

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

STAD DIKSMUIDE
Deelgemeente Woumen



BPA CENTRUM VOOR OUDERENZORG

ontwerp

Dit bundel bestaat uit 3 niet te scheiden delen, zijnde: plan bestaande toestand, bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften. De bijhorende toelichtingsnota is richtinggevend.

GEOMEX bvba

Kapelleriestraat 3
Ontmijnerslaan 46
051/70 50 55

8840 STADEN
8200 BRUGGE

051/70 25 75
050/39 31 61
email : GEOMEX@SKYNET.BE

ref.gemeente: : plannr. : 32003.2.24/8.21
ref. ontwerper : 00G201SV_O1
datum : 01/02/2005

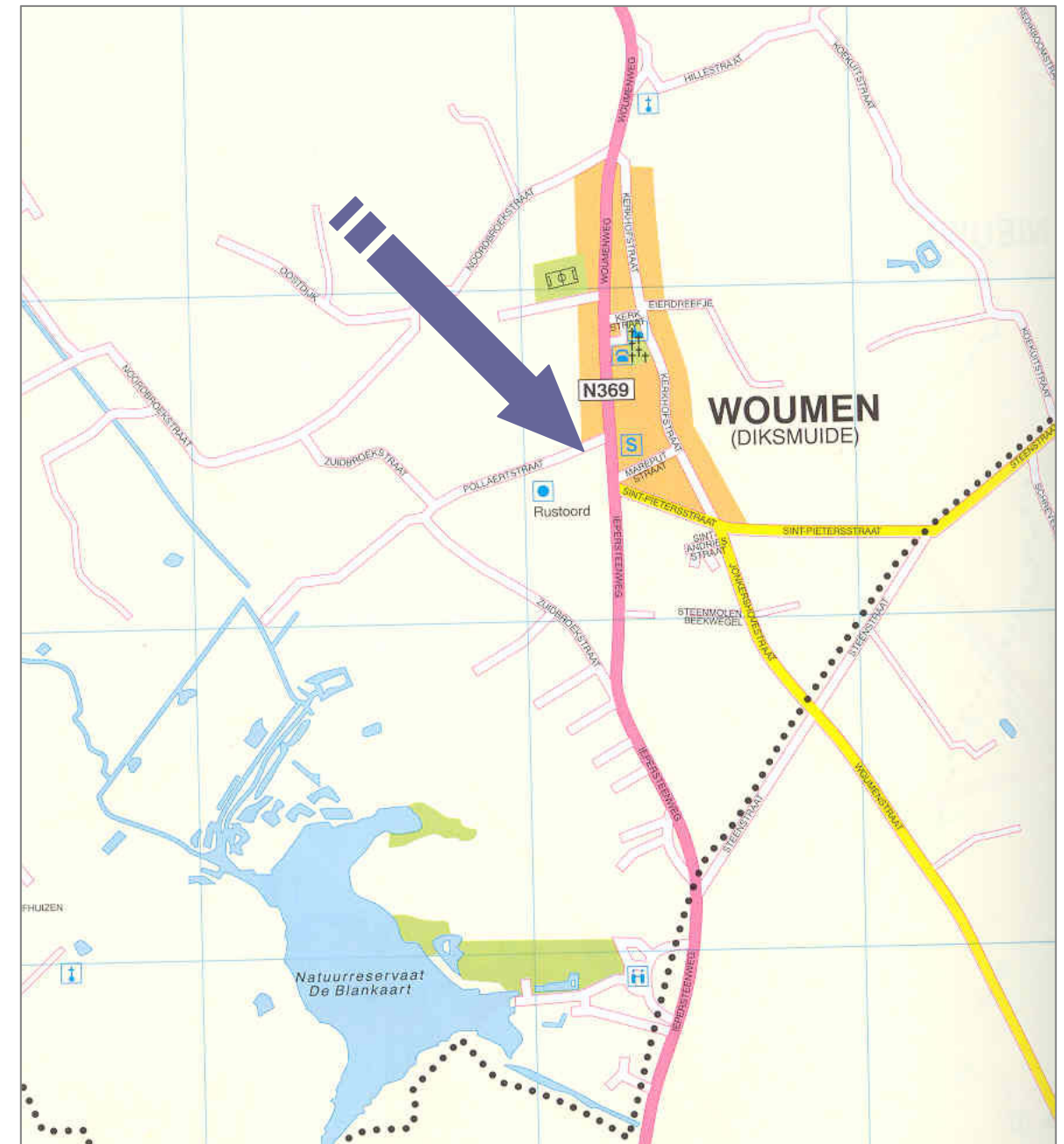
De Zaakvoerders	Stedenbouwkundig Ontwerper
Dhr. H. Vanroose – Dhr. F. Brouwers gezworen landmeters-experten	Ontwerper S. Tyberghien stedenbouwkundige

		GEMEENTEBESTUUR		ADVISERENDE BESTUREN		GECORO		OPENBAAR ONDERZOEK	
	opgemaakt	overgem.	goedgek.	overgem.	plenaire.	overgem.	behandeld	opening	sluiting
1 ^{ste} schetsontwerp	31/05/00	31/05/00	31/05/00						
1 ^{ste} voorontwerp	07/06/00	07/06/00		08/06/00	29/06/00	08/06/00	28/07/00		
							03/08/00		
1 ^{ste} ontwerp	02/10/00							01/12/00	31/12/00
2 ^{de} voorontwerp	07/07/03	10/07/03		10/07/03					
3 ^o voorontwerp	11.08.04	13.08.04		13.08.04	20.12.04		29.01.05		
ontwerp	04.02.05	07.02.05	28/02/05					18/03/05	16/04/05
			30/05/05						
ONTWERP Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad om gevoegd te worden bij de beraadslaging in zitting van 28 februari 2005 SECRETARIS dd Marie Herman DE BURGEMEESTER Geert Debaillie Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 18 maart 2005 tot 16 april 2005 SECRETARIS dd Marie Herman DE BURGEMEESTER Geert Debaillie Gezien en goedgekeurd om gevoegd te worden bij de beraadslaging van de gemeenteraad in zitting van 30 mei 2005 SECRETARIS dd Johan Van Mullem DE BURGEMEESTER Geert Debaillie Voor eensluidend afschrift van het aan het openbaar onderzoek onderworpen origineel. DE BURGEMEESTER Geert Debaillie									
OPP. BPA: 2ha 77a 62ca		OPNAME BESTAANDE TOESTAND juni 2004				dossiernr.: 00g201			

Toelichtingsnota

1. situering en liggingsplan

De West-Vlaamse woonkern Woumen is een deelgemeente van Diksmuide en ligt er ten zuiden van. Woumen is vooral bekend omwille van het waterspaarbekken en het natuurreserveaat De Blankaart. De kern van Woumen is uitgebouwd langs de provincieweg N369.

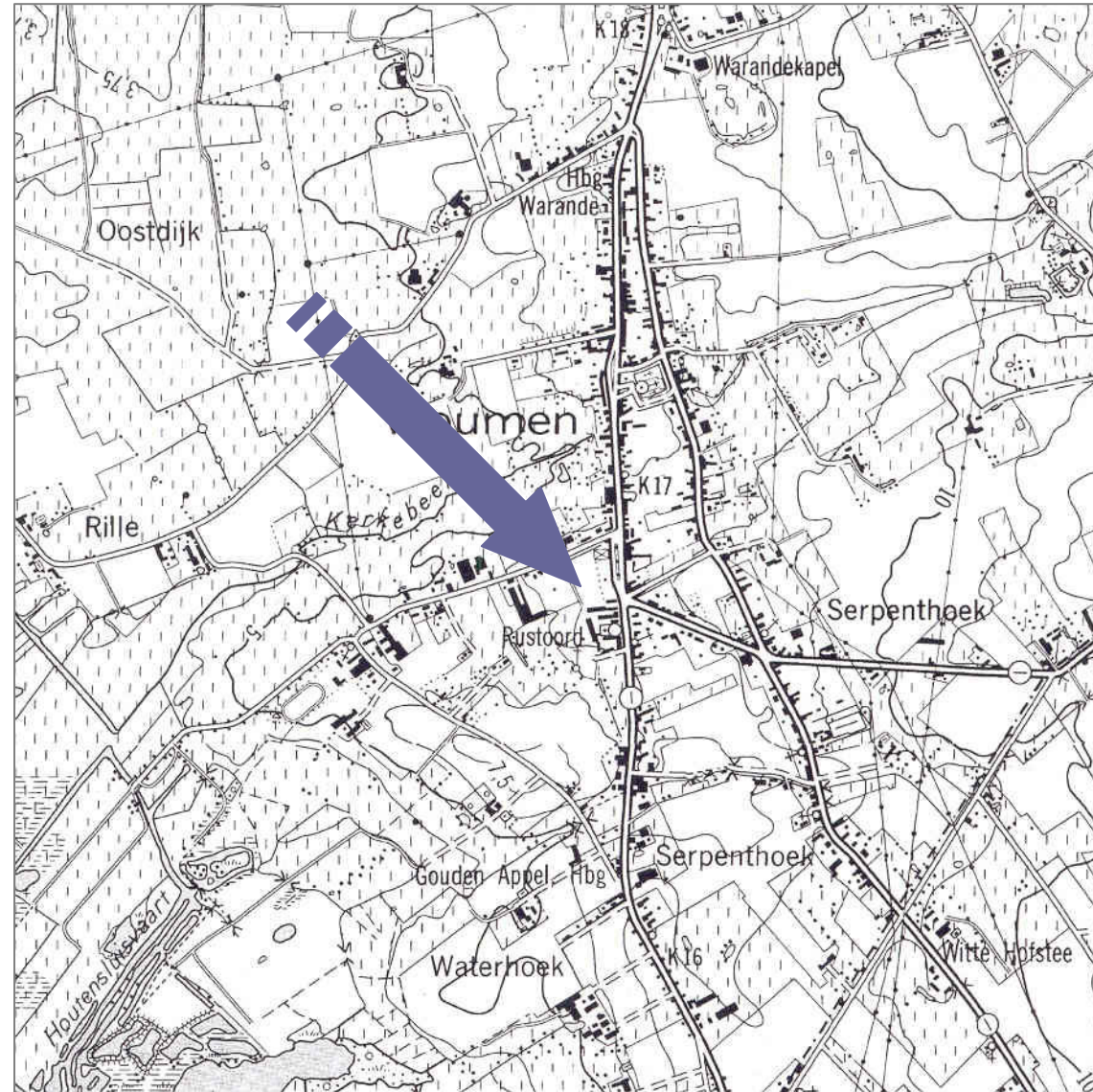


situatieplan, schaal 1/20.000

Inhoud toelichtingnota:

1. situering en liggingsplan
2. begrenzing plangebied
3. juridische toestand
4. feitelijke toestand van het plangebied
5. probleemstelling en opties van het stadsbestuur
6. beleidsmatige afweging
7. concept en zonering
8. ruimtebalans
9. conceptvoorstel
10. watertoets

Ter hoogte van de doortocht van de provincieweg, de Iepersteenweg, door Woumen bevindt zich het plangebied, palend aan de N369. Het plangebied ligt aan de westkant van de N369.

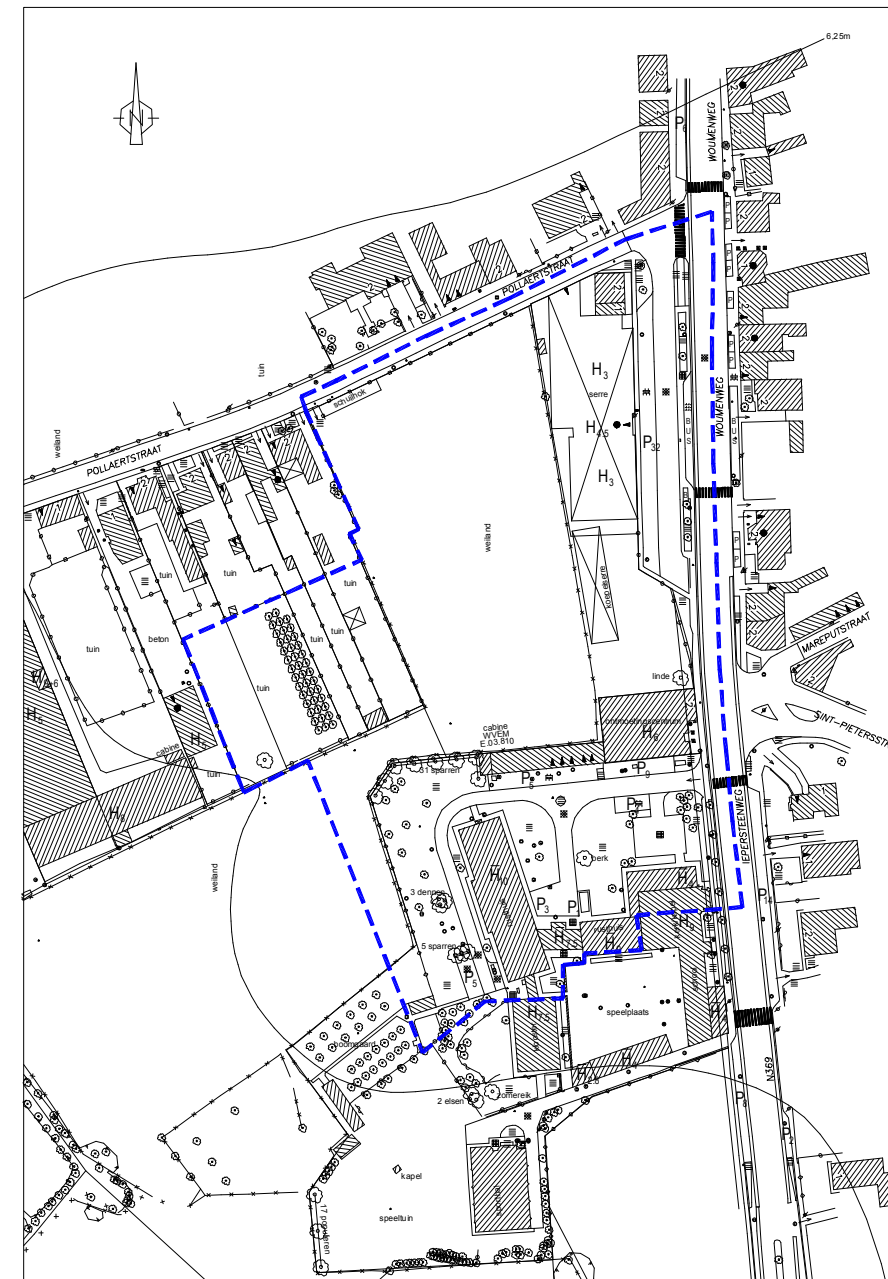


liggingsplan, schaal 1/10.000

2 begrenzing plangebied

Het BPA wordt als volgt begrensd:

- N: door perceelsgrenzen en de as van de Pollaertstraat. Alle noordelijke grenzen vallen samen met een bestemmingsgrens van het gewestplan.
- O: De as van de N369, de Iepersteenweg
- Z: Perceelsgrenzen, deels samenvallend met de gebouwen voor het zuidelijk aanpalend klooster en de bijhorende school en sportzaal.
- W: Gedeeltelijk bepaald door perceelsgrenzen



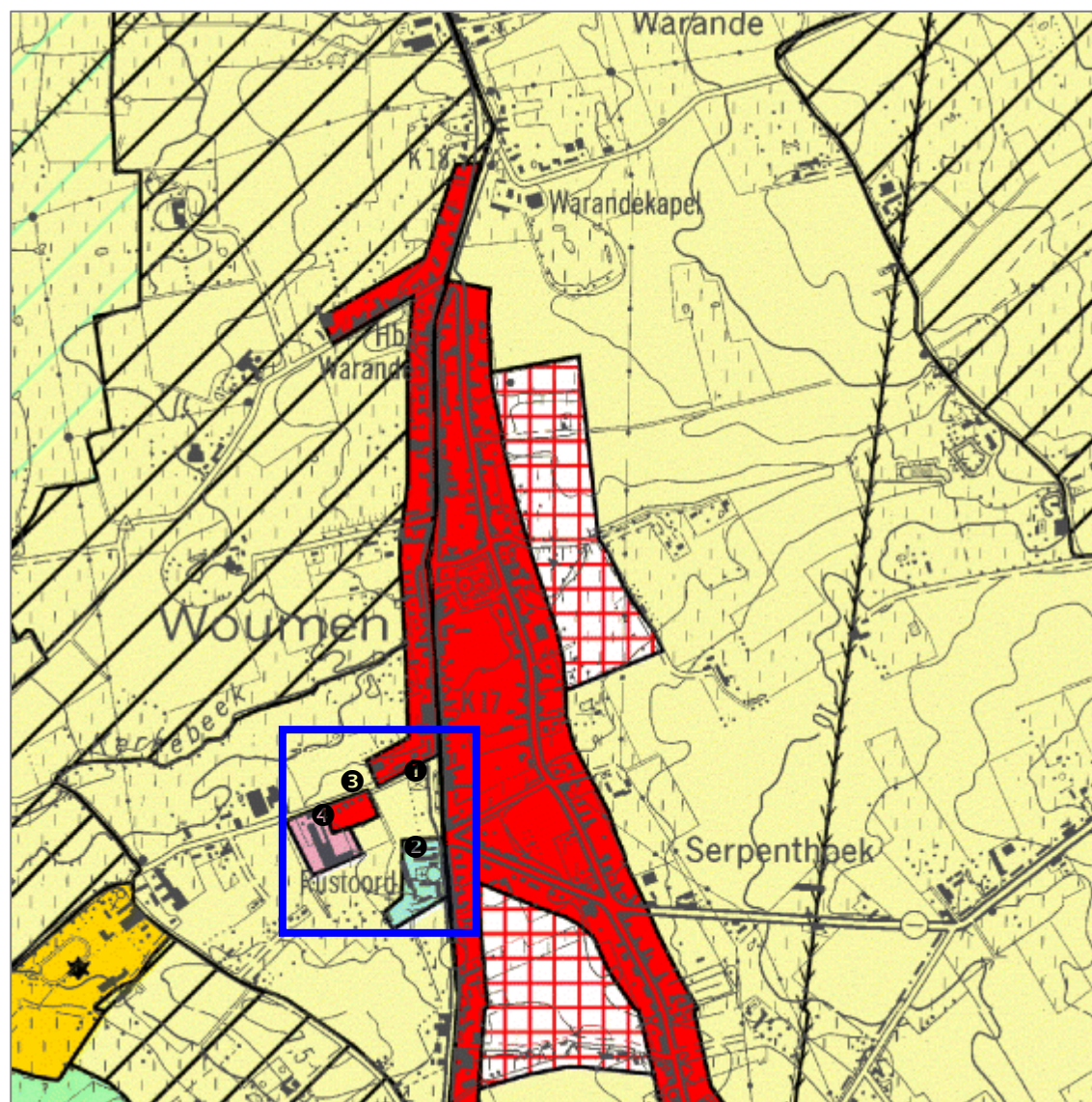
begrenzing bpa

3. juridische toestand

Voor het betreffend BPA bestaat het gewestplan Diksmuide-Torhout, goedgekeurd bij Koninklijk besluit van 05/02/1979. Volgens dit gewestplan ligt het plangebied hoofdzakelijk in agrarisch gebied, het zuidelijk deel van het plangebied ligt in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Palend aan het plangebied bevindt zich eveneens woongebied en een gebied voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen.

gewestplan Diksmuide-Torhout, KB 05/02/1979, schaal 1/10.000



- ① agrarische gebieden
- ② gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- ③ gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kleine en middelgrote ondernemingen
- ④ woongebieden

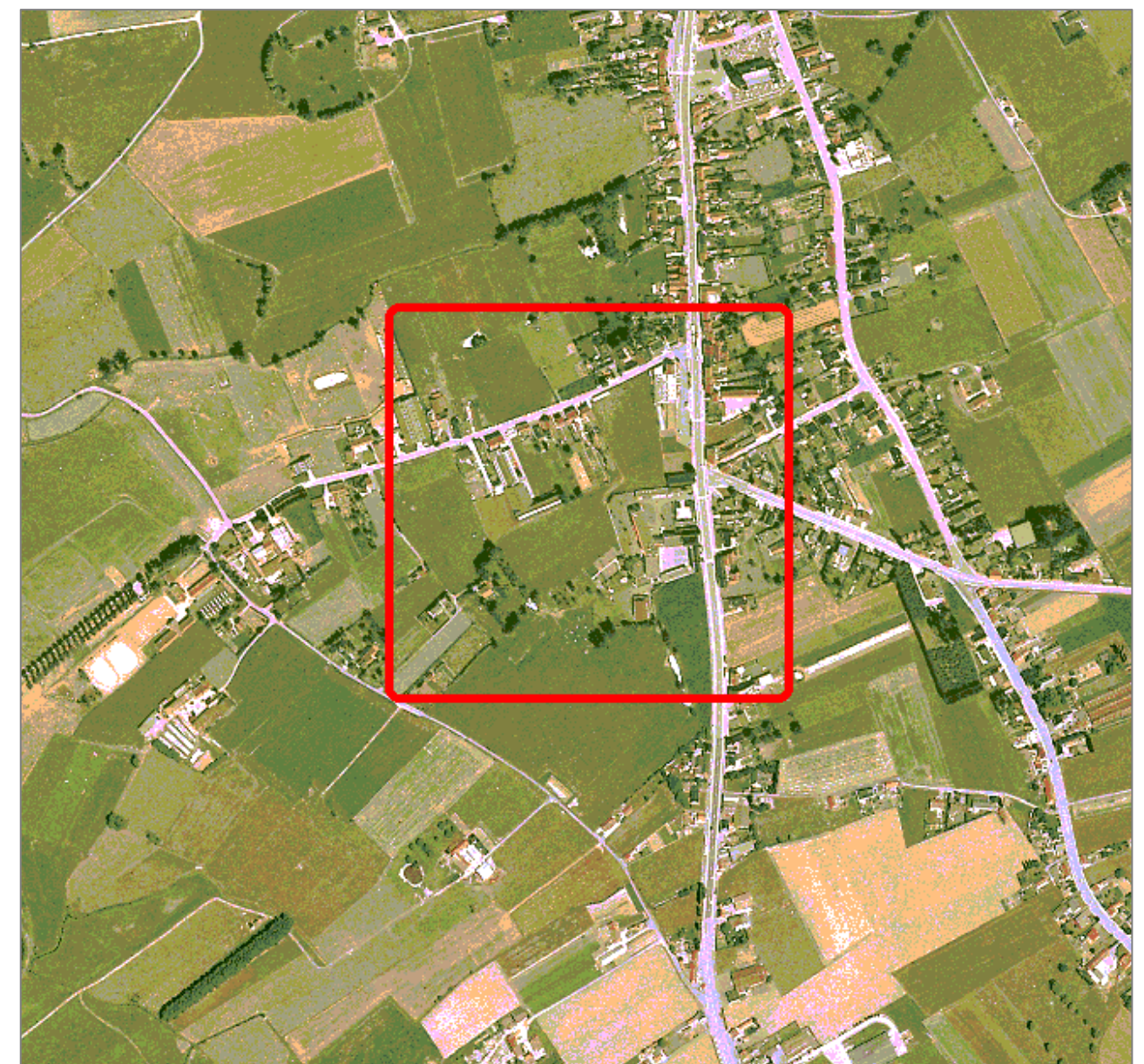
Voor het grondgebied van de Stad Diksmuide bestaat een ontwerp voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het openbaar onderzoek werd recent afgesloten. Relevante elementen uit dit ontwerp worden verder in de toelichtingnota aangehaald.

Binnen het plangebied, evenals in de aanpalende gebieden bevinden zich geen goedgekeurde verkavelingen, noch vastgestelde bouwoverschrijdingen.

Voor het plangebied bestaat een goedgekeurd rooilijnplan, langs de Iepersteenweg, KB 14.01.1969.

De gegevens, omtrent de milieuvergunningen van de gebouwen en bedrijven, zijn vermeld op het plan bestaande toestand.

4. Feitelijke toestand van het plangebied



luchtfoto, schaal 1/10000

In het zuiden van het plangebied bevinden zich de gebouwen die de belangrijkste functie binnen het plangebied vertegenwoordigen. Het rust- en verzorgingstehuis (79 bedden) en het ontmoetingscentrum, maken deel uit van een groter complex met gemeenschapsvoorzieningen, zoals daar zijn de school, het klooster en de sportzaal. Deze laatste drie werden echter niet opgenomen binnen het plangebied. (zie ook punt 5., probleemstelling en opties)

Dit gebouwencomplex (zowel binnen als buiten het plangebied), is een verzameling van gebouwen die ogenschijnlijk ongeordend ingeplant werden. Elk gebouw afzonderlijk draagt daarenboven de kenmerken van de tijdsgeest waarin ze opgetrokken werden, wat maakt dat het geheel een eerder slordige indruk nalaat. De bouwhoogtes variëren van 1 bouwlaag tot 3.

Binnen het plangebied, aan het kruispunt van de Woumenweg met de Pollaertstraat bevindt zich een totaal ander gebouw, met een para-agrarische en commerciële functie. De bebouwde oppervlakte van de bloemen- en plantenzaak wordt vooral gedomineerd door een glazen serre. De bedrijfswoning bevindt zich bij de zaak.

De niet-bebouwde oppervlaktes in het plangebied, bestaan grotendeels uit weiland. Een kleiner deel wordt gebruikt als moestuin en recreatietuin, in functie van het rust- en verzorgingstehuis en de kloosterlingen.

Grenzend aan het plangebied, ten noorden, bevindt zich een bedrijfsgebouw dat een duidelijke ruimtelijke impact heeft op het plangebied. Het bedrijfsgebouw heeft een hoogte van ongeveer acht meter en is niet gebufferd, waardoor het een niet te loochenen visueel en ruimtelijk kenmerk is voor het plangebied.

De lepersteenweg, tevens de oostelijke grens, is een drukke baan, die het grootste deel van de woonkern van Woumen scheidt van het plangebied. De lepersteenweg is een provincieweg en is de hoofdverbindingsweg tussen Woumen en Diksmuide, maar verwerkt eveneens veel doorgaand verkeer.

De lepersteenweg is uitgerust met vrijliggende fietspaden alsook met oversteekplaatsen voor voetgangers ter hoogte van het plangebied

De Pollaertstraat daarentegen, die een deel van de noordgrens bepaalt, is een rustige straat, met een smaller wegprofiel en hoofdzakelijk plaatselijk verkeer.

Met het openbaar vervoer is Woumen te bereiken met de bus, via de provincieweg. Voor de bloemen- en plantenzaak bevindt zich een bushalte. Samen met de bushalte werd tevens ruimte voorzien voor een parking, langs de provincieweg.

FOTO'S (zie opnamepunt foto op plan bestaande toestand)



foto 1



foto 2



foto 3

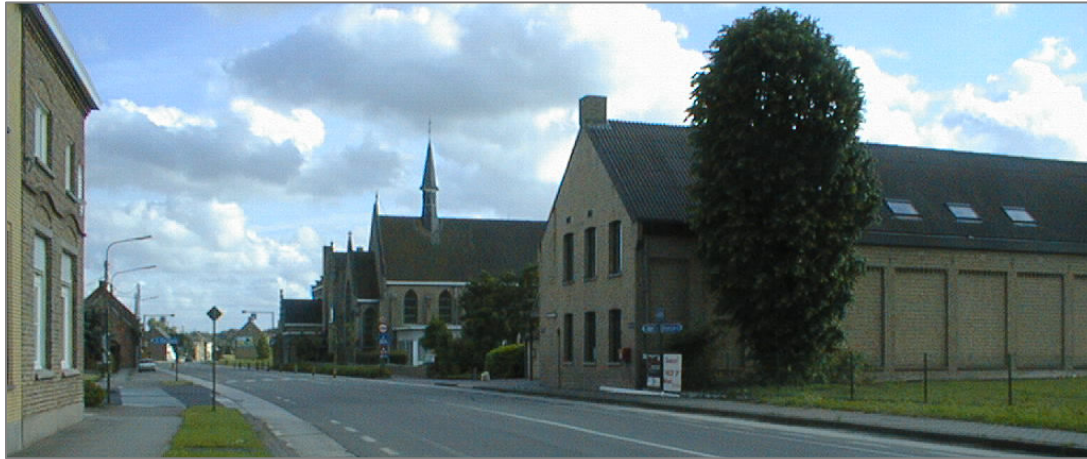


foto 4



foto 7



foto5



foto 8



foto 6



foto 9

5. Probleemstelling en opties van het stadsbestuur

5.1. probleemstelling

afbakening plangebied

De schoolgebouwen en bijhorende sportzaal, palend aan het plangebied, werden in een eerder planvoorstel, mee opgenomen binnen het plangebied.

Op die manier kon een volledige zone voor verschillende gemeenschapsvoorzieningen, vernieuwd, geordend en gestructureerd worden.

De verouderde schoolgebouwen zouden vervangen worden en een nieuwe inplanting werd voorgesteld in functie van de continuïteit van het onderwijs en in functie van de renovatie- en nieuwbouwplannen van het RVT.

Intenties om een nieuw schoolgebouw in te planten langs de Pollaertstraat werden in het verleden negatief geadviseerd. (zie bijlage, advies van 21.06.2000). Overleg en verdere argumentatie leidden niet tot een consensus.

Gezien er geen alternatieve oplossingen voorhanden zijn (noch binnen het plangebied, noch erbuiten), werd in samenspraak met de administratie ruimtelijke ordening, beslist om de schoolgebouwen en de bijhorende sportzaal niet langer op te nemen binnen het plangebied, aangezien binnen het voorliggend plangebied geen oplossing kan geboden worden voor de nood aan vernieuwing en herlocatie van de huidige schoolgebouwen.

rust- en verzorgingstehuis

Na het verkrijgen van een negatief advies omtrent veiligheid, ziet de directie van het rust- en verzorgingstehuis zich genoodzaakt dure investeringen te doen. Uit een grondig onderzoek bleek dat renovatie, aanpassingswerken en uitbreiding van de bestaande gebouwen financieel niet haalbaar en niet verantwoord was. De enige oplossing is volledige nieuwbouw.

Gezien de continuïteit van de verzorging en de huisvesting van de bewoners moet gegarandeerd worden, ziet de directie zich genoodzaakt te kiezen voor een andere inplanting van de nieuwe gebouwen (versus Vervangingsnieuwbouw), die tevens gefaseerd moeten gerealiseerd worden.

Ps. Het rust- en verzorgingstehuis biedt momenteel plaats aan 79 zorgbehoevenden.

Bloemen- en plantenzaak

In de directe omgeving, palend aan de kloostereigendommen, bevindt zich een para-agrarisch bedrijf. Het gaat hier om een serrist van kamerplanten. Aan het bedrijf is ook een verkoopsruimte verbonden, alsook een bedrijfswoning. De bestaansreden van het bedrijf kan in onmiddellijk verband worden gebracht met het aanpalend RVT.

Het bedrijf werd bij een eerdere inventarisatie gecatalogeerd als een para-agrarisch bedrijf en werd aldus niet opgenomen in de inventaris zonevreemde bedrijven. Omwille van de nog steeds onduidelijke definiëring en positie van para-agrarische bedrijven binnen het agrarisch gebied, kan het bedrijf niet rekenen op enige bestaanszekerheid.

Tuinen

Door de eigendomsstructuur van het RVT en de fabriek aan de Pollaertstraat, worden enkele private tuinen, horend bij woningen uit de Pollaertstraat, ingesloten. Het gewestplan bestemt

deze tuinen als agrarisch gebied. Zowel de bestaande toestand en de gewenste ontwikkelingen voor de aanpalende gronden maken een landbouwfunctie volledig irrelevant.

5.2. opties stadsbestuur

✓ *Ondersteuning en instandhouding van de faciliteiten voor ouderlingenzorg*

Het gemeentebestuur wenst de volledige site voor gemeenschapsvoorzieningen te behouden en te ondersteunen, door de ruimte en de mogelijkheden te creëren voor het saneren en renoveren van de terreinen en gebouwen.

Een RVT is een onmiskenbare schakel binnen het pakket van gemeenschapsvoorzieningen. Daarom worden de intenties van het RVT ondersteund ten einde een oplossing te bieden aan de rijpende problematiek.

Voor de inplanting van het RVT werd vertrokken vanuit het basisprincipe, dat het RVT aansluit bij de kern van Woumen. Zowel voor de bewoners als voor de ambulante gebruikers van het verzorgingstehuis, zijn de nabijheid van de kern van Woumen en de directe aanwezigheid van een buslijn, met behoorlijke halte, een pluspunt. De goede bereikbaarheid en de nabijheid van de dorpskern verhogen het comfort van de gebruikers.

✓ *nadruk op de verweving van de zorgfunctie, de pedagogische, de sociale en de recreatieve functie:*

Binnen het plangebied bevindt zich eveneens het ontmoetingscentrum van Woumen. Palend aan het plangebied bevinden zich de school, het klooster en de sportzaal.

De concentratie van verschillende gemeenschapsvoorzieningen is een belangrijk pluspunt bij de werking van de betrokken instellingen. Het verhoogt de dynamiek van het dienstencentrum en kan eveneens economische voordelen opleveren, zoals het bundelen van administraties, het 'dubbel gebruik' van infrastructuren (oprit, parking, ..), het bezuinigen op ruimte.

Bereikbaarheid tussen de verschillende entiteiten kan de verwevenheid en de eenheid binnen het plangebied verhogen.

✓ *begrenzing van het plangebied:*

Gevolg gevend aan het advies van ARP (ivm school en klooster) en met het oog op een haalbare oplossing voor het RVT, werd het plangebied beperkt tot de terreinen, nodig voor het bieden van een oplossing voor de eerder gestelde problemen. (zo ook de geïsoleerde tuinen en de bloemen- en plantenkweker)

✓ *duidelijkheid en bestaanszekerheid voor de bestaande bloemen- en plantenzaak:*

Zoals reeds eerder vermeld (5.1.) moet in het voorliggend bpa een duidelijke ruimtelijke en functionele aflijning worden gegeven voor de invulling van het hoekperceel aan de Pollaertstraat en de lepersteenweg.

Dit, met de bestaanszekerheid van het bedrijf en het respect voor de directe omgeving voor ogen.

✓ *eerlijke oplossing zoeken voor de tuinen van de aanpalende woonzone, die in agrarisch gebied liggen:*

Ten gevolge van de eerder genomen opties, komt een kleine oppervlakte agrarisch gebied in een geïsoleerde positie. Het is aangewezen om de gronden te bestemmen conform hun huidige gebruik : private tuin.

De huidige bestemming, private tuin, wordt in voorliggend bestemmingsplan bevestigd.

✓ *prioritair stellen van de leefomgeving van bejaarden en zorgbehoevenden.*

Twee groepen gebruikers van de site voor gemeenschapsvoorzieningen wonen er permanent. Er moet aandacht uitgaan naar de bescherming van de woonkwaliteit en leefomgeving van deze mensen. De vermenging van de verschillende functies en de dynamiek binnen de site kunnen een sociaal isolement voorkomen. Voldoende open ruimte en groenvoorziening komen de leefkwaliteit ten goede.

✓ *Zorg voor het achterliggend landschap (ten westen van het plangebied)*

Om de confrontatie tussen de site met gemeenschapsvoorzieningen en het achterliggend landbouwgebied niet te bruuskeren is het nuttig om een overgangszone te voorzien waar zachte functies primeren.

6. beleidsmatige afweging

macro – Provinciaal ruimtelijk structuurplan:

Woumen werd geselecteerd als woonkern in het buitengebied (bindende bepalingen PRS). Een buitengebied dat direct aansluit bij het stedelijk gebied Diksmuide. De woonkern heeft een lokaal verzorgende rol en een structurerende rol voor het wonen.

Het PRS stelt een kernversterkend beleid voorop voor het buitengebied.

'Het bestaande kernenpatroon versterken.

West-Vlaanderen kent een gelijkmatig afwisselend patroon van stedelijke gebieden en kernen. Voor West-Vlaanderen betekent dit potentieel dat lokale en bovenlokale voorzieningen in de nabije omgeving van iedere inwoner van de provincie kunnen blijven bestaan. Vandaar dat het wenselijk is om het bestaande nederzettingpatroon te versterken.'

(PRS beleidsdoelstellingen voor de gewenste ruimtelijke nederzetingsstructuur, p.146)

In de mate dat het voorzieningenarsenaal samen hoort bij het nederzettingpatroon, kan gesteld worden dat de genomen opties in het bpa, tegemoetkomen aan deze beleidsdoelstelling uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan. De opties uit voorliggend bpa bevestigen en versterken een verzorgende functie die inherent is aan het voorzieningenniveau en de dynamiek van Woumen. De sociale voorzieningen (rust- en verzorgingstehuis en ontmoetingscentrum) worden bevestigd.

De N369, tussen Ieper en Diksmuide, werd geselecteerd als een secundaire weg, categorie I.

De hoofdfunctie van deze weg is 'verzamelen op bovenlokaal niveau'. Het verbinden en toegang geven wordt beschouwt als een aanvullende functie. Deze wegen worden ingericht met 2x1 rijvak en hebben een doortochtenprofiel ter hoogte van een bebouwde kom.

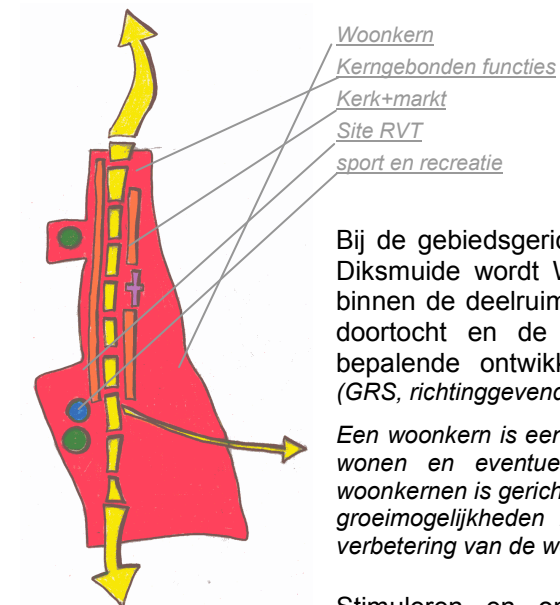
meso – voorontwerp GRS Diksmuide:

Het Ruimtelijk Structuurplan Diksmuide is momenteel in opmaak. Het basisconcept werd reeds uitgewerkt in een voorontwerp (dd. april 2004)

De gewenste ruimtelijk structuur van Woumen toont een dorp, geënt op een secundaire weg met een doortochtenbeleid.

De weg staat centraal in het dorp en fungeert als een kapstok waarop alle kernbepalende activiteiten aan opgehangen worden: handel, wonen, gemeenschapsvoorzieningen en recreëren.

De gemeenschapsvoorzieningen, zoals ze voorkomen in betreffend bpa worden eveneens geënt op deze secundaire weg en vervolledigen het beeld van Woumen.



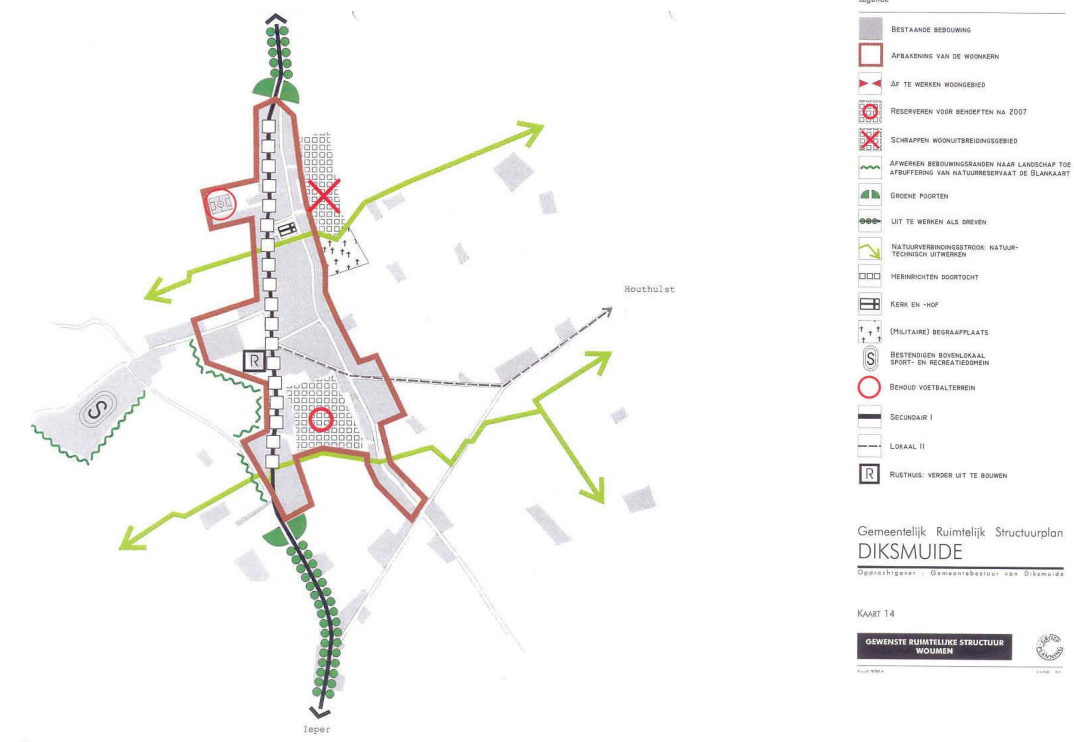
Bij de gebiedsgerichte differentiatie van de nederzettingsstructuur van Diksmuide wordt Woumen geselecteerd als een landelijke woonkern binnen de deelruimte 'Rug van Westrozebeke'. Het aanpakken van de doortocht en de differentiatie van de nederzettingstrucutuur zijn bepalende ontwikkelingsperspectieven voor de woonkern Woumen (GRS, richtinggevend deel pag. 18)

Een woonkern is een landelijke kern waar de nadruk ligt op het versterken van wonen en eventueel lokale bedrijvigheid. Het ruimtelijk beleid in de woonkernen is gericht op het verhogen van de leefbaarheid door het bieden van groeimogelijkheden in de vorm van bijkomende woongelegenheden en de verbetering van de woonfunctie. (RSD, richtinggevend deel, p.23)

Stimuleren en ondersteunen van het voorzieningenniveau, zoals voorgesteld in het voorliggend bpa, komt tegemoet aan de wens om de woonkwaliteit in de woonkernen te verbeteren.

Concreet voor Woumen werd in het deelrapport van het GRS een voorstel tot afbakening van de kern geformuleerd.

De bebouwing en de kernversterkende functies binnen het plangebied bevinden zich binnen de voorgestelde afbakening van de woonkern Woumen. Ook met de versterking van het voorzieningenapparaat (zie voorliggend bpa) werd rekening gehouden.



Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
DIKSMUIDE
Opgesteld door: Gemeentebestuur van Diksmuide
KAART 14
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
WOUMEN

micro:

De site van het RVT bestaat autonoom maar heeft potenties voor het realiseren van een grotere verweving met de woonkern Woumen.

De site kan een aanvullende functie vervullen bij een lokaal dienstencentrum voor Diksmuide. Deze zaken kunnen op vandaag niet gerealiseerd worden. Doch, door de inplanting bij de woonkern, leent de site zich voor ondersteunende en verzorgende diensten met een lage drempelwaarde en ten behoeve van de lokale bevolking.

Het bestaande ontmoetingscentrum krijgt een uitdovend karakter. Op middellange of lange termijn kan deze functie gecombineerd worden met de sporthal, ten zuiden van het plangebied. Het vrijgekomen terrein van het huidige ontmoetingscentrum kan dan aangewend worden in functie van het RVT. Meer specifiek kan dit terrein potenties bieden voor parkeermogelijkheden, verfraaiing, groenaanleg, e.a....

Het schoolgebeuren staat volledig los van de activiteiten in het centrum voor ouderenzorg. De eigendom- en organisatiestructuren van beiden instellingen zijn momenteel niet compatibel. Op middellange termijn kunnen beide sites nog beter op elkaar afgestemd worden naar activiteiten, organisatie, ruimte, gemeenschappelijke tuin en parking, e.a ...

Een 'overgangszone', zoals voorgesteld in het voorliggend bpa, maakt deel uit van de beoogde afwerking voor de hele woonkern. (GRS, *richtinggevend deel, kaart 14*)

De opties, genomen in het voorliggend bpa, houden een inname in van agrarisch gebied. Het stadsbestuur heeft echter niet de intentie, om open ruimtes aan te tasten of te verminderen ten koste van de kernversterking. De inname van landbouwgebied wordt beperkt tot het strikte minimum.

Besluit:

het voorliggend bpa is het antwoord op een concreet probleem dat dringend moet aangepakt worden (zie probleemstelling, toelichtingsnota voorontwerp). Een oplossing wordt geboden zonder daarbij de toekomstige ontwikkelingen van het gebied te hypothekeren.

De selectie van Woumen als woonkern in het buitengebied en de woningbehoeftestudies en bijhorende taakstellingen, impliceren een **stagnatie** van het woningaanbod in Woumen. Dit geldt eveneens voor de **capaciteit van het rust- en verzorgingstehuis**.

7. Concept en zonering

Bij de uitwerking van het bpa wordt rekening gehouden met de concrete bouwplannen voor het 'zorgcentrum voor ouderlingen'. Het concept van het bpa is het resultaat van een geïntegreerde samenwerking tussen overheid en initiatiefnemer.

Bij de invulling van de zone voor zorgfuncties wordt rekening gehouden met een trendbreuk binnen de sector. Reeds enkele jaren is er een accentverschuiving merkbaar. De vroegere prioriteit ging uit naar verzorging, op heden wordt meer aandacht besteed aan de leefkwaliteit van bejaarden en hulpbehoevenden. Vandaar dat voldoende ruimte en groen belangrijker zijn dan medische en organisatorische bepalende elementen. De aandacht gaat uit naar de privacy van de bewoners, het verblijf van de bewoners, de omgeving van de instelling.

In het voorliggend plan vertaalt zich dat naar een eerder groot ruimtebeslag waarin bebouwing wordt voorzien met een lager gabariet. Er wordt gestreefd om alle kamers te oriënteren naar de tuin of de openbare weg.

Een zone wordt voorzien voor het tuinbouwbedrijf, een zone voor private tuinen en een bufferzone.

7.1. de zone voor RVT

- . Enkel de gronden, strikt noodzakelijk voor de realisatie van het RVT worden bestemd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen.

De ruimte, bestemd als zone voor het 'centrum voor ouderenzorg' lijkt te groot voor de beoogde plannen. Er dient echter in beschouwing genomen te worden dat een nieuw RVT moet gerealiseerd worden, voordat het huidige RVT wordt gesloopt, om zo de continuïteit van het RVT te verzekeren.

Daarnaast moet voldoende ruimte beschikbaar blijven voor de omgeving en de inkleding van het RVT. Deze dragen bij tot de leefkwaliteit van de bewoners en zorgbehoevenden.

zoneoppervlakte = 1ha 70a

maximum te bebouwen oppervlakte = 40a < ¼ van de totale zoneoppervlakte

- . Het centrum voor ouderenzorg dient zich te oriënteren naar de gewestweg. Dit vertaalt zich in de beperkende maatregelen omtrent de ontsluiting van de zone.

- . Het 'centrum voor ouderenzorg' beoogt een maximale bezetting van **84 bedden** (= behoud van de huidige capaciteit). De huidige normen schrijven een minimale ruimte voor van 65m² vloeroppervlakte voor elke bewoner. Daarin zijn begrepen: de persoonlijke leefruimte en alle faciliteiten a rato van 1 bewoner.

Het RVT Woumen streeft echter naar een hogere kwaliteitsnorm. Dit vertaalt zich in een groter ruimtebeslag dat wordt aangewend voor ruimere leefruimtes, comfortabeler sanitaire voorzieningen, betere ontspanningsmogelijkheden. De beoogde vloeroppervlakte per inwoner = **75m²**.

maximale vloeroppervlakte : 84 x 75m² = 6300m²

- . Alle parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden georganiseerd, om zo het openbaar domein niet te belasten.

Voor de parkings wordt gestreefd naar een duurzame oplossing. Deze moet het resultaat zijn van overleg en samenwerking. In functie van de veiligheid en omwille van de financiële, ruimtelijk, technische en organisatorische 'zuinigheid' is het aangewezen om voldoende parkeermogelijkheid te voorzien voor de school, op het terrein van het RVT. Deze parking kan eventueel ook aangewend worden voor de gebruikers van het ontmoetingscentrum.

bezoekers RVT : 1 parkeerplaats per 3 bedden

personeel RVT : 20 parkeerplaatsen

personeel school : 7 parkeerplaatsen

opgelegd minimum aantal parkeerplaatsen = 45

- . inkleding en buffering

Ten opzichte van de private tuinen wordt een voldoende **buffer** voorzien, teneinde de privacy te beschermen van de bewoners van zowel de woningen als het RVT.

Ten opzichte van de open ruimte stelt zich echter geen privacy-problematiek. Hier is het doel van de inkleding om een zo harmonieus mogelijke overgang te creëren naar het achterliggend open ruimte gebied. Dit **overgangsgebied** kan eveneens aangewend om een ecologische en natuurlijke meerwaarde te creëren ter ondersteuning van het buitengebied. Op het bestemmingsplan vertaalt zich dat in inrichtingsvoorschriften.

7.2. zone voor ontmoetingscentrum

Het ontmoetingscentrum in Woumen verdient geen prioriteit van het stadsbestuur. Temeer dat op termijn, gezien de geringe bezetting van het ontmoetingscentrum, de rol van het ontmoetingscentrum kan opgevangen worden in de sporthal (zelfde site).

In functie van de ruimtelijke coherentie van de volledige site voor gemeenschapsvoorzieningen wordt geopteerd om op termijn de zone voor het ontmoetingscentrum toe te voegen bij de zone voor 'centrum voor ouderenzorg'. Deze bestemmingswijziging zal het straatbeeld ten goede komen, het ruimtelijk evenwicht en de relatie van het RVT tot het openbaar domein.

7.3. zone voor tuinbouwbedrijf

De huidige bloemen- en plantenzaak is momenteel gelegen in landbouwgebied. Het bedrijf functioneert op lokaal niveau en kan en zal niet uitbreiden in de toekomst. Een bevestiging van het bedrijf geeft zekerheid aan de uitbaters en bevordert een doorzichtig en duidelijk beleid.

Het bpa beperkt zich tot de bevestiging van de huidige zaak en bijhorende bedrijfswoning.

7.4. zone voor private tuinen

De bestaande tuinen worden bevestigd. Mogelijkheden worden geboden om de normale tuinuitrusting te voorzien: berging, hobbyserre, terrassen en paden.

8. Ruimtebalans (referentiekader gewestplan)

De hieronder beschreven zones, zoals voorgesteld in het voorliggend bpa, wijken af van de bepalingen in het gewestplan.

volgnr.	bestemming gewestplan	bestemming bpa	opp.
1	agrarische gebieden	zone voor private tuinen	32 a
2	agrarische gebieden	zone voor centrum voor ouderenzorg	1ha 17a
3	agrarische gebieden	zone voor tuinbouwbedrijf	21 a

9. ter informatie: conceptvoorstel

Doorheen de lopende procedure van het bpa werden reeds enkele concepten voor het nieuwe RVT voorgesteld. Het ontwerp in bijlage is een voorbeeldontwerp, compatibel met het voorliggend bpa en beantwoord aan de noden en inzichten van het RVT.

Het conceptvoorstel is een antwoord op het bestemmingsplan en speelt in op de genomen opties in het bpa.

10. watertoets

10.1. Het plangebied is niet gelegen in een risicogebied voor overstromingen.

10.2. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien in de scheiding van afvalwater en hemelwater

10.3. Conform de stedenbouwkundige verordening aangaande 'waterbeheersing' (BS 08.11.2004)

- dienen hemelwaterputten te worden voorzien, waarvan de capaciteit afgestemd is op de overeenstemmende horizontale dakoppervlakte
- dient voldoende buffercapaciteit te worden voorzien, afgestemd op de referentieoppervlakte (verharding zonder dakoppervlak)
- moeten maatregelen genomen worden voor de vertraagde afvoer en infiltratie van het hemelwater.

	Maximale mogelijke oppervlaktes, conform voorliggend bpa	Oppervlaktes volgens huidig conceptvoorstel en bestaande toestand
Bebouwde oppervlakte zone 1 (tuincenter)	2200	2000
Bebouwde oppervlakte zone 2 (RVT)	4050	2994
Bebouwde oppervlakte zone 3	600	600
Bebouwde oppervlakte zone 5	150	60
Totaal bebouwde oppervlakte	7000	5654
Verharde oppervlakte zone 1 (tuincenter)	-	-
Verharde oppervlakte zone 2 (RVT)	3825	3026
Verharde oppervlakte zone 3	-	-
Verharde oppervlakte zone 5	1000	-
Totaal verharde oppervlakte	4825	3026
Totale verharding	11825	8680

Indien de mogelijkheden tot verharden en bebouwen maximaal aangewend worden, moet voor het hele plangebied voorzien worden in een buffercapaciteit van minstens 96,5m³. (200m³/ha referentieoppervlak). → referentieoppervlak = 4825 m²

De afvoer van dit water dient te gebeuren met een knijpleiding die max.73.000l water per uur afvoert. (knijpleiding van 150m³/h/ha referentieoppervlak)

Voor het concrete bouwproject, zoals het voorgesteld wordt in de toelichtende conceptschets, (centrum voor Ouderenzorg) dient een buffer te worden voorzien met een capaciteit van 60,5m³ en een knijpleiding die max.45390l water per uur afvoert. → referentieoppervlak = 3026m²

In voorliggend plangebied is het niet opportuun infiltratiemogelijkheden te voorzien, daar de gronden nogal drassig zijn.

In de stedenbouwkundige bepalingen wordt het bindend karakter van het besluit van de Vlaamse Regering van 01.10.2004 bevestigd.

°°°+++°°°

Plan bestaande toestand

milieuvergunningen

volgnr.	doss.nr.	naam	ligging	aard	begindatum	einddatum
1	Ar 853	Declerck Walter	Pollaertstraat 3	werkplaats 2-wielers, grasmachines, propaangas en mazout	10-10-1991	10-10-2011
2	93/197	Senesael Didier	Pollaertstraat 11	uitbaten visverwerkingsbedrijf (10kW)	12-08-1993	
3	Ar 284/1	Deburchgraeve Georges	Pollaertstraat 21	mazouttank 5,500 l - schrijnwerkerij	10-03-1967	10-03-1997
	Ar 284/2	Deburchgraeve Georges	Pollaertstraat 21		03-05-1973	03-05-2003
4	93/60	Klooster der Zusters H. Vincentius	Iepersesteenweg 6	uitbaten rustverzorgingscentrum met rouwkamers	16-06-1993	

Legende bestaande toestand

UITRUSTING WEGEN

elektriciteitspaal

verlichtingspaal

TV-paddestoel

peiler, pilaar

deksel aardgas

deksel riool

deksel divers

hydrant

kleine boom

grote boom met naam

bomenrij

volgnr. milieuvergunning

aantal parkeerplaatsen

opnamepunt foto

AANDUIDING GEBOUWEN

garage

gebouw met openbaar karakter (winkel, bank, enz...)

aantal bouwlagen

hoogte kroonlijst, met hellend dak

hoogte kroonlijst, met plat dak

inrit

gebouw

serre

VERHARDINGEN

kws

beton

tegels

kasseien

betonklinkers

onverhard

LIJNTYPES

afsluiting maasdraad

afsluiting prikkeldraad

afsluiting betonplaten

afsluiting divers

haag

gracht

kadastrale perceelsgrens

hoogtelijn

grenslijn B.P.A.

ZONEGRENSEN GEWESTPLAN

woongebieden

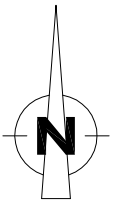
gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen

gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen

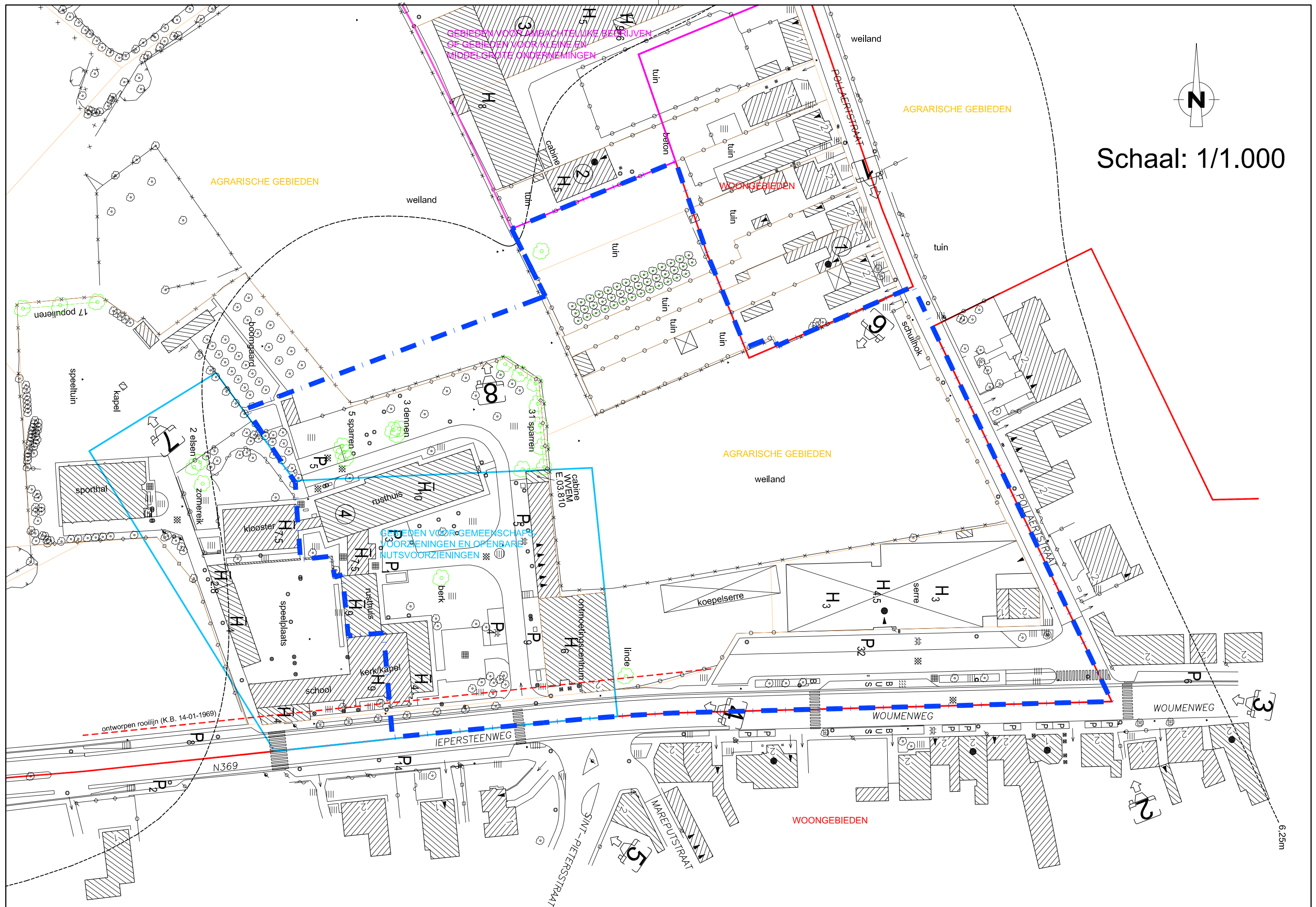
GEOMEXsurveying your world

BPA CENTRUM VOOR OUDERENZORG

Diksmuide



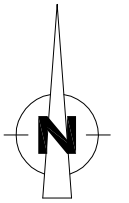
Schaal: 1/1.000



Bestemmingsplan

Legende bestemmingsplan

	uiterste grens der gebouwen
	grenslijn bpa
	zonegrens
	overgang naar de open ruimte
	zone voor tuinbouwbedrijf
	zone voor een centrum voor ouderenzorg
	zone voor ontmoetingscentrum met nabestemming
	bufferzone
	zone voor private tuinen
	zone voor wegenis



Schaal: 1/1.000



Stedenbouwkundige Voorschriften

A ALGEMENE BEPALINGEN

1. bestaande gebouwenvolumes

Bestaande gebouwenvolumes die afwijken van de gestelde bepalingen in de zonevoorschriften mogen behouden blijven.

Elke uitbreiding van de bestaande gebouwen, buiten het toegelaten gabariet is verboden.
Nieuwbouw moet aan het maximum toegelaten gabariet voldoen.

2. afsluitingen

- a/ op perceelsgrenzen in de achteruitbouwstrook (op rooilijn en zijkavelgrens) zijn afsluitingen in baksteen of hagen toegelaten.
De maximum hoogte bedraagt:
 - hagen : 1,00m.
 - afsluitingen in baksteen : 0,60m.
- b/ op andere perceelsgrenzen, in andere zones zijn afsluitingen in baksteen of houten hagen toegelaten tot een maximum hoogte van 2,00m, gemeten vanaf het maaiveld van het perceel van de hoger gelegen woning.

3. materialen

Het materiaal, gebruikt voor alle gebouwen, moet constructief en esthetisch verantwoord zijn en moet de bestaande omgeving respecteren.

Blinde gevels moeten afgewerkt worden in volwaardige materialen.

4. nutsvoorzieningen

Binnen het plangebied zijn installaties, toestellen, constructies en aanhorigheden eigen aan de nutsvoorzieningen toegelaten.

5. wonen

Iedere verblijfsruimte moet voldoende verlicht en verlucht worden en moet minimum 1 raam in een buitenmuur hebben.

6. hinder

Alle activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving zijn verboden.

7. veiligheid

Alle gebouwen moeten bereikbaar zijn voor de hulpdiensten, conform de voorgeschreven normen inzake brandveiligheid. Alle werken en ingrepen die de bereikbaarheid van de gebouwen belemmeren zijn verboden.

8. waterbeheersing

Droogweerafvoer: alle gebouwen moeten aangesloten zijn op het rioleringsnet
Regenwaterafvoer: alle overtollig oppervlaktewater moet afgeleid worden naar de omliggende grachten. Indien deze grachten niet volstaan (dwz dat de waterhuishouding van de omliggende terreinen verstoord wordt), moet een bufferbekken voorzien worden.

De bepalingen van het Besluit van de Vlaamse Regering van 01.10.2004 zijn van toepassing.

B ZONEVOORSCHRIFTEN

1 zone voor tuinbouwbedrijf:

privaat karakter

bestemming

- . Binnen de zone zijn enkel tuinbouwactiviteiten toegelaten. Kleinhandelsactiviteiten, in functie van of afgeleid van deze tuinbouwactiviteiten, zijn eveneens toegelaten. De vloeroppervlakte die kan aangewend worden in functie van de kleinhandelsactiviteiten wordt beperkt tot 500m².
- . Binnen de zone wordt één bedrijfswoning toegelaten. De woning maakt integraal deel uit van het tuinbouwbedrijf en kan niet afzonderlijk vervreemd worden. De woonfunctie wordt beschouwd als de nevenbestemming.

bebouwing

- . Voor de oppervlakte van de gebouwen wordt een terreinbezetting van 100% toegelaten. De bedrijfswoning heeft een maximaal volume van 1000m³.
- . maximum aantal bouwlagen: 2 + een dak
toegelaten dakvorm: vrij
maximum dakhelling: 45°
maximum kroonlijsthoogte: 7.5m
maximum nokhoogte: 12m

niet-bebouwde oppervlakte

- . Niet bebouwde delen mogen volledig verhard worden.

Ontsluiting

- . Alle gebouwen moeten hun voorgevel oriënteren naar en hun toegang organiseren via de N369.

stapelen

- . Gestapelde goederen die hoger zijn dan 2,50m, moeten binnen (in schuur, loods, enz...) geplaatst worden.
Gestapelde goederen, lager dan 2,50m mogen buiten opgeslagen worden, op voorwaarde dat ze visueel afgeschermd worden.

2 zone voor centrum voor ouderenzorg

privaat karakter

bestemming

Binnen deze zone zijn toegelaten: een rust-en verzorgingstehuis met alle nodige faciliteiten voor bewoners en/of zorgbehoevenden (zowel permanente als ambulante gasten), alsook alle

functies, die eigen zijn aan de instelling (zoals voorzieningen i.f.v. het onderhoud en de goede werking van de terreinen en voorzieningen voor de bewoners).

maximaal toegelaten capaciteit = 84 bedden.

- . Eén conciërgewoning is toegelaten.

bebouwing

Elke bouwaanvraag gebeurt conform een masterplan. Dit conceptplan geeft duidelijkheid omtrent de inrichting van de totale zone, wat betreft bouwvolumes, inplanting van de bouwvolumes, ontsluiting, verhardingen en groenaanleg, bescherming van de privacy van de aangelanden, ruimtelijke inpassing in de omgeving.

- . vervangingsnieuwbouw is toegelaten.
- . De conciërgewoning moet geïntegreerd worden in de gebouwen voor de zone-eigen functies.
- . De maximum bebouwde oppervlakte = **4.000m²**
De maximum toegelaten vloeroppervlakte = **6.300m²**
- . maximum aantal bouwlagen: **3** + een dak
toegelaten dakvorm: vrij
maximum dakhelling = **45°**
uitzondering : voor een gebogen dakvorm geldt een maximale dakhelling 65° (= hoek gemeten tussen het horizontaal vlak en de raaklijn aan de boog, in het snijpunt van het dak met de gevel)
- . maximum kroonlijsthoogte : **11m**
maximum nokhoogte : **16m**
- . **inplanting:**
De afstand van de gebouwen tot de zonegrens van zone 5 (private tuinen) is minimum gelijk aan 10m.
afstand van de gebouwen tot de rooilijn : zie plan
afstand van de gebouwen tot de zonegrens, ter hoogte van het landbouwgebied (volgens gewestplan): minimaal 10m
- . **bijgebouwen** zijn toegelaten zolang de samengetelde bebouwde oppervlakte niet groter is dan 50m².
maximale kroonlijsthoogte = 3m
maximale nokhoogte = 5m
Voor de bijgebouwen geldt dat de afstand tot de zonegrens niet kleiner mag zijn dan de kroonlijsthoogte.

ontsluiting

- . De ontsluiting van de zone moet gebeuren langs de N369. Slechts 1 in/uitrit is toegelaten.
- . Ontsluiting via de Pollaertstraat wordt enkel toegestaan voor voetgangers en fietsers en voor hulpdiensten.

Niet-bebouwde oppervlakte

- . Van de niet-bebouwde oppervlaktes mag maximum 30% verhard worden.
Per 100m² verharding moet 1 hoogstammige boom aangeplant worden.
- . Aanplantingen moeten gebeuren met streekeigen planten en bomen.

- . Alle parkeerbehoeften van het rust- en verzorgingstehuis alsook van de aanpalende school moeten opgevangen worden binnen deze zone. De parkeerplaatsen en bijhorende toeritten hebben een maximale samengetelde oppervlakte van **3.000m²** en bieden **minimaal** plaats aan **45 wagens**.

Slechts occasionele verhoogde parkeerbehoefte kan opgevangen worden op het openbaar domein.

overgang naar de open ruimte

waar de zone grenst aan het landbouwgebied (volgens gewestplan) moet de aanleg van de niet bebouwde en niet-verharde delen de relatie tussen het RVT en de open ruimte versterken. De aanplantingen en aanleg moeten een meerwaarde creëren tussen het RVT en de open ruimte.

Dit kan gestimuleerd worden door het gebruik van streekeigen aanplantingen, aangepaste afsluitingen eigen aan landbouwgebied, gecombineerd met 'doorkijken', zichten en eventuele lichte aanpassingen van het reliëf die een vloeiende overgang creëren tussen de zone voor het RVT en de achterliggende open ruimte.

De inrichting van de onbebouwde zone tussen RVT en landbouwgebied moet ecologische en natuurlijke meerwaarde creëren.

- . De inrichting als overgangsgebied naar de open ruimte heeft een minimale breedte van 10m.

waterbeheersing

Binnen deze zone moet voorzien worden in een bufferbekken. Dit bufferbekken dient voldoende capaciteit te hebben, afgestemd op de verharde oppervlakte binnen de zone.

Het bufferbekken moet georganiseerd worden in het 'overgangsgebied' naar de open ruimte. Het bufferbekken moet zich op een natuurlijke manier integreren in zijn omgeving en een maximale natuurwaarde hebben, zodat ze naast de bufferfunctie (voor water) eveneens een natuurlijke functie kan hebben.

3 zone voor ontmoetingscentrum, met nabestemming

openbaar karakter

hoofdbestemming

Deze zone is bestemd voor een ontmoetingscentrum.

nabestemming

Indien de hoofdbestemming (ontmoetingscentrum) wordt opgeheven of achterhaald is, wordt deze zone toegevoegd aan zone 2. De bestemming en de bijhorende voorschriften van zone 2 zijn dan van kracht.

bebouwingsvoorschriften voor de hoofdbestemming

- . maximum oppervlakte van de gebouwen: 100%
- . maximum aantal bouwlagen: 2 + een dak
- maximum kroonlijsthoogte: 7.5 m
- maximum nokhoogte: 12 m

- . toegelaten dakvorm: vrij
- maximum dakhelling: 45°

niet-bebouwde delen

- . Eventuele niet-bebouwde oppervlaktes mogen volledig verhard worden.
- . De parkeerbehoefte kan opgevangen worden op het openbaar domein. Bij occasionele verhoogde parkeerdruk moet de parking bij zone 1 gebruikt worden.

4 bufferzone:

privaat karakter

bestemming

De bufferzone moet de privacy verhogen van de percelen met een woonfunctie of met een aan wonen verwante functie (tuinen).

inrichting

- . Verhardingen en bebouwing zijn niet toegelaten.
- . De bufferzone moet aangeplant worden met streekeigen groen en moet de bufferfunctie blijven garanderen gedurende de wintermaanden.

5 zone voor private tuinen

privaat karakter

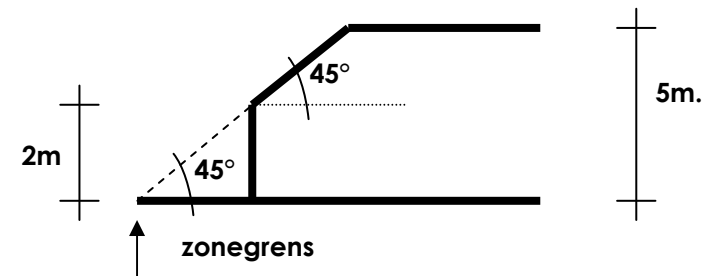
bestemming

De zone is bestemd voor private tuinen.

Bepalingen voor de bestemming : private tuin

- . Maximum 30% van het perceelsdeel binnen de zone mag verhard worden.
- . Enkel bouwwerken die behoren tot de normale tuinuitrusting zijn toegelaten (zoals: tuinhuisjes, hobbyserres, speeltoestellen, e.a...) De maximum te bebouwen oppervlakte is 30m².

. Het maximaal toegelaten gabarit:



. Uitzondering: enkel in die gevallen waar twee bouwwerken (van twee verschillende percelen) tegen elkaar aangebouwd worden, kan op de perceelsgrens gebouwd worden, binnen hetzelfde, hierboven vermeld gabarit.

6. zone voor openbare wegenis:

openbaar karakter

Bij verbeteringswerken of heraanleg dient de zwakke weggebruiker absolute voorrang te krijgen. Voldoende uitgebouwde fiets- en voetpaden, veilige oversteekplaatsen, veilige en gemakkelijk bereikbare opstapplaatsen voor openbaar vervoer, verkeersremmende maatregelen zijn prioritaire aandachtspunten.