

Ruimtelijk uitvoeringsplan Maria Assumpta

Dilbeek

Definitief ontwerp
16 januari 2017

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT
GEMEENTE DILBEEK

Ruimtelijk uitvoeringsplan Maria Assumpta

	Samenstelling
Tekstbundel	00 Executive summary 01 Toelichtingsnota 02 Kaartenbundel 03 Stedenbouwkundige voorschriften 04 Bijlagen
Plannen	05 Plan bestaande toestand 06 Grafisch plan

Fase: Definitieve vaststelling

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

Marianne VANDEN HOUTE
Gemeentesecretaris

Willy SEGERS
Burgemeester

Ontwerper:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER
Ruimtelijk planner

Jörgen VAN DER AA
Ruimtelijk planner

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van **6 september 2016**.
Op last,

Marianne VANDEN HOUTE
Gemeentesecretaris

Karina PEETERS
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van **26 september 2016** tot en met **24 november 2016**.
Op last,

Marianne VANDEN HOUTE
Gemeentesecretaris

Willy SEGERS
Burgemeester

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Marianne VANDEN HOUTE
Gemeentesecretaris

Karina PEETERS
Voorzitter gemeenteraad

00

EXECUTIVE SUMMARY

Ruimtelijk kader

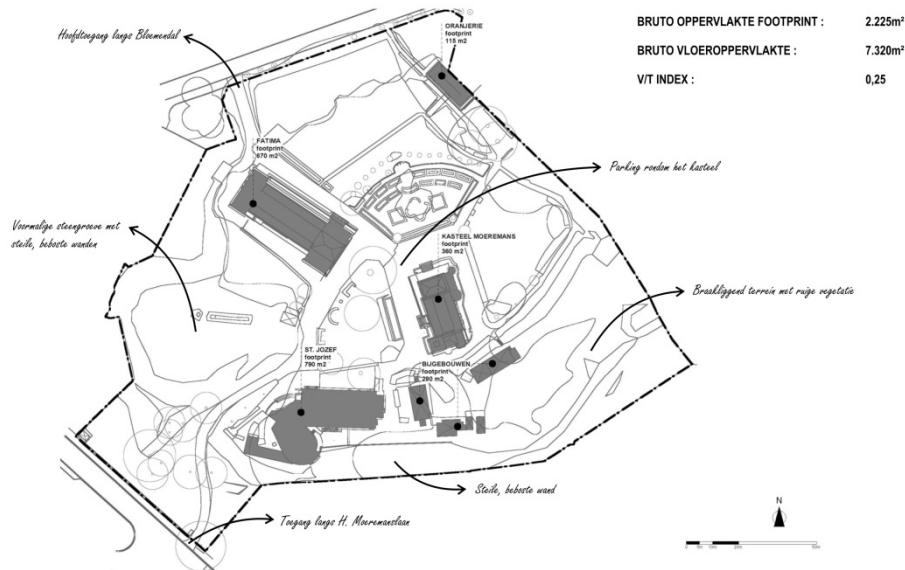
- Het plangebied is gelegen op het grondgebied van de gemeente Dilbeek en bevindt zich in het centrum van Dilbeek, op circa 300m van het gemeentehuis en het Sint-Elenapark.
- Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 3,0ha.
- Het plangebied behelst de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta.
- De omgeving wordt gekenmerkt door een residentieel gebied tussen de Henri Moeremanslaan en Bloemendal.

Planologisch kader

- Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel.
- De kern Dilbeek is binnen het RSVB geselecteerd als potentieel stedelijke kern.
- Volgens het GRS Gooik behoort het plangebied tot een gebied in de stedelijke sfeer.
- Het GRS selecteert het plangebied als randstedelijk groengebied en heeft een afwegingskader vastgelegd voor het behoud en verdere ontwikkeling van rusthuizen en serviceflats in deze gebieden.

Juridisch kader

- Het plangebied is deels gelegen in parkgebied.
- Het plangebied omvat het BPA 'Rusthuis Huize Moeremans' (MB 11-03-2008), met als bestemmingen zone voor parkgebied en zone voor rusthuisgebouwen.
- Het kasteelgebouw is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.



Doelstelling

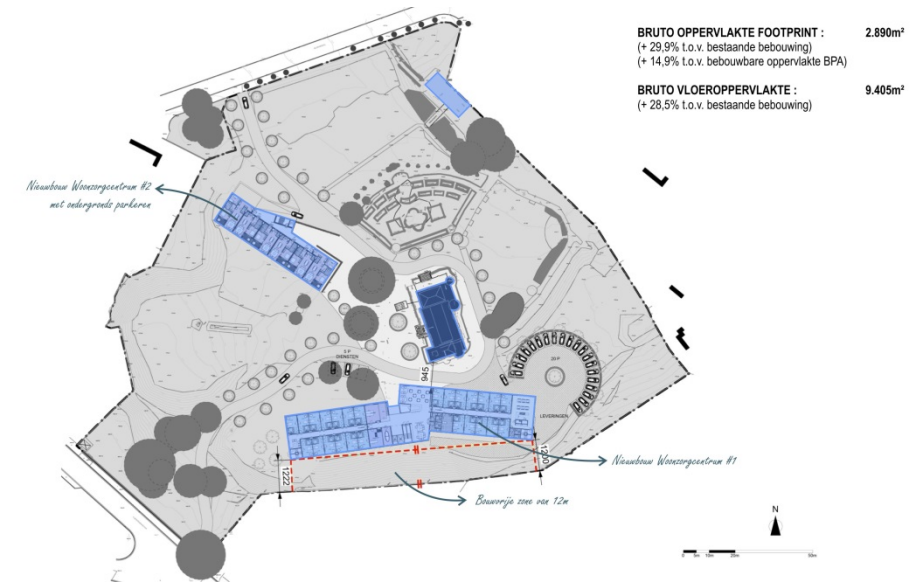
Het RUP wordt opgemaakt in navolging van een masterplan voor de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta. Concreet wenst de gemeente een oplossing te bieden aan de bestaande (zonevremde) zorgfunctie, maar met respect voor het parkachtig karakter van het gebied om zo een volwaardige ruimtelijke invulling te geven aan dit waardevol kasteelpark.

Visie en gewenste toestand

Het kasteel en de bijhorende gebouwen die ingericht zijn in functie van het woonzorgcentrum (Sint-Jozef en Fatima) zijn historisch en functioneel met elkaar verbonden. Nieuwe bouwvolumes dienen dan ook aan te sluiten bij deze bestaande bebouwing zoals voorgesteld in het masterplan. Bij een herinrichting of herstructurering van de site dienen de verzorgende functies gekoppeld en geconcentreerd te worden zodat andere voorzieningen gemeenschappelijk kunnen voorkomen (parkeren, ontsluiting, ...) en ruimtelijk versnippering binnen het parkgebied wordt vermeden.

Het landschappelijk waardevolle kasteelpark dient in zijn intrinsieke natuurlijke en landschappelijke waarden maximaal gevrijwaard te worden. Uitbreidingen van gebouwen en constructies kunnen enkel toegelaten worden indien ze de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het integraal parkgebied (groen en bebost karakter, historisch karakter, ...) niet schaden. Het parkgebied vervult tevens een sociale rol voor bewoners en omwonenden wat betekent dat het gebied toegankelijk moet blijven voor het publiek. Het park kan daarnaast ook ingericht worden in functie een laagdynamisch recreatief medegebruik voor de bewoners van het woonzorgcentrum.

Binnen het parkgebied wordt een eenduidige verkeerscirculatie nagestreefd door de twee bestaande toegangen en de parkeerfaciliteiten te optimaliseren. Zowel de toegang langs de Henri Moeremanslaan als Bloemendal worden ingericht als gelijkwaardige toegangspunten waardoor het in- en uitrijdend verkeer wordt gespreid. De toegangspunten worden met elkaar verbonden door een nieuw circulatiesysteem en vormen de dragers voor de te herstructureren parkeerfaciliteiten.



Impressie woonzorgcentrum



01
TOELICHTINGSNOTA

Inhoud

1	Opdrachtschrijving	13
1.1	Doelstelling	14
1.2	Procesverloop	14
2	Situering en afbakening	15
3	Planologische en juridische context	17
3.1	Planologisch kader	18
3.2	Juridisch kader	19
4	Watertoets	21
4.1	Watertoets	22
4.2	Signaalgebieden	22
5	Bestaande ruimtelijke structuur	23
5.1	Fotoreportage	24
5.2	Bestaande toestand	27
6	Gewenste ruimtelijke structuur	31
6.1	Doorwerking van het masterplan	32
6.2	Gewenste toestand	34
7	Afwegingskader voor woonzorgcentra	43
7.1	Inleiding	44
7.2	Ruimtelijke mogelijkheden	44
7.3	Mobiliteitsaspecten	44
7.4	Juridische bestemming	45
7.5	Conclusie	45
8	Toelichting bij het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften	47
8.1	Grafisch plan	48
8.2	Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften	48

8.3	Op te heffen voorschriften.....	48
8.4	Toetsing ten aanzien van het planologisch kader	49
9	Ruimtebalans.....	51
9.1	Ruimtebalans	52
9.2	Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn	52
10	Onderzoek tot milieueffectrapportage	53
10.1	Inleiding.....	54
10.2	Adviesronde	54
10.3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer.....	54

1 OPDRACHTOMSCHRIJVING

1.1 Doelstelling

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) **Maria Assumpta** wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) Dilbeek. In het GRS is bepaald dat de gemeente Dilbeek alle nodige initiatieven neemt in functie van het voorzien van voldoende aanbod aan seniorenhuisvesting.

Het RUP wordt opgemaakt in navolging van een masterplan voor de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta. Concreet wenst de gemeente een oplossing te bieden aan de bestaande (zonevreemde) zorgfunctie, maar met respect voor het parkachtig karakter van het gebied om zo een volwaardige ruimtelijke invulling te geven aan dit waardevol kasteelpark.

1.2 Procesverloop

De opdracht bestaat uit de opmaak van het **RUP Maria Assumpta** op het grondgebied van de gemeente Dilbeek, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 1 september 2009 en latere wijzigingen.

Tijdens de opdracht dienen de volgende producten te worden opgemaakt:

1. Een schetsontwerp met het onderzoek tot milieureportage (screeningsnota);
2. Een voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
3. Een ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan;
4. Een definitief ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In een eerste fase werd een schetsontwerp opgemaakt dat voornamelijk focust op de afbakening van het gebied, aangevuld met een eerste 'high-level screening' uitgevoerd aan de hand van basiskaartmateriaal. Tevens werd hierbij een onderzoek tot milieueffectrapportage doorlopen om de mogelijke milieueffecten van het plan na te gaan en te toetsen aan de plan-MER-plicht. Deze **screeningsnota** (juni 2015) werd in juli en augustus 2015 ter advies voorgelegd aan een aantal instanties. Op 27 augustus 2015 werd een plaatsbezoek georganiseerd met Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant, waarna een nieuw advies werd overgemaakt op 4 april 2016. Op 3 mei 2016 nam de dienst Milieueffectrapportagebeheer hierover een beslissing.

In de tweede fase werd een **voorontwerp** (mei 2016) opgemaakt dat op 3 juni 2016 werd voorgelegd op een plenaire vergadering met de deputatie, de gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar en andere adviserende diensten.

Bijlage 4: Verslag plenaire vergadering

In de derde fase werd een **ontwerp** (juli 2016) opgemaakt op basis van de adviezen op het voorontwerp. Dit ontwerp werd door de gemeenteraad in zitting van 6 september 2016 voorlopig vastgesteld. Er werd een openbaar onderzoek gehouden van 26 september 2016 tot en met 24 november 2016.

Bijlage 5: Advies Gecoro

In een laatste fase wordt een **definitief ontwerp** (januari 2017) opgemaakt op basis van de adviezen en bezwaren op het ontwerp. Dit definitief ontwerp wordt tot slot aan de gemeenteraad voorgelegd voor definitieve vaststelling.

Op de onderstaande data of tijdens de vermelde perioden hebben werkzaamheden of overlegmomenten plaatsgevonden die deel uitmaken van het planningsproces voor de opmaak van het RUP.

- 20-04-2015: startoverleg met gemeente
- 08-05-2015: technisch overleg met ontwerper masterplan
- 27-08-2015: plaatsbezoek met Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
- 14-04-2016: ontheffingsaanvraag plan-MER
- 03-05-2016: ontheffingsbeslissing plan-MER
- 03-06-2016: plenaire vergadering
- 06-09-2016: voorlopige vaststelling
- 26-09-2016: start openbaar onderzoek
- 24-11-2016: einde openbaar onderzoek
- 13-12-2016: advies Gecoro

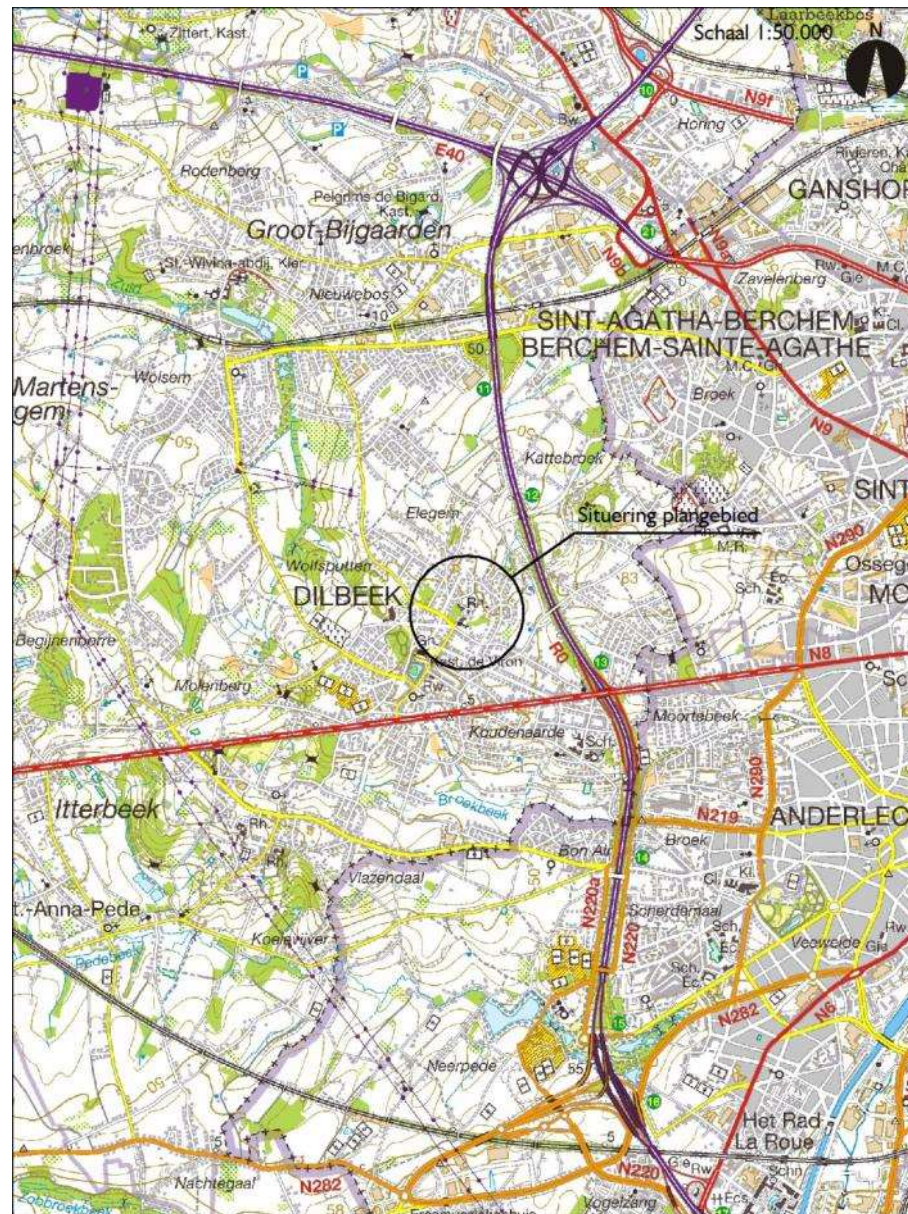
2 SITUERING EN AFBAKENING

Kaart 1: Afbakening plangebied

Het RUP bevindt zich in het centrum van Dilbeek, op circa 300m van het gemeentehuis en het Sint-Elenapark. Het RUP behelst de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta in het residentieel gebied tussen de Henri Moeremanslaan en Bloemendal.

De grens van het RUP wordt afgebakend op basis van het Groot-schalig Referentie Bestand (GRB) en stemt overeen met de grens van het BPA. De zuidelijke grens wordt gevormd door de percelen langs de Henri Moeremanslaan. De noordelijke grens betreft Bloemendal en de percelen langs de Oranjerielaan. De oostelijke grens wordt gevormd door een aantal percelen langs de Prieeldreef en de Hof ter Puttenlaan. De percelen langs de Astridlaan vormen tot slot de westelijke grens.

De totale oppervlakte van het RUP bedraagt ongeveer **3,0ha**.



3 PLANOLOGISCHE EN JURIDISCHE CONTEXT

Kaart 2: Gewestplan

3.1 Planologisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	<p>Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Voor dit gebied werden gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld die uitgaan van een beperking van het stedelijk gebied tot de huidige aaneengesloten agglomeratie waarbinnen verdichting wordt nagestreefd.</p> <p>Verder is de lokalisatie van woonfunctie mogelijk door reconversie, invullen van niet bebouwde percelen en het verhogen van de bebouwingsdichtheid mits behoud van de woonkwaliteit.</p>
Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant ²	<p>De provincie selecteert de kern Dilbeek als potentieel stedelijke kern. Het ontwikkelingsperspectief voor deze kernen komt overeen met het ontwikkelingsperspectief van de stedelijke gebieden zoals beschreven in het RSV.</p> <p>Voor wat betreft het woonaanbod voor specifieke doelgroepen (bv. senioren) vormen voor de provincie vooral de kwalitatieve woning- en woonomgevingsvereisten eigen aan elke doelgroep een belangrijke link naar het ruimtelijk beleid (bv. seniorenhuisvesting beter dicht bij voorzieningen, goed ontsloten door openbaar vervoer, enz.).</p>
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek ³	<p>Het plangebied omvat het Kasteelpark Moeremans dat binnen de gewenste openruimtestructuur wordt geselecteerd als randstedelijk groengebied.</p> <p>Binnen de gewenste nederzettingsstructuur wordt de kern Dilbeek, waartoe het plangebied behoort, aangeduid als gebied in de stedelijke sfeer.</p> <p>Om woonzekerheid te bieden aan alle inwoners van Dilbeek, gaat het woonbeleid onder meer uit van de doelstelling om voldoende aangepaste woongelegenheden te voorzien voor senioren in of aansluitend bij de geselecteerde kernen (serviceflats, rusthuizen, ...).</p> <p>In het kader van deze beleidsdoelstelling heeft de gemeente</p>

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, BS 21 april 2004.

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant, BS 16 november 2004.

³ Bron: Gemeente Dilbeek, Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek, BS 23 november 2010.

in het GRS een **actieplan 'Seniorenhuisvesting'** opgenomen.

De bestaande sites waar reeds de benodigde infrastructuur aanwezig is, kunnen een bijdrage leveren in de behoefte aan bijkomende rusthuisbedden, serviceflats en plaatsen voor kortverblijf.

Het behoud en de ontwikkeling van de historisch gegroeide aanwezigheid van **rusthuizen en serviceflats in randstedelijke groengebieden** wordt aanvaard indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van deze gebieden.

De gemeente wenst de uitbreidingsmogelijkheden van deze rusthuizen te onderzoeken en heeft hiervoor in het GRS een **afwegingskader** opgenomen waarin een aantal aspecten dienen getoetst te worden op vlak van:

- Ruimtelijke mogelijkheden;
- Mobiliteit;
- Juridische bestemming.

De ruimtelijke draagkracht van het gebied zal bepalend zijn voor de maximale maat van de voorziening. In het GRS worden daartoe een aantal **strikte randvoorwaarden voor bebouwing** opgenomen. Gebiedsgerichte RUP's kunnen opgevoerd worden om de inrichtingsmogelijkheden van deze parkgebieden vast te leggen.

Wat **markant erfgoed** betreft zijn zinvolle bestemmingen en een goed ruimtelijk kader noodzakelijk zijn voor de verdere kwalitatieve ontwikkeling ervan. Bestaande en/of nieuwe bestemmingen kunnen echter geen kwaliteitsverlies of aantasting van erfgoedwaarden motiveren.

Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Geen

Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden⁴

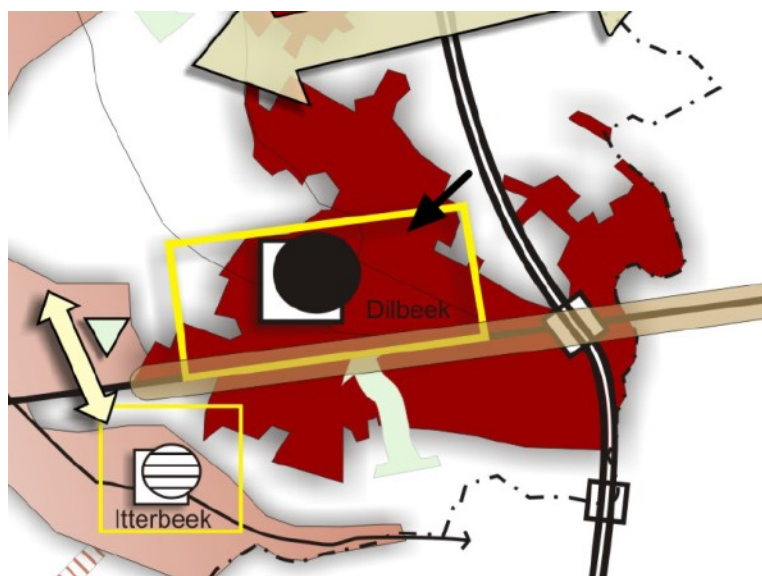
Het plangebied is gelegen binnen de afbakening van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, maar doet geen uitspraken aangaande het plangebied.

⁴ Bron: Vlaamse overheid, Overlegproces Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, eindrapport, 14 november 2008.

GRS Dilbeek : Gewenste openruimtestructuur (uittreksel)



GRS Dilbeek : Gewenste nederzettingstructuur (uittreksel)



3.2 Juridisch kader

Randvoorwaarde	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied omvat de bestemming parkgebied (0500).
Bijzondere plannen van aanleg	Het plangebied omvat het BPA 'Rusthuis Huize Moe-remans' (MB 11-03-2008), met als bestemmingen zone voor parkgebied en zone voor rusthuisgebouwen.
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Het plangebied ligt binnen de afbakening van het gewestelijk RUP 'Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aanpalende openruimte gebieden' (BVR 16-12-2011), maar omvat geen bestemmingswijziging.
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Geen
Speciale beschermingszones	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	Geen
Natuur- en bosreservaten	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Het plangebied behoort tot een bijzonder gebied met recht van voorkoop in het kader van de Vlaamse Wooncode.
Beschermd onroerend erfgoed	Geen
Bouwkundig erfgoed	Het kasteelgebouw is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (id 214736).
Landschappelijk erfgoed	Geen



4 WATERTOETS

Kaart 3: Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Kaart 4: Erosiegevoelige gebieden

4.1 Watertoets

4.1.1 Toetsing

Watertoetskaarten	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Waterloopbeheerder(s)	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden	Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem.
Infiltratiegevoelige bodems	Het plangebied is gelegen in matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2).
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Geen
Winterbedkaart	Bepaalde zones van het plangebied hebben een met een hellingsgraad groter dan 10%.
Hellingenkaart	Bepaalde zones van het plangebied behoren tot erosiegevoelig gebied.
Erosiegevoelige gebieden	Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.

Met betrekking tot de watertoets kunnen voor het RUP volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied;
- Het plangebied omvat geen infiltratiegevoelige bodem;
- De grondwaterstromingen in het plangebied zijn slechts matig gevoelig;
- Het plangebied is voor een gedeelte gelegen in erosiegevoelig gebied, gelijklopend met de delen van het plangebied met een sterke hellingsgraad.

Het RUP omvat een oppervlakte aan verhardingen en overdekte constructies die ervoor zorgen dat de infiltratie van het hemelwater in de bodem plaatselijk wordt beperkt.

4.1.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Mits rekening te houden met voldoende waterbuffering (hergebruik van hemelwater, infiltratie, vertraagde afvoer, ...), kan aangenomen worden dat het plan geen betekenisvolle negatieve impact zal hebben op het watersysteem en dat dit geen hogere belasting geeft voor de ontvangende waterlopen.

Het water dat op de daken en de verharding terechtkomt, dient opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt te worden. Voor het overige gedeelte moet de prioriteit uitgaan naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bij buffering kan het hemelwater opgeslagen worden door een wateropvang (bufferbekken, wadi, ...) te voorzien.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden maatregelen opgenomen met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding en het voorzien van ruimte voor infiltratie en buffering van hemelwater.

Daarnaast worden in het RUP een aantal milderende maatregelen mogelijk gemaakt zoals het gebruik van groendaken om het plan milieuvriendelijker te maken.

Tot slot wordt geen afvalwater naar het oppervlaktewater geloosd, maar naar de bestaande riolering. Het hemelwater en afvalwater zullen gescheiden afgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Er worden geen aanzienlijke negatieve effecten verwacht gelet op de integratie van bovenstaande maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding in het voorliggend RUP.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke en provinciale verordening inzake hemelwater, die van toepassing zijn.

4.2 Signaalgebieden

Niet van toepassing.

5 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Kaart 5: Topografische kaart

Kaart 6: Percelenplan

Kaart 7: Reliëfkaart

5.1 Fotoreportage

Terrein



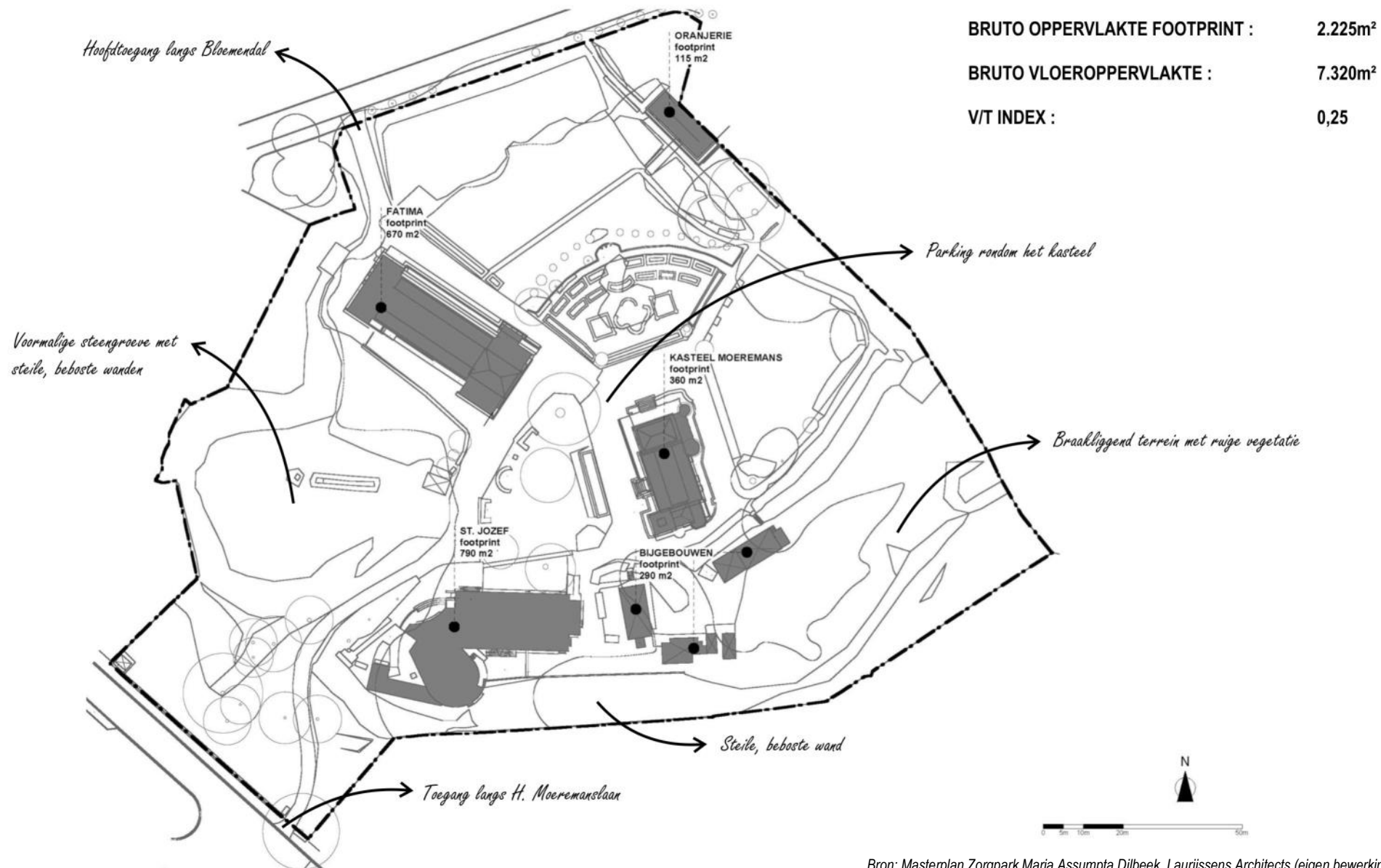




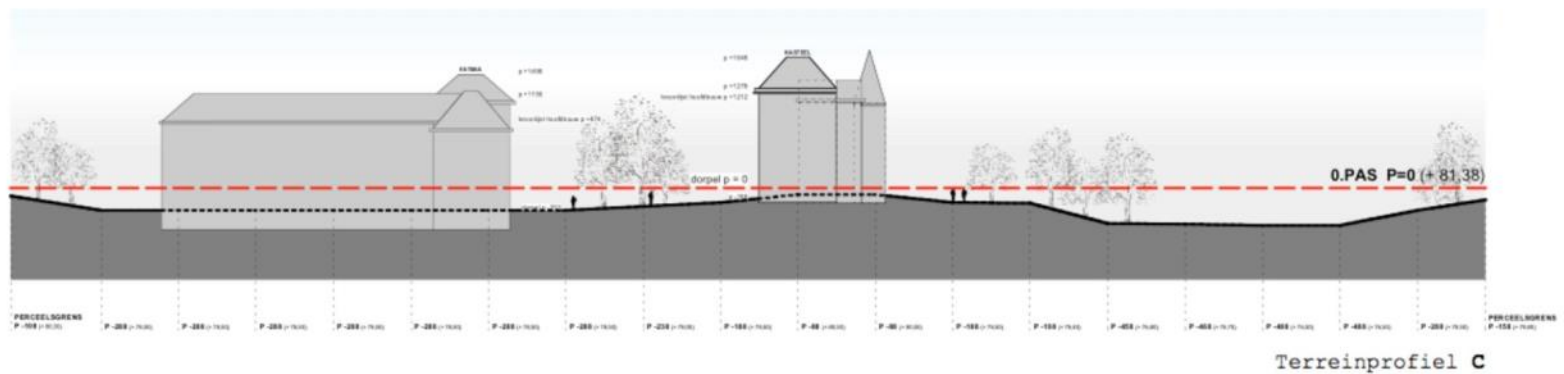
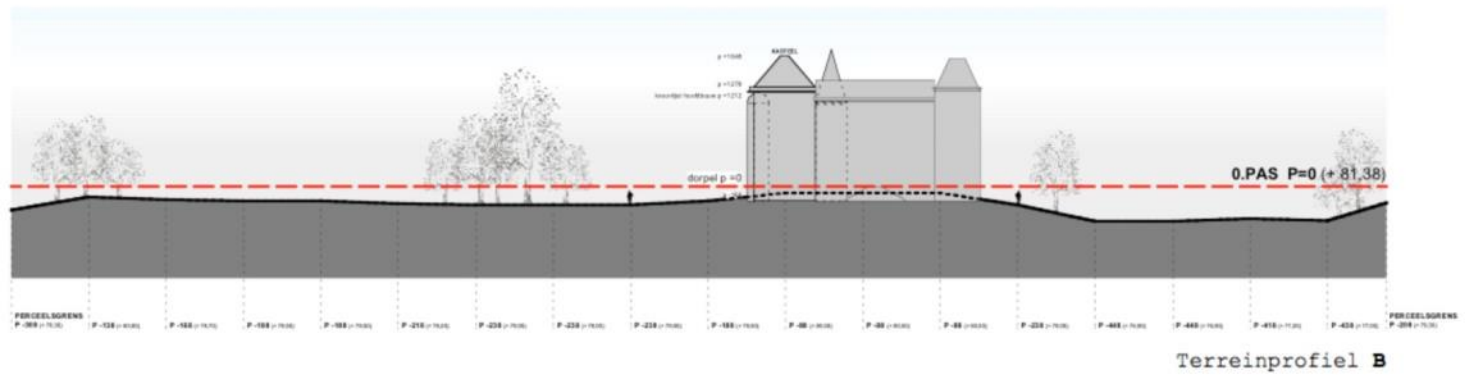
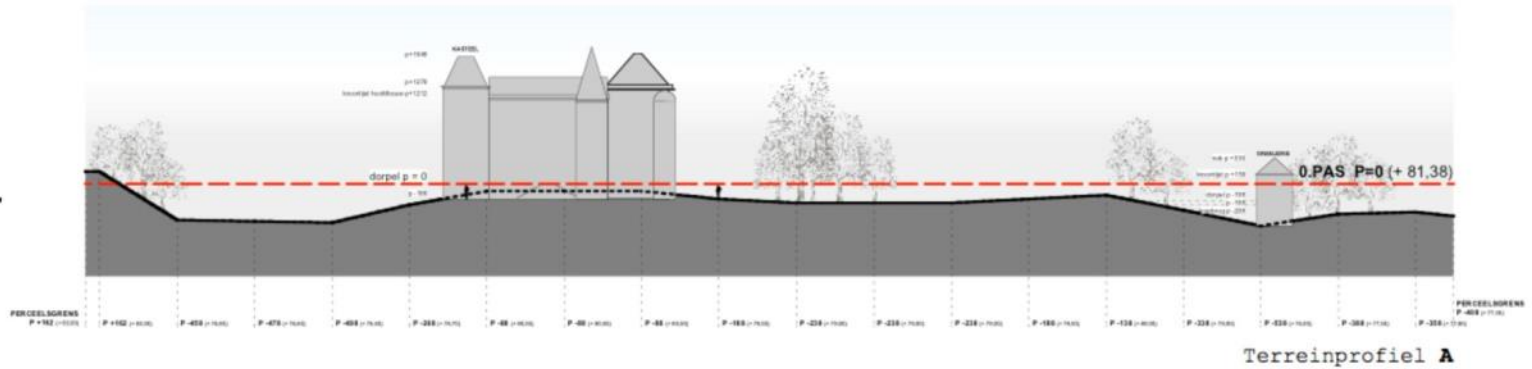
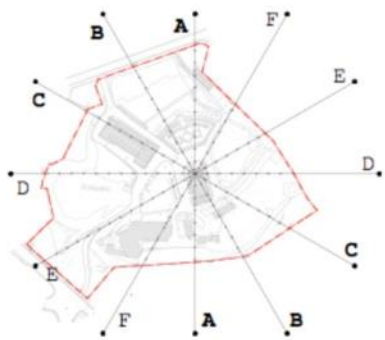
Gebouw Sint-Jozef (rvt)
Gebouw Fatima (rvt)



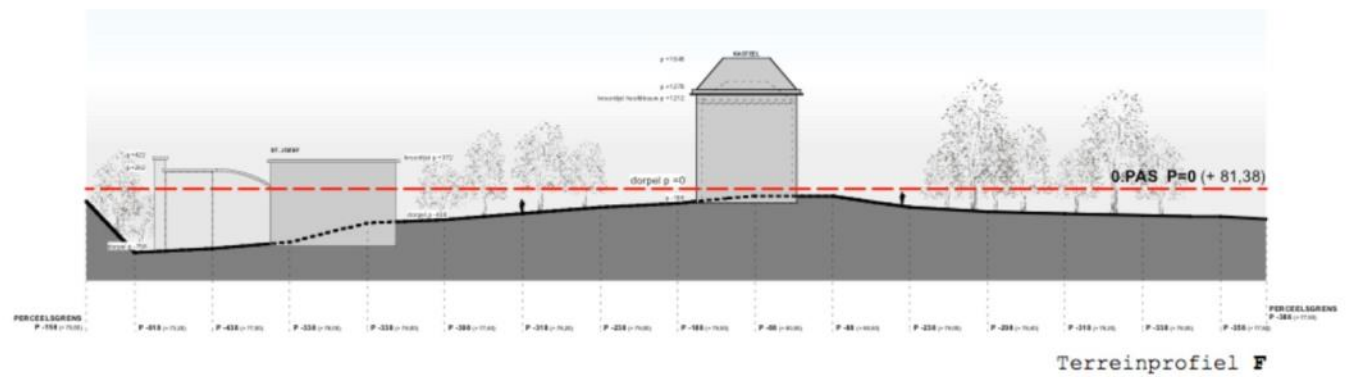
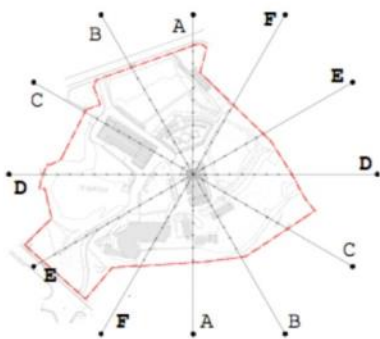
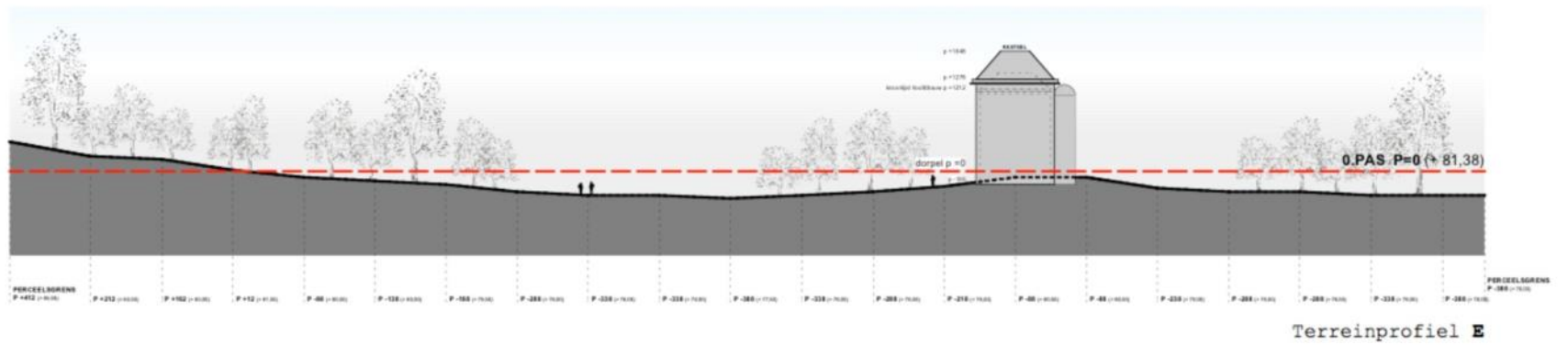
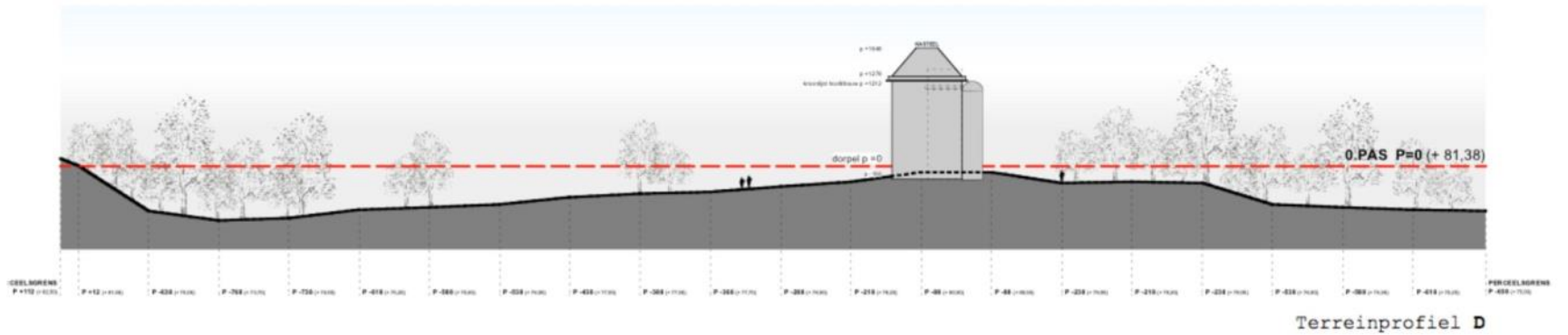
5.2 Bestaande toestand



Bron: Masterplan Zorgpark Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Terreïnvisualisatie Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Terreinvizualisatie Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).

Korte historiek van het kasteelpark

Er was al sprake van een "kasteel" op deze locatie in de 14^{de} eeuw, dat in handen was van een riddergeslacht dat de naam van Dilbeek droeg. Het eerste kasteel zou gebouwd zijn op een oude kalkzandsteengroeve en werd daarom ook "Hof te Putte" of "Château de la Fosse" genoemd. Het kasteel zou volledig verwoest zijn met uitzondering van een vierkante toren en volledig heropgebouwd in de 17^{de} eeuw. Er liep een dreef vanuit het dorpscentrum recht op het kasteel (de huidige Sint-Alenalaan).

In 1835 werd het Hof te Putte verkocht aan Gaspard Moeremans die het oude landhuis grondig liet verbouwen of afbreken en vervangen door een nieuw kasteel. In de oostgevel herinnert de jaarsteen "Anno 1837" aan deze bouw. Later zal het park nog uitgebreid worden tot een park van bijna acht hectare, dat rond 1880 aangelegd werd in landschappelijke stijl. Het kasteel kreeg verschillende aanbouwen waaronder ook het oostelijke ronde torenvolume (de noordelijke ronde toren was nog niet aanwezig op de mutatieschets). In hetzelfde jaar werden er ook een ommuurde moestuin met serres (ten noorden) en een paviljoen (ten oosten) opgetekend. Deze bijgebouwen zijn heden gesloopt.

Het kasteel met park werd in 1946 onder verschillende eigenaars verdeeld. Toen werd er ook begonnen met het verkavelen van de randzones die nu niet meer tot het domein behoren. De straten Bloemendal, Oranjerielaan en Prieeldreef behoorden hiervoor tot het park en zijn nu ingenomen door villapercelen met villa's gebouwd vanaf de jaren 1950.

Het landhuis met het resterend deel van het park werd in 1953 verkocht aan de vzw 'Dames hospitalières du Foyer de Saint-Joseph'. Dezen richtten het in als rusthuis onder de naam "Maria Assumpta". De kamers van het kasteel werden aangepast aan deze nieuwe functie. In de jaren 1960 werden de verdiepingen aangepast aan de functie als rusthuis, ook de derde verdieping onder het dak werd verbouwd en kreeg een mansardedak, waarschijnlijk om de ruimte te vergroten voor extra kamers.

In 1964 werd een nieuwe grote vleugel "Fatima" ten noordwesten van het kasteel gebouwd om aan de stijgende behoefte naar extra kamers te voldoen. Enkele jaren later, in 1968, werd ook het koetshuis vervangen door een tweede nieuwe vleugel "Sint-Jozef". Hier werd bovendien een kapel aangebouwd. Naast de kapel werd een Lourdesgrot gebouwd. In de jaren 1970 werden al de nieuwe gebouwen met elkaar verbonden worden door ondergrondse tunnels.

Van het 19^{de} eeuwse park zijn nog enkele elementen overgebleven:

- De geblokte bakstenen pijler aan het toegangshek van de Henri Moeremanslaan;
- De twee hardstenen pijlers aan de toegang langs Bloemendal;
- Enkele monumentale bomen:
 - Een laagvertakte zomerlinde;
 - Een Ginkgo biloba ten zuiden van het ereplein;
 - Twee bruine beuken en twee tamme kastanjes verspreid over het domein.

6 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 Doorwerking van het masterplan

Op vraag van de gemeente Dilbeek en in opdracht van Vulpia, de exploitant van het woonzorgcentrum, werd een masterplan opgemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de site. In het masterplan werd onderzocht hoe de vooropgestelde verbouwing en uitbreiding van het woonzorgcentrum ruimtelijk kan worden gerealiseerd. Het masterplan heeft zich vooral gefocust op landschappelijke inpasbaarheid en de architecturale uitwerking van de gebouwen. Na een aantal besprekingen en evaluaties werd op 5 december 2013 een definitief ontwerp van het masterplan voorgesteld tijdens een structureel overleg met vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het Agentschap voor Natuur en Bos. Beide instanties konden zich vinden in de inhoud van het masterplan en de optie om dit te gebruiken als basis voor een noodzakelijk nieuw planningsinitiatief, aangezien de mogelijkheden voor de verbouwing en uitbreiding immers niet mogelijk zijn in het van toepassing zijnde BPA. Het volledige masterplan is te vinden in de bijlagen.

Bijlage 1: Masterplan Zorgpark Maria Assumpta

Het voorliggend RUP dient het kader aan te reiken waarbinnen de opties uit het masterplan kunnen verwezenlijkt worden, maar dient nog voldoende flexibel te zijn en open te staan voor beperkte wijzigingen bij de concrete uitvoering van het project. Zo kan het RUP bijvoorbeeld een maximale bebouwbare oppervlakte en kroonlijsthoogte bepalen voor de gebouwen in plaats van rigide contouren vast te leggen.



ZORGPARK MARIA ASSUMPTA
DILBEEK

6.2 Gewenste toestand

Bundelen van functies en gebouwen

Het kasteel en de bijhorende gebouwen die ingericht zijn in functie van het woonzorgcentrum (Sint-Jozef en Fatima) zijn historisch en functioneel met elkaar verbonden. Nieuwe bouwvolumes dienen dan ook aan te sluiten bij deze bestaande bebouwing zoals voorgesteld in het masterplan. Bij een herinrichting of herstructurering van de site dienen de verzorgende functies gekoppeld en geconcentreerd te worden zodat andere voorzieningen gemeenschappelijk kunnen voorkomen (parkeren, ontsluiting, ...) en ruimtelijk versnippering binnen het parkgebied wordt vermeden.

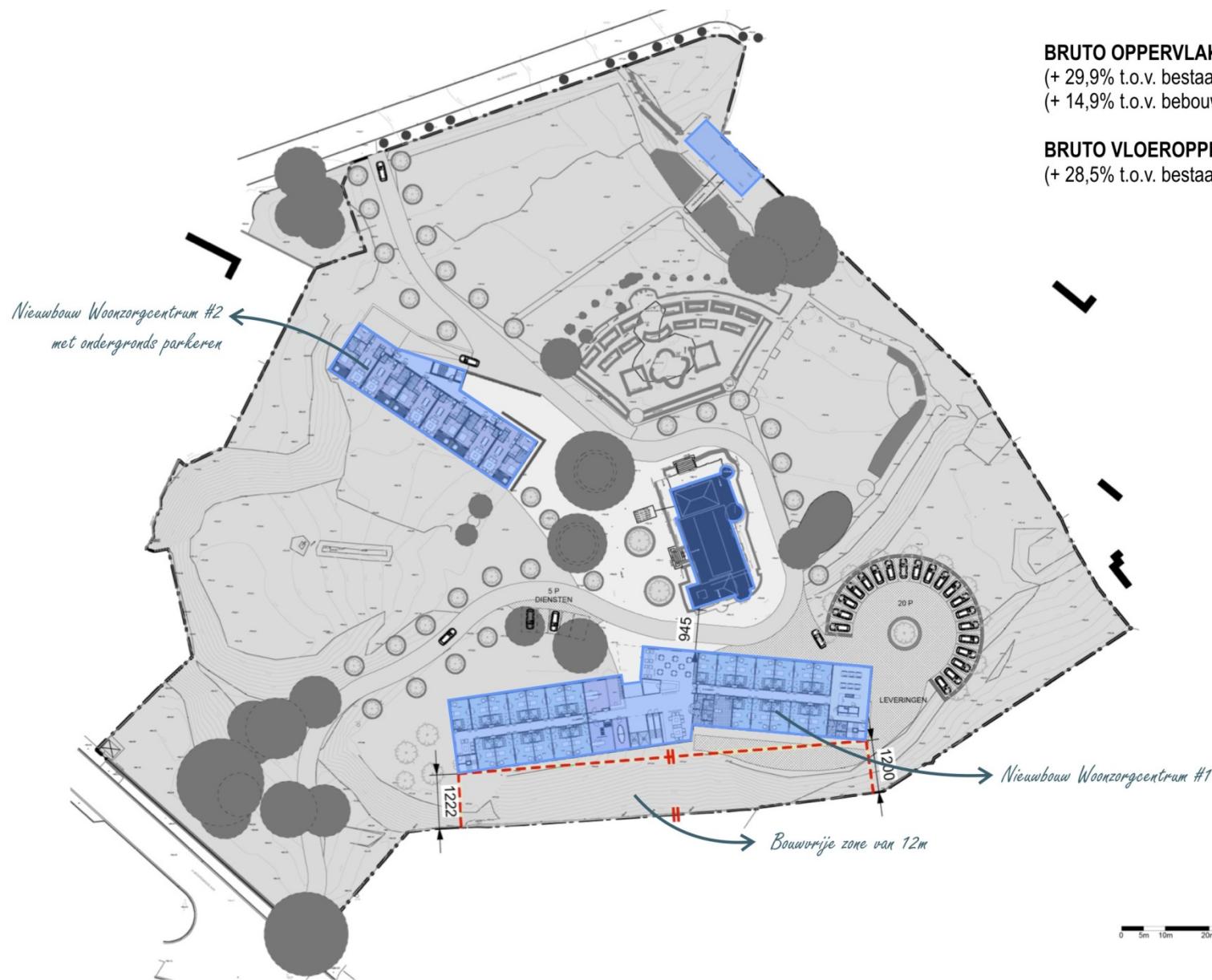
Binnen het plangebied wordt het onderstaande bouwprogramma voorzien:

- Het **kasteel** wordt behouden in functie van complementaire activiteiten die aansluiten bij het woonzorgcentrum zoals kantoor- en personeelsruimten, een cafetaria, polyvalente ontmoetingsruimten en zo meer. De huidige bebouwde oppervlakte van het kasteel blijft behouden;
- De **oranjerie** in de noordoostelijke hoek van het park wordt behouden en kan in de toekomst ingevuld worden met activiteiten die aanleunen bij het woonzorgcentrum of het park;
- De gebouwen **Sint-Jozef** (ten zuiden van het kasteel) en **Fatima** (ten noordwesten van het kasteel) worden vervangen door nieuwe bouwvolumes in functie van het woonzorgcentrum (capaciteit van 121 rusthuisbedden en 18 assistentiewoningen). De bebouwde oppervlakte van de nieuwe bouwvolumes bedraagt in totaal respectievelijk circa 1.675m² en 740m².

Om de landschappelijke waarde en kenmerkende elementen van het parkgebied te waarborgen, worden een aantal randvoorwaarden voor het bouwprogramma opgelegd:

- Het kasteel moet de zichtrelatie in en rond het parkgebied blijven domineren;
- Het ontwerp moet een maximale overlap voorzien tussen de footprint van bestaande en nieuwe bouwvolumes;
- Om voldoende afstand te bewaren met de aanpalende woonpercelen en om het sterk hellend en bebost talud te kunnen behouden, dient het zuidelijke bouwvolume op een minimale afstand van 12,00m vanaf de perceelsgrens te worden ingeplant;
- De kroonlijsthoogte van het kasteel geldt als maximale kroonlijsthoogte voor alle gebouwen in het parkgebied.

In het vooropgestelde bouwprogramma van het masterplan werd een nieuw bouwvolume met 4 bouwlagen voorzien ter vervanging van het gebouw Sint-Jozef en een nieuw bouwvolume met 3 bouwlagen ter vervanging van het gebouw Fatima omdat op deze manier de te voorziene kamers een zo klein mogelijke footprint opleveren. Er werd hiervoor ook een bijkomende studie uitgevoerd naar de bouwhoogte ten opzichte van de Henri Moeremanslaan met als resultaat dat de nieuwe bouwvolumes juist 2 bouwlagen boven deze weg uitsteken. Het bouwprogramma houdt zo maximaal rekening met de aanwezige terreinverschillen in het parkgebied.



BRUTO OPPERVLAKTE FOOTPRINT : 2.890m²
 (+ 29,9% t.o.v. bestaande bebouwing)
 (+ 14,9% t.o.v. bebouwbare oppervlakte BPA)

BRUTO VLOEROPPERVLAKTE : 9.405m²
 (+ 28,5% t.o.v. bestaande bebouwing)

Bron: Masterplan Zorgpark Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).

Vrijwaren van de parkstructuur en het bouwkundig erfgoed

Het landschappelijk waardevolle kasteelpark dient in zijn intrinsieke natuurlijke en landschappelijke waarden maximaal gevrijwaard te worden. Uitbreidingen van gebouwen en constructies kunnen enkel toegelaten worden indien ze de huidige ruimtelijke kwaliteiten van het integraal parkgebied (groen en bebost karakter, historisch karakter, ...) niet schaden. Het parkgebied vervult tevens een sociale rol voor bewoners en omwonenden wat betekent dat het gebied toegankelijk moet blijven voor het publiek. Het park kan daarnaast ook ingericht worden in functie een laagdynamisch recreatief medegebruik voor de bewoners van het woonzorgcentrum.

Het kasteel en de parktuin zijn de dominante factoren die hebben bepaald dat het kasteelgebouw is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Dit zijn dan ook de twee voornaamste elementen van het kasteelpark die dienen gevrijwaard te worden. Omwille van de maximale vrijwaring van de landschappelijke waarde van het parkgebied werd reeds gesteld dat de footprint van nieuwe bouwvolumes maximaal overlappend moet zijn met de bestaande bouwvolumes. Op deze manier is het behoud van de kapel haast onmogelijk te combineren met (her)nieuwbouw op de site. De kapel heeft dan wel een bijzondere vormgeving omwille van de tijdperiode, echter zijn van deze architectuur meerdere en waardevollere gebouwen terug te vinden. Om deze reden is ervoor geopteerd dat het maximale vrijwaring van de parkstructuur en het uitzicht op het kasteel de doorslag moet krijgen in de nieuwe ontwikkeling van de site.

Herstructureren van parkeervoorzieningen en toegangen

Binnen het parkgebied wordt een eenduidige verkeerscirculatie nagestreefd door de twee bestaande toegangen en de parkeerfaciliteiten te optimaliseren. Zowel de toegang langs de Henri Moeremanslaan als Bloemendal worden ingericht als gelijkwaardige toegangspunten waardoor het in- en uitrijdend verkeer wordt gespreid. De toegangspunten worden met elkaar verbonden door een nieuw circulatiesysteem en vormen de dragers voor de te herstructureren parkeerfaciliteiten. Wat de parkeerfaciliteiten betreft worden volgende mogelijkheden voorzien die zich qua capaciteit verhouden tot de voorziene functies:

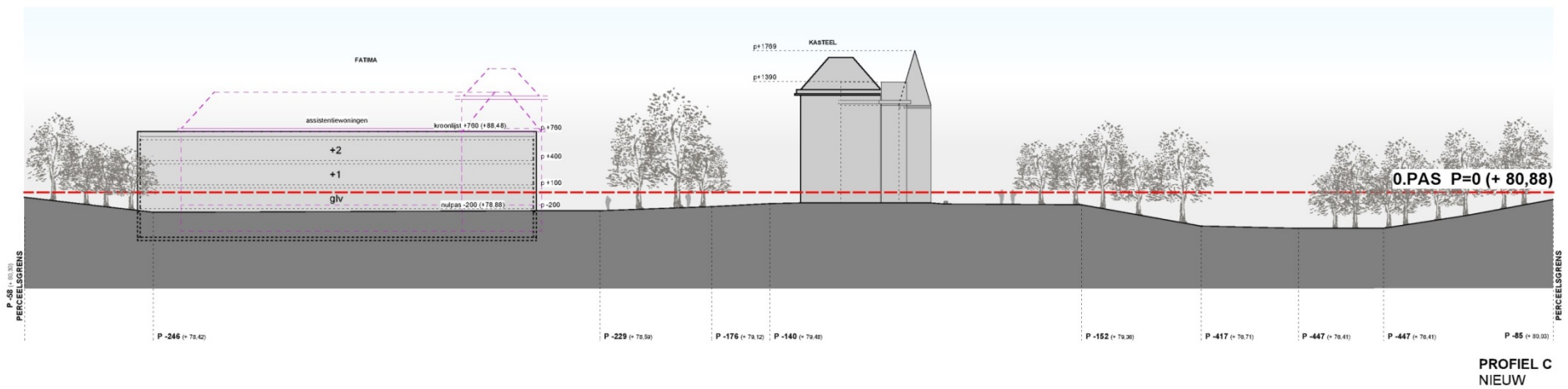
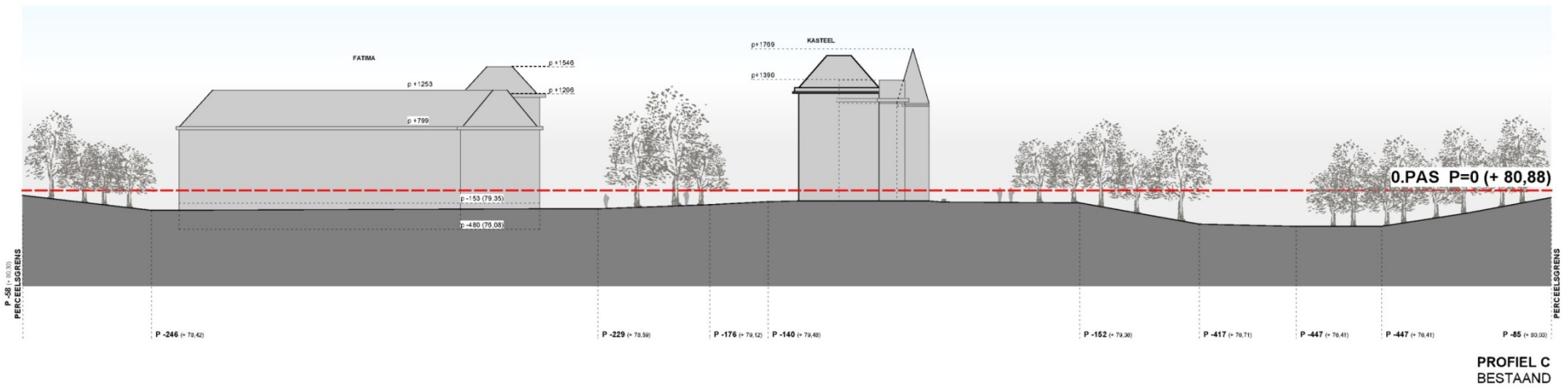
- Een ondergrondse parkeergarage onder één van de nieuwe gebouwen (in het masterplan wordt dit voorzien onder de assistentiewoningen);
- Een nieuwe parking aan de oostelijke zijde van het nieuwe rusthuis;
- Een nieuwe parking langs de ontsluitingsweg ter hoogte van het nieuwe rusthuis.



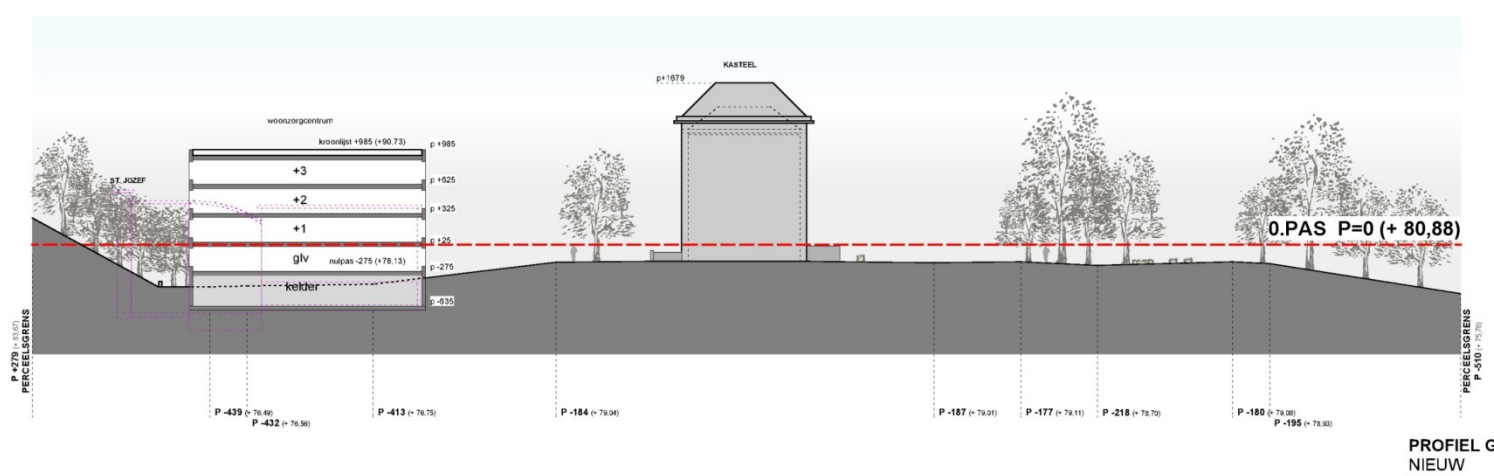
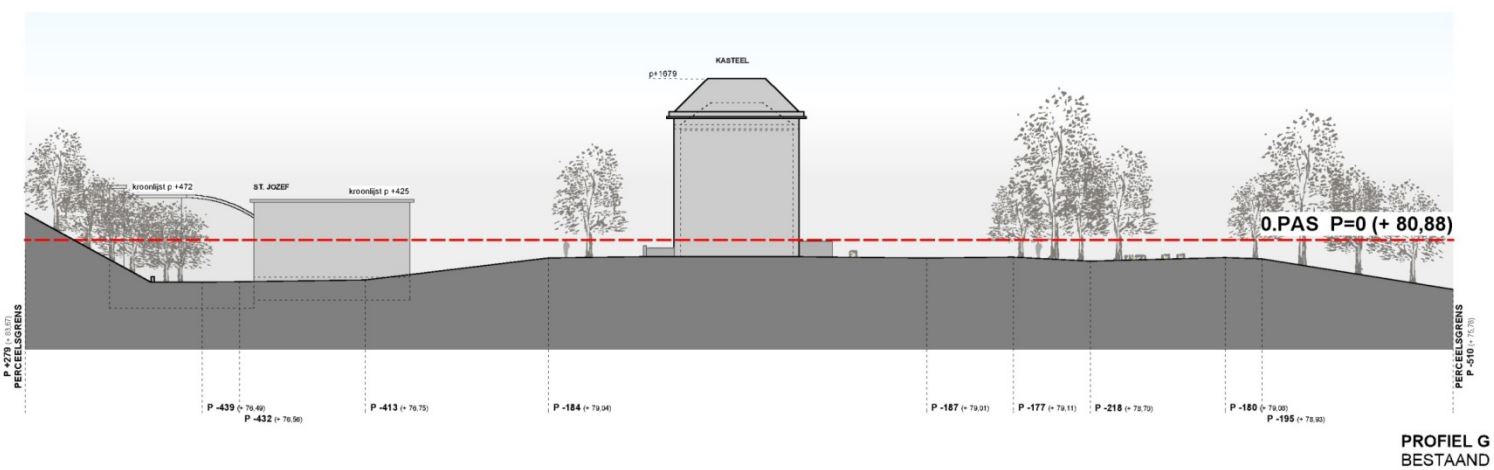
Bron: Presentatie september 2015 Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Presentatie september 2015 Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Presentatie september 2015 Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Presentatie september 2015 Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).

Impressie woonzorgcentrum



Bron: Masterplan Zorgpark Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).



Bron: Masterplan Zorgpark Maria Assumpta Dilbeek, Laurijssens Architects (eigen bewerking).

7 AFWEGINGSKADER VOOR WOONZORGCENTRA

7.1 Inleiding

In het GRS Dilbeek werd een afwegingskader vastgelegd voor uitbreidingsvragen van bestaande en toekomstige voorzieningen voor seniorenhuisvesting en woonzorgcentra. Het afwegingskader is opgebouwd uit drie elementen: de ruimtelijke mogelijkheden (7.2), de mobiliteitsaspecten (7.3) en de juridische bestemming (7.4). Elk element bevat een reeks vragen die toelaten te bepalen of de voorziening in aanmerking komt voor de gewenste ontwikkeling.

7.2 Ruimtelijke mogelijkheden

[Leeswijzer: Indien op de onderstaande vragen negatief kan geantwoord worden, kan de voorziening in aanmerking komen voor uitbreiding.]

Ontstaat er een conflict met de ontwikkelingsperspectieven voor de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

Het kasteelpark Moeremans is geselecteerd als randstedelijk groengebied en dient daardoor een groen, toegankelijk en multifunctioneel karakter te hebben en te behouden. In deze gebieden is echter het behoud en de ontwikkeling van de historisch gegroeide aanwezigheid van rusthuizen en serviceflats in randstedelijke groengebieden mogelijk indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van deze gebieden. De geplande ontwikkeling van de site houdt maximaal rekening met de landschappelijke waarde van het park en de toegankelijkheid ervan. Er is dus geen conflict met de vooropgestelde ontwikkelingsperspectieven voor randstedelijke groengebieden.

Zijn de geplande ontwikkelingen grootschalig of van die aard dat ze de bestaande ruimtelijke context volledig herschalen?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

De geplande ontwikkeling van de site omvat de vervanging van de gebouwen Fatima en Sint-Jozef via de nieuwbouw van twee bouwvolumes. De maximale overlap tussen de bestaande en de nieuwe volumes zorgt ervoor dat er geen grote verschillen zijn op vlak van schaal tussen de huidige en de geplande toestand.

Vormen de geplande ontwikkelingen een fysieke uitbreiding van de dorpskern?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

Het betreft een ontwikkeling op een bestaande site buiten de dorpskern en dus geen uitbreiding van de dorpskern.

Overstijgt de gewenste capaciteit de gemeentelijke behoefte?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

De gewenste capaciteit blijft in overeenstemming met de huidige capaciteit van het woonzorgcentrum en overstijgt de behoefte van de gemeente niet.

Zijn de inrichtingsplannen en uitbreidingsplannen in strijd met de ontwikkelingsmogelijkheden voor markant erfgoed?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

Het kasteel en het kasteelpark zijn de dominante elementen van het markant erfgoed. Het voorziene bouwprogramma is in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en ook de bijhorende dynamiek in en rond de site blijft dezelfde. Het kasteelpark wordt bovendien geïntegreerd in een laagdynamisch recreatief netwerk door het semipubliek karakter van het park en de maximale ontsluiting voor fietsers en voetgangers.

Conclusie

Gelet op het feit dat alle vragen negatief beoordeeld worden, kan de site op vlak van ruimtelijke mogelijkheden in aanmerking komen voor de gewenste ontwikkeling.

7.3 Mobiliteitsaspecten

[Leeswijzer: Indien op de onderstaande vragen negatief kan geantwoord worden, kan de voorziening in aanmerking komen voor uitbreiding.]

Is de site gelegen in het kerngebied van de betreffende kern?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

De site is niet gelegen in het kerngebied van Dilbeek.

Laat de site of het uitbreidingsvoorstel afwikkeling van de bijkomende parkeeractiviteit toe zonder aantasting van de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

Op de site worden parkeervoorzieningen ingepland zonder de landschappelijke waarde van het park aan te tasten.

Krijgt de lokale weg van het type II of type III een onaangepaste verkeersbelasting te verwerken?

Evaluatie en beoordeling **NEE**

De geplande ontwikkelingen vormen geen belasting voor de omliggende lokale wegen.

Conclusie

Gelet op het feit dat alle vragen negatief beoordeeld worden, kan de site op vlak van mobiliteitsaspecten in aanmerking komen voor de gewenste ontwikkeling.

7.4 Juridische bestemming

Heeft de site de juiste juridische bestemming voor de inrichting van de activiteit?

Evaluatie en beoordeling

NEE

De site is gelegen binnen het BPA 'Rusthuis Huize Moeremans', met als bestemmingen zone voor parkgebied en zone voor rusthuisgebouwen. De verbouwing en uitbreiding is echter niet mogelijk in het van toepassing zijnde BPA.

Conclusie

Gelet op het feit dat de huidige juridische bestemming de gewenste ontwikkeling niet mogelijk kan maken, is de opmaak van een RUP noodzakelijk.

7.5 Conclusie

De afwegingen op vlak van ruimtelijke mogelijkheden en mobiliteitsaspecten zijn gunstig, maar de juridische bestemming laat de gewenste ontwikkeling niet toe, waardoor uit het afwegingskader kan worden geconcludeerd dat de gemeente een RUP kan opmaken om de verbouwing en uitbreiding van de site mogelijk te maken.

8 TOELICHTING BIJ HET GRAFISCH PLAN EN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

8.1 Grafisch plan

Vanuit de visie en de gewenste ruimtelijke structuur worden volgende bestemmingscategorieën in het RUP gehanteerd:

- Hoofdbestemming(en):
 - Parkgebied met woonzorgfunctie;
 - Openbare wegenis;
- Bestemming(en) in overdruk:
 - Gebouwen en constructies (indicatief);
 - Waardevol gebouw (symbool);
 - Ontsluiting (indicatief).

Het grafisch plan geeft aan welke gronden tot welke bestemming behoren.

8.2 Vertaling in stedenbouwkundige voorschriften

8.2.1 Hoofdbestemming(en)

Het **parkgebied met woonzorgfunctie** behelst het parkgebied rond het Kasteel Moeremans waarbinnen een combinatie van natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie de hoofdbestemming vormt. In dit gebied wordt het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied als randvoorwaarde ingeschreven.

Gelet op de bestaande en vergunde zorgfuncties in het gebied en de optie voor het behoud en de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum op deze locatie, worden ook voorzieningen ten behoeve van de woonzorgfunctie toegelaten.

Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt voor de bestemmingszone een verhardingsindex vastgelegd die in grote lijnen het percentage aan mogelijk te verharderen oppervlakte bepaald. Deze index is gebaseerd op een combinatie van huidige en gewenste landschappelijke elementen, inrichting van het domein en het grondgebruik.

De **openbare wegenis** behelst het gedeelte openbaar domein van de Henri Moeremanslaan en Bloemendal. Deze zone mag verhard worden in niet-doorlatende materialen indien dit nodig blijkt omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties (draagvermogen, slijtvestheid).

8.2.2 Bestemming(en) in overdruk

Voor **gebouwen en constructies** binnen de onderhavige bestemmingszone wordt een indicatieve aanduiding gebruikt. Dit geldt zowel voor de bestaande, historische gebouwen van het kasteelpark (kasteel en oranjerie) als voor de te vervangen gebouwen (Sint-Jozef en Fatima) in functie van een rusthuis en assistentiewoningen. Voor deze gebouwen worden een aantal specifieke inrichtingsvoorschriften bepaald en worden volgende randvoorwaarden vastgelegd:

- Het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek dienen in overeenstemming te zijn met de ruimtelijke draagkracht;
- De architecturale conceptie moet een goede landschappelijke integratie garanderen en een meerwaarde verlenen aan de omgeving;
- Het landschappelijk karakter van het parkgebied mag niet geschaad worden;
- De erfgoedwaarde van bestaande, waardevolle gebouwen dient gewaarborgd te worden.

Er wordt een overdruk **waardevol gebouw** voorzien voor het kasteelgebouw. Aan dit gebouw mogen enkel werken en handelingen uitgevoerd worden die de architecturale en historische kwaliteit en authenticiteit van het waardevolle gebouw bewaren.

De **ontsluiting** voor de site wordt indicatief aangegeven. Er worden twee ontsluitingen voorzien, meer bepaald op de Henri Moeremanslaan en Bloemendal.

8.3 Op te heffen voorschriften

Bij inwerkingtreding van voorliggend RUP worden de onderstaande voorschriften en bepalingen opgeheven:

- De algemene voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP;
- De stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Rusthuis Huize Moeremans voor die (delen van) percelen die gelegen zijn binnen het plangebied van onderhavig RUP.

8.4 Toetsing ten aanzien van het planologisch kader

Het voorliggende RUP behelst de uitwerking van de plannen en programma's van de van kracht of in opmaak zijnde structuurplannen (gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk). De relatie met de visie en de bepalingen van de verschillende beleidsniveaus wordt verduidelijkt door een toetsing van het voorliggende RUP ten aanzien van het planologisch kader (zie titel 3.1).

8.4.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het RUP voorziet de verdere ontwikkeling van de zorgcampus Maria Assumpta die gelegen is binnen het gedeelte van Dilbeek dat behoort tot het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel. Het RSV stelt dat voor stedelijke gebieden wordt geopteerd om de aan het wonen gerelateerde gemeenschaps- en nutsvoorzieningen te concentreren in de stedelijke gebieden. Voor de gemeenschapsvoorzieningen wordt ook een maximale verweving met de woonfunctie nastreefd.

8.4.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het RSVB hecht vooral belang aan de kwalitatieve woning- en woonomgevingsvereisten van een bepaalde doelgroep zoals huisvesting voor senioren. Het RUP creëert een kader om deze twee doelstellingen te realiseren door enerzijds een uitbreiding van een kwalitatief woonzorgcentrum mogelijk te maken en anderzijds de landschappelijke waarden van het parkgebied te waarborgen.

8.4.3 Ruimtelijk Structuurplan Dilbeek

Het RUP vormt een uitvoering van bepaling nr. 17 van het bindend gedeelte van het GRS Dilbeek (actieplan 'seniorenhuisvesting') waarin wordt aangegeven dat de gemeente alle nodige initiatieven neemt in functie van het voorzien van voldoende aanbod aan seniorenhuisvesting.

In het parkgebied dat in het GRS is geselecteerd als randstedelijk groengebied, wordt het behoud en de ontwikkeling van de historisch gegroeide aanwezigheid van rusthuizen en serviceflats aanvaard indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden van deze gebieden. Het RUP bepaalt een aantal randvoorwaarden die het behoud van de landschappelijke waarden verzekeren.

De opties van het RUP zijn afgetoetst aan het afwegingskader voor de uitbreiding van woonzorgcentra dat in het GRS werd opgenomen (zie titel 7). Er werd geconcludeerd dat de ge-

meente een RUP kan opmaken om de verbouwing en uitbreiding van de site mogelijk te maken.

Het kasteel en het kasteelpark wordt beschouwd als markant erfgoed in de zin van het GRS. De opties die in het RUP worden genomen zijn in overeenstemming met het gemeentelijk beleid op vlak van markant erfgoed, waaronder het behoud van de erfgoedwaarde, aangepaste bouwprogramma's en dergelijke.

8.4.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van de voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar zijn met de bepalingen die in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen zijn vastgelegd.

9 RUMTEBALANS

9.1 Ruimtebalans

De invloed van de bestemmingswijzigingen in dit RUP op de ruimteboekhouding uit het RSV is weergegeven in de volgende ruimtebalans.

Bestemmingscategorie	Huidige bestemmingen ⁽¹⁾	Toekomstige bestemmingen ⁽²⁾	Vershil
Wonen	-	-	-
Bedrijvigheid	-	-	-
Recreatie	-	-	-
Landbouw	-	-	-
Bos	-	-	-
Reservaat en natuur	-	-	-
Overig groen	2,88ha	2,86ha	-0,02ha
Lijninfrastructuur	0,12ha	0,14ha	+0,02ha
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	-	-	-
Ontginning en waterwinning	-	-	-
Saldo	3,00ha	3,00ha	0,00ha

⁽¹⁾ in casu het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en het BPA Rusthuis Huize Moeremans

⁽²⁾ in casu het voorliggende RUP Maria Assumpta

9.2 Register van de percelen waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn

Voorliggend RUP omvat **geen** bestemmingswijziging van het gewestplan en/of het BPA waarbij de gebiedscategorieën, waaronder de bestemmingen van de betrokken percelen ressorteren, veranderen en waarop de regeling van een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie van toepassing kan zijn.

10 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

10.1 Inleiding

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-m.e.r.-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.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

10.2 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 12 juni 2015 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 25 juni 2015. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
- Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel

- De Lijn Vlaams-Brabant
Martelarenplein 19, 3000 Leuven

Aan deze instanties werd op 30 juni 2015 gevraagd hun advies te verlenen op de screeningsnota.

Naar aanleiding van het advies van Onroerend Erfgoed Vlaams Brabant werd op 27 augustus 2015 een plaatsbezoek georganiseerd. Tijdens dit bezoek werden de genomen opties van het masterplan toegelicht en gemotiveerd. In navolging van dit plaatsbezoek heeft Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant een nieuw advies verleend op 4 april 2016.

Het volledige onderzoek tot milieueffectrapportage zoals opgenomen in de screeningsnota is weergegeven in de bijlagen.

Bijlage 2: Onderzoek tot milieueffectrapportage

10.3 Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 14 april 2016 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

Op 3 mei 2016 verstuurde de dienst Milieueffectrapportagebeheer haar beslissing waarin werd gesteld dat **het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER niet nodig is.**

Een afschrift van de beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer is toegevoegd aan de bijlagen.

Bijlage 3: Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer

02
KAARTENBUNDEL



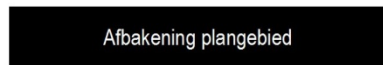
Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 1

 Afbakening plangebied

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
- Gewestplan:
-  Woongebied
-  Parkgebied
- BPA:
-  Zone voor parkgebied

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

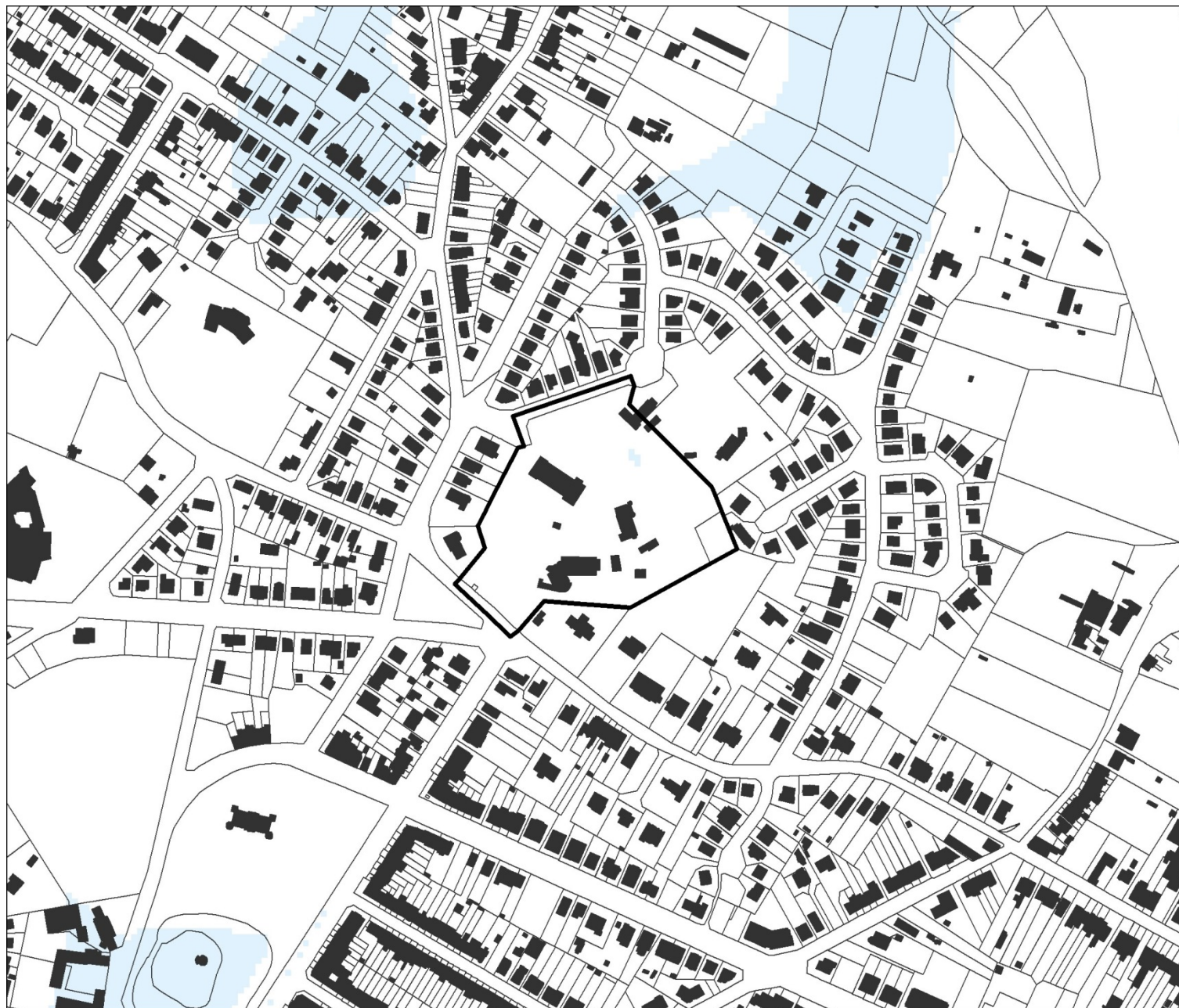
Oprachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 2




Gewestplan - BPA

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Effectief overstromingsgevoelige gebieden
-  Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 3

Overstromingsgevoelige gebieden (2014)

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Erosiegevoelige gebieden

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

Oprichtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 4

Erosiegevoelige gebieden

Schaal 1:5.000






Legende

 Grens plangebied RUP

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

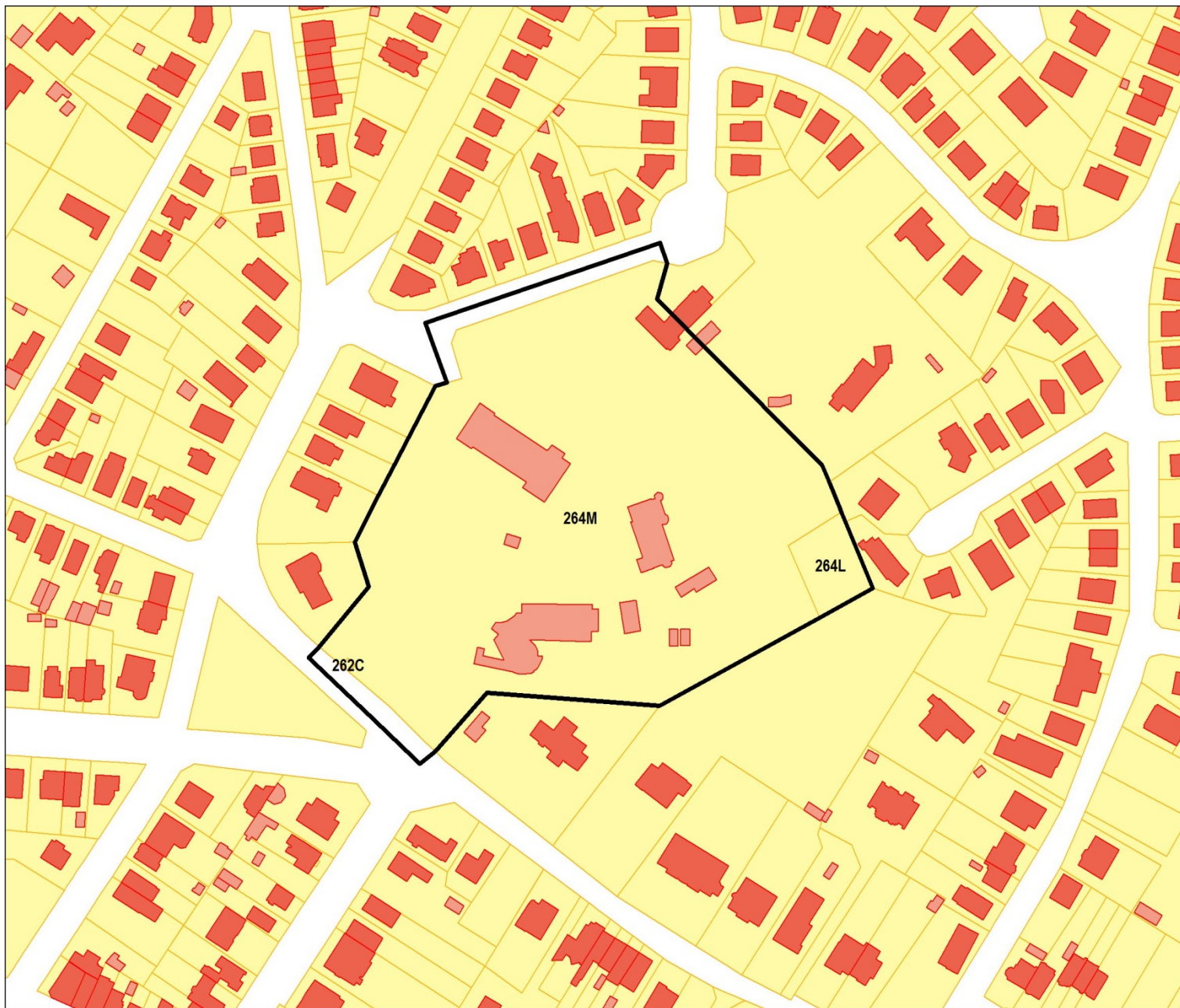
Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 5

 Topografische kaart

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Perceel
-  Hoofdgebouw
-  Bijgebouw

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

Oprachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 6





Percelenplan

Schaal 1:5.000





Legende

-  Grens plangebied RUP
-  Hoogtelijnen
-  Gebouwen
-  Percelen

RUP Maria Assumpta
Gemeente Dilbeek

Opdrachtgever: Gemeente Dilbeek

Kaart 7

Reliëfkaart

Schaal 1:5.000



03

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Inhoud

ARTIKEL 0 Algemene voorschriften	67
0.1 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen	68
0.2 Integraal waterbeheer	68
ARTIKEL 1 Parkgebied met woonzorgfunctie	69
1.1 Bestemming	70
1.2 Gebouwen en constructies	70
1.3 Waardevol gebouw.....	72
1.4 Onbebouwde ruimte	73
1.5 Ontsluiting	74
1.6 Parkeervoorzieningen	74
ARTIKEL 2 Openbare wegenis	75
2.1 Bestemming	76
2.2 Inrichting.....	76
2.3 Beheer.....	76

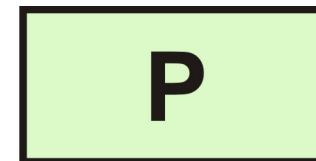
ARTIKEL 0 ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

0.1 Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, gebouwen en constructies in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen in alle zones toegelaten worden voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de essentie en de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving.	<p><i>Onder werken en constructies van openbaar nut worden onder meer (onderhoud en inspectie van) waterlopen, groenzones, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, elektriciteitscabines, zendmasten, rioleringen en andere ondergrondse constructies begrepen.</i></p> <p><i>Onder milieutechnische ingrepen worden onder meer het omleggen van waterlopen, aanpassingswerken aan rioleringen en pompinstallaties en het aanleggen en inrichten van waterbufferbekkens (al dan niet ondergronds) begrepen.</i></p>

0.2 Integraal waterbeheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie en de kwaliteit van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn in alle bestemmingszones werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	<p><i>Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.</i></p>



ARTIKEL 1 PARKGEBIED MET WOONZORGFUNCTIE

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Overig groen'*

1.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Het gebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park met een semipubliek karakter.</p> <p>Binnen dit gebied zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies. Daarnaast zijn in het gebied ook voorzieningen ten behoeve van de woonzorgfunctie toegelaten.</p> <p>Het parkgebied dient toegankelijk te worden gemaakt voor het publiek. In de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag volgend op de inwerkingtreding van het RUP moet aangegeven worden hoe de toegankelijkheid van het parkgebied wordt gerealiseerd.</p>	<p><i>Het kasteelpark wordt opgevat als een randstedelijk parkgebied waarbinnen de bestaande en vergunde zorgfunctie van het woonzorgcentrum Maria Assumpta wordt ondersteund.</i></p> <p><i>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen unieke functie. De woonzorgfunctie wordt toegelaten in relatie tot de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum Maria Assumpta, met inbegrip van een rusthuis en assistentiewoningen.</i></p> <p><i>Er wordt een publieke toegankelijkheid verbonden aan het park, met uitzondering van de strikt private gedeelten. De publieke toegankelijkheid gaat samen met de exploitatie van de toegelaten activiteiten in het gebied.</i></p>

1.2 Gebouwen en constructies



(X = 1, 2, 3 of 4) - Deze **indicatieve aanduiding** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

1.2.1 Kasteel (1) en oranjerie (2)

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>Het kasteel en de oranjerie kunnen een nieuwe functie krijgen onder de vorm van complementaire activiteiten die aansluiten bij de woonzorgfunctie in het gebied, rekening houdend met de cultuurhistorische en architecturale eigenheid van deze gebouwen.</p> <p>De activiteiten dienen te allen tijde laag dynamisch te zijn en verweefbaar met de omgeving. Hoog dynamische activiteiten of toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.</p>	<p><i>Ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bebouwing (hoeves, kloosters, kastelen...) moeten ten allen tijde gebiedsspecifiek uitgewerkt worden, rekening houdend met de cultuurhistorische en landschappelijke waarde en met de potenties voor hergebruik van het bestaande patrimonium voor andere functies (wonen, werken, toerisme, horeca, nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen ...). Zo kunnen binnen het kasteelgebouw bijvoorbeeld naast een gedeelte in functie van seniorenhuisvesting ook administratieve diensten, ontmoetingsruimten, cafetaria en dergelijke worden voorzien.</i></p>

Werken, handelingen en wijzigingen

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan de gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- verbouwen en herbouwen binnen het bestaande, vergunde of vergund geachte bouwvolume voor zover de bouwkundige erfgoedwaarde en het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde of herstelde constructie gevrijwaard blijft, hersteld of versterkt wordt;
- beperkt uitbreiden in functie van de goede werking van de faciliteiten mits de uitbreiding aansluit op de bestaande gebouwen.

Het beperkt uitbreiden omvat bijvoorbeeld het voorzien van een constructies in functie veiligheid zoals een brandladder en dergelijke. De totale bebouwde oppervlakte van deze gebouwen (foot-print) bedraagt 475m², zijnde 360m² van het kasteel en 115m² van de oranjerie.

Contextuele inpassing

Zowel bij het verbouwen en herbouwen van de gebouwen staat de contextuele inpassing voorop. Om de landschappelijke waarde en kenmerkende elementen van het parkgebied te waarborgen gelden volgende randvoorwaarden op vlak van inrichting:

- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek dienen in overeenstemming te zijn met de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale conceptie moet een goede landschappelijke integratie garanderen en een meerwaarde verlenen aan de omgeving;
- het kasteel moet de zichtrelatie in en rond het parkgebied blijven domineren;
- het landschappelijk karakter van het parkgebied mag niet geschaad worden.

De werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot de woonzorgfunctie kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Om de goede plaatselijke ruimtelijke ordening af te wegen kunnen extra stukken bij de stedenbouwkundige aanvraag worden gevoegd waarin wordt verduidelijkt hoe dat de draagkracht van de gebouwen en de omgeving niet wordt overschreden en de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang wordt gebracht.

1.2.2 Gebouwen Sint-Jozef (3) en Fatima (4)

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Typologie

De gebouwen kunnen hun woonzorgfunctie behouden in relatie tot de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum.

De activiteiten dienen te allen tijde verweefbaar te zijn met de omgeving. Hoogdynamische activiteiten of toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn niet toegelaten.

Toelichting

De erkende capaciteit van het woonzorgcentrum bedraagt 120 bedden. Het geplande, maar niet limitatieve bouwprogramma omvat een rusthuis met 121 bedden en een gebouw met 18 assistentiewoningen.

Werken, handelingen en wijzigingen

Alle instandhoudingswerken, ook structurele, zijn aan de gebouwen toegelaten. Daarnaast zijn volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:

- verbouwen binnen het bestaande, vergunde of vergund geachte bouwvolume;
- herbouwen en uitbreiden in functie van de toegelaten functies tot een maximale bruto bebouwde oppervlakte van 1.675m² voor het gebouw Sint-Jozef en 740m² voor het gebouw Fatima.

Het geplande bouwprogramma voorziet dat de gebouwen worden vervangen door nieuwe bouwvolumes in functie van de modernisering van het woonzorgcentrum. Op basis van het masterplan bedraagt de bebouwde oppervlakte van de nieuwbouw in totaal maximaal 2.415m².

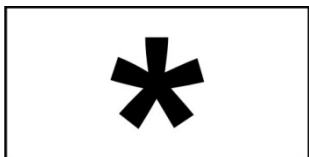
Contextuele inpassing

Zowel bij het verbouwen, herbouwen als uitbreiden van de gebouwen staat de contextuele inpassing voorop. Om de landschappelijke waarde en kenmerkende elementen van het parkgebied te waarborgen gelden volgende randvoorwaarden op vlak van inrichting:

- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek dienen in overeenstemming te zijn met de ruimtelijke draagkracht;
- de architecturale conceptie moet een goede landschappelijke integratie garanderen en een meerwaarde verlenen aan de omgeving;
- het kasteel moet de zichtrelatie in en rond het parkgebied blijven domineren;
- bij herbouw dient het ontwerp een maximale overlap te voorzien tussen de footprint van bestaande en nieuwe bouwvolumes;
- het zuidelijk bouwvolume (Sint-Jozef) dient te worden ingeplant op een minimale afstand van 12,00m ten opzichte van de perceelsgrens;
- de kroonlijsthoogte van het kasteelgebouw geldt als maximale kroonlijsthoogte;
- het landschappelijk karakter van het parkgebied mag niet geschaad worden.

De werken, handelingen en wijzigingen met betrekking tot de woonzorgfunctie kunnen slechts toegelaten worden op voorwaarde dat de goede ruimtelijke ordening niet wordt geschaad. Dit betekent onder meer dat de ruimtelijke draagkracht van het gebied niet wordt overschreden en dat de voorziene verweving van functies noch de aanwezige of te realiseren bestemmingen in de onmiddellijke omgeving, noch de gewenste ruimtelijke structuur in het gedrang brengt of verstoort. Om de goede plaatselijke ruimtelijke ordening af te wegen kunnen extra stukken bij de stedenbouwkundige aanvraag worden gevoegd waarin wordt verduidelijkt hoe dat de draagkracht van de gebouwen en de omgeving niet wordt overschreden en de bestaande erfgoedwaarde niet in het gedrang wordt gebracht.

1.3 Waardevol gebouw



Deze **symbolische aanduiding** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Met dit symbool worden gebouwen aangeduid die als waardevol worden beschouwd.

Aan een waardevol gebouw mogen enkel werken en handelingen uitgevoerd worden die de erfgoedwaarde en historische kwaliteit en authenticiteit van het waardevolle gebouw bewaren.

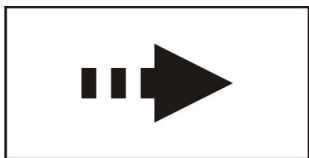
Toelichting

Het kasteelgebouw is opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed als bouwkundig relict.

1.4 Onbebouwde ruimte

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
<p>Typologie</p> <p>De onbebouwde ruimte van de onderhavige bestemmingszone dient ingericht te worden als een samenhangende groenstructuur, met een afwisseling aan hoogstammige beplanting (solitaire bomen, bomenrijen of gegroepeerde bomen), heesters, struiken en groenperken en met maximaal behoud van de bestaande hoogstammige bomen.</p> <p>De inrichting van het parkgebied moet steeds de visuele en landschappelijke relatie met de omliggende bebouwing behouden en streven naar integratie van en samenhang tussen het parkgebied en het aangrenzend bebouwd weefsel.</p>	<p><i>Het landschappelijk waardevolle kasteelpark dient in zijn intrinsieke natuurlijke en landschappelijke waarden maximaal gevrijwaard te worden.</i></p> <p><i>Het parkgebied zal steeds in zijn geheel worden ingericht en conform de hedendaagse parkinrichting en natuurontwikkeling.</i></p>
<p>Werken, handelingen en wijzigingen</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden, natuurwaarden en het waterbergend vermogen in het gebied bewaard blijven.</p> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn eveneens volgende werken, handelingen en wijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">- het aanleggen van noodzakelijke verhardingen ten behoeve van de toegelaten functies en activiteiten;- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het toegankelijk maken van het gebied voor niet-gemotoriseerd verkeer;- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het cultureel of recreatief medegebruik.	<p><i>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het parkgebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</i></p> <p><i>Onder noodzakelijke verhardingen worden toegangswegen, parkeerplaatsen, pleinen en gelijkvloerse terrassen begrepen.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor het toegankelijk maken van het gebied worden onder meer toegangspoorten, wandelpaden, afsluitingen, verlichting, ... verstaan.</i></p> <p><i>Onder kleinschalige infrastructuur voor cultureel of recreatief medegebruik worden onder meer informatieborden, zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, (boom)hutten, speluitrustingen, ... verstaan.</i></p>
<p>Verharding</p> <p>De onbebouwde oppervlakte mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.</p> <p>De verhardingsindex bedraagt maximaal 12%.</p>	<p><i>Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt voor de bestemmingszone een maximale verhardingsindex vastgelegd. De verhardingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de verharde oppervlakte (exclusief bebouwde oppervlakte) tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone. Gelet op een totale terreinoppervlakte van ca. 28.650m², kan voor de maximale oppervlakte aan verharding een richtcijfer worden gehanteerd van ca. 3.440m².</i></p>

1.5 Ontsluiting



Deze **indicatieve aanduiding** heeft geen eigen bestemmingscategorie, maar volgt de bestemmingscategorie van de grondkleur

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

De ontsluiting van het gebied is gericht op de Henri Moeremanslaan en Bloemendal, ter hoogte van de indicatieve aanduiding op het grafisch plan.

Toelichting

De twee bestaande toegangen worden behouden, wat de mogelijkheid geeft om een circulatiesysteem in te richten met een afzonderlijke inrit en uitrit voor gemotoriseerd verkeer.

1.6 Parkeervoorzieningen

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

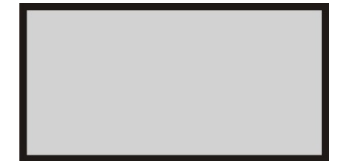
In de onderhavige bestemmingszone kan een ruimtelijk geïntegreerd aanbod van maximaal 25 bovengrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Naast het maximaal aantal bovengrondse parkeerplaatsen dient ook een ondergronds parkeer-aanbod te worden voorzien. Minstens één van de twee nieuwe gebouwen dient maximaal voorzien te worden van een ondergrondse parkeergarage.

Toelichting

Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een aanbod aan parkeerplaatsen binnen de bestemmingszone te worden voorzien.

Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt slechts een beperkt aanbod aan parkeerplaatsen bovengronds toegelaten. Om toch voldoende parkeerplaatsen op het terrein te kunnen voorzien, is de realisatie van een ondergrondse parkeergarage in één van de twee nieuwe gebouwen met woonzorgfunctie noodzakelijk (gebouwen Sint-Jozef of Fatima, zie artikel 1.2.2). Het aantal te voorziene parkeerplaatsen hangt af van de mogelijke grootte en inrichting van de ondergrondse parkeerverdieping. Alleszins moet een maximale benutting van de ondergrondse parkeerverdieping nagestreefd worden.



ARTIKEL 2 OPENBARE WEGENIS

*Dit **grondvlak** behoort tot de bestemmingscategorie 'Lijninfrastructuur'*

2.1 Bestemming

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.	<i>Deze zone behelst het gedeelte openbaar domein van de Henri Moeremanslaan en Bloemendal die in het BPA als wegenis werden bestemd. Tevens omvat deze zone een gedeelte van het openbaar domein ter hoogte van Bloemendal dat in het BPA werd bestemd als zone voor parkgebied, maar reeds is ingericht als openbaar groenperk.</i>

2.2 Inrichting

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
Werken, handelingen en wijzigingen In dit gebied zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of het aanpassen van de openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Binnen dit gebied is de bouw van kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang inbegrepen en toegelaten.	<i>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: parkeerplaatsen, groenstructuren, verkeersremmers, verkeerssignalisatie, straatmeubilair, al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen en de veiligheidsuitrustingen. Kleine inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang zijn onder meer een elektriciteitscabine, een fietsenstalling of een infobord.</i>
Verharding en groen Deze zone mag verhard worden in niet-doorlatende materialen indien dit nodig blijkt omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties (draagvermogen, slijtvastheid). Voor zover de breedte van de openbare wegenis en de daarbij horende vrije ruimtes dit toelaten, moet het straatbeeld voorzien worden van groenelementen.	

2.3 Beheer

Verordende stedenbouwkundige voorschriften	Toelichting
De wegbeheerder staat in voor de inrichting en het beheer van de openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Deze overheid dient op geregelde tijdstippen het openbaar groen te onderhouden om te bewerkstelligen dat het openbaar groen de verkeersbewegingen van alle weggebruikers niet zou belemmeren.	

04 BIJLAGEN

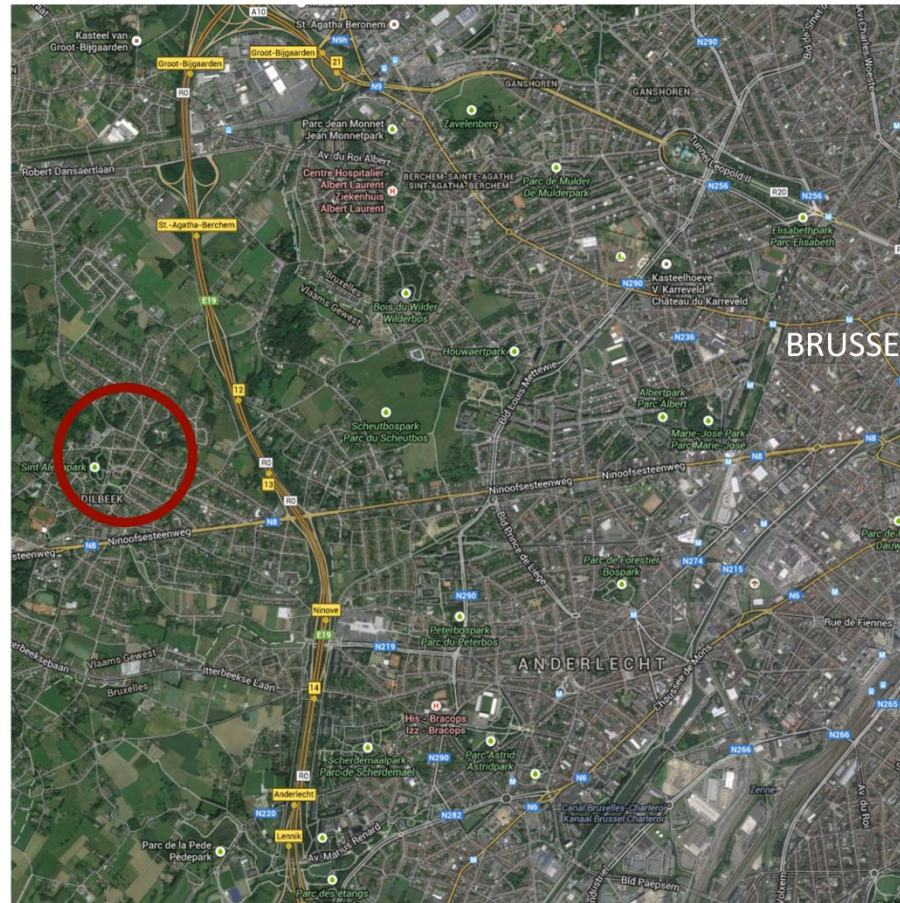
Inhoud

BIJLAGE 1	Masterplan Zorgpark Maria Assumpta.....	79
BIJLAGE 2	Onderzoek tot milieueffectrapportage	107
BIJLAGE 3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer	119
BIJLAGE 4	Verslag plenaire vergadering	121
BIJLAGE 5	Advies Gecoro	125

BIJLAGE 1 MASTERPLAN ZORGPARK MARIA ASSUMPTA



ZORGPARK MARIA ASSUMPTA
DILBEEK



SITUERING +





SITUERING ++





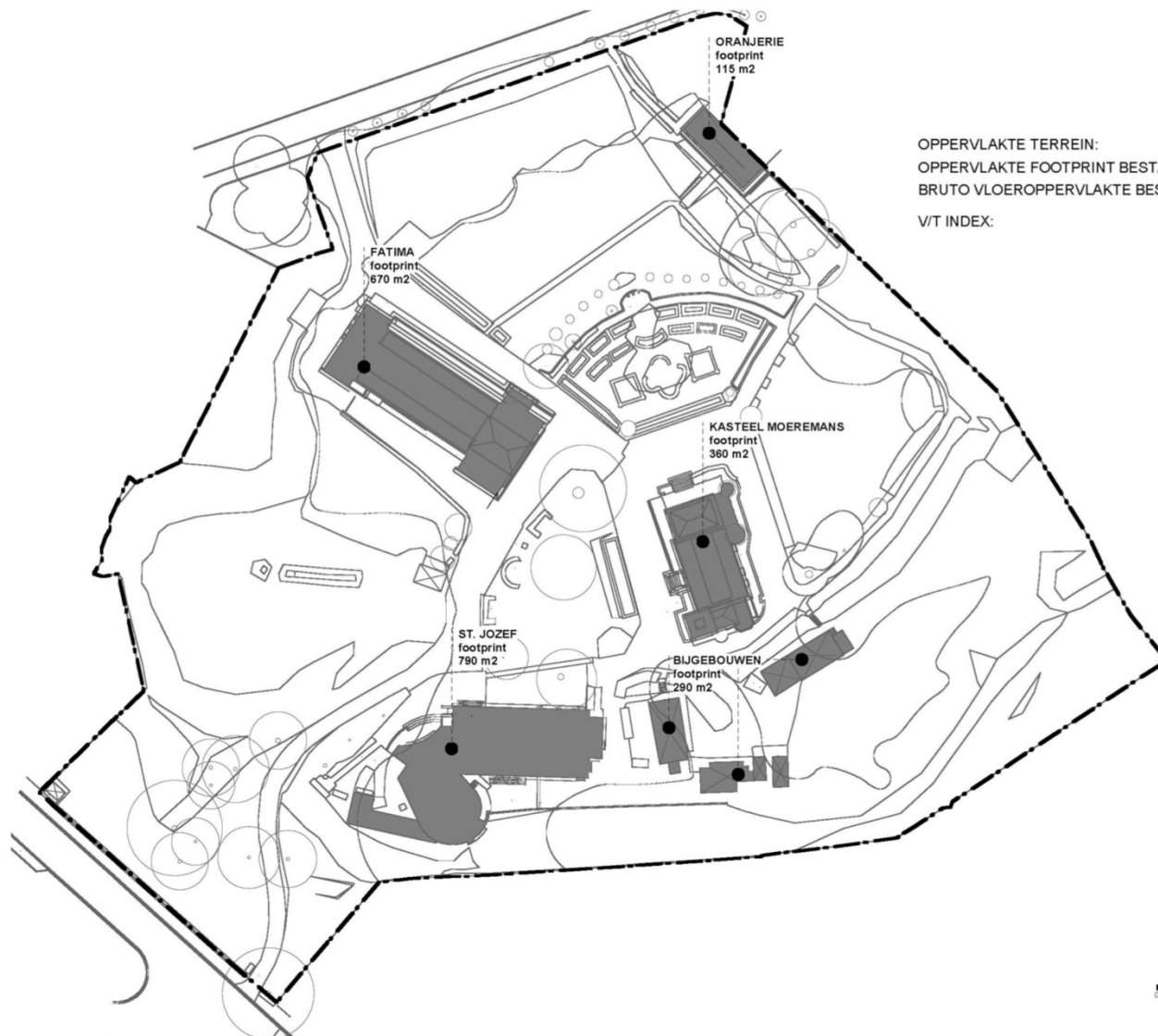
SITUERING +++



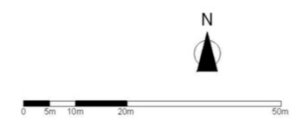


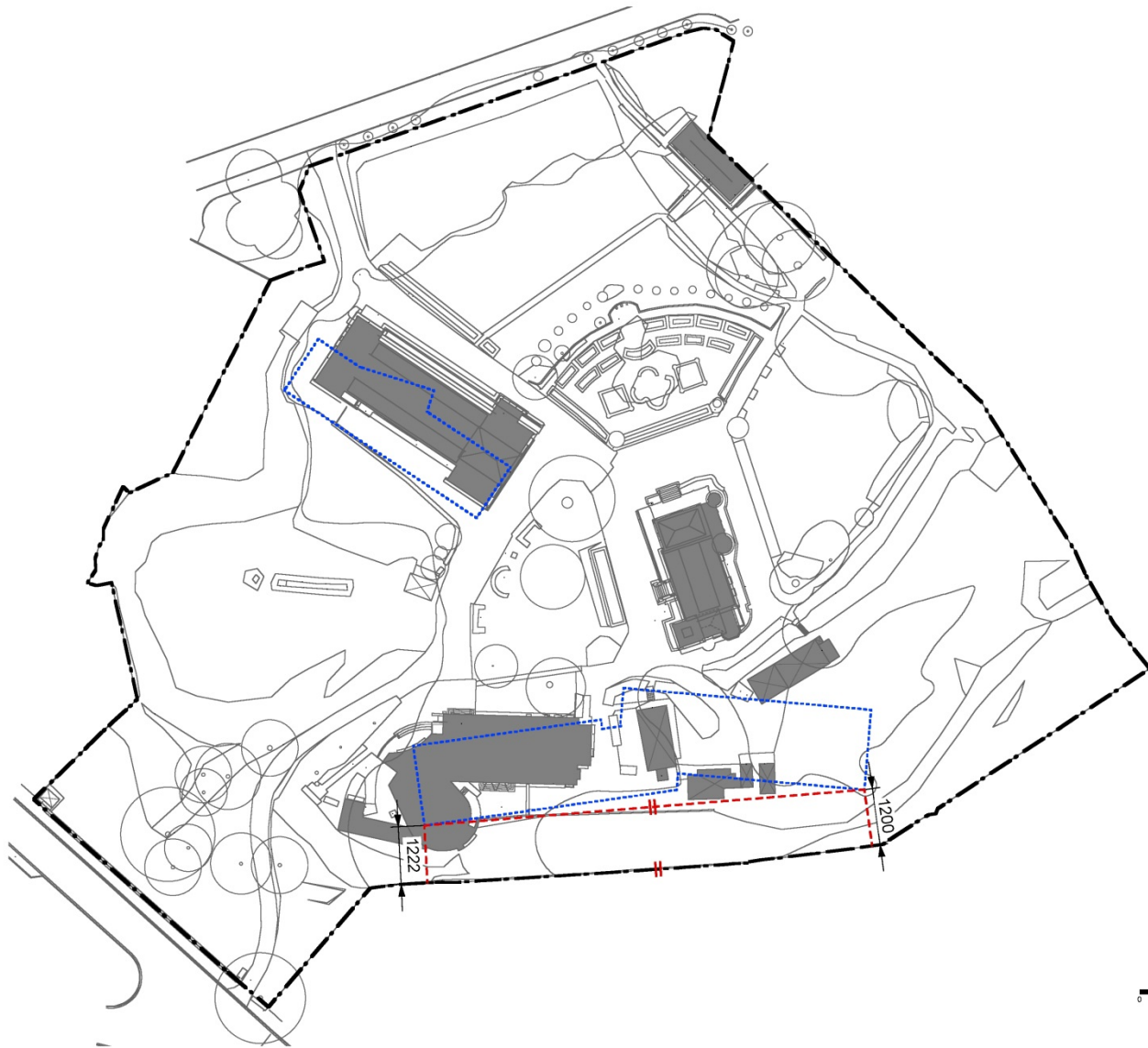
SITUERING ++++





OPPERVLAKTE TERREIN:	27.740 m ²
OPPERVLAKTE FOOTPRINT BESTAANDE BEBOUWING:	2.225 m ²
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE BESTAANDE BEBOUWING:	7.320 m ²
V/T INDEX:	0,26

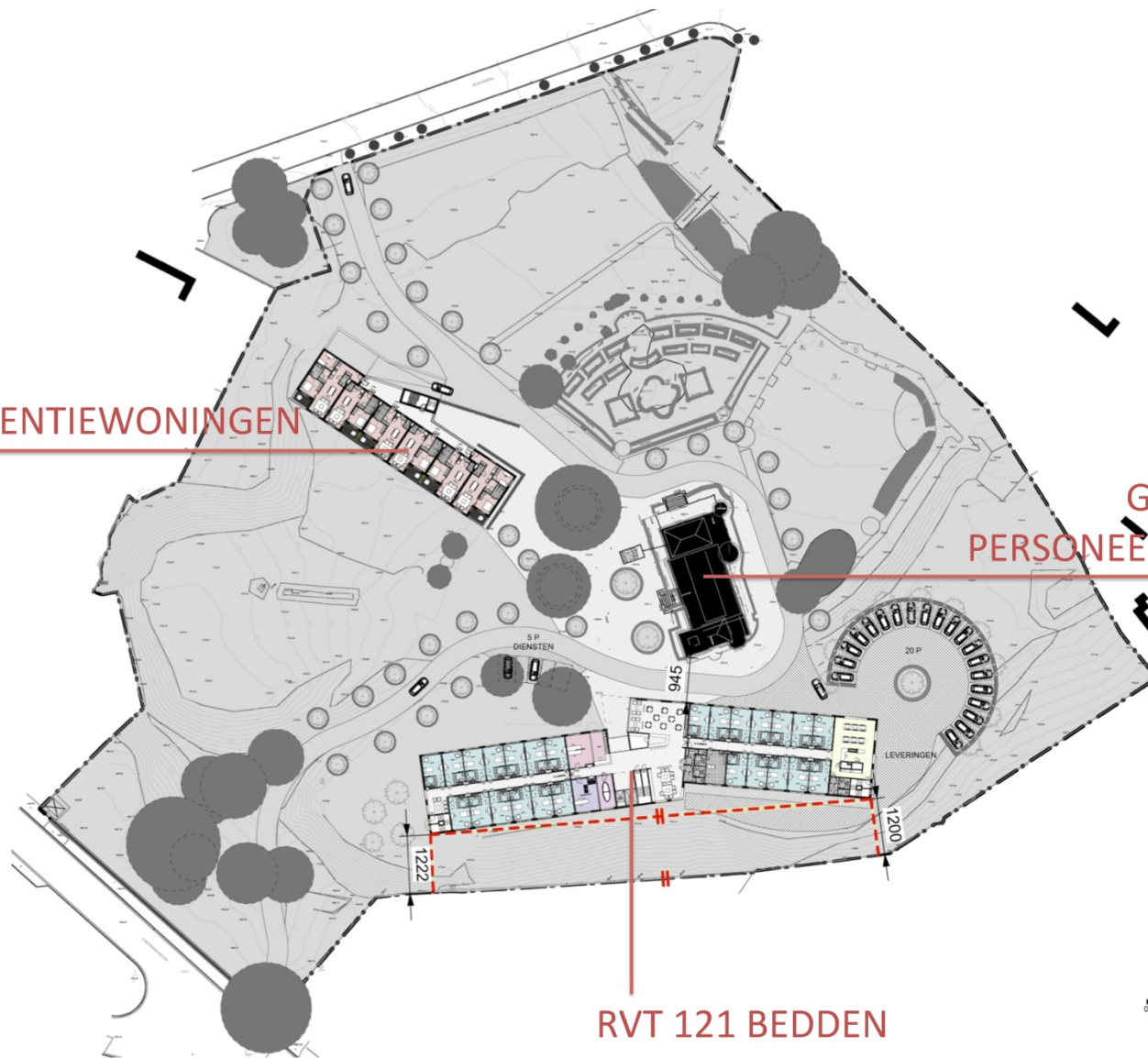




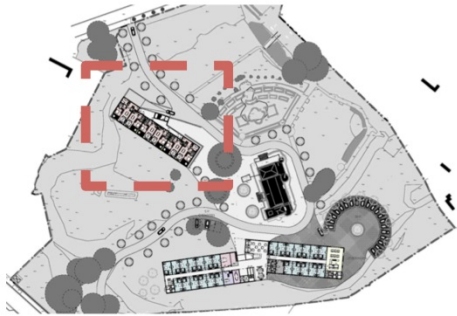
18 ASSISTENTIEWONINGEN

GRAND CAFÉ
PERSONEELSRUIMTEN

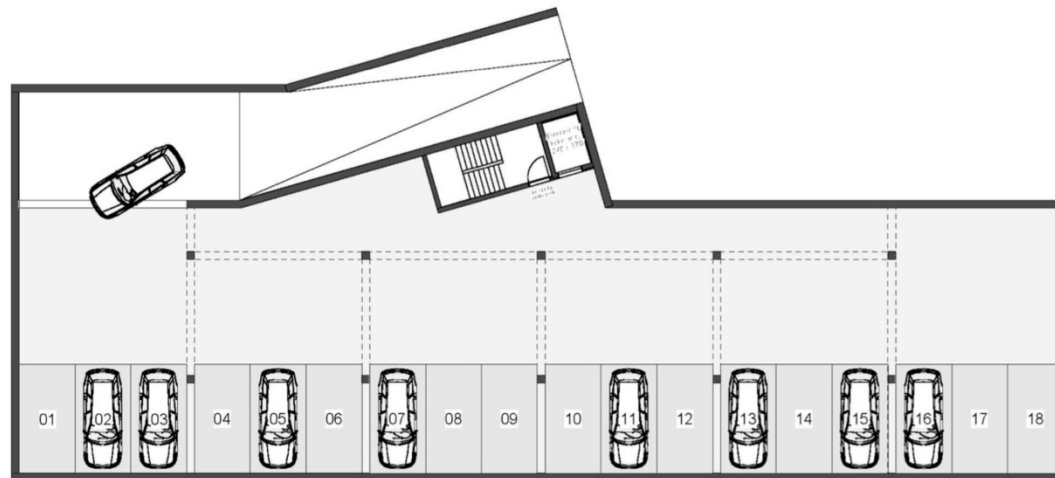
RVT 121 BEDDEN



NIEUW INPLANTINGSPLAN



740 m2 bruto



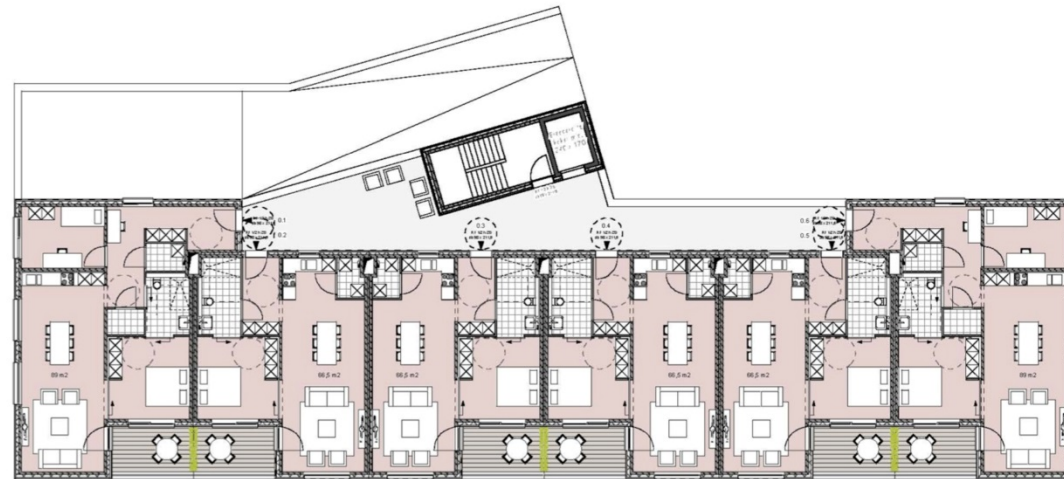


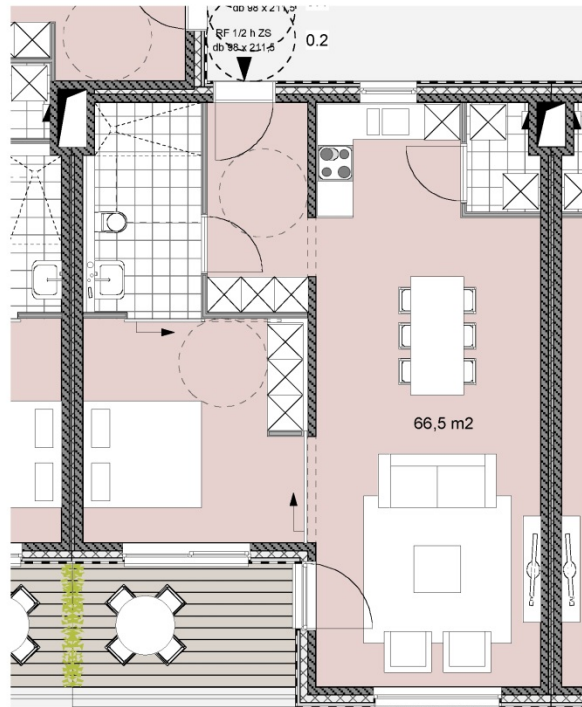
6 ASSISTENTIEWONINGEN

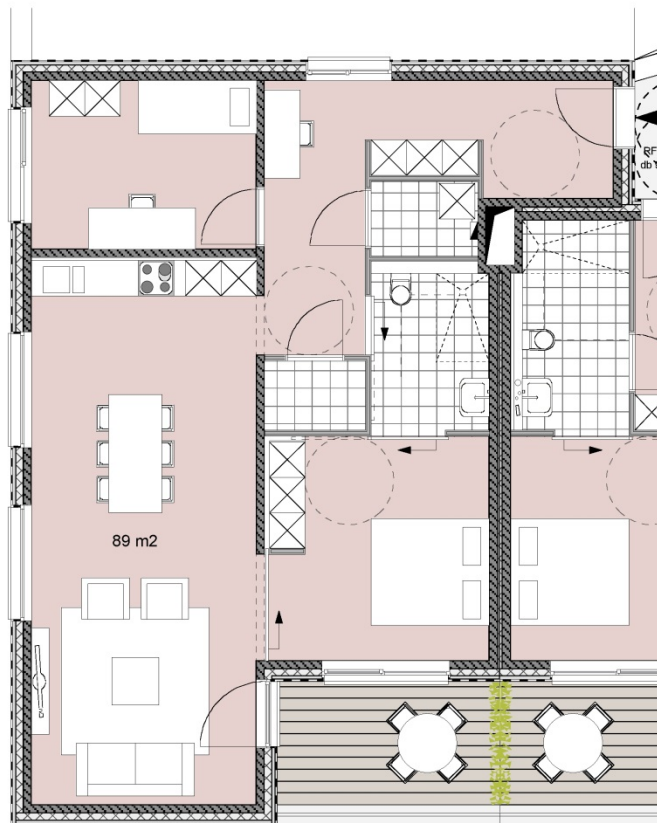
618 m2 bruto + 55,2m2 terrassen

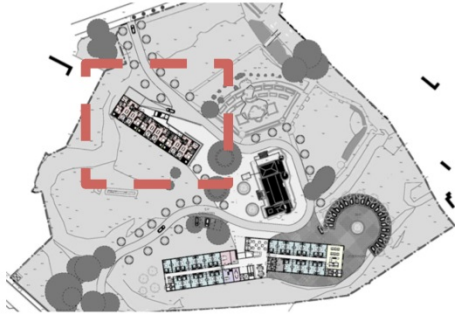
2 x 2 slaapkamers - 89m2 netto

4 x 1 slaapkamer - 66,5m2 netto







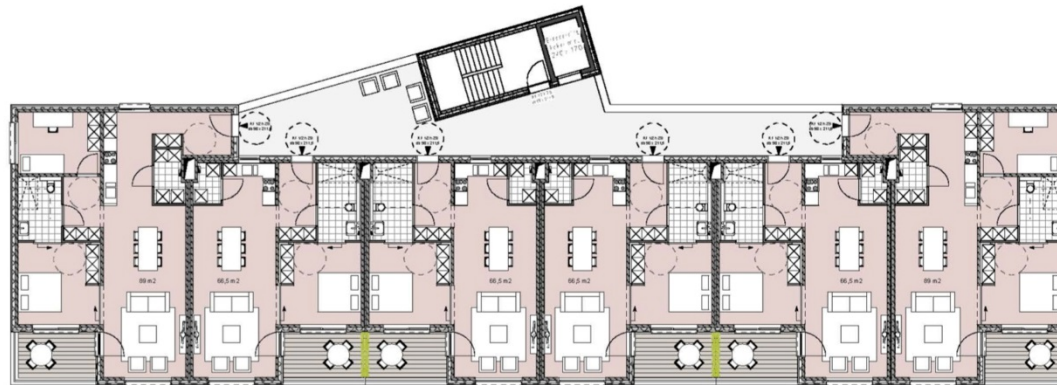


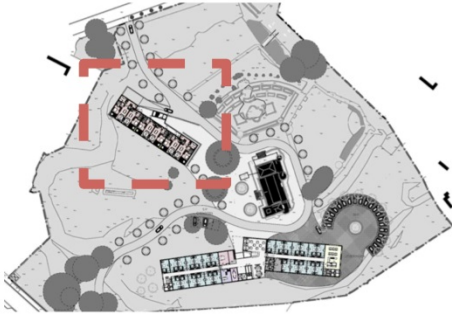
6 ASSISTENTIEWONINGEN

618 m² bruto + 55,2m² terrassen

2 x 2 slaapkamers - 89m² netto

4 x 1 slaapkamer - 66,5m² netto



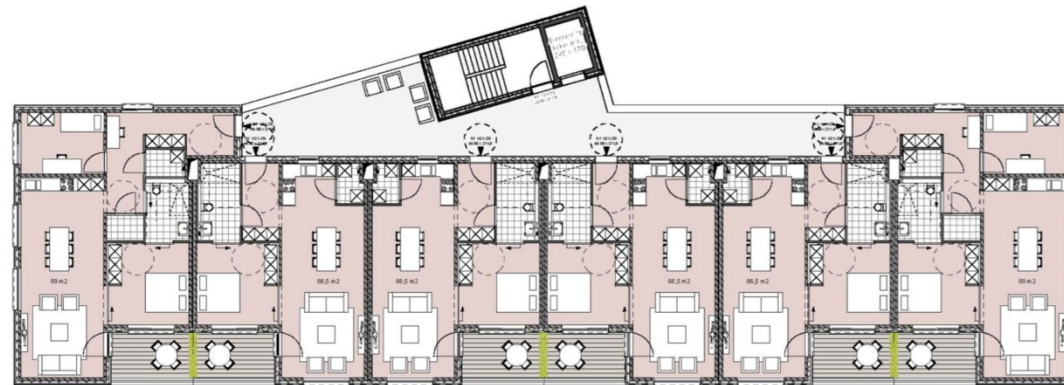


6 ASSISTENTIEWONINGEN

618 m² bruto + 55,2m² terrassen

2 x 2 slaapkamers - 89m² netto

4 x 1 slaapkamer - 66,5m² netto



TOTAAL 18 ASSISTENTIEWONINGEN

1.900 m2 bruto bovengronds (incl terrassen)

740 m2 bruto kelder

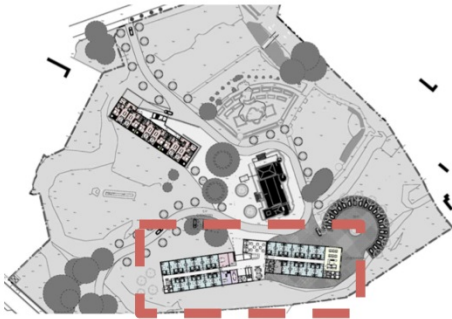
6 x 2 slaapkamers - 89m2 netto

12 x 1 slaapkamer - 66,5m2 netto



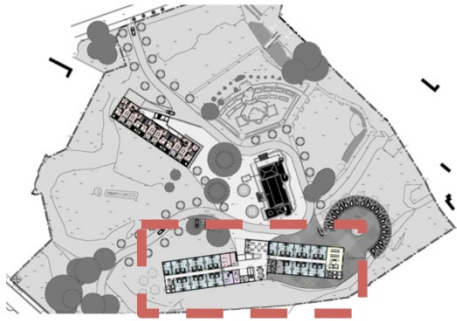
ASSISTENTIEWONINGEN IMPRESSIES





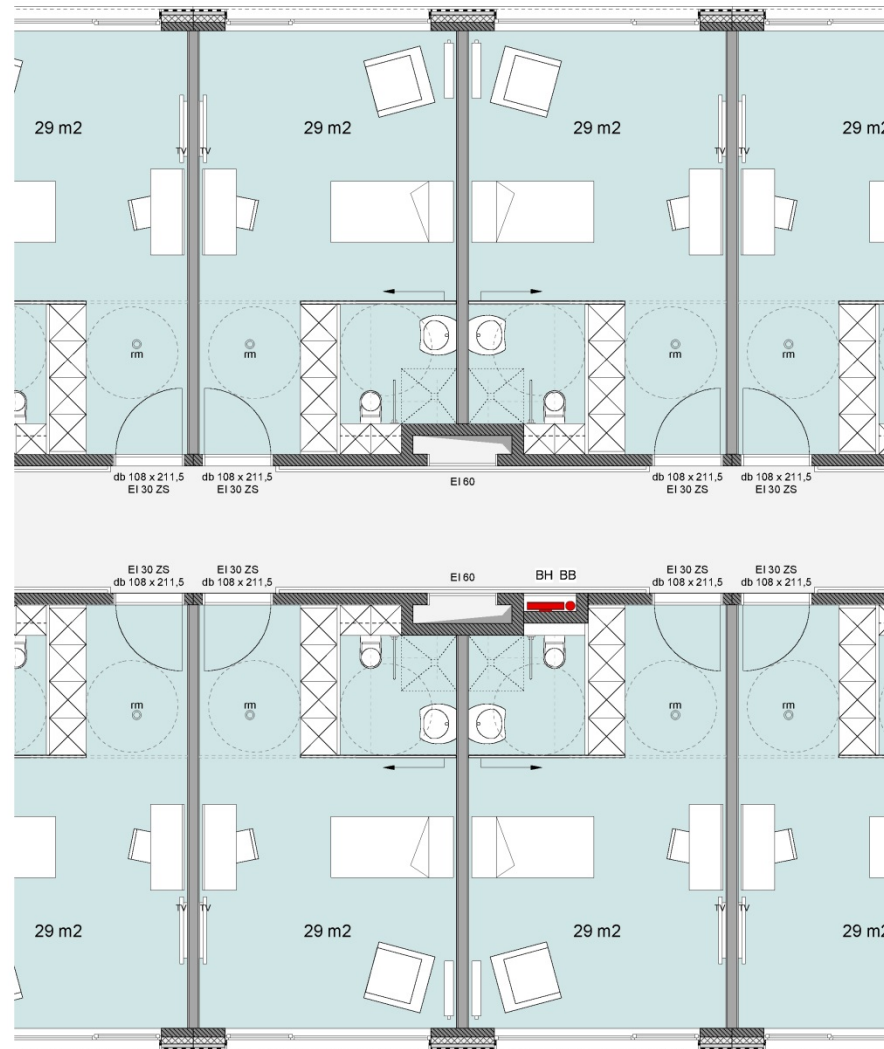
1.675 m2 bruto

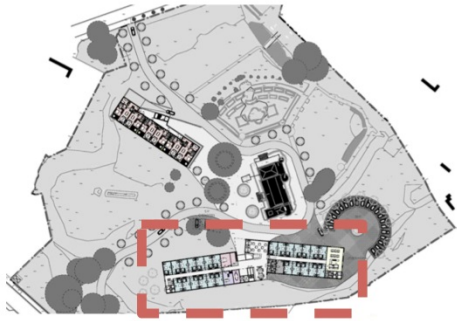




1.675 m2 bruto

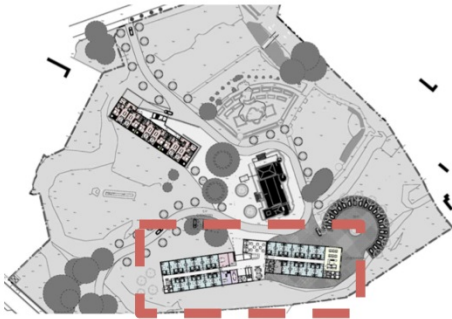






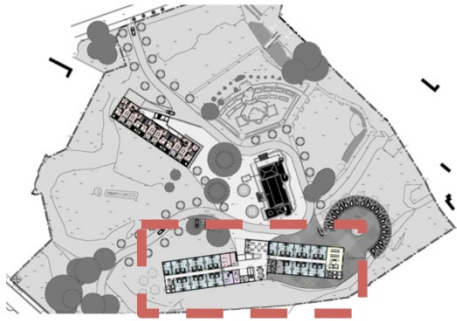
1.640 m2 bruto
(excl 80 m2 terrassen)





1.640 m2 bruto
(excl 70 m2 terrassen)





1.640 m2 bruto
(excl 70 m2 terrassen)







TOTAAL WOONZORGCENTRUM MET 121 BEDDEN

6.815 m2 bruto bovengronds (incl terrassen)

1.675 m2 bruto kelder



WOONZORGCENTRUM

18 ASSISTENTIEWONINGEN

1.900 m2 bruto bovengronds (incl terrassen)
740 m2 bruto kelder

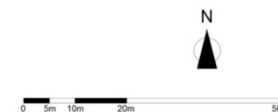
6 x 2 slaapkamers - 89m2 netto
12 x 1 slaapkamer - 66,5m2 netto

OPPERVLAKTE TERREIN:	27.740 m2
OPPERVLAKTE FOOTPRINT NIEUWE BEBOUWING: (+17,5% T.O.V. BESTAANDE BEBOUWING)	2.615 m2
BRUTO VLOEROPPERVLAKTE NIEUWE BEBOUWING: (+26,9% T.O.V. BESTAANDE BEBOUWING)	9.290 m2
V/T INDEX:	0,33

GRAND CAFÉ
PERSONEELSRUIMTEN

TOTAAL WOONZORGCENTRUM MET 121 BEDDEN

6.815 m2 bruto bovengronds (incl terrassen)
1.675 m2 bruto kelder



BIJLAGE 2 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Uittreksel uit de screeningsnota van 26 juni 2015

9 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

9.1 Inleiding

9.1.1 Juridische context

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-m.e.r.-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.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

9.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vallen per definitie onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of een plan-MER moet opgemaakt worden dan wel een onderzoek tot milieueffectrapportage moet gevoerd worden. In essentie komt het maken van deze keuze neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?"

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringgraad van het RUP te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenomen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviserende instanties en de dienst Milieueffectrapportagebeheer te overtuigen van deze visie.
- Indien er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieuef-

fectrapportage, wordt een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend bij de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

- In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

Oordeelt de dienst Milieueffectrapportagebeheer, na het doorlopen van het onderzoek tot milieueffectrapportage dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden door het plan, of oordeelt ze dat niet voldaan is aan de randvoorwaarden bij het gemotiveerd verzoek tot ontheffing, dan is de opmaak van een plan-MER alsnog verplicht.

9.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringgraad

9.2.1 Doelstelling

Het RUP wordt opgemaakt in navolging van een goedgekeurd masterplan voor de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta. Concreet wenst de gemeente een oplossing te bieden aan de bestaande (zonevreemde) zorgfunctie, maar met respect voor het parkachtig karakter van het gebied om zo een volwaardige ruimtelijke invulling te geven aan dit waardevol kasteelpark.

9.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Maria Assumpta wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het plangebied omvat het parkgebied dat behoort bij het kasteel Moeremans;
- Het behoud en de uitbreiding van de zorgfunctie (rusthuis en woonzorgcentrum) binnen het plangebied mogelijk maken
- Het behoud van het landschappelijk karakter van het kasteelpark waarborgen.

9.2.3 Detailleringgraad

- Het vastleggen van bestemmings- en inrichtingsvoorschriften voor het globale gebied;
- Het vastleggen van specifieke inrichtingsvoorschriften voor de bebouwing.

De detailleringgraad van het RUP is kleiner dan de detailleringgraad van het gewestplan.

9.3 Mogelijke alternatieven en nulalternatief

9.3.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief waarbij het plan niet wordt uitgevoerd en omvat alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen in het plangebied wanneer het plan niet zou doorgaan.

Indien geen specifieke planinitiatieven genomen worden, blijft voor dit gebied het gewestplan (beperkt gedeelte) en hoofdzakelijk het BPA van toepassing. De mogelijkheden voor verbouwing en uitbreiding zijn binnen het BPA echter zeer beperkt en zijn niet meer in overeenstemming met de huidige noden en wensen van het woonzorgcentrum. Een planningsinitiatief is nodig om voor de volledige zone een duidelijk toekomstperspectief te bieden voor de zorgfunctie in het parkgebied enerzijds en de inplanting van nieuwe gebouwen anderzijds. Zonder een planningsinitiatief blijft een moeilijk juridisch-planologisch kader behouden en wordt geen gevolg gegeven aan de visie en de opties die werden vastgelegd in het GRS Dilbeek.

Vanuit deze redenering wordt het nulalternatief dan ook als niet wenselijk beschouwd.

9.3.2 Locatiealternatieven

In het GRS werd deze locatie aangeduid als randstedelijk groengebied waar het behoud en de ontwikkeling van de historisch gegroeide sociaal-maatschappelijke infrastructuur als rusthuizen en serviceflats kan aanvaard worden.

Vanuit deze afweging kan geconcludeerd worden dat er de geen locatiealternatieven zijn voor de geplande ontwikkelingen van het woonzorgcentrum Maria Assumpta.

9.3.3 Uitvoeringsalternatieven

Voorafgaand aan dit RUP werd reeds een masterplan opgemaakt voor de toekomstige ontwikkeling van de site. In het masterplan werd onderzocht hoe de vooropgestelde verbouwing en uitbreiding van het woonzorgcentrum ruimtelijk kan worden gerealiseerd en uitgevoerd. Hierbij werden reeds verschillende alternatieven bekeken en besproken met vertegenwoordigers van Ruimte Vlaanderen en het Agentschap voor Natuur en Bos. Uiteindelijk werd een definitief masterplan goed bevonden als basis voor een planningsinitiatief.

Het RUP dient bijgevolg het kader aan te reiken waarbinnen de opties uit het masterplan kunnen verwezenlijkt worden en waarbij de mogelijke invullingen en inrichtingen door de stedenbouwkundige voorschriften geregeld zijn, uitgaande van een aantal duurzaamheidsprincipes.

Er wordt van uitgegaan dat eventuele uitvoeringsalternatieven of de verschillende inrichtingsmogelijkheden, in de zin van bijvoorbeeld meer of minder verharding, meer of minder bebouwing en interne ontsluitingsvarianten, geen significant andere of afwijkende effecten met zich meebrengen dan diegene die verder besproken worden.

Verder zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

9.4 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot milieueffectrapportage?

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Evaluatie

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III, meer bepaald rubriek 10b 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen). Het RUP regelt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en het houdt een kleine wijziging in van het bestaande bestemmingsplan.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones (SBZ), een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een SBZ, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een SBZ. Op basis van een voortoets kan nagegaan worden of het plan een significante aantasting kan betekenen van de beschermde habitats of soorten uit een SBZ. Indien het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, kan als nog een screening worden doorlopen.

Evaluatie

Het RUP ligt niet in (de nabijheid van) een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H). Bijgevolg wordt aangenomen dat de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is. Het RUP regelt bovendien het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.

Conclusie

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

9.5 Onderzoek tot milieueffectrapportage

9.5.1 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande ruimtelijke structuur.

9.5.2 Voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het geldend plan of de bestaande toestand

9.5.2.1 Indeling in planonderdelen

Een voorgenomen plan is zelden beperkt tot één enkelvoudige doelstelling, die aanleiding geeft tot een eenvoudige wijziging van het geldend plan. Om de impact van het voorgenomen plan te kunnen omschrijven, moet er nagegaan worden in welke mate het voorgenomen plan verschilt van het geldend plan en op welke wijze er omgegaan wordt met de bestaande toestand. Om hier concreet zicht op te krijgen wordt het voorgenomen plan opgedeeld in planonderdelen.

Concreet voor dit RUP wordt één planonderdeel afgebakend dat samenvalt met het globale plangebied.

De beschrijving van de mogelijke milieueffecten zal worden besproken aan de hand van de onderstaande onderscheiden onderdelen van het voorgenomen plan.

A Het herbestemmen van parkgebied naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde in functie van het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande woonzorgcentrum

9.5.2.2 Vergelijking van de planonderdelen met het geldend plan en de bestaande toestand

De mate waarin de verschillende planonderdelen afwijken van het geldende plan of de bestaande toestand varieert meestal van planonderdeel tot planonderdeel.

De mate waarin het voorgenomen plan afwijkt heeft een invloed op de wijze waarop de bespreking van de mogelijke milieueffecten moet gebeuren. Er worden drie gradaties onderscheiden.

1. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel vermoedelijk **geen milieueffecten**. Voor dit planonderdeel volstaat een algemene bespreking van de verhouding tussen het geldend plan en het voorgenomen plan.
2. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die vermoedelijk **niet significant** zijn. Voor dit planonderdeel is een meer uitgebreide bespreking van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst.
3. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die **significant** kunnen zijn. Voor dit planonderdeel is een bespreking per milieudiscipline gewenst om aan te tonen dat er geen vermoeden is van significante milieueffecten.

Aan de hand van de drie onderstaande indicatoren wordt bepaald in welke mate het plangebied afwijkt van het geldende plan of de bestaande toestand.

- **Activiteiten:**
Hierbij wordt nagegaan of er verschillen zijn tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidige geldend plan en de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het voorgenomen plan;
- **Bodemafdekking:**
Hierbij wordt nagegaan of het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toelaat van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel;
- **Bestaande toestand:**
Hierbij wordt nagegaan of het doel van het voorgenomen plan enkel de bestemming is van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand.

Voor elke indicator wordt met ja of nee geantwoord op de bovengenoemde vragen. In de onderstaande matrix wordt een inschatting gemaakt voor het voorgenomen plan.

- G** geen milieueffecten
N milieueffecten die vermoedelijk niet significant zijn
S milieueffecten die significant kunnen zijn

Planonderdeel	Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand	Indeling
A	ja	nee	nee	S

Conclusie

Deze inschatting leidt tot de conclusie dat voor het planonderdeel een bespreking per milieudiscipline gewenst is om aan te tonen dat er geen vermoeden is van aanzienlijke milieueffecten.

9.5.3 Beschrijving van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Deze bespreking omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma.

Voor het plangebied waarvoor geen bespreking nodig is per milieudiscipline wordt de verhouding toegelicht tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en eventueel de referentiesituatie.

De mogelijke milieueffecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

- / niet relevant
g geen effect of een zeer minimaal effect
nn aanzienlijk negatief effect
n negatief effect
p positief effect
pp aanzienlijk positief effect

Planonderdeel A: *Het herbestemmen van parkgebied naar gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde in functie van het behoud en de verdere ontwikkeling van het bestaande woonzorgcentrum*

Ruimtelijke ordening

Evaluatie en beoordeling

p

- Het planonderdeel is zowel volgens het gewestplan als het BPA gelegen in parkgebied.
- Momenteel bevindt zich in het gebied het kasteel Moeremans, een oranjerie en twee rusthuisgebouwen van het woonzorgcentrum Maria Assumpta. Het niet bebouwd gedeelte van het kasteeldomein is ingericht als parktuin.
- Het RUP omvat de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot historisch gegroeide rusthuizen en serviceflats in randstedelijke groengebieden. Er wordt een globaal planningsinitiatief genomen om de uitbreiding van het woonzorgcentrum mogelijk te maken en het parkachtig karakter van het kasteeldomein te waarborgen. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid en de ruimtelijke samenhang van het parkgebied.

Conclusie

Het planonderdeel heeft een positief effect op de ruimtelijke ordening.

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Evaluatie en beoordeling

g

- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is beschermd onroerend erfgoed aanwezig.
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is landschappelijk erfgoed aanwezig.
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel is een ankerplaats of een ander element van de landschapsatlas aanwezig.
- Het kasteelgebouw is opgenomen als vastgesteld bouwkundig reliëf in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed (Maria Assumpta, id 214736), maar er worden geen wijzigingen aan het kasteelgebouw voorzien.
- In het planonderdeel verdwijnt bijgevolg geen bouwkundig erfgoed en op dit moment zijn binnen het planonderdeel geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat 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 onder-

zoek vastgesteld te worden.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Mobiliteit

Evaluatie en beoordeling

g

- De ontsluiting van dit planonderdeel verloopt via de Henri Moeremanslaan en Bloemendal.
- Door de ligging van het gebied zijn er alternatieven voor het autogebruik. Zo bevindt zich vlakbij de toegang van het woonzorgcentrum aan de Henri Moeremanslaan een bushalte. Ook voor fietsers is het gebied vlot bereikbaar.
- Op basis van de gewenste inrichting wordt binnen het planonderdeel een richtcijfer gehanteerd van 18 assistentiewoningen en 121 rusthuisbedden. Op basis van de cijfers van CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) wordt het totaal aantal verplaatsingen (autogebruik) van de assistentiewoningen geschat op circa 15 bewegingen per dag. Voor het rusthuis zijn geen cijfers voorhanden, maar de verkeersgeneratie van het woonzorgcentrum wordt niet als aanzienlijk beschouwd en blijft op het huidige niveau behouden. Vermits er momenteel geen knelpunten zijn, zal de relatief bescheiden toename aan vervoersbewegingen ook niet leiden tot een knelpunt. De capaciteit van de omliggende wegen is van die aard dat een beperkt bijkomend aantal vervoersbewegingen kan opgevangen worden.
- Binnen het planonderdeel wordt op basis van de cijfers van CROW (Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012) de parkeerbehoefte geschat op een totaal van circa minimaal 65 parkeerplaatsen voor de het vooropgestelde richtcijfer van 18 assistentiewoningen en 121 rusthuisbedden. Deze parkeerbehoefte is inclusief parkeren voor bezoekers en personeel. Voor het parkeren wordt zowel ondergronds als bovengronds voldoende ruimte voorzien, waardoor de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op de omliggende woonstraten. Gelet op de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de ligging van de site in het centrum van Dilbeek, wordt voorgesteld om het aantal benodigde parkeerplaatsen vast te leggen op 0,4 per gerealiseerde wooneenheid. Dit brengt de benodigde parkeercapaciteit op minimaal 56 parkeerplaatsen.
- Het planonderdeel omvat geen voetwegen uit de Atlas der Buurtwegen.
- De verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid blijft met de geplande ontwikkeling gegarandeerd.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het planonderdeel leiden tot een bescheiden toename van het (auto)verkeer, maar er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van mobiliteit.

Gezondheid en veiligheid

Evaluatie en beoordeling

g

- Het planonderdeel valt niet samen met een waterwingebied.
- Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond het plangebied van het RUP.
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel worden Seveso-bedrijven toegelaten

waardoor de omwonenden en/of werknemers van de bedrijven niet kunnen blootgesteld worden aan de risico's die zijn verbonden aan dergelijke bedrijven.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.

Energie- en grondstoffenvoorraden

Evaluatie en beoordeling

g

- In (de onmiddellijke omgeving) van het planonderdeel ligt geen ontginningsgebieden.
- Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen en technieken kan een positief effect hebben.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van energie- en grondstofvoorraden.

Bodem

Evaluatie en beoordeling

g

- De bodem van het planonderdeel wordt als kunstmatige grond (OT - OB) gekwalificeerd, wat betekent dat het een sterk vergraven bodem of een bebouwde zone betreft.
- Het planonderdeel bevat geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.
- Binnen het planonderdeel wordt een bijkomende ruimte-inname voorzien door de realisatie van de uitbreiding van het woonzorgcentrum. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafdichting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van infiltratiezones en minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt.
- Bij de OVAM zijn geen gegevens aangaande bodemverontreiniging in dit planonderdeel bekend. De kans dat de grond vandaag verontreinigd is, is dan ook zeer klein. Binnen het RUP worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging.
- Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.

Conclusie

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat, mits te voldoen aan de geldende milieuwetgeving, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft op vlak van bodem.

Water

Evaluatie en beoordeling

g

- Voor de resultaten van de watertoets wordt verwezen naar *titel '4 Watertoets'* van de toelichtingsnota.
- Noch binnen het plangebied, noch binnen het planonderdeel bevinden zich waterwingebieden of beschermingszones van grondwaterwinningen.
- Uit de gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij behoort het planonderdeel volgens het zone-

ringsplan voor afvalwater tot centraal gebied.

- Door de aanleg van verharding en bebouwing zal het hemelwater versneld afgevoerd worden. Bij de aanleg van verharde oppervlakten wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen opgelegd. Sowieso moet aan de gewestelijke en provinciale verordening inzake hemelwater worden voldaan.
- Een gedeelte van het planonderdeel kan aangewend worden om waterbuffering in te richten onder de vorm van natuurlijke infiltratie of collectieve waterbuffers.

Conclusie

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat met het nemen van bovenstaande maatregelen, het planonderdeel geen aanzienlijke negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer.

Lucht en klimaat

Evaluatie en beoordeling

g

- Uit de gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij wordt voor het planonderdeel een PM₁₀ - jaargemiddelde (2012) van 25µg/m³ en een NO₂-jaargemiddelde (2012) van 24µg/m³ aangegeven. Er doen zich gemiddeld 22 normoverschrijdingen voor. Op de totale index-kaart is het plangebied van het RUP in het algemeen en het planonderdeel in het bijzonder dan ook lichtgroen ingekleurd (gewoon gemiddelde).
- Er is geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming of vanuit de geschatte bijkomende motorvoertuigbewegingen om nieuwe aanzienlijke effecten op de lucht en het klimaat te kunnen veronderstellen.
- Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht en klimaat.

Geluid

Evaluatie en beoordeling

g

- Uit de gegevens van het departement LNE blijkt dat het planonderdeel niet wordt blootgesteld aan geluidsoverlast. De afstand van het planonderdeel tot de Brusselse ring is met ca. 500m zodanig ruim dat potentiële geluidsoverlast kan uitgesloten worden.
- Het RUP heeft geen betrekking op activiteiten die overdreven geluidsoverlast veroorzaken. Ook de geschatte bijkomende verkeersintensiteit is niet van die aard dat zij zal zorgen voor een aanzienlijk effect op de geluidsbelasting. Er wordt enkel een tijdelijke geluidshinder verwacht bij de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van nieuwe gebouwen.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.

Licht

Evaluatie en beoordeling

g

- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sport-

velden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame of verlichte buitenterreinen.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van licht.

Stoffelijke goederen

Evaluatie en beoordeling

g

- Het planonderdeel omvat geen beschermd onroerend erfgoed. Het kasteelgebouw is wel opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Dit bouwvolume blijft ongewijzigd, maar krijgt een aantal functies toegewezen die aansluiten bij het woonzorgcentrum.
- Er zijn een viertal gebouwen aanwezig binnen het planonderdeel, maar het grootste gedeelte van de gronden is onbebouwd en ingericht als parktuin. Het planonderdeel omvat twee percelen die in eigendom zijn van één eigenaar.
- Er moet geen onteigeningsplan gekoppeld worden aan het RUP om de planopties mogelijk te maken.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.

Biodiversiteit, fauna en flora

Evaluatie en beoordeling

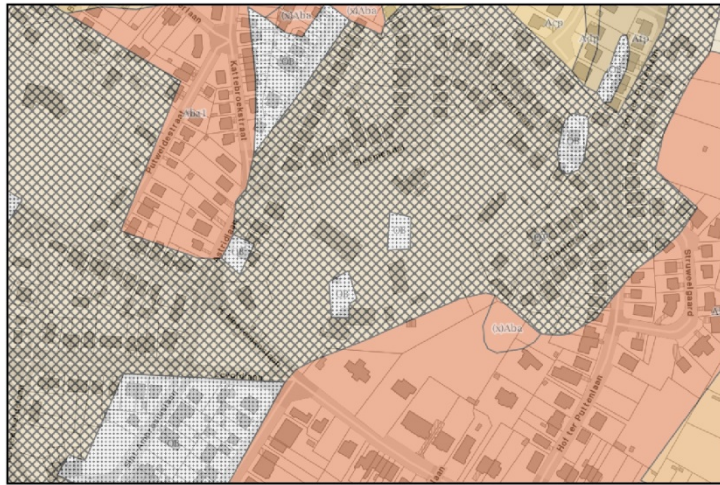
g

- Het planonderdeel is niet in (de nabijheid van) een beschermd groengebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN gelegen.
- Het planonderdeel omvat gronden die als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen zijn gekarteerd en deel uitmaken van een park.
- Het planonderdeel omvat geen faunistisch belangrijke gebieden.
- De waardevolle elementen waaronder de aangelegde parktuin, de beboste taluds en de oude groeve worden integraal behouden en ondergaan geen negatief effect van de geplande inrichting. De nieuwbouw wordt immers voorzien op de plaats van de huidige bouwvolumes en het parkachtig karakter dient binnen het RUP gewaarborgd te worden.

Conclusie

Het planonderdeel heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van biodiversiteit, fauna en flora.

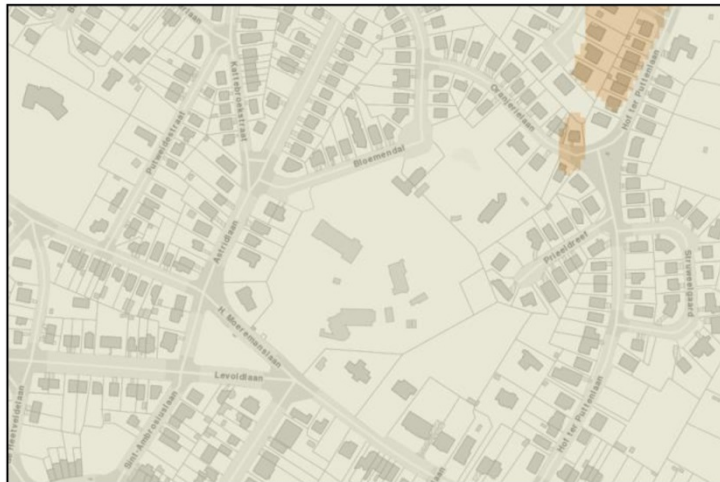
Bodemtyperingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Waterskaarten: Hellingenkaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



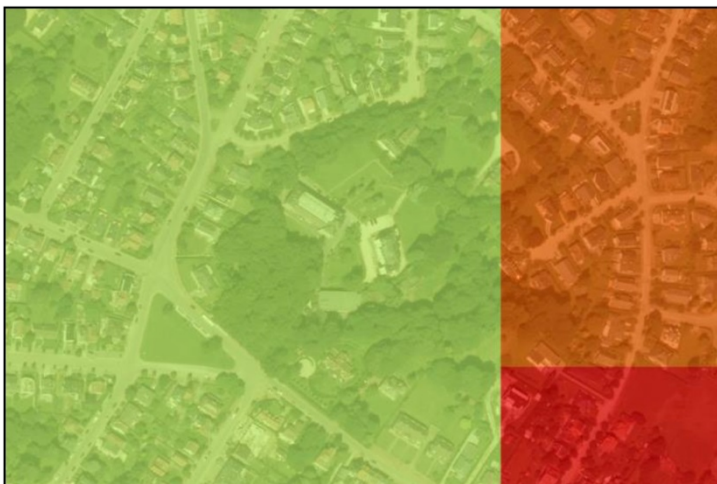
Waterskaarten: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)



Zoneringsplan afvalwater (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)



Totale index luchtkwaliteit (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)



Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Ruimtelijk uitvoeringsplan Maria Assumpta
Screeningsnota

9.5.4 Beschrijving van de mogelijke cumulatieve effecten

De onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de mogelijke cumulatieve effecten binnen de verschillende milieudisciplines.

Planonderdeel	Ruimtelijke ordening	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Gezondheid en veiligheid	Energie- en grondstofvoorzraden	Bodem	Water	Lucht en klimaat	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Biodiversiteit, fauna en flora	Samenhang tussen disciplines
A	p	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g
geheel	p	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g

De synthesesetabel toont duidelijk aan dat de effecten ten aanzien van het huidig gebruik en de huidige bestemming op elk van de disciplines niet als aanzienlijk kunnen beschouwd worden. Op vlak van ruimtelijke ordening wordt een positief effect verwacht gelet op het globaal planeringsinitiatief om een oplossing te bieden aan de uitbreidingsbehoefte van het woonzorgcentrum met respect voor de landschappelijke en historische kwaliteit en authenticiteit van het parkgebied.

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Conclusie

Uit de evaluatie en beoordeling van de verschillende disciplines op de verschillende onderdelen van het plan kan worden geconcludeerd dat het RUP geen aanzienlijke (negatieve) milieueffecten zal genereren.

9.6 Grensoverschrijdende effecten

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

9.7 Conclusie

Het RUP Maria Assumpta wordt opgemaakt in functie van de verdere ontwikkeling van het woonzorgcentrum.

Uit het voorgaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderhavig RUP Maria Assumpta:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- een kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project dat wordt opgesomd onder rubriek 10b van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004;
- het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 9.5 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit beknopt onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat het voorgenomen plan niet onderworpen moet worden aan een plan-MER in de zin van het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007 en wordt bijgevolg een ontheffing gevraagd van de opmaak van een plan-MER.

9.8 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 12-06-2015 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 25-06-2015. Dit betrof volgende instanties:

- Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven

- Ruimte Vlaanderen Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
- Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel
- De Lijn Vlaams-Brabant
Martelarenplein 19, 3000 Leuven

Deze instanties wordt gevraagd om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de screeningsnota het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.

BIJLAGE 3 BESLISSING VAN DE DIENST MILIEUEFFECTRAPPORTAGEBEHEER

**DEPARTEMENT
LEEFMILIEU,
NATUUR &
ENERGIE**

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst milieueffectenrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
Tel 02 553 80 79
www.mervlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Gemeenteplein 1
1700 Dilbeek

uw bericht van 14 april 2016	uw kenmerk -	ons kenmerk LNE/MER/SCRPL15116/ 2016/	bijlagen /
vragen naar / e-mail Peter Beusen Peter.beusen@lne.vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 02 96	datum 03 MEI 2016

Betref: Onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Maria Assumpta" te Dilbeek

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw email van 14 april vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL15116 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het RUP wordt opgemaakt in navolging van een goedgekeurd masterplan voor de site van het woonzorgcentrum Maria Assumpta. Het RUP wil een oplossing bieden aan de bestaande (zonevremde) zorgfunctie, met respect voor het parkachtig karakter van het gebied.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota., zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

ISO 14001
GECERTIFIEERD

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,


Liesbeth Lelieur
Diensthoofd Dienst Mer

ISO 14001
GECERTIFIEERD

BIJLAGE 4 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

RUP MARIA ASSUMPTA

Betreft: Plenaire vergadering
Datum: 03-06-2016

1. AANWEZIGEN

Volgende personen waren **aanwezig**:

Gemeente Dilbeek

Karel De Ridder	schepen	karel.deridder@dilbeek.be
Laurent Coppens	stedenbouwkundig ambtenaar	laurent.coppens@dilbeek.be
Mieke Verschaffel	projectverkenner	mieke.verschaffel@dilbeek.be
Brigitte De Molder	deskundige ruimtelijke ordening	brigitte.demolder@dilbeek.be

Adviesinstanties

Roland Nackaerts	Ruimte Vlaanderen	roland.nackaerts@rwo.vlaanderen.be
------------------	-------------------	------------------------------------

PLAN+

Jörgen Van der Aa	ruimtelijk planner	jorgen@plan-plus.be
-------------------	--------------------	---------------------

Volgende genodigde personen en/of instanties waren **afwezig**:

Adviesinstanties

Provincie Vlaams-Brabant
Agentschap Onroerend Erfgoed
Agentschap voor Natuur en Bos
Wonen Vlaanderen
Departement Mobiliteit en Openbare Werken

2. ONTVANGEN ADVIEZEN

Volgende instanties hebben een **schriftelijk** advies uitgebracht:

Adviesinstanties

Departement Mobiliteit en Openbare Werken	24-05-2016
Wonen Vlaanderen	31-05-2016
Provincie Vlaams-Brabant	02-06-2016

3. BESPREKING

3.1. Opmerkingen aanwezige instanties

De *ontwerper* geeft een korte inleiding waarbij de intentie en de opties van het voorliggende RUP worden gekaderd binnen problematiek van het plangebied.

Ruimte Vlaanderen

Het advies wordt doorgenomen en geeft aanleiding tot volgende opmerkingen.

De benaming van de bestemming 'gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde' dekt onvoldoende de functies die in het gebied worden voorzien. Daartoe stelt *Ruimte Vlaanderen* voor om de benaming te herbekijken en dichter te laten aanleunen bij de werkelijke functie van het gebied.

Inzake de ruimtebalans vraagt *Ruimte Vlaanderen* zich af of de bestemming volledig kan opgenomen worden onder de bestemmingscategorie 'overig groen' aangezien ook gebouwen in functie van gemeenschapsvoorzieningen worden toegelaten. *Ruimte Vlaanderen* doet intern navraag hoe hiermee best wordt omgegaan. In ieder geval vraagt *Ruimte Vlaanderen* om na te gaan wat het verschil is tussen de footprint van de geplande bebouwing in het RUP en de bebouwing die mogelijk was conform het BPA.

Ruimte Vlaanderen vraagt om strikter om te gaan met het ondergronds parkeren en bijvoorbeeld enkel een maximaal aantal parkeerplaatsen bovengronds toe te laten. De symbolen worden ook best weggelaten van het grafisch plan.

Betreffende de toegankelijkheid en het openstellen van het park voor het publiek geeft *Ruimte Vlaanderen* aan dat een bepaling dient opgenomen te worden om deze toegankelijkheid te verankeren in het RUP.

De bepaling onder artikel 1.6 die vastlegt dat de inrichting van de bestemmingszone dient te gebeuren via één stedenbouwkundige aanvraag, kan op langere termijn aanleiding geven tot onduidelijkheden en wordt daarom best geschrapt.

Tot slot wijst *Ruimte Vlaanderen* op het feit dat de contour van het BPA niet volledig overeenstemt met de contour van het RUP. Het betreft meer bepaald een gedeelte ter hoogte van Bloemendal dat momenteel wel al tot het openbaar domein behoort. Om administratieve en technische redenen wordt beter de volledige contour overgenomen zodat het oorspronkelijke BPA in zijn volledigheid kan opgeheven worden en geen kleine restgebieden van toepassing blijven.

Gemeente

Betreffende de benaming van de bestemming sluit de *gemeente* zich aan bij de opmerking van Ruimte Vlaanderen.

Naast de opmerking over het ondergronds parkeren, geeft de *gemeente* ook aan dat het totaal aantal parkeerplaatsen aan de hoge kant is. De parkeernormen voor assistentiewoningen en het rusthuis die gehanteerd worden, dienen mogelijk bijgesteld te worden. De *gemeente* doet navraag bij andere sites welke normen kunnen gebruikt worden.

Inzake de verhardingsindex vraagt de *gemeente* om dit cijfer na te gaan met de oppervlakte aan verharding die wordt voorzien in het masterplan. De maximale oppervlakte aan verharding die momenteel wordt toegestaan vindt de *gemeente* tamelijk hoog.

Ontwerper

Wat de benaming betreft geeft de *ontwerper* aan dat deze kan veranderd worden naar 'parkgebied met woonzorgfunctie'.

Betreffende de opmerkingen over de parkeerplaatsen en de verharde oppervlakte geeft de *ontwerper* aan dat dit zal getoetst worden met de ontwerper van het masterplan.

3.2. Opmerkingen overige adviezen

Provincie Vlaams-Brabant

Het schriftelijk advies wordt overlopen en geeft geen aanleiding opmerkingen.

Wonen Vlaanderen

Het schriftelijk advies wordt overlopen en geeft geen aanleiding opmerkingen.

Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Het schriftelijk advies wordt overlopen en geeft geen aanleiding opmerkingen.

4. CONCLUSIES EN VERDER VERLOOP VAN DE PROCEDURE

De *ontwerper* geeft ter conclusie aan dat minstens volgende elementen aan het RUP dienen aangepast te worden:

- De contour van het RUP in overeenstemming brengen met de contour van het BPA;
- Het aanvullen van het bijkomend percentage footprint ten opzichte van het BPA;
- Het aanpassen van de benaming van de hoofdbestemming;
- Het aanpassen van de bepaling rond de toegankelijkheid van het park;
- Het aanpassen van de verhardingsindex (cfr. masterplan);
- Het aanpassen van de bepaling rond parkeren (cfr. masterplan);
- Het schrappen van artikel 1.6.

Het dossier kan verder uitgewerkt worden tot een ontwerp RUP in functie van de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad, rekening houdende met de vermelde opmerkingen tijdens de plenaire vergadering. De voorlopige vaststelling wordt voorzien voor de gemeenteraadszitting van 6 september 2016.

Ruimte Vlaanderen doet intern navraag over hoe moet worden omgegaan met bebouwing die wordt voorzien in een gebied dat valt binnen de bestemmingscategorie 'overig groen', dit in het kader van het opstellen van de ruimtebalans van het RUP.

De *gemeente* doet navraag bij andere woonzorgcentra in de gemeente naar de gehanteerde parkeernormen voor assistentie-woningen en rusthuizen.

BIJLAGE 5 ADVIES GECORO

GEMEENTELIJKE COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING

Vergadering van 13 december 2016

Advies ontwerp gemeentelijk RUP Maria Assumpta

Artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening alle adviezen, opmerkingen en bezwaren bundelt en coördineert en binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uitbrengt bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren.

Voor het RUP Maria Assumpta werd op 24 november 2016 het openbaar onderzoek afgesloten en dient de gecoro dus advies uit te brengen conform artikel 2.2.14§5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Dit is de recente historiek van het dossier:

- 03/06/2016: plenaire vergadering
- 30/08/2016: advies gecoro
- 06/09/2016: voorlopige vaststelling ontwerp RUP door gemeenteraad
- 26/09/2016 => 24/11/2016: openbaar onderzoek

Tijdens het openbaar onderzoek werden er geen bezwaren ingediend.

De gecoro neemt kennis van volgende uitgebrachte adviezen:

- Advies d.d. 20/09/2016 van Elia (zie bijlage bij dit verslag). Dit advies in voorwaardelijk gunstig. Aan de rand van het projectgebied langsheen de H. Moeremanslaan bevindt zich een ondergrondse hoogspanningskabel van Elia.
- Advies d.d. 27/10/2016 van de provincie Vlaams-Brabant (zie bijlage bij dit verslag). Dit advies is gunstig en heeft volgend besluit: *Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' te Dilbeek, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 september 2016, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in tegenstrijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum).*

Het agentschap bracht geen advies uit.

De gecoro is van mening dat het vastgestelde ontwerp van RUP voor wat betreft volgende voorschriften te weinig werd aangepast aan de opmerkingen uit de plenaire vergadering.

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

In de onderhavige bestemmingszone kan een ruimtelijk geïntegreerd aanbod van maximaal 25 bovengrondse parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Ondergronds parkeren is toegelaten.

Toelichting

Om de parkeerdruk op het openbaar domein te vermijden dient een aanbod aan parkeerplaatsen binnen de bestemmingszone te worden voorzien.

Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt slechts een beperkt aanbod aan parkeerplaatsen bovengronds toegelaten.

- ⇒ De gecoro is van mening dat het voorzien van ondergrondse parkeerplaatsen dwingend moet worden opgenomen in de voorschriften van het RUP; dit om het zo weinig mogelijk bovengrondse parkeerplaatsen te moeten voorzien en het parkkarakter maximaal te kunnen behouden. Minstens één van de twee nieuwbouwen moet volledig onderkelderd worden met

een ondergrondse parkeergarage. Logischerwijze is dit het gebouw voor serviceflats. De gecoro wil geen vast aantal verplicht te voorzien ondergrondse parkeerplaatsen opleggen, aangezien dit aantal afhangt van de mogelijke grootte en inrichting van de ondergrondse verdieping. De gecoro adviseert daarom om in de voorschriften op te leggen dat minstens één van de twee nieuwe gebouwen volledig moet onderkelderd worden met een ondergrondse parkeergarage. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen hangt af van de mogelijke grootte en inrichting van de ondergrondse verdieping. Een maximale benutting van de ondergrondse parkeerverdieping moet nagestreefd worden.

Verordende stedenbouwkundige voorschriften

Verharding

De onbebouwde oppervlakte mag gedeeltelijk ingericht worden met verhardingen. Verhardingen dienen te worden aangelegd in doorlatende materialen, tenzij dit omwille van toegankelijkheid of minimale mechanische prestaties niet mogelijk is.

De verhardingsindex bedraagt maximaal 18%.

Toelichting

Gelet op de bestaande landschappelijke structuur van het gebied en de optie om het als een park te bewaren, wordt voor de bestemmingszone een maximale verhardingsindex vastgelegd. De verhardingsindex geeft de verhouding weer van het geheel van de verharde oppervlakte (exclusief bebouwde oppervlakte) tot de totale oppervlakte van de onderhavige bestemmingszone. Gelet op een totale terreinoppervlakte van ca. 28 650m², kan voor de maximale oppervlakte aan verharding een richtcijfer worden gehanteerd van ca. 5 160m².

- ⇒ De gecoro is van mening dat een verhardingsgraad van 18% overdreven is voor een park (hierin zitten de gebouwen zelfs niet inbegrepen) en dat de voorgelegde oppervlaktes aan verhardingen te ruim genomen zijn. De gecoro adviseert daarom om de verhardingsgraad te verkleinen. Door de ontwerper moet een realistisch inrichtingsplan worden voorgelegd waarop het aantal verhardingen wordt beperkt tot de nuttige en functionele verhardingen. Op basis van dit plan kan een gewijzigde (lagere) verhardingsindex vastgelegd worden.

De gecoro geeft bijgevolg een gunstig advies mits rekening wordt gehouden worden met volgende opmerkingen:

- Het advies d.d. 20/09/2016 van Elia te volgen
- Minstens één van de twee nieuwe gebouwen moet volledig onderkelderd worden met een ondergrondse parkeergarage. Het aantal te voorziene parkeerplaatsen hangt af van de mogelijke grootte en inrichting van de ondergrondse verdieping. Een maximale benutting van de ondergrondse parkeerverdieping moet nagestreefd worden.
- De voorgelegde maximale verhardingsgraad van 18% moet worden verkleind. Door de ontwerper moet een realistisch inrichtingsplan worden voorgelegd waarop het aantal verhardingen wordt beperkt tot de nuttige en functionele verhardingen. Op basis van dit plan kan een gewijzigde (lagere) verhardingsindex vastgelegd worden.

Opgemaakt te Dilbeek, 15 december 2016

Laurent Coppens
wnd. secretaris

Clark Pauwels
de voorzitter

Bijlagen:

- Advies d.d. 20/09/2016 van Elia
- Advies d.d. 27/10/2016 van de provincie Vlaams-Brabant



Vaartkaal 2
2170 Merksem - België

T +32 3 640 08 08
F +32 640 07 59
www.elia.be

aangetekend
Gemeentebestuur Dilbeek
Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke
Ordening (GECORO)
Gemeenteplein 1
1700 DILBEEK

Behandeld door: Charis Verlinden
Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GS/N/703438-1 /KAB/CV

VERZONDEN 20 SEP. 2016

Merksem, 20 september 2016

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Maria Assumpta"

Plaats: Dilbeek: Henri Moeremanslaan
Onze ELIA-installaties:
Hoogspanningskabel:
36 kV 36.773 Dilbeek - Molenbeek

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse hoogspanningskabels 36kv (zie overzichtsplan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Henri Moeremanslaan.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

In bijlage vindt u een overzichtsplan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per fax op 03/640.08.29, per e-mail (contactcenternoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.



Elia Asset nv
Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB



Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Hoogachtend,

Danny Vanderhaeghen
Contact Center Manager

Bijlagen: Veiligheidsmaatregelen en overzichtsplan

Elia Asset nv
Zetel van de vennootschap: Keizerslaan 20 - 1000 Brussel - België
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB

Bijlage

**UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSEHOOGSPANNINGS-,
SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS**

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarsleuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.
2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden.
3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie artikel 192 AREI):

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in artikel 188, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.
 - Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.
7. Voor hoogspanningskabels:
 - De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
 - De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.

- Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.
- Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.

8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.
9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.
10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Bepantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de beplantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem

Tel: 03/640.08.08
Fax: 03/640.07.59

Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat...

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de



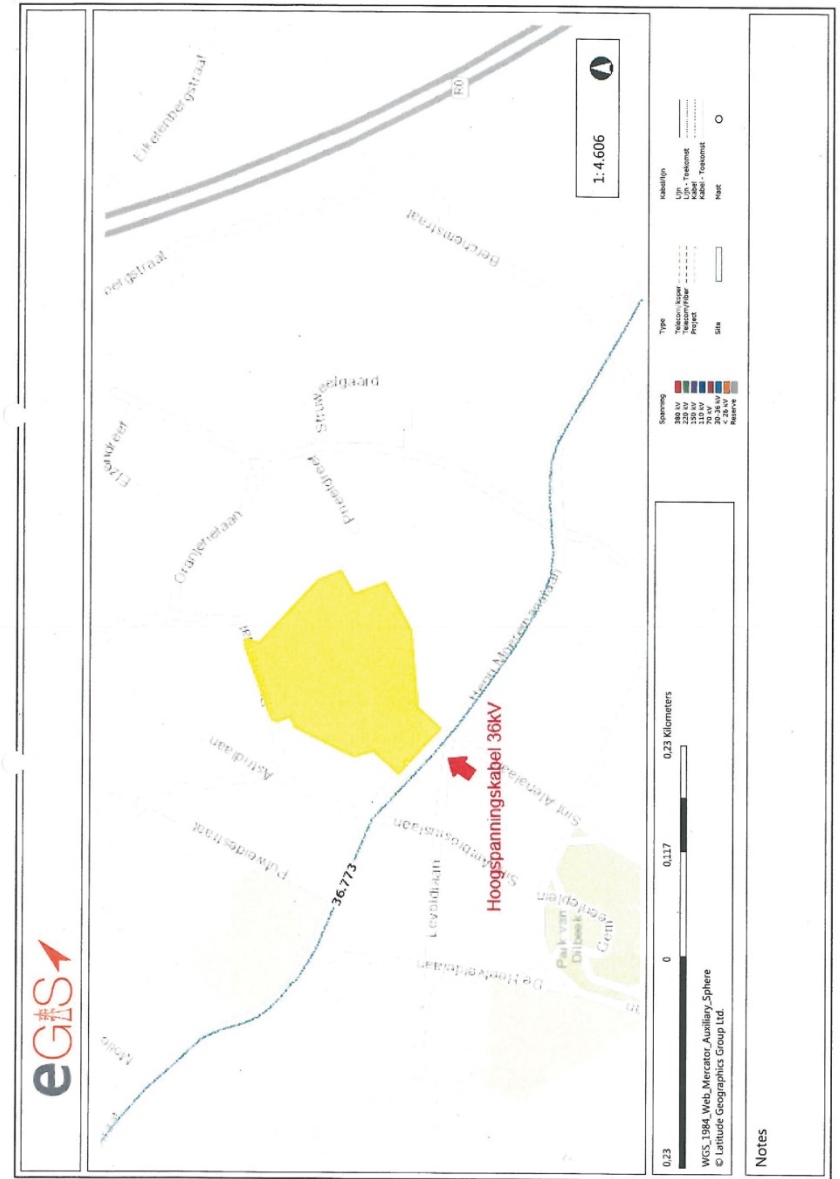
interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk worden vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de dielektrische van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.

Elia Asset nv
Zetel van de vennootschap: Keizerlaan 20 - 1000 Brussel - België
BTW BE0475 028 202 - RPR Brussel - IBAN BE05 2100 7002 6675 - BIC/SWIFT GEBABEBB





VLAAMS-
BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Dilbeek - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' - openbaar onderzoek

1. GEGEVEN

De gemeente Dilbeek organiseerde een plenaire vergadering op 3 juni 2016 over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta'.

De gemeenteraad keurde in zitting van 6 september 2016 de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' goed.

De gemeente Dilbeek organiseert van 26 september 2016 tot 24 november 2016 een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta'. De deputatie wordt gevraagd om een advies uit te brengen aan de GECORO.

Artikel 2.2.14. §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.



RMT-RP-RUP-2016104-DIL-Maria Assumpta-oo

1 / 4

3. BESPREKING

Situering

Het plangebied is gelegen in Dilbeek, ten noordoosten van onder meer het gemeentehuis en het Sint-Elenapark. Het terrein van ongeveer 2,9 hectare groot is voornamelijk ingericht als kasteelpark. In het landgoed is een woonzorgcentrum gelegen. Het parkgebied is omgeven door woonstraten van Dilbeek.

De huidige bestemming wordt bepaald door het bijzonder plan van aanleg 'Rusthuis Huize Moeremans'. In dit bijzonder plan van aanleg zijn de grenzen tussen het groen en de gebouwen exact vastgelegd. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' heft deze exacte bestemmingsgrens op, waardoor de vernieuwing van de gebouwen van het woonzorgcentrum mogelijk wordt.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

De site is gesitueerd in de deelruimte "Verdicht netwerk - subgebied Aalst-Ninové-Brussel" volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum). Deze deelruimte bevindt zich centraal in de provincie Vlaams-Brabant en ten westen van de stad Brussel. Ze vormt de schakel met de provincie Oost-Vlaanderen. Het verdicht netwerk is een zeer versnipperd gebied waar de verschillende activiteiten naast en door elkaar voorkomen. Het beleid is erop gericht om de verschillende activiteiten in harmonie naast elkaar te brengen en de onderlinge relaties te versterken. Verder wil het provinciebestuur de bestaande open ruimten zoveel mogelijk behouden en met elkaar verbinden via een fijnmazig ecologisch netwerk.

De gemeente Dilbeek behoort gedeeltelijk tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Enkel Dilbeek en Groot-Bijgaarden liggen binnen de afbakening (stedelijk gebied). De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied binnen de afbakening van het VSGB staan beschreven in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Specifiek voor kasteelsites met een structurerend landschapsgegeven schrijft het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) voor om deze sites te vrijwaren en als structurerende landschapsgegevens te hanteren bij de verdere landschappelijke ontwikkelingen.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Dilbeek worden volgende uitspraken gedaan over 'Bebouwing in Parkgebieden in het buitengebied':

Bebouwing kan slechts uitzonderlijk toegelaten worden voor de uitbouw van socio-culturele, toeristisch recreatieve of sociaal-maatschappelijke infrastructuur die in rechtstreekse relatie staat tot het aanwezige markant erfgoed. Culturele, toeristische en recreatieve functies zullen steeds een laagdynamisch karakter hebben en mogen daarom geen aanleiding geven tot de uitbreiding van de aanwezige bebouwing (bv. voor de creatie van bijkomende logies). De historisch gegroeide aanwezigheid van sociaal-maatschappelijke infrastructuur als rusthuizen en serviceflats in parkgebieden is eigen aan Dilbeek. Indien de inrichting geen afbreuk doet aan de landschappelijke waarden, kan het behoud en de ontwikkeling van deze functies aanvaard worden in de parkgebieden die aansluiten bij de kernen van de nederzittingsstructuur. De ruimtelijke draagkracht van het parkgebied (het vermogen van de omgeving om de architectuur en het programma op een kwalitatieve wijze op te nemen) zal bepalend zijn voor de maximale maat van de voorziening.

Bouwwerken zullen steeds onderworpen worden aan strikte randvoorwaarden:

- het 'label' duurzaam bouwen is van toepassing;
- de architecturale conceptie garandeert een goede landschappelijke integratie en verleent een meerwaarde voor de omgeving;
- het bouwprogramma en de bijhorende dynamiek zijn in overeenstemming met de ruimtelijke draagkracht;
- het open ruimtekarakter mag niet geschaad worden;
- natuurlijke biotopen en biologische waardevolle gebieden mogen geen schade lijden;
- de natuurlijke waterhuishouding mag geen schade lijden;



RMT-RP-RUP-2016104-DIL-Maria Assumpta-oo

2 / 4

- indien mogelijk wordt de natuurlijke waterhuishouding hersteld.

Elk project binnen een parkgebied dient het respect voor de ruimtelijke draagkracht te illustreren via een studie die minstens de volgende elementen in rekening brengt:

- (bouw)historisch onderzoek met evaluatie van de aanwezige parkinrichting;
- onderzoek van het verkeersgenererend effect en de parkeerontwikkeling;
- de wijze van integratie van de nieuwbouwdelen ten opzichte van de aanwezige bebouwing en open ruimte;
- de wijze waarop invulling is gegeven aan de bovenstaande randvoorwaarden voor bouwwerken in parkgebied.

De gemeente kan gebiedsgerichte ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken waarin de inrichtingsmogelijkheden van de parkgebieden worden vastgelegd.

Daarnaast geeft het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' ook uitvoering aan de bepaling 17 Actieplan 'seniorenhuisvesting':

Dilbeek neemt alle nodige initiatieven om DOELSTELLING 1 (seniorenhuisvesting) van de gewenste nederzettingsstructuur in te vullen.

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden. Er is een onderzoek tot milieueffectrapportage uitgevoerd, op grond waarvan de dienst m.e.r. heeft besloten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Bespreking van de planopties

Naar aanleiding van de gewenste vernieuwing van de gebouwen van het woonzorgcentrum werd een masterplan opgemaakt. Dit masterplan bevat een visie op de toekomstige ontwikkeling van het gehele kasteelpark. De landschappelijke inpassing en architecturale kwaliteit van de gebouwen vormen een belangrijk onderdeel van het masterplan. Door middel van dit masterplan wordt uitvoering gegeven aan het gemeentelijke beleid voor de ontwikkeling van de kasteelparken.

De doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' stemmen overeen met de bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De relatie tussen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en voortliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt op voldoende wijze aangetoond. De beleidsopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden om deze redenen ondersteund.



RMT-RP-RUP-2016104-DIL-Maria Assumpta-oo

3 / 4

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT


1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Maria Assumpta' te Dilbeek, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 september 2016, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in tegenstrijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum).


Leuven, 27 oktober 2016

Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Monique Swinnen, Ann Schevenels, Marc Florquin, Tom Dehaene, Tie Roefs, Walter Zeldere, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:


Marc Collier
provinciegriffier


Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever


Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,


Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning



RMT-RP-RUP-2016104-DIL-Maria Assumpta-oo

4 / 4

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Dirk DE LOECKER
Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner
Jörgen VAN DER AA
Geograaf - ruimtelijk planner
Ester VANDERSTRAETEN
Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: 2015-1100

Versie: 1

Publicatie: **januari 2017**

Opdrachtgever:

Gemeente Dilbeek

Kasteelhoeve, de Heetveldelaan 4, 1700 Dilbeek

Contact:

Laurent COPPENS
Stedenbouwkundig ambtenaar
Telefoon: 02 451 68 70
Email: laurent.coppens@dilbeek.be

