

Provincie Limburg
Gemeente Bilzen
O. Ref.: 20101115_JV_Toelichtingsnota

a2o Omgeving
Vissersstraat 2
3500 Hasselt
T 011 26 03 30
F 011 28 55 28
info@a2o-omgeving.be

Rentmeesterswoning

GEMEENTELIJK RUP

Toelichtingsnota



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van 06/07/2010

Op bevel,

De Secretaris

De Voorzitter

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van: 10/08/2010 tot 08/10/2010

Op bevel,

De Secretaris

De Voorzitter

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van/..../.....

Op bevel,

De Secretaris

De Voorzitter

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1. Aanleiding
- 1.2. Situering en afbakening van het plangebied

2. Beleidskader

- 2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)
- 2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)
- 2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)

3. Juridisch kader

- 3.1 Gewestplan
- 3.2 Natuurbeschermingsgebieden
- 3.3 Beschermingsbesluiten: monumenten, landschappen en dorpsgezichten
- 3.4 Bijzondere plannen van aanleg
- 3.5 Masterplan Alden Biesen
- 3.6 MER-screening

4. Beschrijving van de bestaande feitelijke toestand

- 4.1 Op schaal van de stad
- 4.2 Op schaal van de site
- 4.3 Op schaal van het gebouw

5. Beschrijving van het plan

- 5.1 Doelstellingen
- 5.2 Visie van het RUP
- 5.3 Concepten van het RUP

6 Grafisch plan

7 Voorschriften die strijdig zijn met het RUP en opgeheven worden

8 Watertoets

9 Ruimtebalans

10 Planbaten/planschade

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bilzen heeft heel wat troeven op vlak van open ruimte en recreatie. Onder meer het historisch centrum, behoort hiertoe, maar ook diverse kastelen en de landcommanderij Alden Biesen. De gemeente wil dit toeristisch-recreatief gegeven versterken door een aantal strategisch gerichte ingrepen te doen binnen een selectie van historisch interessante gebouwen, de bosgebieden en de vallei van de Demer. Dit moet worden ondersteund door ondersteunende toeristische accommodatie (verblijfsmogelijkheden, horeca, ...). Binnen dit gegeven profileert de Landcommanderij Alden Biesen zich de laatste jaren – naast historisch en cultureel centrum – als seminarie- en conferentiecentrum, knooppunt voor internationale netwerking en (cultuur)toeristische trekpleister.

De stad Bilzen wenst een RUP te maken voor het gebied rond de voormalige Rentmeesterwoning behorende tot de site van Alden Biesen. De stad heeft deze site onlangs aangekocht met het oog om deze site te herbestemmen tot een rendabele verblijfsaccommodatie voor zowel toeristische als congresactiviteiten. Er zal rekening dienen gehouden met het feit dat zowel de gebouwen van de Commanderij en van de rentmeesterwoning als het omringende landschap integraal beschermd werden als monument. Dit houdt in dat de desbetreffende wet- en regelgeving van kracht is.

1.2 Ruimtelijke situering en afbakening van het Plangebied



Situering van de site binnen Bilzen

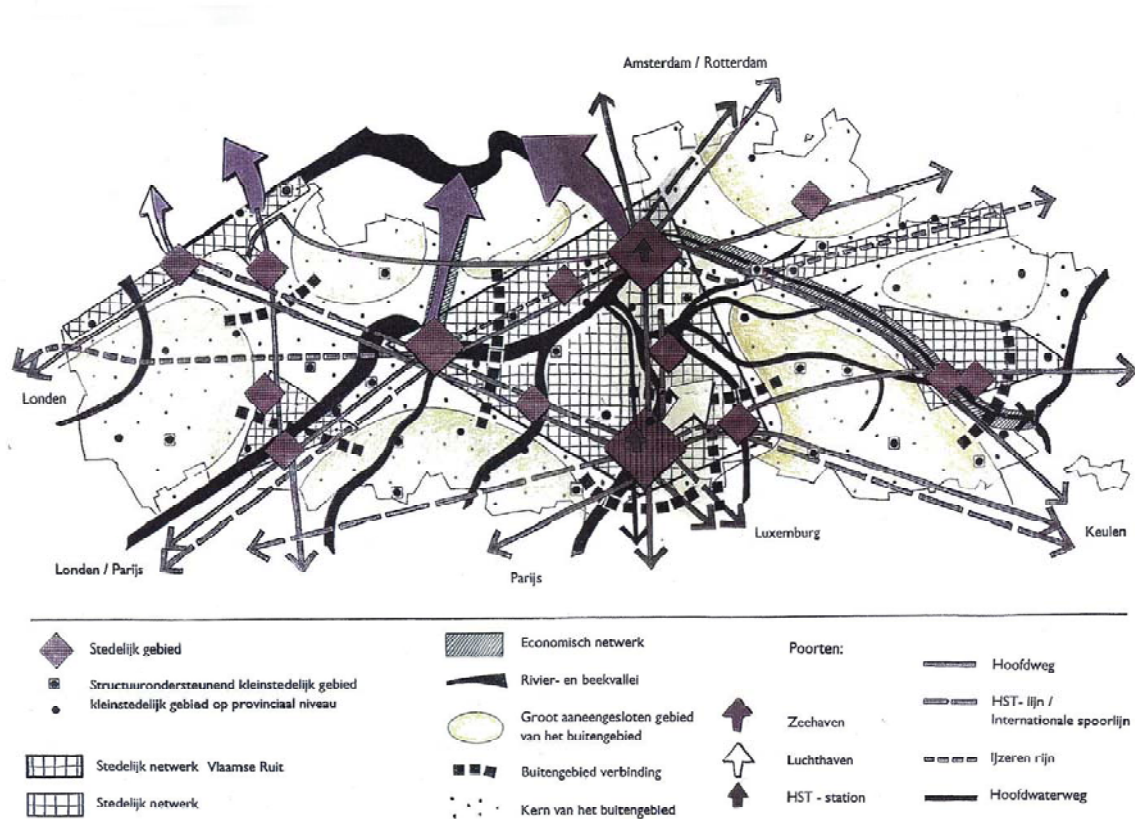
Het gebied van de Rentmeesterwoning behoort tot de stad Bilzen. Het ligt evenwel ten zuiden van het centrum, tussen de invalsweg N745 en de autosnelweg E313. De site grenst aan de Reekstraat, die doorloopt richting het centrum van Bilzen. Langs deze straat ligt lintbebouwing, met erachter open ruimte in de vorm van landbouwgebied. Ter hoogte van de site Alden Biesen houdt de lintbebouwing even op, en loopt de open ruimte door tot tegen de weg. Hier bestaat de open ruimte uit landbouwgebied met grasland en boomgaarden. De site van de Rentmeesterwoning behoort zoals hierboven vermeld tot de Site van Alden Biesen.



Situering van de site in het landschap Alden Biesen

2. Beleidskader

2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN



Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Bilzen is in het RSV als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau geselecteerd. De ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn:

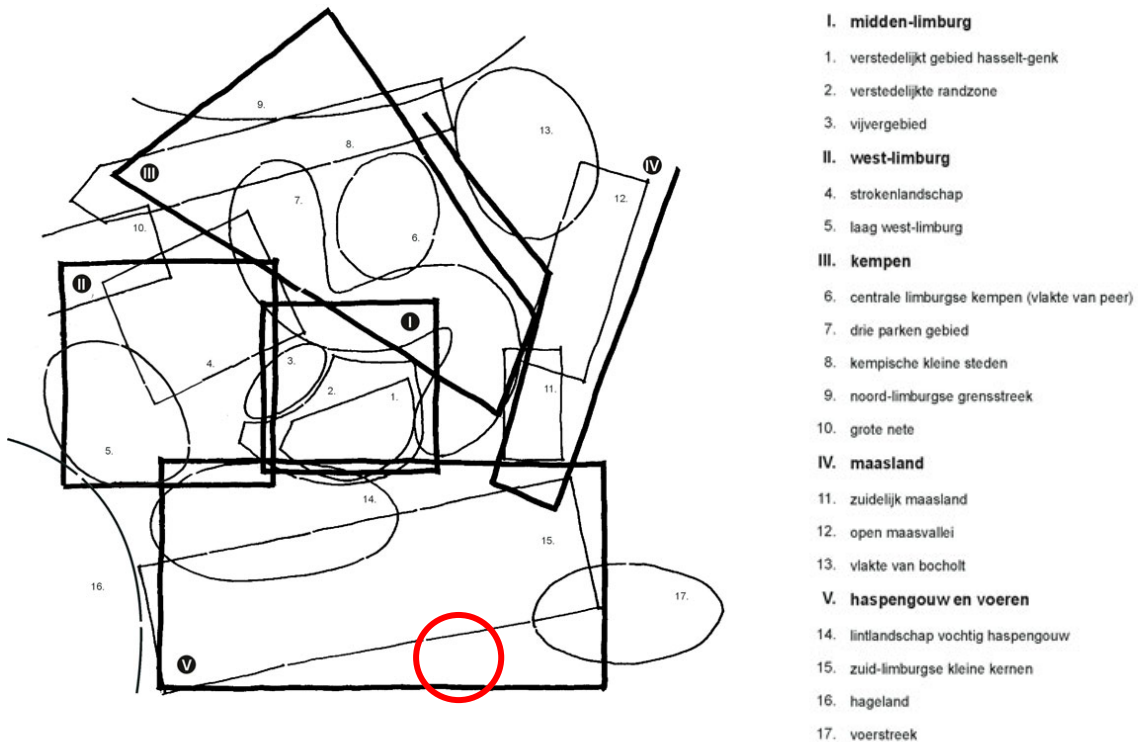
1. verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen (57 % in de stedelijke gebieden 43 % in het buitengebied);
2. differentiatie en verbetering van de woningvoorraad;
3. versterking van de multifunctionaliteit;
4. kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer;
5. bundelen van de kleinhandel;
6. optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik op basis van het historisch karakter, cultureel erfgoed of de natuurwaarden (onder meer in Bilzen);
7. zorg voor collectieve en openbare ruimten;
8. behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
9. waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
10. stedelijke mobiliteit en locatiebeleid; parkeerbeleid, samenbrengen van verschillende vervoersmodi in knooppunten, autoarm maken van binnensteden;

Niet het volledige grondgebied van de gemeente Bilzen zal als kleinstedelijk gebied worden afgebakend. Delen van Bilzen zullen behoren tot het buitengebied. Voor iedere structuurbepalende functie (de Demervallei met zijn bijrivieren en de talrijke beekvalleien, agrarische gebieden, nederzettingsstructuur, ...) van het buitengebied worden in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen afbakenings- en ontwikkelingsperspectieven naar voor geschoven. Specifiek voor het plangebied van voorliggend RUP is van belang dat voor de nieuwe toeristisch-recreatieve

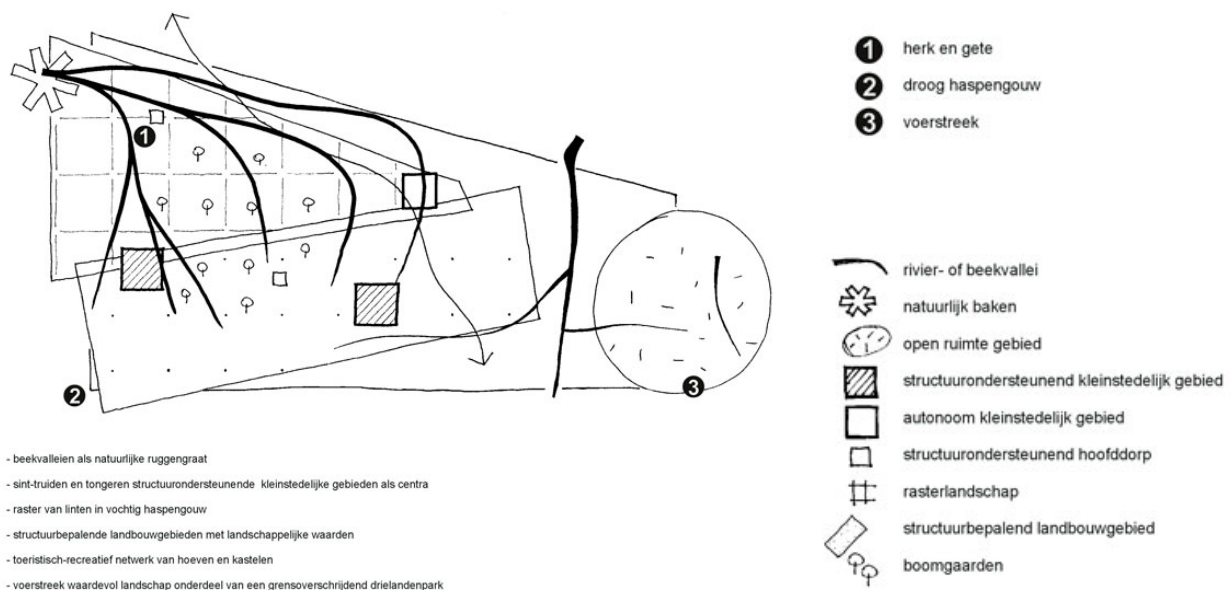
voorzieningen een afgewogen ontwikkeling t.o.v. de structurerende functies in het buitengebied wordt voorgesteld. Het principe van recreatief medegebruik moet worden gestimuleerd.

Bilzen is als stedelijk gebied en als gemeente in het Economisch Netwerk Albertkanaal ook geselecteerd als economisch knooppunt.

2.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIMBURG



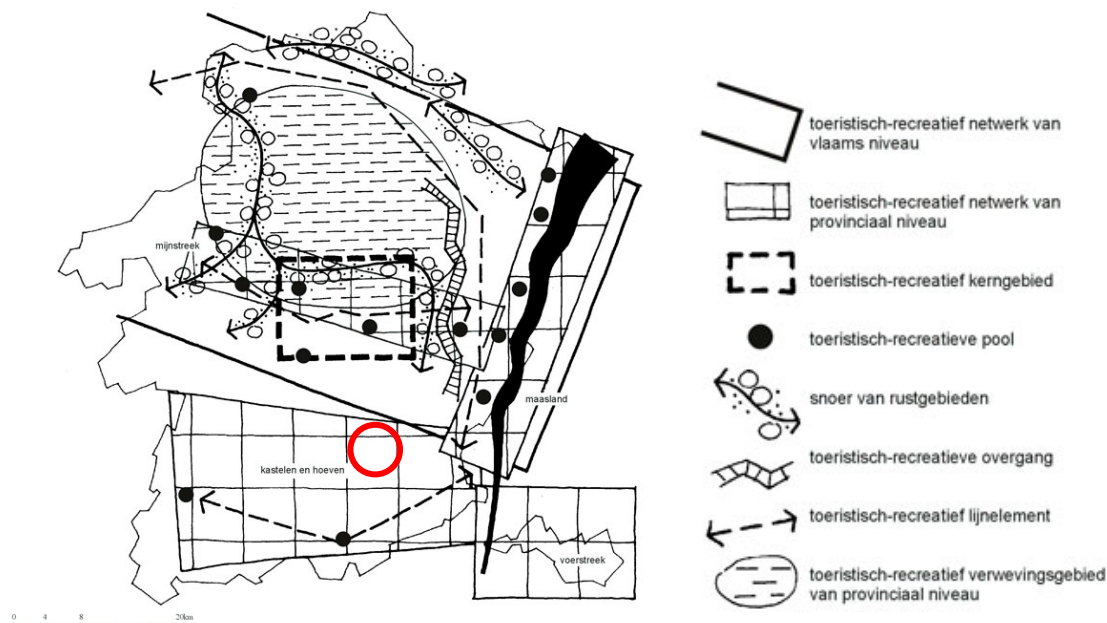
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg: hoofd- en deelruimten. Bilzen behoort tot de hoofdruimte Haspengouwen en Voeren en deelruimte Herk en Gete



Ruimtelijk concept voor de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en deelruimte Herk en Gete

De gemeente Bilzen behoort in hoofdzaak tot de hoofdruimte Haspengouw en Voeren en voor een beperkt deel (uitlopers van het Kempisch plateau) tot de hoofdruimte Kempen. Binnen de hoofdruimte Haspengouw en Voeren (waartoe voorliggend plangebied behoort) wordt als visie geponeerd dat de hoofdruimte in het bijzonder een belangrijke open ruimte betekenis heeft voor de provincie. Daarnaast zijn natuurwaarden en het watersysteem te ondersteunen functies.

Binnen de hoofdruimte Haspengouw en Voeren behoort Bilzen tot de deelruimte 'Herk en Gete'.



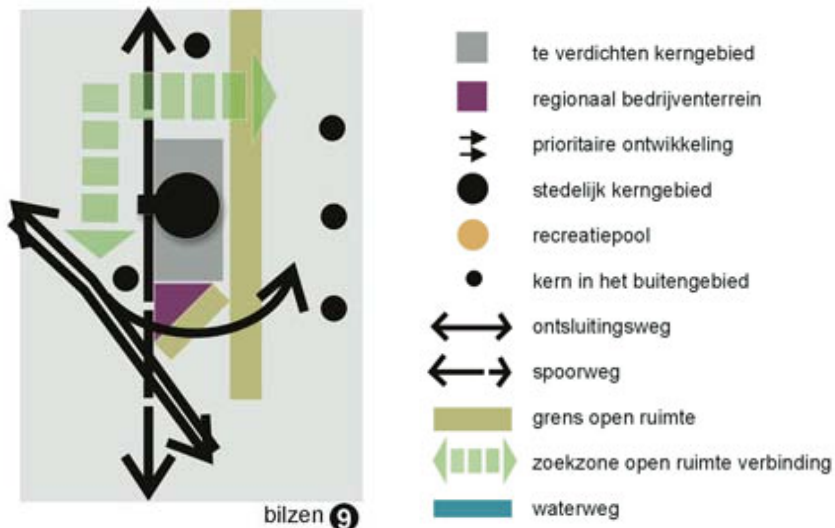
Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De aspecten van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur zijn van belang voor voorliggend RUP. De provincie stelt dat het open landschap van Haspengouw moet fungeren als een toeristisch-recreatief netwerk van provinciaal niveau, met haar talrijke kastelen, vierkantshoeven en molens.

In het kader van de toeristisch-recreatieve knooppunten selecteert de provincie enerzijds de stedelijke gebieden en anderzijds twee types van toeristisch-recreatieve knooppunten (type I en type II a en b).

In de gemeenten met een stedelijk gebied, zoals de gemeente Bilzen, kunnen zowel nieuwe als bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau ontwikkeld worden op voorwaarde dat deze gelegen zijn binnen het stedelijk gebied én dat er een afstemming wordt doorgevoerd op het niveau van het betrokken gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid.

Alden Biesen wordt als toeristisch-recreatief knooppunt II b geselecteerd, een knooppunt waar geen uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt toegestaan buiten de huidige perimeter van de recreatiezone en/of van de huidige zonevreemde bestemming. Het betreft hier enkel het optimaliseren van het bestaande aanbod als toegangspoort van het kastelenlandschap.



Ontwikkelingsperspectieven voor het kleinstedelijke gebied Bilzen

Ook de aspecten van de gewenste landschappelijke structuur zijn van belang. Het Park Hoge Kempen, de Demerbossen in Munsterbilzen, Herken Mombeek en Droog Haspengouw worden geselecteerd als complexe gave landschappen.

De open ruimte wordt maximaal behouden. Het behoud en versterking van de landschappelijke relictten die het gebied karakteriseren vormen een essentiële doelstelling.

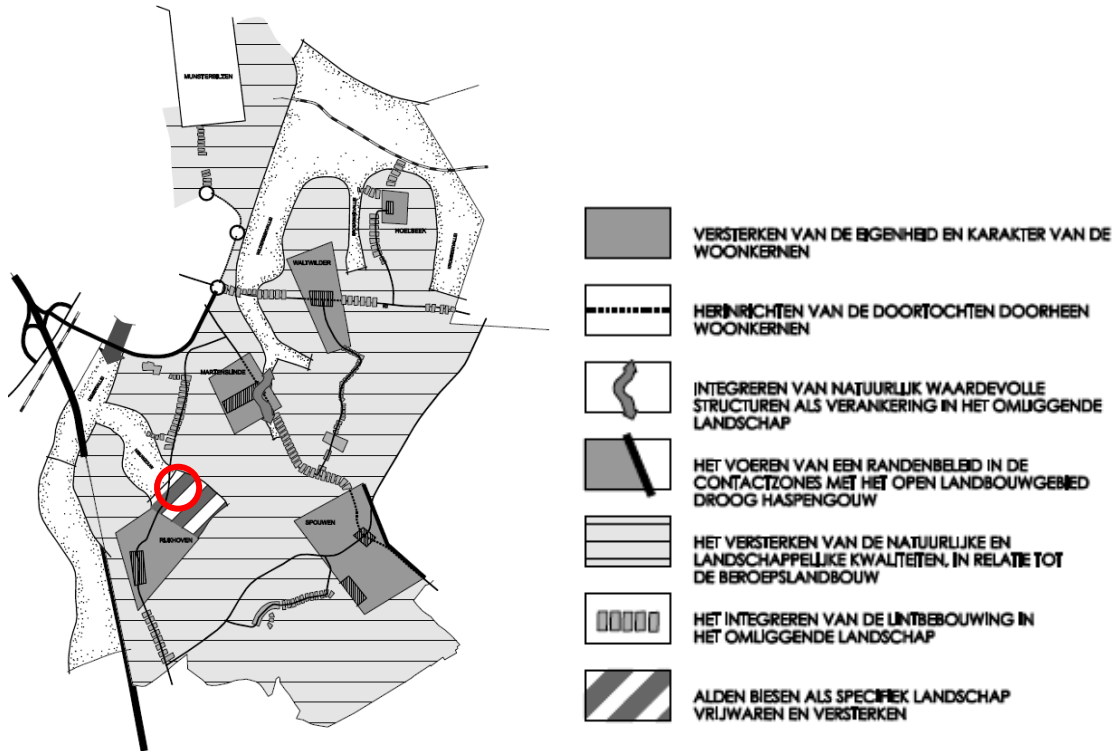
De Demer wordt als structurerend hydrografisch element geselecteerd.

De provincie selecteert het kasteeldomein van Alden Biesen als baken die als oriënteringspunt in het landschap fungeert.

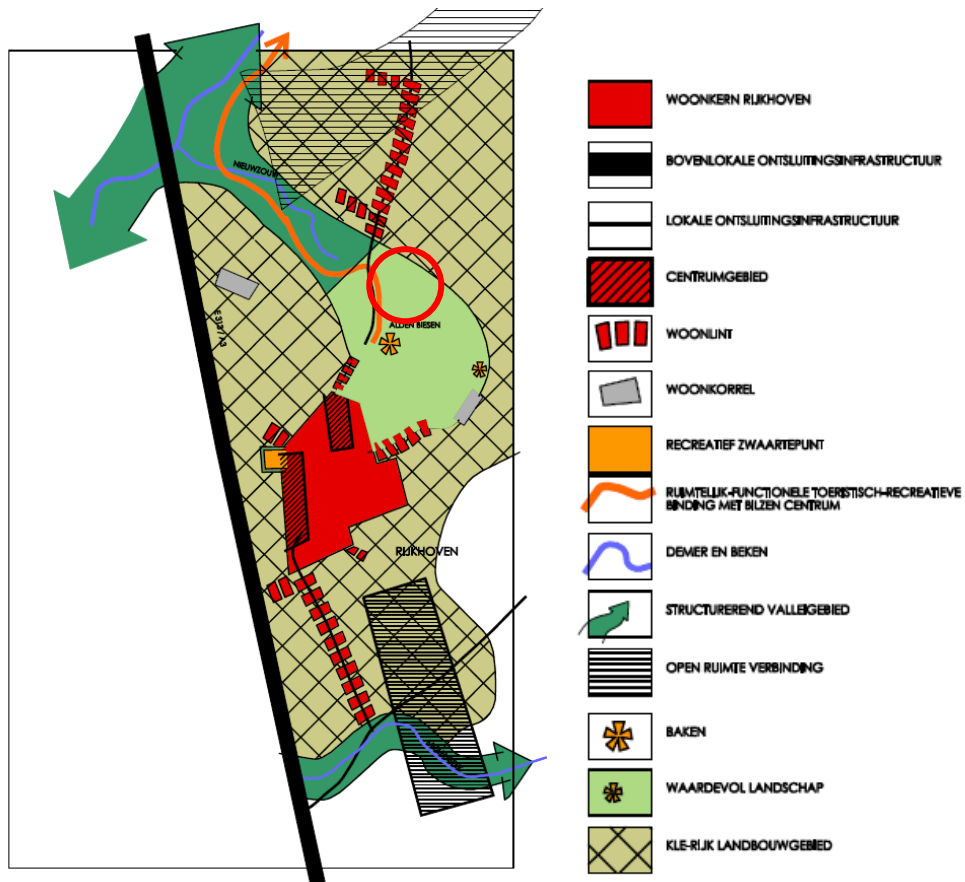
Het beleid richt zich tevens op het behoud van de zichtbaarheid van de markante overgangen, het behoud van de overgang als harde grens voor kleinstedelijke gebieden, en de vrijwaring van bebouwing. Het gaat hier binnen de gemeente Bilzen over de zuidelijke bosrand van de Hoge Kempen.

De provincie selecteert nabij het kleinstedelijk gebied van Bilzen één open ruimte verbinding, gelegen tussen Bilzen en Munsterbilzen.

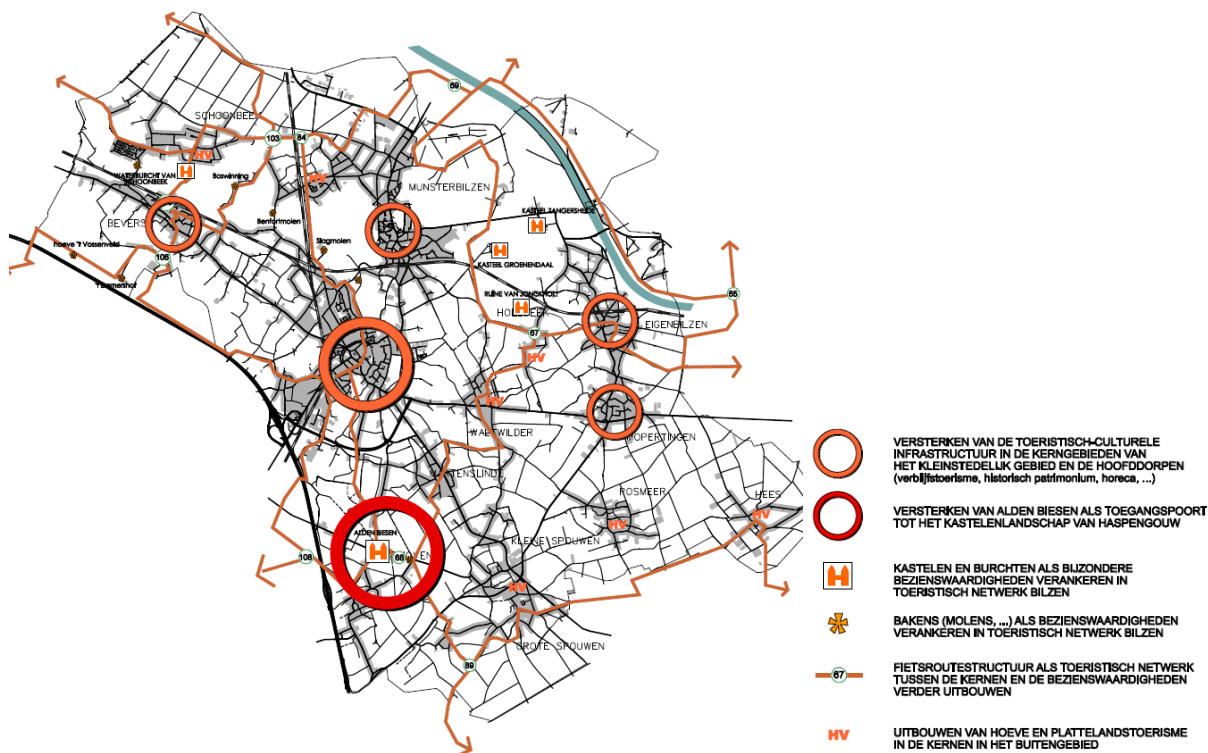
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN



GRS Bilzen: Deelruimte 3: gemengd landbouwgebied vochtig Haspengouw



GRS Bilzen: Gewenste ruimtelijke structuur woonkern Rijkhoven



GRS Bilzen: Gewenste toeristische structuur

Onderstaande visie werd gedistilleerd uit het goedgekeurde Gemeentelijk Structuurplan Bilzen (21.06.2006) m.b.t. de algemene visie op de gemeentelijke toeristische structuur en elementen van de gewenste toeristische structuur. Hierin wordt ook specifiek melding gemaakt van de visie omtrent de toekomstige invulling voor de rentmeesterij nabij de landcommanderij Alden Biesen als overnachtingsaccommodatie.

Bilzen heeft als stad in een open ruimte gebied een bijkomende potentie op toeristisch vlak, door onder meer haar historisch centrum, de landcommanderij Alden Biesen, de diverse kastelen en het natuur(landschaps)gericht toerisme.

De gemeente wenst een kwalitatief toeristisch aanbod in verhouding tot de draagkracht van de omgeving:

1. De gemeente promoot en ondersteunt de bezienswaardige gebieden en de bosgebieden als toeristisch attractieve gebieden. Er wordt gestreefd naar het creëren van een duidelijk leesbaar en representatief toeristisch netwerk tussen de historisch interessante bezienswaardigheden (Alden Biesen, Edelhof, kastelen, molens, stadhuis,...), de bosgebieden (Hoefaart, Zangerheide, Schoonbeekbos) en de valleigebieden van de Demer. Door een aantal strategisch gerichte ingrepen te doen binnen een selectie van historisch interessante gebouwen, de bosgebieden en de vallei van de Demer, ondersteund door de kwalitatieve verbetering van de verbindingswegen en de strategische locatie van ondersteunende toeristische accommodatie (verblijfsmogelijkheden, horeca, ...) komen tot een versterking van het toeristisch-recreatief gegeven binnen Bilzen.
2. De gemeente voert een ondersteunend beleid ten aanzien van verblijfstoerisme, met name de bivakplaatsen en het hoeve- en plattelandstoerisme en historisch waardevolle gebouwen (o.m. de voormalige rentmeesterwoning van Alden Biesen) in de gemeente.
3. De gemeente wenst Alden Biesen uit te bouwen tot een volwaardige toegang tot het burchten- en kastelenlandschap van Haspengouw. Binnen Haspengouw is een rijk cultuurhistorisch erfgoed van burchten en

kastelen aanwezig. Deze kastelen en burchten maken onderdeel uit van een netwerk van een dertigtal kastelen van streekbepalend belang, met onderlinge verbanden. Binnen het strategisch toeristisch actieplan Haspengouw heeft het stadsbestuur van Bilzen zich als trekker voor de uitbouw van het kastelenlandschap geëngageerd. Het stadsbestuur wenst Alden Biesen, gezien het belangrijk erfgoedelement en zijn toeristische uitstraling, als toegangspoort tot het kastelennetwerk naar voren te schuiven. De stad wenst in functie van deze poortfunctie een regionaal infokantoor en een specifiek streekbezoekerscentrum uit te bouwen.

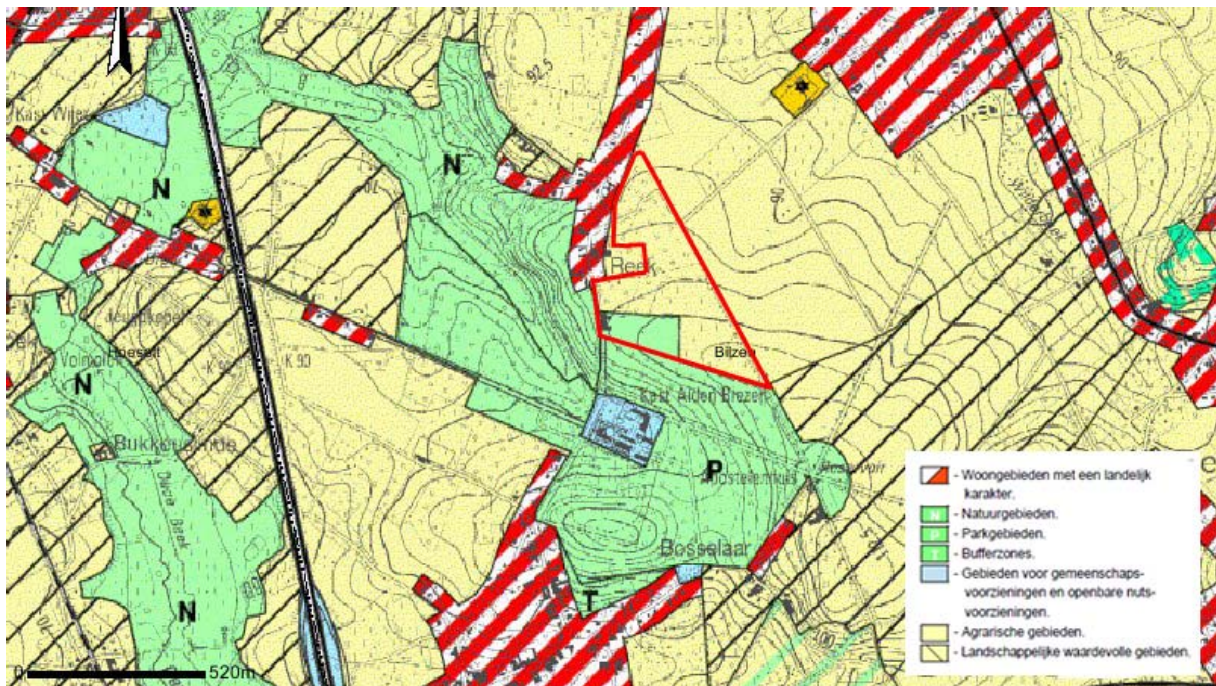
4. De gemeente wenst een beleid te voeren in de uitbouw van een gedifferentieerd aanbod aan overnachtingsaccommodatie. In functie van de versterking van het toeristisch draagvlak is er binnen Bilzen behoefte aan bijkomende overnachtingsaccommodatie.

Aansluitend op het toeristisch-recreatief knooppunt Alden Biesen wenst het beleid ter hoogte van de Rentmeesterij in Alden Biesen ontwikkelingsperspectieven te creëren voor de inpassing van een kwalitatieve overnachtingsaccommodatie. De Rentmeesterij in Alden Biesen leent zich perfect voor bijvoorbeeld een invulling als kwalitatieve overnachtingsaccommodatie in de vorm van een boetiekhôtel in de directe nabijheid van de Landcommanderij Alden Biesen.

Binnen het bestaande volume wordt met respect voor het bestaande bouwvolume de hoofdfunctie ingepast. Een beperkte uitbreiding aan het bestaande volume wordt in functie van ondersteunende voorzieningen toegelaten.

3. Juridisch kader

3.1 GEWESTPLAN



Gewestplan voor de omgeving van de site Alden Biesen

Op het gewestplan zien we dat de zone rondom de site voornamelijk bestaat uit park- en natuurgebied of agrarisch gebied. Zoals reeds vermeld onder '2.1.2 ruimtelijke situering' bevindt er zich lintbebouwing langsheen de Reekstraat, die enkel ter hoogte van de site Alden Biesen onderbroken is. Op het gewestplan zien we dit weerspiegeld in het 'woongebied met een landelijk karakter' dat langsheen de lengte van de reekstraat is ingekleurd. Ter hoogte van de site Alden Biesen houdt de woonzone op, en wordt het natuurgebied en parkgebied enkel doorsneden door de Reekstraat. De zone waarin het landcommanderij van Alden Biesen ligt is ingetekend als gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Dit geeft dus aan dat de site van Alden Biesen gezien wordt als een zone die ten dienste staat van de gemeenschap, op gebied van toerisme en recreatie, en dat dit ook zo dient te blijven.

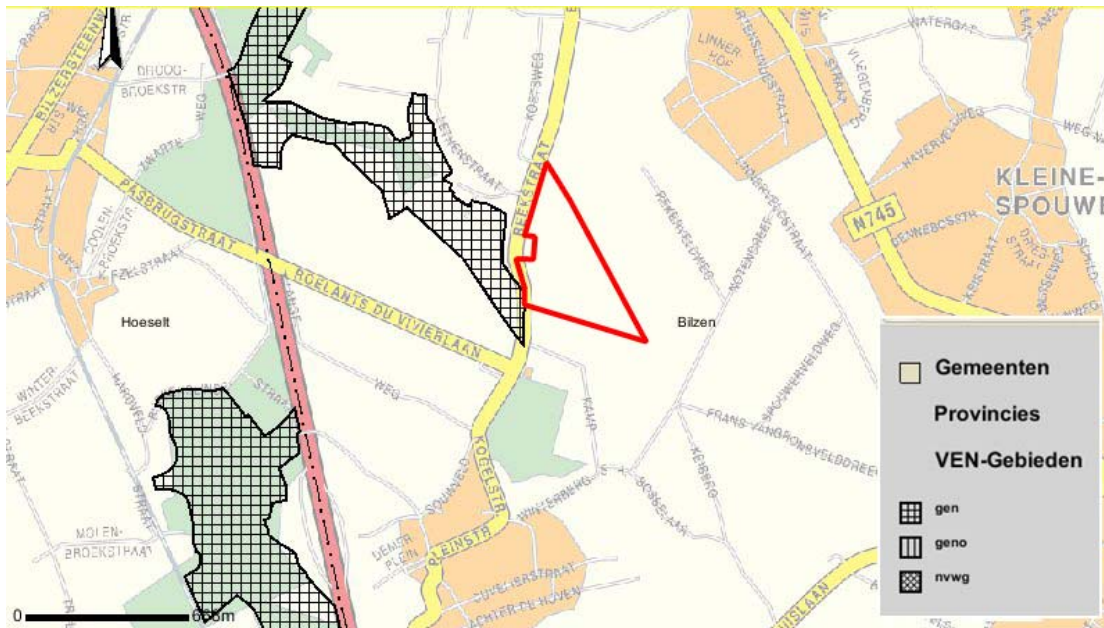
Het gebied waarop het RUP Rentmeesterwoning betrekking heeft, ligt aan de rand van het parkgebied. Voor een deel maakt de site deel uit van het parkgebied, en voor een deel van het omliggende landbouwgebied. Aan de straatkant grenst de site voor een klein gedeelte aan het woongebied. Dit deel parkgebied geeft aan dat de site van de Rentmeesterwoning deel uitmaakt van de site Alden Biesen, en dat dit karakter bestendig moet worden.

3.2 NATUURBESCHERMINGSGBIEDEN

Het zuidwestelijk gedeelte van de gemeente Bilzen behoort tot Vochtig Haspengouw. Het betreft een 'beekvalleilandschap'. Het omvat de omgeving van de deelgemeenten Rijkhoven en het zuiden van Beverst.

Het plangebied grenst aan een Grote Eenheid Natuur (GEN) behorende tot het VEN-gebied met gebiedsnummer 425: 'Bovenloop Demer en Winterbeek'. Dit betekent dat het gebied binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) ligt, en dus volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet gevrijwaard worden als natuurgebied.

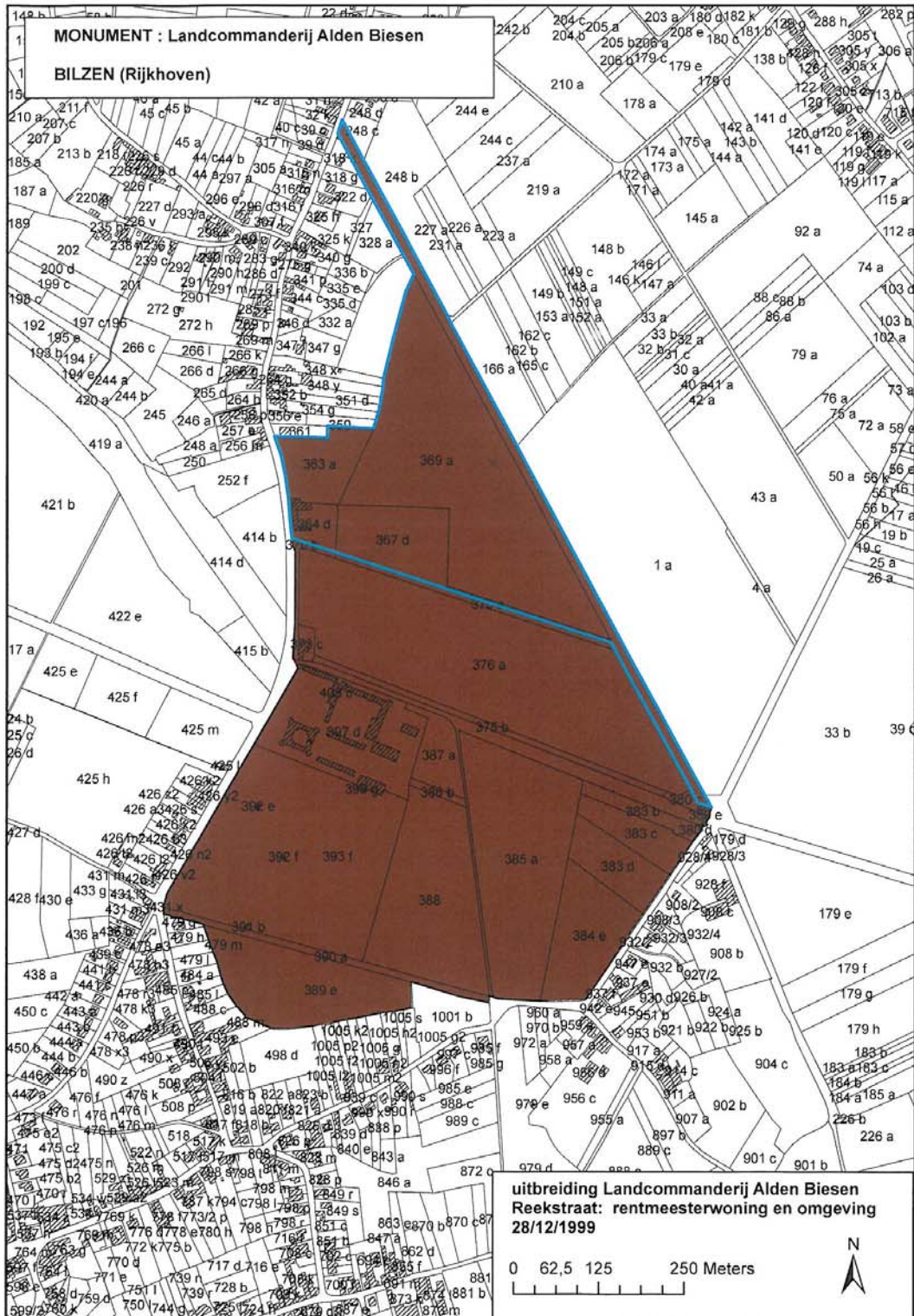
Het plangebied behoort echter zelf niet tot een VEN-gebied, en er is dus geen specifieke natuurbescherming aan gekoppeld.

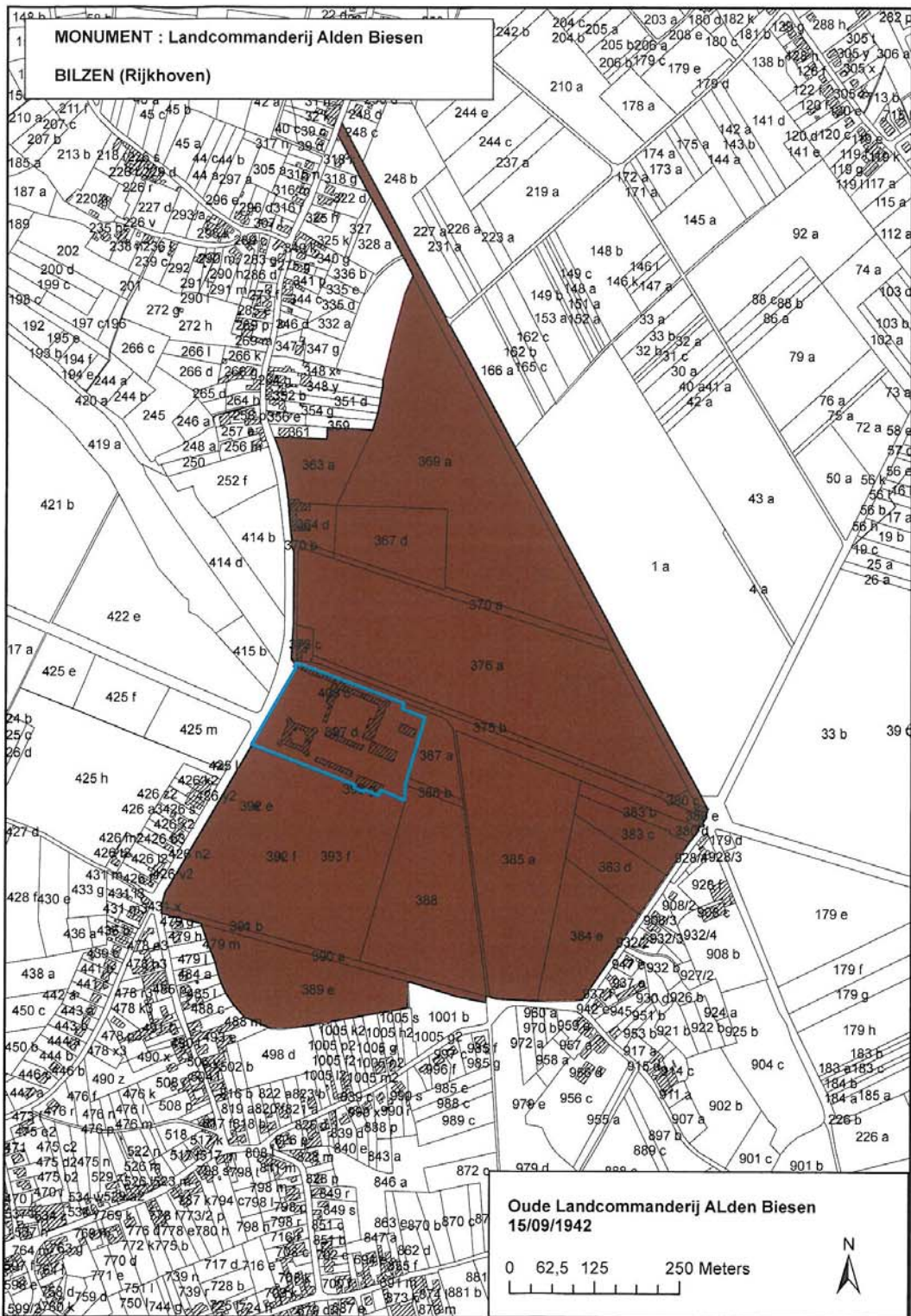


3.3 BESCHERMINGSBESLUITEN: MONUMENTEN, LANDSCHAPPEN EN DORPSGEZICHTEN

Volgende beschermingen als monument zijn van belang voor het plangebied van RUP Rentmeesterwoning:

1. Landcommanderij Alden Biesen, Kasteelstraat, Rijkhoven (KB dd. 15/09/42); kadastragegevens: sectie A; nrs. 397 a, 401B, 407, 408A, 410B, 413
2. Uitbreiding Alden Biesen (de gehele Landcommanderij Alden Biesen met Engels Park, Hertenberg en Winterberg Bos), Kasteelstraat, Rijkhoven KB dd. 15/07/96; kadastragegevens: Afdeling 12; sectie A, nrs. 370, 371A, 373B, 375A, 375B, 375C, 376, 377, 380A, 381B, 383A, 384A, 384B, 384C, 384D, 385A, 386A, 387, 388, 389A, 390, 391A, 392B, 392C, 392D, 393C, 393E, 394, 395, 395/02, 397C(DEEL)
3. Omgeving van de Rentmeesterwoning, Reekstraat, Rijkhoven KB dd. 28/12/99; kadastragegevens: Afdeling 12; sectie A, nrs. 363A, 364D DEEL, 367A, 367B, 367D, 368A, 368D Volledig, 369
4. Rentmeesterswoning, Alden Biesen, Rijkhoven KB dd. 28/12/99; kadastragegevens: Afdeling 12; sectie A, nrs. 364D DEEL





3.4 BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

Binnen de grenzen van het RUP Rentmeesterwoning zijn geen RUP's, APA's of BPA's van kracht.

3.5 MER-SCREENING

3.5.1 Conclusie van de Mer-screening

We formuleren hieronder de conclusie van de MER-screening:

“Het gemeentelijk RUP is een plan dat beantwoordt aan de voorwaarden van art. 4.1.1 § 1 van DABM (decretaal grond, opgesteld en vastgesteld door een overheidsinstantie). Het vormt ook het kader voor de toekenning van vergunningen voor projecten. Daarmee voldoet dit RUP, net als elk RUP, aan de eerste twee voorwaarden voor plan-MER-plichtigheid.

Het RUP beantwoordt echter niet aan de derde noodzakelijke voorwaarde daar het niet behoort tot de van rechtswege plan-MER-plichtige plannen die zowel het kader vormen voor toekenning van een vergunning voor een bijlage I of bijlage II project of waarvoor een passende beoordeling vereist is en tegelijk niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Uit de toelichting van het plan, de screening van de mogelijke effecten en de ontvangen adviezen blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. Alle mogelijke permanente milieueffecten die redelijkerwijze bij uitvoering van het plan kunnen verwacht worden zijn geanalyseerd.

Er wordt dan ook verzocht om, in navolging van wetgeving en planproces, een ontheffing van de plicht tot opmaak van een plan-MER voor de ontwikkeling van dit plangebied te onderzoeken.”

3.5.2 Conclusie van het advies van de Mer-cel

Het advies van de MER-cel formuleerde volgende conclusie:

“Mijn dienst kon vaststellen dat verscheidene adviesinstanties ernstige bezwaren uitten op de inhoud van het voorgestelde RUP. De initiatiefnemer heeft echter in de extra bijlage bij de screeningsnota bijkomende informatie en verduidelijking verschaft die redelijkerwijs aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten veroorzaakt.

Mijn dienst is van mening dat het mogelijk -en zelfs waarschijnlijk- is dat het voorliggende RUP negatieve milieueffecten kan veroorzaken binnen de disciplines “landschap” en “fauna en flora”, maar dat deze effecten inderdaad niet als “aanzienlijk” beschouwd kunnen worden, gezien de relatieve kleinschaligheid van het plan en de garanties die geboden kunnen worden in de stedenbouwkundige voorschriften. Mijn dienst is van mening dat de discussie over de juiste invulling van het plangebied het best gevoerd kan worden tijdens de RUP procedure, en dat een plan-MER hier in casu niet het geschikte instrument voor is. Hoewel op dit moment nog niet alle precieze informatie beschikbaar is over de inhoud van het RUP, is mijn dienst van mening dat er toch reeds voldoende informatie meegedeeld is **om redelijkerwijs te kunnen concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat derhalve de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**”

3.6.3 Aanvullende elementen uit de MER-screening

Hieronder worden enkele elementen opgenomen die als commentaar werden geformuleerd bij de MER-screening en waarop in een geïntegreerd advies een antwoord werd geformuleerd:

Agentschap voor Natuur en Bos Limburg

Een deel van het plangebied ligt in Parkgebied volgens het gewestplan, hier dringt een volledige bescherming zich op. Bij de eventuele toepassing van scenario 3 ligt de verstoring van zowel het landschap als de aanwezige fauna en avi-flora te hoog. Het foerageergebied van de das wordt hier zwaar geraakt en de jaarlijkse broedgevallen van buizerd, torenvalk en verschillende uilen worden door dit scenario volledig uitgesloten. Indien er voor dit scenario gekozen wordt is een MER niet uit te sluiten.

Op de site zijn zeker soorten aanwezig uit de bijlage II, III en IV van het Natuurdecreet, bij zware verstoring is een MER niet uit te sluiten.

Het is dan ook belangrijk de bestaande parkstructuur en weilanden met hoogstammige fruitbomen te versterken, en waar nodig te herstellen. De herbestemming van de site Rentmeesterswoning mag op de huidige natuurwaarden geen negatieve impact hebben.

Antwoord:

Het waardevolle deel van het gebied dat in het Gewestplan als Parkgebied wordt aangeduid, wordt in het RUP Rentmeesterswoning als parkgebied behouden. Het deel van het parkgebied dat herbestemd wordt naar zone voor verblijfsrecreatie betreft enkel de Rentmeesterswoning zelf, en de onmiddellijke omgeving ervan waar uitbreiding kan plaatsvinden. Dit is echter geen waardevol aangeplante zone, noch een zone met hoogstammige fruitbomen, en de bestemmingswijziging zal dan ook geen grote impact hebben op fauna en flora. Bovendien wordt de zone waarin het preeel 'Corpus Mas' zich bevindt in de stedenbouwkundige voorschriften gevrijwaard van bebouwing.

Scenario 3 is inderdaad een vrij extreem scenario wat betreft de uitbreiding van de Rentmeesterswoning. Deze scenario's werden echter enkel meegegeven als indicatie van het ontwerp onderzoek dat vooraf ging aan de opstelling van de stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften die hieruit voortvloeiden zijn dan ook zo opgesteld dat er rekening wordt gehouden met de positieve en negatieve punten van deze scenario's. Er werd rekening gehouden met de grote impact die scenario 3 zou hebben op het landschap, en in de stedenbouwkundige voorschriften is dan ook opgenomen dat

- Bijkomende bebouwing als uitbreiding naar verblijfsrecreatie toe dient rekening te houden met de bestaande Rentmeesterwoning.
- De zichtbaarheid van de uitbreiding vanop de Reekstraat/Kasteelstraat moet minimaal blijven.
- De uitbreiding dient de beleving van het landschap optimaal te ondersteunen, en kwalitatieve zichten op het landschap bieden.
- De afstand tussen de ontvangstzone en de hotelkamers dient minimaal te worden gehouden en bij voorkeur overdekt.
- De uitbreiding van de Rentmeesterswoning moet op een afstand van ten minste 5 meter blijven van zone 2 (parkgebied) en zone 3 (gemengd open ruimte gebied).

We willen erop wijzen dat, wanneer al deze voorschriften betreffende de uitbreiding van de Rentmeesterswoning in acht genomen worden, een uitbreiding van de vorm zoals in scenario 3 zelfs niet mogelijk zou zijn.

Bijgevolg zal er niet geraakt worden aan het foerageergebied van de das, en de jaarlijkse broedgevallen van buizerd, torenvalk en verschillende uilen.

De bestaande parkstructuur en weilanden met hoogstammige fruitbomen worden inderdaad versterkt en hersteld.

In de 'zone voor het herstel van een boomgaard', die deel uitmaakt van zone 3: 'gemengd open ruimte gebied', worden opnieuw fruitbomen aangeplant in overeenstemming met historische gegevens. Dit zal bijvoorbeeld het foerageer- en voedselgebied van de das alleen maar ten goede komen.

In de 'zone voor het herstel van een dreef' wordt de historisch aanwezige dreef bestendigd, waardoor ook hier het plan eerder een beschermende invloed voor fauna en flora zal hebben.

Ruimte en erfgoed, Onroerend Erfgoed Limburg

Scenario 1 heeft voor negatief gevolg dat de vroegere nutstuin die onlosmakelijk verbonden is met de rentmeesterswoning en een uniek preeel bevat dat bestaat uit gevlochten gele kornoelje, opgeofferd wordt.

Ook de zichtas in oostelijke richting van uit de woning naar het park, verdwijnt. Dit preeel met grote waarde als houtig erfgoed wordt nergens in het rapport vermeld.

In elk scenario zal moeten rekening gehouden worden met het gaaf landschappelijk karakter en met de natuurlijke topografie van het landschap, meer bepaald de boomgaardengordel rond Alden-Biesen. Renovatie en aanplanting zijn een must.

Antwoord:

Allereerst willen we erop wijzen dat de scenario's enkel meegegeven werden als indicatie van het ontwerp onderzoek dat vooraf ging aan de opstelling van de stedenbouwkundige voorschriften. De stedenbouwkundige voorschriften die

hieruit voortvloeiden zijn dan ook zo opgesteld dat er rekening wordt gehouden met de positieve en negatieve punten van deze scenario's, waarbij de negatieve punten zoveel mogelijk vermeden worden.

Het klopt dat in scenario 1 de uitbreiding gedeeltelijk op de zone zou komen waar de vroegere nutstuin zich bevindt. Een groot deel van de zone tussen de twee vleugels van de uitbreiding zou echter behouden kunnen worden als nutstuin, of opnieuw als nutstuin ingericht worden. Het klopt echter niet dat in dit scenario het Corpus Mas opgeofferd wordt, aangezien dit zich tussen de twee vleugels bevindt. Bovendien is in de stedenbouwkundige voorschriften expliciet opgenomen dat het Corpus Mas gevrijwaard moet worden.

Het klopt niet dat de zichtas in oostelijke richting verdwijnt in scenario 1. Het oorspronkelijk volume van de vroegere Rentmeesterswoning kijkt immers nog steeds naar het oosten, en de uitbreiding is in feite niets meer dan een verlenging van de twee zijvleugels van de Rentmeesterswoning.

In de stedenbouwkundige voorschriften is voldoende rekening gehouden met het boomgaardenlandschap, en het karakter daarvan wordt behouden en hersteld.

Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer

De percelen die deel uitmaken van de screeningsnota zijn volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in afvoer van oppervlaktewater, structuurveranderingen van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. (...) Het hergebruik van opgevangen hemelwater en indien relevant e buffering en vertraagde afvoer van het hemelwater dient nog opgenomen te worden.

Met betrekking tot de grondwaterkwaliteit moet de nota nog aangevuld worden. De zoneringsplannen dienen opgenomen te worden en de relevante Vlaamse-bepalingen m.b.t. de sanering van het afvalwater dienen gerespecteerd te worden. Op het definitief zoneringsplan is er een IBA voorzien voor deze woning (cluster 450-1).

De screeningsnota wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid mits rekening gehouden wordt met de volgende voorwaarden:

-de opvang met hergebruik en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater dient nog opgenomen te worden in de nota

-de behandeling van de grondwaterkwaliteit moet nog opgenomen worden waarbij minstens een bespreking van de zoneringsplannen wordt toegevoegd.

Antwoord:

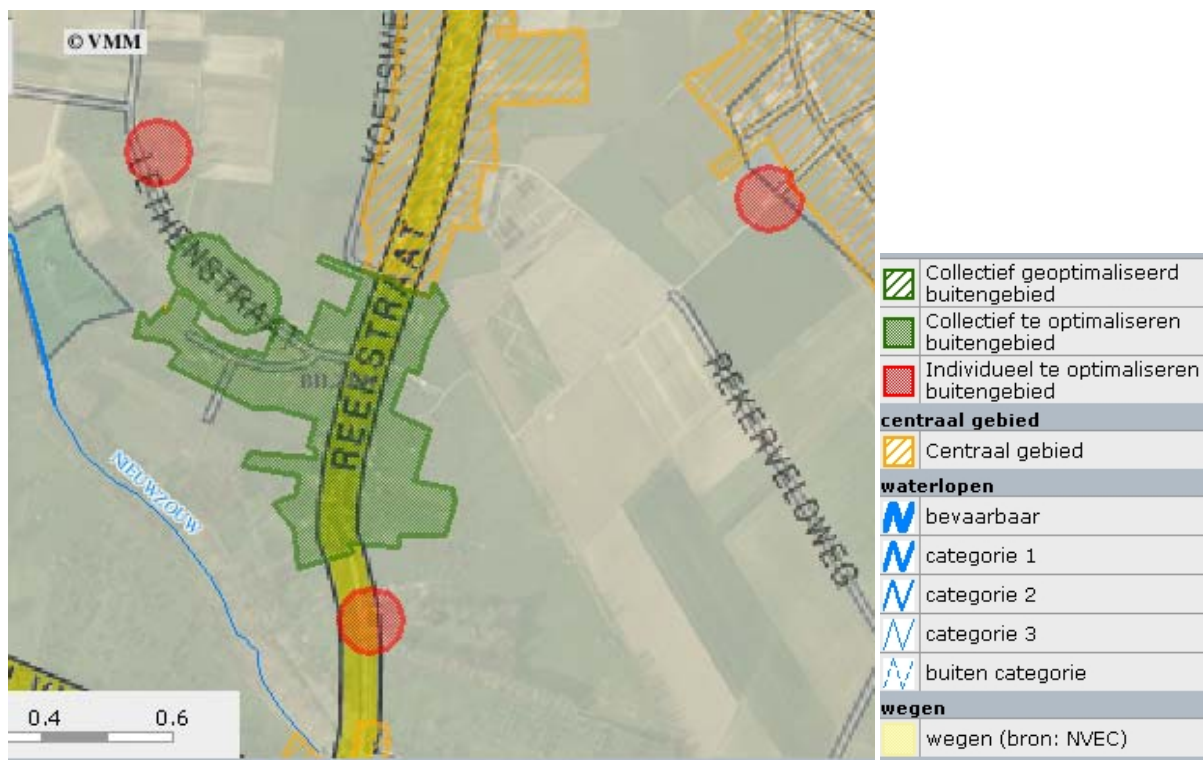
Wat betreft het hergebruik en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater moet er zoals gezegd voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten. Aangezien elke nieuwe bebouwing hieraan moet voldoen is dit impliciet van toepassing op de herbestemming en uitbreiding van de Rentmeesterswoning.

Bovendien wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bij elke vorm van inrichting van het domein de nadruk gelegd op het feit dat dit met waterdoorlatende materialen moet gebeuren, om de infiltratie niet te bemoeilijken:

- in artikel 2: zone voor overig groen, gemengd open ruimte gebied §3.2.1 Bestemming:
- *'Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.'*
- in artikel 1: zone voor verblijfsrecreatie en aanverwante functies, §3.1.2.3 Parking:
- *'Door het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt de infiltratie van neerslag in de bodem niet verhinderd, waardoor er geen negatief effect is op de waterhuishouding. Dit kan gebeuren met materialen zoals grasdallen en aanverwanten.'*

- de gebieden die niet onder de voorgaande bepalingen vallen worden sowieso ingevuld met natuurlijke materialen zoals gras, waardoor hier steeds een goede infiltratie gewaarborgd is.

Zoneringsplan voor grondwaterkwaliteit (Bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering/>):



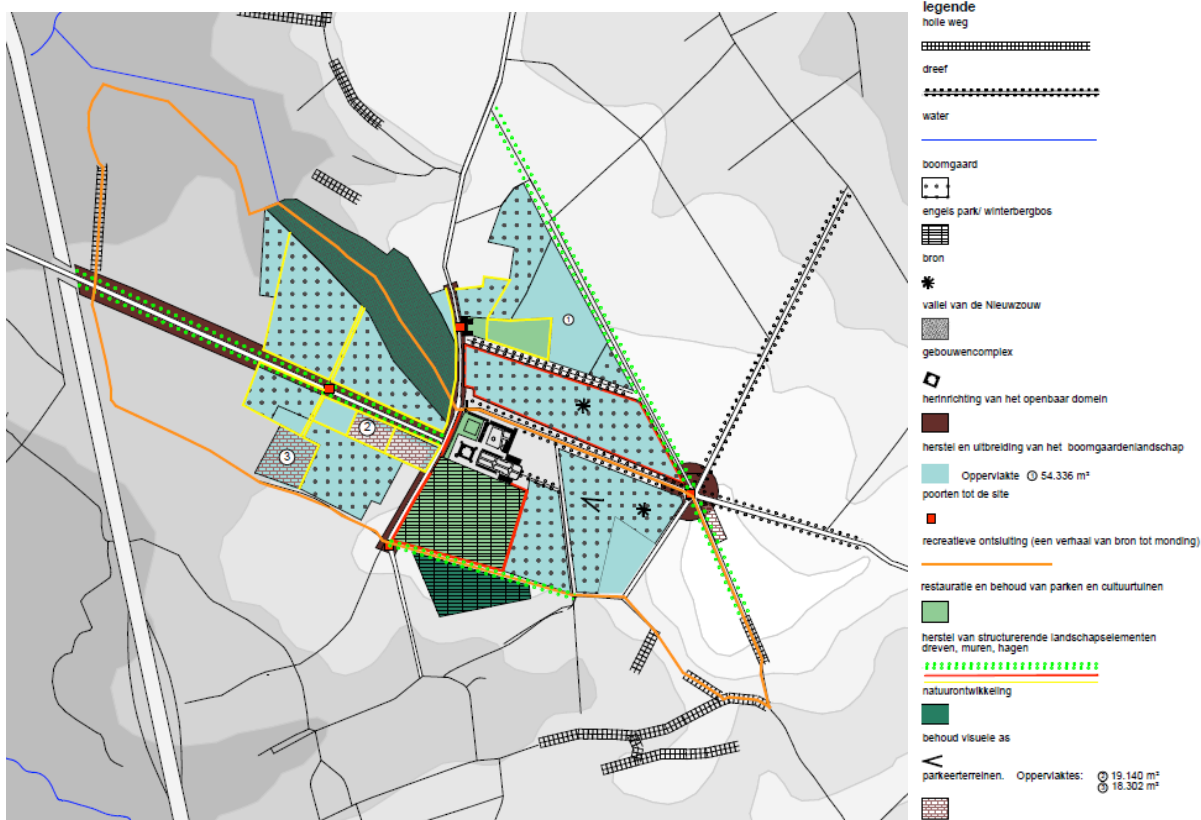
Het plangebied van het RUP Rentmeesterswoning valt buiten de optimaliseren buitengebieden. Dit is ook niet noodzakelijk, aangezien er geen afvalwater geproduceerd zal worden op de site. Enkel ter hoogte van de Rentmeesterswoning is de zonering aangeduid als 'individueel te optimaliseren buitengebied'. Dit wil zeggen dat het afvalwater individueel gezuiverd zal moeten worden door middel van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater). Bij het herbestemmen en uitbreiden van de Rentmeesterswoning zal er dus moeten voorzien worden in een zuiveringssysteem voor het afvalwater dat door de verblijfsaccommodatie geproduceerd wordt. Dit systeem moet samenwerken met een opvang, gebruik en nabehandeling van hemelwater. Deze voorzieningen zijn wettelijke verplichtingen, en er zal dus sowieso rekening mee gehouden worden bij de herbestemming en uitbreiding van de Rentmeesterswoning.

4. Bijkomende relevante studies

4.1 HET MASTERPLAN ALDEN BIESEN

Het masterplan Alden Biesen werd opgemaakt door a2o in opdracht van de Vlaamse Gemeenschap. Dit masterplan dient als basis voor alle ontwikkelingen die zich voordoen binnen het domein van de Vlaamse Gemeenschap.

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste elementen van het Masterplan bij wijze van vertrekpunt voor het formuleren van een visie voor het RUP Rentmeesterwoning. Weliswaar heeft de visie van dit masterplan geen juridische basis. Bijgevolg hebben wij vanuit het RUP Rentmeesterwoning de vrijheid genomen gedeeltelijk voort te bouwen op dit masterplan, en inzake een gesuggereerde bestemming van de Rentmeesterwoning een andere keuze te formuleren.



Masterplan Alden Biesen: Gewenste ruimtelijke structuur (macro)

De Landcommanderij Alden Biesen profileert zich de laatste jaren – naast historisch en cultureel centrum – als seminarie- en conferentiecentrum, knooppunt voor internationale netwerking en (cultuur)toeristische trekpleister. Dit vertaalt zich in een site met een ruim toegankelijk, gevarieerd en complex (bouw)programma en een permanente en soms paradoxale wisselwerking tussen het heden en het verleden.

In opdracht van de afdeling Gebouwen van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap werd daarom door middel van een Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester, de TV a2o-architecten/BEG aangeduid voor de opmaak van een masterplan.

Dit omvat het formuleren van een visie voor een globale aanpak waaraan huidige en toekomstige ingrepen in Alden Biesen kunnen worden gerelateerd, zodat een nieuwe betekenisvolle laag kan worden toegevoegd aan de historische site.

De site van de rentmeesterwoning maakt integraal deel uit van het landschap Alden Biesen. De uitgangspunten die in het masterplan worden gesteld, kunnen daarom perfect doorgetrokken worden op de site van de rentmeesterwoning.

[1] Het DOEL van het masterplan Alden Biesen is om samenhang en leesbaarheid te brengen binnen een meervoudig maar ook duurzaam toegankelijk Alden Biesen.

[2] Het masterplan dat voorligt vertaalt bovenstaande visie in een aantal CONCEPTEN.

‘verbreding van de landschapsbeleving’; ‘De toon zetten, het leesbaar maken van een landschap en een monument,...’; ‘het ritme van (mede-)gebruikers en gasten’, ‘reflectie en zorg voor erfgoed en landschap’ en ‘een besloten kader voor representatie’; ‘performance met een nieuwe horizon’

Restauratie, behoud en beheer zijn immers niet het enige. Er is ook ruimte voor een 'nieuwe laag' met een eigentijds karakter. Maar enkel wanneer deze laag (a) noodzakelijk is, (b) maatschappelijk relevant is, (c) een exemplarisch karakter heeft en de draagkracht van de plek niet overschrijdt.

[3] In het masterplan werden dertig PROJECTVOORSTELLEN geformuleerd met een timing en een budget, maar vooral een plaats en een opdracht binnen de globale aanpak van de site.

[4] Rentmeesterij wordt in het masterplan aangeduid als noordelijke POORT van Alden Biesen. De rentmeesterij was oorspronkelijk een gebouw en/of een zone dat/die ten dienste stond van de werking van Alden Biesen. Aan dit basisprincipe wordt sterk vastgehouden. Bij het opstellen van het RUP Rentmeesterwoning wordt naar voor geschoven om binnen deze filosofie een aantal activiteiten toe te laten met name (1) een logistiek centrum voor het domein en het landschap Alden Biesen, (2) een logistiek centrum voor haspengouw en (3) bijkomende verblijfsaccommodatie in het kader van het groeipotentieel van de Europese werking.

Concreet wordt daarmee het volgende bedoeld:

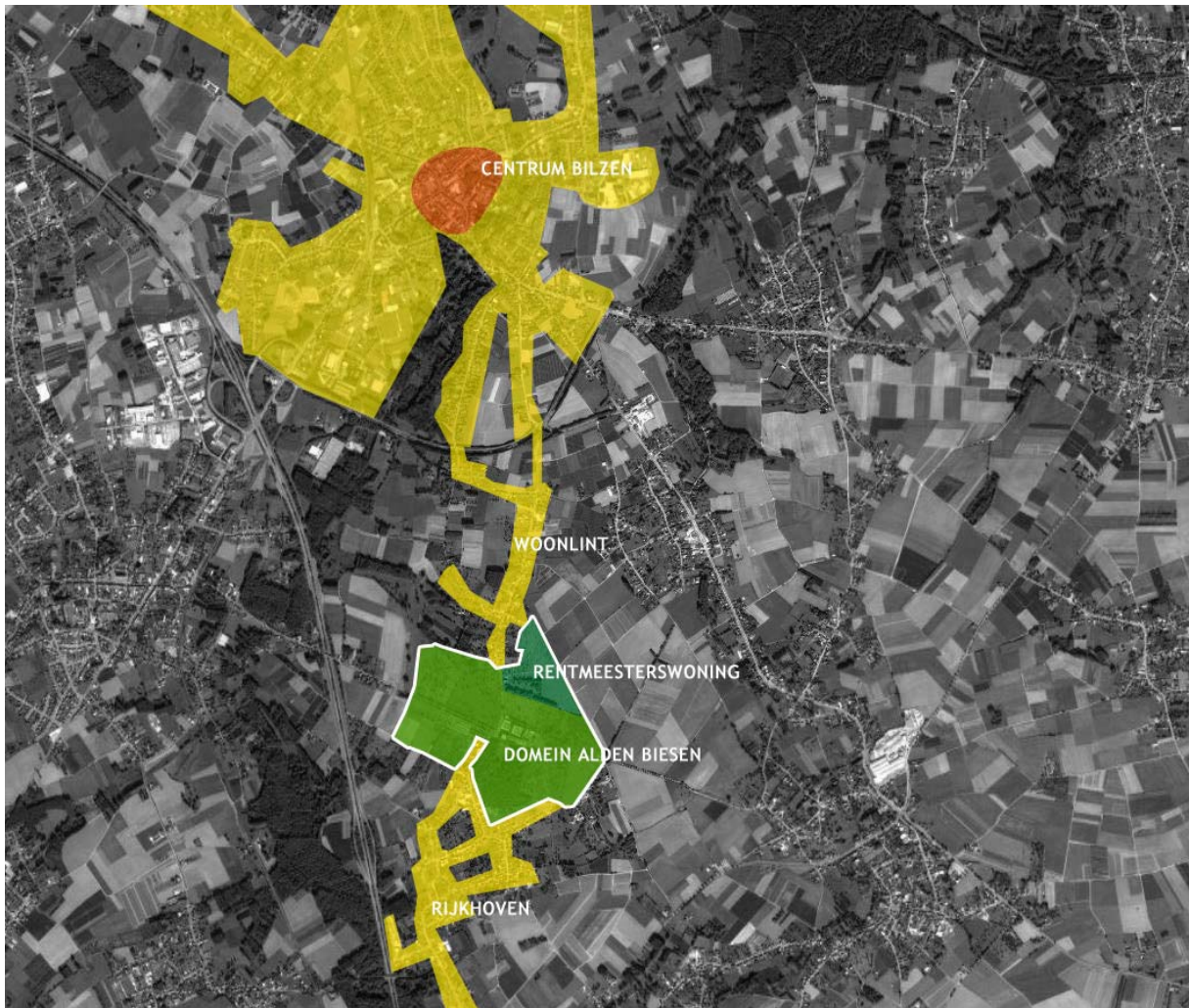
(1) In de stallen en schuren van de rentmeesterij ruimte is en moet blijven voor opslag van materialen en machines die nodig zijn voor het onderhoud van het landschap Alden Biesen. Het kan niet de bedoeling zijn om bestaande dienende gebouwen op te waarderen naar verblijfs-, tentoonstellings- of congresruimtes en vervolgens minderwaardige, louter functionele constructies te moeten toevoegen aan het gebied, om de praktische problemen op te lossen. Zeker niet wanneer deze functionele constructies bestaan.

(2) Indien Alden Biesen een bijkomende taakstelling krijgt in het kader van het masterplan Haspengouw van de provincie Limburg kan de rentmeesterij plaats bieden aan een team dat zich inzet voor deze gebiedsgerichte werking rondom Haspengouw.

(3) De Europese werking in het bijzonder en de congres- en seminarie-activiteiten van Alden Biesen zouden er wel bij varen als er meer aangepaste verblijfsaccommodatie ter beschikking zou zijn in de (directe) omgeving van Alden Biesen. Ook deze kan een plaats krijgen in de rentmeesterij in zoverre deze zich inpast in de filosofie van het gebouw en het gebied. Opnieuw benadrukken we dat in deze context het gebouw niet wordt aangepast aan een (gewenst) gebruik, maar dat het gebruik wordt aangepast aan het karakter van het bestaande gebouw. Uitbreiding van het bestaande gebouwencomplex d.m.v. een gepaste nieuwbouw, is evenwel niet uitgesloten.

5. Beschrijving van de feitelijke bestaande toestand

5.1 Op schaal van de stad

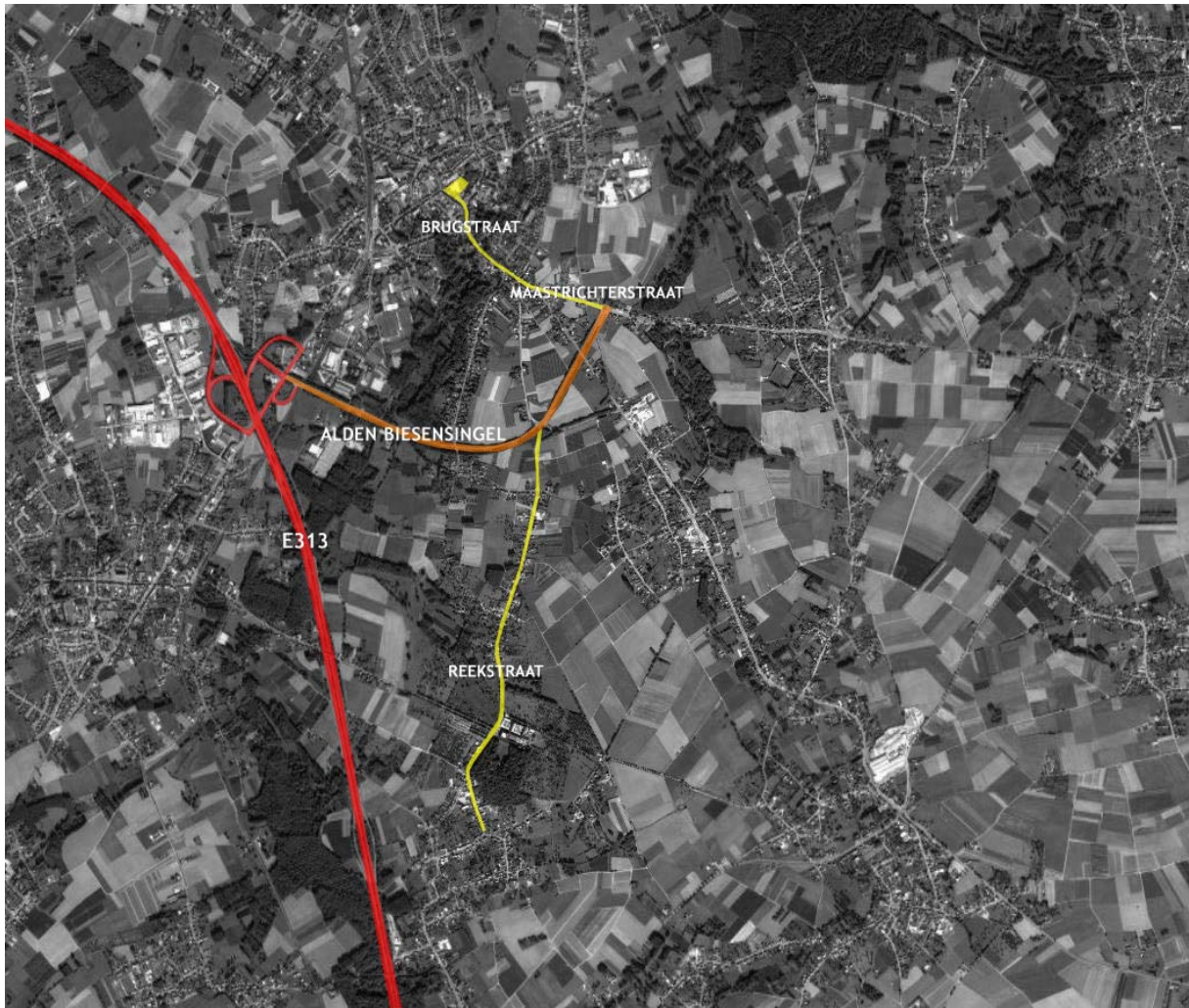


Ligging van het projectgebied ten opzichte van Bilzen

Het domein Alden Biesen bevindt zich pal ten zuiden van het centrum van Bilzen. Het echte stedelijke centrum van Bilzen is in feite slechts de zone binnen de kleine ring. Daarrond ligt een tweede zone van kleine woonkernen die zich vooral in noordwestelijke en zuidwestelijke richting uitstrekken. Op verschillende plaatsen wordt deze zone doorsneden door bos en landbouwgebied dat bijna tot in de stedelijke kern reikt.

Ten zuiden van de stad loopt er een lint van woningen langs de Reekstraat tot in deelgemeente Rijkhoven. Dit lint wordt onderbroken door het kasteeldomein Alden Biesen. Ten oosten en ten westen van het domein Alden Biesen bevindt zich open ruimte in de vorm van landbouwgebied.

De Rentmeesterswoning en het bijhorende domein bevindt zich in de noordoostelijke punt van het domein Alden Biesen. Langs de westzijde wordt het begrensd door de woningen van het woonlint aan de Reekstraat. In het oosten grenst het aan de open velden van het landbouwgebied.



Voornaamste ontsluitingswegen van het projectgebied

De site van de Rentmeesterswoning wordt naar de ruimere omgeving ontsloten door de autosnelweg E313 Antwerpen-Luik. Vanop de autosnelweg neemt men vervolgens de Alden Biesensingel. Hierop takt de Biesenweg aan, die nadien overgaat in de Reekstraat waaraan de site gelegen is.

Vanuit het centrum van Bilzen zijn er een aantal routes mogelijk. Van aan de kerk kan men bijvoorbeeld de Brugstraat en Maastrichterstraat nemen. Deze routes komen eveneens uit op de Alden Biesensingel.

5.2 Op schaal van de site



Begrenzing van het projectgebied



Groeninrichting in het domein Alden Biesen

Groeninrichting

De site Alden Biesen is een cultuurlandschap dat door de mens is vormgegeven. De invulling bevat een aantal karakteristieke elementen.

Er zijn talrijke dreven, met grote oude bomen, die op een aantal assen de paden markeren. Ook de site van de Rentmeesterswoning wordt omzoomd door een aantal dreven. In het zuiden is het domein van de Rentmeesterswoning begrensd door een oude met klimop begroeide muur, met ernaast een mooie dreef. Ook in het oosten was de site vroeger afgebakend door een dreef. Hier blijven echter maar een paar bomen meer van over. In het Masterplan Alden Biesen is de intentie opgenomen om deze dreef in ere te herstellen, en ook in dit RUP nemen we die intentie op, hoewel de dreven deels buiten het plangebied vallen.



De zuidelijke grens van het projectgebied

Een groot deel van het domein Alden Biesen was vroeger ook ingevuld als boomgaard. Op de bovenstaande kaart zijn de vroegere en huidige boomgaarden weergegeven. De site is gescheiden van het ommuurde gedeelte van de landcommanderij Alden Biesen door een 170 meter brede strook boomgaard. De landcommanderij ligt ook een aantal meter lager, aangezien het terrein naar het zuiden toe naar beneden glooit.

Ook deze worden in het RUP Rentmeesterswoning opgenomen en hersteld. Zo is er bijvoorbeeld het driehoekig stukje boomgaard in het zuidoosten van de projectsite. Dit was vroeger een boomgaard, maar hiervan zijn nog slechts enkele sporen te zien. Ook het noordelijke deel van de site was, en is voor een deel nog, een boomgaard. Deze boomgaarden zullen in ere hersteld worden.

In het domein Alden Biesen bevinden zich ook twee Engelse landschapstuinen, een ten zuiden van het kasteel Alden Biesen, en een ten oosten van de Rentmeesterswoning. Ze bestaan uit hellende grasvlakken, omzoomd door her en der ingeplante bomen. De Engelse tuin die hoort bij de Rentmeesterswoning blijft in het RUP behouden als parkgebied.

Natuurgebied



Zicht op de GEN van het VEN-gebied

Ten westen van het projectgebied, aan de overkant van de Reekstraat, bevindt zich een Grote Eenheid Natuur (GEN), behorende tot het VEN-gebied met gebiedsnummer 425: 'Bovenloop Demer en Winterbeek'. Op het niveau van het maaiveld is deze aan het zich onttrokken door een haag, maar vanop een iets hoger gelegen punt en vanuit de Rentmeesterswoning zelf heeft men een prachtig uitzicht over het natuurgebied.

Grens aan de Reekstraat



Westelijke grens van het projectgebied, aan de Reekstraat

Aan de Reekstraat wordt het gebied begrensd door een dikke, anderhalve meter hoge haag, die onderbroken wordt door een ijzeren poort die aan weerszijden opgehangen is aan bakstenen kolommen. Voorbij deze poort loopt er een

toegangsweg die een kromming maakt tot bij een grote houten toegangspoort, die uitgeeft op de binnenkoer van de Rentmeesterwoning. Van bij de gietijzeren poort is er een prachtig zicht op de oude dreef. Aan de oostzijde van de Rentmeesterwoning bevindt zich een Engelse tuin, met daarin het historische prieel 'Corpus Mas'. Erachter bevindt zich een grasvlakte, en de eerder vermelde voormalige driehoekige boomgaard.



Poort en toegangspad van de Reekstraat naar de Zuidelijke vleugel van de Rentmeesterswoning



Noordelijke grens van het projectgebied

Noordelijke deel van de site

Ten noorden van de Rentmeesterwoning ligt er een pad dat toegang geeft tot de achterzijde, met toegangspoorten naar de vroegere stallen e.d. In oostelijke richting gaat het pad geleidelijk over in de oude boomgaard en grasvlakte die ten noorden van de Engelse tuin liggen.

Naar het noordwesten toe heeft men hier een zicht op de eerste woningen van de lintbebouwing. Naar het noordoosten en het oosten toe heeft men dan weer een vrij zicht op het open landschap.

Oostelijke grens

Het gebied ten oosten van de grens van het gebied Rentmeesterwoning wordt gebruikt voor akkers. Hoewel een groot gedeelte van het projectgebied eveneens ingevuld is als landbouwgebied op het gewestplan, wordt het niet echt geëxploiteerd als landbouwareaal (cfr. de invulling als grasland en boomgaard).

5.3 Op schaal van het historische gebouw



Bebouwing in de omgeving van de Rentmeesterswoning



Luchtfoto van de Rentmeesterswoning



Westelijke gevel en binnenkoer van de Rentmeesterswoning

De Rentmeesterwoning dateert uit de zeventiende eeuw, en maakte deel uit van de landcommanderij Alden Biesen. De landcommandeur had onder zijn gezag 12 commanderijen bestaande uit stadsresidenties, kastelen, pachthoeven met landerijen, ... verspreid over het huidige grondgebied van Belgisch Limburg, Nederlands Limburg, en Vlaams-Brabant. De Rentmeesterwoning was, zoals de naam al aangeeft, de woning van de Rentmeester, die belast was met de taak het landgoed te beheren.

Momenteel doet de landcommanderij dienst als congrescentrum en cultuurhistorische trekpleister. De rentmeesterwoning zelf heeft daarom potentieel om ook in deze bestemming ingeschakeld te worden. Het gebouw, dat in bezit was van de adellijke familie de Hontheim, werd aangekocht door de gemeente Bilzen.

Het is een herenhoeve die opgetrokken is in Maastrandse Renaissancestijl. Het gebouw heeft 830m² aan bruikbare oppervlakte. Het bestaat uit twee bouwlagen en een zadeldak, waaronder zich een bruikbare zolderruimte bevindt.



Badkamer en Keuken in de Rentmeesterswoning

Het gebouw is momenteel nog ingevuld als woning. Op de benedenverdieping zijn er een badkamer en keuken ingebouwd, en bevinden zich vertrekken die als woonkamer ingericht kunnen worden. In een van de zijvleugels bevinden zich een tweede badkamer en keuken. Op de bovenverdieping zijn er voldoende ruimtes die als slaapkamer en woonkamer ingevuld kunnen worden.



Waardevolle elementen zoals schouwen, parketvloeren, schrijnwerk, ...

Doorheen het huis bevinden zich talrijke waardevolle, mooi afgewerkte open haarden. Ook zijn vele kamers afgewerkt met mooie houten vloeren, en houten elementen zoals ramen, deuren en balken.



Bruikbare zolderruimte

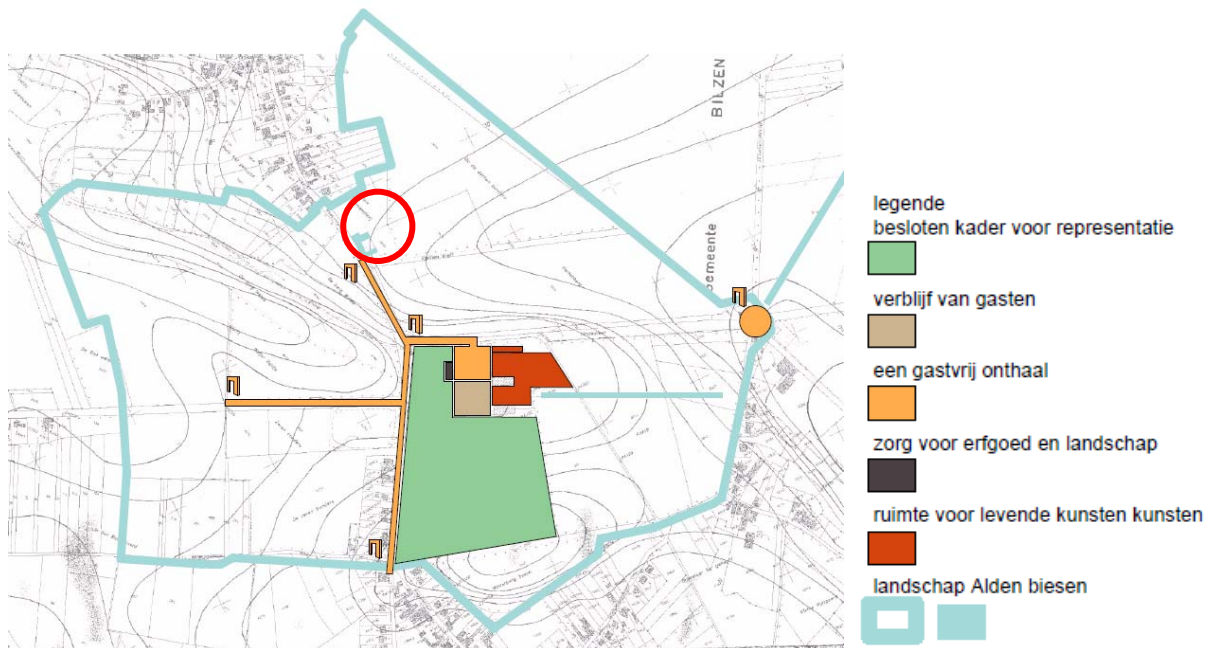
De zolderverdieping is ingevuld als bergruimte waar verschillende bakstenen schouwen doorheen lopen. Licht wordt binnengehaald door een aantal dakkapelletjes.

6. Beschrijving van het plan

6.1 Doelstellingen

We wijzen erop dat deze doelstellingen een uitvoering zijn van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bilzen. De Rentmeesterij maakt ontegensprekelijk integraal deel uit van het landschap van Alden Biesen. De verwerving van de site kan dan ook gezien worden als de implementatie van één van de krijtlijnen van het eerder opgestelde masterplan van Alden Biesen.

Het doel van het masterplan Alden Biesen is voornamelijk om samenhang en leesbaarheid te brengen binnen een duurzaam toegankelijk Alden Biesen. Bezoekers van monumenten zijn geen consumenten, maar gasten. Ze worden verwelkomd, onthaald, ontvangen. We specificerden reeds dat de Rentmeesterij in het masterplan aangeduid wordt als noordelijke poort van Alden Biesen. Het masterplan wil tevens een beeld naar voor schuiven dat duidelijk is maar niet simplificeert, dat herkenbaar is maar het authentieke en de complexiteit van de site respecteert, en dat het wezen van de plek vertaalt.



Nieuwe functionele laag van het masterplan

Het basisprincipe vanuit het masterplan (zie ook 4. Bijkomende relevante studies) is dat de Rentmeesterwoning historisch ten dienste stond van de werking van Alden Biesen, en dat hieraan kan worden vastgehouden. Binnen deze filosofie kunnen een aantal activiteiten toegelaten worden, met name:

(1) een logistiek centrum voor het domein en het landschap van Alden Biesen, aangezien het niet de bedoeling kan zijn minderwaardige, louter functionele constructies hiervoor te voorzien.

(2) een logistiek centrum voor Haspengouw, plaats voor een team dat zich inzet voor gebiedsgerichte werking rondom Haspengouw.

(3) bijkomende verblijfsaccommodatie, aangezien de Europese werking, in het bijzonder en de congres- en seminarie-activiteiten van Alden Biesen, er zouden wel bij varen als er meer aangepaste verblijfsaccommodatie ter beschikking zou zijn in de (directe) omgeving. Deze kan een plaats krijgen in de Rentmeesterij in zoverre deze zich inpast in de filosofie van het gebouw en het gebied.

In de visie van het voorliggende RUP wordt uitgegaan van de laatstgenoemde functie, namelijk bijkomende verblijfsaccommodatie voor de seminarie-activiteiten van Alden Biesen. Er wordt m.a.w. een duidelijke keuze gemaakt m.b.t. de bestemming van de Rentmeesterwoning en mogelijke uitbreiding ervan.

Opnieuw benadrukken we dat in deze context het gebouw niet wordt aangepast aan een (gewenst) gebruik, maar dat het gebruik wordt aangepast aan het karakter van het bestaande gebouw. Uitbreiding van het bestaande gebouwencomplex d.m.v. een gepaste nieuwbouw, is evenwel niet uitgesloten. Er is namelijk bovenop de historische laag ook ruimte voor een nieuwe laag met een eigentijds karakter, maar enkel wanneer deze noodzakelijk en maatschappelijk relevant is, en de draagkracht van de plek niet overschrijdt. Deze nieuwe laag kadert binnen een geïntegreerde en integrale visie.

Elke herbestemming en renovatie van de rentmeesterwoning en van de omgeving dient voorafgegaan door een bouwhistorisch en materiaaltechnisch onderzoek van de gebouwen en van een landschapsstudie van de onmiddellijke omgeving.

Samenvattend onderscheiden we de volgende drie doelstellingen:

- Het RUP wenst in eerste instantie mogelijkheden te creëren om de rentmeesterwoning zelf opties tot reconversie te geven, weliswaar binnen het kader van de vooropgestelde krijtlijnen van het eerder goedgekeurde masterplan van Alden Biesen.
- Verder wenst het RUP een gedeelte van het aanwezige landschap te bestendigen en herstellen, met name het bestendigen van het Engels park, en het heraanleggen van dreefstructuren en boomgaarden.
- Als laatste element wenst zij een gedeelte gemengd open ruimte gebied te creëren, met toelating van allerlei nevenschikte activiteiten, met mogelijkheid tot recreatief medegebruik voor sporadische evenementen.

6.2 Visie van het RUP

6.2.1 Inleidend

Om tot het formuleren van een voorontwerp RUP te komen, stellen we allereerst een visie voor.

Deze is enerzijds gebaseerd op de hier voorafgaandelijk besproken documenten, en anderzijds op een aantal randvoorwaarden die werden gesteld en op basis waarvan ontwerpend onderzoek werd uitgevoerd.

6.2.2 Randvoorwaarden

- Uit een eerste onderzoek van een programma voor een hedendaags en rendabele hotelaccommodatie blijkt dat deze dient te bestaan uit +/- 50 à 60 kamers.
- Indien mogelijk zou dit bij voorkeur moeten opgetrokken kunnen worden naar 70 à 80 kamers.
- Veel hangt hiervan af naar het 'type' en 'uitstraling' van de verblijfsaccommodatie. Voor sommige investeerders is bijvoorbeeld een uitgebreide *wellnessruimte* met zwemfaciliteiten een bijzondere meerwaarde, andere mogelijke investeerders mikken dan weer meer op de kwantiteit van de kamers.

6.2.3 Ontwerpend onderzoek: opstellen van scenario's

Om tot een algemene visie te komen m.b.t. de invulling voor het RUP Rentmeesterwoning zetten we ontwerpend onderzoek in. We aanzien het ontwerpend onderzoek als een instrument om via verschillende ontwerpexploraties, rekening houdend met de vooraf bepaalde randvoorwaarden en uitgangspunten, tot een onderbouwde visie te komen op basis waarvan het RUP wordt opgesteld.

We hebben een drietal ontwerpexploraties ondernomen. We lichten deze achtereenvolgens toe waarbij we de nadruk wensen te leggen op mogelijke voor- en nadelen. Alle drie de opties werden – gedurende het planningsproces - besproken met de opdrachtverlenende overheid (Gemeente Bilzen) en de adviesverlenende overheid/instantie Erfgoed (Jos Gyselincx). Deze ontwerpexploraties zijn indicatief en geven enkele opties weer op basis waarvan een flexibele regelgeving werd uitgewerkt.

We wensen graag te vermelden dat het ontwerpend onderzoek aan de basis heeft gelegen om de stedenbouwkundige voorschriften te formuleren. In die zin zijn de stedenbouwkundige voorschriften dan ook geen strikte vertaling van het ontwerpend onderzoek (zo wordt bijvoorbeeld de locatie van de parking anders geformuleerd in de stedenbouwkundige voorschriften).

SCENARIO 1 – VERSTEVIGEN VAN HET PUNTRELICT RENTMEESTERWONING

Formulieren van het uitgangspunt

Dit scenario vertrekt vanuit het gegeven van **de rentmeesterwoning zelf dat erkend is als monumentaal puntrelict** in het landschap Alden Biesen.

Bespreking van het 1^e scenario

Landschap

Zie algemene randvoorwaarden:

- Herstel van dreven
- Behoud/restauratie van Engelse tuin
- Herstel van historische boomgaard ter hoogte van de driehoek
- Verdichting van bestaande boomgaard/of behoud van bestaande boomgaard

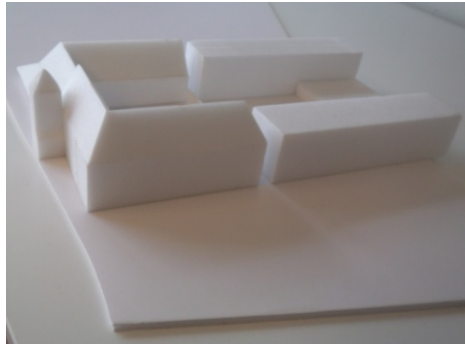
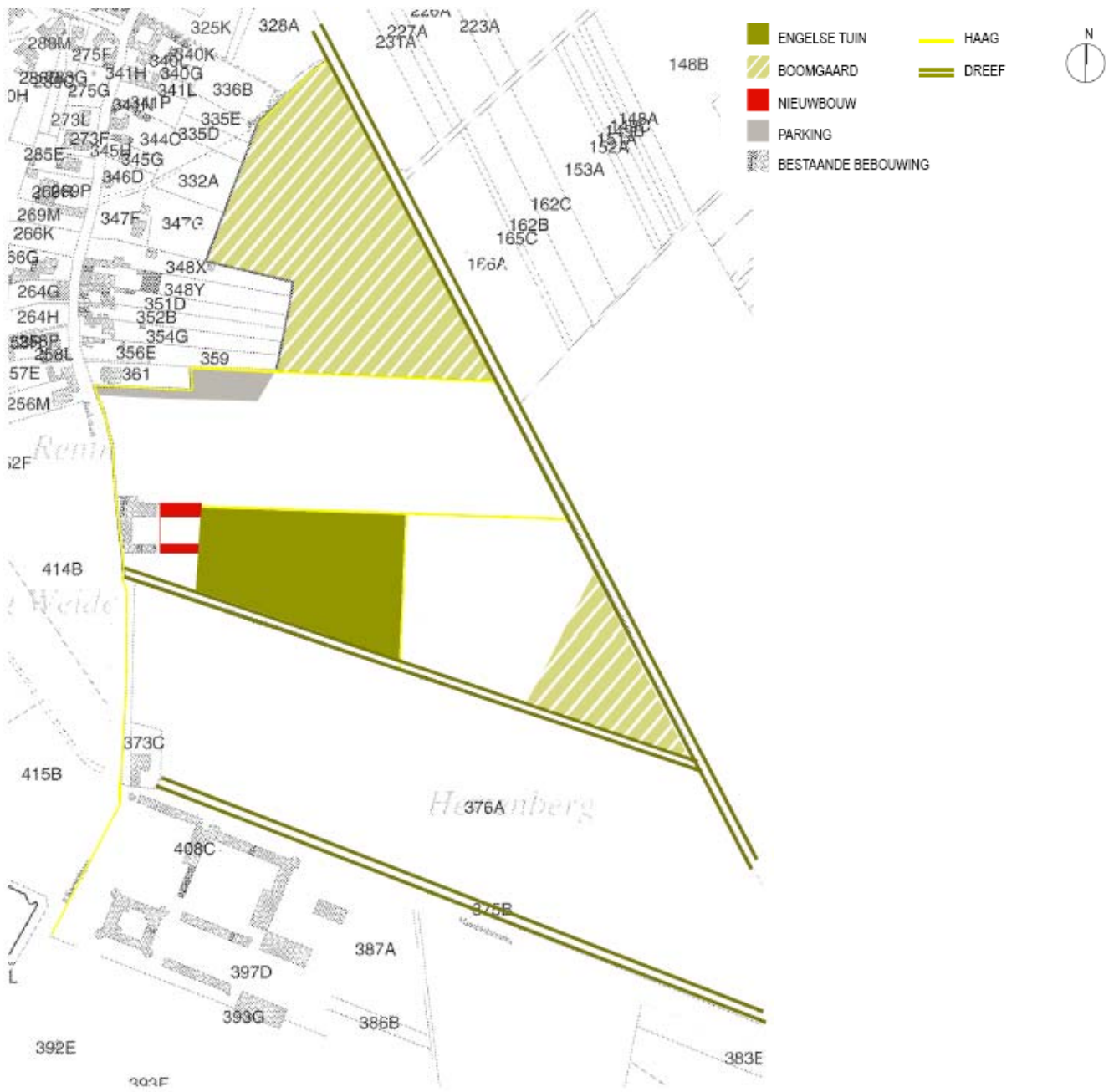
Bebouwing

- om **twee nieuwe vleugels in het verlengde van de bestaande** vleugels te plaatsen over twee à drie verdiepingen binnen het gabariet van de bestaande vleugels (twee verdiepingen en hellend dak).
- Tussen de twee vleugels kunnen er eventueel nog **enkele binnenpatio's** gecreëerd worden. Op deze wijze ontstaat er een aaneenschakeling van binnenkoeren en –gebieden die uiteindelijk aansluiting vinden op de Engelse tuin.
- Dit ontwerpconcept geeft ongeveer een **uitbreiding van 50 kamers** (5 in de rentmeesterij, 25 op gelijkvloers en 20 op de verdieping) en een vermeerdering van oppervlakte van ongeveer 2000 m².
- Indien er een **2^e laag** onder hellend dak kan voorzien worden zouden er ongeveer **70 kamers** mogelijk zijn met een uitbreidingsoppervlakte van ongeveer 2750 m².

Parkeren

Het parkeren wordt voorzien op de grens met de naastliggende bebouwing. Hier kan een bufferzone voorzien worden voor een ontsluitingsweg en een parkeerstrip.

- + logische uitbreiding vanuit het morfo-typologisch gegeven (cfr voorburchten bij kasteel van Alden Biesen)
- + voldoende uitbreidingsmogelijkheid voor rendabele hotelaccommodatie
- + kwalitatieve ontsluiting van de nieuwe kamers met de bestaande rentmeesterwoning (korte afstand, kwalitatieve uitzichten op het landschap)
- + relatie rentmeesterwoning met Engelse tuin kan versterkt worden
- + logistiek (bergingen, technische ruimten,...) kunnen in nieuw volume ondergebracht worden en hierdoor kunnen de ingrepen in het bestaande volume van de rentmeesterwoning beperkt worden
- + beperkte zichtbaarheid van de uitbreiding vanop de Reekstraat/Kasteelstraat
- + beperkte voetprint van het gebouw waardoor een meer duurzame architectuur kan bekomen worden
- kwaliteit van het project is zeer sterk afhankelijk van de architecturale kwaliteit van de uitbreiding
- uitbreiding ligt in een zone die ingekleurd is op het gewestplan als waardevol parkgebied
- parking ligt relatief ver van de verblijfsaccommodatie



SCENARIO 2 – VERSTERKEN VAN HET OMSLOTEN LANDSCHAP

Formulieren van het uitgangspunt

Alden Biesen wordt **gekenmerkt door een besloten landschap**. Dit landschap wordt gekenmerkt door zorgvuldig geperceleerde gebieden die omzoomd worden met kwalitatieve muren, hagen, dreven, lindebomen, enzovoort. Ook de site van de rentmeesterwoning wordt gekenmerkt door deze kwalitatieve omsluitingen. Het ruimtelijk concept van dit scenario vertrekt vanuit dit principe van het omsloten landschap.

Bespreking van het tweede scenario

Landschap

Zie algemene randvoorwaarden:

- Herstel van dreven
- Behoud/restauratie van Engelse tuin
- Herstel van historische boomgaard ter hoogte van de driehoek
- Verdichting van bestaande boomgaard/of behoud van bestaande boomgaard

Bebouwing

Zoals eerder gesteld gaat dit scenario uit van het principe van het omsloten landschap.

Er wordt voorgesteld om **naast de rentmeesterwoning een nieuw volume te voorzien dat ondergronds wordt voorzien en rond een nieuw aan te leggen omsloten binnengebied ligt**. Hierop is er een uitbreidingsmogelijkheid van maximaal één laag op het gelijkvloers waarvan de buitenzijde van het nieuwe volume een gesloten karakter dient te hebben cfr. de aanwezige tuinmuren en hagen. Door deze configuratie ontstaan er enkele gezoneerde ruimten die multifunctioneel kunnen ingericht worden als ligweide, buitenterras, binnenpatio's, enz... Alle kamers in ondergronds niveau krijgen maximaal licht door de op het zuiden gerichte verzonken binnenruimte. De kamers op de gelijkvloers hebben een schitterend uitzicht op de rentmeesterwoning en de Engelse tuin.

Deze uitbreiding omvat +/- **70 kamers** (5 in rentmeesterwoning, 45 kamers op niveau -1 en 20 kamers op niveau 0). Door de extra ondergrondse ruimte geeft dit ontwerpscenario wel meer mogelijkheden tot het voorzien van *wellnessaccommodatie*. De maximale uit te breiden oppervlakte beslaat +/- **3660 m²**.

Parkeren

Het parkeren wordt voorzien op de grens met de naastliggende bebouwing. Hier kan een bufferzone voorzien worden voor een ontsluitingsweg en een parkeerstrip.

+ hedendaagse interpretatie van het historisch omsloten landschap

+ grote uitbreidingsmogelijkheid in oppervlakte voor rendabele hotelaccommodatie met minimale visuele impact vanuit het landschap

+ goede ontsluiting van de nieuwe kamers met de bestaande rentmeesterwoning (korte afstand, kwalitatieve uitzichten op het landschap) – ook via de parkeerstrip

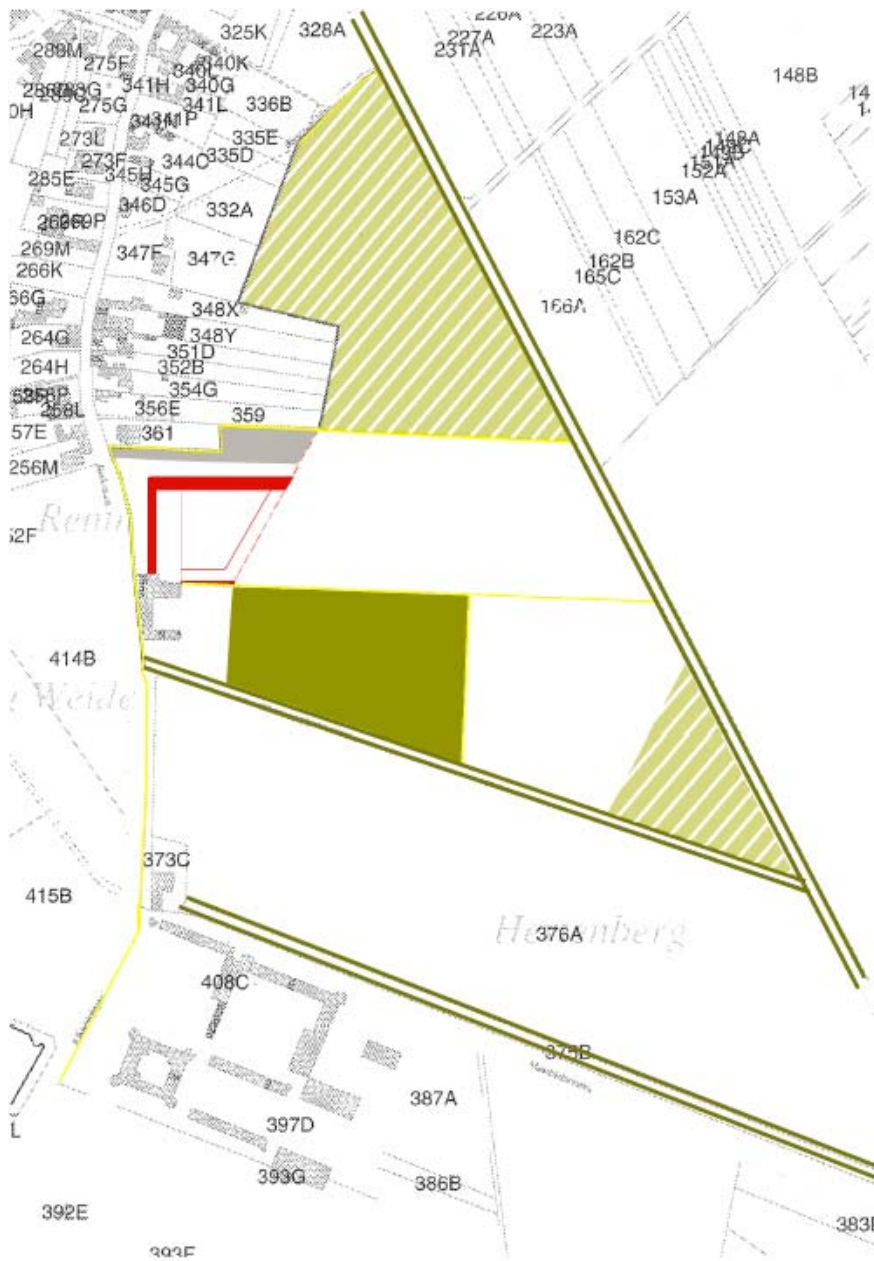
+ relatie van huidige rentmeesterwoning met Engelse tuin blijft behouden, het huidig voorzien parkgebied dient niet te worden bebouwd

+ beperkte zichtbaarheid van de uitbreiding van op de Reekstraat/Kasteelstraat

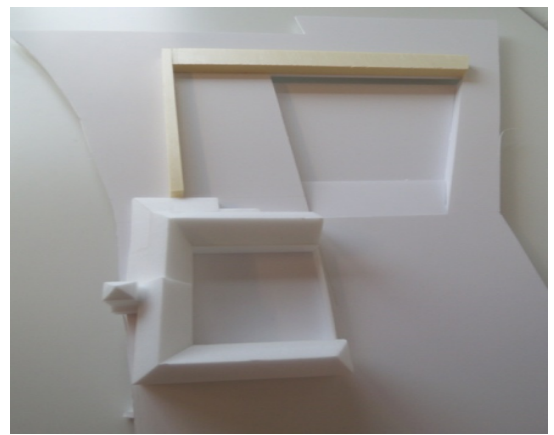
+ maximaal behoud van huidig uitzicht en interieur van de rentmeesterwoning

- grotere impact op landschap en grote voetprint waardoor gebouw minder duurzaam is en een hogere bouwkost met zich mee brengt

- afstand tussen kamers en onthaal is groter – de inplanting heeft wel het voordeel dat er secundaire toegangen mogelijk zijn via de parkeerzone waardoor dit argument vervalft



- ENGELSE TUIN
- BOOMGAARD
- NIEUWBOUW
- PARKING
- BESTAANDE BEBOUWING
- HAAG
- DREEF



Formuleren van het uitgangspunt

De omgeving rond het kasteel van Alden Biesen wordt gekenmerkt door een **uniek boomgaardenlandschap**. Het derde ontwerpscenario vertrekt vanuit deze kwaliteit.

Bespreking van het derde scenario

Landschap

Naast het toepassen van de algemene randvoorwaarden voor wat betreft het landschap wordt er een **extra laag toegevoegd aan dit landschap**. Immers, we gaan uit van het feit dat de omgeving rond het kasteel van Alden Biesen gekenmerkt wordt door een uniek boomgaardenlandschap. Het derde ontwerpscenario vertrekt dan ook vanuit deze landschappelijke kwaliteit. Er wordt een voorstel van de aanplant van een nieuwe boomgaard gedaan. Deze nieuwe boomgaard zou tevens mee dienen als 'decor' voor de hierna beschreven boomgaardhutten.

We sommen voor de volledigheid de verschillende ingrepen op m.b.t. de algemene uitgangspunten voor het landschapsonwerp:

- Herstel van dreven
- Behoud/restauratie van Engelse tuin
- Herstel van historische boomgaard ter hoogte van de driehoek
- Verdichting van bestaande boomgaard/of behoud van bestaande boomgaard

Bebouwing

We gaven aan dat het derde scenario uitgaat van het feit dat de omgeving rond het kasteel van Alden Biesen gekenmerkt wordt door een uniek boomgaardenlandschap.

In de nieuwe boomgaard, zoals hier voorafgaandelijk besproken, zouden **boomgaardhutten** kunnen worden voorzien op het raster van de boomgaard. Elke boomgaardhut omvat twee hotelkamers. Aangezien er geen overdekte gemeenschappelijke circulatieruimten dienen voorzien te worden, kan de **uit te breiden oppervlakte beperkt worden tot ongeveer 900 m²** in functie van het aantal hotelaccommodaties (ongeveer **50 kamers** in boomgaardhutten). Deze kunnen gemakkelijk uitgebreid worden aangezien ze los in het landschap staan.

Parkeren

Het parkeren wordt voorzien op de grens met de naastliggende bebouwing. Hier kan een bufferzone voorzien worden voor een ontsluitingsweg en een parkeerstrip.

- + interessant en speels maar gewaagd hotelconcept
- + beperkte impact op het landschap, losstaande volumes die op termijn gemakkelijk kunnen verplaatst en/of verwijderd worden
- + de verblijfsaccommodatie kan gemakkelijk op termijn uitgebreid worden ifv de vraag
- + relatie van huidige rentmeesterwoning met Engelse tuin blijft behouden, het huidig voorzien parkgebied dient niet te worden bebouwd
- + beperkte zichtbaarheid van de uitbreiding van op de Reekstraat/Kasteelstraat
- moeilijk uit te baten hotelconcept (onderhoud kamers, linnen, enz... + verspreiding van technieken)
- afstand tussen kamers en rentmeesterwoning is groter en in open lucht
- weinig uitbreidingsmogelijkheden inzake wellness



6.2.4 Conclusies uit het ontwerp onderzoek

Vanuit de drie verschillende scenario's, die telkens vertrekken vanuit verschillende ruimtelijke concepten afgestemd op de eigenheid van de plek, kunnen we een aantal conclusies formuleren.

- Voor het RUP zijn we immers op zoek naar
 - duidelijke voorschriften die niet al te complex zijn,
 - voldoende ruimtelijke kwaliteit garanderen
 - maar toch voldoende flexibel zijn om enige creativiteit zowel in programma als in gebouw toe te laten.

- De drie opgestelde scenario's geven stuk voor stuk valabele ontwerp oplossingen.
- De aanpak voor het landschap blijft voor de drie scenario's hetzelfde waardoor de beeldvorming van het landschap op de voorgrond treedt bij de – mogelijke – herinrichting van de site.
- Deze herinrichting wordt zelf als harde randvoorwaarde opgenomen bij de realisatie van overnachtingsaccommodaties met aanverwante functies. **(belangrijk!)**
- Verder worden drie uiteenlopende ontwerpvoorstellen geformuleerd m.b.t. de verblijfsaccommodatie. Elk kennen ze hun plus- en minpunten.
- De belangrijkste conclusie is echter dat elk van de drie voorstellen binnen een bepaalde perimeter van de oorspronkelijke Rentmeesterwoning blijven,
- en het zelfs niet opportuun is om buiten deze zone bebouwing te voorzien. (cfr. ruimtelijke analyse; aansluiten op bestaande bebouwingsstructuur & logica, aansluiten bij de omgang met het landschap (cfr. masterplan Alden Biesen)).

6.2.5 Algemene uitgangspunten

Landschap



De Landschappelijke elementen in en rond de site Alden Biesen

Zoals in de beschrijving van de bestaande feitelijke toestand beschreven bevinden er zich in de projectsite een aantal karakteristieke landschappelijke elementen. Een aantal hiervan zijn terug te vinden op historische kaarten, maar zijn in werkelijkheid verdwenen of aan het verdwijnen.

Zo zijn er de dreven op de zuidelijke en oostelijke grens van de site. Deze maakten deel uit van een half stervormig drevennetwerk dat samenkomt op een oostelijk punt van de site Alden Biesen. In het Masterplan Alden Biesen werd reeds voorgesteld om deze dreven in ere te herstellen, en dit principe willen we dan ook opnemen in het RUP Rentmeesterswoning. Dit zal niet alleen zorgen voor een duidelijkere begrenzing van de site van de Rentmeesterswoning, maar zal ook bijdragen aan een sterkere connectie met het geheel van de site Alden Biesen, en bijdragen aan het behoud van het oorspronkelijke historische karakter.

Ook de boomgaarden in het noorden en het oosten van de site zijn aan een opwaardering toe. Deze zijn vroeger aangeplant geweest, maar zijn nadien niet verder onderhouden. Geleidelijk aan zijn een aantal bomen kapotgegaan, waardoor er vele lege plekken zijn in het raster van bomen. Met het RUP Rentmeesterswoning willen we de kans aangrijpen om dit traditionele landschap in ere te herstellen.

De Engelse tuin zal bestendig worden. Het gebied blijft ingevuld als parkgebied, en in de voorschriften wordt expliciet opgenomen dat het karakter van de oorspronkelijke Engelse tuin bewaard moet blijven.

In het Engels Park bevindt zich ook het prieel Corpus Mas, dat dient bewaard te worden. Dit prieel bevindt zich echter in zone 1 (verblijfsrecreatie en aanverwante functies). Daarom wordt in deze zone een perimeter van 5 meter aangrenzend aan zones 2 (parkgebied) en 3 (gemengd open ruimte gebied) afgebakend.

In het algemeen kunnen we stellen dat we in het ontwerp van het RUP zullen inschrijven dat de belangrijke landschapselementen die aanwezig zijn op de site dienen versterkt of hersteld te worden zoals o.m. de dreven, hagen, muren, boomgaarden en de Engelse tuin.

Tijdens het ontwerpend onderzoek werd er uitgegaan van deze landschapselementen. Ze werden als vaste randvoorwaarde beschouwd tijdens het uitwerken van de verschillende scenario's voor de uitbreiding aan de Rentmeesterswoning.

Bebouwing

Vanuit het ontwerpend onderzoek kwamen een aantal punten naar voren die we opnemen als voorwaarden in het RUP Rentmeesterswoning, om te komen tot een hoogkwalitatieve verblijfsaccommodatie, met respect voor de beschermde Rentmeesterswoning.

- We gaan ervan uit dat de interne en externe structuur van de geklasseerde rentmeesterwoning maximaal dient behouden te blijven.
- Aangezien het gebouw bestaat uit een aaneenschakeling van kleine ruimten is het niet aangewezen om dit volume te belasten met hotelkamers. Het is wel mogelijk om op de verdieping enkele luxekamers te voorzien. De overige ruimten kunnen dienst doen als ondersteunende functies zoals ontvangst, lounge, administratie, keuken, berging, etc. De schuur zou kunnen ingericht worden als restaurantruimte voor ontbijt, etc.
- We vinden het belangrijk om als randvoorwaarde te stellen dat een mogelijke uitbreiding dient te gebeuren vanuit een logisch gegeven vanuit het gebouw en het landschap. De uitbreiding moet zich inschrijven in de bestaande context en moet ruimte geven en mag geen ruimte innemen.
- De bruikbare oppervlakte van de bestaande rentmeesterwoning bedraagt ongeveer 830 m². De noodzakelijke uitbreiding werd op basis van functionele studies geraamd op ongeveer 2.800 m². Dit staat in functie van het aantal kamers en/of ruimten voor *wellness*. Er werd uitgegaan van een capaciteit van 50 à 70 kamers, hetgeen nodig is voor een rendabel hotel. Hiervan werden er bij het ontwerpend onderzoek slechts 5 in de bestaande Rentmeesterij voorzien. Dit zijn de bovenvermelde luxekamers. Dit betekent dat de Rentmeesterij vooral ingevuld wordt voor ondersteunende functies.
- Het aantal bouwlagen van de uitbreidingen is steeds 2, maar nu eens gaat het om 1 bouwlaag plus een hellend dak (scenario 1), dan weer om 1 bouwlaag met een verzonken gedeelte (scenario 2). Welke configuratie ook gekozen wordt, de bouwhoogte moet beperkt blijven, en de hoogte van de Rentmeesterswoning zeker niet overschrijden.
- De zichtbaarheid van de uitbreiding vanop de Reekstraat/Kasteelstraat moet minimaal blijven.
- Ook moeten de uitbreidingen de beleving van het landschap optimaal ondersteunen, en kwalitatieve zichten op het landschap bieden. Dit kan op verscheidene manieren. Scenario 1 takt meer aan bij de Engelse landschapstuin, terwijl scenario 3 meer afgestemd is op de beleving van het boomgaardenlandschap.

- De afstand tussen de ontvangstzone en de hotelkamers dient minimaal te worden gehouden en bij voorkeur overdekt.

Parkeren

In de verschillende scenario's van het ontwerpend onderzoek wordt uitgegaan van eenzelfde locatie van de parking. Gezien de ruimtelijke analyse van het terrein, lijkt het zoeken van aansluiting bij de bestaande bebouwing het meest opportuun. Op die manier kan de schaal van de Rentmeester en zijn mogelijke uitbreiding beperkt blijven, vermits niet in één visuele stempel verwerkt.

6.3 Concept van het RUP

Het RUP stelt voornamelijk een herindeling van de verschillende bestemmingszones voor.

Deze herindeling geeft

- enerzijds gevolg aan een aantal elementen geformuleerd in zowel het provinciaal ruimtelijk structuurplan als het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan,
- als anderzijds aan het uitgevoerde ontwerp onderzoek dat voornamelijk verder bouwt op de geformuleerde krijtlijnen voor het masterplan van het landschap van Alden Biesen.
- Het RUP wordt zodanig opgesteld opdat de herindeling duidelijk en eenvoudig is.
 - De voorschriften die we aan de – drie verschillende – bestemmingszones wensen te geven zijn dan ook redelijk vrij, en situeren zich voornamelijk op de bestemming.
 - Enkel de locatie van de parking wordt als ‘harde’ voorwaarde opgelegd, alsook de herinrichting van het landschap wordt afgedwongen van zodra er een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning wordt ingediend.

De resultaten van het ontwerp onderzoek zetten we m.a.w. niet in om gedetailleerde voorschriften uit af te leiden maar worden veeleer als mogelijke richtlijn en inspiratiebron meegegeven voor ontwerpers in een later stadium.

Op die manier komen we tot een voorstel van ruimtelijk uitvoeringsplan waar we ten opzichte van het gewestplan van twee (landbouwgebied en parkgebied) naar drie bestemmingen gaan:

Zone 1: Verblijfsrecreatie met aanverwante functies

Zone 2: Overig groen: Parkgebied

Zone 3: Overig groen: gemengd open ruimte gebied

Daarnaast is er nog een secundaire aanduiding in zones 2 en 3, namelijk de zones die ingericht dienen te worden als boomgaard.

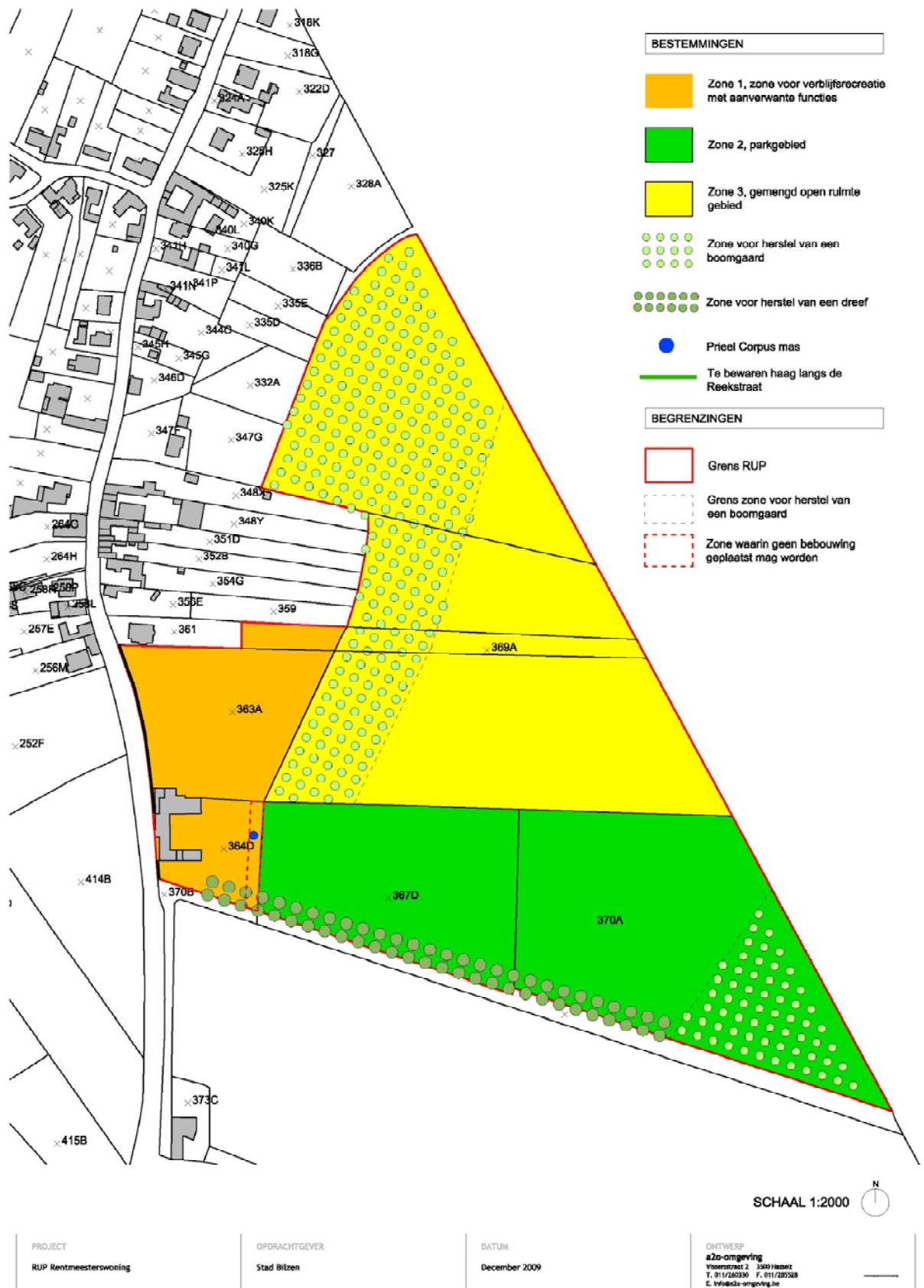
De dreven die aan de rand van het plangebied aanwezig zijn vallen niet allemaal binnen het plangebied. Enkel de dreef aan de zuidelijke grens van het plangebied ligt binnen de grens, en dus wordt enkel deze dreef aangeduid op het grafisch plan.

Tenslotte zijn er nog een aantal te behouden elementen op de site aanwezig, die ook op het grafisch plan worden aangeduid.

Zo is er in het Engels Park een historisch priel aanwezig, het ‘Corpus Mas’. Dit dient behouden te worden. Daartoe wordt er een gebied afgebakend binnen zone 1 waar geen bebouwing geplaatst mag worden.

De haag die de site aan de zijde van de Reekstraat begrensd, wordt ook beschouwd als waardevol, en dient eveneens behouden te worden. Indien er een nieuwe toegang gecreëerd moet worden moet zo min mogelijk aan deze haag geraakt worden.

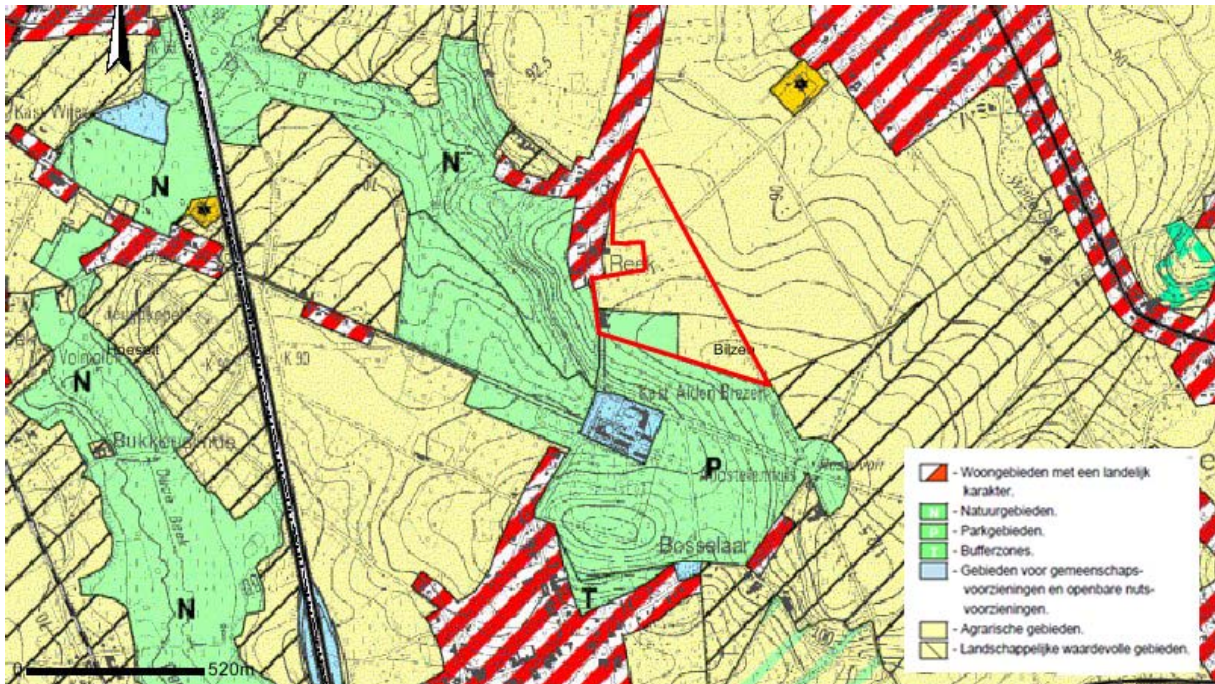
7. Grafisch plan



8. Voorschriften die strijdig zijn met het RUP en opgeheven worden

8.1 Gewestplan

De voorschriften van het gewestplan met betrekking tot de projectsite, die voorschrijven dat de site gedeeltelijk bestemd is als parkgebied, en deels als agrarisch gebied, worden opgeheven door het RUP Rentmeesterwoning. De indeling van de site wordt gherdefinieerd in drie zones, zoals hierboven beschreven onder '6. Beschrijving van het plan'.



Het gewestplan in de omgeving van de Rentmeesterwoning.

9. Watertoets

9.1 Water

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Hierin wordt gesteld dat er geen schadelijk effect mag ontstaan of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Waterlopenkaart



<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/> (basislaag waterlopen en waterwegen)

De Demer stroomt op ongeveer een kilometer afstand van het projectgebied van RUP Rentmeesterswoning. Dit is een waterloop van 2^{de} categorie. Een aantal uitlopers van de Demer van 3^e categorie lopen tot vlakbij het kasteeldomein van Alden Biesen. Het RUP heeft geen enkel effect op deze waterlopen.

Hellingenkaart

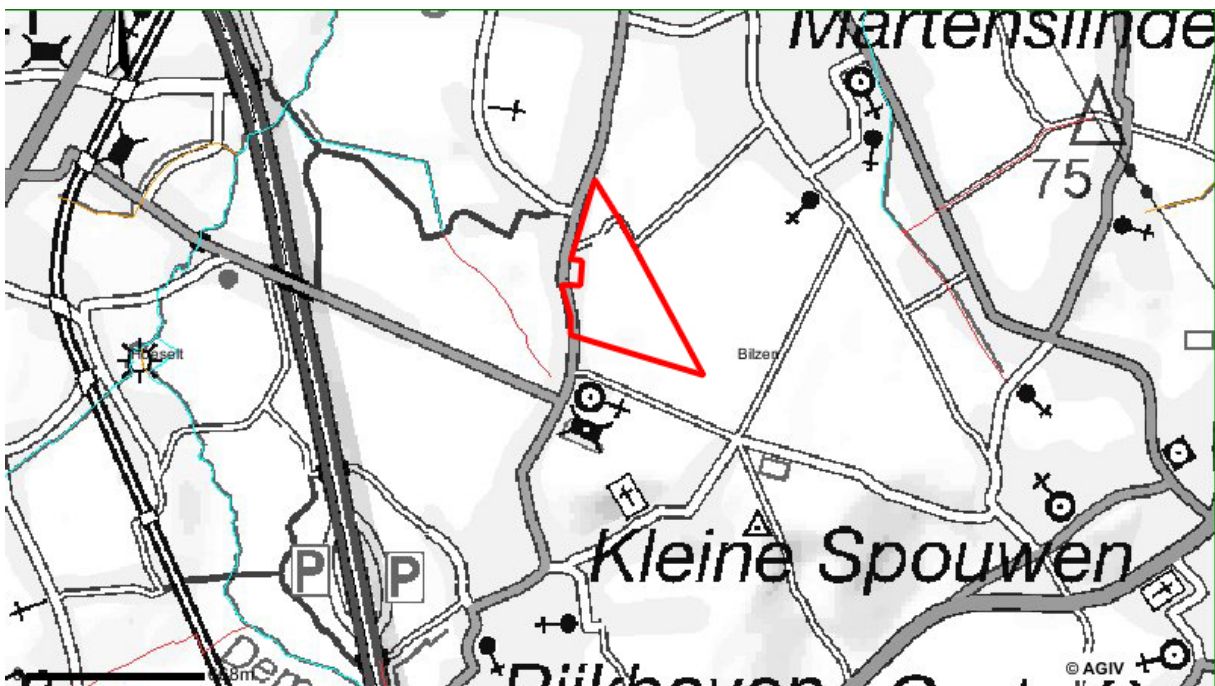


<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets/> (laag hellingenkaart)

De site waarop het RUP Rentmeesterswoning van toepassing is behoort tot het Demerbekken, en stroomt af naar Nieuwzouw. Het hellingspercentage bedraagt er tussen de 0,5 en 5%. Het gebied net ten zuiden van de site, tussen de Rentmeesterswoning en het kasteel Alden Biesen, stroomt eveneens af naar Nieuwzouw, maar gaat geleidelijk over naar een hellingspercentage >10%.

In zone 2 en 3 van het RUP zal er geen effect van het RUP op dit reliëf zijn. In zone 1 is er mogelijk een invloed op het reliëf door de aanleg van de parking. Er zal echter eerder een wijziging naar een kleiner hellingspercentage zijn, zodat de waterafstroming zeker niet vermeerderd zal worden.

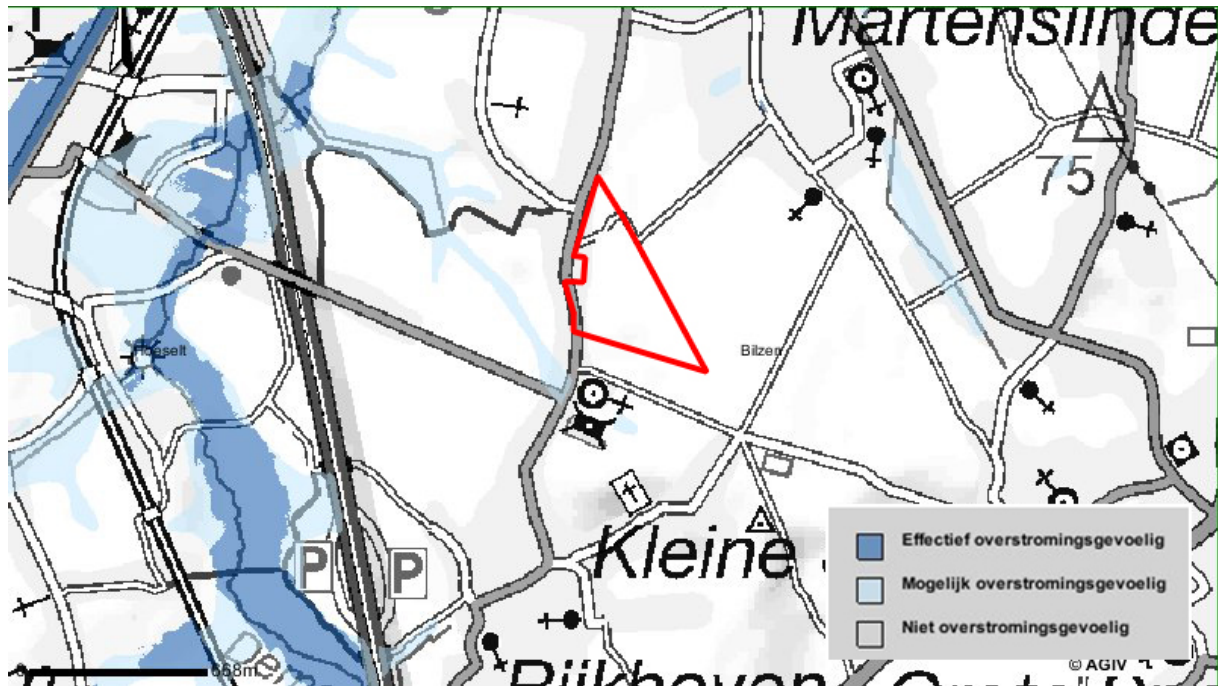
Winterbedding van waterlopen



<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets/> (laag winterbedkaart)

De winterbedkaart toont gebieden aan die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit bevaarbare waterlopen. In deze gebieden kan verandering van bodemgebruik aanleiding geven tot een gewijzigd afvoergedrag in geval van overstroming. Noch de site waarop het RUP Rentmeesterswoning toepassing heeft, noch de gebieden in de nabije omgeving behoren tot het winterbed van de grote rivieren. Bij eventuele wijziging van het bodemgebruik is er dus geen gevaar tot beïnvloeding van een winterbedding.

Overstromingsgevoelige gebieden

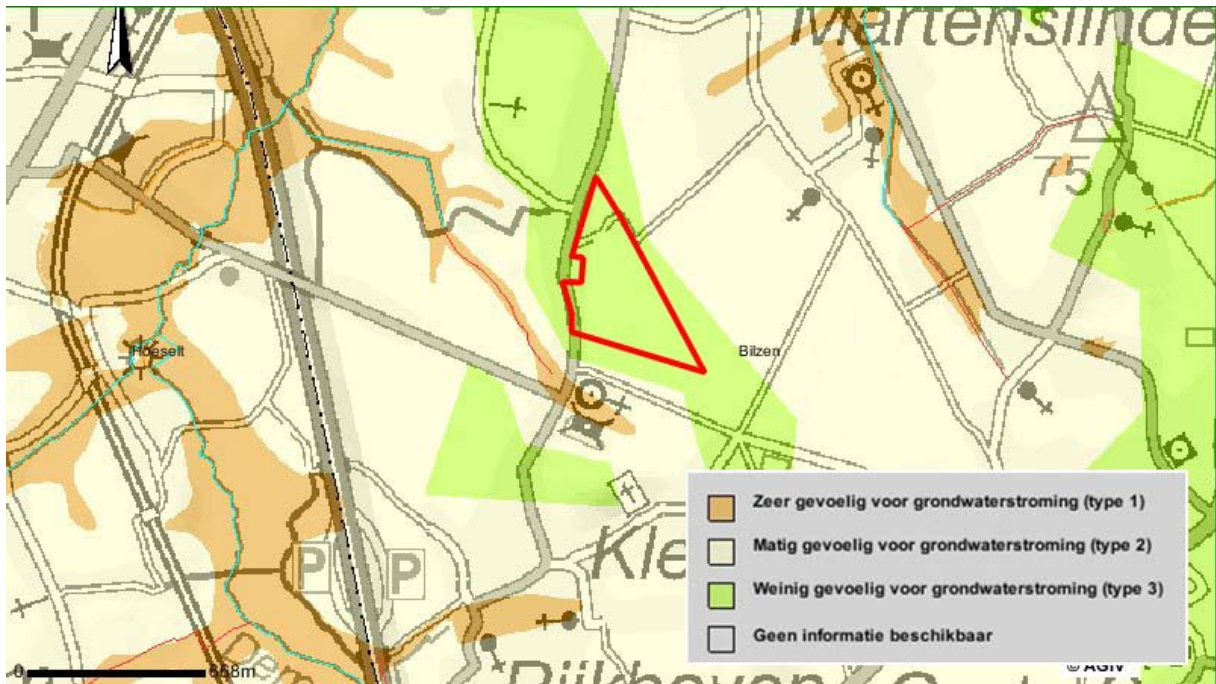


<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets/> (laag overstromingsgevoelige gebieden)

Als we kijken naar de overstromingsgevoeligheid op de watertoets zien we dat de site van het kasteeldomein van Alden Biesen gecategoriseerd staat als mogelijk overstromingsgevoelig. De vochtigheidstoestand is vooral te wijten aan een poelensysteem met aansluiting van de overloop van de vijvers van het kasteel. Dit gebied wordt tevens doorsneden door de Nieuwzouw. (VHA Gewestcode 7501). Het gebied waarop het RUP Rentmeesterswoning van toepassing is staat gecategoriseerd als niet overstromingsgevoelig.

We kunnen aannemen dat het RUP Rentmeesterswoning geen invloed heeft op deze overstromingsgevoeligheid, gezien de eventuele mindere infiltratiecapaciteit door verharding van de parking op de site zelf gecompenseerd moet worden.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



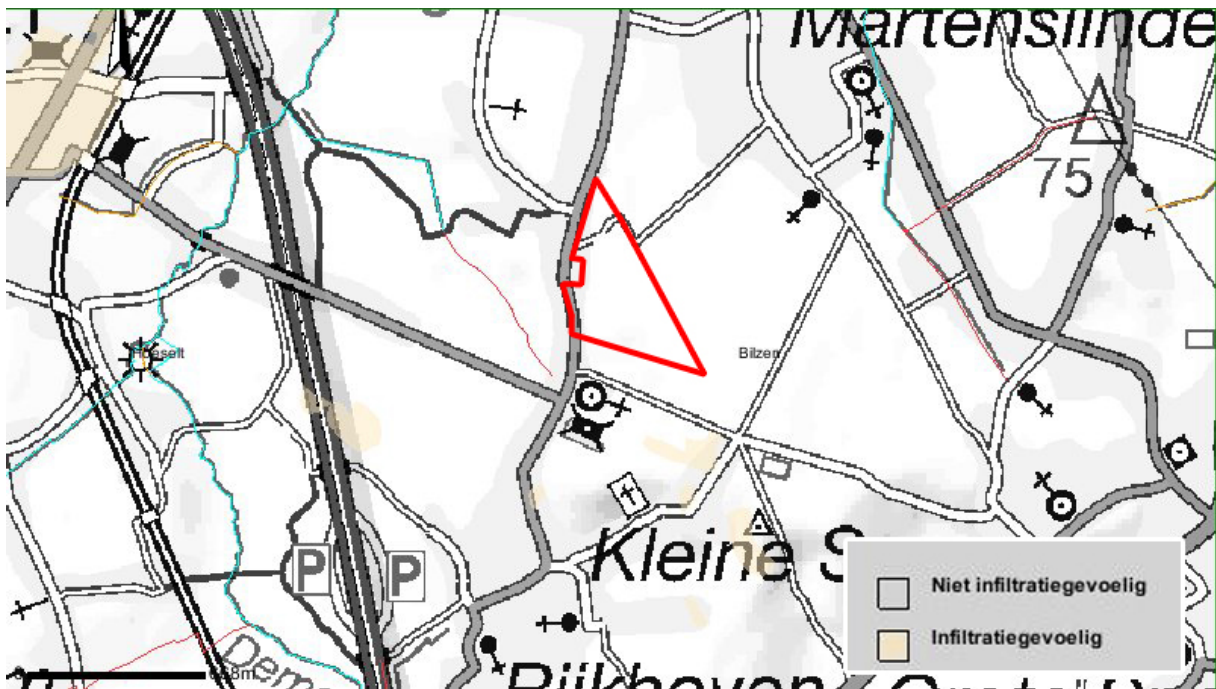
<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets/> (laag grondwaterstromingsgevoelige gebieden)

Met grondwaterstroming wordt bedoeld de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond, en de toestroming door kwel. Deze stroming kan worden beïnvloed door ondergrondse constructies zoals tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen, e.d.

Het projectgebied valt onder de noemer 'weinig gevoelig voor grondwaterstroming' type 3. Dit betekent dat er ofwel op minder dan 5m diepte kleilagen voorkomen, waardoor er geen grondwaterstroming mogelijk is, ofwel dat het grondwater dieper staat dan 10m (een diepte waarop wijziging van de stroming niet snel zal leiden tot nadelige effecten).

Het gebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming, dus is er, zelfs bij tijdelijke bemaling voor constructie van een uitbreiding aan de Rentmeesterswoning, of bij de constructie van kelders, geen nadelig effect mogelijk op de grondwaterstroming.

Infiltratiegevoelige gebieden

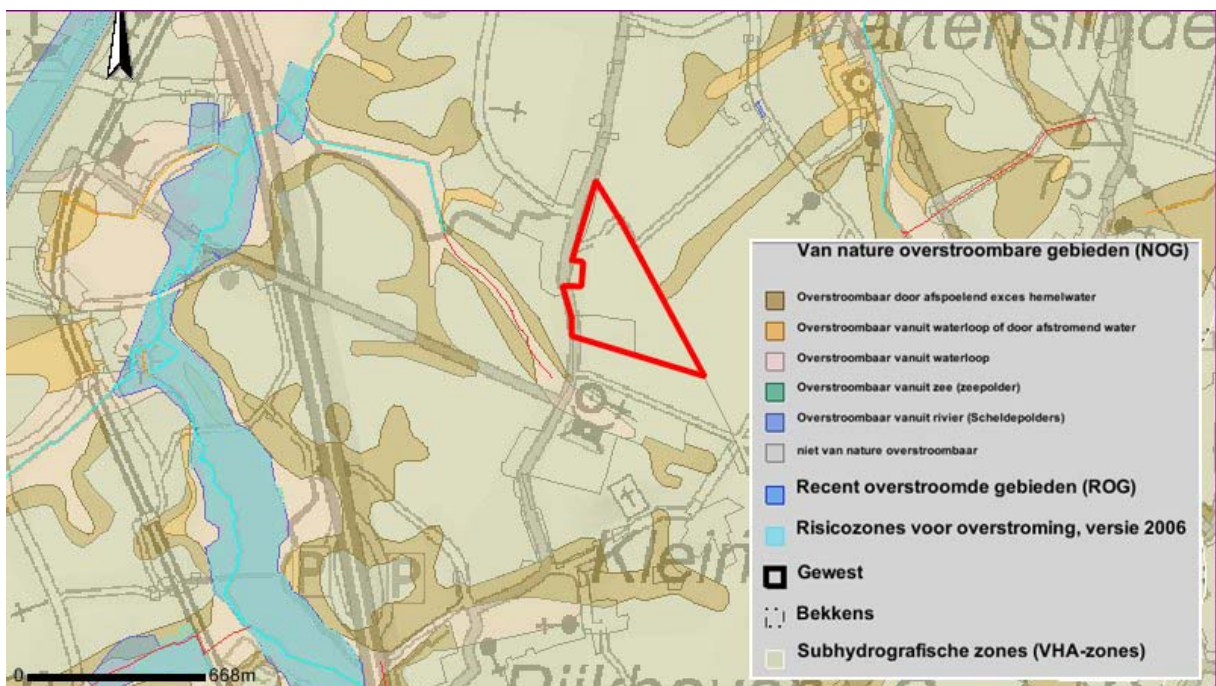


<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/watertoets/> (laag infiltratiegevoelige bodems)

We gaan de infiltratiegevoeligheid na voor het gebied. Dit is belangrijk omdat door middel van infiltratie de oppervlakkige afstroming, en dus ook de kans op wateroverlast afneemt.

Het projectgebied is niet infiltratiegevoelig. Dit wil zeggen dat de bodems in het gebied op zich weinig of niet waterdoorlatend zijn, of dat het grondwater relatief ondiep staat, waardoor ingrepen op dit gebied ook weinig of geen invloed zullen hebben op het al dan niet infiltreren van water. Het eventueel verharden van bepaalde oppervlaktes voor een parking zal dan ook geen negatief effect teweegbrengen wat betreft infiltratie.

Natuurlijke en recente overstromingsgebieden



<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/overstromingskaarten/> (laag NOG en ROG)

Het projectgebied ligt niet in een van nature overstromingsgebied. Het projectgebied ligt ook niet in een recent overstromingsgebied.

De kaarten duiden het plangebied niet aan als overstromingsgevoelig gebied. Het RUP leidt niet tot een verhoogd risico op overstromingen en biedt een passende oplossing voor de infiltratie van hemelwater.

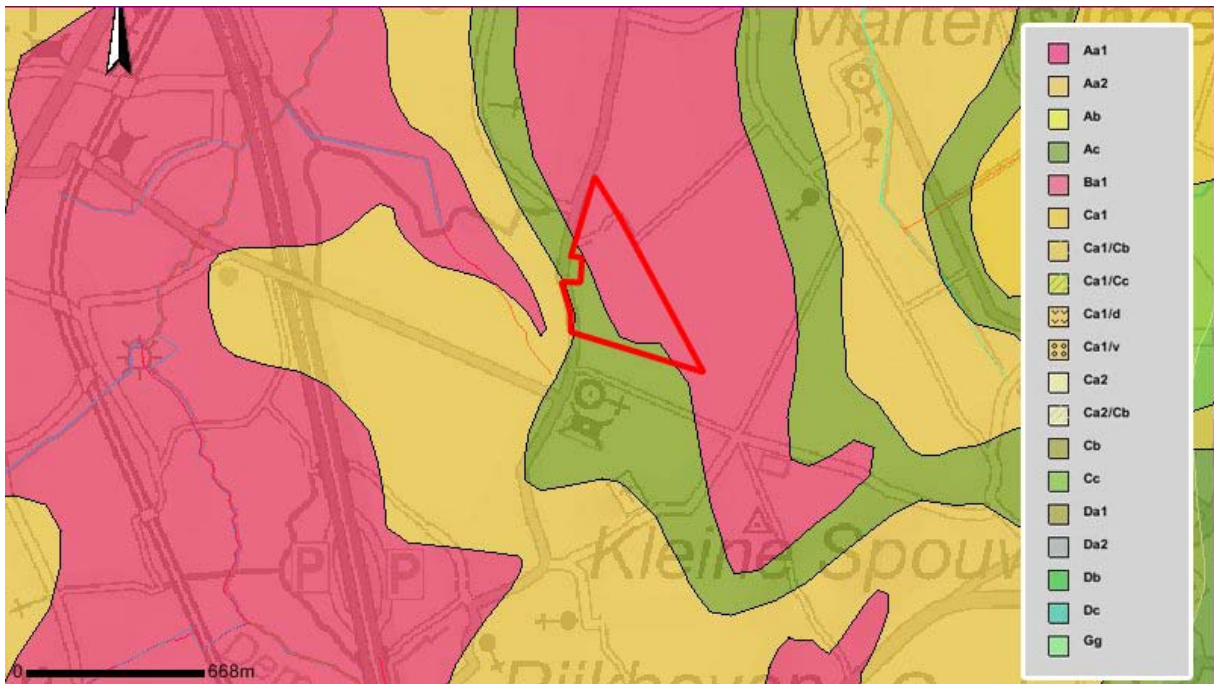
Vlaamse Hydrografische Atlas



<http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/vha/>

De site waarop het RUP van toepassing is bevindt zich ten westen van het maasbekken, en ten oosten van de Demer. Het RUP Rentmeesterswoning heeft geen invloed op de waterhuishouding van deze gebieden.

Kwetsbaarheidszones van grondwater



[http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/vha/\(laag kwetsbaarheidszones van grondwater\)](http://geo-vlaanderen.agiv.be/geo-vlaanderen/vha/(laag%20kwetsbaarheidszones%20van%20grondwater))

Een deel van de site, namelijk het gebied grenzend aan de Reekstraat, ligt in een kwetsbaarheidszone van grondwater 'Ac'. Dit wil zeggen met een kleiige deklaag, matig kwetsbaar, een onverzadigde zone groter dan of gelijk aan 10m, en een watervoerende laag van krijt, kalksteen, Zandsteen, en mergel.

Het overige deel van de site ligt in een kwetsbaarheidszone van grondwater 'Aa1'. Dit houdt in een zandige deklaag van kleiner dan 5m, uiterst kwetsbaar, een onverzadigde zone kleiner dan of gelijk aan 10m, en een watervoerende laag van krijt, kalksteen, zandsteen, en mergel.

Het RUP Rentmeesterswoning maakt enkel in de zone Ac, die slechts matig kwetsbaar is, nieuwe constructies mogelijk (dit komt overeen met zone 1 van het RUP). Bovendien zullen er geen grote ondergrondse constructies of permanente bemalingen voorzien worden, bijgevolg is het risico het grondwater te beïnvloeden minimaal.

In de zone Aa1, die uiterst kwetsbaar is, (dit stemt overeen met zone 2 en zone 3 van het RUP) worden er geen constructies opgericht en wordt de bodem op geen enkele manier gewijzigd. Er is dan ook geen effect op het grondwater.

Conclusie watertoets

Gezien:

- het plan geen invloed heeft op nabij gelegen waterlopen;
- het plangebied geen grote hellingen kent;
- het plangebied noch gelegen is in een winterbedding, noch gelegen is nabij een winterbedding;
- het plangebied noch gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied, noch in mogelijk overstromingsgevoelig gebied;
- het plangebied weinig gevoelig is voor grondwaterstroming;
- het plangebied gelegen is in infiltratiegevoelig gebied;
- het plangebied niet gelegen is in een van nature overstromingsgebied, noch in een recent overstromingsgebied;
- het plangebied gedeeltelijk gelegen is een matig kwetsbare zone voor grondwater;

kan er worden aangenomen er geen significante schadelijke effecten zullen optreden door dit plan.

Aanvullende vraag van de Vlaamse Milieumaatschappij, Afdeling Operationeel Waterbeheer

De percelen die deel uitmaken van de screeningsnota zijn volgens de watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijk schadelijke effecten op het watersysteem zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in afvoer van oppervlaktewater, structuurveranderingen van waterlopen, infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van oppervlaktewater en grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. (...) Het hergebruik van opgevangen hemelwater en indien relevant e buffering en vertraagde afvoer van het hemelwater dient nog opgenomen te worden.

Met betrekking tot de grondwaterkwaliteit moet de nota nog aangevuld worden. De zoneringsplannen dienen opgenomen te worden en de relevante Vlaamse-bepalingen m.b.t. de sanering van het afvalwater dienen gerespecteerd te worden. Op het definitief zoneringsplan is er een IBA voorzien voor deze woning (cluster 450-1).

De screeningsnota wordt voorwaardelijk gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid mits rekening gehouden wordt met de volgende voorwaarden:

- de opvang met hergebruik en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater dient nog opgenomen te worden in de nota
- de behandeling van de grondwaterkwaliteit moet nog opgenomen worden waarbij minstens een bespreking van de zoneringsplannen wordt toegevoegd.

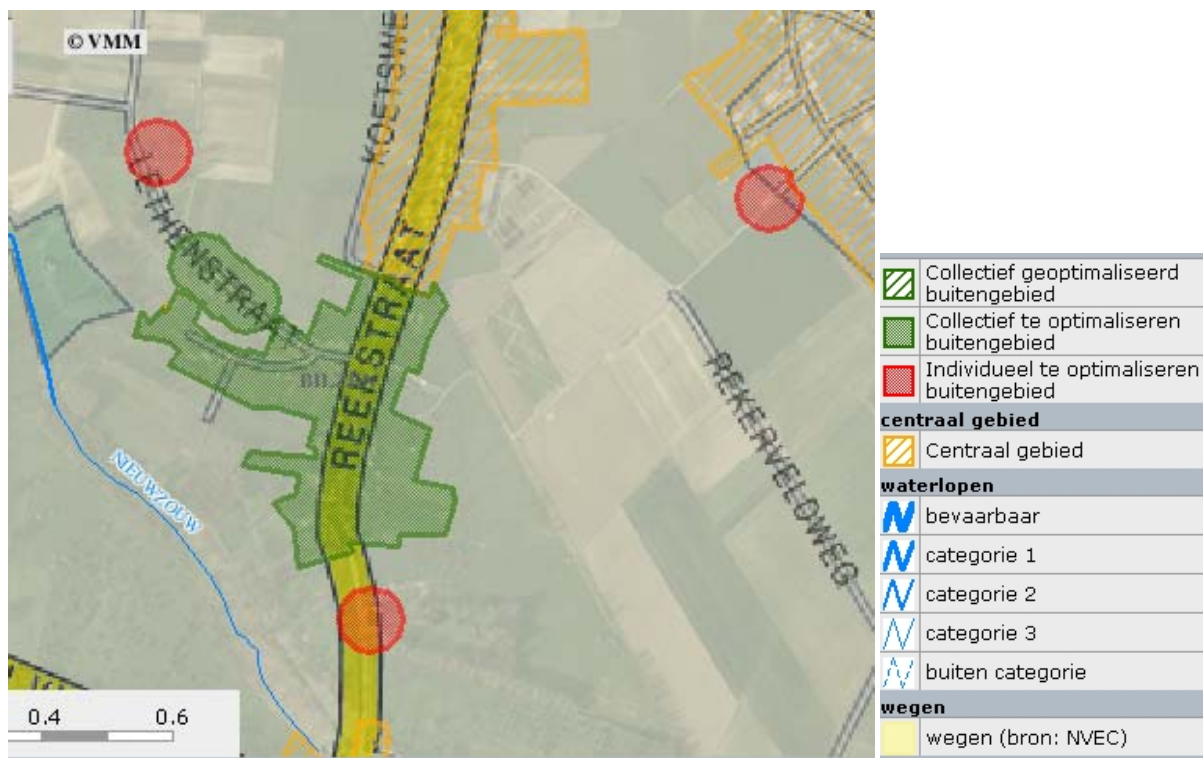
Vanuit het studiebureau werd het volgende antwoord geformuleerd in het geïntegreerde advies van de MER-screening:

Wat betreft het hergebruik en buffering met vertraagde afvoer van hemelwater moet er zoals gezegd voldaan worden aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten. Aangezien elke nieuwe bebouwing hieraan moet voldoen is dit impliciet van toepassing op de herbestemming en uitbreiding van de Rentmeesterswoning.

Bovendien wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bij elke vorm van inrichting van het domein de nadruk gelegd op het feit dat dit met waterdoorlatende materialen moet gebeuren, om de infiltratie niet te bemoeilijken:

- in artikel 2: zone voor overig groen, gemengd open ruimte gebied §3.2.1 Bestemming:
- *'Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.'*
- in artikel 1: zone voor verblijfsrecreatie en aanverwante functies, §3.1.2.3 Parking:
- *'Door het gebruik van waterdoorlatende materialen wordt de infiltratie van neerslag in de bodem niet verhinderd, waardoor er geen negatief effect is op de waterhuishouding. Dit kan gebeuren met materialen zoals grasdallen en aanverwanten.'*
- *de gebieden die niet onder de voorgaande bepalingen vallen worden sowieso ingevuld met natuurlijke materialen zoals gras, waardoor hier steeds een goede infiltratie gewaarborgd is.*

Zoneringsplan voor grondwaterkwaliteit (Bron: <http://geoloket.vmm.be/zonering/>):



Het plangebied van het RUP Rentmeesterswoning valt buiten de optimaliseren buitengebieden. Dit is ook niet noodzakelijk, aangezien er geen afvalwater geproduceerd zal worden op de site. Enkel ter hoogte van de Rentmeesterswoning is de zonering aangeduid als 'individueel te optimaliseren buitengebied'. Dit wil zeggen dat het afvalwater individueel gezuiverd zal moeten worden door middel van een IBA (Individuele Behandeling van Afvalwater). Bij het herbestemmen en uitbreiden van de Rentmeesterswoning zal er dus moeten voorzien worden in een zuiveringssysteem voor het afvalwater dat door de verblijfsaccommodatie geproduceerd wordt. Dit systeem moet samenwerken met een opvang, gebruik en nabehandeling van hemelwater. Deze voorzieningen zijn wettelijke verplichtingen, en er zal dus sowieso rekening mee gehouden worden bij de herbestemming en uitbreiding van de Rentmeesterswoning.

10 Ruimtebalans

	Gewestplan	RUP Rentmeesterswoning
Bestemmingszone	Bestaande Toestand (in m ²)	Nieuwe toestand (in m ²)
Parkgebied	19683	41888
Landbouwgebied	96047	/
Verblijfsrecreatie met aanverwante functies	/	15032
Gemengd open ruimte gebied	/	58810
TOTAAL	115730	115730

11 Planbaten/planschade

Planbaten (Vlaamse Codex RO art. 2.6.4.)

Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte bestemmingswijziging (m ²)
364D	Landbouw (cat.4) → Recreatie (cat.3)	4.224
363A	Groen (cat.6) → Recreatie (cat.3)	10.808

Planschade

Het RUP geeft geen aanleiding tot planschade

Mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond en pandenbeleid art. 6.2.)

Perceel	Bestemmingswijziging	Oppervlakte bestemmingswijziging (m ²)
369A (deel)	Landbouw (cat.4) → Groen (cat.6)	58.774