

PRUP "MILITAIRE DOMEINEN" VOOR DE MILITAIRE KWARTIEREN "IJZER, WOUTERS EN CHINEES PAVILJOEN"

TOELICHTINGSNOTA

fase ontwerp RUP

versie voorlopige vaststelling provincieraad



Provincie Limburg

Universiteitslaan 1 - 3500 Hasselt

tel. 011 23 71 11

fax 011 23 81 11

D+A nv
RUIJME VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle
T 02 363 89 10
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2
2800 Mechelen
T 015 56 09 56
F 015 56 09 59

Belfius BIC GKCCBEBB
IBAN BE33 0682 4745 8646
BNP Fortis BIC GEBABEBB
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997
RPR Brussel
info@da.be
www.da.be

Colofon

PRUP "militaire domeinen" voor de militaire kwartieren "IJzer, Wouters en Chinees paviljoen"

Opdrachtgever:

Provincie Limburg

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider, erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	Startnota – versie terugkoppeling planteam	22/04/2022-rv	ar	1.0
	Startnota – participatie- en adviesronde - publicatie	05/05/2022-rv	ar	1.1
2	Scopingnota - versie terugkoppeling planteam	19/09/2022-rv	ar	2.0
	Scopingnota – versie adviesvraag team MER	24/10/2022-rv	ar	2.1
3	Voorontwerp RUP – versie plenaire vergadering	10/11/2022-rv	ar	3.0
4	Ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling provincieraad	28/08/2023-rv	ar	4.0
	Ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling provincieraad	5/04/2024-ar	ar	4.1
	Ontwerp RUP – versie voorlopige vaststelling provincieraad	19/04/2024-ar	ar	4.2

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het PRUP	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau.....	5
2	Bestaande toestand.....	8
2.1	Situering van het PRUP.....	8
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	9
2.2.1	Plangebied Michellaan.....	9
2.2.2	Plangebied Liberation Garden	19
2.3	Ruimtelijke analyse.....	22
2.3.1	Landschap	22
2.3.2	Natuur	24
2.3.3	Water.....	25
2.3.4	Mobiliteit.....	25
2.3.5	Bebouwde ruimte.....	26
2.4	Planningscontext	27
2.4.1	Structuur- en beleidsplanning.....	27
2.4.2	Bestemmingsplannen.....	34
2.4.3	Overige relevante plannen op provinciaal niveau.....	36
2.4.4	Overige relevante plannen op gemeentelijk niveau.....	37
2.5	Evaluatie plangebied	40
2.5.1	Algemene knelpunten	40
2.5.2	Specifieke knelpunten.....	40
2.5.3	Algemene potenties.....	40
2.5.4	Specifieke potenties.....	41
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	42
3.1	Programma	42
3.1.1	Plangebied Michellaan.....	42
3.1.2	Plangebied Liberation Garden	42
3.2	Doelstellingen	43
3.3	Visie en ruimtelijke concepten	44
3.3.1	Plangebied Michellaan.....	44
3.3.2	Plangebied Liberation Garden	49
4	Effecten van het PRUP.....	52
5	Juridisch-administratieve aspecten.....	53

5.1	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften	53
5.1.1	Motivatatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen.....	53
5.2	Ruimtebalans.....	53
5.3	Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen	53
6	Bijlagen.....	54
6.1	Inplantingsplan Jeugdcentrum.....	54
6.2	Inplantingsplan Liberation Garden.....	55
6.3	Verslag projectvergadering kwartier IJzer	56

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het PRUP

In 2009 besliste het kernkabinet van de Federale Regering om een 70-tal militaire domeinen uit gebruik te nemen. Dit kaderde binnen het zogenaamde plan "voltooiing transformatie". In navolging daarvan gaf de Vlaamse Regering op 30 maart 2012 aan de provincie officieel het mandaat om de terreinen IJzer, Reigersvliet, Moorslede en 4RCI te Leopoldsborg te herbestemmen. In haar schrijven van 18 mei 2020 heeft Defensie aan de provincie laten weten dat het kwartier 'Wouter' gedesaffecteerd werd op 15 juli 2016 en principieel akkoord is om ook het kwartier 'Chinees paviljoen' te desaffecteren.

Deze buitenomloopstellingen geven de mogelijkheid om gelijktijdig een bestemmingswijziging door te voeren ter hoogte van de drie militaire kwartieren om zo de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze gebieden juridisch vast te leggen, afgewogen binnen de ruimere omgeving.

Voorliggend PRUP betreft een totaalopdracht voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de militaire kwartieren "Wouters", "IJzer" en "Chinees paviljoen" te Leopoldsborg. De drie kwartieren liggen binnen het militaire domein, buiten (en grenzend) aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied Leopoldsborg. Met de herontwikkeling van deze gebieden worden nieuwe, stedelijke voorzieningen beoogd. Het betreft voornamelijk de herbestemming naar gemeenschapsvoorzieningen zoals de brandweerkazerne, een belevingsmuseum en de uitbouw van de jeugd- en sociale werking.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het PRUP bestaat uit 2 plangebieden en 3 deelplannen:

- Plangebied Michellaan, bestaande uit kwartieren IJzer en Wouters.
- Plangebied Liberation Garden, bestaande uit kwartier Chinees paviljoen.

De reikwijdte van het PRUP is beperkt tot de grenzen van de 3 deelplannen. Binnen de aangegeven contour wordt het oostelijk deel van kwartier Wouters niet gedekt door een deelplan. Hoewel deze zone niet wordt meegenomen binnen de verordende delen van het PRUP zal deze zone wel deel uitmaken van het onderzoeksgebied. Dit om een totaalvisie te kunnen ontwikkelen voor de volledige site.

Het PRUP heeft als doel om de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kwalitatief en juridisch vast te leggen, afgewogen binnen de ruimere omgeving en volgens de principes van de goede ruimtelijke ordening. De inpassing binnen zijn (rand)stedelijke en militaire context is hierbij belangrijk.



| Situering plangebieden en deelplannen



| Situering plangebied Michellaan (deelplannen IJzer en Wouters) op microschaal

Deelplan IJzer heeft een totale oppervlakte van ca. 28.068 m² en wordt begrensd door:

- Bernheimlaan in het noorden;
- Keizerin Charlottelaan in het oosten;
- Michellaan in het zuiden;
- Ramskapellelaan in het westen.

Deelplan Wouters heeft een totale oppervlakte van ca. 15.168 m² en wordt begrensd door:

- Michellaan in het noorden;
- Museum Kamp van Beverlo met aangrenzende groenruimte in het oosten;
- Hechtelsesteenweg in het zuiden;
- Koningin Louisa-Mariaal in het westen.

Het resterend onderzoeksgebied van plangebied Michellaan, dat niet is vervat in een deelplan (museum Kamp van Beverlo, militair hospitaal en Sint-Annakapel), kent een totale oppervlakte van ca. 37.000 m².



| Situering plangebied Liberation Garden (deelplan Chinees paviljoen) op microschaal

Plangebied Liberation Garden heeft een totale oppervlakte van ca. 16.544 m² en wordt begrensd door:

- Het Koninklijk Park in het noorden en oosten;
- Koning Leopold II-laan in het zuiden;
- Koningin Louisa-Mariaalaa in het westen.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het PRUP

Het PRUP is gesitueerd aansluitend op de kern van Leopoldsborg. Gemeente Leopoldsborg telde per 2021 een ruime 16.000 inwoners en bevindt zich in provincie Limburg.

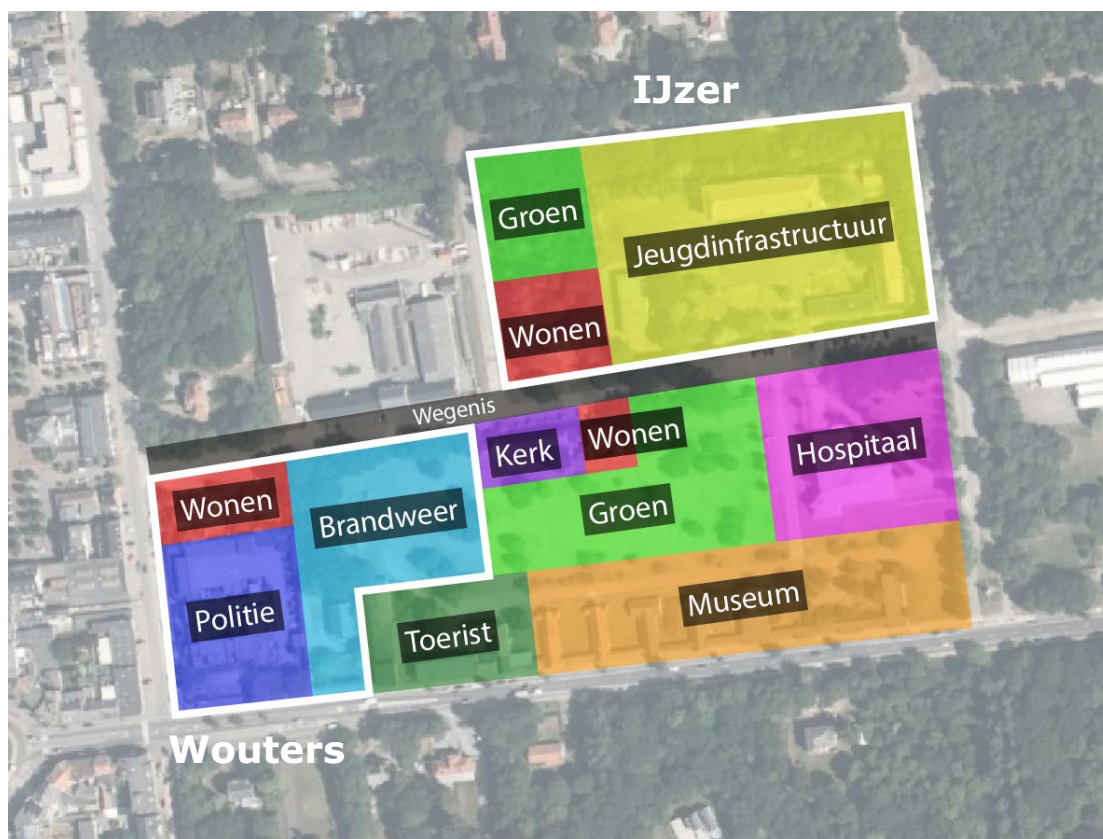


| Situering PRUP op macroschaal

2.2 Beschrijving bestaande toestand

De beschrijving van de bestaande toestand wordt opgedeeld in respectievelijk een beschrijving van het plangebied Michellaan (waarbij het volledige onderzoeksgebied wordt besproken) en het plangebied Liberation Garden (deelplan Chinees Paviljoen).

2.2.1 Plangebied Michellaan



- | Kenmerkende elementen binnen plangebied Michellaan (witte afbakening) en de overige delen van het onderzoeksgebied

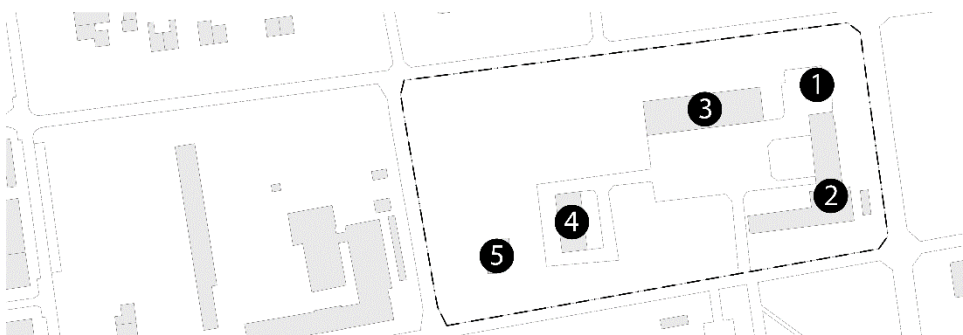
Het plangebied Michellaan bestaat uit de kwartieren IJzer en Wouters. Beide kwartieren worden van elkaar gescheiden door de Michellaan (grijze aanduiding). Alle invullingen binnen het onderzoeksgebied zijn bereikbaar vanaf de Michellaan, met uitzondering van het museum Kamp van Beverlo (oranje aanduiding), het toeristisch centrum en het politiecommissariaat (donkerblauwe aanduiding).



- | Michellaan (buiten plangebied)

Deelplan IJzer

Gebouwen



1

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
1	WC-paviljoen	1935	WC-paviljoen, wapenmagazijn	Onbekend concessie bij de gemeente)



| WC-paviljoen

Dit gebouw is in 1935 opgericht en werd destijds gebruikt als WC-paviljoen en nadien als wapenmagazijn. Het gebouw is anno 2023 in concessie bij de gemeente, de huidige functie is onbekend.

2

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
2	Bijgebouw Kwartier IJzer	1935 ¹	Feestzaal / toog van opleidingscentrum voor Brancardiers en Verplegers	Oa. Jeugdwerking.

¹ Westelijke vleugel is later aangebouwd en vormt geen onderdeel van originele constructie



| Bijgebouw kwartier IJzer

Dit gebouw is in 1935 opgericht en herbergde (van noord naar zuid): een feestzaal met toog, een keuken en een technische ruimte voor de verwarmingsinstallatie. Momenteel is de concrete uitwerking van de nieuwe invulling door de gemeente on hold gezet gezien de financiële en energetische ontwikkelingen. Op termijn zou dit de zaal voor YAP kunnen worden (optredens, repetitieruimte)

3

<i>Nr</i>	<i>Object</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Functie vroeger</i>	<i>Functie nu</i>
3	Hoofdgebouw Kwartier IJzer	1935	Opleidingscentrum voor Brancardiers en Verplegers	Jeugdwerking



| Hoofdgebouw kwartier IJzer

Kwartier IJzer wordt gekarakteriseerd door het voormalige opleidingscentrum voor Brancardiers en Verplegers. Sinds 11 augustus 1921 was de algemene dienstplicht ook van toepassing op de geestelijken. Zij zouden voortaan hun krijgsdienst vervullen bij de administratie van het "Opleidingscentrum voor Brancardiers en Verplegers" in het Militair Hospitaal van het Kamp Beverlo.

Ze moesten er in vreedstijd de opleiding van militair brancardier-ziekendienaar volgen (CIBISTEN genoemd : CIBI = Centre d'Instruction Brancardier Infirmier). De CIBISTEN of dienstplichtige geestelijken konden vanaf 1922 vooreerst onderdak vinden in een 25-tal barakken die zich naast de militaire bakkerij achter het militair hospitaal bevonden. Het waren drie grote blokken met een aantal houten barakken rond een centraal plein. In 1935 werd op deze locatie een nieuw onderkomen gebouwd, het latere "Kwartier IJzer". Het Kwartier 'IJzer' evolueerde van onderrichtslokalen voor de ESO via een kazerne van de Logistiek tot kwartier voor het 1e Regiment Jagers te Paard (1JP) dat in 1994 uit het garnizoen Arolsen (Duitsland) kwam. Het Kwartier 'IJzer' wordt nu door de gemeente Leopoldsburg gebruikt voor de jeugdwerking.

Bron: Museum van het Kamp van Beverlo – auteur: Martin Bogaert / <https://www.3970leopoldsburg.be/site/kwartier-ijzer/>

4

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
4	Stafblok	1973	Administratief gebouw / Stafblok	Onbekend concessie gemeente) bij (in de



| Stafblok

Deze constructie was het administratief gebouw / de stafblok van de eenheid die daar gevestigd was. Het gebouw is anno 2023 in concessie bij de gemeente, de huidige functie is onbekend. De toekomstvisie voorziet in overdracht naar de Chiro. De constructie zou dan dienst kunnen doen als jeugdlokaal.

5

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
5	Pastoriewoning	1913	Pastoorswoning	Geen



| Pastoorswoning aan kruising Michellaan-Ramskapellelaan

In het westen van het deelplan vinden we de voormalige pastoriewoning terug.

De eerste militaire woningen werden in het Kamp van Beverlo gebouwd voor Opper- of Hoofdofficieren aan het begin van de twintigste eeuw. Deze woningen waren uitgevoerd in donkere baksteen. Deze huizen waren statige woningen met twee versierde dakkapellen en dito versierde goot, vooruitstekende middentravee, dubbele kordon en plinten in natuursteen.

In 1911/1912 werden de administratieve gebouwen (messes, manege, kantine en keukens) gebouwd in het Cavaleriekamp. Deze gebouwen werden in (hel)rode baksteen met gele of witte accentlijnen opgetrokken. De pastoriewoning werd in 1913 voltooid, tijdens de 'grote

bouwgolf ' in het Infanteriekamp (de zgn. "carrés") waarbij het aantal infanterielogementen werd verdubbeld en de 'Grote Messes' en andere dienstgebouwen opgetrokken.

De woning, gelegen aan de Michellaan Nr 3, is voorzien als huisvesting voor de priester(s) c.q. aalmoezenier(s) die de kapel van het Militair Hospitaal bedienden. In de legende van de kaart der Militaire Gebouwen staat de woning aan de Michellaan Nr 3 vermeld als: "Pavillon pour Officiers Supérieurs".

Gedurende beide wereldoorlogen werden de ambtswoningen allemaal met ingekwartierde Duitse officieren belegd. Een inventaris van 1950 weergeeft dat de pastoriwoning in goede staat zijnde verkeerde en dus vrij ongeschonden de tweede wereldoorlog was doorgekomen.

De woning aan de Michellaan Nr 3 werd in 1951 vernieuwd en terug in goede staat hersteld. Het werd later het verblijf van onder andere E.H. Martens en zijn opvolger, Z.E.H. Deburggraeve, beiden legeraalmoezenier.

In de naoorlogse jaren nam het 1ste Regiment Jagers te Paard-Gidsen haar intrek in kwartier IJzer. In de beginjaren van het verblijf van dit regiment woonde de aalmoezenier van deze eenheid ook in de 'pastoriwoning' tot hij met pensioen is gegaan. Vóór zijn komst werden er zelfs nog verfraaiingswerken in het gebouw uitgevoerd.

Sinds het verlaten door de laatste bewoner(s) staat het huis nu al geruime tijd leeg en is onbewoond. De ambtswoning werd niet meer toegewezen. De lange leegstand en het gebrek aan onderhoud leidde tot onherroepelijk verval. Veel elementen zijn kapot en het interieur is quasi gesloopt. Onbegrijpelijk voor een dergelijke mooie en hoogst originele woning. Dit in tegenstelling tot het origineel, gelegen aan de Hechtelsesteenweg Nr 6.

De "aalmoezenierswoning" aan de Michellaan Nr 3 ligt geprangd tussen de Sectie XXVII, het areaal van de voormalige Militaire Bakkerij, verworven door de gemeente Leopoldsburg, gerestaureerd en gebruikt ten behoeve van de Technische Diensten van de gemeente en de Sectie XXIX, het areaal van het vroegere Kwartier IJzer, verworven en gebruikt door de gemeente Leopoldsburg voor de jeugdwerking. Het pand is verlaten en wordt verwaarloosd. Het ligt voor de hand dat de gemeente op termijn ook de Sectie XXVIII waarop dit pand gelegen is, zal inpalmen².

Buitenaanleg



| Speelzone kwartier IJzer

² Bron: Museum van het Kamp van Beverlo – auteur: Martin Bogaert



| Centraal plein kwartier IJzer

De buitenaanleg van kwartier IJzer wordt vormgegeven door een centraal plein met aansluitend een speelzone. Doordat het hoofdgebouw de hoofdwand van het plein betreft -en men hier ook tegenaan loopt bij binnenkomst van het kwartier- komen zowel het hoofdgebouw als het plein bijzonder goed tot hun recht binnen kwartier IJzer, deze elementen versterken elkaar.

Deelplan Wouters

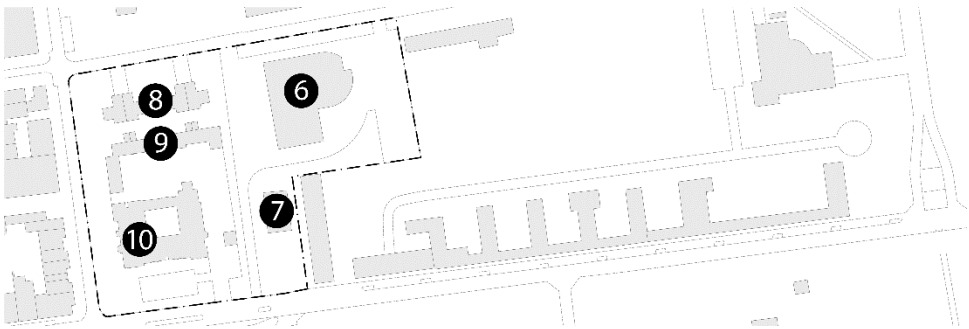
In 2019 is de nieuwe brandweerkazerne van Leopoldsburg opgeleverd en in gebruik genomen. Dit nieuwe onderkomen van de lokale brandweer biedt onderdak aan 11 voertuigen en kent een oppervlakte van ca 1.000 m². De kazerne sluit aan op het commissariaat politiezone Kempenland maar wordt er van gescheiden door de aanwezige zachte doorsteek voor traag verkeer. De brandweerkazerne kan zowel ontsluiten via de Michellaan als de Hechtelsesteenweg.

Ten noorden van het deelplan Wouters bevindt zich de oude militaire bakkerij waar vandaag de dag de gemeentelijke technische dienst en milieudienst van Leopoldsburg gevestigd zijn.



| Oude militaire bakkerij gelegen aan Michellaan (buiten plangebied) en zicht op Kon. Louisa-Mariaal (buiten plangebied)

Gebouwen



6

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
6	Brandweerkazerne	2019	/	Brandweer - Noord-Limburg - Post Leopoldsburg



| Brandweerkazerne (L) met naastgelegen zachte doorsteek (R)

Voordat de brandweer haar intrede nam in de speciaal hiervoor opgerichte constructie was er op dit terrein een voetbalveld gelegen.

7

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
7	Franse school	< 1912	Franse school	Onbekend concessie bij (in de gemeente)



| Franse school

Deze constructie werd opgericht voor de kinderen van de Franstalige militairen in het kamp en door het Ministerie van Landsverdediging gefinancierd. De school, gelegen naast het oud Militair Hospitaal, had aanvankelijk een groot succes. Zij omvatte kleuter- en lager onderwijs. Door het vertrek van de Franstalige militairen slonk het aantal leerlingen. In 1984 werd l'Ecole Gardienne et Primaire definitief gesloten. Het gebouw is anno 2023 in concessie bij de gemeente, de huidige functie is onbekend.

8

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
8	Rijkswachters-woningen (4)	1983	Huisvesting rijkswachters en hun gezinnen	2x doorgangswoningen/ lokaal opvanginitiatief, en 2x woningen waarin politieagenten wonen



| Voormalige rijkswachtwoningen

Van de aangeduide woonzones zijn enkel de 4 oude rijkswachtwoningen gelegen binnen het deelplan Wouters nog bewoond.

9

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
9	Garages	1986	Garages	Garages

Deze constructie bestaat uit garages en bergplaatsen voor de politie.

10

Nr	Object	Bouwjaar	Functie vroeger	Functie nu
10	Politiecommissariaat	1983-1987	rijkswachtkazerne, vanaf 1998 gemengd rijkswacht en politie	Politiezone Kempenland Hoofdzetel



| Commissariaat politiezone Kempenland

Deze gebouwen werden opgericht om de rijkswacht te huisvesten en werden volledig in gebruik genomen vanaf 1987. Daarvoor was de rijkswacht gehuisvest in een 19^{de} eeuwse kazerne aan Kolonel Van Heesbekestraat. Vanaf 1998 huisveste het gebouw ook de politie van Leopoldsborg. Bij de fusie van rijkswacht en politie evolueerde het gebouw mee tot het nieuwe politiecommissariaat.

Overig onderzoeksgebied

Het overig onderzoeksgebied wordt grotendeels ingenomen door het museum Kamp van Beverlo gelegen langsheen de Hechtelsesteenweg. Het museum van het Kamp van Beverlo is gevestigd in het voormalig militair hospitaal en toont de geschiedenis van het kamp. Ten westen van het museum wordt het toeristisch centrum van Leopoldsborg aangetroffen.



| Museum Kamp van Beverlo en Hechtelsesteenweg

Aansluitend op de Michellaan kan een kapel teruggevonden worden. Deze kapel werd in 1923 aan het militair hospitaal toegevoegd. De ziekenzusters die in het militair hospitaal werkzaam waren, namen hun intrek in het kloostergebouw. Sint-Anna was de naam die meestal als patrones van de ziekenhuiskapellen gekozen werd. Zij werd voorgesteld als een zorgdragende moeder. Vandaar dat ook deze kapel de naam Sint-Annakapel kreeg. Aansluitend op de Sint-Annakapel worden 3 rijwoningen aangetroffen. Deze woningen zijn onbewoond.



| Rijwoningen (L) aansluitend op de Sint-Annakapel (R)



| Sint-Annakapel (L) en binnengebied (R)



| Binnengebied met op achtergrond Sint-Annakapel (L) en parkings binnengebied (R)



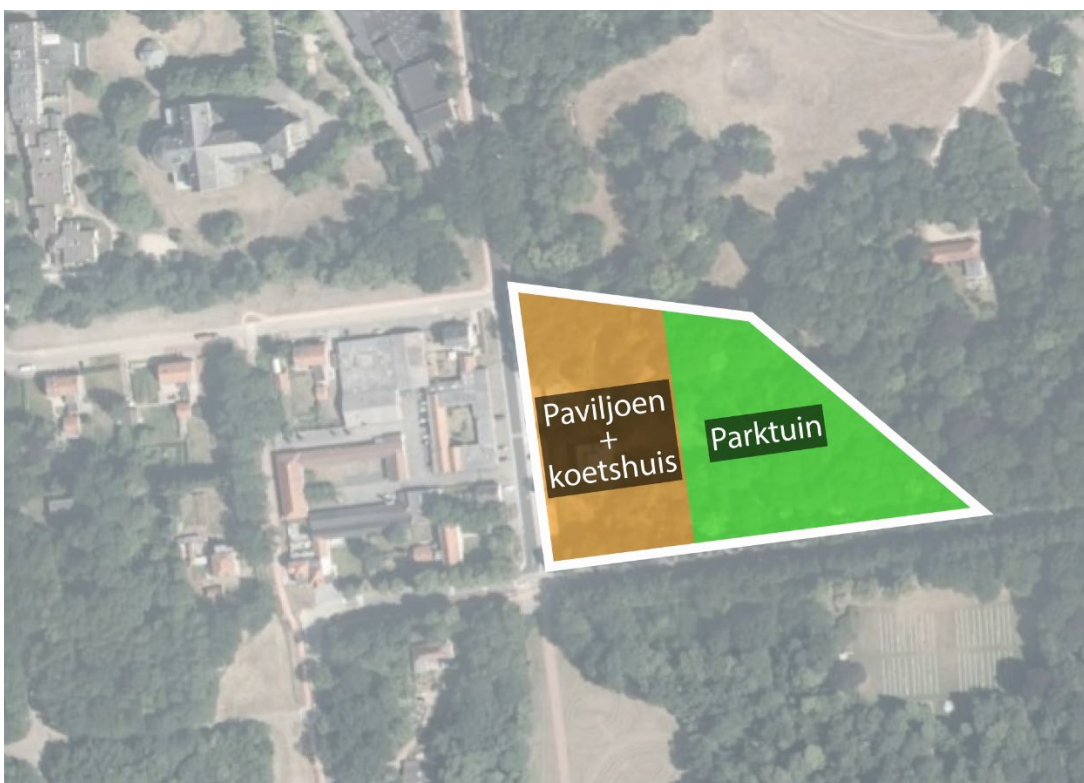
| Zicht op binnengebied met aan rechterzijde museum Kamp van Beverlo

Alle functies binnen het overig onderzoeksgebied grenzen aan het binnengebied. Het binnengebied bestaat uit grasvelden, bomenrijen en paden aangelegd in klinkers. Meer naar het oosten wordt het medisch centrum van Defensie aangetroffen. Dit medisch centrum is nog steeds operationeel.



| Medisch centrum Defensie (L) en zicht op binnengebied met medisch centrum aan linkerzijde (R)

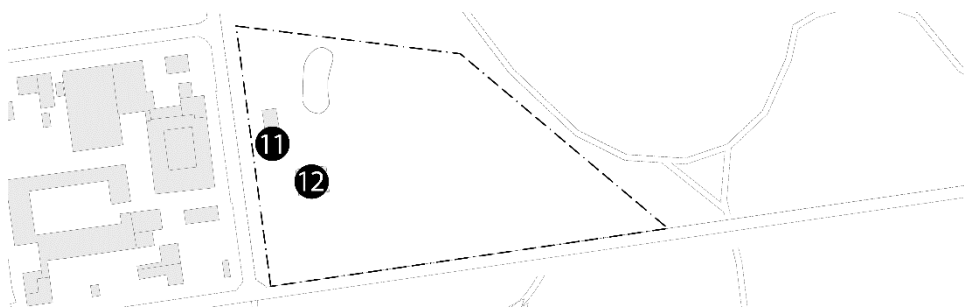
2.2.2 Plangebied Liberation Garden



| Kenmerkende elementen binnen plangebied Liberation Garden

Ongeveer 500 meter ten zuiden van plangebied Michellaan bevindt zich plangebied Liberation Garden. Ten tijde van het terreinbezoek (16/03/2022) was binnen de zone aan de Koningin Louisa-Marialaan een werf gelegen; het Chinees paviljoen werd gerenoveerd en uitgebreid om dienst te kunnen doen als museum. De uitbreiding besloeg een oppervlakte van meer dan 600 m². Het historische koetshuis bleef gedeeltelijk behouden om hier ter dienste van het museum een horecagelegenheid in te voorzien. Op 6 mei 2023 vond de feestelijke opening van museum Liberation Garden plaats.

Gebouwen



| Aanduiding gebouwen binnen kwartier Chinees paviljoen

11

<i>Nr</i>	<i>Object</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Functie vroeger</i>	<i>Functie nu</i>
11	Koetshuis	1869	Stalling van paarden	Horeca i.f.v. museum en koetsen



| Het koetshuis vanaf Koning Leopold II-laan en Koningin Louisa-Marialaan

Het koetshuis werd gelijktijdig gebouwd met de villa van de commandant van de genie.

12

<i>Nr</i>	<i>Object</i>	<i>Bouwjaar</i>	<i>Functie vroeger</i>	<i>Functie nu</i>
12	Paviljoen van de Commandant van de Genie – 'Chinees paviljoen'	1869	Woning van de commandant van de genie, daarna administratie 4KDR/4RCI	Museum



| Chinees paviljoen met aan beide zijden (links en rechts) nieuwbouw

Dit Paviljoen van de Commandant van de Genie is in Leopoldsborg beter gekend onder de naam "het Chinees paviljoen". Waarschijnlijk komt dit door zijn oosterse uitstraling. Boomstammen uit eikenhout sieren de eerste verdieping en op het dak heb je een soort uitkijkpunt. Het is ongetwijfeld één van de mooiste gebouwen van het Kamp of toch op zijn minst het gebouw dat de grootste indruk achterlaat. Zoals de naam al doet vermoeden was dit de verblijfplaats van de Commandant van de Genie. Hij had als taak het coördineren van de bouw- en wegenwerken in het kamp³.

Buitenaanleg



| Parktuin

Achter het Chinees paviljoen worden verscheidene volwassen bomen aangetroffen die een parktuin vormen. Tezamen met het achterliggende groen van het Koninklijk park (buiten plangebied) beslaan deze groenruimten een behoorlijk gebied.

³ Bron: <https://www.kempen-info.be/intern/paviljoen-commandant-genie.html>

2.3 Ruimtelijke analyse

2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten beschermde monumenten beschermde landschappen beschermde stads- en dorpsgezichten	Op ongeveer 30 m ten zuiden van plangebied Liberation Garden bevinden zich twee monumentale begraafplaatsen, zijnde: Belgische militaire begraafplaats en Britse militaire begraafplaats. Daarnaast bevindt zich op ongeveer 140 m ten noordwesten van plangebied Liberation Garden Parochiekerk Onze-Lieve-Vrouw Ten Hemel Opneming. / /
landschapsatlas ankerplaatsen relictzones	Plangebied Liberation Garden is onderdeel van ankerplaats Parken van het Kamp van Beverlo. Beide plangebieden zijn onderdeel van relictzone Kamp van Beverlo.
traditionele landschappen	Beide plangebieden zijn onderdeel van traditioneel landschap Limburgs heide- en bosgebied.
inventaris van het erfgoed bouwkundig erfgoed landschappelijk erfgoed	Beide plangebieden zijn in hun volledigheid onderdeel van bouwkundig erfgoed Kamp van Beverlo. Kamp van Beverlo: Koninklijk Park, Nieuw Park en militaire begraafplaatsen

Beeldbepalende gebouwen: toetsingskader

Beide plangebieden zijn in hun volledigheid onderdeel van bouwkundig erfgoed Kamp van Beverlo. Deze kartering is geschied in het kader van het historisch militaire karakter van het gebied: sinds 1835 vinden hier militaire activiteiten plaats en zijn er gedurende de decennia verscheidene militaire constructies opgericht. Anno 2023 bestaat er nog geen gedetailleerde beschrijving omtrent het effectief monumentale karakter van de aanwezige constructies. Aangezien de plangebieden dus onderdeel zijn van het historische Kamp van Beverlo worden alle reeds aanwezige constructies onderworpen aan een toetsingskader die zal uitwijzen of dergelijke constructies ook markante historische gebouwen betreffen die als erfgoed behandeld dienen te worden.

Het toetsingskader bestaat uit de volgende vier parameters: (1) pre WOII, (2) militaire context, (3) niet-vervallen en (4) gebruik.

- (1) pre WOII
 - Gedurende beide wereldoorlogen (WOI en WOII) was het Kamp van Beverlo bezet door Duitse troepen. Het Kamp van Beverlo verkreeg gedurende de bezette jaren de status van 'Truppenübungsplatz' en werd als trainingskamp voor de Duitse troepen gebruikt. De ambtswoningen werden allemaal met ingekwartierde Duitse officieren belegd. Door deze gebeurtenissen kan worden gesteld dat de constructies die de oorlogen hebben overleefd een immateriële waarde herbergen en hierdoor onderdeel zijn van het collectief geheugen. Bijgevolg wordt het kenmerk pre WOII opgenomen in het toetsingskader.
- (2) militaire context
 - Gezien de kartering van het bouwkundig erfgoed Kamp van Beverlo betrekking heeft op militaire karakteristieken van het gebied dienen de constructies logischerwijs een militair karakter te hebben willen zij als beeldbepalende bebouwing worden gekenmerkt. Onder militair karakter worden alle constructies geschaard die binnen de context van het militaire wezen zijn opgericht (zoals een school, kapel of hospitaal die in het kader van militaire activiteiten is opgericht).
- (3) niet-vervallen
 - Indien er sprake is van sterk vervallen constructies hoeft er logischerwijs niet gesproken te worden van monumentaal erfgoed gezien de eigenschappen die het object een monumentaal kenmerken geven niet of slecht waarneembaar zijn.
- (4) gebruik
 - Indien de bebouwing als beeldbepalende bebouwing wordt opgenomen dient aangetoond te kunnen worden dat de bebouwing een zekere invulling/gebruik kent. Van bebouwing die vijf opeenvolgende jaren onderhevig is aan leegstand kan gesteld worden dat ze niet langer als beeldbepalende bebouwing kunnen aanzien worden; behoud van het object is mogelijk niet aangewezen gezien de kans aanzienlijk is dat deze in de toekomst zal vervallen.

Wanneer de eerste twee parameters ('pre WOII' en 'militaire context') met 'ja' worden beantwoord wordt aangenomen dat het object in kwestie een markant historisch beeldbepalend gebouw betreft. Indien slechts één van de eerste twee parameters met 'ja' wordt beantwoord worden ook de laatste twee parameters ('niet-vervallen' en 'gebruik') in overweging genomen. Ingeval laatstgenoemde parameters beide met 'ja' worden beantwoord wordt het betreffende gebouw alsnog als markant historisch beeldbepalend gebouw gecategoriseerd. De parameters 'pre WOII' en 'militaire context' kennen dus meer gewicht dan de parameters 'niet-vervallen' en 'gebruik'.

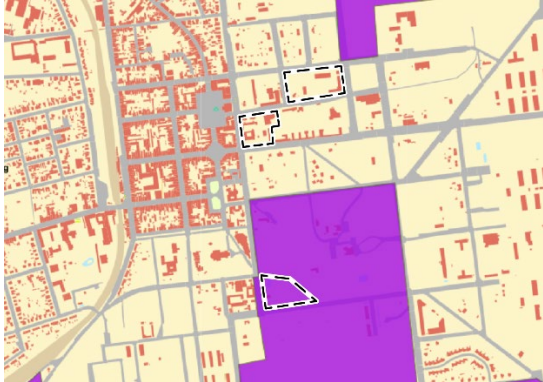
Bijgevolg worden binnen het PRUP **zeven** beeldbepalende (markante) gebouwen waargenomen (zie onderstaande tabel waarbij de groen gemarkeerde objecten de beeldbepalende gebouwen betreffen); zij onderscheiden zich van de overige bebouwing door

hun specifieke karakteristieken bewaarde erfgoedelementen en/of de historische geladenheid. Deze gebouwen betreffen: WC-paviljoen, Bijgebouw Kwartier IJzer, Hoofdgebouw Kwartier IJzer, Pastoriewoning, Franse school, Koetshuis én Paviljoen van de Commandant van de Genie – 'Chinees paviljoen'.

Nr	Object (groen = markant gebouw)	Pre WOII	Militaire context	Niet-vervallen	Gebruik	Markant gebouw
1	WC-paviljoen	Ja	Ja			Ja
2	Bijgebouw Kwartier IJzer	Ja	Ja			Ja
3	Hoofdgebouw Kwartier IJzer	Ja	Ja			Ja
4	Stafblok	Neen	Ja	Ja	Neen	Neen
5	Pastoriewoning	Ja	Ja			Ja
6	Brandweerkazerne	Neen	Neen			Neen
7	Franse school	Ja	Ja			Ja
8	Rijkswachters-woningen (4)	Neen	Neen			Neen
9	Garages	Neen	Neen			Neen
10	Politiecommissariaat	Neen	Neen			Neen
11	Koetshuis	Ja	Ja			Ja
12	Paviljoen van de Commandant van de Genie – 'Chinees paviljoen'	Ja	Ja			Ja

2.3.2 Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	Beide plangebieden zijn onderdeel van vogelrichtlijngebied Militair domein en de vallei van de Zwarte Beek.
habitatrichtlijngebieden	Op ongeveer 350 m ten noorden van plangebied Michellaan bevindt zich habitatrichtlijngebied Vallei- en brongebieden van de Zwarte Beek, Bolisserbeek en Dommel met heide en vengebieden.
VEN- en IVON-gebieden	Op ca. 5 km ten westen van het plangebied bevindt zich een GEN (Grote Eenheid Natuur)

	"De Stuifzandcomplexen Hechtel" (gebiedsnr. 447)
Natuurbeheerplannen	Plangebied Liberation Garden is onderdeel van het beheerplan militair domein (BPMO). Op 8-02-2021 werd in het kader van het museumproject Liberation Garden een wijziging van dit beheerplan goedgekeurd voor de restauratie van het Chinees Paviljoen en realiseren van de aanbouw. Conform de integratie van het Bos- en het Natuurdecreet is reeds gestart met de opmaak van een natuurbeheerplan (NBP-LI-20-0016). Hiervan werd deel 1, de verkenningnota reeds goedgekeurd op 10-11-2000. 
biologische waarderingskaart	Plangebied Liberation Garden herbergt een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

2.3.3 Water

bevaarbare waterlopen	/
onbevaarbare waterlopen	/
overstromingskaart	/
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	/

2.3.4 Mobiliteit

openbaar vervoer	Grenzend ten zuiden van deelplan Wouters is bushalte 'Leopoldsburch Militair Hospitaal' gelegen. Deze wordt bediend door buslijnen 14 en 302.
------------------	---

spoorwegen	Op ca. 450 m ten westen van plangebied Michellaan en ca. 650 m ten noordwesten van plangebied Liberation Garden is station Leopoldsborg gelegen.
fietsroutenetwerk	Grenzend ten zuiden van plangebied Michellaan is de hoofdfietsroute Leopoldsborg-Hechtel-Eksel gelegen. Op ca. 450 m ten westen van plangebied Michellaan en ca. 650 m ten noordwesten van plangebied Liberation Garden zijn fietssnelwegen F75 en F105 gelegen. Leopoldsborg kent twee mountainbikeroutes (zie onderstaande kaart), zijnde de rode lus (7 km) en de groene lus (10 km). 
rooilijnplannen	/
wegen	Deelplannen Wouters en IJzer zijn door de Michellaan van elkaar gescheiden. De meest belangrijke ontsluitingsweg voor beide plangebieden betreft de Hechtelsesteenweg (N73).
voetwegen	Binnen deelplan Wouters (plangebied Michellaan) bevindt zich voetweg nr. 186. Deze is nog steeds waarneembaar en begaanbaar (zie aanduiding op plan feitelijk-juridische toestand).

2.3.5 Bebouwde ruimte

omgevingsvergunningen	Binnen plangebied Michellaan worden volgende omgevingsvergunningen onderscheiden:
-----------------------	---

	Politiekantoor - 1983/053 (basisvergunning) (bouwvergunning) - 1999/123 (zendmast) (bouwvergunning) - 2007/219 (lichtzuil) (bouwvergunning) - 2008/079 (carport) (bouwvergunning) Politiewoningen - 1983/034 (basisvergunning) (bouwvergunning) - 1986/054 (carports) (bouwvergunning) Brandweer: - 2017/124 (vergunning brandweer) (stedenbouwkundige vergunning - SH) - 2017/3.39 (aktenaam brandweer) (IIOA) Kwartier IJzer: - 2020/155 (gastanken) (IIOA) Binnen plangebied Liberation Garden worden de volgende stedenbouwkundige vergunningen onderscheiden: Museum Liberation Garden (Chinees Paviljoen): - 2019/156 (basisvergunning museum) (SH en VW) - 2020/002 (uitbreiding vergunning museum) IIOA) - 2020/237 (transfocabine museum) (SH+IIOA+VW) - 2021/166 (regularistie museum) (SH+VW) - 2021/233 (afbraak koetshuis) (SH)
--	---

2.4 Planningscontext

2.4.1 Structuur- en beleidsplanning

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het maakt een onderscheid tussen stedelijke gebieden en buitengebieden, gebieden voor economische activiteit (economische knooppunten) en lijninfrastructuren. Verder bakent het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen de Vlaamse Ruit af, het stedelijk netwerk met de hoogste economische potenties voor Vlaanderen en één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's in Noordwest-Europa.

In het buitengebied is het beleid gericht op het behoud, het herstel, de ontwikkeling en het verweven van de belangrijke structurerende elementen zoals landbouw en natuur. Dit kan alleen vanuit een integrale, samenhangende ruimtelijke visie op de ruimte en op het buitengebied in het bijzonder. Sectorale ontwikkelingen worden hierin gekaderd.

Delen van Leopoldsburch worden opgenomen in het buitengebied, waaronder ook het plangebied behoort. Het buitengebied is hier het groot aaneengesloten gebied van de

Antwerpse en Limburgse Kempen, gelegen tussen het stedelijk netwerk "de Kempische as" en "het Limburgse Mijng gebied". De vallei van de Grote Beek en haar zijbeken zijn zijrivieren van de Nete en aldus structurerende elementen op Vlaams niveau.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitzet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

Strategische doelstellingen

- Terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag.
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- Ruimtelijk rendement verhogen.
- Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving.
- Samenhangende steden en dorpen.
- Samenhang vanuit energie.
- Samenhangende veerkrachtige (open) ruimte.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg

Deelruimte Kempen

In de gewenste ruimtelijke structuur bevindt Leopoldsborg zich in de hoofdruimte Kempen. Voor deze hoofdruimte gelden twee opvallende oriëntaties: enerzijds het behoud en de versterking van de open ruimte en anderzijds een gelokaliseerd sterk accent op de economische ontwikkeling en op de verstedelijking binnen de stedelijke gebieden en netwerken.

Ruimtelijk-natuurlijke structuur

Leopoldsborg ligt in het Limburgs Netebekken, dat een verbindende functie heeft tussen de bos- en heidegordel van Midden-Limburg en het Antwerps Netebekken via kwalitatief te verbeteren beekvalleien (Grote Beek), onderling verbonden door een aantal boscomplexen. De verweving tussen (weide)landbouw en natuur wordt verbeterd.

Op het grondgebied van Leopoldsborg worden de volgende natuurverbindingen van bovenlokaal belang geselecteerd:

- Als kanaal: het kanaal van Beverlo, als een te ontwikkelen reeks stapstenen (noorden van de gemeente); (loopt door op grondgebied Antwerpens als een ecologisch gebied van bovenlokaal belang).
- Als droge natuurverbinding: het gebied tussen de Grote Beekvallei en de bossen tussen Heppen/Gerhees en Oostham.

Toeristisch-recreatieve structuur

In de toeristisch-recreatieve structuur ligt Leopoldsborg in het toeristisch-recreatief verwevingsgebied van provinciaal niveau, dat grotendeels overeenkomt met het Kempens Plateau. Differentiatie van toerisme en beperking tot laagdynamische vormen van toerisme en recreatie zijn hier aangewezen.

Kerngericht beleid voor stedelijke gebieden en voor het buitengebied

De gewenste nederzettingsstructuur wordt bepaald door een kernenbeleid in de stedelijke gebieden en netwerken en in het buitengebied. De kernen worden attractieve knooppunten, die op de verschillende schaalniveaus het wonen, de diensten en de economische ontwikkeling bundelen.

Verdere verspreide verstedelijking van het buitengebied en versnippering van de open ruimte moeten worden omgebogen naar een kerngericht beleid dat de eigenheid en de leefbaarheid van het buitengebied moet garanderen. Bijkomende woningen moeten zoveel mogelijk in de kernen (inbreiding) of direct aansluitend bij de kernen worden gerealiseerd. Het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied moet worden gehandhaafd of versterkt. De belangrijkste nieuwe ontwikkelingen van Limburg moeten de stedelijke gebieden versterken. Dat stemt overeen met het principe van de gedeconcentreerde bundeling.

Kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg Beringen, Bilzen, Bree, **Leopoldsborg**, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden en Tongeren als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

Na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Beringen eveneens als kleinstedelijk gebied geselecteerd. Dit leidt tot een aanpassing van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden. De modaliteiten voor de nieuwe berekening staan vermeld in het RSPL.

De provincie onderscheidt drie soorten kleinstedelijke gebieden:

- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren hebben een sterke stedelijke en concentrerende rol in het zuiden van de provincie. Zij zijn het hiërarchisch centrum voor hun ommeland. De strikte scheiding stedelijk gebied - buitengebied wordt hier maximaal gevrijwaard.
- de stedelijke gebieden Lommel, Maasmechelen en Neerpelt-Overpelt zijn stedelijke knooppunten van een netwerk. Hier is de hiërarchische relatie tussen de onderlinge delen van het netwerk veel minder uitgesproken. Daarom moet er een afstemming komen van de ontwikkeling van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- de autonome stedelijke gebieden Beringen, Bilzen, Bree, **Leopoldsborg** en Maaseik hebben een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en landschap. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.

Autonome kleinstedelijke gebieden

De taakstelling van Leopoldsborg beperkt zich tot het uitbouwen van diensten, voorzieningen en wooneenheden binnen het stedelijk gebied. De industriële activiteiten blijven op lokaal niveau. Regionale industriële ontwikkelingen horen thuis in het economisch netwerk van het Albertkanaal. Bijkomend is Leopoldsborg een stedelijk gebied aan de rand (en dus niet in) het economisch netwerk van het Albertkanaal. Leopoldsborg dient zijn autonome positie in het buitengebied te versterken. Ook toeristisch-recreatief is zijn rol beperkt.

Een groot gedeelte van het grondgebied van Leopoldsborg is niet geschikt voor stedelijke ontwikkelingen. In het westen ligt het natuurreservaat Gerheserheide en in het oosten en noorden het vogelrichtlijngebied, dat zich uitstrekt over het militair domein en de vallei van de Zwarte Beek. Die gebieden fungeren als contouren voor de gewenste afbakening van het stedelijk gebied. In het zuiden worden die contouren aangevuld met een open ruimte verbinding over de Grote Beekvallei, die de open ruimte van het militair domein met de agrarische gebieden ten zuiden van Heppen verbindt en de stedelijkheid begrenst. Leopoldsborg wordt als entiteit versterkt, waardoor de gewenste afbakening niet kan worden uitgebreid tot Heppen.

Ruimtelijke concepten kleinstedelijk gebied

Doordringbare rand als overgang naar het buitengebied. Daar waar er in het oosten van de gemeente een duidelijke grens is tussen de 'burgerlijke' en de 'militaire' kern, zijn de andere grenzen minder duidelijk te trekken. Met name de overgang tussen dicht bebouwd stedelijk gebied en het meer open buitengebied is zowel in het noorden, het westen als het zuiden eerder geleidelijk. Er zijn ook geen fysieke barrières of infrastructuur die hier als grens fungeren.

Verdere invulling en verdichting van gebieden aan de rand van het kleinstedelijk gebied, moet deze geleidelijke overgang in stand houden. Op die manier kan het groen en de open ruimte binnendringen in het stedelijk gebied. Dit verhoogt de omgevingskwaliteit van het stedelijk gebied en legt tevens relaties tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Beleidsplan ruimte Limburg: Ruimtepact 2040

De provincieraad stelde op 21 februari 2024 het beleidsplan Ruimte Limburg 'Ruimtepact 2040' definitief vast. Op 17 april 2024 verscheen de definitieve vaststelling in het Belgisch Staatsblad. Bijgevolg treedt het document vanaf 1 mei 2024 in werking. Het "Ruimtepact 2040" is het nieuwe Beleidsplan Ruimte voor Limburg. Hiermee toont de provincie haar ambitie voor een duurzame ruimtelijke ontwikkeling van Limburg richting 2040.

Het Ruimtepact 2040 formuleert zeven strategische doelstellingen en drie beleidskaders. Ze zullen samen het kader vormen voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en moeten steeds in onderlinge samenhang gelezen worden.

Strategische doelstellingen

- de ruimtelijke regionale eigenheid valoriseren,
- steden en dorpen gericht versterken,
- ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit op elkaar afstemmen,
- het openruimtesysteem versterken,
- competitief en duurzaam ondernemen faciliteren op de juiste plaatsen,
- hernieuwbare energie integreren in het ruimtelijk beleid,
- meer ruimte geven aan de fietser.

Beleidskaders

- wonen in stads- en dorpskernen,
- economische ruimte,
- openruimteschakels.

De beleidskaders kennen geen expliciete uitgangspunten die van toepassing zijn op het voorliggende PRUP.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Leopoldsburg

Nederzettingsstructuur – het militair kamp

Het Militair Domein neemt het gehele oostelijk deel van de gemeente in. Ongeveer de helft van de oppervlakte is in meer of mindere mate bebouwd, het zuidelijk, zuidoostelijk en noordelijk deel zijn niet of weinig bebouwd.

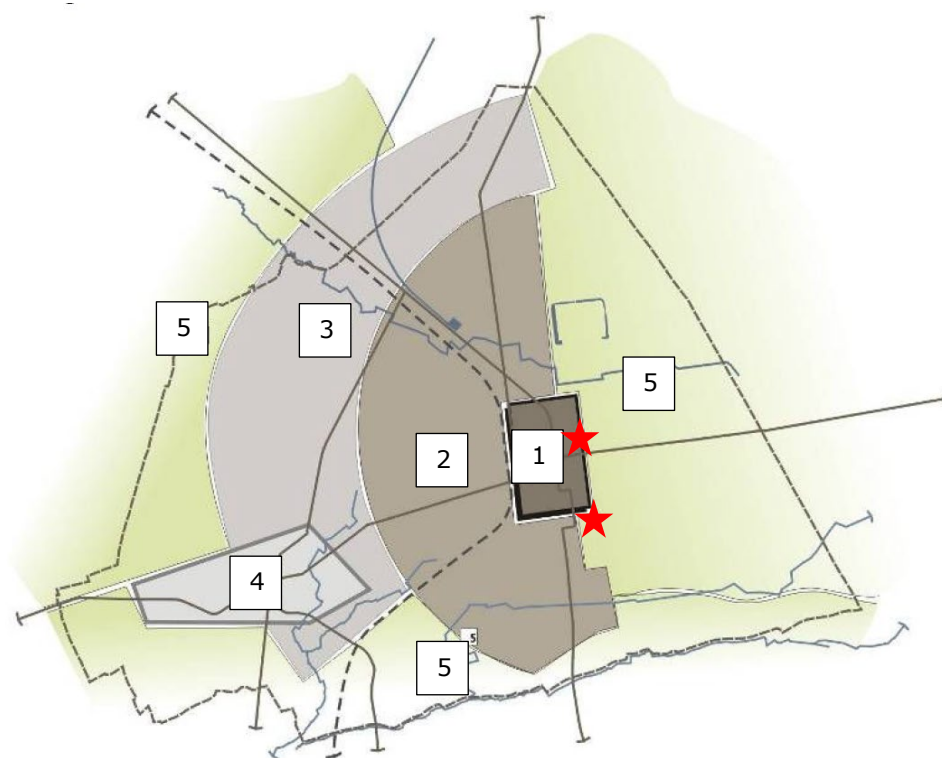
Het bebouwde deel is strak en geometrisch opgebouwd volgens een hiërarchisch patroon, dat een weerspiegeling moet zijn van de militaire hiërarchie. Vanuit het Koninklijk Park vertrekken drie centrale lanen waartussen de verschillende gebouwen en kazernes opgetrokken zijn. In het stratengrid dat zo ontstaat, zijn open plekken, begroeid met loofbos of weide, of ingericht als exercitieterrein.

Een reeks dienstgebouwen (hospitaal, stroomcentrale, enz.) bevinden zich aan de noordzijde van de steenweg N73, afgezonderd van de rest door de steenweg en een strook met parkaanleg. Helemaal in de noordelijke uithoek bevindt zich een gebouwengroep afgezonderd van de rest door een ringvormige watergracht. In het zuidwesten ligt het oorspronkelijk "Kamp van Beverlo" met de oudste bebouwing. Daar situeert zich ook een waterzuiveringsstation en het Nieuw Park met twee militaire begraafplaatsen.

De bebouwing is relatief jong, aangezien men met de oprichting van het Militair Kamp pas gestart is in 1835. Verschillende kenmerkende gebouwen zijn op strategische plekken ingeplant om als "landmark" te dienen: het Koninklijk Paviljoen, de villa van de Commandant van de Genie, de O.L.V. Hemelvaartkerk, de ijskelder uit 1837 en diverse villa's voor de officieren.

Het samengaan van grote groenstructuren met de kenmerkende militaire gebouwen heeft voor een parkachtige, overwegend groene en kwalitatief hoogstaande ruimte gezorgd.

Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimten



1. Dubbelkern
2. Centrumband
3. Westband
4. Heppen
5. Drie groene randen

| Uittreksel structuurplan Leopoldsburg met aanduiding van plangebieden

Structuurplan Leopoldsburg plaatst plangebied Michellaan in deelruimten 'dubbelkern' en 'drie groene randen'. Plangebied Liberation Garden valt volledig in deelruimte 'drie groene randen'.

De Dubbelkern – doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven

- het versterken van de woonfunctie via kleinschalige inbreidingsprojecten in de centrale en zuidelijke carrés;
- het versterken van de woonfunctie via het verhogen van het aantal bouwlagen;
- behoud van de beeldbepalende elementen in de bebouwde structuur;
- versterken van de commerciële assen doorheen het centrum.

Drie groene randen – doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven

- ontwikkeling in overlegmodel;
- drie groene randen: drie sterke natuurentiteiten;
 - Gerheserheide;
 - Militair Domein;
 - Vallei van de Grote Beek.
- beperking van andere functies dan natuurontwikkeling, kleinschalige landbouw en recreatie

- Militair Domein: park voor het kleinstedelijk gebied;
- Vallei van de Grote Beek: bovenlokale natuurverbinding tussen Militair Domein, de Natte Driehoek en de Gerheserheide;
- Gerheserheide: grensoverschrijdend natuurgebied, in te richten landschap.

Gedeconcentreerde bundeling van woonondersteunende voorzieningen

De woonkwaliteit wordt mede bepaald door de aanwezigheid en de nabijheid van woonondersteunende voorzieningen. Deze voorzieningen zijn zeer uiteenlopend van aard, gaande van openbaar vervoer, over lokale groenfragmenten, speelpleintjes, sportinfrastructuur, buurtwinkels, scholen tot dienstverlening zoals post en gemeentelijke diensten.

Voorzieningen die zich situeren op het bovenlokale schaalniveau, worden gebundeld in het kleinstedelijk gebied, in hoofdzaak in de dubbelkern, de stationsomgeving en aan de kanaalkom. Belangrijk is echter ook een goede spreiding van lokale buurtgebonden voorzieningen over de verschillende woongebieden van de gemeente. Daartoe worden verschillende deelgebieden gedefinieerd. In elk van deze deelgebieden geldt de doelstelling dat minstens een basisaanbod aan lokale woonondersteunende voorzieningen aanwezig moet zijn. Door te streven naar een bundeling van voorzieningen ontstaan wijk- of buurtcentra.

Buiten het kleinstedelijk gebied en buiten deze deelgebieden kunnen de bestaande woonondersteunende voorzieningen behouden blijven maar worden er in principe geen bijkomende voorzien.

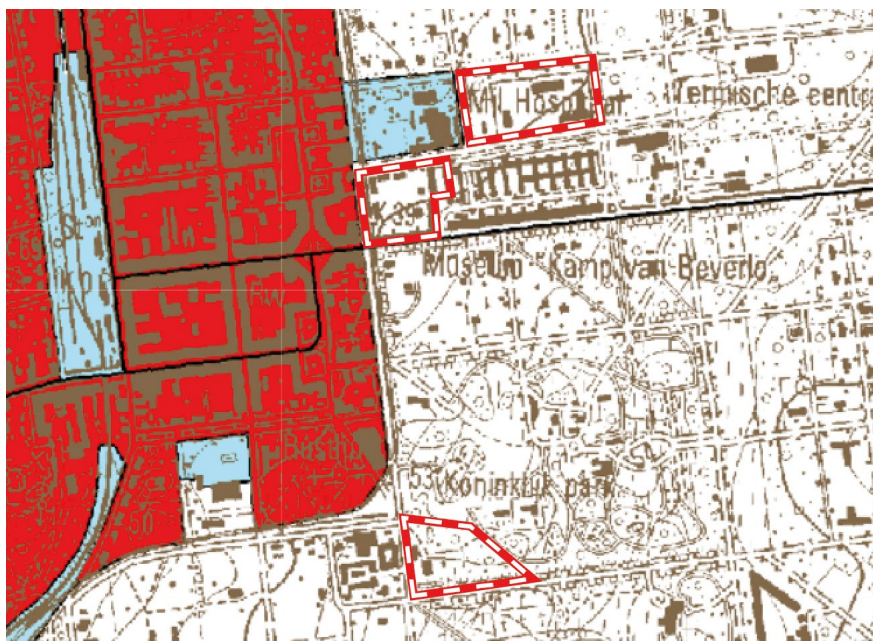
Toeristisch-recreatief verweavingsgebied van provinciaal niveau

De gemeente wenst de potenties van de uitgestrekte groengebieden te koppelen aan een verdere uitbouw van het recreatief medegebruik van het post-agrarisch landschap (wandelen-, fiets- en sporttoerisme). De groene randen gecombineerd met de talrijke "natuureilandjes" in de gemeente levert een netwerk op. Dit ziet de gemeente als een drager voor de recreatieve structuur, die zich inpast in het natuurnetwerk.

2.4.2 Bestemmingsplannen

Gewestplan

Beide plangebieden worden volgens het digitale gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) bestemd als militair domein.

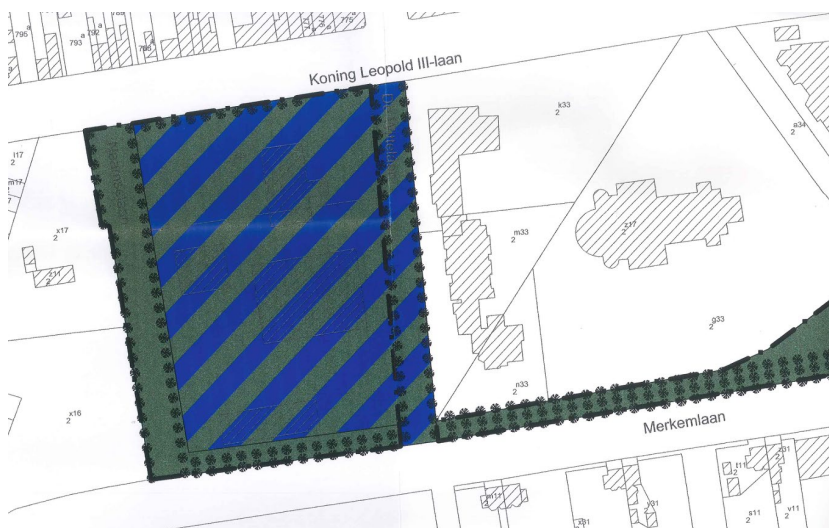


| Uittreksel digitaal gewestplan met aanduiding plangebied

Plannen van aanleg

BPA Fourrage

De totstandkoming van BPA Fourrage, goedgekeurd op 22/02/2005, kadert in het mogelijk maken van een woonzorgcentrum aan de Merkemlaan. Hemelsbreed bevindt de 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen in een groene omgeving' zich op ongeveer 300 m van plangebied Liberation Garden, waarbij de 'zone voor openbaar groen' aan genoemd plangebied grenst (kruising Koningin Louisa-Maria laan – Merkemlaan). BPA Fourrage heeft geen invloed op voorliggend PRUP gezien dit BPA geen onderdeel is van de plancontouren.



- grens BPA
- zonegrens
- ☼ te behouden waardevolle hoogstamboom
- art.3 zone voor gemeenschapsvoorzieningen in een groene omgeving
- art.4 zone voor toerit en opslag
- art.5 zone voor openbaar groen
- art.6 zone voor wandel- en fietspaden met mogelijkheid tot toelevering cultureel centrum

| Grafisch plan BPA Fourrage

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied

Beide plangebieden grenzen aan PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Leopoldsburg waarbij plangebied Liberation Garden grenst aan deelplan 6b (stedelijk woongebied). De afbakening van het kleinstedelijk gebied geniet geen bijkomende stedenbouwkundige verordeningen. Het dient louter ter ondersteuning van het structuurplan. Daarbij stelt het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg dat het militair domein van Leopoldsburg een belangrijke economische rol vervult. Mogelijkheden op het vlak van toerisme, sport en recreatie, voorzieningen en diensten (de aanwezigheid van het militair domein, het historisch gegeven van het Kamp van Beverlo, de nabijheid van open ruimte gebieden enz.) kunnen worden onderzocht ter versterking van het economisch knooppunt en het kleinstedelijk gebied Leopoldsburg. Wat betreft voorliggend planvoornemen sluit dit aan op het uitgangspunt om het militair domein in te zetten ter versterking van het kleinstedelijk gebied.



| Uittreksel PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied met aanduiding van plangebieden

2.4.3 Overige relevante plannen op provinciaal niveau

Masterplan Kwartier IJzer – Moorslede (2013)

Inleiding

Masterplan Kwartier IJzer – Moorslede vormt de ruimtelijke vertaling van een mogelijke herbestemming voor twee militaire kwartieren te Leopoldsburg: Moorslede en IJzer. Het maakt deel uit van de zoektocht van Provincie Limburg naar de meest verantwoorde oplossing voor een toekomstige invulling van deze domeinen.

Naar aanleiding van de beslissing op federaal niveau om een 70-tal militaire domeinen uit dienst te stellen, werd op 30/03/2012 door de Vlaamse regering een beslissing genomen aangaande het ruimtelijk beleidskader voor militaire domeinen en de noodzakelijke vervolgstappen voor ruimtelijke ordening, met het oog op de gewenste bestemmingswijzigingen en vastgoedbeleid. In deze beslissing werd een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van terreinen:

- Cat. 1: terreinen waarvoor reeds een herbestemming werd doorgevoerd en waar geen nieuw initiatief meer moet worden genomen.
- Cat. 2: terreinen waarvoor reeds een concrete beleidsoptie voor een bestemmingswijziging werd vastgelegd.
- Cat. 3: terreinen waarvoor een beleidsbeslissing moet genomen worden, zowel over de ontwikkelingsmogelijkheden en de toekomstige bestemming als over het beleidsniveau dat het best geplaatst is om de bestemmingswijziging door te voeren.

De Kwartieren Moorslede en IJzer vallen onder de derde categorie van terreinen. De provincie Limburg heeft zo, in het kader van het vrijgeven van militaire domeinen, van de Vlaamse Overheid de opdracht gekregen om voor de Kwartieren Moorslede en IJzer een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) op te maken.

Uitgangspunten

- Aansluiting op netwerken
- Groen karakter behouden
- Natuurwaarde zo weinig mogelijk aantasten
- Buffer ten opzichte van tussenliggend woongebied
- Intensievere ontwikkeling in Kwartier IJzer
- Bestaande rasterstructuur als basis voor ontsluiting

Ontwikkelingsvisie

Vertrekkende van de algemene visie tot een intensievere ontwikkeling van het kwartier IJzer worden volgende randvoorwaarden/concepten voor invulling vooropgesteld:

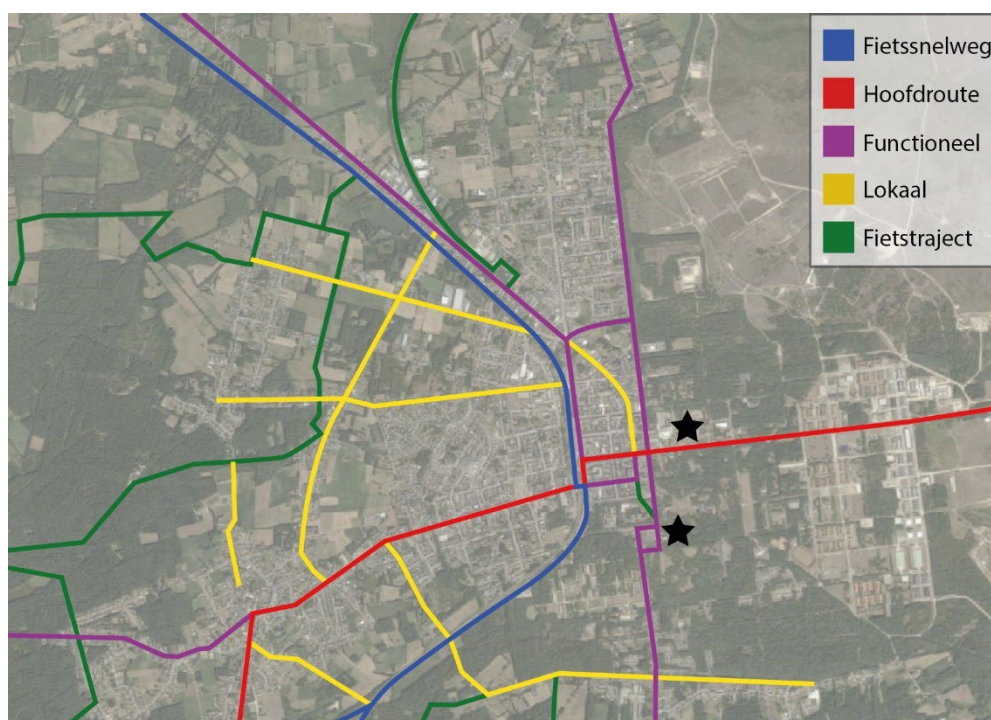
- Intensieve ontwikkeling van het plangebied
- Teruggetrokken bouwlijn
- Buffer naar woonzone >15m afstand
- Behoud van waardevolle gebouwen
- Gemeentelijke reservegebied voor bedrijvigheid
- Voorkant wordt kwalitatief ingericht

2.4.4 Overige relevante plannen op gemeentelijk niveau

Nieuw mobiliteitsplan Leopoldsburg

Het nieuw mobiliteitsplan van Leopoldsburg bevindt zich in de oriëntatiefase⁴. De oriëntatiefase is de eerste fase bij de opmaak van een nieuw mobiliteitsplan.

In deze fase van inventarisatie en onderzoek wordt ten minste alle nodige informatie verzameld over de actuele toestand van de ruimtelijke structuren en de verkeersstructuren. De visie van de betrokken actoren en de verbanden met de relevante beleidsplannen en beleidsdocumenten worden aangegeven. Deze fase resulteert in een oriëntatienota die de stand van zaken weergeeft van de mobiliteitsproblematiek en de gewenste oplossingsrichtingen voor het mobiliteitsbeleid. M.b.t. het langzaamverkeersnetwerk wordt volgend netwerk in de oriëntatiefase voorgelegd:



| Netwerk langzaam verkeer met aanduiding plangebieden (zwarte sterren)

Projectnota herlocatie brandweerkazerne (2016)

Binnen deelplan Wouters is een nieuwe brandweerkazerne gerealiseerd. Voorafgaand aan de bouw van de brandweerkazerne werd een projectvergadering georganiseerd waarbij de verschillende adviesinstanties aangaven geen bezwaar te hebben tegen de voorgestelde locatie. Voor de bouw van de nieuwe kazerne werden wel enkele randvoorwaarden gesteld:

- behouden van de bestaande muur aan de Hechtelsesteenweg (Onroerend Erfgoed);
- behouden van de bestaande rij straatbomen (Onroerend Erfgoed);
- randvoorwaarden ihkv de watertoets (prov. Limburg);
- bronbemaling ihkv de bouwwerken (Agentschap Natuur en Bos).

⁴ Intussen bevindt het nieuwe mobiliteitsplan zich reeds in de synthesefase. Er is hiervan echter nog geen concrete nota beschikbaar.

Projectnota toeristisch belevingsmuseum (2019)

In een eerste fase van de projectontwikkeling (2014-2017) werd het militaire 'Kwartier IJzer' als locatie voorgesteld om het belevingsmuseum onder te brengen. Dit bleek echter financieel niet haalbaar, waarna een andere locatie gezocht moest worden. Na onderzoek werd duidelijk dat de site van het 'Paviljoen van de Commandant van de Genie' de beste locatie was om Liberation Garden te realiseren, omwille van de volgende redenen:

- **Locatie:** de site is gelegen in het historische deel van Leopoldsborg, in een mooie groene strook die bijzonder rijk is aan waardevol erfgoed: paviljoenen, officierswoningen, oude kazernes, parken en een hele reeks gedenktekens. Dit is het oudste deel van het militaire kamp, dat pal in het centrum van de gemeente ligt. De site ligt bovendien op een steenworp van de Britse en Belgische militaire WO II-begraafplaatsen van Leopoldsborg (die je kan zien vanuit de parktuin).
- **Herbestemming:** dankzij het project krijgt de historische site van het Chinees Paviljoen een nieuwe maatschappelijke functie als museum. Zonder (dringende) renovatie zijn de gebouwen op het domein ten dode opgeschreven.
- **Mobiliteit:** de site is goed bereikbaar voor bezoekers en er is voldoende parkeercapaciteit in de nabije omgeving. In de eerste fase van het project worden op vlak van mobiliteit dan ook geen problemen verwacht. In 2019 wordt een nieuw gemeentelijk mobiliteitsplan opgemaakt, waarin bekeken zal worden of er bijkomende maatregelen nodig zijn indien de geprojecteerde bezoekersaantallen na verdere ontwikkeling van de site gehaald worden (100.000 bezoekers na 10 jaar). Deze maatregelen zullen in elk geval aansluiten bij het ontsluitingsplan voor de nabijgelegen site 'Reigersvliet' (waar o.a. een nieuwe gevangenis gebouwd wordt).
- **Uitbating:** De site ligt vlak bij het cultuurcentrum Leopoldsborg, wat een samenwerking op vlak van exploitatie en horeca-uitbating mogelijk maakt.
- **Haalbaarheid:** dankzij de samenwerking met Defensie is de verwerving van de site ook financieel haalbaar. Met Defensie werd in 2018 een concessie afgesloten, met het oog op definitieve verwerving na maximum 5 jaar'

Er wordt bijkomend toegelicht dat er met een gefaseerde aanpak zal gewerkt worden. In eerste instantie wordt het bestaande gebouw grondig gerenoveerd, daarna wordt de parktuin aangepakt en komt er een bijkomende nieuwbouw van 650 m². De nieuwbouw zal ondergeschikt aan het te renoveren gebouw ingepland worden.

Projectvergadering kwartier IJzer (2021)

Nadat de ontwikkeling van een recyclagepark / bedrijventerrein op kwartier IJzer niet haalbaar bleek, is de gemeente Leopoldsborg op zoek gegaan naar een ander programma dat invulling kan geven aan kwartier IJzer.

Leopoldsborg heeft al jaren nood aan een degelijke en toegankelijke jeugdinfrastructuur waar kinderen en jongeren elkaar kunnen ontmoeten, zich thuis voelen en zichzelf kunnen zijn, hierbij rekening houdende met de leefwereld van de jongeren. Hiertoe willen we de jongeren de kans geven om hun hobby's te kunnen uitoefenen zoals bv. Het organiseren van muziekactiviteiten en dergelijke. In 2023 wil het gemeentebestuur van Leopoldsborg hiervoor zorgen met de realisatie van een nieuw, bovenlokaal jeugdcentrum op de voormalige militaire site 'Kwartier IJzer'. In bijlage is een inplantingsplan van het toekomstige jeugdcentrum gevoegd.

Het nieuwe jeugdcentrum wordt voorzien in het gebouw aan de rechterzijde van de site. Dit gebouw wordt volledig gerenoveerd en aangevuld met een nieuwbouw.

Hier worden de volgende werkingen in ondergebracht (in totaal 825m²):

- Huis van het kind (Opgroeien, Kind en taal, Kind in Nood, Opvoedingswinkel (93m²))

- Inloophuis (satelliet) (10m²)
- Lokalen voor de werking van de jeugddienst (92m²)
- Multifunctionele ruimte(s) (36m²)
- Plaats voor jeugdhuiswerking (102m²) (met aanvullend een ruimte geschikt om door (jeugd)verenigingen gebruikt te worden (212m²)
- Gemeentelijke uitleendienst (123m²)

Ten slotte zal ook de Chiro hier haar stek krijgen op Kwartier IJzer en er overnachtingen aanbieden voor jeugdverenigingen uit het hele land, wat het bovenlokale karakter van de site verder versterkt.

De enige structurele wijziging die de Chiro beoogt is de aanbouw van een afdak/terras. Momenteel is dit voorzien aan de rechterrzijde (kijkend naar het gebouw). Deze constructie zal de breedte hebben van het gebouw met een diepte van +/-4m.

Het terrein gelegen achter het gebouw waar nu nog een woning staat zal in de toekomst dienen als kampeerterrein voor de overnachtingen van verenigingen. Hiervoor dient de woning afgebroken te worden. Het is echter niet de bedoeling om het groen in zijn geheel te verwijderen maar dit mee op te nemen in geheel als kampeerterrein/speelbos.

Kwartier IJzer is een typische militaire kazerne uit het interbellum (1935), die door Defensie in 2012 definitief verlaten werd. In 2014 heeft Defensie de 1,2 ha grote site in concessie gegeven aan de gemeente Leopoldsborg, met het oog op definitieve verwerving. Tijdens de bouw van het nieuw gemeentehuis heeft de site in 2017-2018 gedurende twee jaar dienst gedaan als tijdelijk gemeentehuis. In 2022 wordt de verkoop aan de gemeente definitief afgerond. Momenteel zijn de jeugddienst, de uitleendienst en verschillende sociale organisaties reeds op de locatie gevestigd.

Na onderzoek, waarbij actief opzoek werd gegaan naar een locatie die over voldoende huisvesting en buitenruimte beschikt om de beoogde partners te kunnen huisvesten, hierbij rekening houdende met hun activiteiten, werd duidelijk dat de site van Kwartier IJzer de beste locatie is om de sociale jeugdsite definitief te realiseren. Op geen enkele andere locatie waren evenveel troeven aanwezig als deze van de site Kwartier IJzer:

- de site biedt voldoende ruimte om de verschillende functies en partners te huisvesten (jeugd/sociale organisaties/chiro). Dit geldt zowel de bestaande gebouwen als voor de buitenruimte, waar voldoende ruimte is voor o.a. speelpleinwerking, buitenactiviteiten en zomerkampen (chiro). In het verleden is de piste van Kwartier Moorslede bekeken als locatie voor de jeugddienst, echter was daar zowel de buitenruimte als binnenruimte onvoldoende geschikt om al de hiervoor vermelde partners te huisvesten als de beoogde activiteiten te kunnen laten plaatsvinden.
- Veiligheid: de site is grotendeels omheind, wat bijdraagt aan de veiligheid van de aanwezige kinderen/jongeren.
- Mobiliteit: de site is goed bereikbaar voor bezoekers en ligt op tien minuten wandelen van het station van Leopoldsborg (lijn Mol-Hasselt). Ook voor wagens en bussen is de site goed bereikbaar, met voldoende parkeermogelijkheden in de buurt.
- Ligging: door zijn ligging aan de rand van het centrum, is de eventuele overlast voor de buurtbewoners beperkt.
- Herbestemming: dankzij het project krijgt de historische site van Kwartier IJzer een nieuwe maatschappelijke functie. Zonder (dringende) renovatie zijn de gebouwen op het domein ten dode opgeschreven.

- Overlast: Ondanks het feit dat de site gelegen is op wandelafstand van het centrum zal eventueel mogelijke (geluids)hinder voor de omwonenden beperkt zijn. Enerzijds zijn er weinig omwonenden, anderzijds zorgt de korte afstand en het tussenliggende groen en bebouwing ervoor dat eventuele beperkt blijft voor de bewoners van het centrum. Ook het feit dat de locatie volledig is afgeschermd zal bijdragen tot een goede verstandshouding met de directe omwonenden, hierbij denkende aan eventueel sluikstorten.

Het verslag van de projectvergadering is terug te vinden in bijlage.

2.5 Evaluatie plangebied

2.5.1 Algemene knelpunten

- planologische bestemming is niet in overeenstemming met de huidige invullingen;
- uitgesproken relatie tussen plangebieden en kern van Leopoldsborg ontbreekt;
- plangebieden zijn integraal onderdeel van vogelhabitatrichtlijngebied;
- de plangebieden zijn nog steeds in eigendom van defensie⁵.

2.5.2 Specifieke knelpunten

Plangebied Michellaan

- een toekomstvisie voor het voormalig militair hospitaal en aangrenzende groenruimte ontbreekt;
- aanwezigheid van leegstaande en soms vervallen constructies;
- beperkte toegankelijkheid van plangebied vanuit de Hechtelsesteenweg;
- Michellaan dient te allen tijden gevrijwaard te blijven voor hulpdiensten.

Plangebied Liberation Garden

- plangebied kent een beperkte aansluiting op Koninklijk Park/militaire begraafplaats;
- afwezigheid van toegewezen parkeerruimte (op eigen terrein) voor onder meer het museum.

2.5.3 Algemene potenties

- plangebieden zijn goed bereikbaar voor gemotoriseerd en traag verkeer;
- plangebieden bevinden zich op wandelafstand van de kern van Leopoldsborg;
- de plangebieden worden omrand of zelfs gekarakteriseerd door bosrijk/parkachtig gebied;
- plangebieden kennen een uitgesproken historische waarde.

⁵ De procedure tot het vrijgeven van de plangebieden is lopende.

2.5.4 Specifieke potenties

Plangebied Michellaan

- kans om kwartier IJzer te ontharden;
- kans om kwartier IJzer volledig in te richten naargelang noden van de jeugd;
- kans om zone tussen Michellaan en Hechtelsesteenweg te wijden aan gemeenschapsvoorzieningen door de te behouden functies (brandweerkazerne, hospitaal, Sint-Annakapel, etc.) te bestendigen en nieuwe functies hierop af te stemmen;
- kans om een synergie tussen de verschillende functies te creëren en om in ditzelfde kader de centraal gelegen groenruimte multifunctioneel in te zetten.

Plangebied Liberation Garden

- kans om een synergie te creëren tussen het museum, het Koninklijk Park en de monumentale militaire begraafplaatsen;
- gezien de locatie (te midden van recreatieve polen, aanwezigheid van mountainbikeroutes en grenzend aan een functionele fietsroute) kan de site worden aangewend om ook verpozingsrecreatie aan te bieden op de site (i.e. horeca met terras).

3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Programma

3.1.1 Plangebied Michellaan

Het programma van plangebied Michellaan - deelplannen Wouters en IJzer - is reeds bepaald en is hoofdzakelijk gericht op het bestendigen van de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen.

Het programma van deelplan IJzer omvat:

- renovatie van kwartier IJzer in functie van het ontwikkelen van een jeugdcentrum waarin tenminste volgende diensten worden ondergebracht:
 - de jeugddienst van de gemeente;
 - de Chiro;
 - vrijwilligersorganisatie Sint-Vincentius;
 - wijkwerking SAAMO Leopoldsburg⁶;
 - Sociale Kruidenier;
 - etc.

Het nieuwe jeugdcentrum wordt voorzien in het gebouw aan de rechterzijde van de site. Dit gebouw wordt volledig gerenoveerd en aangevuld met een nieuwbouw. Hier worden de volgende werkingen in ondergebracht (in totaal 825m²):

- huis van het kind (Opgroeien, Kind en taal, Kind in Nood, Opvoedingswinkel (93m²)
- inloophuis (satelliet) (10m²)
- lokalen voor de werking van de jeugddienst (92m²)
- multifunctionele ruimte(s) (36m²)
- plaats voor jeugdhuiswerking (102m²) (met aanvullend een ruimte geschikt om door (jeugd)verenigingen gebruikt te worden (212m²)
- gemeentelijke uitleendienst (123m²)

Ten slotte zal ook de Chiro hier haar stek krijgen op Kwartier IJzer en er overnachtingen aanbieden voor jeugdverenigingen. Hiervoor wordt het volgende gevraagd:

- de aanbouw van een afdak/terras. Momenteel is dit voorzien aan de rechterzijde (kijkend naar het gebouw). Deze constructie zal de breedte hebben van het gebouw met een diepte van +/-4m.

Het programma van deelplan Wouters omvat:

- bestendiging van doorstroom-/politiewoningen t.h.v. Michellaan 6;
- bestendiging van de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen.

3.1.2 Plangebied Liberation Garden

Het programma van plangebied Liberation Garden is anno 2023 grotendeels gerealiseerd en stond in het teken van het huisvesten van een museum. Het programma omvatte:

⁶ het voormalige RIMO Leopoldsburg

- renovatie van het Chinees paviljoen;
- realiseren nieuwbouw van 650 m²;
- voorzien van een horecavoorziening in huidig koetshuis;
- (her)aanleg van de parktuin.

3.2 Doelstellingen

Bij de opmaak van het PRUP staan volgende doelstellingen centraal:

- het planologisch verankeren van het vooropgestelde programma;
- plangebieden landschappelijk inkaderen in de omgeving;
- doorwaadbaarheid van de plangebieden optimaliseren en aansluiten op het tragewegennetwerk;
- behoud van historische beleving van de plangebieden;
- het uitwerken van een ruimtelijke visie voor het gehele onderzoeksgebied van plangebied Michellaan;
- uitbreiding contour afbakening kleinstedelijk gebied Leopoldsburg i.f.v. plangebied PRUP.

3.3 Visie en ruimtelijke concepten

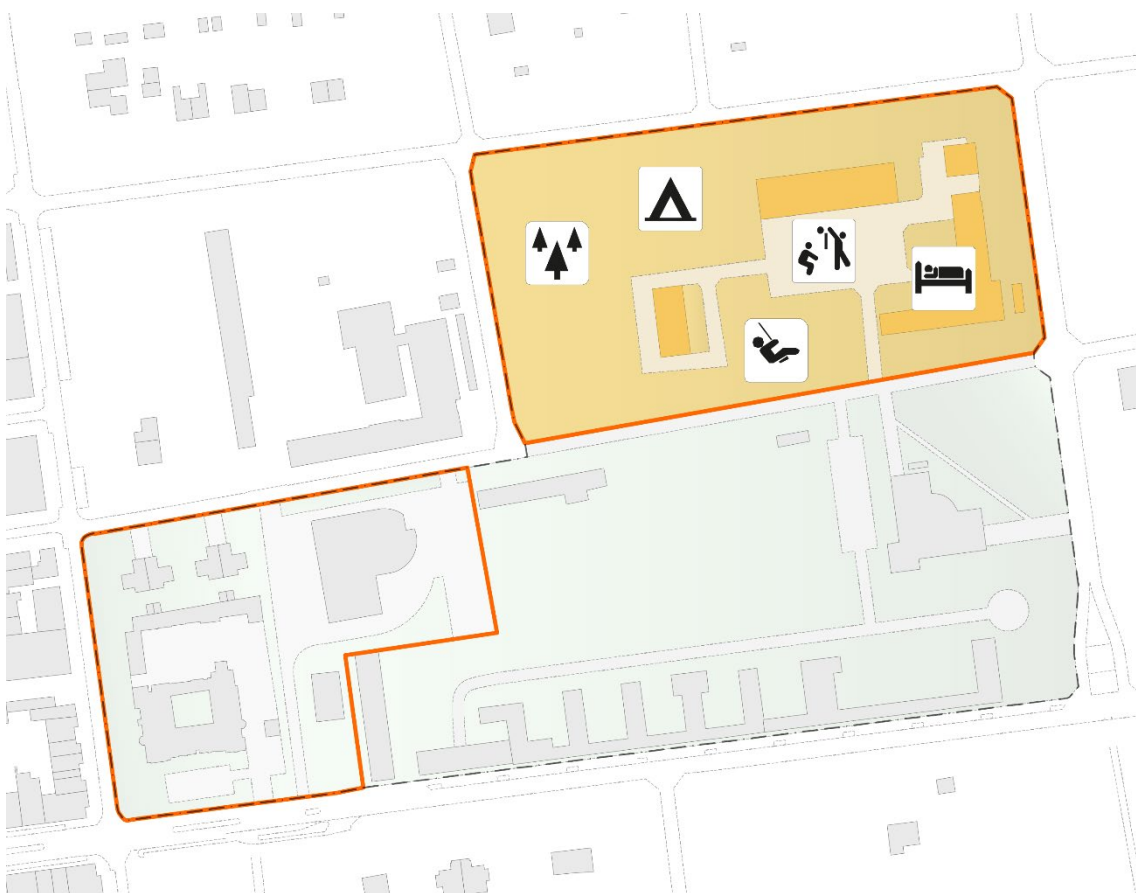
3.3.1 Plangebied Michellaan

De hieronder besproken concepten hebben betrekking op heel het onderzoeksgebied (streepjeslijn) van plangebied Michellaan. Een doorvertaling van de concepten in de verordende delen van het PRUP zal bijgevolg enkel betrekking hebben op de deelplannen Wouters en IJzer (oranje omlijning).

Voorzien van jeugdinfrastructuur met respect voor het aanwezig bouwkundig erfgoed

Kwartier IJzer en het perceel van de naastgelegen (en af te breken) pastoorswoning worden bestemd voor het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen. Specifiek wordt hiermee het beoogde programma binnen de projectnota Kwartier IJzer (het realiseren van een jeugdcentrum, zie programma onder hoofdstuk 3.1) zone-eigen gemaakt.

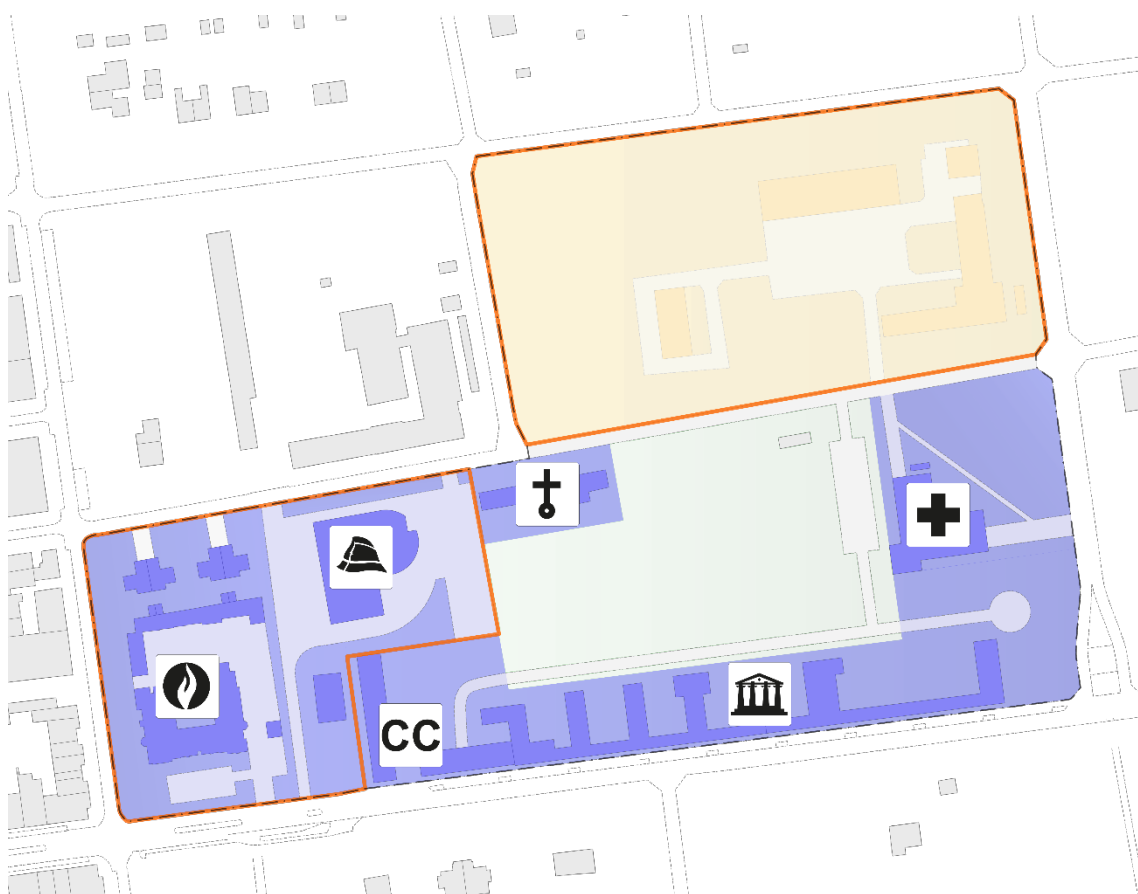
De realisatie van het programma dient steeds gepaard te gaan met de nodige aandacht voor het aanwezige bouwkundig erfgoed. In eerste instantie is het opportuun om het hoofdgebouw zo veel mogelijk te behouden om zo de genius loci en het collectieve geheugen van de site te respecteren. Daarnaast kan (gedeeltelijke) verbouwing van de bijgebouwen in combinatie met een beperkt aandeel nieuwbouw eveneens zorgen voor een herwaardering van de plek. Daarnaast wordt binnen het PRUP ook de mogelijkheid geboden om het terrein verder in te richten met een speelplein/-tuin/-bos en een kampplaats voor de Chiro.



Bestendigen van de overige gemeenschapsvoorzieningen

De sites van het politiebureau en de brandweerkazerne blijven behouden en worden planologisch verankerd als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Door het opentrekken van de bestemming kan het politiebureau indien gewenst op termijn een nieuwe functie krijgen die past onder de noemer gemeenschapsvoorziening. De doorgangs-/politiewoningen t.h.v. Michellaan 6 blijven tevens behouden. Gezien de woningen enkel worden ingezet voor maatschappelijke doeleinden, zoals het huisvesten van politieambtenaren, asielzoekers of mensen die door overmacht tijdelijk dakloos zijn geworden (i.e. brand) worden deze woningen eveneens bestemd als zone voor gemeenschapsvoorziening.

Ook voor de ruimere visie van het onderzoeksgebied wordt geopteerd om de aanwezige gemeenschapsvoorzieningen (museum, kapel en medisch centrum) als bestemming te behouden. Het museum kan verder uitgewerkt worden tot een volwaardige museumsite (zie ruimtelijk concept 'Verder opladen van de museumsite'). Daarnaast kan afgewogen worden of de kapel naast religieuze doeleinden ook kan ingezet worden voor andere maatschappelijke invullingen, bijvoorbeeld als studeerruimte voor de jeugd. Op deze manier wordt een link gelegd met het jeugdcentrum en wordt een functionele hechting tussen de verschillende zones binnen het onderzoeksgebied nagestreefd. Dit laatste geldt ook voor het medisch centrum waarbij een nieuwe socio-culturele invulling een excentrieke meerwaarde kan bieden aan de ontwikkeling van het onderzoeksgebied.

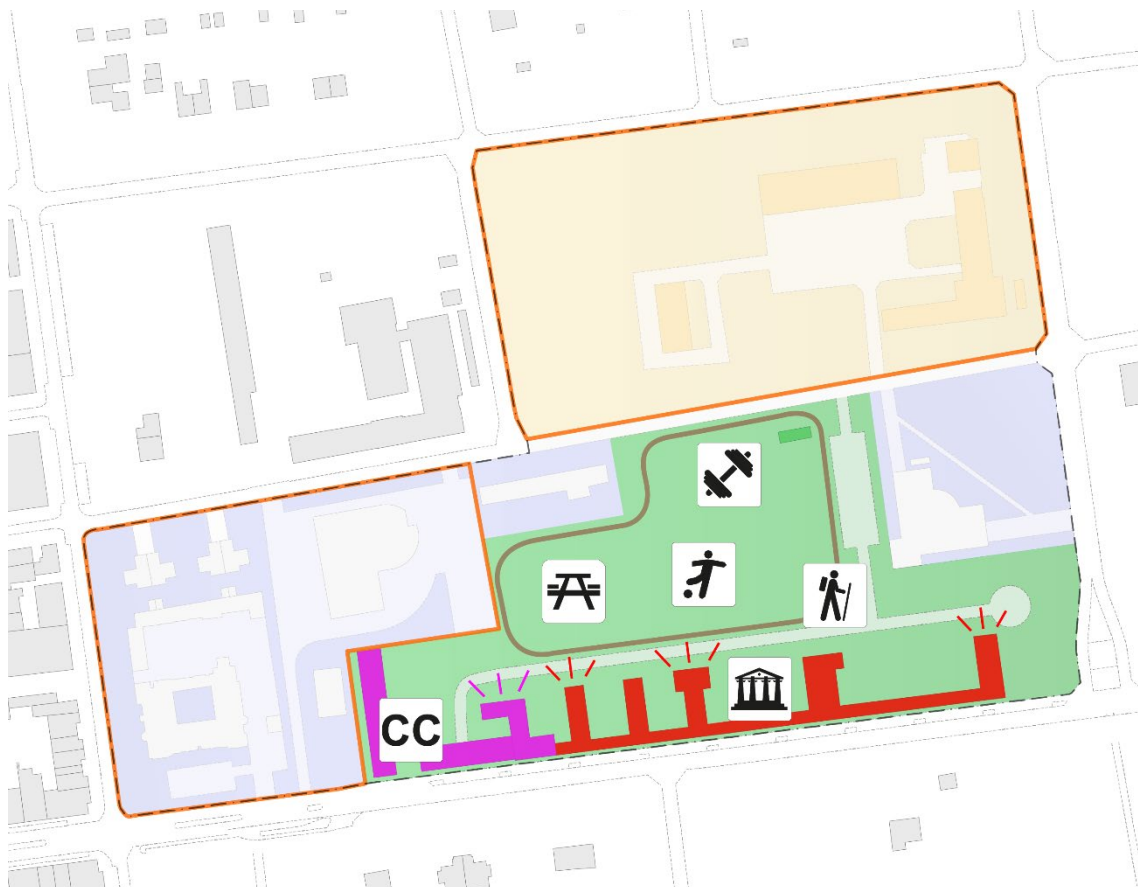


Verder opladen van de museumsite

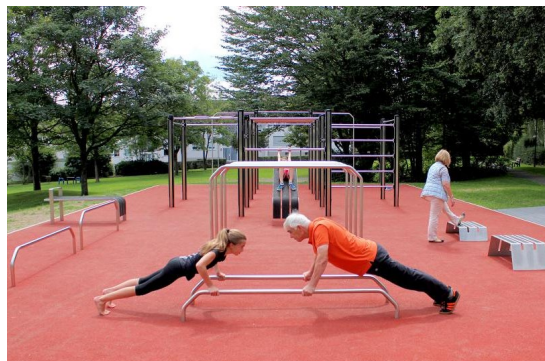
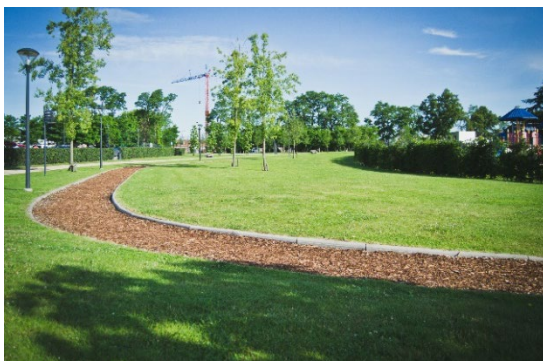
Binnen het onderzoeksgebied wordt een behoud van het museum Kamp van Beverlo op de huidige locatie beoogd (rood gemarkeerd). De constructies ten oosten van het museum zijn deels leegstaand en deels in gebruik door de toeristische dienst van de gemeente Leopoldsburg (paars gemarkeerd). Na het verhuizen van de toeristische dienst naar het kwartier Chinees Paviljoen komen deze gebouwen vrij te staan en kunnen ze bijgevolg worden ingevuld met een nieuw programma. Binnen de opmaak van een visie voor het onderzoeksgebied wordt geopteerd om deze gebouwen een maatschappelijke invulling te geven die aansluit op het museumgebeuren. Zo wordt onder meer gedacht aan (kunst)ateliers, workshops, cursuslokalen, ruimte voor (buurt)vergaderingen, enzovoort.

Voor het garanderen van een goede afstemming tussen de verschillende deelgebieden (jeugdcentrum, museumsite en de overige zones voor gemeenschapsvoorzieningen) is het opportuun om de centrale groenruimte als polyvalente draaischijf te beschouwen. De centrale groenruimte kan zo ingericht worden dat werknemers / bezoekers / gebruikers van de gemeenschapsvoorzieningen (en bij uitbreiding buurtbewoners) hier hun verpozing kunnen vinden. Door gemeenschappelijk te gebruiken barbecues en picknicktafels te voorzien kan tevens interactie tussen de verschillende groepen gestimuleerd worden.

Daarnaast is het ook een valabele optie om de gemeenschapsvoorzieningen zelf een claim te laten leggen op de centrale groenruimte. Zo kunnen de verschillende invullingen een verdere doorvertaling krijgen naar de centrale groenruimte in de vorm van bijvoorbeeld een expositieruimte in open lucht, buitenvergaderplekken, een kleinschalig amfitheater voor het geven van lezingen, kleinschalige educatieve en recreatieve voorzieningen (bijenhutten, wilgenhutten, polyvalent grasveld, openluchtfitnessapparatuur, Finse piste,...). Om de centrale groenruimte maximaal te kunnen open trekken wordt geopteerd om de woningen naast de Sint-Annakapel te slopen.



Referentiebeelden museumsite

Finse piste en openluchtfitness

| Bron - links: Netwerk Lokaal Sportbeleid, rechts: W&H Sports

Openbare barbecue en verblijfsmeubilair

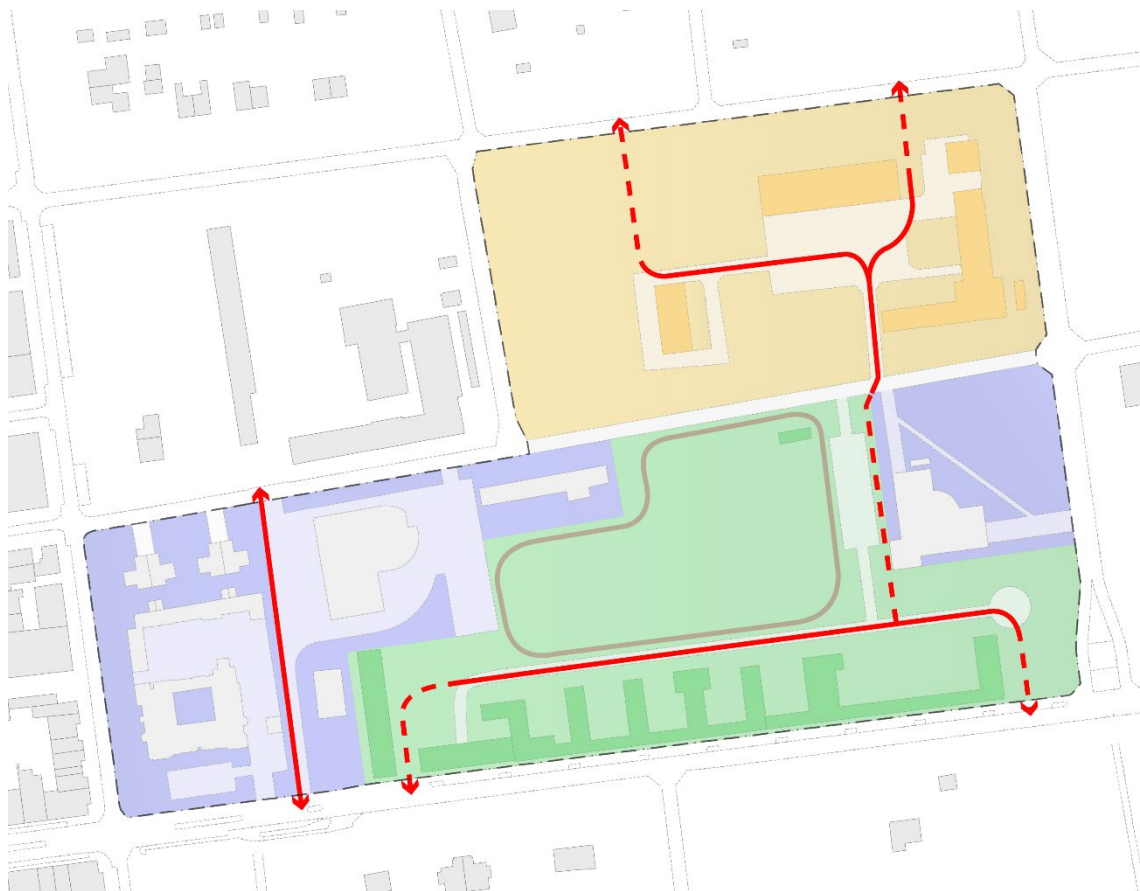
| Bron - links: Gazet van Antwerpen, rechts: straatmeubel.be

Voorbeelden cultureel centrum

| Bron - links: Paris-fvdv, rechts: 123RF

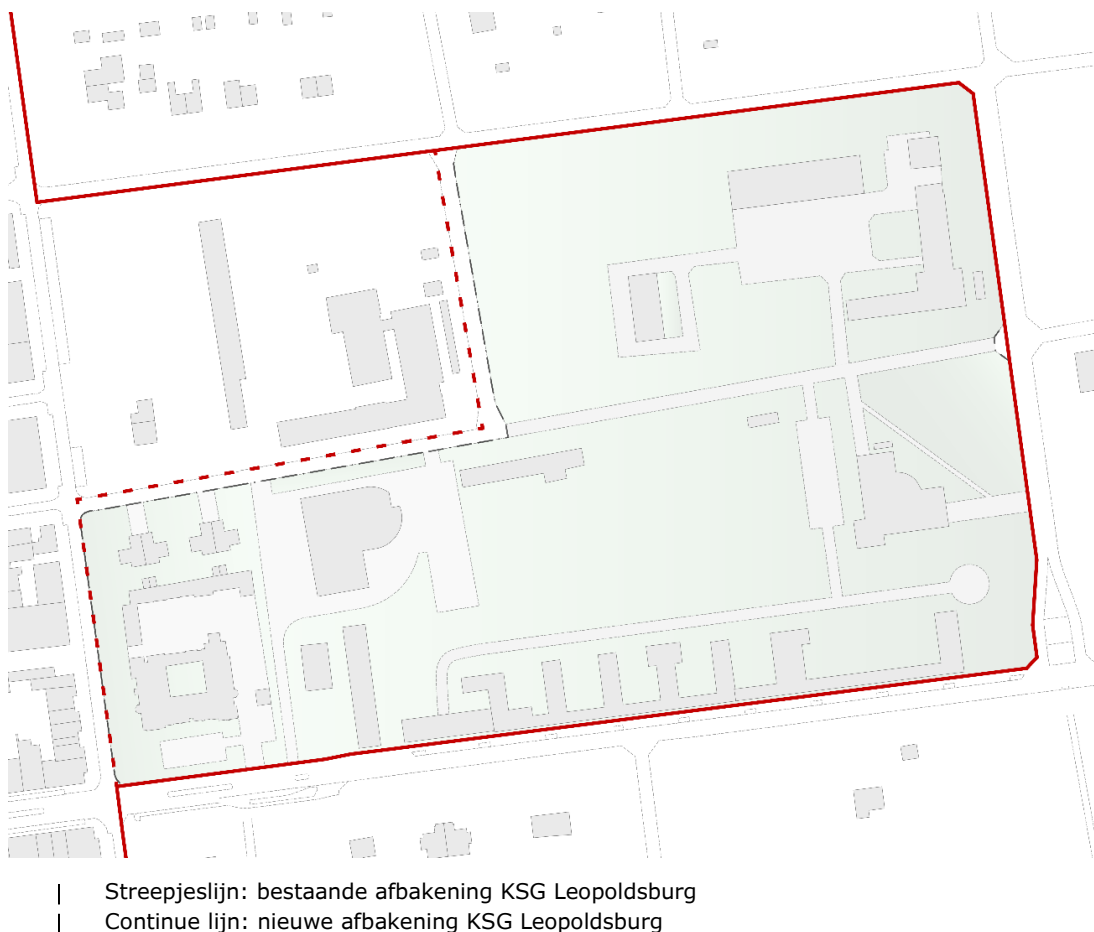
Voorzien van een goede doorwaadbaarheid

Door maximaal gebruik te maken van de reeds aanwezige trage doorsteken (volle lijn) en door deze verder uit te bouwen (stippellijn) wordt het plangebied goed doorwaadbaar voor de zachte weggebruiker. Op onderstaand conceptbeeld worden enkele indicatieve tracés uitgetekend.



Aanpassing afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Uit voorgaande ruimtelijke concepten wordt duidelijk dat een aanpassing van de afbakeningslijn kleinstedelijk gebied noodzakelijk is zodat de beoogde zoneringen van de deelplannen hier onderdeel van worden. Voor het plangebied Michellaan wordt het volledige onderzoeksgebied meegenomen binnen de verruiming van de afbakeningslijn gezien de beoogde visie met gemeenschapsvoorzieningen.

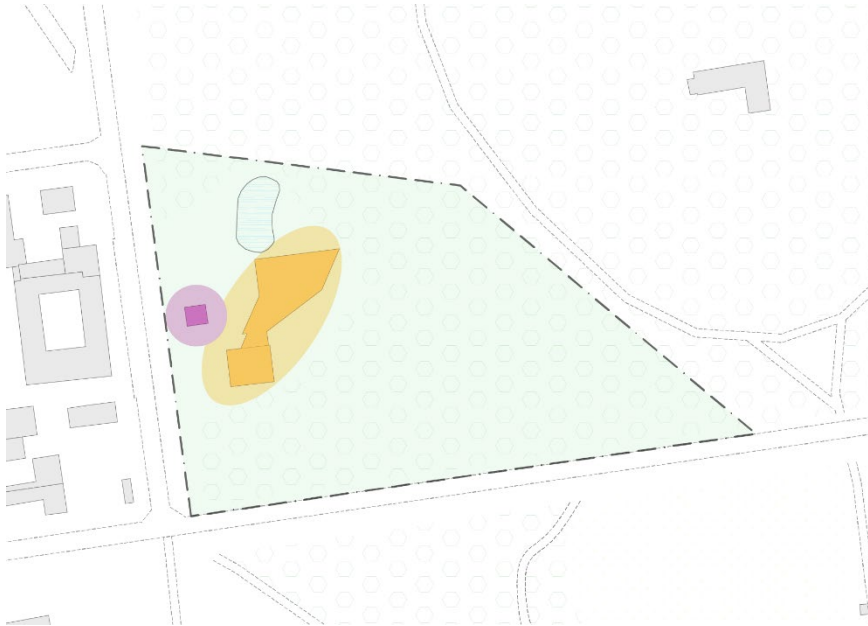


3.3.2 Plangebied Liberation Garden

In bijlage is het definitieve inplantingsplan van Liberation Garden gevoegd.

Bestemmen van museum, horeca en parktuin

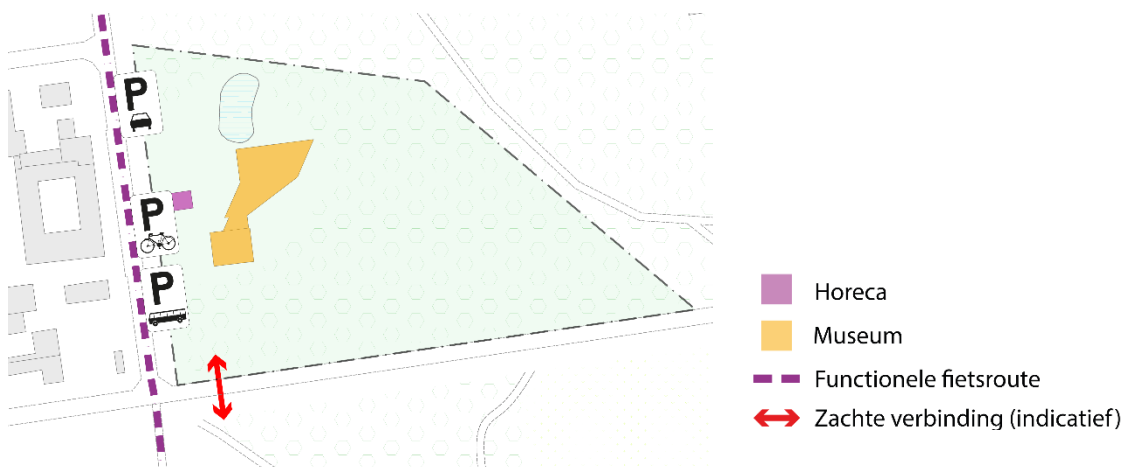
Het Chinees paviljoen als wel de nieuwbouw aan de Koningin Louisa-Marialaan worden bestemd binnen een bestemming als gemeenschapsvoorziening (oranje vlak). Het koetshuis wordt, zoals beschreven in het programma, ingevuld als kleinschalige horecagelegenheid (paars vlak). Gezien de horecagelegenheid uitgebaut zal worden in functie van het museum zal ook het koetshuis bestemd worden als gemeenschapsvoorziening. De overige zone van het plangebied wordt als landschappelijke parktuin bestemd, waar natuurontwikkeling primeert. Er kan afgewogen worden om vanuit het museumgebouwen de parktuin beperkt toegankelijk te maken in het kader van gegidste rondleidingen. Het is echter niet de bedoeling dat de parktuin volledig publiek toegankelijk wordt; natuurontwikkeling betreft hier de hoofdfunctie.



Voorzien van netwerkondersteunende infrastructuur

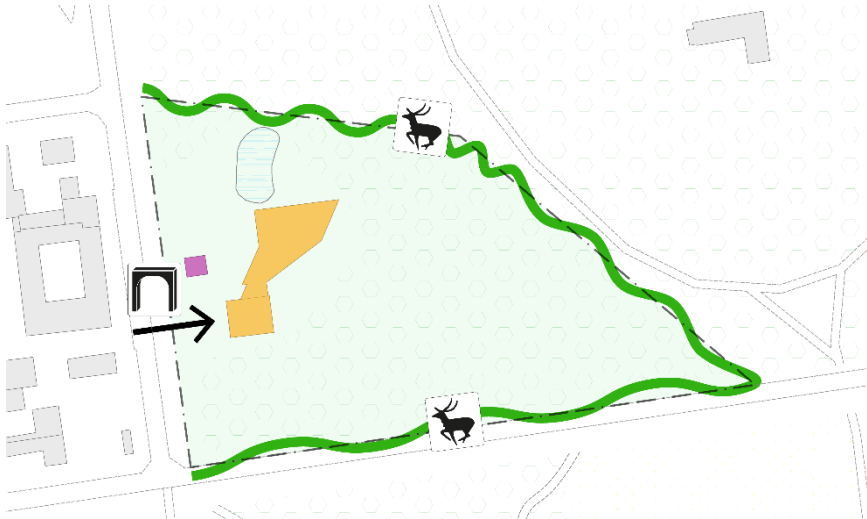
Wat betreft parkeermogelijkheden beschikt de invulling van het plangebied na uitvoering van de geplande werken conform de omgevingsvergunning over 13 aanpalende autoparkeerplaatsen en één busparking vlak voor de ingang van het Chinees paviljoen. De ontwikkelingszone van deze parkeerplaatsen is gelegen net buiten de plancontour van voorliggend PRUP (woongebied conform het gewestplan) en zal dus niet verankerd worden in de stedenbouwkundige voorschriften. De afgeleverde omgevingsvergunning biedt hier voldoende garanties.

Voor de fietsers worden conform de omgevingsvergunning aan de ingang van het museum verscheidene fietsbeugels voorzien waardoor tot 40 fietsen kunnen gestald worden. Dit aansluitend op de aanwezige functionele fietsverbinding (paarse streepjeslijn). Het PRUP zal deze fietsenstalplaatsen op een gepaste manier planologisch verankeren. Daarnaast zal ook nagedacht worden over het opnemen van nuttige toebehoren zoals elektrische laadpalen en andere. Tot slot zal het planvoornemen een bijkomende trage verbinding tussen het plangebied en de militaire begraafplaats mogelijk maken.



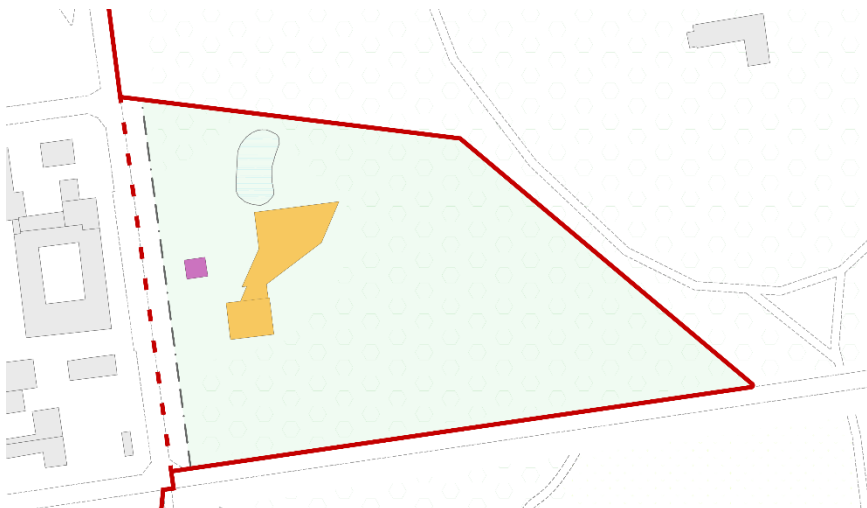
Landschappelijk inkaderen

De zijden die aan het Koninklijk Park grenzen zullen een groene overgang tussen plangebied en park vormgeven. Hiervoor wordt bekeken of de reeds bestaande omheining, die Liberation Garden scheidt van het Koninklijk Park, op bepaalde punten kan worden geslecht zodat lokale fauna ongehinderd kan migreren tussen het plangebied en de directe omgeving. Als alternatief wordt geopteerd om de haalbaarheid van de inzet van een gevlochten houtwal te onderzoeken gezien dit als een faunavriendelijke afzetting te boek staat. Tot slot wordt de zijde aan Koningin Louisa-Mariaaan als een aantrekkelijke museumtoegang ingericht, hier dient een stadskarakter te worden bekomen zodat het museum een passend geheel met de kern van Leopoldsborg vormt.



Aanpassing afbakeningslijn kleinstedelijk gebied

Uit voorgaande ruimtelijke concepten wordt duidelijk dat een aanpassing van de afbakeningslijn kleinstedelijk gebied noodzakelijk is zodat de beoogde zoneringen van het plangebied hier onderdeel van wordt.



- | Streepjeslijn: bestaande afbakening KSG Leopoldsborg
- | Continue lijn: nieuwe afbakening KSG Leopoldsborg

EFFECTEN VAN HET PRUP

Het onderzoek tot MER en de watertoets maken integraal deel uit van de scopingnota. Na het in beschouwing nemen van de MER-screening concludeerde Team Omgevingseffecten dat geen plan-MER moet opgemaakt worden.

Het advies van Team Omgevingseffecten is opgenomen in bijlage van de procesnota.

5 JURIDISCH-ADMINISTRATIEVE ASPECTEN

5.1 Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het gewestplan Hasselt – Genk (KB 03/04/1979) die door de uitvoering van het PRUP militaire domeinen voor de militaire kwartieren "IJzer, Wouters en Chinees paviljoen" zullen opgeheven en vervangen worden.

Nr. op plan	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Oppervlakte
1	Militaire domeinen	Art. 3- Gemeenschapsvoorzieningen	59 734 m ²

5.1.1 Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

De buitenomloopstelling van de 3 militaire kwartieren "Wouters", "IJzer" en "Chinees paviljoen" geeft de mogelijkheid om gelijktijdig een bestemmingswijziging door te voeren om zo de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deze gebieden juridisch vast te leggen, zijnde gemeenschapsvoorzieningen.

5.2 Ruimtebalans

Het PRUP beslaat een totale oppervlakte van 5,97 ha. Hieronder wordt de ruimtebalans voor de diverse gebiedscategorieën weergegeven (ha).

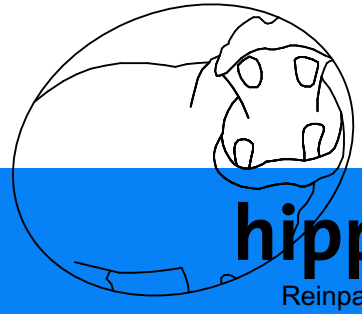
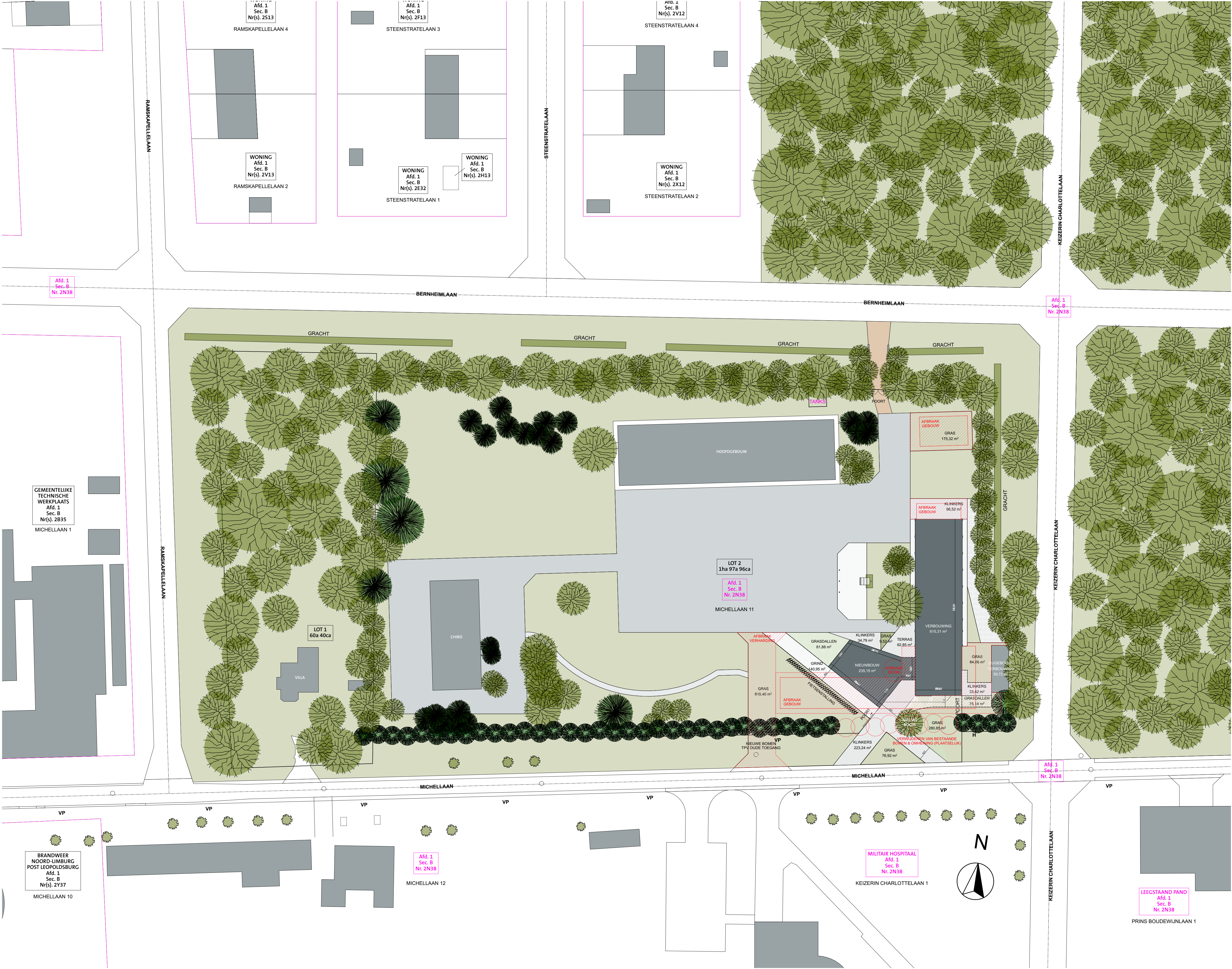
bestemmingen	+	-	<i>balans</i>
<i>Militaire domeinen</i>		5,97 ha	-5,97 ha
<i>Gemeenschapsvoorzieningen</i>	5,97 ha		+5,97 ha

5.3 Mogelijke planbaten, planschade en gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen

Binnen het plangebied zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor planbaten, planschade of bestemmingswijzigingscompensatie door kapitaalschade.

6 BIJLAGEN

6.1 Inplantingsplan Jeugdcentrum



hippo architecten bv
Reinpadstraat 19 bus 1 - 3600 Genk 089 36 40 97

BOUWHEER: Gemeente Leopoldsburg Kon. Astridplein 37 3970 - Leopoldsburg 011/34.92.10	Jeugdcentrum Leopoldsburg 'Kwartier IJzer' Michellaan 11 3970 - Leopoldsburg 1-B-2a38	BOUWAANVRAAG Inplanning van bouwwerk nr. 20.362	
		DOSSIERNR.: 20.362	BLADNR.: 12/51

6.2 Inplantingsplan Liberation Garden

6.3 Verslag projectvergadering kwartier IJzer

Verslag projectvergadering (definitief)

Datum – plaats: 24 november 2021 – online via teams

Voorwerp van de aanvraag: projectvergadering nieuw bovenlokale jeugdinfrastructuur op een dynamische en sociale site.

Aanwezigen:

Gemeentebestuur Leopoldsburg:

- Marleen Kauffman – wd. burgemeester – marleen.kauffman@leopoldsburg.be
- Eric Coenen – schepen R.O. – eric.coenen@leopoldsburg.be
- Sara Verbeeck – Schepen Jeugd – sara.verbeeck@leopoldsburg.be
- Kristof Borremans – Hoofd cluster ontspanning en vrije tijd
kristof.borremans@leopoldsburg.be
- Joke Lievens – Algemeen directeur – joke.lievens@leopoldsburg.be
- Diego Nogales – Hoofd cluster Infra & RO – diego.nogales@leopoldsburg.be
- Kristin Kerremans – Omgevingsambtenaar – kristin.kerremans@leopoldsburg.be
- Yves Moris – Patrimonium / ruimtelijke ordening – yves.moris@leopoldsburg.be
- Dries Feyen – Diensthoofd Jeugdwerking – dries.feyen@leopoldsburg.be
- Tom Martens – Ruimtelijke ordening/huisvesting – tom.martens@leopoldsburg.be

Limburg, afdeling Ruimtelijke Planning:

- Martine Baptiste – martine.baptiste@limburg.be
- Gülya Aydogan – gulya.aydogan@limburg.be

Defensie

- Luc Ritzen – luc.ritzen@mil.be

Agentschap Natuur en Bos

- Maria Bosmans – maria.bosmans@vlaanderen.be

Ontwerpteam

- Jan Keymis – jan@hippo-architecten.be
- Anke Geebelen – anke@hippo-architecten.be

Afwezig:

GOP- Omgeving Vlaanderen:

- Karin Gijsen – karin.gijzen@vlaanderen.be

Verslag:

Voorstelling Project:

De aanvraag heeft betrekking op een goed met als administratieve ligging:

Michellaan 9-11 te 3970 LEOPOLDSBURG

en met als kadastrale omschrijving:

LEOPOLDSBURG: 1^{ste} afd., sectie B, Nummer 2 N 38

Het betreft de aanvraag tot bouwen van een nieuw bovenlokale jeugdinfrastructuur op een dynamische en sociale site inclusief een gedeeltelijke renovatie van een bestaand gebouw.

De aanvrager:

De aanvraag wordt ingediend door het gemeentebestuur Leopoldsburg

Voorstelling van het project door de initiatiefnemer:

Het project wordt toegelicht aan de hand van de projectnota en bijkomende toelichting door de leidend ambtenaar Dries Feyen.

Leopoldsburg heeft al jaren nood aan een degelijke en toegankelijke jeugdinfrastructuur waar kinderen en jongeren elkaar kunnen ontmoeten, zich thuis voelen en zichzelf kunnen zijn, hierbij rekening houdende met de leefwereld van de jongeren. Hiertoe willen we de jongeren de kans geven om hun hobby's te kunnen uitoefenen zoals bv. Het organiseren van muziekactiviteiten en dergelijke. In 2023 wil het gemeentebestuur van Leopoldsburg hiervoor zorgen met de realisatie van een nieuw, bovenlokaal jeugdcentrum op de voormalige militaire site 'Kwartier IJzer'.

Het nieuwe jeugdcentrum wordt voorzien in het gebouw aan de rechterzijde van de site. Dit gebouw wordt volledig gerenoveerd en aangevuld met een nieuwbouw.

Hier worden de volgende werkingen in ondergebracht (in totaal 825m²):

- *Huis van het kind (Opgroeien, Kind en taal, Kind in Nood, Opvoedingswinkel (93m²)*
- *Inloophuis (satelliet) (10m²)*
- *Lokalen voor de werking van de jeugddienst (92m²)*
- *Multifunctionele ruimte(s) (36m²)*
- *Plaats voor jeugdhuiswerking (102m²) (met aanvullend een ruimte geschikt om door (jeugd)verenigingen gebruikt te worden (212m²)*
- *Gemeentelijke uitleendienst (123m²)*

Ten slotte zal ook de Chiro hier haar stek krijgen op Kwartier IJzer en er overnachtingen aanbieden voor jeugdverenigingen uit het hele land, wat het bovenlokale karakter van de site verder versterkt.

De enige structurele wijziging die de Chiro beoogt is de aanbouw van een afdak/terras. Momenteel is dit voorzien aan de rechterszijde (kijkend naar het gebouw). Deze constructie zal de breedte hebben van het gebouw met een diepte van +/-4m.

Het terrein gelegen achter het gebouw waar nu nog een woning staat zal in de toekomst dienen als kampeerterrein voor de overnachtingen van verenigingen. Hiervoor dient de woning afgebroken te worden. Het is echter niet de bedoeling om het groen in zijn geheel te verwijderen maar dit mee op te nemen in geheel als kampeerterrein/speelbos.

Kwartier IJzer is een typische militaire kazerne uit het interbellum (1935), die door Defensie in 2012 definitief verlaten werd. In 2014 heeft Defensie de 1,2 ha grote site in concessie gegeven aan de gemeente Leopoldsborg, met het oog op definitieve verwerving. Tijdens de bouw van het nieuw gemeentehuis heeft de site in 2017-2018 gedurende twee jaar dienst gedaan als tijdelijk gemeentehuis. In 2022 wordt de verkoop aan de gemeente definitief afgerond. Momenteel zijn de jeugddienst, de uitleendienst en verschillende sociale organisaties reeds op de locatie gevestigd.

Na onderzoek, waarbij actief opzoek werd gegaan naar een locatie die over voldoende huisvesting en buitenruimte beschikt om de beoogde partners te kunnen huisvesten, hierbij rekening houdende met hun activiteiten, werd duidelijk dat de site van Kwartier IJzer de beste locatie is om de sociale jeugdsite definitief te realiseren. Op geen enkele andere locatie waren evenveel troeven aanwezig als deze van de site Kwartier IJzer:

- de site biedt **voldoende ruimte** om de verschillende functies en partners te huisvesten (jeugd/sociale organisaties/chiro). Dit geldt zowel de bestaande gebouwen als voor de buitenruimte, waar voldoende ruimte is voor o.a. speelpleinwerking, buitenactiviteiten en zomerkampen (chiro). In het verleden is de piste van Kwartier Moorslede bekeken als locatie voor de jeugddienst, echter was daar zowel de buitenruimte als binnenruimte onvoldoende geschikt om al de hiervoor vermelde partners te huisvesten als de beoogde activiteiten te kunnen laten plaatsvinden.
- **Veiligheid:** de site is grotendeels omheind, wat bijdraagt aan de veiligheid van de aanwezige kinderen/jongeren.
- **Mobiliteit:** de site is goed bereikbaar voor bezoekers en ligt op tien minuten wandelen van het station van Leopoldsborg (lijn Mol-Hasselt). Ook voor wagens en bussen is de site goed bereikbaar, met voldoende parkeermogelijkheden in de buurt.
- **Ligging:** door zijn ligging aan de rand van het centrum, is de eventuele overlast voor de buurtbewoners beperkt.
- **Herbestemming:** dankzij het project krijgt de historische site van Kwartier IJzer een nieuwe maatschappelijke functie. Zonder (dringende) renovatie zijn de gebouwen op het domein ten dode opgeschreven.
- **Overlast:** Ondanks het feit dat de site gelegen is op wandelafstand van het centrum zal eventueel mogelijke (geluids)hinder voor de omwonenden beperkt zijn. Enerzijds zijn er weinig omwonenden, anderzijds zorgt de korte afstand en het tussenliggende groen

en bebouwing ervoor dat eventuele beperkt blijft voor de bewoners van het centrum . Ook het feit dat de locatie volledig is afgeschermd zal bijdragen tot een goede verstandshouding met de directe omwonenden, hierbij denkende aan eventueel sluikstorten.

Projectleider-architect Jan Keymis licht het masterplan toe hoe men de verbouwingen en nieuwbouw wenst aan te pakken:

De ontwikkeling van De volledige site is opgenomen in het masterplan. De uitvoering van het masterplan zal gebeuren in een aantal fases. Tijdens de eerste fase zal het jeugdcentrum gerealiseerd worden. Met de bouw van het jeugdcentrum zorgen we voor een uitbreiding van het doelpubliek. Waar in het verleden enkel kinderen vanaf 5 jaar toegang hadden tot activiteiten van de jeugddienst, zorgen we met de integratie van 'het huis van het Kind, Kind en taal, kind en gezin, kind in nood,...' dat kinderen vanaf hun eerste levensjaar reeds kennismaken met de site en de werkingen. Op deze manier hopen we op een vlotte doorstroom naar de latere werkingen en activiteiten van de jeugddienst dit tot hun 30^{ste} levensjaar. In de tweede fase is het hoofdgebouw aan de beurt.samen met de aanleg van het skatepark en de omgevingsaanleg. Hieronder kan je als eerste het Masterplan terug vinden en nadien enkele beelden van de werken die nodig zijn om het eigenlijke jeugdcentrum, fase 1, te kunnen realiseren.

Projectplanning:

- 27/09/2021: Voorstelling projectnota college burgemeester en schepenen
- 20/10/2021: gemeenteraadscommissie
- november 2021: projectvergadering
- januari 2022: indienen omgevingsdossier
- maart 2022: aanbesteding afbraak en bouw jeugdcentrum
- juni 2022: start afbraakwerken
- augustus 2022: start bouw jeugdcentrum
- Maart 2023: opening nieuw jeugdcentrum
- April 2023: start werken hoofdgebouw
- September 2023: afronding werken hoofdgebouw
- Oktober 2023: Start aanleg skatepark

Planologische gegevens:

Gewestplan Hasselt-Genk van 3-4-1979

Opmerkingen van advies verlenende instanties:

Adviezen tijdens het overleg:

Defensie

Defensie vraagt de nodige aandacht te geven aan de mogelijke overlast voor omwonenden in de Steenstratenlaan en Ramskapellenlaan.

Schepen van Jeugd Sara Verbeeck antwoord hierop dat het hoofdgebouw zal blijven staan en dus als buffer dient in het Noorden. Ook zal er zeker voldoende isolatie in nieuwe en gerenoveerde gebouwen komen. Daarnaast zal het omliggende groen ook een natuurlijke buffer zijn.

Architect Jan Keymis bevestigt ook dat het gehele project gericht is op het centrale plein dat omgeven wordt door de bestaande gebouwen. Dit zal de overlast tot een minimum beperken.

ANB

ANB stipt aan dat dit domein ligt in het vogelrichtlijngebied en dat dit dus beschermd gebied is. Daarom vragen zij zeker rekening te houden met enerzijds de akoestische isolatie om geen geluidsoverlast te veroorzaken voor de dieren in het omliggend groen, en anderzijds de lichtpollutie, vooral 's avonds, om de aanwezige vleermuizen zo min mogelijk te hinderen. Zo stellen ze dat het niet aangewezen is om grote ramen te plaatsen in buitenmuren.

Limburg

Vanuit de provincie stelt men zich de vraag of de bestaande pastoriewoning, die zal gesloopt worden, geen erfgoedwaarde heeft. Erfgoed Vlaanderen had reeds aangegeven dat er voor hen geen gebouwen met erfgoedwaarde op de site aanwezig waren.

Er wordt gevraagd naar de bestemming van het terrein na de sloop van de pastoriewoning. Deze zal door de Chiro uitgebaat worden als bivakplaats.

Men vraagt zich ook af of de omgevingsvergunning in 1 aanvraag wordt ingediend, of in meerdere fases.

Hierop wordt geantwoord dat men ervan uit gaat dat de sloop van de gebouwen, de renovatie van het rechter gebouw en de bouw van de nieuwbouw in 1 aanvraag kan. Andere projecten zoals de renovatie en inrichting van het hoofdgebouw maken voorlopig geen deel uit van dit project.

Ook stelt men de vraag op basis van welke afwijking men de aanvraag wil indienen. De RUP is in opmaak maar men zal de afwijkende bestemming voor dit project moeten motiveren. Dit vooral naar eerdere opmerkingen van Omgeving Vlaanderen.

Hier stelt de gemeente dan men met deze opmerkingen rekening heeft gehouden en hoopt zo tegemoet te komen aan deze zaken.

Verder dient in de nota meer aandacht te schenken onder welke voorwaarden (artikel 2-7; gebouwen voor algemeen nut) men wil werken.

Ook zijn de schetsen en tekst op de schetsen en plannen in de projectnota niet duidelijk of leesbaar. Men vraagt om de plannen ook digitaal aan te leveren.

Schepen Eric Coenen

De schepen stelt de vraag of er voor dit project een buurtonderzoek plant en of er ook een infovergadering wordt gepland met de buurt.

Gemeentelijke omgevingsambtenaar

Kristin Kerremans stelt dat de toegankelijkheid van het hoofdgebouw een probleem kan vormen. Hier stelt men dat hier uiteindelijk een lift zal komen, in een latere fase.

CONCLUSIE:

Het voorliggende project kan, mits rekening houdende met de bovenstaande opmerkingen, volgens de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de handelingen in de zin van artikel 4.1.1, 5°, artikel 4.4.7, § 2, en artikel 4.7.1, § 2, tweede lid, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening dd 05/05/2000 vergunbaar beschouwd worden zonder RUP en heeft de projectvergadering geen bezwaren tegen het voorgestelde zoals het heden voorligt.