



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP RAVESTEINPARK BOORTMEERBEEK

STARTNOTA



JANUARI 2019

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.037



BOORTMEERBEEK

COLOFON

OPDRACHTGEVER

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek
T 015 51 11 45



IN SAMENWERKING MET

Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN
Brouwersstraat 6
3000 Leuven
T 016 23 58 36



GOEDKEURING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE ZITTING VAN

bij bevel,

de algemeen directeur,

de burgemeester,

.....

.....

INHOUDSOPGAVE

| | |
|--|----|
| INHOUDSOPGAVE | 3 |
| DEEL 1: ALGEMEEN | 5 |
| 1. INLEIDING | 6 |
| 1.1. Beknopte historiek van het RUP | 6 |
| 1.2. Situering..... | 6 |
| 1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek | 6 |
| 1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente | 7 |
| 1.3. Afbakening van het plangebied | 7 |
| 1.4. Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP | 9 |
| 1.4.1. Doelstelling van het RUP..... | 9 |
| 1.4.2. Reikwijdte van het RUP..... | 9 |
| 1.4.3. Detailleringsgraad van het RUP..... | 9 |
| 1.4.3. Gewest- of landgrensoverschrijdende effecten | 9 |
| 2. PLANNINGSCONTEXT | 10 |
| 2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen | 10 |
| 2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant..... | 11 |
| 2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek | 12 |
| 2.4. Gemeentelijk RUP Zonevreemde woningen | 17 |
| 3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES | 21 |
| 3.1. RVR-toets | 21 |
| 3.2. De passende beoordeling | 22 |
| 3.3. Planalternatieven | 22 |
| 3.3.1. Nulalternatief | 22 |
| 3.3.2. Locatiealternatieven | 22 |
| 3.3.3. Inrichtingsalternatieven | 22 |
| 3.4. Toetsing plan-MER-plicht en potentiële milieueffecten..... | 23 |
| 3.5. Herbevestigde agrarische gebieden | 23 |
| DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE | 25 |
| 1. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING..... | 26 |
| 1.1. Feitelijke toestand | 26 |
| 1.2. Beschrijving van het plangebied en fotoreportage | 26 |
| 2. BESTAANDE JURIDISCHE CONTEXT | 30 |
| 3. SWOT-ANALYSE..... | 32 |
| 4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING | 33 |
| 4.1. Concepten..... | 33 |
| 4.1.1. Landschapspark..... | 33 |
| 4.1.2. Identiteit | 34 |
| 4.1.3. Multifunctioneel ruimtegebruik..... | 34 |
| 4.2. Inrichtingsalternatieven | 35 |
| 4.2.1. Verbouwen / uitbreiden op de bestaande locatie..... | 35 |
| 4.2.2. Uitbreiden op een nieuwe locatie naast het voormalige rusthuis..... | 36 |
| 4.2.3. Uitbreiden op een nieuwe locatie vooraan het perceel | 36 |
| 5. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN | 38 |
| 5.1. Screening effecten op bodem en water | 38 |
| 5.2. Mobiliteit | 44 |
| 5.3. Biodiversiteit en natuur | 45 |
| 5.4. Archeologie, erfgoed en landschap | 49 |
| 5.5. Effecten op menselijke gezondheid..... | 51 |
| 5.6. Effecten op geluid, licht en geur..... | 53 |

| | |
|---|----|
| 5.7. Conclusie potentiële milieueffecten..... | 54 |
| BIJLAGE 1: RVR-TOETS..... | 55 |

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit eerste deel wordt ingegaan op meer algemene informatie m.b.t. het RUP. Volgende onderdelen komen hierbij aan bod: een beknopte historiek, een algemene situering en de doelstelling van het RUP. De algemene planningscontext komt aan bod in het tweede hoofdstuk. Tot slot wordt in hoofdstuk 3 het geïntegreerd planproces toegelicht.

1. INLEIDING

1.1. Beknopte historiek van het RUP

In uitvoering van de bindende bepaling 8 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), werden de leegstaande gebouwen van Ravestein nog niet zo lang geleden mee opgenomen in het RUP 'Zonevreemde woningen'¹. Met dit RUP werden er (al dan niet beperkte) mogelijkheden gecreëerd voor onder meer de markante gebouwen van Ravestein. Desondanks hebben deze gebouwen tot op vandaag nog altijd geen nieuwe invulling/bestemming gekregen. Ook het omringende landschapspark blijft – ondanks de vele kwaliteiten en potenties – tot op heden onderbenut. Dit alles heeft er onder meer toe geleid dat het park de laatste jaren geëvolueerd is naar een eerder onaantrekkelijke omgeving waar de bezoekers worden afgeschrikt door vandalisme en een onveiligheidsgevoel.

Omdat het Ravesteinpark zoveel potenties en kwaliteiten heeft, wenst de gemeente deze negatieve tendens dan ook zo snel mogelijk om te buigen in een positief verhaal voor de hele gemeente. De laatste jaren werd daarom al meermaals nagedacht over een geschikte herbestemming van de gebouwen en over mogelijkheden om het park attractiever en toegankelijker te maken. Ondanks de mogelijkheden die in het RUP 'Zonevreemde woningen' werden gecreëerd, blijkt telkens weer dat de huidige voorschriften onvoldoende flexibiliteit en mogelijkheden bieden voor een kwalitatieve invulling van de gebouwen, waarbij onder meer ingespeeld kan worden op de hedendaagse maatschappelijke noden en behoeften. Daarnaast werden enkel de gebouwen opgenomen in het RUP, waardoor er duidelijk een gebrek is aan een totaalvisie voor het Ravesteinpark. Het Ravesteinpark bestaat nu eenmaal uit meer dan enkel de markante gebouwen. Vooraan zijn er onder meer open grasvelden die worden afgewisseld met beboste fragmenten en een aantal solitaire en monumentale bomen. Ten noordwesten van de gebouwen is er een zonevreemde visclub aanwezig die duidelijk ook deel uitmaakt van het Ravesteinpark. Naast de landschappelijke en natuurlijke waarden van het Ravesteinpark, vormt deze site voor zachte weggebruikers en recreanten bovendien een belangrijke schakel tussen de Dijlevallei en het bebouwde weefsel van Hever.

1.2. Situering

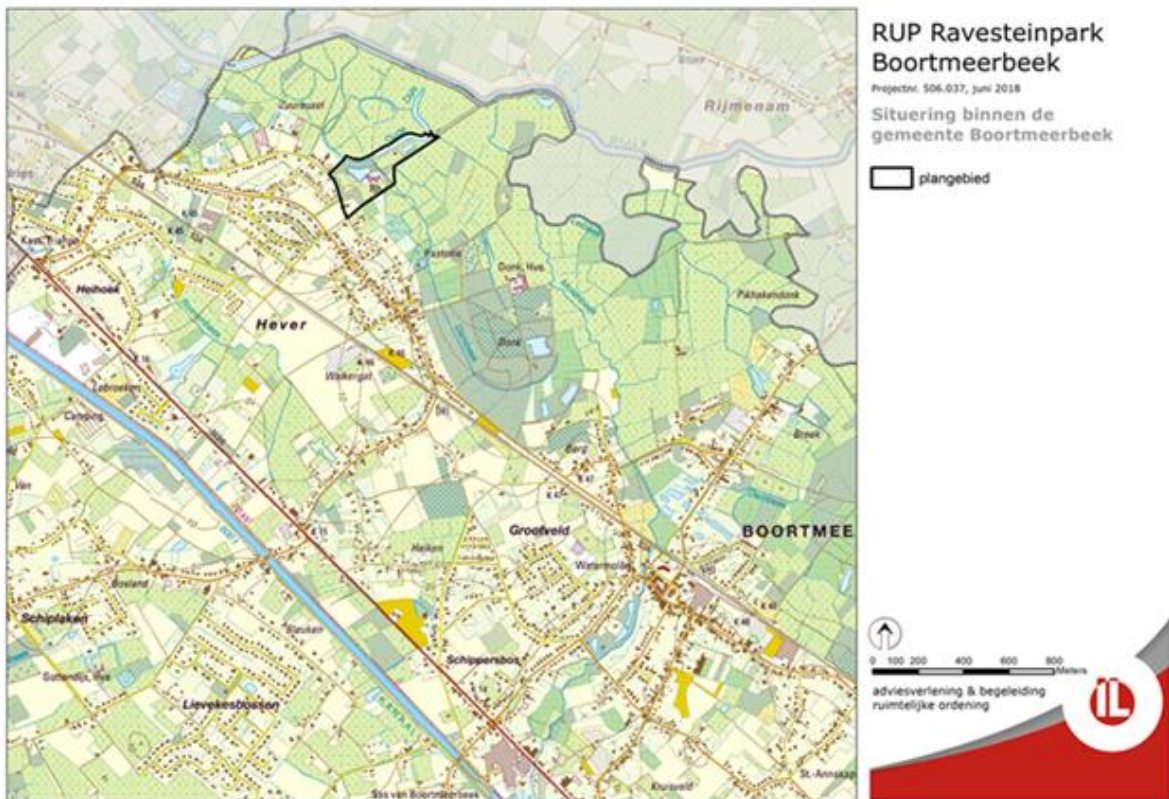
1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek

De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten: Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken. Zij neemt met haar 12.379 inwoners (toestand d.d. 01/01/2018, bron: Statbel) een middenmootpositie in ten opzichte van de andere gemeenten binnen het arrondissement Leuven. Door de ligging binnen de driehoek Leuven – Mechelen – Brussel en de aanwezigheid van belangrijke transportinfrastructuur die de verbinding vormt tussen deze drie steden, neemt de gemeente een strategische rol in. De N26 vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens de verbinding tussen de autosnelwegen E19 en E314. Andere belangrijke wegen zijn de N21 (Haacht-Brussel) en de N267 (Weerde – oprit E19). Deze infrastructuurbundel genereert een sterke suburbanisatie. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is dan ook gelegen buiten de kernen en situeert zich voornamelijk ten zuiden van de spoorlijn Leuven – Mechelen. Ten noorden van deze spoorlijn vormt de Dijlevallei een groot landschappelijk en ecologisch waardevol openruimtegebied. Dit eigenlijke openruimtegebied strekt zich uit vanaf Muizen (Mechelen) tot Rijmenam.

¹ RUP 'Zonevreemde woningen', definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 22 september 2014.

1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

Het plangebied van voorliggend RUP situeert zich in de deelgemeente Hever. Hever is gelegen ten noorden van de N26 en ten zuiden van de Dijle. De dorpskern bevindt zich ten noorden van de spoorlijn Leuven-Mechelen. Ten zuiden van deze spoorlijn situeren zich een aantal woonwijken, waarvan een aantal recente. De dorpskern van Hever heeft slechts een beperkt aantal voorzieningen (bakker, school, scouts...). Ten noorden wordt de kern omsloten door een groot openruimtegebied, de Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam.

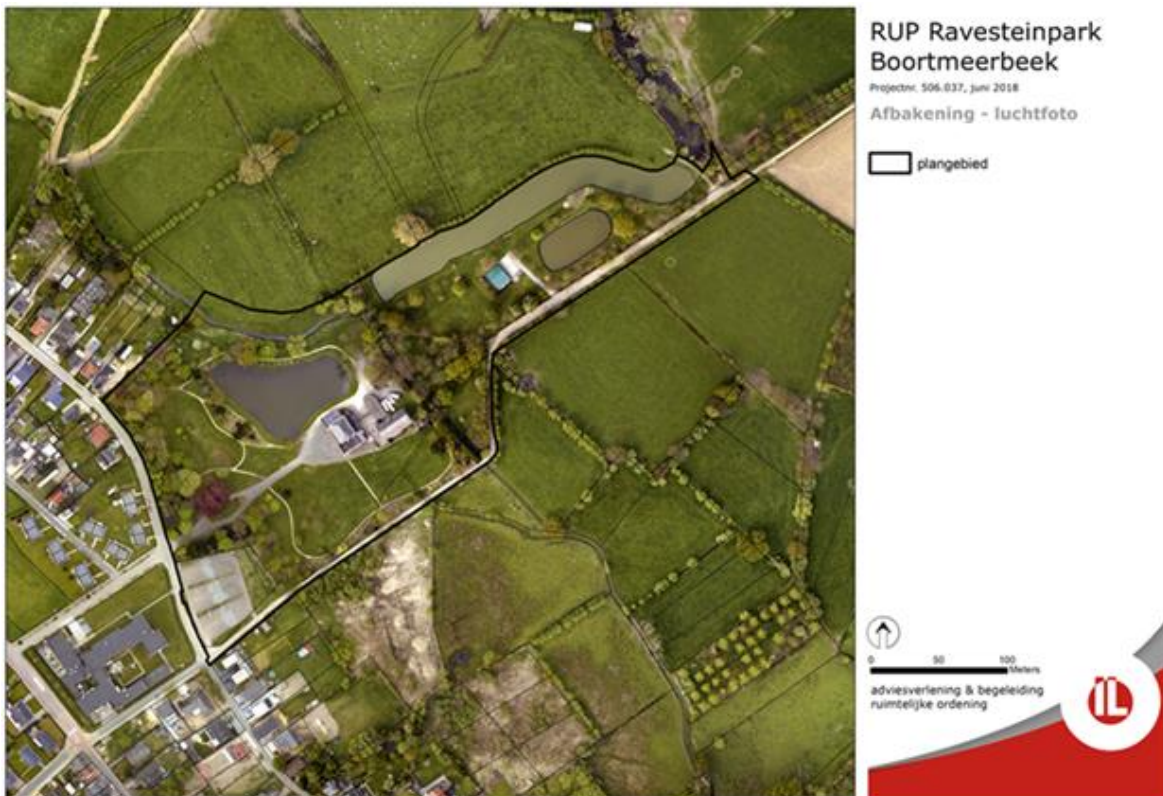


Figuur 1: situering plangebied binnen de gemeente

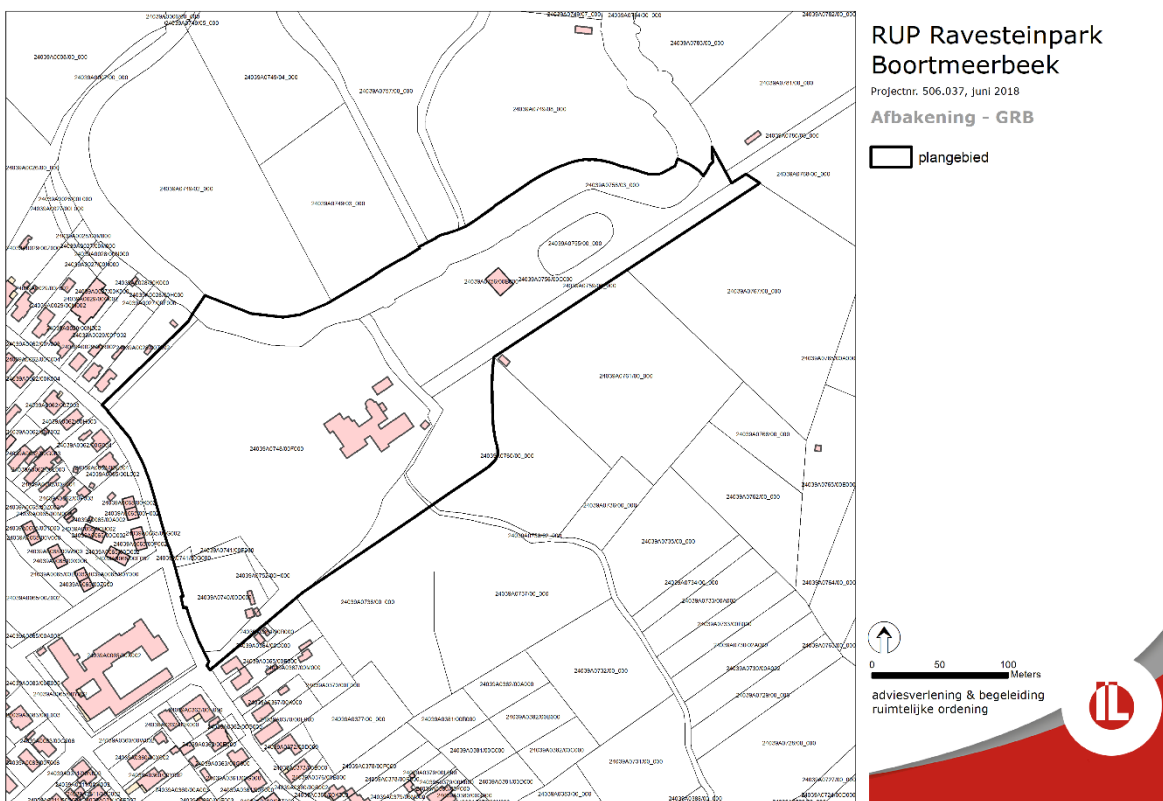
1.3. Afbakening van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van de Ravesteinstraat en bestaat uit het voormalige rusthuis en de verschillende bijgebouwen, het omliggende park met vijver, de parking die vooraan aan de Ravesteinstraat is gelegen en de twee visvijvers en het clubhuis van de visclub. Ook het pad naar de Dijle, tevens toegangsweg tot de visclub, wordt mee opgenomen in het RUP. In het noorden wordt het plangebied afgebakend door een smal perceel dat toegang geeft tot de achterliggende Dambeek.

Volgende percelen worden binnen de plancontour opgenomen: Boortmeerbeek, 2^e afdeling, sectie A, 738(deel), 740D, 741F, 741G, 748F, 752H, 755, 756B, 756C, 758/3(deel), 759 en 760(deel). Ook het perceel dat toegang geeft tot de Dambeek wordt opgenomen. Dit perceel heeft geen kadastrummering.



Figuur 2: situering plangebied (luchtfoto)



Figuur 3 situering plangebied (GRB)

1.4. Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

1.4.1. Doelstelling van het RUP

De gemeente Boortmeerbeek wil met dit gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) de mogelijkheden van het Ravesteinpark in haar geheel herbekijken. Zij wenst zo een ruimtelijk-juridisch kader te scheppen waardoor het volledige Ravesteinpark in de toekomst kan transformeren naar een attractiever en toegankelijker landschapspark dat ten dienste staat van de hele gemeente. Hierbij wordt onder meer onderzocht of er voor de markante gebouwen niet meer en/of flexibelere mogelijkheden gecreëerd kunnen worden in functie van gemeenschapsvoorzieningen (bv. herhuisvesting van een school met een multifunctionele zaal), natuurlijk met respect voor de historisch-architecturale waarden van deze gebouwen. Daarnaast worden ook de andere 'onderdelen' van het Ravesteinpark onder de loep genomen, onder meer de zonevreemde visclub. Bij het onderzoek naar de toekomstmogelijkheden voor het Ravesteinpark moet gestreefd worden naar een aanvaardbaar evenwicht tussen de verschillende functies en voorzieningen in het (vernieuwde) Ravesteinpark en de aanwezige openruimtewaarden (natuur, bos, landschap en landbouw). Ook de relatie met de omgeving, zowel de dorpskern van Hever als het uitgestrekte openruimtegebied van de Dijlevallei, moeten voldoende aandacht krijgen.

1.4.2. Reikwijdte van het RUP

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.

1.4.3. Detailleringsgraad van het RUP

Het RUP legt randvoorwaarden op om de huidige (historisch gegroeide) en geplande functies binnen het plangebied optimaal te laten functioneren met respect voor de onmiddellijke omgeving. Hierbij wordt gestreefd naar een goed evenwicht tussen juridische zekerheid en flexibiliteit.

1.4.3. Gewest- of landgrensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van dit RUP en de lokale schaal van de ontwikkeling, worden geen gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten verwacht.

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)² bepaalt de planningscontext op gewestelijk niveau.

Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Boortmeerbeek wordt in het RSV opgenomen als een gemeente behorende tot het buitengebied.

Vier basisdoelstellingen kunnen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Boortmeerbeek:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoergenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen de gemeente Boortmeerbeek moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied waartoe de gemeente Boortmeerbeek behoort, zijn volgende doelstellingen van belang:

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden **is het RUP niet in strijd met het RSV.**

² Definitief vastgesteld door de Vl. Regering d.d. 23/09/1997, eerste herziening d.d. 12/12/2003, tweede herziening d.d. 17/12/2010.

2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)³ worden volgende kernprincipes gehanteerd:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

Hieronder worden de verschillende thema's uit het RSVB opgesomd waarbij de voornaamste aandachtspunten voor de gemeente Boortmeerbeek worden aangehaald.

- **Open ruimte:**
 - de gewenste natuurlijke structuur beoogt de vrijwaring en de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter;
 - grote samenhangende agrarische gehelen en kleinere gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren, dienen te worden gevrijwaard en versterkt;
 - samenhang wordt beoogd tussen de verschillende landschappen in de provincie.
- **Bebouwde ruimte:**
 - de provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen te ontwikkelen;
 - leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen en bedrijven.
- **Mobiliteit:**
 - het belang van openbaar en/of collectief vervoer wordt benadrukt;
 - er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle worden onderkend.
- **Toerisme en recreatie:**
 - samenhang wordt nagestreefd tussen alle gebieden met een toeristisch-recreatief karakter;
 - de provincie wenst een netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt;
 - toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt.

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk (in totaal worden vier deelruimten onderscheiden). Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Boortmeerbeek is binnen het Verdicht Netwerk opgenomen in het subgebied Leuven - Mechelen – Brussel. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

De gemeente Boortmeerbeek heeft slechts één hoofddorp, Boortmeerbeek zelf. Hever is aangeduid als woonkern. De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. De natuurlijke structuur wordt in de woonkernen versterkt en, voor zover mogelijk, uitgebouwd in functie van medegebruik. Waar mogelijk wordt de ecologische

³ Definitief vastgesteld door de provincieraad Vlaams-Brabant d.d. 07/04/2004, herziening (addendum) d.d. 05/03/2012.

infrastructuur gekoppeld aan laagdynamische recreatieve elementen die het woonklimaat versterken.

In de woonkern is wonen prioritair t.o.v. andere functies. De woonkern voorziet in de lokale basisbehoeften. Indien deze ontbreken kunnen dergelijke functies worden verweven met het wonen. De bestaande administratieve functies kunnen verder worden ondersteund, indien deze noodzakelijk zijn.

Binnen deze woonkernen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal rekening worden gehouden met het patrimonium zoals gebouwen, kerkhoven, pleintjes en standbeelden. Hun waarde zal worden versterkt en zorgvuldig worden afgewogen tegenover de andere ruimtelijke aspecten.

Enkel laagdynamische recreatieve activiteiten horen thuis in de woonkern. Er wordt maximaal gestuurd op medegebruik in en bij de kern.

Het voormalig rusthuis is een gebouw met cultuurhistorische waarde. Dit is een belangrijk aspect waarmee rekening moet worden gehouden bij de uitwerking van dit RUP. Gelet op de ligging aansluitend op het openruimtegebied, is een landschappelijke inpassing van het Ravesteinpark en haar (toekomstige) functies/invulling belangrijk. Tot slot kunnen de mogelijkheden voor recreatief medegebruik zeker worden onderzocht, waaronder de mogelijkheden voor een bestemming van de bestaande visclub.

Indien voldoende rekening wordt gehouden met bovenstaande, is **het RUP Ravesteinpark niet in strijd met het RSVB.**

2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Boortmeerbeek (GRS)⁴ toegelicht en verduidelijkt.

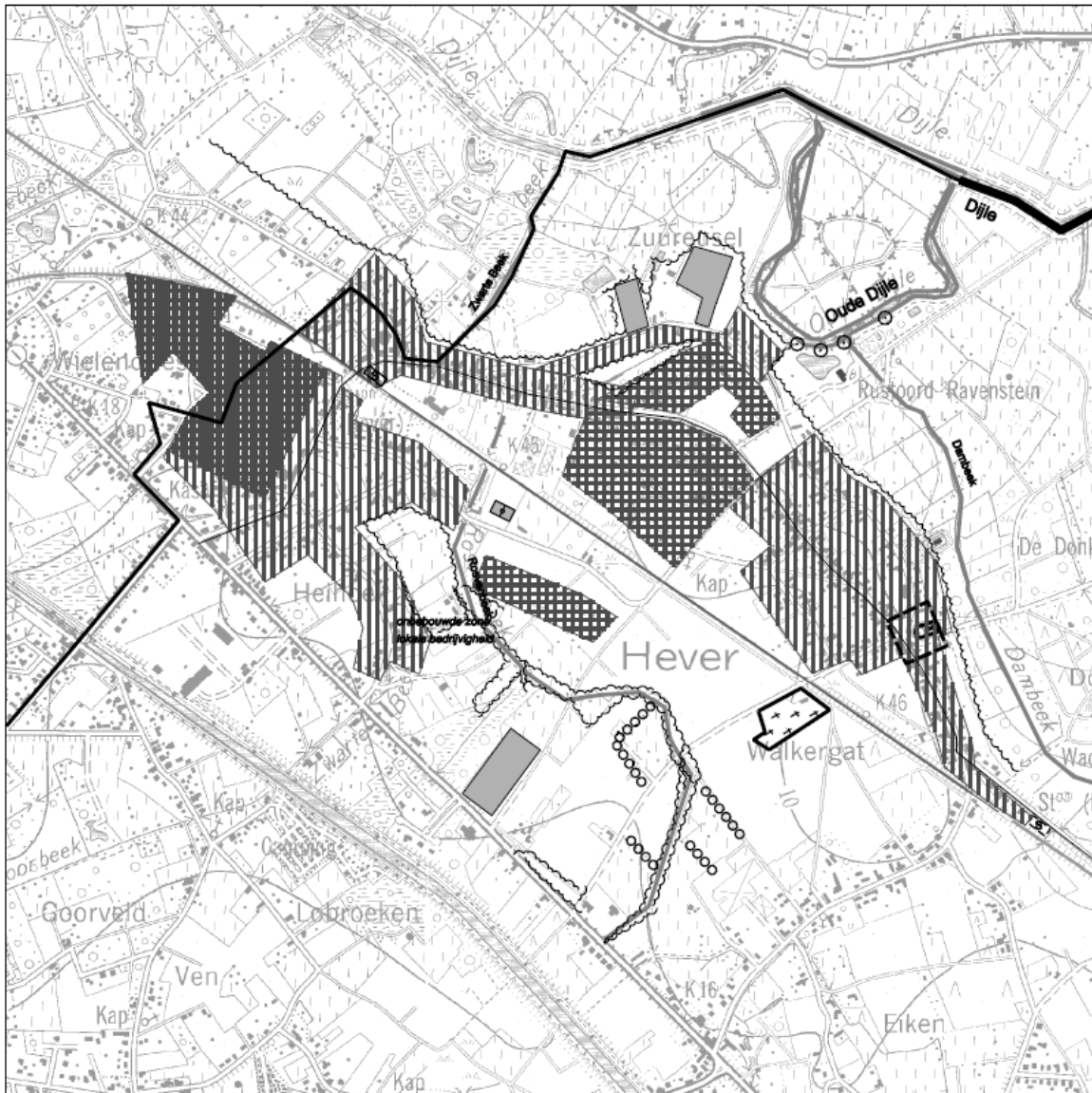
De nederzettingsstructuur van Boortmeerbeek bestaat uit een grote spreiding van de bewoning die gekoppeld is aan een sterke versnippering van open ruimte en een wijdvertakt wegennetwerk. Hever, een oud straatdorp, vormt één groot woongebied dat door de spoorlijn wordt doorsneden. Het plangebied sluit aan op het openruimtegebied van 'Dijle- en Leibeekvallei'. Het valleigebied is een groot aaneengesloten vlak gebied met bossen en vochtige weiden. Langs de verschillende waterlopen die het gebied doorkruisen, bevinden zich natte kleiige gronden. Het gebied wordt gekarakteriseerd door de vele kleine landschapselementen die de weilanden omringen (GRS, informatief deel, p. 18).

De kern van Hever is tweepolig. Er is een dichte kern rond het Heverplein die het (beperkt) commerciële en parochiale hart vormt en een tweede pool die wordt gevormd door de woonconcentratie van de wijk van de Kleine Landeigendommen. Centraal in dit woongebied is het huidige woonzorgcentrum gelegen, dit ter vervanging van de voorzieningen in Ravestein.

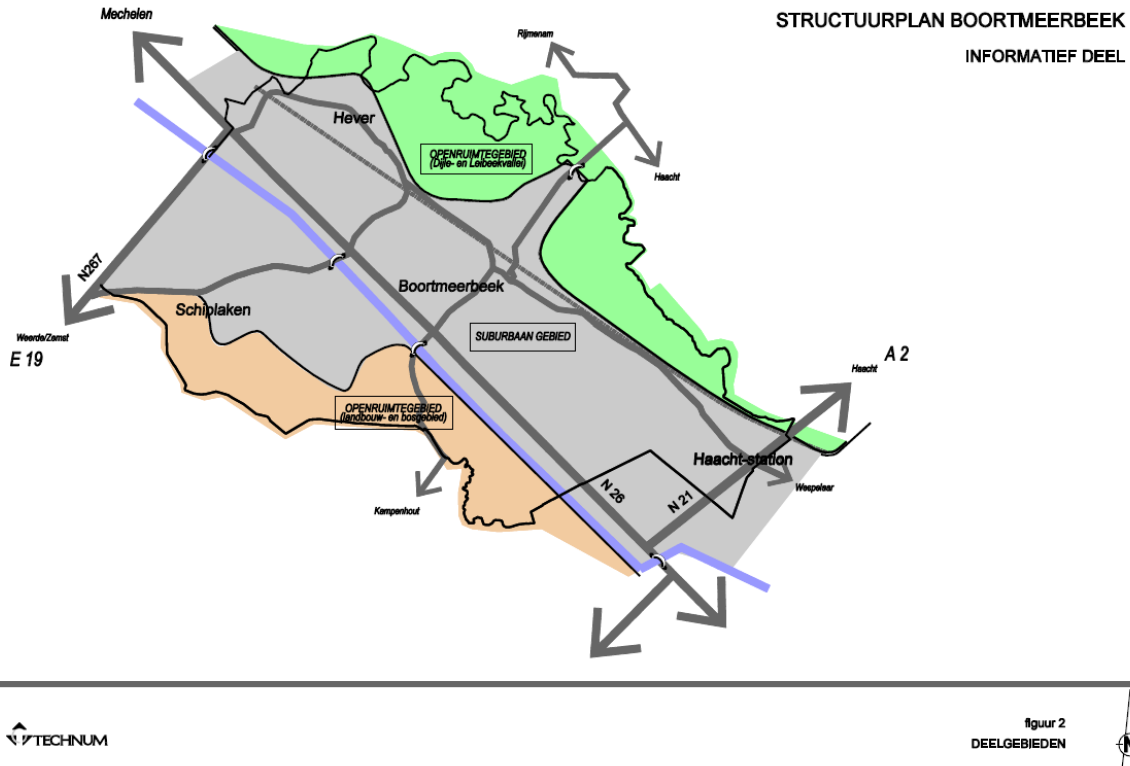
Het kasteel Ravestein is ten noorden van de woonconcentratie gelegen, aan de oever van de Oude Dijle. Het kasteel wordt omgeven door een park met visvijver. Het voormalig rusthuis met het omringende park is een markant en beeldbepalend element binnen de gemeente. In het GRS wordt de mogelijkheid tot herbestemming van het kasteel Ravestein gezien als een

⁴GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008.

kans binnen de kern van Hever. Op figuur 4 uit het GRS met de microstructuur van Hever, is te zien dat een aantal bomen langs de meander van de Oude Dijle beeldbepalend zijn. Deze bomen zijn gelegen aan de rand van het plangebied (GRS, informatief deel, p. 22).

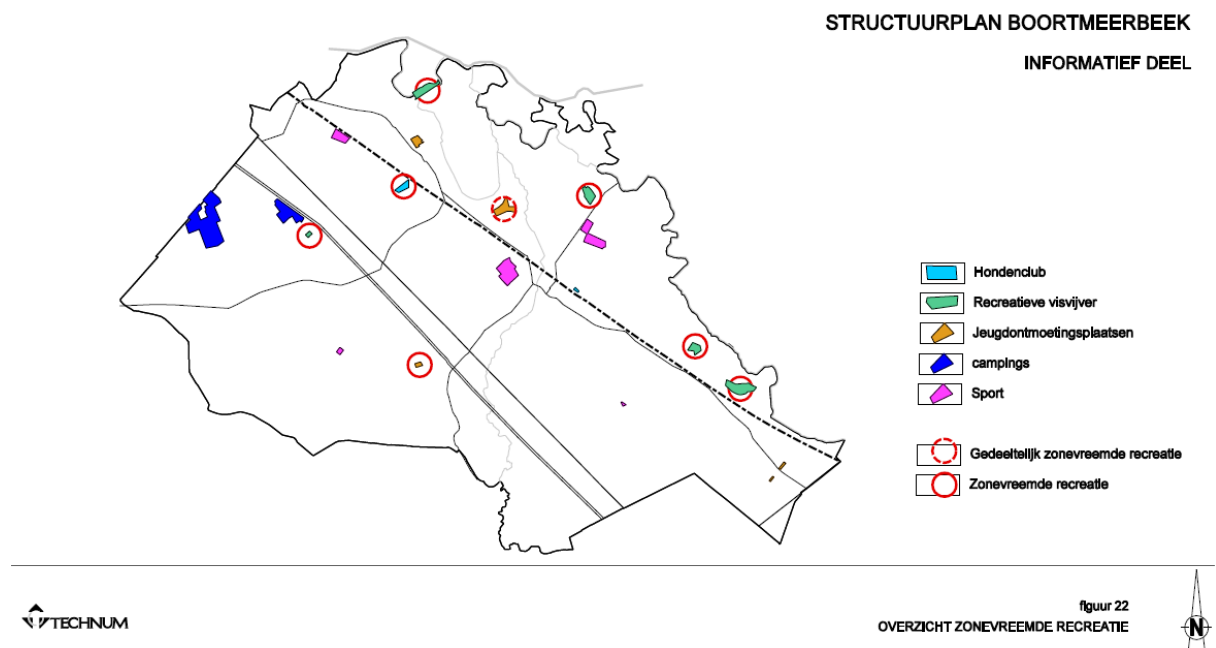


Figuur 4: microstructuur Hever (GRS)



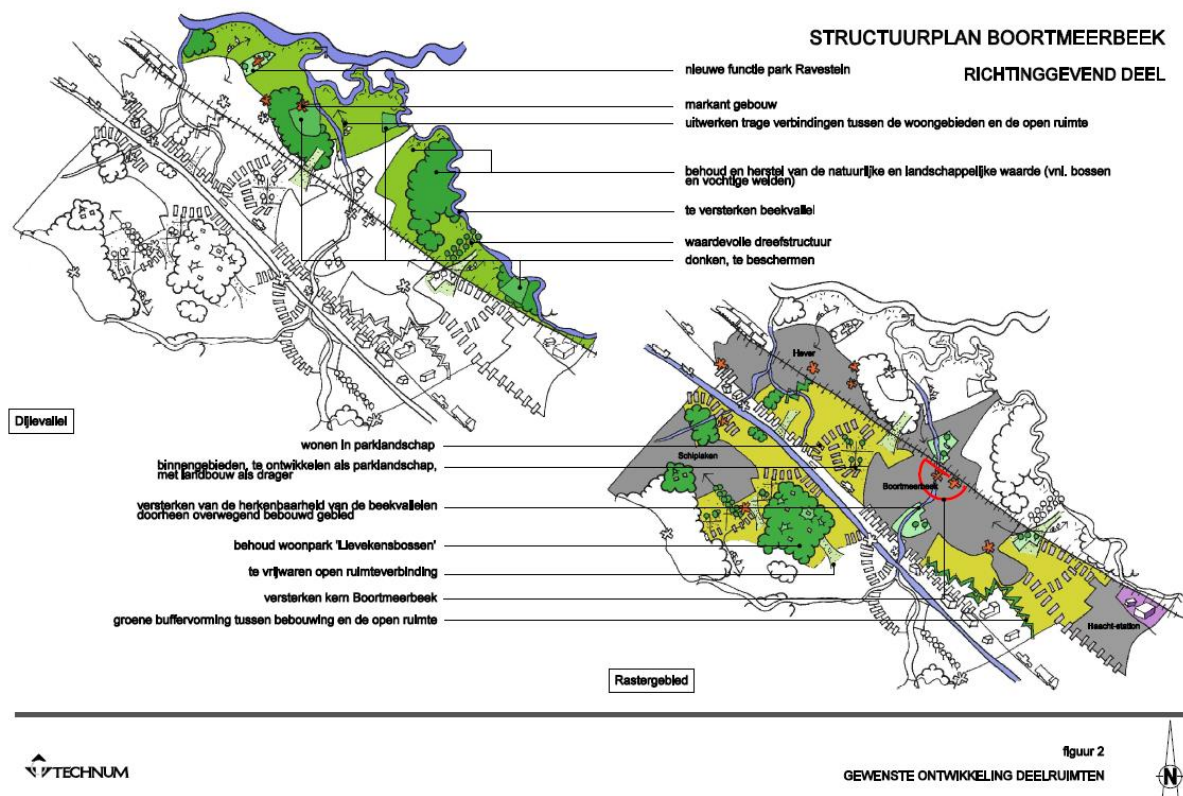
Figuur 5: Deelgebieden Boortmeerbeek (GRS)

De recreatieve visvijver die deel uitmaakt van het plangebied, werd in het structuurplan opgelijst als zonevremde recreatie. De visclub en de twee visvijvers zijn gelegen in parkgebied. Om een oplossing te vinden voor deze zonevremde recreatie, werden de visclub en vijvers mee opgenomen in het RUP.



Figuur 6 Overzicht zonevremde recreatie (GRS)

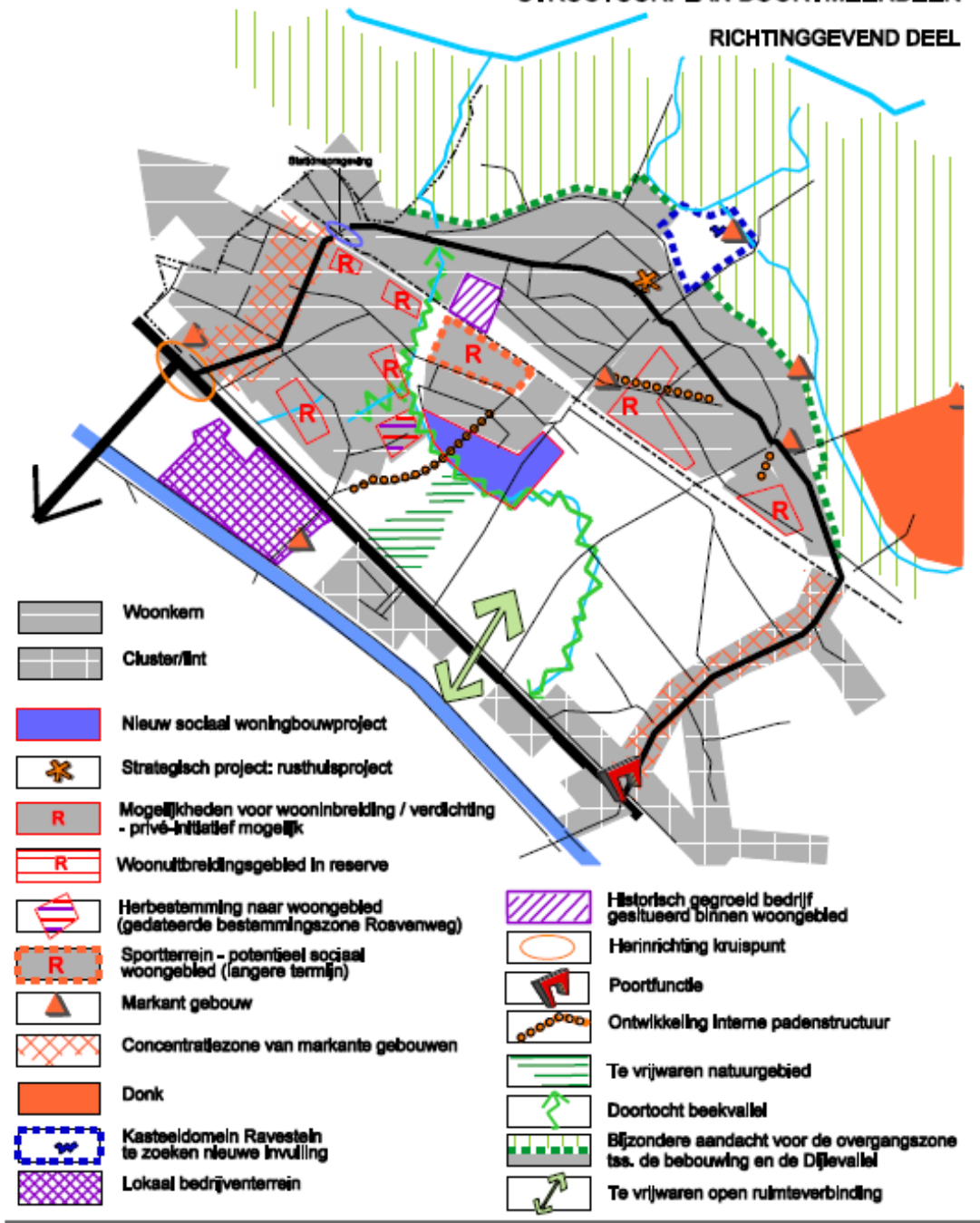
In het **richtinggevend deel** wordt aangegeven dat men streeft naar een kerngericht woonbeleid met als zwaartepunt het versterken van het hoofddorp Boortmeerbeek, en navolgend de woonkernen Hever en Schiplaken. Voor het kasteel Ravestein, dat een belangrijke landschappelijke impact heeft als markant gebouw, wordt een nieuwe, bij voorkeur openbare, functie gezocht (GRS, richtinggevend deel, p. 10). Belangrijk is dat bij de nieuwe invulling de beeldwaarde van het kasteel maximaal behouden blijft (GRS, richtinggevend deel, p. 21). In dit deel wordt ook aangehaald dat, indien een herbesteding van het parkgebied (i.f.v. een nieuwe invulling van het kasteel Ravestein) zich opdringt, de visvijvers mee worden onderzocht binnen het RUP dat voor deze herbesteding wordt opgemaakt. Indien een herbesteding van het kasteel niet noodzakelijk blijkt te zijn, onderzoekt de gemeente de (on-)mogelijkheden van de visvijvers in het RUP zonevremde recreatie (GRS, richtinggevend deel, p. 41).



Figuur 7: gewenste ontwikkeling deelruimten (GRS)

STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK

RICHTINGGEVEND DEEL



figuur 9

GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
KERN HEVER

Figuur 8: gewenste ruimtelijke structuur kern Hever (GRS)

In de **bindende bepalingen** van het GRS tenslotte werd de specifieke actie (bepaling 8) opgenomen om één of meerdere RUP's op te maken voor de zonevreedde woningen en markante gebouwen. Ook zou een RUP worden opgemaakt voor zonevreedde recreatie (bepaling 10).

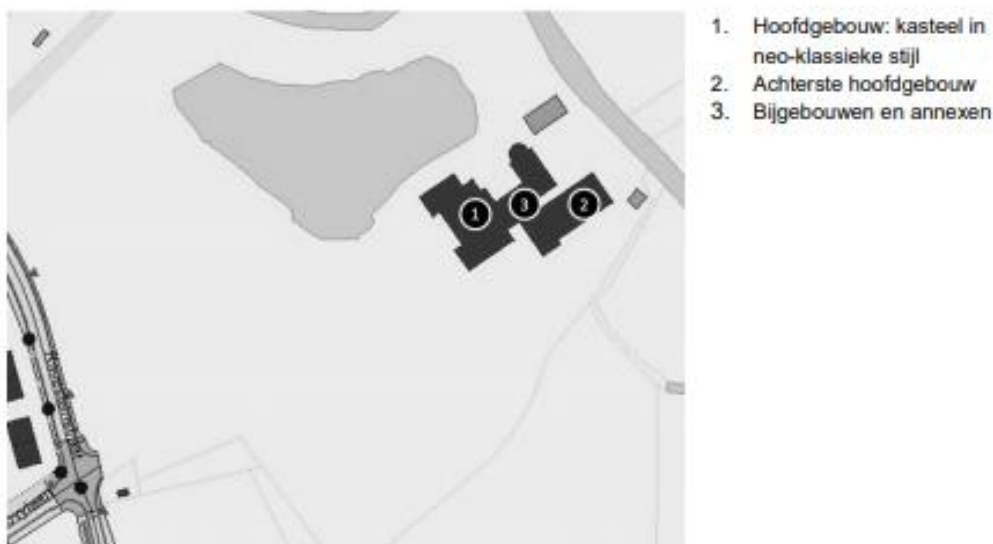
2.4. Gemeentelijk RUP Zonevreedde woningen

Op 22 september 2014 werd het gemeentelijk RUP zonevreedde woningen definitief vastgesteld door de gemeenteraad. Dit RUP werd opgemaakt in uitvoering van de bindende bepaling 8 van het GRS: *"De gemeente stelt één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de zonevreedde woningen en de markante gebouwen op haar grondgebied. Hierbij wordt uitgegaan van het afwegingskader op basis van de visie op de hoofd- en deelruimten en de ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur."*

Eén van de doelstellingen van dit RUP was het formuleren van specifieke bepalingen betreffende zonevreedde erfgoed en zonevreedde markante gebouwen. Uiteindelijk werd kasteel Ravestein in het RUP opgenomen als een zonevreedde markant gebouw.

Naast een algemene visie op erfgoed en markante gebouwen (p. 30-31, toelichtingsnota, RUP zonevreedde woningen) worden op pagina's 32 en 33 van de toelichtingsnota enkele concrete/gerichte mogelijkheden beschreven voor kasteel Ravestein:

"Het kasteel ligt vlakbij de kern van Hever. Daarom kan het aangewend worden voor centrumversterkende functies. Anderzijds ligt het ook aan de rand van de Dijlevallei, in een waardevol park. Hoewel de natuurwaarde van het domein zelf beperkt is, ligt het aan de rand van de Dijlevallei. Omdat de natuurwaarden van de omgeving hoog zijn, wordt de ruimtelijke dynamiek van de toegestane activiteiten beperkt. Vanwege de overstromingsgevoeligheid, worden geen uitbreidingen toegestaan met uitzondering van kleinschalige uitbreidingen in functie van veiligheid en toegankelijkheid van het gebouw."



Figuur 9 Kasteel Ravestein – Hoofd- en bijgebouwen (RUP Zonevreedde woningen)

Vanuit bovenstaande visie zijn kernversterkende functies zonder zeer hoge ruimtelijke dynamiek wenselijk. Daarom worden functiewijzigingen naar wonen, kantoren, diensten en

gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. Recreatieve functies, handel, horeca en bedrijvigheid worden uitgesloten vanwege de mogelijke impact op de natuur en de natuurwaarden in de omgeving. Het aantal toegelaten wooneenheden wordt bepaald in functie van de configuratie van de gebouwen en het bestaande bouwvolume. In het centrale hoofdgebouw met beide zijvleugels kunnen 5 wooneenheden voorzien worden. In het achterste hoofdgebouw kunnen 3 wooneenheden voorzien worden. In totaal worden dus maximaal 8 individuele woningen toegelaten.”

Uiteindelijk werd bovenstaande visie in het RUP doorvertaald naar de volgende specifieke voorschriften (p. 7 tot 12, stedenbouwkundige voorschriften, RUP zonevreemde woningen):

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND |
|--|--|
| Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | Stedenbouwkundige voorschriften |
| De voorschriften moeten er voor zorgen dat niet alleen de erfgoedwaarde van de gebouwen behouden blijft maar ook van de omgeving. De visuele waarde van het erfgoed wordt immers mede bepaald door de ruimtelijke en landschappelijke context waarin het gebouwen staat en de landschappelijke waarde van de omgeving. | <p>ARTIKEL 1.0: ALGEMENE BEPALINGEN BETREFFENDE ERFGOED EN MARKANTE GEBOUWEN</p> <p><u>Artikel 1.0.1: Toepassingsgebied</u></p> <p>De voorschriften van Artikel 1 zijn van toepassing op de deelzones die als erfgoed of markant gebouw aangeduid zijn op het grafisch plan.</p> <p><u>Artikel 1.0.2: Erfgoedwaarde</u></p> <p>Bij verbouwen, herbouwen en uitbreiden moet voldaan zijn aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het karakter en de verschijningsvorm van de hoofdgebouwen moeten bewaard blijven of hersteld worden. • Werken en handelingen moeten vanuit esthetisch en kunsthistorisch oogpunt verantwoord zijn. <p>De in artikels 1.1 tot en met 1.10 genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in de overdrukzone, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in de overdrukzone bewaard blijven of</p> |

| RICHTINGGEVEND | VERORDENEND |
|--|---|
| Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | Stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>niet geschaad worden.</p> <p>Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur die nodig of nuttig is voor het goed functioneren van de volgens artikels 1.1 tot en met 1.10 toegelaten functies moet rekening houden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en met de in de omgeving vastgelegde bestemmingen.; • de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers; • de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid. <p>Toegelaten functiewijzigingen mogen er niet toe leiden dat het uitzicht op de markante gebouwen of het erfgoed fundamenteel wijzigt. In het bijzonder moeten parkeervoorzieningen en aanhorigheden maximaal ingepast worden in het omgevende landschap. De verhardingsgraad wordt laag gehouden. Volgende werken, handelingen en wijzigingen zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Permanente buitenopslag; • Reliëfwijzigingen; • Grootschalige parkeervoorzieningen. <p><u>Artikel 1.0.3: Voorwaarden voor functiewijzigingen</u></p> <p>De in Artikels 1.1 tot en met 1.10 vermelde functiewijzigingen zijn vergoedbaar op voorwaarde dat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gebouw of gebouwencomplex bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie, • Het gebouw of het gebouwencomplex gelegen is aan een voldoende |

| RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften |
|---|---|
| | <p>uitgeruste weg, die op het ogenblik van de aanvraag reeds bestaat. De voorwaarde heeft geen betrekking op de private toegangsweg voor zover deze private toegangsweg aansluit op een voldoende uitgeruste weg.</p> <p>Bij het toekennen van parking dient men rekening te houden met de draagkracht van de omgeving, inclusief de parkeergelegenheden.</p> |
| <p>Het volume is het bruto volume van het gebouw, inclusief de bijgebouwen die fysisch aansluiten bij het hoofdgebouw.</p> <p>Een uitbreiding met 5% van het volume over één bouwlaag komt overeen met een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met ca. 150 m².</p> | <p>ARTIKEL 1.1: KASTEEL RAVESTEIN</p> <p>Volgende werken en handelingen zijn vergunbaar:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het verbouwen binnen het bestaande volume. • Het herbouwen binnen het bestaande bouwvolume en op dezelfde plaats. <p>Voor gebouw(deel) A geldt bovendien dat herbouw enkel toegelaten is als het gebouw vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Als bijkomende voorwaarde geldt dat bij verbouwen en herbouw de bestaande gevels en gevelindeling, de kroonlijsthoogte, de dakvorm en dakopbouw en de uitwendig zichtbare materialen behouden blijven of in authentieke staat hersteld moeten worden.</p> |

| RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften |
|--|---|
| |  <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen en constructies met maximaal 5% ten opzichte van het referentievolume is vergunbaar op voorwaarde dat dit noodzakelijk is omwille van:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Milieuvoorwaarden; • Gezondheids- of veiligheidsredenen; • Infrastructurele behoeften verbonden aan de werking van een erkende, gesubsidieerde of gefinancierde educatieve of instelling of vereniging. <p>Het referentievolume is het hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde bruto bouwvolume aanwezig voor de inwerkingtreding van dit RUP. Het referentievolume wordt gemeten met inbegrip van</p> <ul style="list-style-type: none"> • De buitenmuren en het dak, • Ondergrondse ruimtes die rechtstreeks verbonden zijn met de buitenruimte; • Bijgebouwen die aansluiten bij het hoofdgebouw en er fysisch één ge- |

| RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften |
|--|---|
| <p>Er wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende functiecategorieën:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wonen; 2. verblijfsrecreatie; 3. dagrecreatie; 4. landbouw; 5. handel; 6. horeca; 7. diensten en kantoorfunctie; 8. industrie en ambacht; 9. gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. | <p>heel mee vormen.</p> <p>Losstaande bijbouwen zijn niet toegelaten.</p> <p>Er kan een vergunning worden verleend voor het geheel of gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, voor zover de nieuwe functie behoort tot een van volgende functiecategorieën:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wonen; • Diensten- en kantoorfunctie; • Gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Tevens zijn volgende functiewijzigingen toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning tot een complementaire kantoor- of dienstenfunctie op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. • Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een gebouw of gebouwencomplex, met inbegrip van de bijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café. <p>Vergunningsaanvragen voor volgende functiewijzigingen moeten voldoen aan onderstaande parkeernormen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Voor een functiewijziging naar de functiecategorie 'diensten en kantoorfunctie': minimum 2 en maximum 3 plaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlakte <p>Bij de berekening van de bruto vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met de reeds bestaande oppervlakte van deze functie. Het betreft dus</p> |
| RICHTINGGEVEND Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften | VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften |
| | <p>steeds het totaal van het bestaande + het aangevraagde.</p> <p>Het aantal woonegelegenheden bedraagt maximaal 8. Dit maximum is niet van toepassing indien het gaat om woonegelegenheden in een gemeenschapsvoorziening of openbare nutsvoorziening.</p> |

Ondanks dat er in het RUP bijkomende mogelijkheden werden gecreëerd voor de gebouwen van Ravestein, blijkt dus dat de huidige voorschriften onvoldoende flexibiliteit en mogelijkheden bieden om in te kunnen spelen op hedendaagse (maatschappelijke) noden en behoeften. Daarnaast beperken de voorschriften (en de visie in het algemeen) zich enkel tot de markante gebouwen van het kasteel van Ravestein, waardoor er onvoldoende samenhang is tussen alle onderdelen uit het Ravesteinpark. Zo wordt in het RUP onder meer geen rekening gehouden met de zonevreemde visclub of met de kwaliteiten en potenties van het landschapspark in haar geheel. Het gebrek aan een totaalvisie in dit RUP wordt door de gemeente dan ook als een tekort ervaren, een tekort dat uiteindelijk een transformatie tot een attractief en toegankelijk Ravesteinpark – met een divers aanbod aan laagdynamische- en gemeenschapsfuncties – in de weg lijkt te staan. Het is dan ook daarom dat de gemeente voorliggend RUP wenst op te maken. Hierbij zullen de bestaande voorschriften uit het RUP zonevreemde woningen in vraag worden gesteld, rekening houdend met een totaalvisie op het Ravesteinpark waarbij op een flexibele manier kan worden ingespeeld op de noden en de behoeften van de maatschappij.

3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

De opmaak van voorliggend RUP gebeurt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het Departement Omgeving verstrekte richtlijnen.

Een RUP is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten (zie ook de procesnota van dit RUP):

- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

3.1. RVR-toets

Via de RVR-toets wordt nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Voor het plangebied van dit RUP werd een RVR-toets uitgevoerd. Het resultaat hiervan is terug te vinden in bijlage 1 van deze startnota.

Volgens deze RVR-toets bevinden er zich in of nabij het plangebied van dit RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 17/09/2018, met ref. RVR-AV-0860), kan worden geconcludeerd dat:

- er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP moet niet verder worden voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

3.2. De passende beoordeling

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens art. 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan impact kan hebben op speciale beschermingszones (SBZ's). Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Binnen de gemeente Boortmeerbeek is een SBZ afgebakend, namelijk 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' (BE2300044). Het plangebied is achteraan voor een heel klein stuk gelegen in habitatrichtlijngebied.

De (screening tot) passende beoordeling wordt in een latere fase van deze RUP-procedure doorlopen. De eventuele noodzaak voor een passende beoordeling zal worden afgetoetst met de bevoegde instanties naar aanleiding van de adviesvraag.

3.3. Planalternatieven

3.3.1. Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming en inrichtingsvoorwaarden in dit plangebied blijven dan ook gelden. Dit betekent dat de mogelijkheden voor het voormalige rusthuis 'Ravestein' worden beperkt tot wat nu voorzien is in het RUP zonevreemde woningen. De visclub 'Ravesteinvissers' met visvijvers en clublokaal blijft zonevreemd en het landschapspark behoudt de huidige gewestplanbestemming 'parkgebied'. De ontwikkelingsmogelijkheden van het plangebied blijven hierdoor onvoldoende of onbestaand, waardoor een kwalitatieve invulling en de gewenste transformatie van het Ravesteinpark (naar een attractief en toegankelijk domein) onmogelijk wordt gemaakt.

3.3.2. Locatiealternatieven

Voorliggend RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). In feite behelst dit RUP een herziening van een plangebied binnen het bestaande RUP zonevreemde woningen en een uitbreiding met het omliggende park en de achterliggende visclub en vijvers. Om die redenen werd dan ook geen bijkomend alternatievenonderzoek meer gevoerd.

3.3.3. Inrichtingsalternatieven

Bij de verdere uitwerking van het RUP worden de verschillende inrichtingsmogelijkheden geanalyseerd. Enkel de meest essentiële en kwalitatieve elementen voor de gewenste ontwikkeling van het plangebied worden uiteindelijk doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Concreet worden voor het plangebied algemene bestemmingszones vastgelegd, waaraan ruimtelijke randvoorwaarden worden gekoppeld. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot de toegelaten (recreatieve) activiteiten, de bouw- en eventuele uitbreidingsmogelijkheden (dit kunnen eveneens duidelijke beperkingen zijn), de mobiliteit en het architecturaal voorkomen van gebouwen en constructies. Daarnaast zal er in dit RUP extra aandacht uitgaan

naar de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van het Ravensteinpark en naar de inpassing van het Ravesteinpark in haar omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke milieueffecten en worden maatregelen voorzien om deze eventuele effecten tot een minimum te beperken.

3.4. Toetsing plan-MER-plicht en potentiële milieueffecten

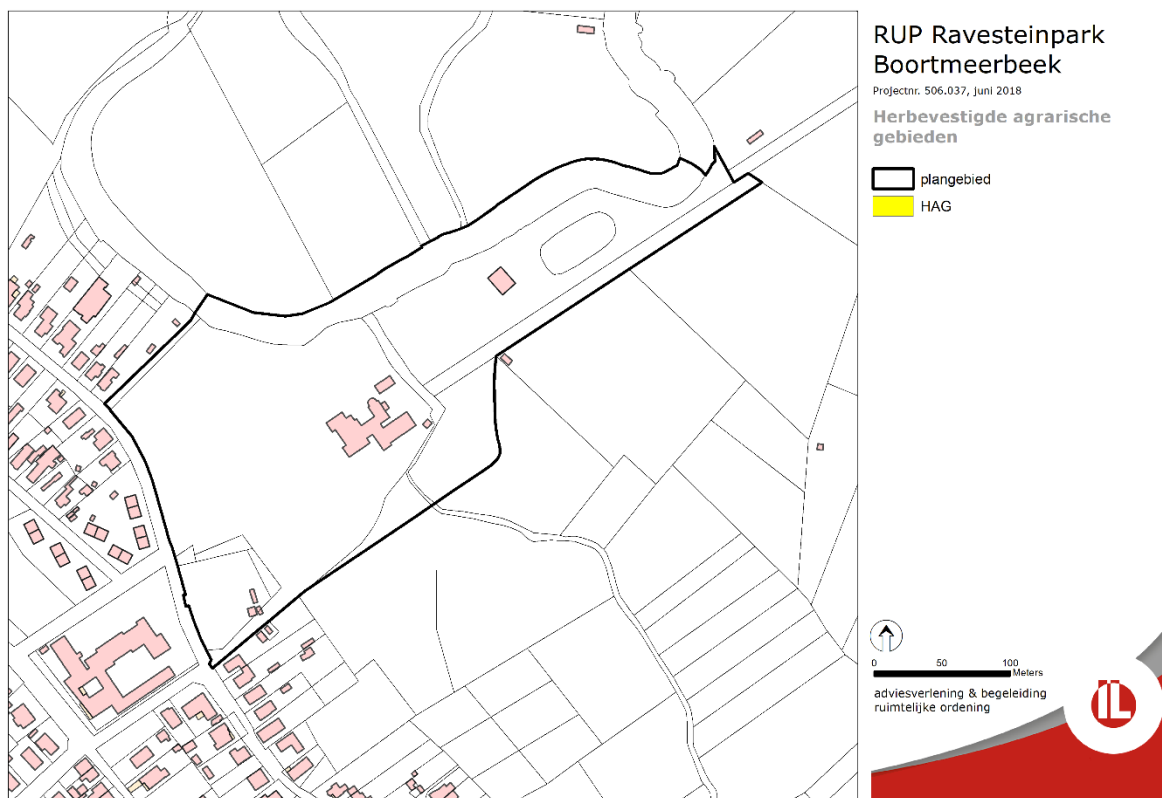
De potentiële milieueffecten worden in deel 2 van deze startnota besproken.

De (screening tot) plan-MER-plicht wordt in een latere fase van deze RUP-procedure doorlopen. De potentiële milieueffecten zullen daarbij worden afgetoetst met de bevoegde instanties naar aanleiding van de adviesvraag.

3.5. Herbevestigde agrarische gebieden

In 2001 besliste de Vlaamse Regering de afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden op te stellen in twee fasen. De afbakening van de landbouw-, natuur- en bosgebieden startte met de aanduiding van 86.500 ha natuurgebieden als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). De afbakening van de landbouwgebieden en de rest van de natuurgebieden werd aangeduid in de tweede fase welke in 2004 werd aangevat.

De tweede fase van de afbakening verloopt via een meer geïntegreerde benadering waarbij landbouw, natuur en bos gelijktijdig ten opzichte van elkaar worden afgewogen. In overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen wordt een ruimtelijke visie opgesteld die op hoofdlijnen aangeeft wat de belangrijke structuren zijn: welke aaneengesloten gebieden blijven gevrijwaard voor landbouw, in welke beekvalleien is er ruimte voor natuurontwikkeling, ... Het resultaat van het overlegproces is een ruimtelijke visie en een actieprogramma. Op basis van dit actieprogramma kan de Vlaamse Regering dan initiatieven nemen om bepaalde gebieden van bestemming te veranderen, waarna de ruimtelijke visie kan worden gerealiseerd.



Figuur 10 herbevestigde agrarische gebieden

In deze tweede fase werd Vlaanderen opgedeeld in 13 buitengebied regio's. Boortmeerbeek is gelegen in de regio 'Zenne, Dijle en Pajottenland'. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd een ruimtelijke visie opgesteld voor deze regio. Hierin wordt de wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de open ruimte aangeduid en worden acties aangereikt om dit te realiseren. Op 24 april 2009 werd de herbevestigde agrarische structuur voor deze regio in een Besluit van de Vlaamse Regering goedgekeurd.

Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE

Het tweede deel van deze startnota zoomt dieper in op de ruimtelijke context. De volgende onderdelen komen aan bod: de bestaande ruimtelijke en juridische context (o.a. beschrijving van plangebied en haar omgeving), een SWOT-analyse, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de site en de beschrijving en inschatting van de milieueffecten.

1. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING

1.1. Feitelijke toestand

De gebouwen van het kasteel Ravestein zijn momenteel leegstaand. Het omliggende terrein is een vrij toegankelijk / openbaar park dat voornamelijk wordt gebruikt voor zachte recreatie (wandelen, joggen...). Tweemaal per jaar wordt het terrein gebruikt voor evenementen. Een eerste maal voor een cross wedstrijd, een tweede maal in de zomer voor een lokaal festival.

1.2. Beschrijving van het plangebied en fotoreportage

Het plangebied van het RUP Ravesteinpark vormt in feite de overgang tussen de dorpskern en het openruimtegebied. De gebouwen van het voormalige rusthuis zijn dieper ingeplant op het perceel. Vooraan op het perceel is een parking (foto's 1 en 2) gelegen die wordt gebruikt door de bezoekers van het nabijgelegen woonzorgcentrum (foto 3). Centraal in het plangebied loopt een lange oprijlaan (circa 140 m) tot aan de gebouwen van het voormalige rusthuis (foto's 4 en 5). Links van het rusthuis ligt een grote vijver (foto's 6 en 7).

Het voormalige rusthuis bestaat uit verschillende gebouwen die onderling met elkaar verbonden zijn. Het hoofdgebouw en de twee zijvleugels hebben een typerende gevel in neo-klassieke stijl (foto's 8, 9, 10, 11 en 12). Links achter het hoofdgebouw staat een garage (foto 13). Rechts achter de gebouwen, tegen de oever van de Dambeek, staat een 'Doodenhuis' (foto 14).

Aan de andere kant van het Dambeek (richting Dijle) is de visclub 'Ravesteinvissers' gelegen. De visclub omvat twee vijvers (foto's 15 en 16) en een clublokaal (foto's 17 en 18). De grootste vijver maakt onderdeel uit van de oude Dijlemeander. Aan het rechterzijde wordt het perceel afgebakend door een pad (grindverharding) dat de verbinding voorziet van de Ravesteinstraat tot aan de dijk langs de Dijle (foto's 19 en 20). De visclub is ook met de auto toegankelijk via dit pad.

Verspreid op het terrein staan verschillende grote oude bomen en, meer geclusterd of in een rij, kleinere bomen. Rechts van de oprijlaan is een groot open grasveld, omgeven en afgewisseld door beboste fragmenten (foto's 21 en 22). De bomen aan de rand van het plangebied, ter hoogte van de oude Dijle-arm, werden in het GRS beschreven als beeldbepalend.

Foto 1:



Foto 2:



Foto 3:

Foto 4:



Foto 5:



Foto 6:



Foto 7:



Foto 8:



Foto 9:



Foto 10:



Foto 11:



Foto 12:



Foto 13:



Foto 14:



Foto 15:



Foto 16:



Foto 17:



Foto 18:



Foto 19:



Foto 20:



Foto 21:



Foto 22:



2. BESTAANDE JURIDISCHE CONTEXT

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste (sectorale) planningsprocessen en overige plandoelstellingen (juridisch en beleidsmatig) die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied, ofwel grenzend aan het plangebied liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn voor de verdere uitwerking van dit deelplan.

| Type plan | In het plangebied | Grenzend aan het plangebied |
|---|--|--|
| Gewestplan (gewestplan Leuven, KB 7/04/1977 en latere wijzigingen) | Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de gewestplanbestemming parkgebied. Het voorste deel, aansluitend op de Ravesteinstraat, is gelegen in woongebied en in het zuidoosten is een deel gelegen in natuurgebied. | Grenzend aan het plangebied zijn volgende gewestplanbestemmingen terug te vinden: woongebied, natuurgebied, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied. |
| Gewestelijk RUP | Niet van toepassing. | Gewestelijk RUP 'landbouw-, natuur- en bosgebieden Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden'. Ongeveer 250 m ten noorden van het plangebied. |
| Provinciaal RUP | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Atlas van de woonuitbreidingsgebieden | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| BPA | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Gemeentelijk RUP | RUP Zonevremde woningen Boortmeerbeek. | RUP Zonevremde woningen Boortmeerbeek. |
| Gemeentelijke verordening | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Atlas de buurtwegen | Bestaande weg: <ul style="list-style-type: none"> ▪ buurtweg nr. 7 (Ravesteinstraat). ▪ buurtweg nr. 27. | Bestaande wegen: <ul style="list-style-type: none"> ▪ buurtweg nr. 7 (Ravesteinstraat). |
| Rooilijnplannen | Ravesteinstraat. | Ravesteinstraat. |
| Ruilverkaveling | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Beschermde monument | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Beschermde landschap | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Beschermde stads- of dorpsgezicht | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Bouwkundig erfgoed | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Landschapsatlas | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relictzone: 'Dijlevallei stroomafwaarts Leuven'. ▪ Lijnrelict: 'Dijle en afgesneden meanders'. ▪ Puntrelict: 'Kasteel van Ravestein'. ▪ Ankerplaats: 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'. | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Relictzone: 'Dijlevallei stroomafwaarts Leuven'. ▪ Lijnrelict: 'Dijle en afgesneden meanders'. ▪ Ankerplaats: 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'. |
| Bevaarbare waterlopen | Niet van toepassing. | Nabijheid Dijle. |
| Onbevaarbare waterlopen | Dambeek (geklasseerd, tweede categorie) en Oude Dijle (niet geklasseerd). | Oude Dijle (niet geklasseerd). |

| | | |
|--|---|---|
| Overstromingsgevoelige gebieden (kaart 2017) | Grotendeels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. | Effectief overstromingsgevoelig gebied. |
| Recent overstroomde gebieden | Zone rond vijver en achterste deel plangebied gelegen in recent overstroomde gebieden. | Recent overstroomde gebieden. |
| Vogelrichtlijngebied | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Habitatrichtlijngebied | Spie achteraan studiegebied gelegen in habitatrichtlijngebied. | Gebied ten oosten en zuidoosten van het plangebied gelegen in habitatrichtlijngebied. |
| Gebieden van het VEN/IVON | Het noordelijk en oostelijk deel van het plangebied is gelegen in 'grote eenheid natuur'. | Het gebied ten zuidoosten van plangebied is gelegen in 'grote eenheid natuur'. |
| Natuurreservaten | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Biologische waarderingskaart | Het grootste deel van het plangebied wordt gecategoriseerd als 'complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen'. De vijvers zijn biologisch (zeer) waardevol. | In de onmiddellijke omgeving zijn verschillende percelen gecategoriseerd als 'biologisch waardevol' en 'biologisch zeer waardevol'. |
| Beschermingszone waterwingebied | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |
| Herbevestigd agrarisch gebied | Niet van toepassing. | Niet van toepassing. |

3. SWOT-ANALYSE

Onderstaande SWOT-analyse geeft een samenvatting van de sterktes, de zwaktes, de kansen en de bedreigingen van het plangebied en haar omgeving.

STERKTES

- De ligging van het plangebied nabij/aansluitend op de dorpskern van Hever.
- Nabijheid en aansluiting van het plangebied op een uitgestrekte groene omgeving (valleigebied van de Dijle).
- Het plangebied kan worden gezien als een 'groene vinger' met heel wat landschappelijke kwaliteiten (grote grasvlaktes, vijvers, beboste zones, waardevolle bomen, ...).
- Het hoofdgebouw heeft een beeldbepalend en waardevol karakter.

ZWAKTES

- De huidige onderbenutting en omvang van het park zorgen voor weinig sociale controle, een zeker onveiligheidsgevoel en vandalisme.
- Een groot deel van het plangebied is gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied.
- De meeste gebouwen en infrastructuren zijn verouderd en door onbruik in verval geraakt.

KANSEN

- Het hoofdgebouw biedt heel wat herbestemmingsmogelijkheden (bv. school).
- Beperkte uitbreidingsmogelijkheden (in de mate van het mogelijke geclusterd) kunnen zeker worden onderzocht.
- Ravensteinpark, een openbaar, toegankelijk en attractief park. Onder meer voor de inwoners van Hever en het woonzorgcentrum.
- Ravensteinpark, een multifunctioneel park: wandelen, openbare functie(s), recreëren (vb. visclub, lopen/joggen, ...), publieke activiteiten en evenementen (vb. sport en muziek), ...
- Het Ravensteinpark als 'toegangspoort' naar de Dijlevallei en 'schakel' met de dorpskern van Hever.

BEDREIGINGEN

- Nieuwe activiteiten en infrastructuren kunnen een impact hebben op de (waardevolle) groene omgeving.
- Nieuwe activiteiten en infrastructuren kunnen een impact hebben op de waterhuishouding van het gebied en de omgeving.
- Hinderlijke (grootschalige/bovenlokale) functies en/of activiteiten en/of evenementen die vervolgens een nadelige impact kunnen hebben op mobiliteit, geluid, milieu, ...

4. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

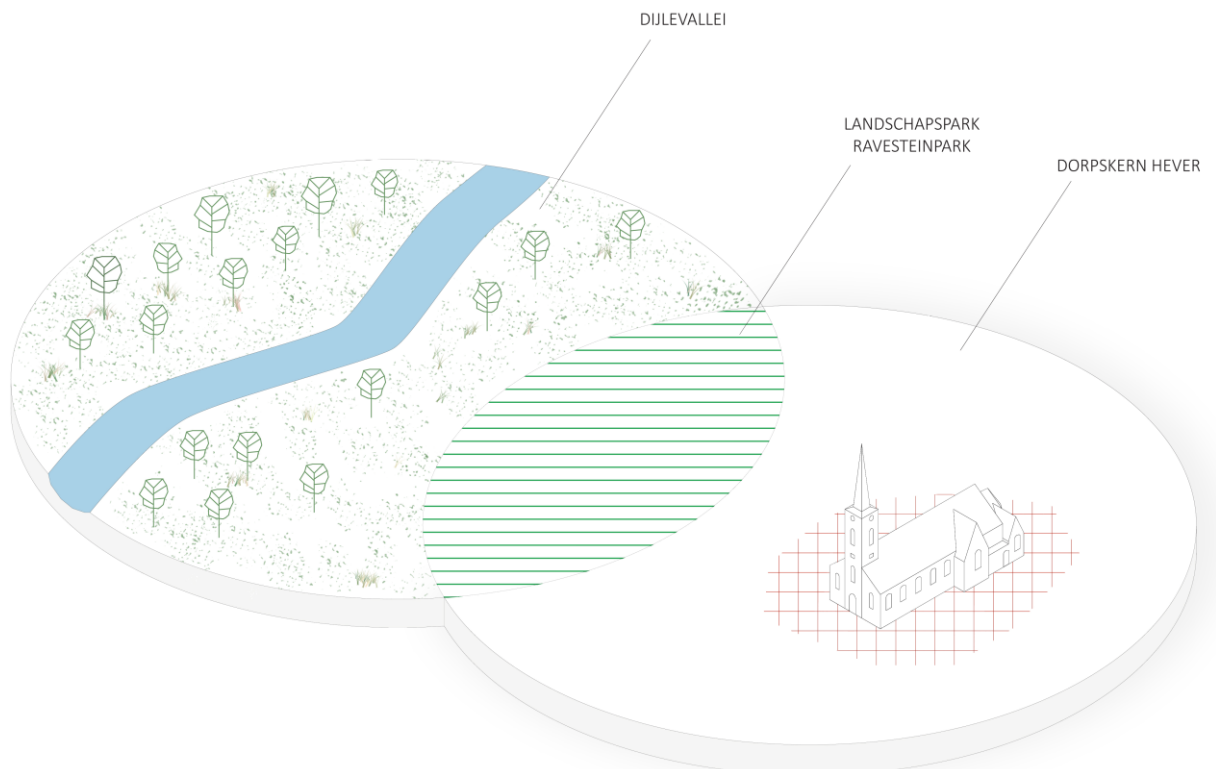
In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke visie (aan de hand van drie concepten) en een mogelijke toekomstige ontwikkeling/invulling voor de site toegelicht.

4.1. Concepten

4.1.1. Landschapspark

Het plangebied ligt aan de rand van de dorpskern van Hever en vormt de overgang met de Dijlevallei. Het groene karakter van het plangebied sluit ter hoogte van de vijvers aan op het uitgestrekte openruimtegebied waar landbouw primeert.

Het plangebied wordt opgevat als landschapspark waar de aanwezige constructies (en eventuele uitbreidingen) worden omgeven door groen. Er wordt een volwaardig park gecreëerd voortbouwend op het al aanwezige (waardevolle) groen.

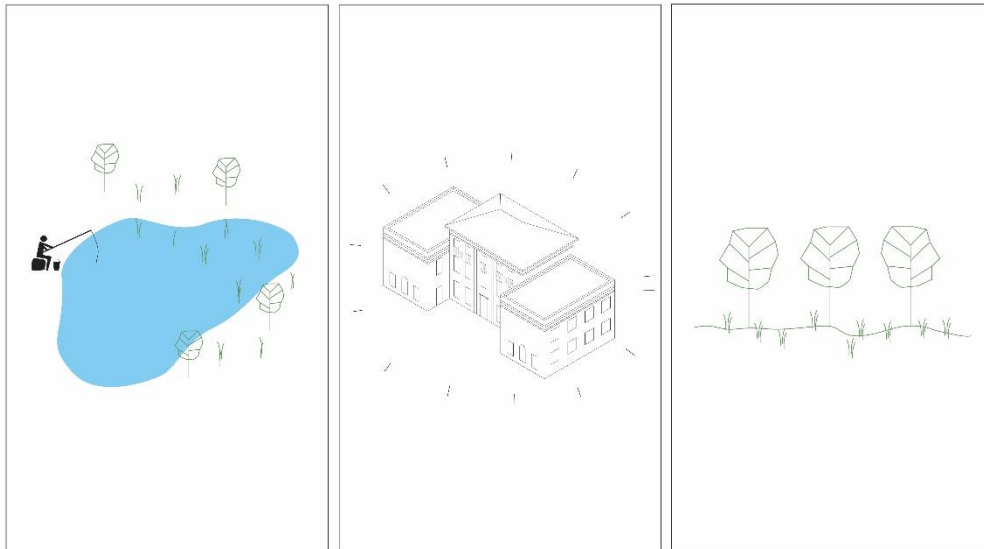


Figuur 11 concept 'landschapspark'

4.1.2. Identiteit

Het voormalige rusthuis is kenmerkend en beeldbepalend in het park. Ook de drie vijvers en de bestaande parkstructuur, met een aantal grote solitaire bomen, geven identiteit aan het plangebied. Het behouden en het versterken van de identiteit is een uitgangspunt bij de nieuwe ontwikkelingen.

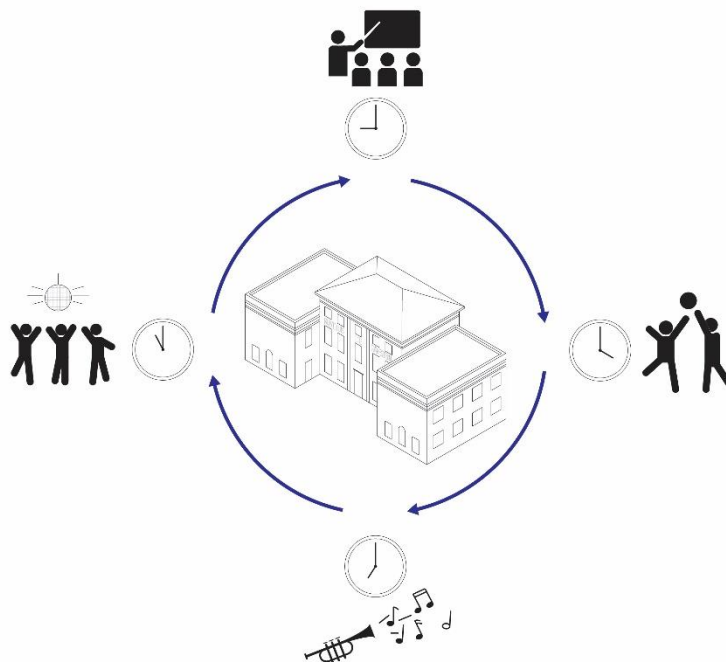
IDENTITEIT



Figuur 12 concept 'identiteit'

4.1.3. Multifunctioneel ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar een doorgedreven multifunctioneel ruimtegebruik in het plangebied, zowel voor de constructies als voor het omliggende park.



Figuur 13 concept 'multifunctioneel ruimtegebruik'

4.2. Inrichtingsalternatieven

Het hoofdgebouw van het voormalige rusthuis zal worden verbouwd en aangepast aan de vereisten om in dit gebouw een school onder te brengen. De kenmerkende en beeldbepalende voorgevel van het voormalig rusthuis wordt hierbij behouden. Er is een uitbreiding nodig van dit gebouw met een multifunctioneel inzetbare ruimte. Hieronder worden drie mogelijke inrichtingen voor dit nieuwe gebouw voorgesteld.

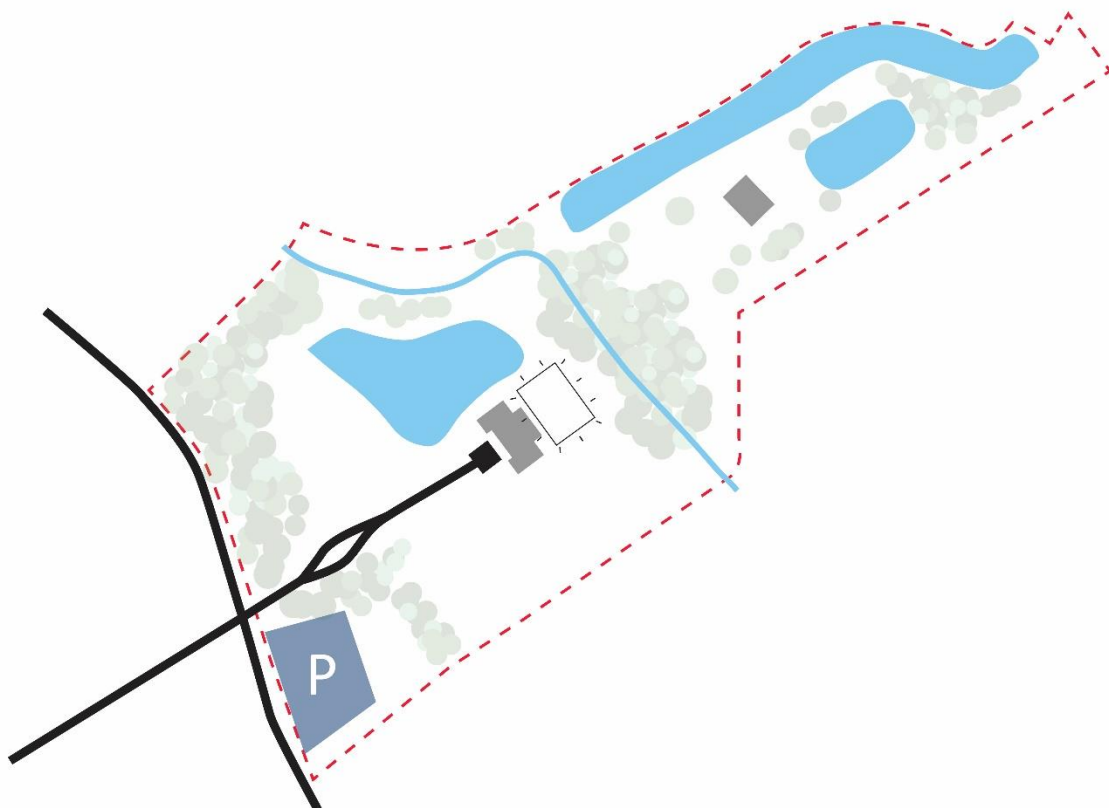
De visclub zal worden bestendig. Bijgevolg wordt hier geen alternatief voor aangereikt.

4.2.1. Verbouwen / uitbreiden op de bestaande locatie

De nieuw te bouwen constructie wordt achteraan het voormalig rusthuis ingeplant. De vervallen achterbouw van het rusthuis is in een slechte staat en wordt bij voorkeur vervangen.

Het voordeel van deze inplanting is het feit dat de nieuwe constructie aldus aan het zicht wordt onttrokken (want gelegen achter het te behouden hoofdvolume, inclusief zijvleugels, van het voormalige rusthuis). Hierbij blijft ook de al bestaande groene parkstructuur nagenoeg volledig behouden. Bovendien krijgt men een compacter geheel, wat voordelen geeft op energetisch vlak.

Nadeel is de ligging relatief dicht bij de Dambeek, waardoor de uitbreiding deels gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Omdat het voormalige rusthuis achterin gelegen is, is er ook een gebrek aan sociale controle. Door verschillende functies in deze ruimten onder te brengen (multifunctioneel ruimtegebruik), wordt aan dit probleem evenwel tegemoet gekomen.



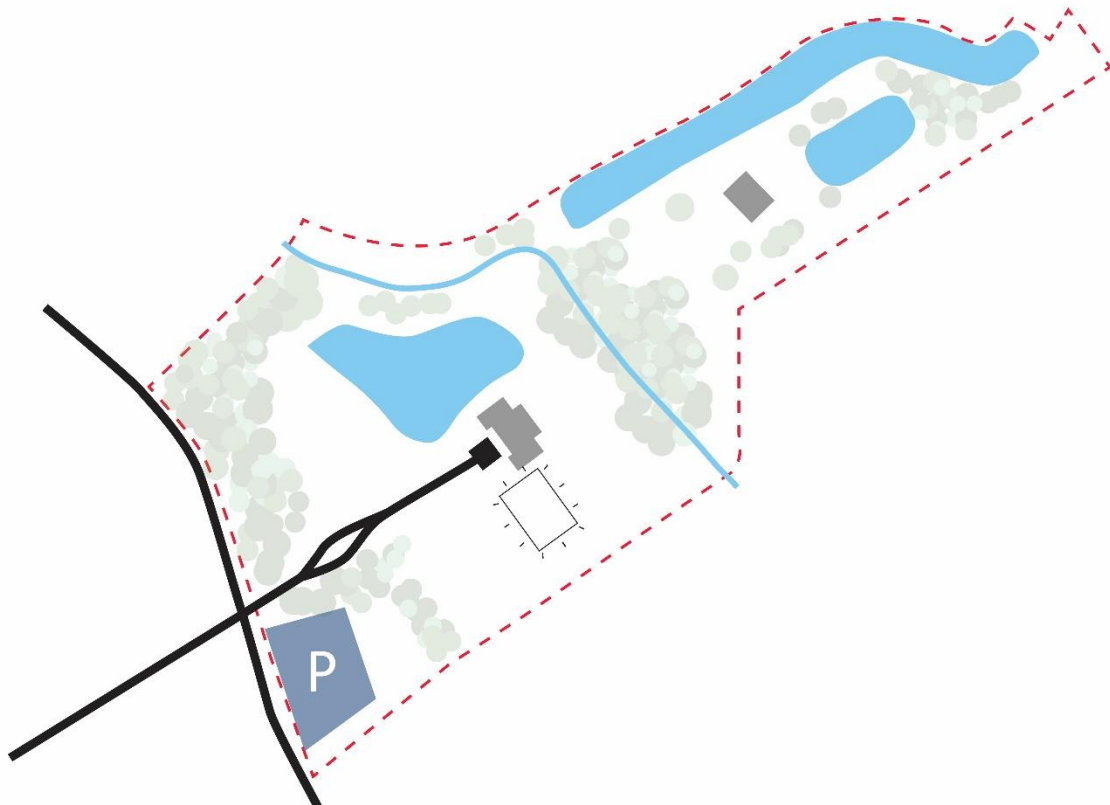
Figuur 14 inrichtingsalternatief – verbouwen / uitbreiden op de bestaande locatie

4.2.2. Uitbreiden op een nieuwe locatie naast het voormalige rusthuis

Een tweede mogelijkheid is het bouwen van een nieuwe multifunctionele ruimte naast het voormalige rusthuis.

Op deze manier kan men 'tabula rasa' vertrekken en kan de ruimte energetisch en bouwtechnisch zo efficiënt mogelijk worden opgetrokken. De ligging van beide gebouwen dichtbij elkaar, zorgt ervoor dat men optimaal kan streven naar multifunctioneel ruimtegebruik. Ook hier is de verhoogde sociale controle een pluspunt.

Het nadeel is dat deze constructie volledig gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied én een (visuele) impact heeft op de bestaande parkstructuur.



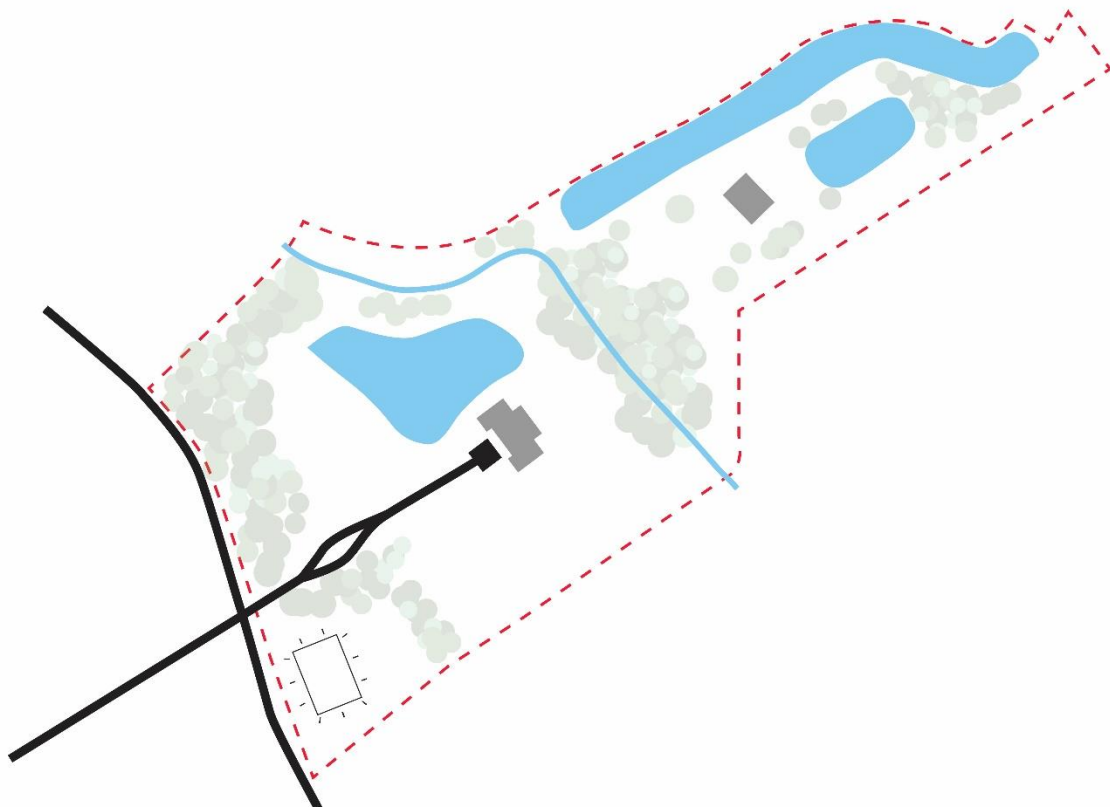
Figuur 15 inrichtingsalternatief – uitbreiden op een nieuwe locatie naast het voormalige rusthuis

4.2.3. Uitbreiden op een nieuwe locatie vooraan het perceel

Een laatste alternatief is de inplanting van een nieuwe constructie vooraan het perceel, op de plaats van een bestaande parking.

Dit deel van het plangebied is niet gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied. En, in tegenstelling tot de twee eerdere alternatieven die zijn gelegen in parkgebied, is deze locatie gelegen in woongebied.

Nadeel van deze locatie is dat het moeilijker is om een optimaal multifunctioneel ruimtegebruik te realiseren en dat er minder sociale controle is voor het achterin gelegen voormalig rusthuis. Ook moet worden bekeken of de overgebleven parking nog voldoende groot zal zijn.



Figuur 16 inrichtingsalternatief – uitbreiden op een nieuwe locatie vooraan het perceel

5. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

5.1. Screening effecten op bodem en water

Effecten op bodem en/of water zijn mogelijk relevant omwille van volgende plankenmerken:

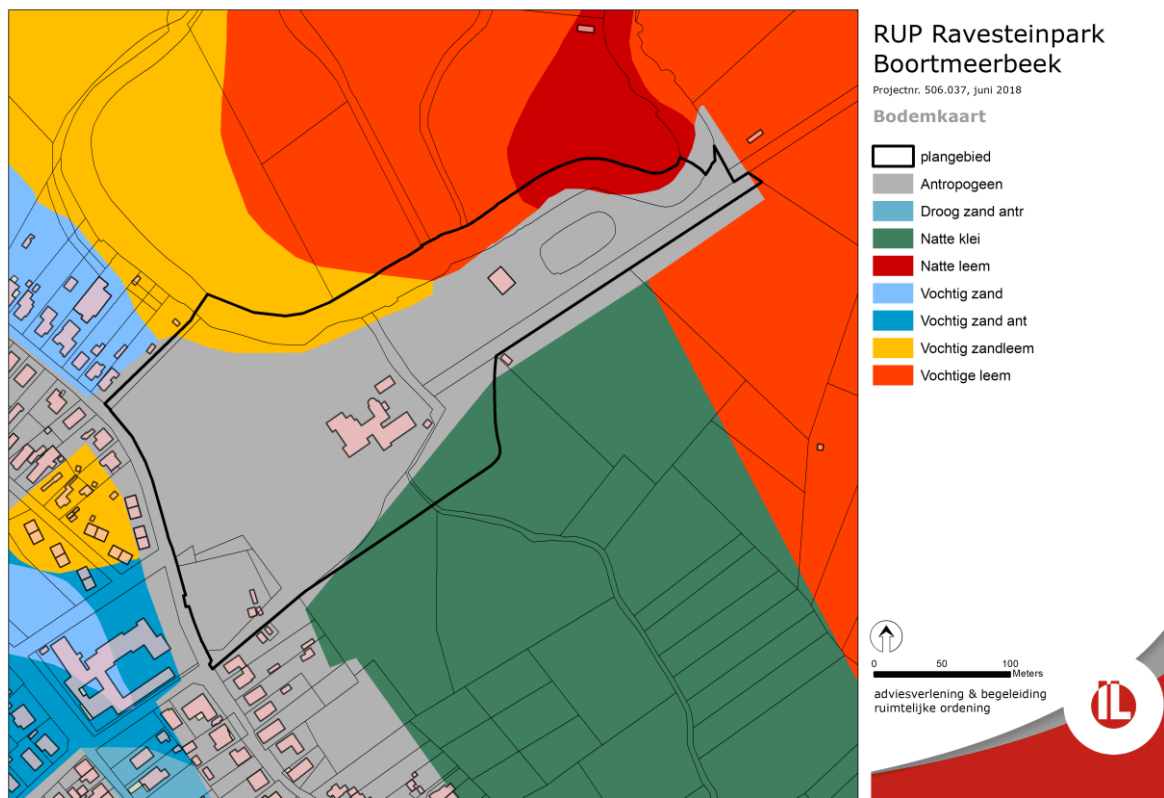
- het RUP voorziet in een herbestemming van de bestaande (kasteel)gebouwen. Om te komen tot een kwalitatieve invulling van deze gebouwen, worden in het RUP ook de verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden onderzocht en duidelijk afgebakend.
- het optimaliseren en/of oprichten van constructies en infrastructuren voor andere (nieuwe) functies binnen het Ravensteinpark (bv. school, visclub).
- een verschillende verhardingsgraad / bijkomende verharding.

Bestaande situatie

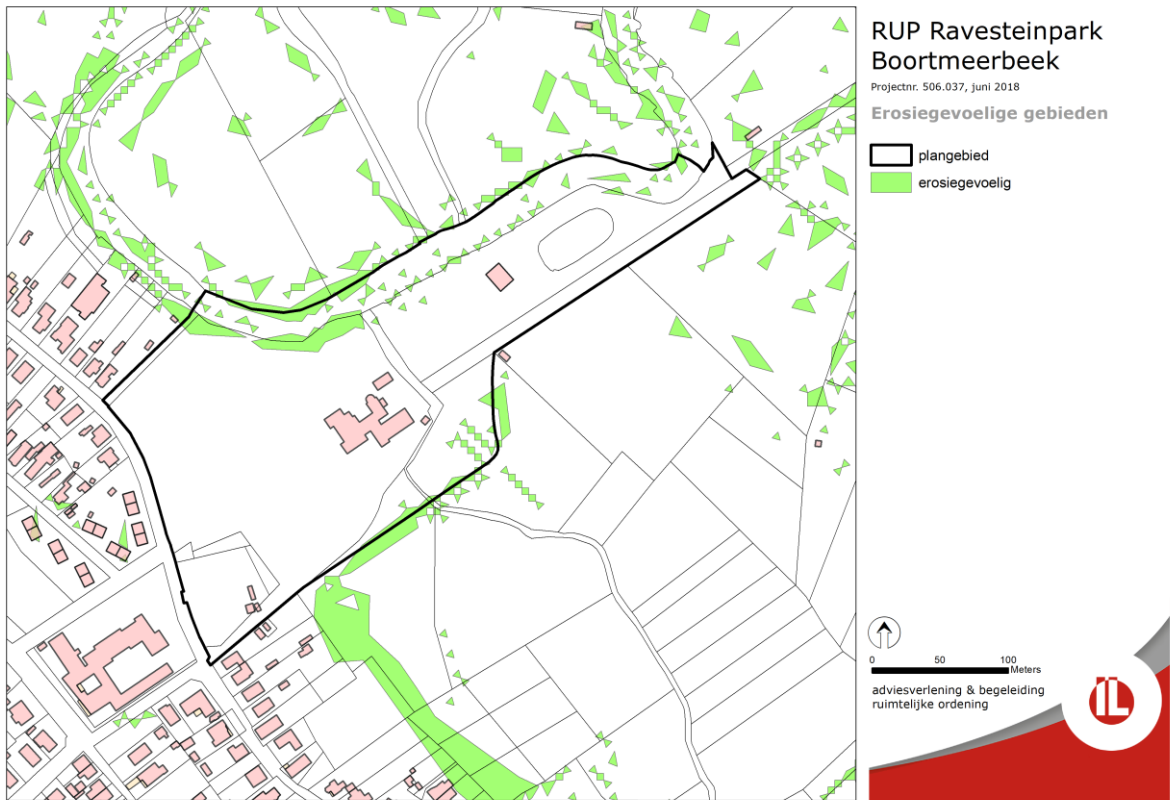
De site is gelegen in een park met een kasteel dat tot 10 jaar geleden gebruikt werd als rusthuis. Grote delen van het park bestaan uit grasland en bos. Ook bevinden er zich drie vijvers in het park en een parking langs de Ravesteinstraat.

De bodemkaart geeft aan dat het grootste deel van het plangebied bestaat uit een antropogene bodem. Het midden van de zuidzijde van het plangebied bestaat uit een natte kleibodem (type Eep). De oude Dijle-arm (noorden) bestaat uit vochtige zandleem en leem.

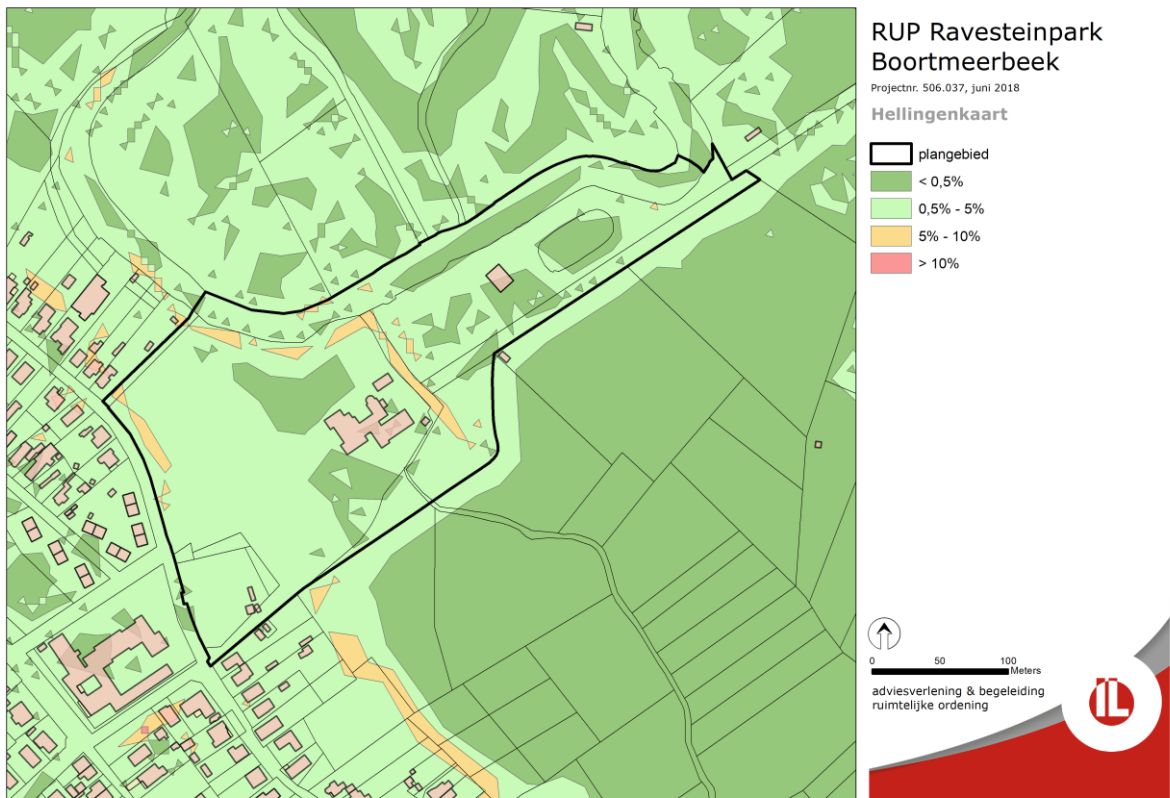
De noord- en de zuidzijde van het plangebied zijn aangeduid als erosiegevoelig. Dit wordt bevestigd door de hellingenkaart (nabijheid Dambeek en oude Dijle-arm).



Figuur 17 bodemkaart



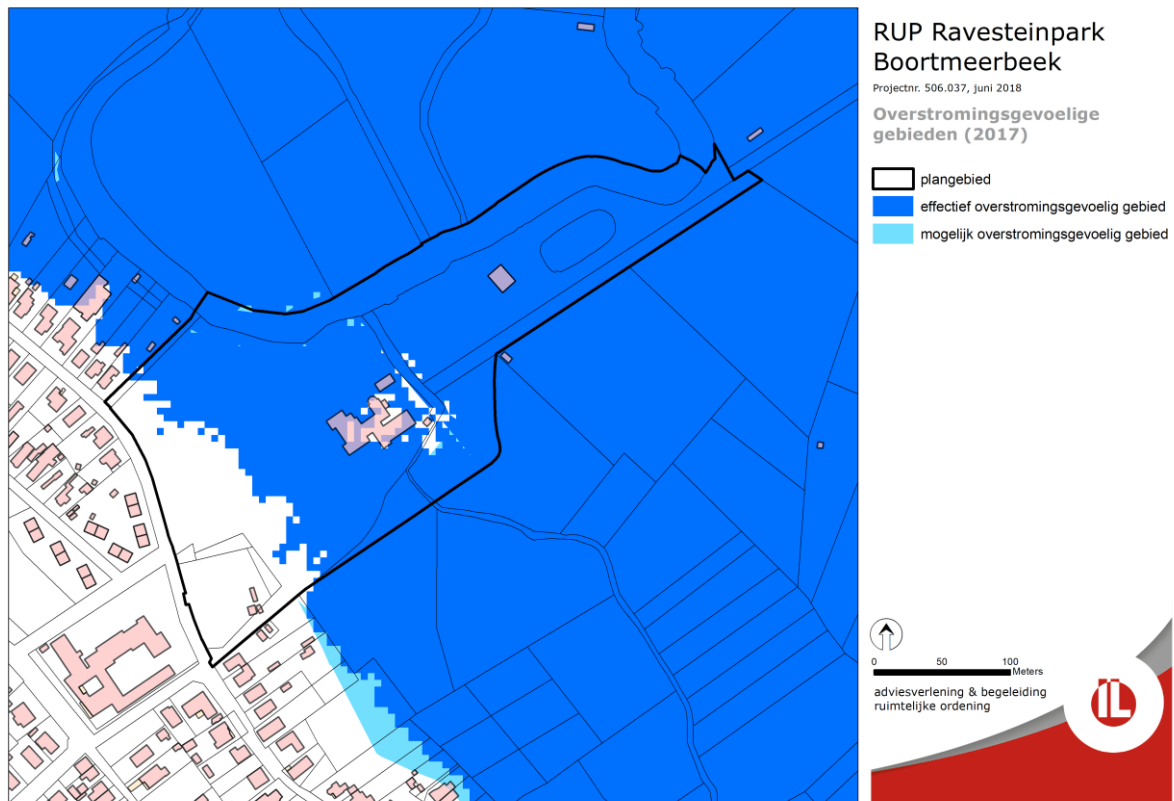
Figuur 18 erosiegevoelige gebieden



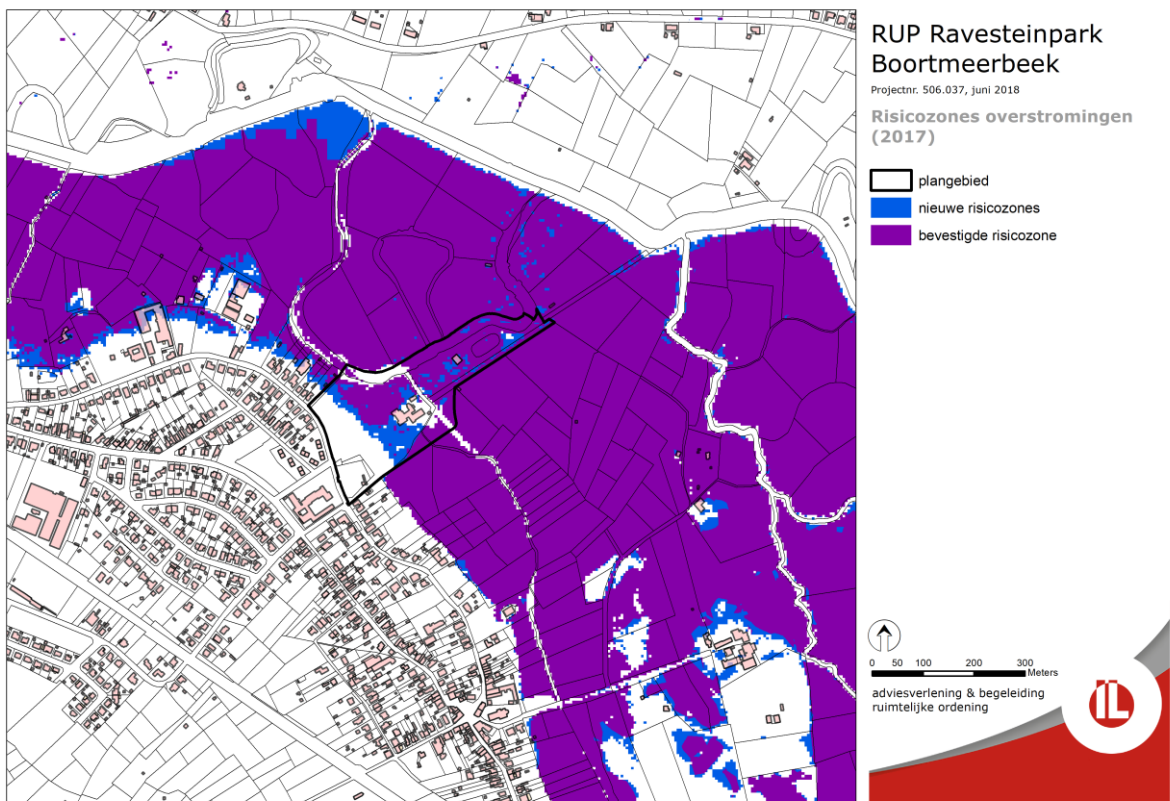
Figuur 19 hellingenkaart

Het oostelijk en het centraal deel van het plangebied zijn gelegen binnen effectief overstromingsgevoelig gebied (met uitzondering van een deel van de bestaande gebouwen), het westelijk deel langs de Ravesteinstraat niet. Daarnaast is dit gebied ook voor een aanzienlijke oppervlakte aangeduid als risicozone voor overstromingen. In het plangebied zijn er twee grote vijvers die eventueel dienst kunnen doen als bufferbekken.

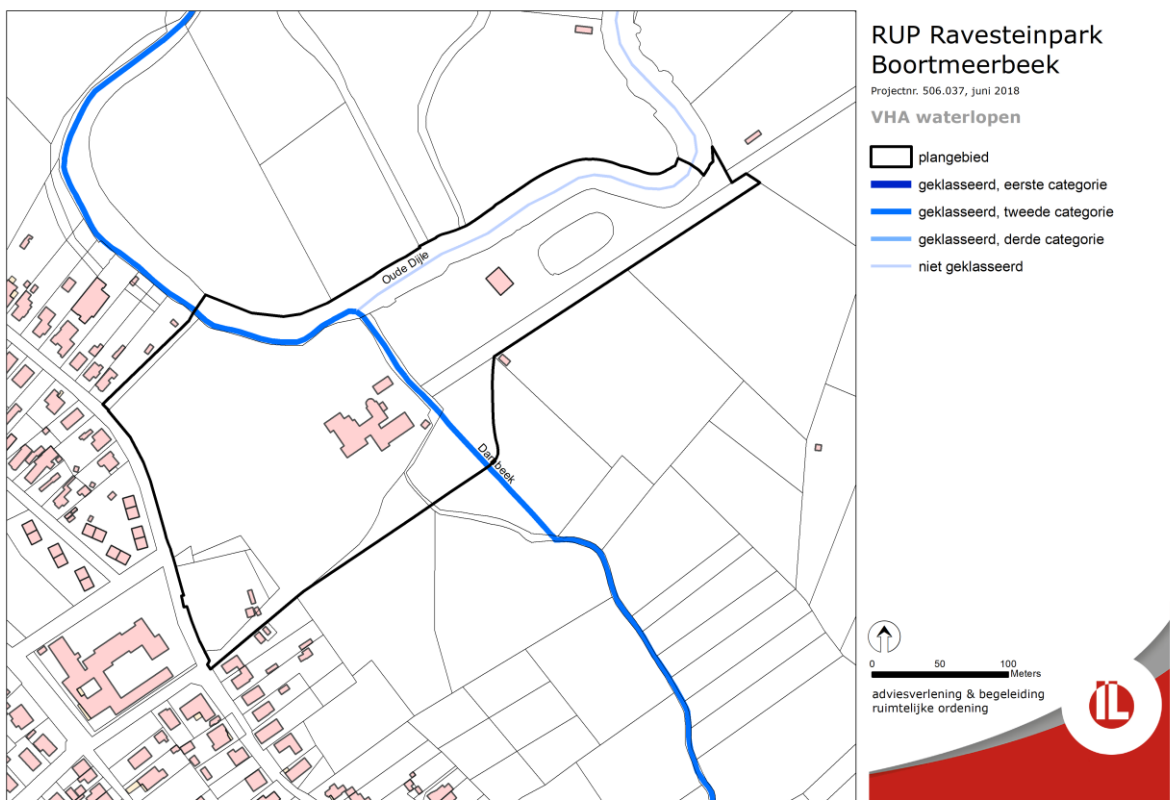
In het plangebied en ten oosten van het bestaande hoofdgebouw loopt de Dambeek (2^{de} categorie), die noordwaarts afwatert naar de Dijle. Een Oude Dijle-arm (niet ingedeeld) grenst aan de noordzijde van het plangebied en mondt uit in de Dambeek.



Figuur 20 overstromingsgevoelige gebieden (2017)

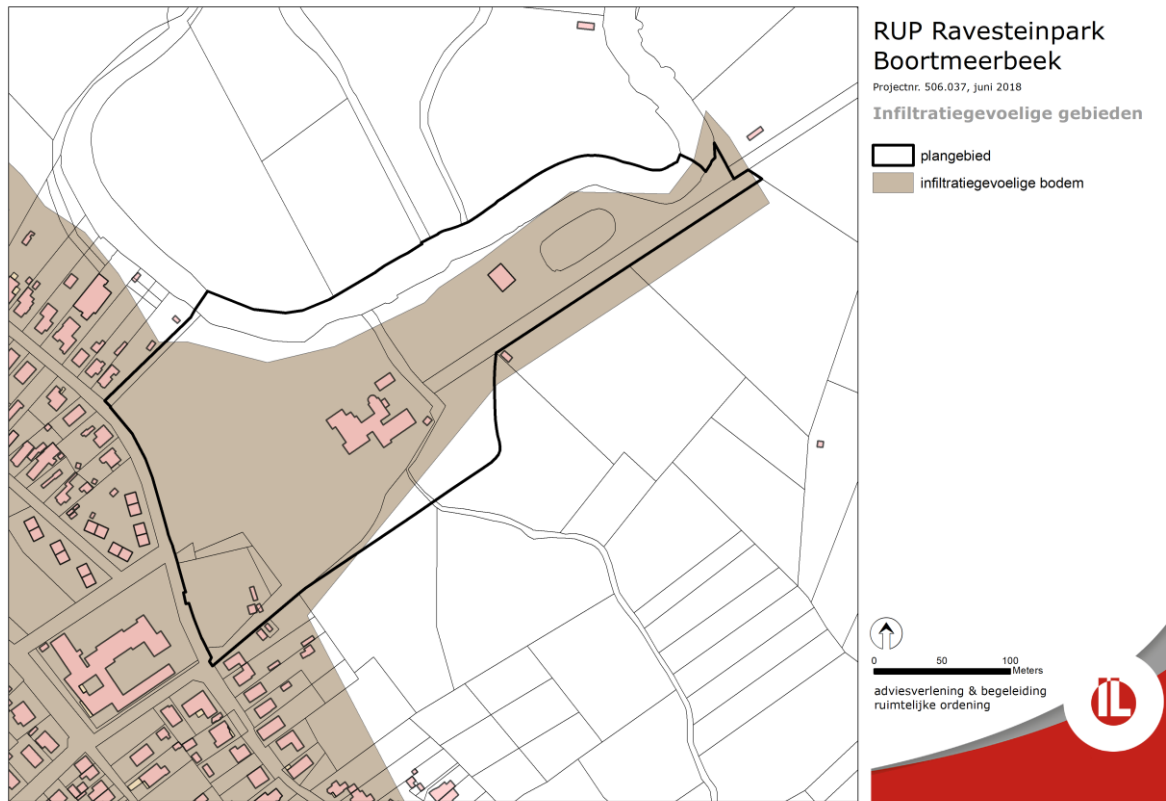


Figuur 21 risicozones overstromingen (2017)

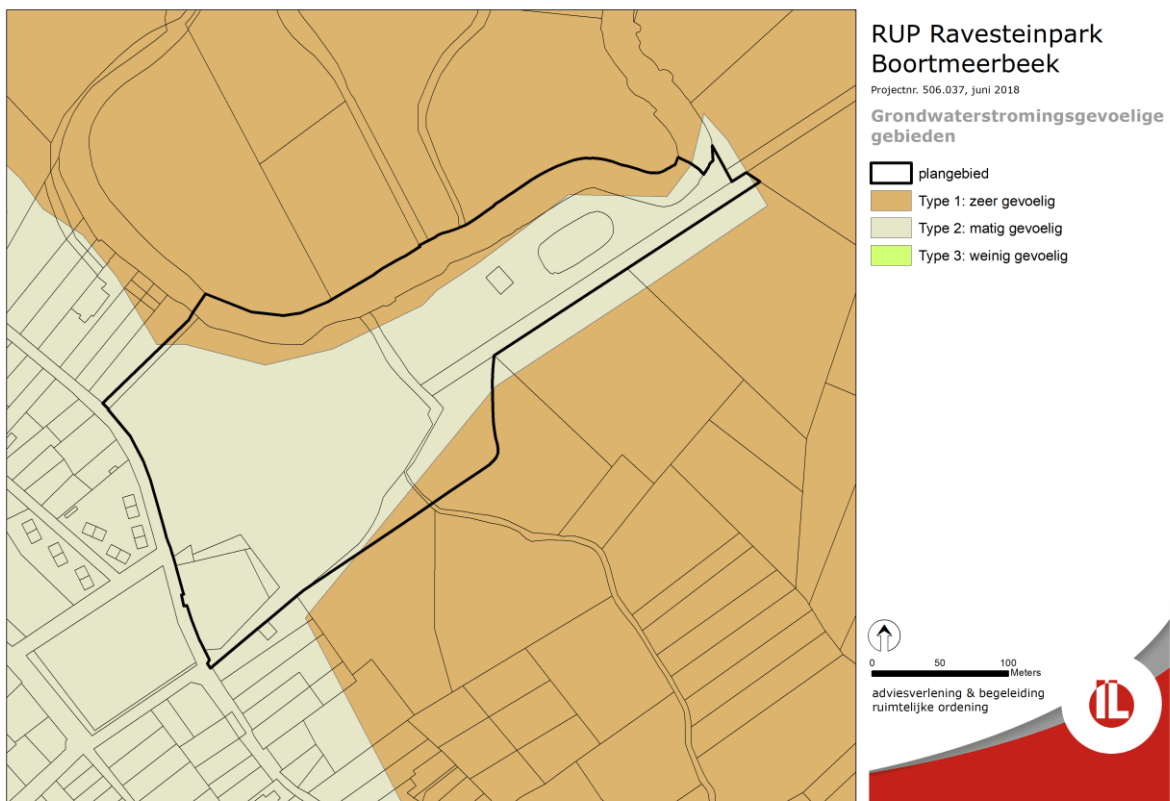


Figuur 22 VHA waterloepen

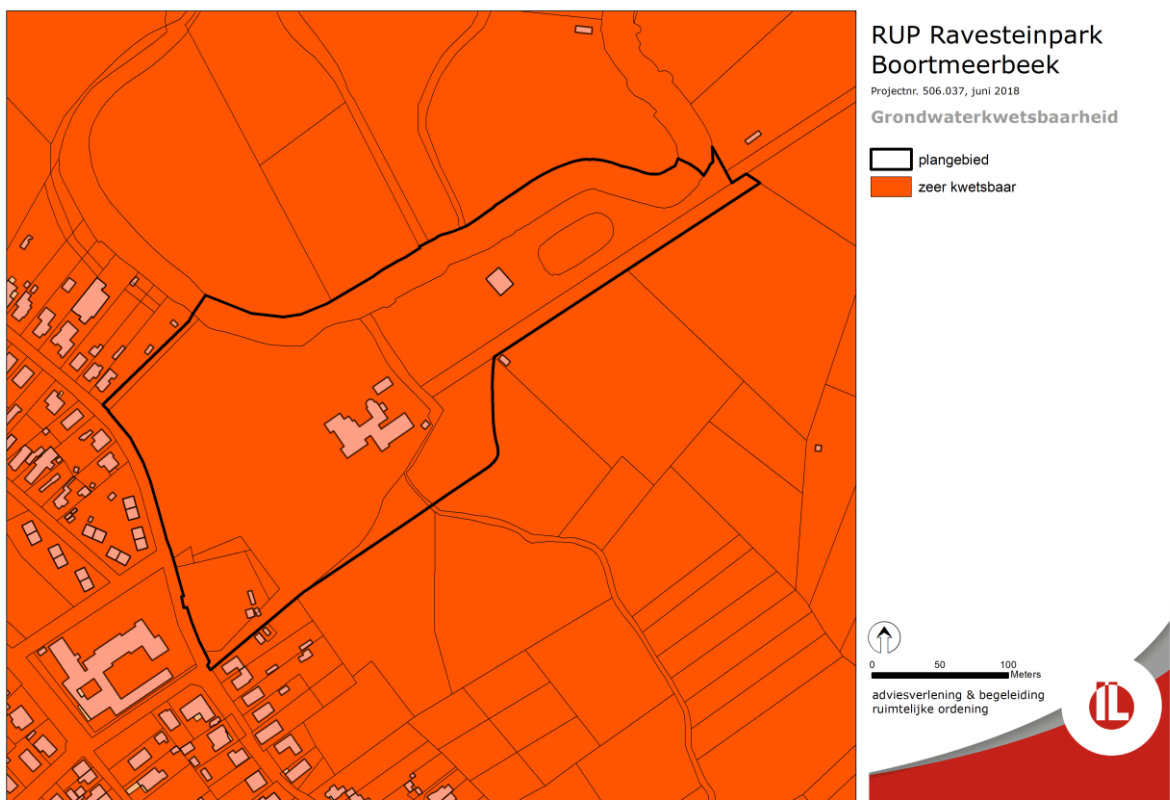
Het plangebied is grotendeels gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Dit maakt dat het water makkelijk kan infiltreren in de bodem. Het plangebied is tevens gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 2 (matig gevoelig). Het noorden (oude Dijle-arm) is zeer gevoelig gebied. Het grondwater is ter plekke zeer kwetsbaar. De watervoerende laag is zand en de deklaag is minder dan 5 m diep en/of zandig.



Figuur 23 infiltratiegevoelige gebieden



Figuur 24 grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Figuur 25 grondwaterkwetsbaarheid

Plan-geïntegreerde maatregelen

Het plangebied is weinig hellend, behalve aan haar noordelijke en zuidelijke grens. Hierdoor stellen zich weinig problemen met bodemerosie.

De site is infiltratiegevoelig. Water kan dus snel insijpelen naar diepere lagen. Dit, gecombineerd met het feit dat het grondwater zich in een zanderige laag bevindt, maakt dat het grondwater snel aangevuld kan worden in deze zone, mits inachtnaam van de nodige voorzorgsmaatregelen naar vervuiling van bodem en grondwater toe. Regenwater wordt zoveel mogelijk plaatselijk hergebruikt of geïnfiltrerd.

De bestaande gebouwen zullen in de toekomst worden gerenoveerd en aangepast in functie van de nieuwe invulling die het (kasteel)gebouw kan krijgen. Hiervoor zullen in het RUP duidelijke voorwaarden en beperkingen worden opgenomen, onder meer inzake verbouwings- en uitbreidingsmogelijkheden. Ook voor de noodzakelijke infrastructuren van andere functies in het Ravesteinpark (o.a. de bestaande visclub, eventuele nieuwe functie(s)) zal het RUP de nodige voorwaarden en beperkingen opnemen. Sowieso dient in het Ravesteinpark gestreefd te worden naar een zo compact mogelijk geheel van functies, gebouwen en eventuele andere (harde) infrastructuur, dit om het groene karakter maximaal te vrijwaren en om de impact op de waterhuishouding te beperken tot een absoluut minimum.

Bij de ontwikkeling van het RUP zal altijd moeten voldaan worden aan de van toepassing zijnde gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen. Indien bronbemaling nodig is, zal er worden voldaan aan de wettelijke bepalingen.

De bestaande groenzones blijven maximaal behouden en worden maximaal aangewend i.f.v. buffering en infiltratie. De bestaande Dambeek en de vijvers binnen het plangebied blijven behouden. Het RUP zal eveneens duidelijke voorwaarden en beperkingen opleggen m.b.t. de verhardingsmogelijkheden binnen het plangebied. De oppervlakte aan verhardingen zal altijd beperkt moeten blijven tot het strikt noodzakelijke. Nieuwe en/of heraangelegde verhardingen zullen altijd aangelegd moeten worden met waterdoorlatende verhardingsmaterialen, tenzij dit omwille van veiligheids- en/of technische redenen niet mogelijk is.

5.2. Mobiliteit

Mobiliteit is een relevante discipline voor deze MER-screening om volgende reden(en):

- het RUP voorziet in een herbestemming van de bestaande (kasteel)gebouwen (welke al geruime tijd leeg staan) en streeft eveneens naar een meer multifunctioneel en een toegankelijker park.
- ook op vlak van mobiliteit wordt gestreefd naar een multifunctioneel gebruik van de bestaande en/of nieuwe inrichtingen (bv. toegangswegen en parking). Gemotoriseerde voertuigen blijven bij voorkeur aan de rand van het plangebied. Ook de mobiliteitssituatie van de bestaande visclub zal worden onderzocht en geoptimaliseerd.

Bestaande situatie

Algemeen betreft het een goed ontsloten site, zowel voor autoverkeer als voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers). Langs de Ravesteinstraat ligt momenteel een parkeerterrein dat vooral gebruikt wordt door de bezoekers van het woonzorgcentrum. Doordat het plangebied grenst aan het centrum van Hever, is het ook met het openbaar vervoer voldoende ontsloten.

Plan-geïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet in de ruimtelijke integratie van het plangebied met het centrum van Hever door de bestaande gebouwen een nieuwe (multifunctionele) bestemming en invulling te geven en door het park toegankelijker te maken. Bij de toekomstige ontwikkelingen in het Ravesteinpark blijven de kleinschaligheid, het lokale karakter en de afstemming op het omringende woongebied de voornaamste uitgangspunten. De aantrekking van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen, wordt hiermee vermeden.

Het parkeergebeuren zal bij de uitwerking van dit RUP extra aandacht krijgen. Onder meer de bestaande parking wordt in vraag worden gesteld. Hierbij zullen de noodzaak, de inplanting, de omvang en de inrichting van de parking worden onderzocht, onder meer rekening houdend met de (nieuwe) functies die mogelijk zullen zijn in het Ravesteinpark.

Tot slot zullen de zachte weggebruikers prioritair aandacht krijgen in dit RUP, mede doordat het Ravesteinpark een belangrijke schakel vormt tussen het dorpscentrum van Hever en de Dijlevallei. De zachte weggebruikers zullen altijd en duidelijk voorrang krijgen op het gemotoriseerd verkeer, onder meer door het gemotoriseerd verkeer zoveel mogelijk buiten het plangebied te houden.

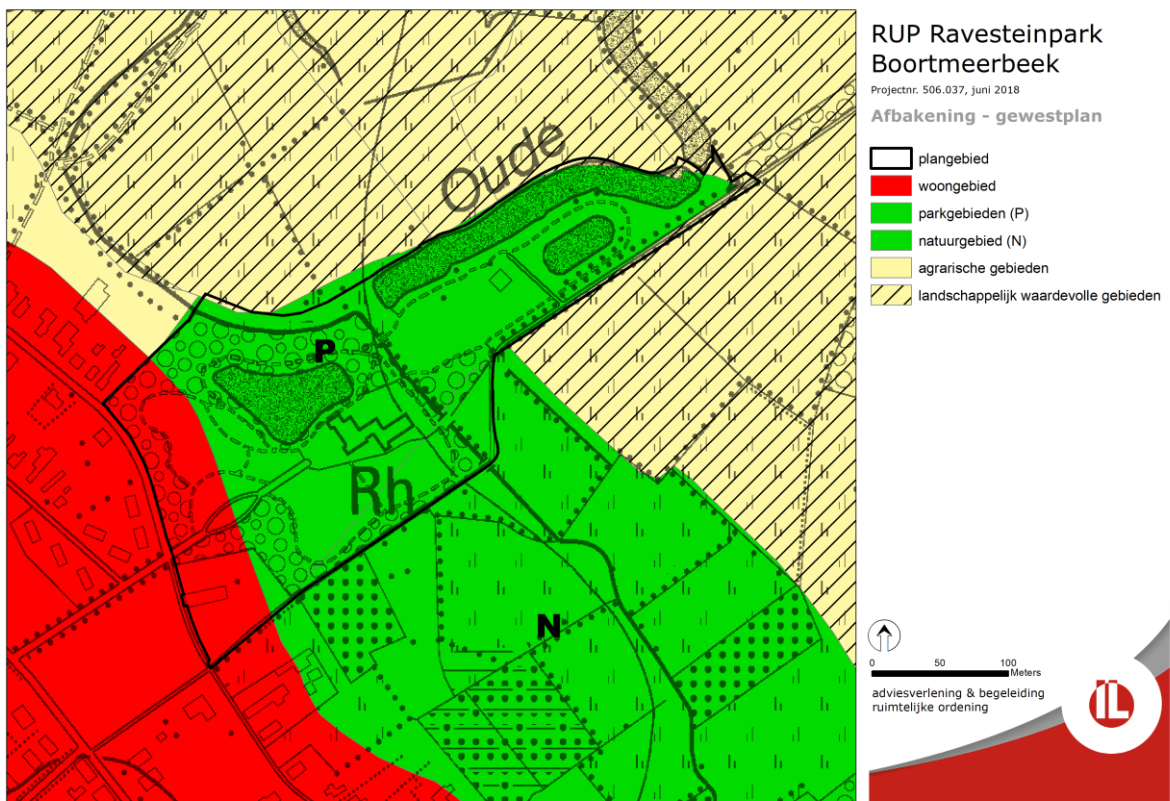
5.3. Biodiversiteit en natuur

Bestaande situatie

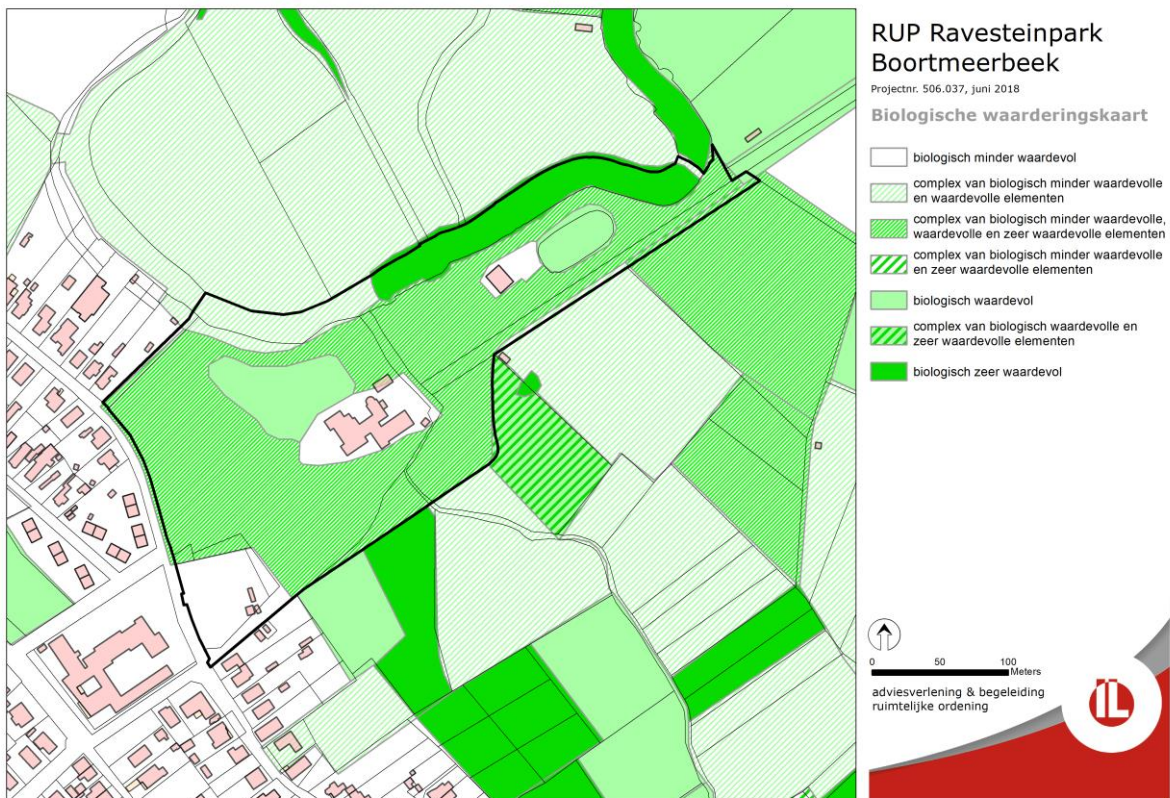
Op het gewestplan is het plangebied hoofdzakelijk aangeduid als parkgebied. In het westen, langsheen de Ravesteinstraat is een strook gelegen in woongebied. Een zuidelijk deel van het gebied is gemarkeerd als natuurgebied. Een spie in het noordoosten is gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Nagenoeg de volledige planzone staat aangeduid als een complex van biologische minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen op de biologische waarderingskaart, met uitzondering van de vijvers en het terrein rond het gebouwencomplex en de parking. De vijvers zijn aangeduid als biologisch waardevol, de terreinen rond de gebouwen en de parking als biologisch minder waardevol. De langgerekte vijver (oude Dijle-arm) is biologisch zeer waardevol.

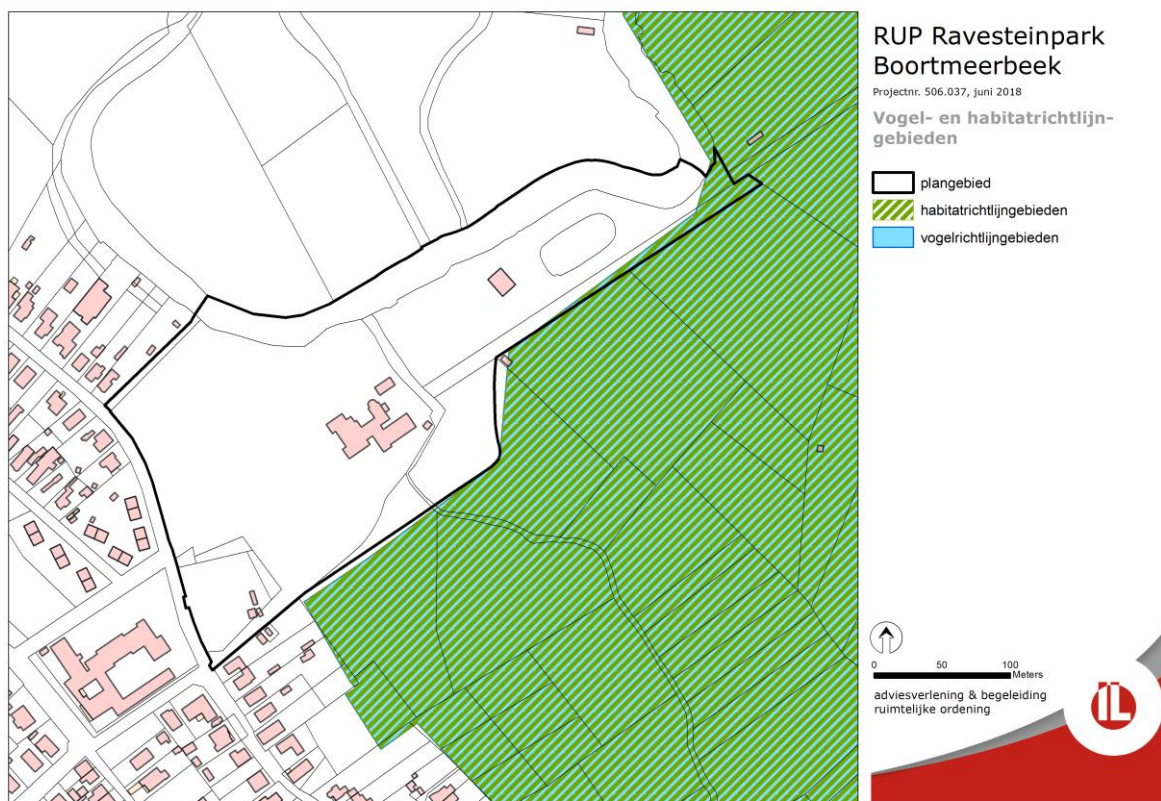
In het oosten is een spie van het plangebied gelegen in habitatrictlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Het zuiden van het plangebied grenst aan hetzelfde habitatrictlijngebied. Het noordoostelijk deel van het plangebied ligt in het VEN-gebied 'De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen'. Er ligt geen erkend natuureservaat in het gebied of in de onmiddellijke omgeving ervan.



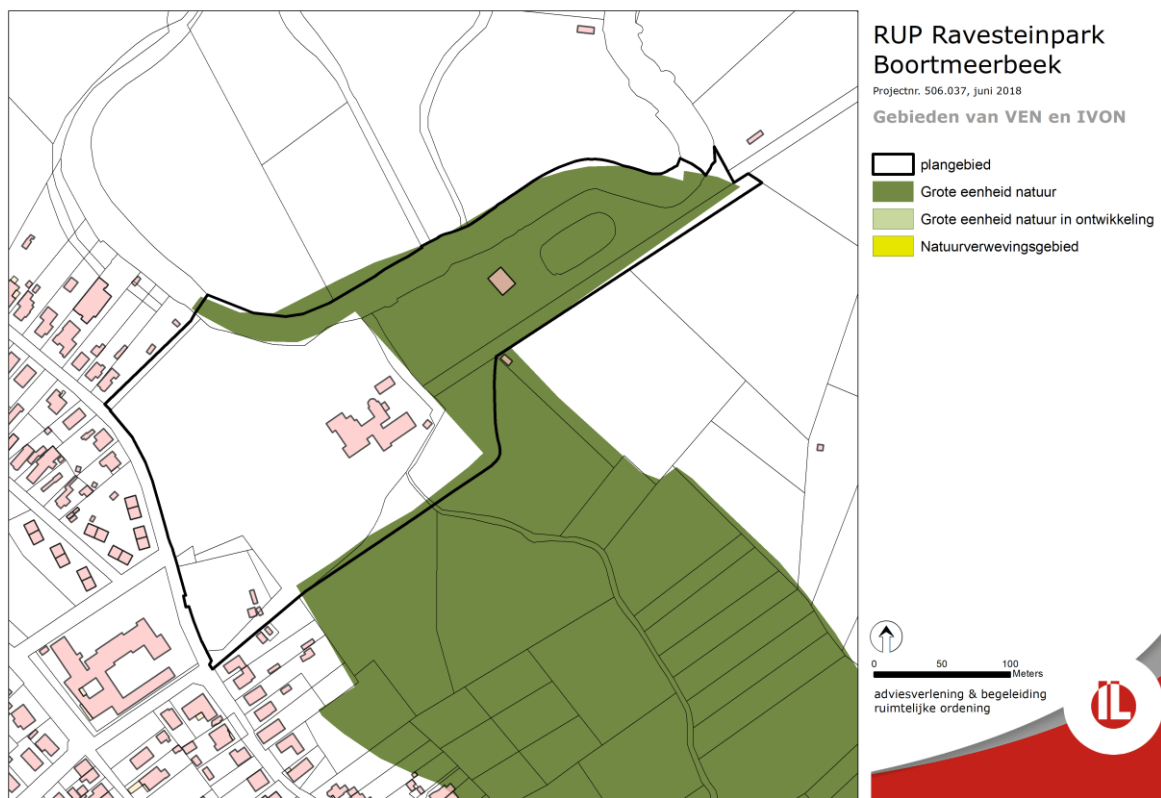
Figuur 26 gewestplan



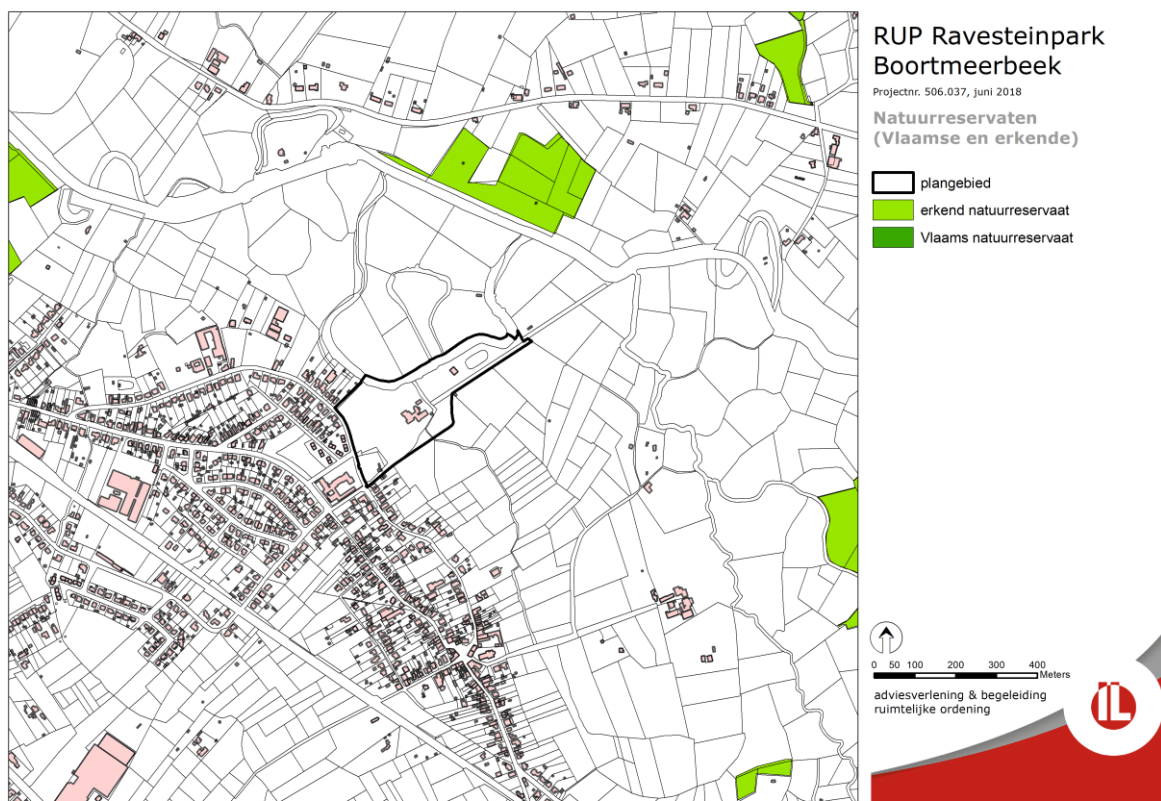
Figuur 27 biologische waarderingskaart



Figuur 28 vogel- en habitatrictlijngebieden



Figuur 29 gebieden van VEN en IVON



Figuur 30 natuurreserveaten (Vlaamse en erkende)

Plan-geïntegreerde maatregelen

Ondanks de multifunctionele invulling die het RUP nastreeft voor het Ravesteinpark, zal het de nodige voorwaarden en beperkingen opleggen die ervoor moeten zorgen dat het groene karakter en de bestaande natuurwaarden van het plangebied maximaal behouden blijven en zelfs worden versterkt.

Bij de toekomstige transformatie van het Ravesteinpark moet gestreefd worden naar een groene en ecologische inrichting van het volledige plangebied, zowel bij de bestaande functies en infrastructuur (optimaliseren, aanpassen, ...), als bij de nieuwe.

Nieuwe ontwikkelingen zullen enkel mogelijk zijn wanneer deze de natuurwaarden en biodiversiteit van het parkgebied niet schaden/in het gedrang brengen. Bij voorkeur versterken deze ook het groene karakter van het parkgebied.

De verhardingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke, er is aandacht voor ingroening en, indien nodig, worden bufferstroken voorzien. Nieuwe aanplantingen gebeuren met inheemse en standplaatsgeschikte soorten.

5.4. Archeologie, erfgoed en landschap

Het 'domein Ravestein' is opgenomen in de inventaris landschappelijk erfgoed onder 'historische tuin of park'.

Het landgoed Ravestein is al op de Ferrariskaart duidelijk terug te vinden. Het landgoed gaat terug tot een hoogmiddeleeuwse motte met twee eilanden, één van de versterkingen langs de Dijle aan de zuidgrens van het 'Land van Mechelen'. Rond 1866 werd de feodale slotgracht omgevormd tot 'landschappelijke vijver' en werden aan het kasteel twee vooruitspringende zijgevels toegevoegd. Een aantal solitaire bomen (ook vandaag nog altijd beeldbepalend) werd in de jaren 1860 aangeplant.

In 1894 werd het kasteel in gebruik genomen als gemeentelijk rusthuis. Er werden ingrijpende verbouwingen en uitbreidingen uitgevoerd. Ook werden paden aangelegd in het park en werd een afsluiting van betonnen palen rond de vijver geplaatst, dit voor meer veiligheid en comfort voor de bewoners van het rusthuis⁵. In het huidige park zijn bovenvermelde ingrepen nog altijd zichtbaar.

Het plangebied is gelegen op de grens van twee traditionele landschappen. Ten zuidwesten is het 'Rubensland' (Zandleem- en leemstreek) gelegen. Een spie van het plangebied ter hoogte van de Ravesteinstraat is gelegen in dit traditionele landschap. Het overige plangebied is gelegen in het traditionele landschap 'Dijlevallei (streek Dijle – Gete – Demeras).

Het plangebied is grotendeels gelegen in de ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'. Deze ankerplaats betreft een uitgestrekt, kleinschalig rivierlandschap langsheen beide oevers van de Dijle. Het microreliëf met dijken, afgesneden meanders en talrijke kleine landschapselementen is nog duidelijk aanwezig. De natte gronden worden nog altijd gebruikt als graas- en hooiland.

Nagenoeg het volledige plangebied is gelegen in de relictzone (vlakrelict) 'Dijle-vallei stroomafwaarts Leuven'. Het 'kasteel van Ravestein' is tevens opgenomen in de landschapsatlas als 'puntrelict'.

⁵ Agentschap onroerend erfgoed 2018: Domein Ravestein [online], <https://erfgoed.net/erfgoedobjecten/134461>.



RUP Ravesteinpark Boortmeerbeek

Projectnr. 506.037, juni 2018

Ferriskaart

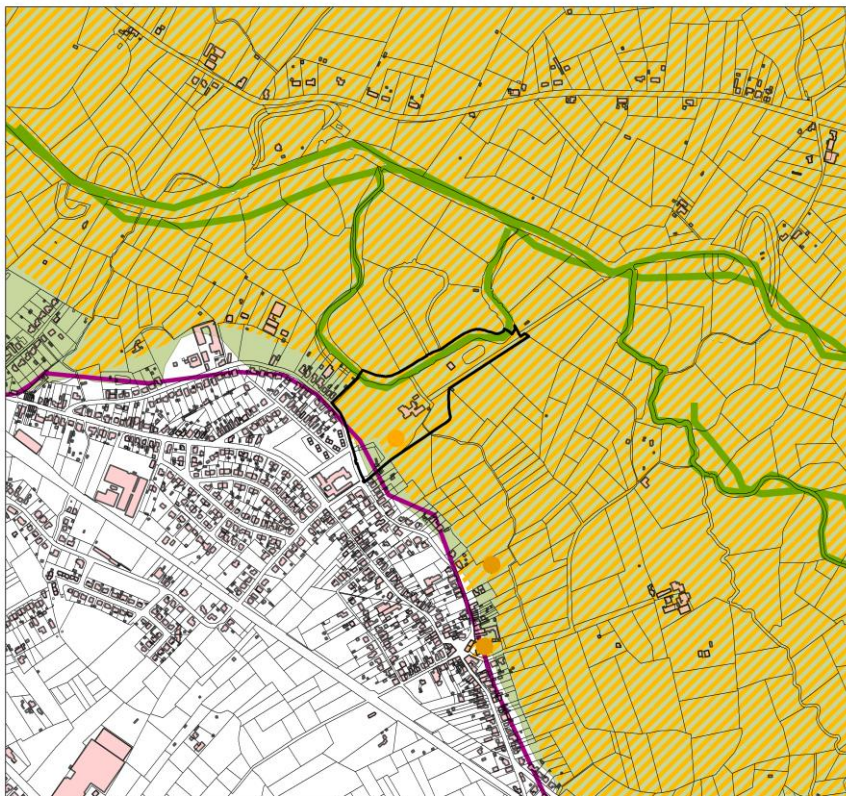
plangebied

0 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 31 Ferriskaart



RUP Ravesteinpark Boortmeerbeek

Projectnr. 506.037, juni 2018

Landschapsatlas en inventaris
bouwkundig erfgoed

plangebied
 puntrelict/bouwkundig erfgoed relict
 lijnrelict
 grenzen Traditionele Landschappen
 ankerplaatsen
 vlakrelict

0 50 100 200 300 400 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 32 landschapsatlas en inventaris bouwkundig erfgoed

5.5. Effecten op menselijke gezondheid

Bestaande situatie

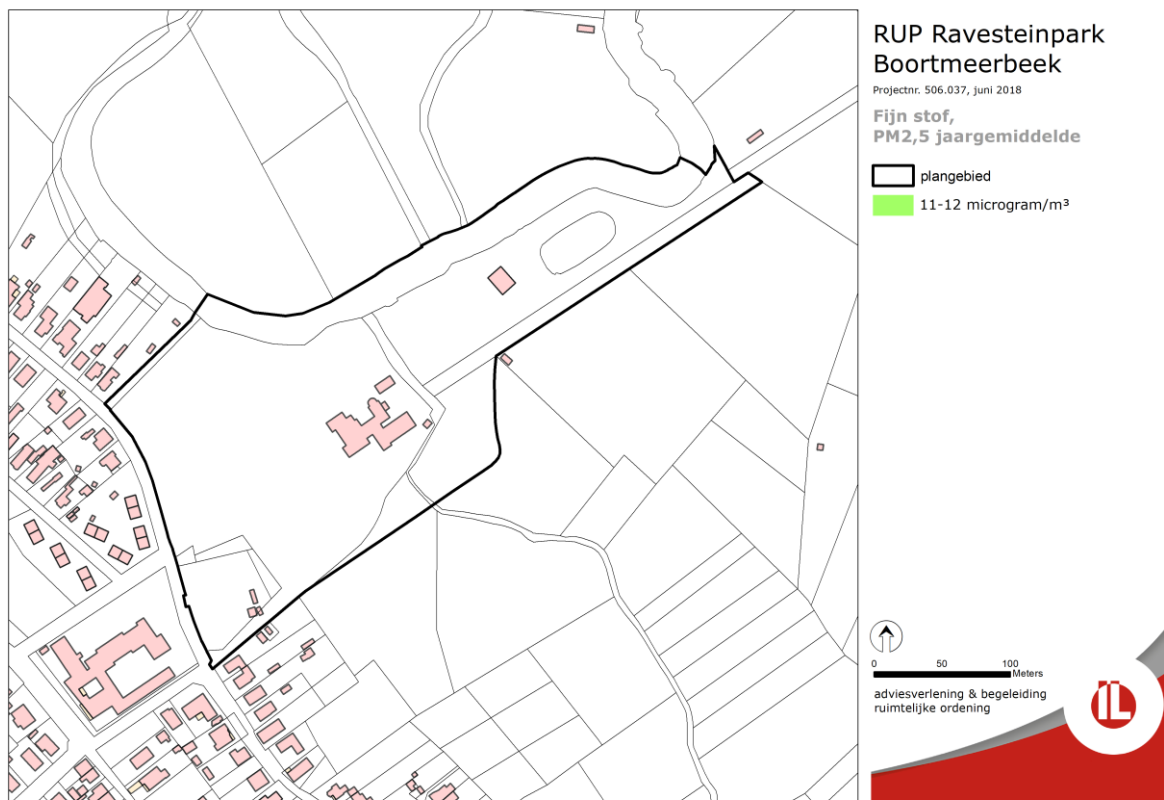
Voor het plangebied zijn volgende gegevens over fijn stof (PM10 en PM2,5) en NO₂ beschikbaar (meting 2016):

- het jaargemiddelde van de concentratie PM 10 bedraagt 16-20 µg/m³ in 2016. De norm 'jaargemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 40 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG en 20 µg/m³ volgens het WGO. In het plangebied worden beide normen niet overschreden.
- het jaargemiddelde van de concentratie PM 2,5 bedraagt 11-12 µg/m³ in 2016. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie vanaf 25 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG vanaf 2015. De WGO adviseert maximum 10 µg/m³. De norm van het WGO wordt net overschreden in het plangebied.
- het jaargemiddelde van de concentratie NO₂ bedraagt 16-20 µg/m³ in 2016. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m³ spreekt men van normoverschrijding.

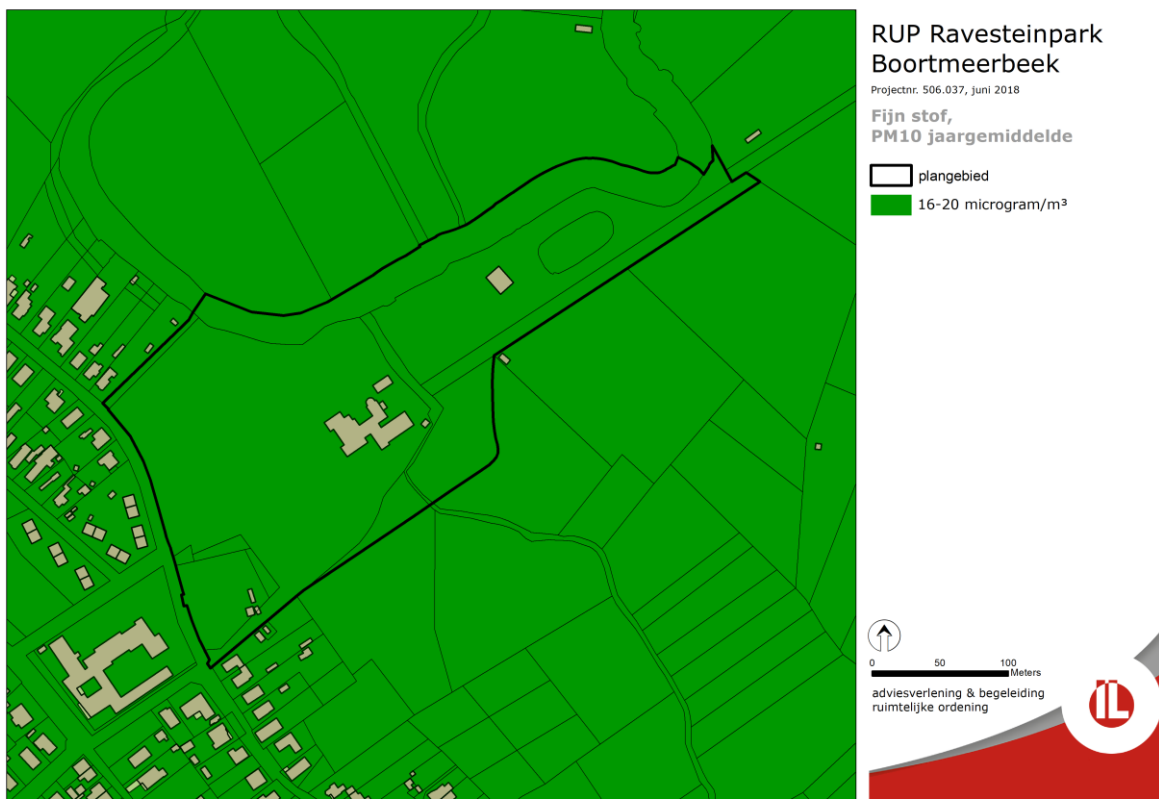
Plan-geïntegreerde maatregelen

Bomen hebben een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen. Bovendien zal een beperking van verharde oppervlakten en het behoud/voorzien van voldoende groen in het plangebied ervoor zorgen dat het plangebied niet onderhevig is aan een significant opwarmend effect (voornamelijk in de warmere periodes).

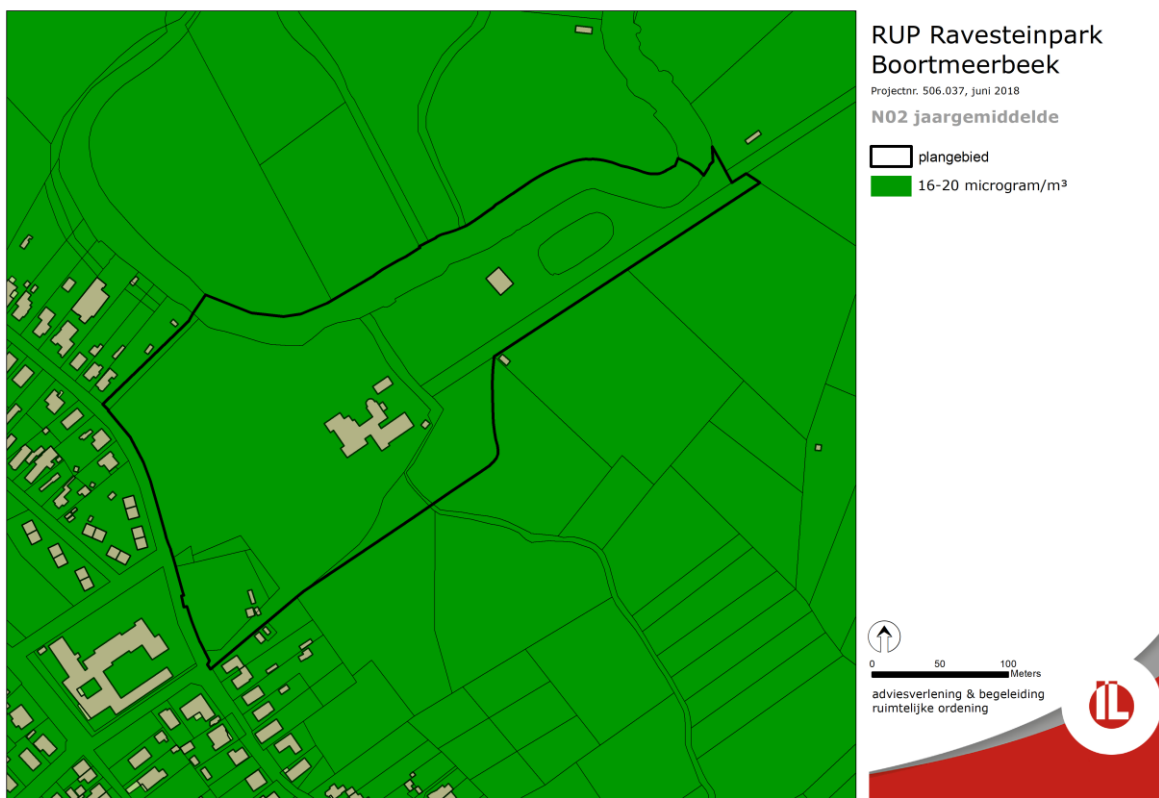
De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.



Figuur 33 fijnstof (concentratie PM 2,5)



Figuur 34 fijnstof (concentratie PM 10)

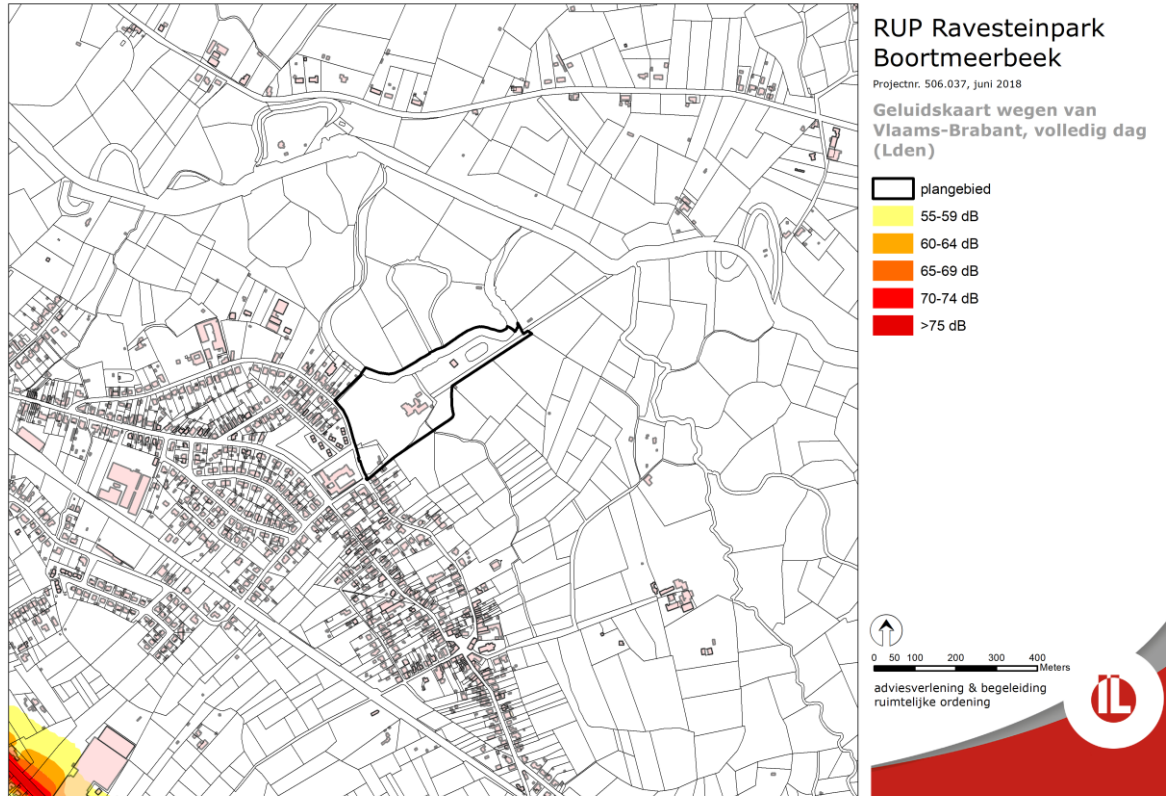


Figuur 35 concentratie NO₂

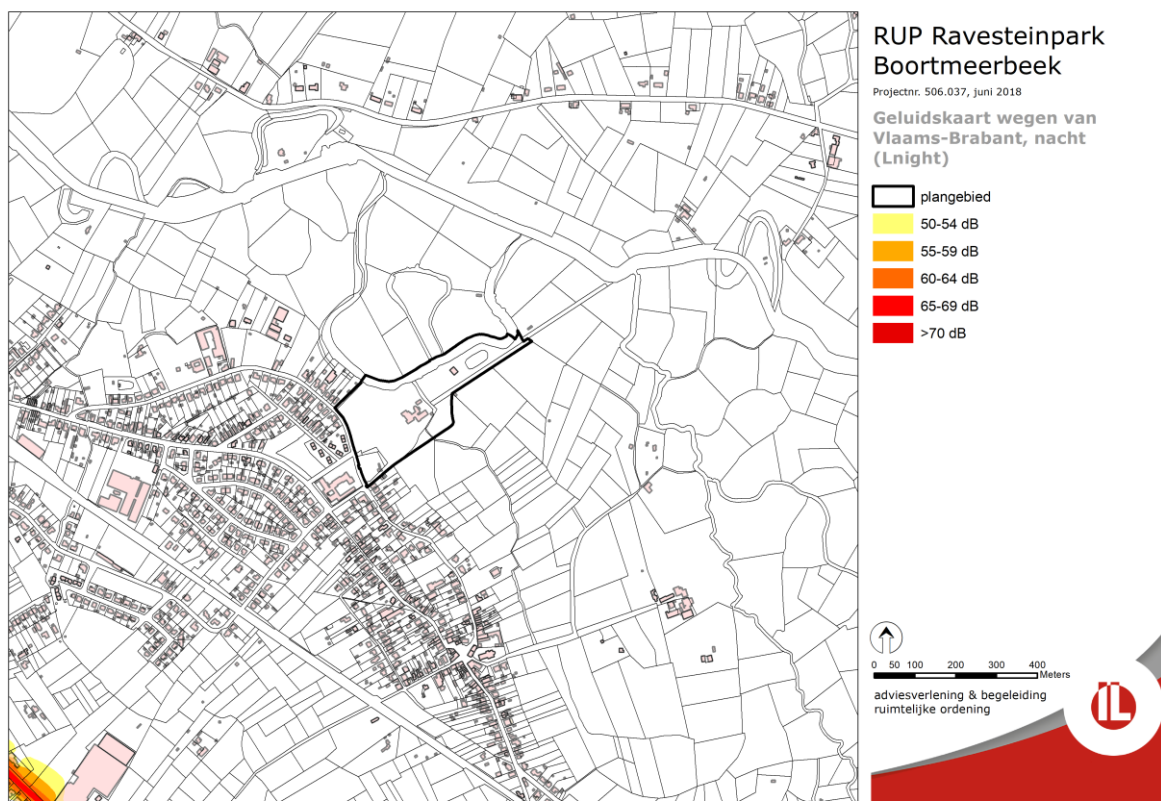
5.6. Effecten op geluid, licht en geur

Bestaande situatie

Binnen het plangebied zal geluidhinder beperkt blijven. Voor de geplande functies en activiteiten is er geen licht- en geurhinder te verwachten.



Figuur 36 geluidkaart (Lden)



Figuur 37 geluidskartaal (Lnight)

Plan-geïntegreerde maatregelen

Alle maatregelen zullen genomen worden om bijkomende geluids-, geur- en lichthinder te voorkomen. Lichtbronnen in open lucht worden beperkt tot het hoogst noodzakelijke voor de functies die worden ondergebracht in de gebouwen en in het park. Een minimum aan licht is noodzakelijk om de veiligheid binnen het plangebied te garanderen. Klemtoonverlichting kan enkel gericht zijn op de inrichtingen, zodat niet functionele lichtoverdracht maximaal beperkt wordt.

5.7. Conclusie potentiële milieueffecten

Potentiële milieueffecten van het voorliggend RUP werden nagegaan in de disciplines bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, lucht, geluid, licht, geur, mobiliteit, gezondheid en veiligheid van de mens. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Boortmeerbeek

uw bericht van
21/10/2018

uw kenmerk
506.037

ons kenmerk
RVR-AV-0892

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Ravesteinpark Boortmeerbeek"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 21/10/2018, met ref. RVR-AV-0892), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

| | |
|------------------------|---------------------------------|
| RUP ID nummer | 506.037 |
| RUP titel | RUP Ravesteinpark Boortmeerbeek |
| Initiatiefnemer | gemeente Boortmeerbeek |
| Plangebied | |



| | |
|--|---|
| Toets uitgevoerd op | 21/10/2018 |
| Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen | Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied |

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

| | |
|-----------------|--|
| Vraag | Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland? |
| Antwoord | Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland. |