Minimale zijdelingse afstand tot perceelsgrenzen te respecteren, bv. afstand = hoogte gebouw met minimum 3,00 m;
- 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 eenvoudig afrastering voorzien.

#### Zone voor sportpark - speelruimte

Deze ruimte wordt de bijkomende speelruimte voor de schoolkinderen, maar omvat tevens het polyvalent speelveld. Overdag hoort deze ruimte bij de school, maar 's avonds en in het weekend is dit een buitensportpark horende bij de sporthal.

Het polyvalente speelveld is tevens een uitbreiding van de 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 m<sup>2</sup> (mogelijkheid tot realiseren van groot basketbalveld of een reglementair handbalveld).

De ruimte dient open te blijven zodat toezicht makkelijk is, de beplanting moet sociale controle toelaten. Gezien de erosiegevoeligheid van het gebied, dienen niet verharde delen te worden beplant met voldoende verankerende beplanting die voldoende betredingsvast is.

Banken, verlichting, oefenelementen, een pétanquebaan, ... zijn dingen die binnen de zone mogen aangelegd worden.

#### Zone voor parking

De parking dient voor de bezoekers van de sporthal en voor het personeel van de school en de sporthal. Er wordt een maximale capaciteit, en dus een maximale oppervlakte, opgelegd in de voorschriften. Deze parking moet grenzen aan het speelveld in dezelfde bestemmingszone.

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 andere delen van de zone. De

parkingruimte laat tevens een verdere doorgang toe naar de achterzijde van de gebouwen voor de hulpdiensten en het dienstverkeer.

### **Zone voor landschapsscherm**

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.

In de buffer mag enkel de toegangsweg voor de parking aangelegd worden en een verbindend voetpad tussen beide aangrenzende straten. Dit pad wordt aangelegd in waterdoorlatende verhardingen (dolomiet, kiezel, houtschors of gelijkaardig materiaal).

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

*Opmerking:*

*Van de zone voor sportpark – speelruimte, de zone voor parking en de zone voor landschapsscherm wordt een globaal inrichtingsplan opgesteld, waar de gedetailleerde inrichting duidelijk op af te lezen is, en dat aan de hoger vernoemde principes voldoet.*

### **Aslijn voor doorgang voertuigen/toegang (overdruk)**

Deze weg zorgt voor de ontsluiting van de parking en geeft toegang tot de achterzijde van de gebouwen voor hulpdiensten en dienstverkeer. De weg mag in dichte verharding worden aangelegd (asfalt, klinkers). Verlichting van deze weg is toegelaten.

Alle verlichting zal gebeuren met armaturen zonder strooilicht.

### **Indicatieve aanduiding voetweg (overdruk)**

Deze voetwegen maken het terrein doorloopbaar en ontsluiten de polyvalente speel- en sportzone voor bezoekers en gebruikers. Deze wegen worden enkel in waterdoorlatende materialen aangelegd: klinkers met open voeg, dolomiet, kiezel of houtschorspaden. Alle verlichting zal gebeuren met armaturen zonder strooilicht.

### **Te behouden waardevolle bomen (overdruk)**

De twee bomen vooraan de bestaande schoolgebouwen, aan het marktplein, worden aangeduid als te behouden bomen. Onderhoud bij ziekte of schade is toegelaten, vervangende aanplant kan enkel na een rapport van een erkend boomdeskundige. Vervangende aanplant moet gebeuren met een exemplaar van minstens 10 jaar oud.

### **Zone voor haagbuffer (overdruk)**

Deze smalle buffer wordt voorzien als overdruk op bepaalde bestemmingszones, waar geen ruimte is voor een volwaardige buffer, maar waar toch de behoefte bestaat om de aangrenzende woningen af te schermen tegen mogelijke hinder.

De haagbuffer zal voorzien worden volgens de richtlijnen van het veldwetboek en burgerlijk wetboek, en zal opgebouwd worden met een inheemse haagsoort.

## **8.2 STRIJDIGE VOORSCHRIFTEN DIE WORDEN OPGEHEVEN**

Volgende gewestplanbestemmingen worden opgeheven door dit RUP:

- Woongebied met landelijk karakter: de huidige schoolgebouwen en de sporthal;
- Agrarisch gebied: de ruimte die zal ingenomen worden door de extra speelplaats en de parking met de buffers.



### 8.3 RUIMTEBALANS

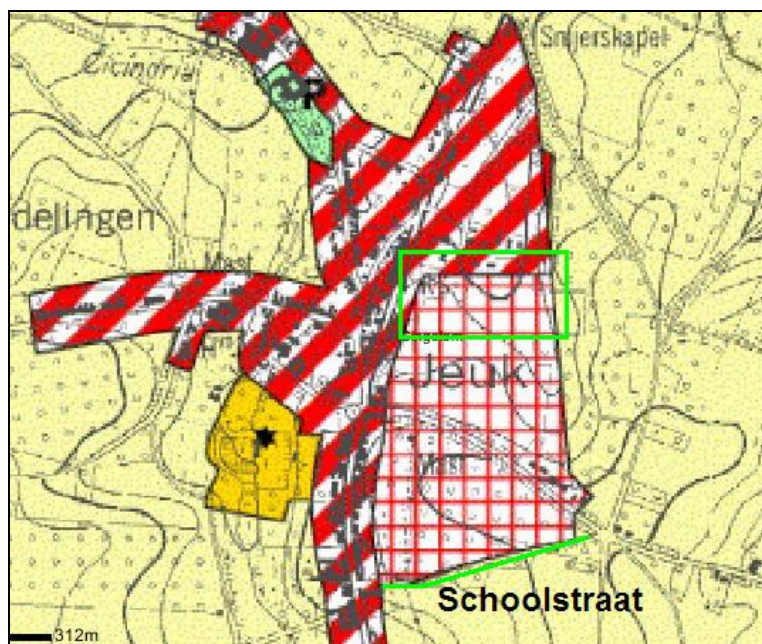
<b>Bestemming</b>	<b>Bestaande toestand (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Grafisch plan (m<sup>2</sup>)</b>
Agrarische gebieden	15228	
Woongebieden met landelijk karakter	6657	
Zone voor openbaar nut		8294
Zone voor sportpark, speelruimte en parkeerfaciliteiten		9117
Zone voor buffer		3055
Zone voor openbaar domein		1419
<b>Totaal</b>	<b>21.885</b>	<b>21.885</b>

Figuur 19: Ruimtebalans - grafiek

### 8.4 COMPENSATIE HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Volgens de bovenstaande ruimtebalans wordt 15.228 m<sup>2</sup> 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 geopteerd 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 Groeiboog – Jeuk" omvat ook een inname van herbevestigd agrarisch gebied (HAG), maar dan in de deelgemeente Jeuk.



Figuur 20: Aanduiding gecompenseerde gebied

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.

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 bouwvrije agrarische gebieden. Op bovenstaande luchtfoto is het totaal omgezette gebied aangeduid, zowel voor dit RUP als voor het RUP voor de school te Jeuk.

## 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 zuiden van het plangebied worden een stukje van een perceel dat gelegen is in woongebied met landelijk karakter omgezet naar “zone voor buffer”.

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 op het perceel.

### 9.2 PLANBATEN

Binnen het plangebied wordt door het RUP een agrarisch gebied volgens het gewestplan, omgezet naar “zone voor sportpark - speelruimte.

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 planbaten 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 m<sup>2</sup> betreft”*

Hieruit volgt dat voor een aantal percelen planbaten dienen te worden betaald.

**9.3 REGISTER**

<b>Planschade</b>		
<b>Perceel</b>	<b>Bestemmingswijziging</b>	<b>Oppervlakte</b>
<i>nihil</i>		
<b>Planbaten</b>		
<b>Perceel</b>	<b>Bestemmingswijziging</b>	<b>Oppervlakte</b>
- 9 <sup>e</sup> afdeling, sectie C, 73 t 2	Agrarisch gebied naar zone voor sportpark, speelruimte en parkeerfaciliteiten	3096 m <sup>2</sup>
- 9 <sup>e</sup> afdeling, sectie C, 73 w 2	Agrarisch gebied naar zone voor sportpark, speelruimte en parkeerfaciliteiten	4291 m <sup>2</sup>

*Figuur 22 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 Kleurenboom Montenaken", 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 Kleurenboom, en de gemeentelijke sporthal "Winning" 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, het verhogen van het aantal parkeerplaatsen, en het voorzien van een aantal buitensportterreinen. Dit moet op korte termijn gebeuren om tegemoet te kunnen komen aan het hoge leerlingenaantal en het hoge aantal gebruikers van de sporthal.

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 hoge leerlingenaantal van de school is er een dwingende nood aan extra klassen en een uitbreiding van het speelterrein. Op korte termijn zullen er 4 extra klassen ondergebracht worden in de voormalige boerderijhoeve, het te kleine speelterrein blijft echter een probleem. Dit terrein voldoet momenteel immers niet meer aan de normen zoals vooropgesteld door het Agion. Om aan de norm te kunnen voldoen zou er op korte termijn ongeveer 1650m<sup>2</sup> speelruimte moeten bijkomen. Deze zone moet makkelijk te overzien zien en tevens opdeelbaar omdat kleuter- en lagere school liefst elk een aparte speelzone hebben.

Ook de sporthal bezit een dwingende nood aan buitensportterreinen, zowel voor officiële ploegen als vrije sportbeoefening. Eventueel kunnen deze terreinen gedeeld gebruikt worden door de school, aangezien gebruiksuren van sporthal door de school toch niet overeen komen met de gebruiksuren van de sporthal door sportverenigingen ed. Voldoende linken met de school zijn dus noodzakelijk.

Aangezien de percelen van school en sporthal momenteel verzadigd zijn, is uitbreiden over de perceelsgrenzen noodzakelijk. De open ruimte achter de sporthal is de aangewezen plaats. Ze sluit aan bij school en sporthal, en is tevens voor externen makkelijk bereikbaar, zowel langs de Stepstraat (voetgangers) als de Hanuitstraat (voetgangers en auto's). Op deze plaats is het mogelijk om zowel voor school als sporthal de nodige uitbreiding te voorzien in combinatie met een parking onmiddellijk aangrenzend aan de terreinen van de school en de sporthal. Hierdoor zal de Marktplaats ook ontlast worden, leerkrachten zullen hier niet meer moeten parkeren.

De te realiseren functies zijn allemaal openbare voorzieningen, die ten dienste komen van de ganse gemeenschap van Gingelom. De plaatsnood van school en sporthal wordt opgelost, waardoor beide functies beter, veiliger en vooral binnen hun sectorale normen kunnen 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 sporthal kan beter de sportieve wensen en noden invullen van de plaatselijke gemeenschap. 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 en de sporthal, 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 scheidt niet alleen het kader voor de ruimtelijke uitwerking en versterking van deze school en sporthal 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 1.2, 1.3 en 1.4 uit de stedenbouwkundige voorschriften) op te laten stellen en te laten goedkeuren. In dit geval is een onteigeningsplan, omwille van de dwingende noodzaak aan uitbreiding, en het gebrek aan alternatieven voor de realisatie, een essentieel instrument.