

Gemeente Boortmeerbeek RUP Zonevreemde woningen

Toelichtingsnota

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Belgium NV
Brussel, september 2014

Verantwoording

Titel : RUP Zonevremde woningen
Subtitel : Toelichtingsnota
Projectnummer : 200890
Referentienummer : 200890_06_tn
Revisie :
Datum : September 2014

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Belgium nv
Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 (0)2 383 06 40
info@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
2	Bestaande toestand	6
2.1	Definitie zonevrije woning	6
2.2	Inventaris zonevrije woningen	6
3	Planningscontext	9
3.1	Relevante elementen uit de huidige wetgeving	9
3.2	Juridische context	12
3.3	Beleidscontext	14
4	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	17
4.1	Algemene doelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur	17
4.2	Gewenste ontwikkeling van de deelruimten	17
4.3	Gewenste ontwikkeling in specifieke zones	19
4.4	Gewenste nederzettingsstructuur	20
4.5	Gewenste open ruimte structuur	21
4.6	Afwegingskader zonevrije woningen	21
4.7	Bindende bepalingen	22
5	Nadere uitwerking van de visie en de doelstellingen	23
5.1	Uitgangspunten	23
5.2	Toepassingsgebied	25
5.3	Afbakening van de perimeters	25
5.4	Ontwikkelingsperspectieven per perimeter	26
5.5	Herbouwen	28
5.6	Functiewijzigingen	29
5.7	Specifieke bepalingen betreffende erfgoed en markante gebouwen	29
5.8	Specifieke bepalingen betreffende restpercelen	43
5.9	Relatie met de ruimtebalans en de woonbehoefte	58
6	Decretale bepalingen	60
6.1	Register van planbaten, planschade en compensatie	60
6.2	Op te heffen voorschriften	60
6.3	Plan-MER plicht	60
6.4	Watertoets	64

Lijst van de figuren

figuur 1: habitatrichtlijngebieden.....	13
figuur 2: VEN-gebieden	13
figuur 3: ankerplaatsen geselecteerd in de landschapsatlas	15
figuur 4: deelruimten volgens het GRS	17
figuur 5: restperceel Barelweg (1)	44
figuur 6: restpercelen Barelweg (2)	45
figuur 7: restperceel Blokstraat.....	47
figuur 8: restperceel Langedonckstraat.....	48
figuur 9: restpercelen Bieststraat.....	50
figuur 10: restpercelen Leuvensesteenweg (1).....	51
figuur 11: restpercelen Kallebeekstraat.....	52
figuur 12: detail: perceel 659 I langsheen de Kallebeekstraat	53
figuur 13: restpercelen Kallebeekstraat / Leuvensesteenweg	54
figuur 14: restperceel Leuvensesteenweg (2)	56
figuur 15: restperceel Schoolstraat	57

1 Inleiding

De doelstelling van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen is het toekennen van mogelijkheden aan zonevreemde woningen met als finaliteit het vervallen van het zonevreemde karakter en het scheppen van rechtszekerheid.

Vooraleer over te gaan tot de opmaak van het RUP zonevreemde woningen, werd een afwegingskader ontwikkeld in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, gebaseerd op de algemene visie en de concepten voor de gewenste ruimtelijke structuur. De afbakening van de verschillende deelgebieden, elk met hun ontwikkelingsperspectief voor de zonevreemde woningen, vormt de basis voor de opmaak van het RUP zonevreemde woningen. De methodiek gaat uit van een plan met meerdere perimeters of deelgebieden waarin alle zonevreemde woningen in de gemeente vervat zitten.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de zonevreemde woningen te Boortmeerbeek is een uitwerking van de bindende bepaling 8 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan¹: *“De gemeente stelt één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de zonevreemde 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 nederzettingsstructuur².”*

De doelstelling binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde woningen is het toekennen van (al dan niet beperkte) mogelijkheden aan zonevreemde woningen met als finaliteit: het scheppen van rechtszekerheid.³ Daartoe worden de basisrechten voor zonevreemde woningen zoals opgenomen in de Codex verankerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Naast deze algemene doelstelling, worden nog volgende specifieke doelstellingen vooropgesteld:

- Het opheffen van de categorisering in kwetsbaar gebied voor de zonevreemde woningen in recreatiegebied.
- Het afbakenen van de kwetsbare gebieden op perceelsniveau.
- Het formuleren van specifieke bepalingen betreffende zonevreemd erfgoed en zonevreemde markante gebouwen.
- Het geven van bouwmogelijkheden aan ‘restpercelen’.

¹ Verder afgekort tot GRS

² GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant van 28 augustus 2008, B.S. 02 oktober 2008

³ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Gebiedsgericht beleid voor zonevreemd wonen, handleiding voor de gemeente, 2001.

2 Bestaande toestand

2.1 Definitie zonevreemde woning

Een woning is zonevremd als en alleen als ze gelegen is:

- én buiten gebieden die in de geldende gewestplannen omschreven zijn als woongebied, als woongebied met landelijk karakter of als woonpark;
- én buiten gebieden waarbinnen volgens de geldende gemeentelijke plannen (hetzij een BPA, hetzij een gemeentelijk RUP) het wonen is toestaan;
- én buiten goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Er kan juridisch enkel over een zonevreemde woning worden gesproken als het een 'woning' betreft. Een woning is met name een gebouw of een deel ervan dat vergund is als woning, dat blijkens de inrichting hoofdzakelijk voor permanent wonen geschikt is en dat niet verkrot is⁴. We hebben het in deze context dus niet over vakantiehuizen of verkrotte gebouwen. We beschouwen wel gebouwen die voor een andere functie dan wonen werden gebouwd maar die via een functiewijziging een woonfunctie hebben gekregen.

Woningen op bedrijventerreinen zijn niet zonevremd indien het om een bedrijfswoning gaat. We kunnen dit echter beschouwen als potentieel zonevreemde woningen. Indien de woonfunctie wordt afgesplitst van de bedrijfsfunctie, wordt de woning zonevremd. We merken tevens op dat woningen in woonuitbreidingsgebieden niet zonevremd zijn.

Zonevreemdheid staat in principe los van de vergunningstoestand. Een zonevreemde woning kan volledig vergund zijn. Anderzijds volgt uit bovenstaande definitie dat niet-vergunde gebouwen waarin gewoond wordt, niet als een 'woning' worden beschouwd. Dit betekent dat op basis van een RUP zonevreemde woningen geen illegale woningen kunnen geregulariseerd worden.

De inventaris van de zonevreemde woningen in de gemeente Boortmeerbeek wordt weergegeven op de plannen van de bestaande toestand. Het RUP heeft betrekking op 257 zonevreemde woningen.

2.2 Inventaris zonevreemde woningen

2.2.1 Inventaris GRS

Door de gemeente is ter voorbereiding van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan in 2000 een inventaris opgemaakt van de zonevreemde gebouwen en terreinen in de gemeente.⁵

In deze inventaris is volgende onderverdeling gemaakt:

- Zonevreemde woning
- Zonevremd bedrijfsgebouw
- Woning gelegen in een verkaveling buiten woongebied

⁴ Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Gebiedsgericht beleid voor zonevremd wonen, handleiding voor de gemeente, 2001

⁵ Bron: Gemeente Boortmeerbeek, Inventarisatie zonevreemde gebouwen en terreinen, 9 juni 2000 – 15 december 2000

- Gelegen in een BPA
- Hoeve in functie
- Zonevreemd over 60-m grens
- Deels zonevreemd bedrijfsgebouw
- Zonevreemde recreatie
- Zonevreemd geklasseerd gebouw
- Woning gelegen in recreatiegebied
- Zonevreemd socio-cultureel gebouw

In totaal werden er 344 gebouwen gedetecteerd waarvan 325 gebouwen en terreinen effectief zonevreemd zijn en 19 woningen in recreatiegebied gelegen zijn.

2.2.2 Verwerking inventaris

De bestaande inventaris is verwerkt in een GIS-omgeving waarbij de kadasterkaart fungeert als onderlegger. Aangezien het een inventaris voor zonevreemde woningen betreft zijn in eerste instantie de zonevreemde bedrijfsgebouwen, deels zonevreemde bedrijfsgebouwen, zonevreemde recreatie en zonevreemde socio-culturele gebouwen weggelaten.

Vervolgens worden volgens de definitie uit voorgaande paragraaf de gebouwen weerhouden die:

- volgens het geldende gewestplan niet gelegen zijn in woongebied, woongebied met landelijk karakter of woonpark;⁶
- volgens de geldende gemeentelijke plannen van aanleg niet gelegen zijn in zones bestemd voor wonen;
- niet gelegen zijn in goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen.

Een verdere verfijning is doorgevoerd op basis van een terreinverkenning. Op deze manier is inzicht verworven over de eigenlijke functie, aard en locatie van de gebouwen. Op basis van deze informatie zijn de gebouwen ingedeeld in volgende groepen:

- de effectief zonevreemde woningen die voldoen aan de begripsomschrijving zoals weergegeven in bovenstaande definitie;
- de potentieel zonevreemde woningen betreffen bedrijfswoningen of woningen horende bij een agrarisch bedrijf. Deze woningen worden eveneens opgenomen in de inventaris omdat ze bij stopzetting van de bijhorende bedrijfsactiviteit eveneens zonevreemd kunnen worden. Ook de woningen binnen niet-uitgeruste woonuitbreidingsgebieden zijn als potentieel zonevreemde woningen opgenomen.
- de effectief zonevreemde woningen die zonevreemd zijn over de 50-meter grens;
- de potentieel zonevreemde woningen die zonevreemd zijn over de 50-meter grens;
- de zonevreemde en geklasseerde gebouwen;

2.2.3 Definitieve inventaris van de zonevreemde woningen

De inventaris werd op overzichtskaarten tentoongesteld in het gemeentehuis van Boortmeerbeek waardoor een volgende controle kan gebeuren zowel door het gemeentebestuur als door de inwoners zelf.

Op de kaart bestaande toestand worden de zonevreemde woningen op de topografische kaart gesitueerd. Het betreft in totaal 257 zonevreemde woningen. Uit de kaart kan worden afgeleid dat de zonevreemde woningen verspreid gelegen zijn over het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek. Vaak betreft het uitlopers van linten woongebied. Ook worden diverse zone-

⁶ De woningen die gelegen zijn in een niet-uitgerust woonuitbreidingsgebied zijn eveneens in de inventaris opgenomen.

vreemde woningen opgemerkt langs smalle straatjes die gebieden achter woonlinten ontsluiten. De gave landschappen zijn veelal gevrijwaard gebleven van zonevreemde bebouwing.

De zonevreemde woningen en restpercelen zijn tevens volgens gewestplanbestemming ingedeeld. Uit de tabel kan afgeleid worden dat het overgrote deel van de zonevreemde woningen gelegen is in agrarisch gebied.

tabel 1: zonevreemde woningen volgens gewestplanbestemming

Code	BESTEMMING VOLGENS GEWESTPLAN	Aantal woningen
0200	Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	0
0400	Recreatiegebied	23
0500	Parkgebied	9
0600	Bufferzone	3
0701	Natuurgebied	17
0900	Agrarisch gebied	132
0901	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	29
1000	Industriegebied	39
1100	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO	5
	Totaal	257

3 Planningscontext

3.1 Relevante elementen uit de huidige wetgeving

3.1.1 Basisrechten voor zonevreemde woningen

In de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn **basisrechten** opgenomen voor zonevreemde woningen die hoofdzakelijk vergund en niet verkrot zijn (titel IV, hoofdstuk IV, afdeling 2 en 3, art. 4.4.10 - 23). Dit betekent dat de zonevreemdheid op zich geen weigeringsgrond is bij de beoordeling van een stedenbouwkundig vergunningsaanvraag.

3.1.1.1 *Verbouwen van bestaande zonevreemde woningen*

In alle bestemmingsgebieden geldt dat de vigerende bestemmingsvoorschriften op zichzelf geen weigeringsgrond vormen bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het verbouwen van een bestaande zonevreemde woning, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

3.1.1.2 *Herbouwen van bestaande zonevreemde woningen op dezelfde plaats*

De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op dezelfde plaats, op voorwaarde dat het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal. Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

Er is sprake van een herbouw op dezelfde plaats indien de nieuwe woning ten minste drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

De mogelijkheden tot herbouwen op dezelfde plaats gelden echter niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden, en niet in de recreatiegebieden of in gebieden die door een RUP zijn geordend en onder de gebiedsaanduiding 'recreatie' vallen.

3.1.1.3 *Herbouwen van bestaande zonevreemde woningen op een gewijzigde plaats*

De vigerende bestemmingsvoorschriften vormen op zichzelf geen weigeringsgrond bij de beoordeling van een aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning voor het herbouwen van een bestaande zonevreemde woning op een gewijzigde plaats, op voorwaarde dat voldaan is aan alle hiernavolgende vereisten:

- het aantal woonegelegenheden blijft beperkt tot het bestaande aantal
- voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:
 - de woning is getroffen door een rooilijn,
 - de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone,
 - de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept;

- ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:
 - de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie,
 - de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Als het bestaande bouwvolume meer dan 1.000 m³ bedraagt, is het maximale volume van de herbouwde woning beperkt tot 1.000 m³.

De mogelijkheden tot het herbouwen van een woning op een gewijzigde plaats gelden niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden, en niet in de recreatiegebieden of in gebieden die door een RUP zijn geordend en onder de gebiedsaanduiding 'recreatie' vallen.

3.1.1.4 *Uitbreiden van bestaande zonevreemde woningen*

Het uitbreiden van een bestaande zonevreemde woning is vergunbaar, voor zover het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ en op voorwaarde dat het aantal woongelegenheden beperkt blijft tot het bestaande aantal.

De mogelijkheden tot het uitbreiden van een woning gelden niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden, en niet in de recreatiegebieden of in gebieden die door een RUP zijn geordend en onder de gebiedsaanduiding 'recreatie' vallen.

3.1.1.5 *Recent afgebroken zonevreemde woningen*

De mogelijkheden voor bestaande zonevreemde woningen gelden ook voor recent geheel of gedeeltelijk afgebroken zonevreemde woningen indien voldaan is aan beide hiernavolgende voorwaarden:

- voorafgaand aan de afbraak werd een stedenbouwkundige vergunning tot verbouw of tot herbouw afgeleverd, en de aanvrager wenst het plan nu aan te passen of om te zetten naar herbouw
- de aanvraag wordt ingediend binnen de geldigheidstermijn van de initiële stedenbouwkundige vergunning tot herbouw of tot verbouw

De mogelijkheden gelden echter niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van parkgebieden, en niet in de recreatiegebieden of in gebieden die door een RUP zijn geordend en onder de gebiedsaanduiding 'recreatie' vallen.

3.1.1.6 *Vernietigde of beschadigde zonevreemde woningen*

Als een zonevreemde woning vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen onder bepaalde voorwaarden herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften. Het aantal woongelegenheden blijft steeds beperkt tot het vroeger bestaande aantal. Het bouwvolume van de herstelde woning blijft beperkt tot:

- het vergunde of vergund geachte bouwvolume, met een maximum van 1.000 m³, in een ruimtelijk kwetsbaar gebied, met uitzondering van parkgebieden en agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde,
- 1.000 m³, in een ruimtelijk niet kwetsbaar gebied, in een parkgebied of in een agrarisch gebied met ecologisch belang of ecologische waarde.

3.1.1.7 *Toetsing aan de goede ruimtelijke ordening*

Bij de afgifte van een vergunning op grond van de basisrechten voor zonevreemde woningen geldt de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening, vermeld in artikel 4.3.1, §1, eerste lid, 1° van de Codex onverkort. Deze toetsing gaat in het bijzonder na of het architecturaal karakter van de verbouwde, herbouwde, uitgebreide of herstelde constructies behouden blijft.

3.1.1.8 Mogelijkheden via een ruimtelijk uitvoeringsplan

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan de basisrechten aanvullen en uitbreiden. Een RUP kan ook strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw. In alle andere gevallen kunnen de voorschriften van een RUP de basisrechten niet beperken of opheffen.

3.1.2 Stabiliteitswerken

In een stedenbouwkundige vergunning voor het uitvoeren van stabiliteitswerken ten behoeve van een bestaande, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte constructie, kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften of van verkavelingsvoorschriften.

3.1.3 Mogelijkheden voor beschermd erfgoed

In een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaand hoofdzakelijk vergunde constructie die bij decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap, kan volgens Art 4.4.6 van de Codex worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed.

3.1.4 Zonevreemde functiewijzigingen

De Codex voorziet ook mogelijkheden voor zonevreemde functiewijzigingen. In tegenstelling tot de mogelijkheden voor verbouwen, herbouwen en uitbreiden, zijn dit echter geen basisrechten. Dit betekent dat de vergunningsverlenende overheid mag afwijken van de bestemmingsvoorschriften bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor een vergunningsplichtige functiewijziging.

De functiewijzigingen die mogelijk zijn staan opgesomd in het uitvoeringsbesluit 28 november 2003. Voor een woning zijn volgende functiewijzigingen mogelijk:

- 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. Voorbeelden zijn kantoren en ruimtes voor uitoefening van een vrij beroep of dienstenfunctie; maar het begrip 'complementaire functie' mag ruim geïnterpreteerd worden. Voorbeelden van toelaatbare dienstenfuncties zijn architect, advocaat, dierenarts, kapsalon, enz.
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

Deze functiewijzigingen kunnen betrekking hebben op de woning zelf maar ook op andere delen van het gebouwencomplex, dus op de al dan niet losstaande woningbijgebouwen. Aan de mogelijkheden zijn een aantal voorwaarden gekoppeld. De eerste voorwaarden volgen uit de Codex. De functiewijziging moet betrekking hebben op een gebouw of gebouwencomplex dat bestaat, niet verkrot en hoofdzakelijk vergund is. De mogelijkheid geldt niet in de ruimtelijk kwetsbare gebieden, met uitzondering van de agrarische gebieden van ecologisch belang of ecologische waarde en de parkgebieden. Ze geldt evenmin in de recreatiegebieden of gebieden die onder deze gebiedscategorie vallen.

Het uitvoeringsbesluit voegt nog enkele voorwaarden aan toe voor een functiewijziging naar toeristische logies: de woning moet gelegen zijn aan een bestaande uitgeruste weg en de woning moet bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Indien de woning voorkomt op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, is in principe elke functiewijziging vergunbaar, zowel voor het geheel als voor een gedeelte van de woning of het gebouwencomplex. Voorwaarden zijn dat de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar is of de duurzame leefbaarheid van het erfgoed niet kan garanderen en dat de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of ze verhoogt. Het Agentschap Ruimte & Erfgoed moet een gunstig advies uitbrengen.

3.2 Juridische context

3.2.1 Bestemmingsplannen

Boortmeerbeek behoort tot het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07-04-1977 en BVR van 23-06-1998. Er zijn geen gewestelijke RUP's van kracht op het grondgebied van Boortmeerbeek.

Volgende provinciale RUP's liggen (gedeeltelijk) op grondgebied Boortmeerbeek:

- Provinciaal RUP Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout – Boortmeerbeek, deel-RUP 2 'Trianon, Tip, Goorveld, Floreal I en II', definitief vastgesteld door de Provincieraad op 16 oktober 2007 en ministerieel goedgekeurd op 21 december 2007:

In Boortmeerbeek zijn volgende BPA's van kracht.

- BPA Industriezone, goedgekeurd 09-09-1991,
- BPA Boven Rot en De Helle, goedgekeurd 28-02-1994,
- BPA Neerbemden, goedgekeurd 28-02-1994,
- BPA Uitbreiding begraafplaats, goedgekeurd 09-04-2003
- BPA Ravestein,
- BPA Zonevreemde Bedrijven, goedgekeurd 24-04-2006,
- BPA Mouterijsite, goedgekeurd 16-05-2008

3.2.2 Gebieden met een specifiek statuut

In de gemeente Boortmeerbeek situeert zich een deel van het habitatrictlijngebied (SBZ-H) 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' (BE2300044).

Omschrijving van het SBZ-gebied, enkel voor de regio relevant voor het RUP:

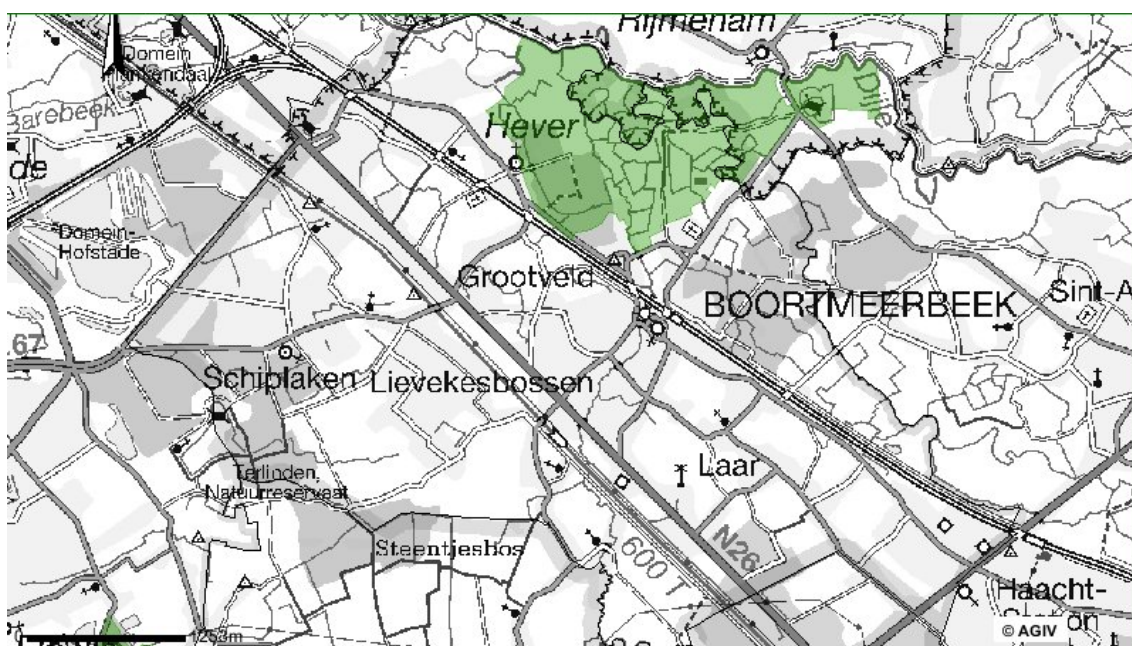
Enkele gebieden belangrijk voor mesofiel hooiland over grotere oppervlaktes situeren zich in de Dijlevallei te Boortmeerbeek-Rijmenam, en het Dorent-Nelebroek te Zemst.

Het gebied is aangemeld met voorstelling van de volgende habitats en soorten (habitats met een (+) betreffen zogenaamde prioritaire habitats):

- | | |
|---------|---|
| 2310 | Psammofiele heide met Calluna- en Genista-soorten |
| 4010 | Noordatlantische vochtige heide met Erica tetralix |
| 4030 | Droge heide (alle subtypen) |
| 6410 | Grasland met Molinia op kalkhoudende bodem en kleibodem (Eu-Molinion) |
| 6430 | Voedselrijke ruigten |
| 6510 | Laaggelegen, schraal hooiland (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis) |
| 9120 | Beukenbossen van het type met Ilex- en Taxus-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum) |
| 9130 | Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum |
| 9160 | Eikenbossen van het type Stellario-Carpinetum |
| 91E0(+) | Overblijvende of relictbossen op alluviale grond (alnion glutinoso-incanae) |

- Soorten :
- 1166 Kamsalamander (*Triturus cristatus*)
 - 1614 Kruidend moerasscherm (*Apium repens*)

figuur 1: habitatrictlijngebieden

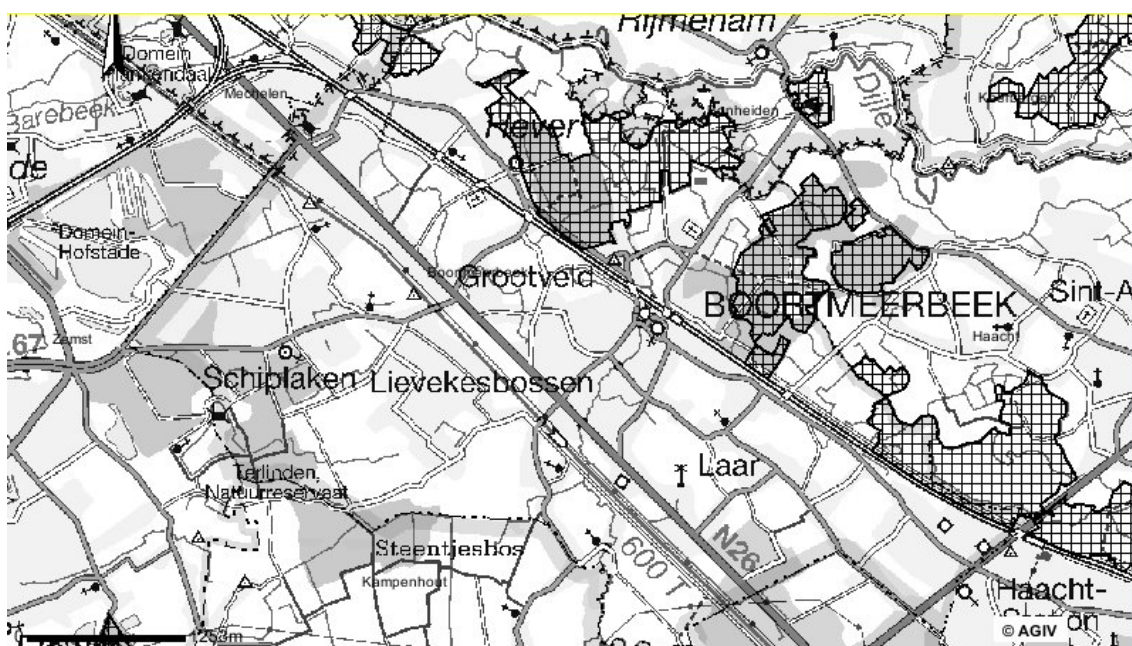


Bron: geo-vlaanderen.agiv.be

Op het grondgebied van Boortmeerbeek situeren zich volgende VEN-gebieden:

- De Dijlevaai tussen Boortmeerbeek en Mechelen (nr. 332, type Grote Eenheid Natuur)
- De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar (nr. 549, type Grote Eenheid Natuur)

figuur 2: VEN-gebieden



Bron: geo-vlaanderen.agiv.be

Beschermde landschappen, dorpsgezichten of stadsgezichten.

- Dijlevallei – Pikhakendonk (M.B. 20-06-2002): beschermd landschap
- Omgeving Pastorie van Hever (K.B. 13-09-1976): beschermd landschap
- Omgeving van de watermolen en de molenaarswoning te Boortmeerbeek (K.B. 14-06-1991): beschermd dorpsgezicht

Binnen het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek zijn geen oppervlaktewaterwingebieden noch beschermingszones voor grondwaterwinning aanwezig.

3.3 Beleidscontext

3.3.1 Relevante bepalingen uit het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Boortmeerbeek is een gemeente in het buitengebied. Doelstellingen voor het ruimtelijk beleid in het buitengebied zijn:

- vrijwaren van de essentiële functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bosbouw, wonen en werken op niveau van het buitengebied);
- tegengaan van versnippering van de open ruimte; een verdere groei van linten en toename van de verspreide bebouwing kan niet aanvaard worden.
- opvangen van de endogene groei binnen de kernen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit;
- gebiedsgerichte ordening op basis van het fysisch systeem.

3.3.2 Relevante bepalingen uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (PRS)

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte 'Verdicht Netwerk' en het subgebied 'Leuven – Mechelen – Brussel'. Het verdicht netwerk is een stedelijk netwerk maar ook een netwerk van verschillende ruimtelijke structuren. Het provinciaal beleid in het verdicht netwerk is er op gericht een eigen identiteit te verlenen aan elk van de fragmenten. De structurende open ruimte elementen worden aangevuld met een breed gamma van kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen. De stedelijke dynamiek wordt plaatsgebonden gestuurd. Het subgebied 'Mechelen-Leuven-Brussel' kan uitgroeien tot een aantrekkelijke woonomgeving. Het doorgroend karakter van de kernen moet bewaard blijven en versterkt worden. De provincie verkiest kleinschalige projecten, geïntegreerd in het bestaande weefsel.

In het kader van de gewenste nederzettingsstructuur is Boortmeerbeek geselecteerd als hoofddorp en Haacht-station, Hever en Schiplaken worden aangeduid als woonkernen. Het hoofddorp en de woonkernen staan in voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de gemeente. De kernen in het buitengebied hebben een belangrijke kernfunctie te vervullen in het buitengebied. Het is echter niet de bedoeling om in deze kernen bijkomende oppervlakte te voorzien voor het opvangen van de gemeentelijke taakstelling inzake wonen.

De provincie wenst het netwerk van de rivier- en beekvalleien, als drager van de natuurlijke structuur, te versterken en de verbindende rol ervan te ondersteunen. De belangrijkste rivieren die deel uitmaken van deze drager zijn de Dender en de Mark, de Zenne, de Dijle, de Grote en de Kleine Gete en de Velpe. Volgende gebieden zijn geselecteerd als natuurverbindingsgebied:

- de verbinding van de natuurkernen langs de Dijle;
- de vallei van de Barebeek – Weesbeek tot aan de benedenloop van de Dijle;
- het gebied rond het kanaal Leuven-Dijle.

Boortmeerbeek ligt in de zone voor 'land- en tuinbouw in sterke relatie met landschap en natuurwaarde'. Hier wordt grondgebonden land- en tuinbouw als belangrijkste agrarische ruimtegebruik onderkend en versterkt. Het ruimtelijk beleid is gericht op het maximaal behoud van grote aaneengesloten gebieden en van de typische landschappelijke structuur.

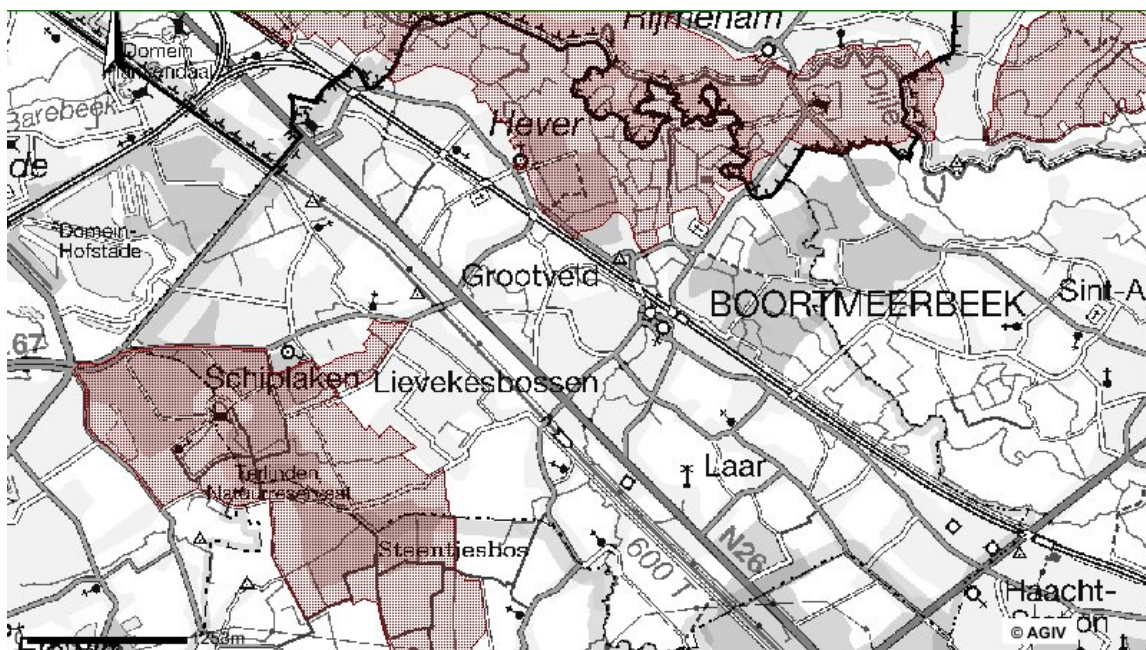
Binnen de gave landschappen wordt het benedenstrooms gedeelte van de Dijlevallei geselecteerd als rivierduinenlandschap. Het bossencomplex Barebeek-Weesbeek, met op het grondgebied van Boortmeerbeek o.a. het Schiplakenbos en het Steentjesbos, wordt geselecteerd als boslandschap.

Binnen de toeristisch – recreatieve netwerken, behoort Boortmeerbeek tot het Vlaams - Brabants kanalen- en rivierengebied. De vaart Leuven Dijle kan bijdragen tot de versterking van de toeristisch – recreatieve infrastructuur door er watergebonden toerisme en recreatie mogelijk te maken en te stimuleren. Dit mag de economische activiteit niet verhinderen. Intensieve recreatievormen worden zoveel mogelijk geconcentreerd binnen stedelijke gebieden.

De N26 van Leuven tot de N267 in Boortmeerbeek is geselecteerd als secundaire weg type I. De N21 wordt vanaf de kruising met de N211 tot aan het centrum van Haacht geselecteerd als secundaire weg type II.

3.3.3 Landschapsatlas

figuur 3: ankerplaatsen geselecteerd in de landschapsatlas



Bron: geo-vlaanderen.agiv.be

Zowel in het zuiden als in het noorden van de gemeente situeren zich ankerplaatsen. De ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam' ligt in het noorden van de gemeente. Typisch voor deze ankerplaats is het kleinschalige rivierlandschap, waar weilanden en broekbosjes elkaar afwisselen en talrijke visuele schermen als houtwallen, bomenrijen en hagen de geslotenheid benadrukken. De Dijle vormt met haar dijken en oude meanders een belangrijk ruimtelijk structurerend element in het geheel.

In het zuiden van de gemeente ligt de ankerplaats 'Kasteel van Schiplaken en Steentjesbos'. Het Schiplakenbos - Steentjesbos is een van oudsher bosrijk gebied. Het zijn gemengde loof- en naaldhoutbossen met enkele mooie dreven. Het gebied heeft heel wat biotooptypen waardoor het bijzondere dieren- en plantensoorten herbergt. De omgeving van Schiplakenbos en het

Steentjesbos onderging in het verleden heel wat wijzigingen. Toch is nog sprake van een waardevol geheel van hoeves, dreven, kastelen, weilanden en bossen. In het noordelijk deel van het gebied liggen het kasteel van Schiplaken en het domein Gottendijs. Het kasteel van Schiplaken is een oud middeleeuwse burchsite met kenmerkend hooghof en neerhof. Het 18de-eeuwse neoclassicistische kasteel werd na de oorlog in de oorspronkelijke stijl herbouwd. De dienstgebouwen dateren uit de 18de en 19de eeuw. In de nabijheid liggen een half ommuurde moestuin en orangerie. Restanten van de oorspronkelijke motte zijn nog herkenbaar aanwezig. Andere historische elementen zijn verdwenen (de landschappelijke tuin, de zevenster, de gracht rond het kasteel). In het domein Gottendijs (punterlict) vinden we overblijfselen van een hof van plaisantie uit het begin van de 17de eeuw. Het patroon van de slotgrachten bestaat nog grotendeels.

4 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.1 Algemene doelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur

Boortmeerbeek is door de provincie geselecteerd als hoofddorp. Haacht-Station, Hever en Schiplaken zijn geselecteerd als woonkern. De bedoeling is om bij toekomstige ontwikkelingen de centrumfunctie te versterken en de behoefte aan bijkomende woningen zoveel mogelijk in en nabij de kern op te vangen. Volgende doelstellingen worden geformuleerd:

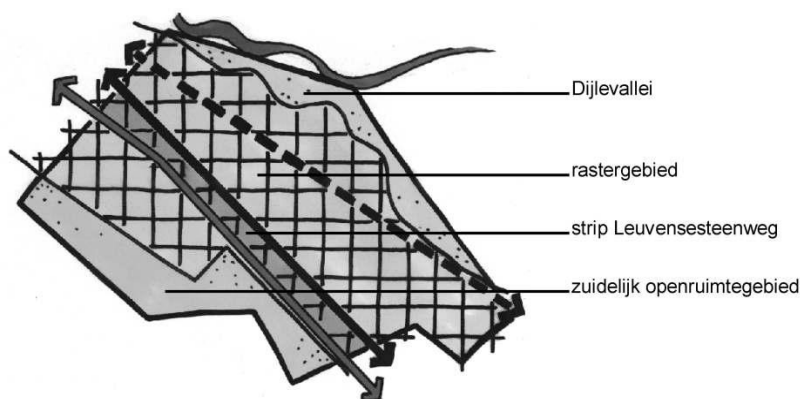
- Gedifferentieerd en dicht wonen,
- Goed en geconcentreerd voorzieningsniveau;
- Kwalitatieve inrichting van het openbaar domein;
- Traag verkeersregime.

De aandachtspunten voor het ruimtelijk beleid zijn:

- Efficiënt ruimtegebruik;
- Hoofddorp Boortmeerbeek als zwaartepunt;
- Een nieuw evenwicht tussen natuur/landbouw/wonen in het rastergebied;
- Verbeteren leefbaarheidskwaliteit;
- Leuvensesteenweg;
- Onmiskkenbaar Boortmeerbeek (herkenbaar landschap);
- Aandacht voor woonkwaliteit;
- Afgewogen ontwikkeling voor bedrijventerreinen;
- Handel op de juiste plaats;
- Ondersteunende toeristische ontwikkeling;
- Rekening houden met overstromingsgebieden.

4.2 Gewenste ontwikkeling van de deelruimten

figuur 4: deelruimten volgens het GRS



Binnen de gewenste ruimtelijke structuur worden in Boortmeerbeek verschillende deelruimten onderscheiden: de Dijlevallei, het rastergebied (kernen met aanliggende woonwijken en woonlinten), de strip Leuvensesteenweg en het zuidelijk open ruimtegebied.

4.2.1 Dijlevallei

Deze deelruimte omvat een groot aaneengesloten gebied van bossen en vochtige weiden met de Leibeek en de Dijle als verbindende elementen. Hoofddoelstelling is het behoud en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarde, rekening houdend met het van oudsher aanwezige landbouwgebruik. Laagdynamische agrarische en recreatieve activiteiten, die verenigbaar zijn met het behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarde, zullen toegelaten worden. Voor kasteel Ravestein, een markant gebouw, wordt een nieuwe functie gezocht. Het beleid zal in grote mate bepaald worden door het Vlaams Gewest.

4.2.2 Rastergebied

Het rastergebied omvat de kernen Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en Haacht-station met bijhorende woonwijken en woonlinten, temidden van een landbouwgebied en omgeven door randen van bedrijvigheid. Er wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd voor het gedeeltelijke behoud, de sanering, het herstel maar vooral ontwikkeling van dit gebied. Ontwikkeling benadrukt de kwantitatieve aspecten, eerder dan de kwalitatieve. Ze moet zowel ecologisch, economisch als esthetisch verantwoord zijn. Het concept van dit gebied wordt vooral ingegeven door het creëren van een nieuwe sterke landschappelijke groenstructuur.

De hoofdfuncties zijn wonen, dat verder kernversterkend wordt uitgebouwd, en parklandschap, dat verbreed dient te worden. De bakens en hun omgeving, de resterende natuurwaarden en de donken met droge bossen worden beschermd. De natuurverbindende functie van de Molenbeek en de Zwarte beek wordt hersteld. De kernen van Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken worden versterkt. Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt hierbij het zwaartepunt. De landschappelijke groenvoorziening in de tussenliggende open ruimten worden versterkt in de richting van een parklandschap dat op termijn een visueel kader zou moeten kunnen bieden aan de bestaande verspreid liggende en heterogene woningbouw.

4.2.3 Strip Leuvensesteenweg:

Voor de inrichting van de N26 werd streefbeeld uitgewerkt. Het beleid voor de bestaande kleinhandelsconcentraties langs de Leuvensesteenweg zal in de toekomst door de provincie worden bepaald. De diversiteit van de Leuvensesteenweg vraagt een gedifferentieerde benadering. Binnen de streefbeeldstudie worden twee deelsegmenten onderscheiden. De gemeente erkent deze twee grote segmenten en onderscheidt binnen deze twee grotere gehelen nog een aantal herkenbare deelsegmenten. Per deelsegment wordt – rekening houdend met de streefbeeldstudie en de provinciale visie op het handelsgebeuren - een gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling voorgesteld. Het uitgangspunt is de versterking van de identiteit van elk segment en bijgevolg van de ruimtelijke beleving die er ervaren wordt.

- Segment 1 (grens Kampenhout – Schrans): optimaliseren kleinhandelsconcentratie – samenhang baanwinkels – uitdoofbeleid voor wonen – lokale bedrijvigheid
- Segment 2 (Schrans – Beringstraat): noord enkel woningbouw – zuid verderzetting kleinhandelslint
- Segment 3 (Beringstraat – Kallebeekstraat): versterken wonen - versterken vallei Molenbeek – bedrijvigheid
- Segment 4 (Kallebeekstraat – kruispunt Bieststraat): tegengaan van verdere lintbebouwing in de open ruimte
- Segment 5 (kruispunt Bieststraat – N26: poortfunctie voor Hever en Schiplaken): woonconcentratie – lokale functies

- Segment 6 (kruispunt Bieststraat- N26 – Zwartbeekdreef): vrijwaren van de open ruimte verbinding
- Segment 7 (Zwartebeekdreef – Trianonlaan): ontwikkelingen afstemmen op de gewenste verkeersafwikkeling

4.2.4 Zuidelijk openruimtegebied

Het beleid is hier gericht op de ondersteuning van de beroepslandbouw en op een gedifferentieerd KLE-beleid. Het gedifferentieerd beleid richt zich ondermeer op het terugschroeven van de aantasting van de kleine landschapselementen. In het kleinschalig verweven landbouwgebied rond de Keizerikbeek zal een herstel – en conserveringsbeleid gevoerd worden voor de gehele zone; in het landbouwgebied zal een selectief beleid gevoerd worden voor de randen met het kanaal, de randen met de bosgebieden en de valleien van Molenbeek en Bergbeek in functie van de realisatie van de natuurverbindingen.

4.3 Gewenste ontwikkeling in specifieke zones

Voor bepaalde zones en elementen worden specifieke ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- De kwetsbare natuurgebieden
- Overstromingsgevoelig gebieden
- Open ruimte verbindingen
- Markante gebouwen en gebouwenconcentraties

Het aanduiden en situeren van de kwetsbaarheid van gebieden vormt een belangrijk afwegingskader voor de wijze waarop (zonevreemde) activiteiten ontwikkeld, beoordeeld of geïntegreerd worden, voor de plaats en de wijze waarop in de toekomst ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de gemeente. De ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn:

- Leibeekvallei: delen tussen de spoorlijn en Leibeek,
- In de Molenbeekvallei: de parkgebieden met de relictten van olmen/essenbos,
- Het Goorveld,
- De Bronbosjes ten zuiden van de Rosvenbeek,
- Het Elzen/populierenbosje ten oosten van camping Dageraad,
- Het Schiplakenbos met inbegrip van de Keizerikbeekvallei,
- Het Steentjesbos en de zure eikenbosjes ten noorden ervan,
- De Liesbethbossen (incl. Weissetterbeek)

Ook de habitatrichtlijngebieden zijn kwetsbare gebieden.

Mogelijke maatregelen die de gemeente in overstromingsgevoelige gebieden kan nemen zijn het verbod op de bouw van ondergrondse parkeergarages, de ontwikkeling van woonvormen die rekening houden met de waterproblematiek, de realisatie van wachtbekkens, het schrappen van – delen van - woongebied omwille van het gevaar voor overstroming,

De open ruimte verbindingen moeten onbebouwd blijven en landschappelijk versterkt. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan landschappelijke kwaliteit zal gewerkt worden: dit kan ondermeer door bermbeheer, aanplanten van grote bomen of afwerken van randen.

Volgende open ruimte verbindingen worden geselecteerd:

- Een landbouwgebied over de Blokstraat tussen Anjerweg en Bosveld,
- Het landbouwgebied tussen verschillende (zonevreemde) woningen ten oosten van Lievekensbossen over de Aarschotsebaan,
- Het resterend landbouwgebied over de N26 ten oosten van Lobroeken

- De open ruimte over de Heverbaan en het spoor ten westen van Boortmeerbeek die de Dijlevallei verbindt met de landbouwgebieden in het middengebied.
- Het woonparkgebied en Parkgebied langs de Wespelaarsebaan tussen de Dijlevallei en landbouwgebiedje Laar in het Rastergebied
- Molenbeekvallei over de Molenbeekstraat

Het beleid voor markante gebouwen is gebaseerd op behoud en respectvol hergebruik. Er mogelijkheden voor heropbouw (na bvb. brand) en beperkte aanpassingen (verbouwing) in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden.

4.4 Gewenste nederzettingsstructuur

Bij de uitbouw van het aanbod streeft de gemeente naar een gedifferentieerd en kwalitatief woningaanbod. Er is een inhaalbeweging nodig op het gebied van sociale huisvesting en bejaardenwoningen. Sanering en verbetering van het bestaande aanbod verdient aandacht. Kwaliteitsvolle woningen en woonomgeving moeten in stand gehouden worden.

De nederzettingsstructuur kan als volgt geïnterpreteerd worden:

- Hoofddorp: Boortmeerbeek
- Woonkernen: Haacht-station / Hever / Schiplaken
- Woonparken: Lievekensbossen en Zevenbunder
- Woonclusters: Laar / Lobroeken / Schrans / Bergstraat / Weerstandstraat / Lange Bruul / Langedonckstraat
- Linten
- Verspreide woningen

Voor het hoofddorp wordt een stimulerend beleid gevoerd dat gericht is op het verder verdichten van de kern en het ondersteunen en bundelen van de verzorgende, administratieve, culturele en sportvoorzieningen voor de hele gemeente. Het hoofddorp is op de eerste plaats woongebied. Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de randen van de bebouwde gebieden. Zeker daar waar de bebouwing van het hoofddorp Boortmeerbeek raakt aan de vallei van de Dijle wordt gezorgd voor een aangename overgangszone door de ontwikkeling van een natuurlijke randstructuur.

Voor de woonkernen wordt een beleid gevoerd dat de nadruk legt op het verblijven en de verblijfskwaliteit, met een verzorgingsniveau dat evenredig is met dat van de woonkern.

De woonparken worden beschouwd als een geïsoleerde ontwikkeling met wonen als enige functie en het behoud en de versterking van de woonkwaliteit als voornaamste doelstelling. Enkel vrije beroepen zijn er toegelaten (geen kantoren) onder de voorwaarde dat ze het volume dat ze nodig hebben om hun activiteit uit te oefenen het volume van een normale woning niet overschrijdt.

Woonclusters zijn geïsoleerde wijkjes of woonentiteiten waarbinnen een eigen woonsfeer kan gecreëerd worden. Er wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen. Voor de linten wordt eveneens een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen en het verblijven. De linten kunnen zich niet meer buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen (gewestplannen en BPA) uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen.

De verspreide woningen in de gemeente zijn vaak zonevreemd. De gemeente voert voor deze woningen een duidelijk beleid door ze te integreren in haar ruimtelijke structuur. De percelen krijgen een functie als klein landschapselement. Voor de woningen die gelegen zijn in de kwetsbare gebieden van het Vlaams gewest, zal de gemeente overleggen met het Vlaams Gewest. Indien de woning gelegen is in de deelruimte "Strip Leuvensesteenweg" is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

4.5 Gewenste open ruimte structuur

Boortmeerbeek ent haar gewenste natuurlijke structuur op de bovenlokale. Op gemeentelijk niveau zijn de hoofdprincipes:

1. Bescherming van de bestaande natuureilandjes en restnatuurgebiedjes.
2. Versterking en herwaardering van de kleine beekvalleien.
3. Behoud en uitbreiding van het aanbod aan kleine landschapselementen.

Dit wordt gebiedsgericht verder uitgewerkt.

In de Dijlevallei voert de gemeente een ondersteunend beleid ter versterking van de natuurlijke structuur waarvan de beekvalleien en de bossen de dragers zijn.

In het rastergebied zal het natuurbeleid zich concentreren op de realisatie en, waar mogelijk, het herstel van de natuur- en groene verbindingen in de kleine beekvalleien, de bescherming en buffering van de natuureilandjes, de natuurlijke afwerking van de bebouwingsranden, de creatie van nieuwe groenstructuren en de versterking van de natuurverbinding via het kanaal. Volgende beekvalleien worden als natuurverbinding geselecteerd:

- Valleien van de Goorbeek/Zwarte Beek en Keizerikbeek,
- Molenbeekvallei,
- Bergbeek vallei (gemeenschappelijk project met Kampenhout)

Restnatuur en natuureilandjes zijn geïsoleerde gebiedjes met een belangrijke natuurwaarde. Ze zullen verder beschermd en gebufferd worden.

In het rastergebied bevinden zich 3 KLE-concentratiezones:

- De omgeving Gottendijs ten oosten van Schiplaken
- Weiland en bosje Heiken
- Omgeving van de Leibeek (Dreef en KLE rond bossen Habitatrichtlijn, bevoegdheid Vlaams Gewest)

4.6 Afwegingskader zonevreemde woningen

Er wordt gestreefd naar een maximale integratie zonevreemd wonen met: een duidelijk toetsingskader, duidelijkheid voor alle zonevreemde woningen met uitzondering diegene waarvoor de hogere overheid bevoegd is en tot slot geen strengere beperkingen naar bouwvolume dan voorzien in het decreet (restricties naar bouwwijze en perceelsinrichting zijn wel mogelijk).

In het richtinggevend deel wordt specifieke ontwikkelingsperspectieven onderscheiden voor zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied en in waardevol landschap. De ontwikkelingsperspectieven voor de andere zonevreemde woningen worden gedifferentieerd volgens deelruimte. Tenslotte zijn er aparte bepalingen voor markante gebouwen.

4.6.1 Zonevreemde woningen in kwetsbaar gebied en waardevol landschap

Indien de woning gelegen is in een kwetsbaar gebied wordt het beleid in principe bepaald door de hogere overheid. De gemeente vraagt aan de hogere overheid echter om deze zonevreemde woningen mee op nemen binnen een (perimeter-)RUP. De opzet hierbij is om voor de desbetreffende woningen rechtszekerheid te bieden. Dit betekent dat voor de woningen in kwetsbare gebieden de basisrechten uit de Codex van toepassing zijn.

Indien de zonevreemde woning gelegen is in een waardevol landschap (open ruimteverbinding, concentratiezone van KLE, donk, dreef), krijgt de woning de ontwikkelingsperspectieven zoals het decreet voorschrijft. Dit betekent dat voor de woningen in waardevolle landschappen de basisrechten uit de Codex van toepassing zijn. Deze woningen dienen goed landschappelijk geïn-

tegreerd te worden. Binnen het RUP kunnen specifieke voorschriften hieromtrent worden opgenomen.

4.6.2 Zonevreemde woningen in de deelruimten Dijlevallei, Zuidelijk open ruimtegebied en Rastergebied

Indien de zonevreemde woning gelegen is in de **deelruimte 'Dijlevallei', 'Zuidelijk open ruimtegebied'** of **'Rastergebied'** worden de ontwikkelingsperspectieven aangehouden zoals voorzien in het decreet. Dit betekent dat voor deze zonevreemde woningen de basisrechten uit de Codex van toepassing zijn.

4.6.3 Zonevreemde woningen in de deelruimte Strip Leuvensesteenweg

Voor de woningen gelegen in de **deelruimte 'strip Leuvensesteenweg'** wordt een afzonderlijke perimeter of contour voorzien. De reden hiervoor is dat in een aantal segmenten woningen gelegen zijn binnen bedrijvigheid en handelsactiviteiten. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen worden getoetst aan de visie op de steenweg (ontwikkeling per segment). Ook is een integratie in het paklandschap noodzakelijk.

4.6.4 Markante (zonevreemde) gebouwen

Het behoud van het bestaande bouwvolume staat voorop. Delen die niet authentiek zijn en geen waarde hebben moeten soms kunnen verdwijnen en vervangen worden door nieuwbouw die kwalitatief beter aansluit bij het waardevolle gebouw of de waardevolle site. Uitbreidingen worden in principe niet toegestaan.

Beperkte uitbreidingen, nodig voor de leefbaarheid van het gebouw en indien architecturaal verantwoord, zijn toegelaten. Ook een heropbouw (na vb. een brand) moet, zij het mits voldaan wordt aan de nodige randvoorwaarden en beperkingen, tot de mogelijkheden behoren. Aangezien de gemeente Boortmeerbeek gelegen is in het buitengebied, komen als mogelijke hoofd- of nevenfuncties enkel laagdynamische functies in aanmerking.

4.7 Bindende bepalingen

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor de zonevreemde woningen te Boortmeerbeek is een uitwerking van de bindende bepaling 8 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan: *"De gemeente stelt één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de zonevreemde 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 nederzettingsstructuur⁷."*

Het RUP geeft eveneens uitvoering aan de bindende bepaling 9 die stelt dat de gemeente een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan zal maken voor de restpercelen.

⁷ GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd bij besluit van de Deputatie van Vlaams-Brabant van 28 augustus 2008, B.S. 02 oktober 2008

5 Nadere uitwerking van de visie en de doelstellingen

5.1 Uitgangspunten

De doelstelling binnen een RUP zonevrije woningen is het toekennen van (al dan niet beperkte) mogelijkheden aan zonevrije woningen met als finaliteit: het scheppen van rechtszekerheid.⁸ Daartoe worden de basisrechten voor zonevrije woningen zoals opgenomen in de Codex verankerd in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Naast deze algemene doelstelling, worden nog volgende specifieke doelstellingen vooropgesteld:

- Het opheffen van de categorisering in kwetsbaar gebied voor de zonevrije woningen in recreatiegebied.
- Het afbakenen van de kwetsbare gebieden op perceelsniveau.
- Het vastleggen van vergunbare functiewijzigingen.
- Het formuleren van specifieke bepalingen betreffende zonevrij erfgoed en zonevrije markante gebouwen.
- Het geven van bouwmogelijkheden aan 'restpercelen'.

5.1.1 Het opheffen van de categorisering in kwetsbaar gebied voor de zonevrije woningen in recreatiegebied.

Op het grondgebied van Boortmeerbeek zijn 4 zones bestemd als recreatiegebied volgens het gewestplan. Zonevrije woningen in recreatiegebieden krijgen de beperkte ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije woningen in kwetsbare gebieden. Binnen de gemeentelijke visie op de zonevrije woningen is er geen reden om deze beperkingen te bestendigen. Voor de verschillende zones wordt dit als volgt gemotiveerd.

- Rijmenamsesteenweg: in dit recreatiegebied staan geen zonevrije woningen. Bovendien is er een BPA van kracht.
- Camping Dageraad: voor dit recreatiegebied is er een provinciaal RUP van kracht.
- Camping Eekhoornhof: De bestemming 'recreatiezone' wordt gewijzigd door het gemeentelijk RUP Eekhoornhof. De bestemmingswijziging heft de zonevrijheid van de 3 bestaande woningen in deze zone op.
- Molenheidebaan. Deze grotere recreatiezone omvat verschillende bestaande en vroegere campings en een kleine woonzone langs een zijstraat van de Molenheidebaan. Voor deze zone is er een provinciaal RUP van kracht. Het RUP heeft betrekking op de bestaande campings en de vroegere kampeerterreinen. De woningen in de zijstraat zijn echter niet in dit RUP opgenomen. De woonkorrel wordt volgens de zonering van het provinciaal RUP bovendien aan 3 zijden omringd door zones voor open lucht recreatie of weekendverblijven. Op basis van de kenmerken van het gebied zelf, de kenmerken van de omgeving en de bestemming van de omringende terreinen, kan verantwoord worden om de zone te beschouwen als niet kwetsbaar gebied en de zonevrije woningen daarom de ontwikkelingsperspectieven te geven voor zonevrije woningen in niet-kwetsbare gebieden.

⁸ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Gebiedsgericht beleid voor zonevrij wonen, handleiding voor de gemeente, 2001.

5.1.2 Het afbakenen van de kwetsbare gebieden op perceelsniveau.

De kwetsbare gebieden worden bepaald op basis van de gewestplanbestemmingen. De afbakening van de verschillende bestemmingszones op het gewestplan loopt dikwijls niet gelijk met de grenzen van de kadastrale percelen. Hierdoor is het soms onduidelijk of een bepaald perceel al dan niet volledig of gedeeltelijke tot een kwetsbaar gebied behoort. Om deze onduidelijkheden weg te werken, wordt het kwetsbaar gebied afgebakend op perceelsniveau.

Daarnaast zijn er een beperkt aantal zonevreemde woningen aan de randen van het woongebied die juridisch in kwetsbaar gebied liggen terwijl ze ruimtelijk en morfologisch aansluiten bij de zone-eigen bebouwing binnen het woongebied. De woningen worden opgenomen in een perimeter die overeenstemt met niet-kwetsbaar gebied.

- Rubenslaan
Het betreft een strook met 8 woningen langs de Rubenslaan, volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied. Het is verantwoord is om deze woningen op te nemen in de perimeter 'kerngebonden rastergebied'. De woningen maken integraal deel uit van de Zevenbunderwijk en liggen niet in of aansluitend bij de kwetsbare of waardevolle elementen van de open ruimte. Ze maken tevens deel uit van een vroeger 'verkavelingsakkoord'.
- Heverbaan en Schoubroekstraat
Het betreft 2 woningen langs de Heverbaan (nrs. 24a en 26) en 3 woningen langs de Schoubroekstraat (nrs. 15, 17 en 19). De twee woningen langs de Heverbaan liggen in natuurgebied maar sluiten onmiddellijk aan bij de aangrenzende woningen langs dezelfde straat, gelegen in woongebied en dus zone-eigen. Deze twee woningen vormen een logische verderzetting van de bebouwde structuur langs de Heverbaan, die gebundeld ligt met de spoorweg. Deze woningen liggen niet in of aansluitend bij de kwetsbare of waardevolle elementen van de open ruimte. De betekenen evenmin een aantasting of versnippering van waardevolle open ruimte. Beide woningen liggen buiten de habitatrictlijn- en de VEN-gebieden. De woningen aan de Schoubroekstraat sluiten ruimtelijk aan bij beide woningen langs de Heverbaan en tevens bij de site van de chiro in de Schoubroekstraat. Voor deze site is een ruimtelijk uitvoeringsplan van kracht die het zonevreemd karakter opheft en beperkte ontwikkelingsmogelijkheden voorziet. Het is daarom verantwoord om aan de aangrenzende woningen ook beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe te kennen. Door het compacte geheel van de woningen en het feit dat het slechts om drie woningen gaat, zal de impact op de open ruimte en de natuur beperkt zijn. Er is bovendien geen toename van de ruimtelijke dynamiek omdat het aantal woongelegenheden niet mag toenemen.

5.1.3 Het vastleggen van vergunbare functiewijzigingen.

Toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen zijn geen basisrecht. Het is daarom nuttig om deze vast te leggen in het RUP Zonevreemde woningen. Bovendien kunnen de toelaatbare functiewijzigingen afgestemd worden op de gewenste ruimtelijke structuur volgens het GRS.

5.1.4 Het formuleren van specifieke bepalingen betreffende zonevreemd erfgoed en zonevreemde markante gebouwen.

Dit wordt nader uitgewerkt in § 5.7.

5.1.5 Het geven van bouwmogelijkheden aan 'restpercelen'.

Dit wordt nader uitgewerkt in § 5.8.

5.2 Toepassingsgebied

De voorschriften voor de zonevreemde woningen zijn enkel van toepassing op bestaande, niet-verkrotte en hoofdzakelijk vergunde woningen. De term 'hoofdzakelijk vergund' omvat ook het geacht vergund zijn.

De voorschriften voor het erfgoed en de markante gebouwen zijn van toepassing op alle gebouwen die in de desbetreffende perimeters zijn opgenomen. Het kan dus ook gaan om gebouwen die geen woonfunctie hebben.

De voorschriften voor de restpercelen gelden voor alle restpercelen aangeduid op het grafisch plan. Van zodra een restperceel bebouwd is, vervallen de aanduiding en de er aan gekoppelde voorschriften de facto. Omdat de aanduiding als restperceel geen bestemmingswijziging inhoudt, worden voor de gebouwde woning de voorschriften voor zonevreemde woningen voor de desbetreffende perimeter van kracht.

5.3 Afbakening van de perimeters

Het RUP zonevreemde woningen is een 'perimeter-RUP'. Het grafisch plan is een contourenkaart die het volledige grondgebied van de gemeente omvat. Via het RUP wordt een overdruk ingevoerd, waarbij de grondkleur, zoals vastgelegd in de van kracht zijnde bestemmingsplannen, niet wordt gewijzigd. Via de voorschriften van het RUP, die verschillen per contour, wordt er aan elke zonevreemde woning de nodige (juridisch afdwingbare) rechtszekerheid geboden.

Voor de afbakening van de perimeters wordt vertrokken van het gewestplan en de deelruimtebenadering uit het GRS. De kaarten uit het GRS geven een abstracte schetsmatige benadering van de verschillende ruimtelijk structurerende elementen voor de gewenste open ruimte structuur. Ook de detailleringsgraad waarmee de verschillende bestemmingszones op het gewestplan zijn afgebakend is beperkt. In het kader van het RUP zonevreemde woningen worden de verschillende beleidscategorieën gedetailleerd en op perceelsniveau afgebakend. De ruimtelijke en landschappelijke samenhang van de verschillende te onderscheiden gebieden is daarbij bepalend. De afbakening van de verschillende zones volgens gewestplanbestemming en van de verschillende zones met een specifiek juridisch statuut is daarbij richtinggevend doch niet bepalend.

Op basis van de structuurbepalende elementen van de gewenste ruimtelijke structuur wordt een gebiedsgerichte indeling (categorisering) van de zonevreemde woningen gemaakt. Conform het GRS worden volgende gebieden onderscheiden:

- Kwetsbaar gebied;
- Waardevol landschap;
- Dijlevallei;
- Rastergebied;
- Zuidelijk open ruimtegebied;
- Strip Leuvensesteenweg.

Voor de zonevreemde woningen die ruimtelijk aansluiten bij het hoofddorp, de woonkernen en de woonlinten worden perimeters bepaald die als aanvaardbare afstand kunnen worden beschouwd om te kunnen stellen dat een zonevreemde woning ruimtelijk al dan niet tot een hoofddorp, woonkern of woonlint behoort. Op basis hiervan wordt een kerngebonden rastergebied bepaald, op basis van een ruimtelijke afbakening van het hoofddorp, de woonkern en de woonlinten. Binnen de deelruimte rastergebied wordt aldus een onderscheid gemaakt tussen het 'kerngebonden rastergebied' en het 'niet-kerngebonden rastergebied'. Bedrijvzones worden toegevoegd als laatste categorie. Een tiental zonevreemde woningen is gelegen in de bestemmingszone industriegebied of gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het GRS bevat geen afwegingskader voor deze woningen. De bepalingen van de Codex worden gevolgd.

Bovenstaande visie leidt tot een perimeter-RUP waarbij volgende contouren worden onderscheiden:

- Kwetsbaar gebied;
- Waardevol landschap;
- Dijlevallei;
- Zuidelijk open ruimtegebied;
- Niet-kerngebonden rastergebied;
- Kerngebonden rastergebied
- Strip Leuvensesteenweg;
- Bedrijvzones.

Erfgoed en markante gebouwen worden opgenomen binnen specifieke contouren (zie verder).

5.4 Ontwikkelingsperspectieven per perimeter

Het formuleren van ontwikkelingsperspectieven per perimeter is een nadere uitwerking van het GRS en de daarin geformuleerde afwegingskaders. De voorschriften beschrijven de mogelijkheden tot verbouwen, herbouwen en uitbreiden van zonevreemde woningen en de mogelijke functiewijzigingen. Afhankelijk van de context kan het RUP ook voorwaarden opleggen betreffende bijgebouwen, woningaanhorigheden en het aanleggen van verhardingen. Bij de opmaak van het RUP wordt rekening gehouden met de gewijzigde juridische context. Op het moment van goedkeuring van het GRS was het decreet op de ruimtelijke ordening (DRO) van toepassing. De overgangsbepalingen voor zonevreemde woningen uit het DRO zijn inmiddels vervangen door de basisrechten voor zonevreemde woningen volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). De ontwikkelingsperspectieven per perimeter worden samengevat in onderstaande tabel.

In functie van het vrijwaren van de natuur en de open ruimte wordt in de deelruimten 'kwetsbaar gebied' en 'waardevol landschap' de traditionele tuinzone beperkt tot een zone rond de woning. Dit vermijdt een 'vertuining' van de natuur en de open ruimte. Dit betekent concreet dat bij diepe of zeer brede percelen de gedeeltes die ver van de woning gelegen zijn, maximaal geïntegreerd worden in het omliggende landschap. De tuinzone is maximaal 10 meter breed ten opzichte van de zijgevel en maximum 20 meter lang ten opzichte van de achtergevel. Het gedeelte van de huiskavel tussen de voorgevellijn en de openbare weg behoort steeds tot de tuinzone.

Omdat de zonevreemde woningen meestal in de open ruimte gelegen zijn, wordt het optrekken van losstaande woningbijgebouwen verboden. Enkel in het kerngebonden rastergebied is 1 woningbijgebouw per woning toegelaten. Deze woningen sluiten immers aan bij de bebouwde omgeving in de daartoe bestemde woongebieden. Bestaande losstaande woningbijgebouwen kunnen verbouwd worden binnen het bestaande volume. Ze kunnen tevens herbouwd worden. Indien er een tuinzone is aangeduid, kunnen losstaande woningbijgebouwen enkel binnen de tuinzone herbouwd worden.

Om de landschappelijke impact van zonevreemde woningen in de open ruimte te beperken, is het in de deelruimten 'Waardevol landschap', 'Dijlevallei' en 'Zuidelijk open ruimte gebied' niet toegelaten om het aantal bouwlagen te verhogen. Dit betekent dat de toegelaten volume-uitbreiding tot 1.000 m³ niet kan gerealiseerd worden door het toevoegen van een bouwlaag.

	Basisrechten volgens gemeentelijk RUP							Bedrijfszones
	Kwetsbaar gebied	Waardevol landschap	Dijlevallei	Zuidelijk open ruimte gebied	Niet kerngebonden rastergebied	Kerngebonden rastergebied	Strip Leuvensesteenweg	
Verbouwen binnen het bestaande volume	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Herbouwen in geval van heikracht	Tot bestaand vergund volume met max van 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³
Herbouwen	Neen	Tot 1.000 m ³	Tot 1.000 m ³	Tot 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³	Tot bestaand vergund volume of 1.000 m ³
Uitbreiden	Neen	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³	Ja, tot 1.000 m ³
Aanvullingen op de basisrechten volgens gemeentelijk RUP								
Nieuwe losstaande woningbouw	Neen	Neen	Neen	Neen	Neen	Ja, max 1	Neen	Neen
Bestaande losstaande woningbouw	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen	Verbouwen en herbouwen
Tuinzone	Beperkt	Beperkt	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking
Aantal bouwlagen	Beperkt tot bestaande toestand	Beperkt tot bestaande toestand	Beperkt tot bestaande toestand	Beperkt tot bestaande toestand	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking	Geen beperking
Inrichtingsbepalingen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Geen	Open en half-open bebouwing, 3m zijtuinstrook	Geen
Funciewijzigingen								
Complementaire kantoor- en diensten	Neen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Toeristische logies	Neen	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Horeca	Neen	Neen	Ja	Ja	Neen	Ja	Neen	Neen
Andere	Neen	Neen	Neen	Neen	Neen	Ja	Neen	Neen

5.5 Herbouwen

5.5.1 Herbouw na vernietiging of beschadiging ten gevolge van een vreemde oorzaak

5.5.1.1 *Perimeter kwetsbaar gebied*

In deze perimeter krijgt het behoud van de open ruimte en de natuur voorrang. De bepaling uit de Codex wordt ongewijzigd overgenomen. Bij herbouwen na vernietiging of beschadiging van een woning ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkraft) geldt dat het volume van de herbouwde woning beperkt is tot het bestaande volume met een maximum van 1.000 m³.

5.5.1.2 *Andere perimeters*

Bij herbouwen na vernietiging of beschadiging van een woning ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkraft) geldt dat het volume van de herbouwde woning beperkt is tot 1.000 of tot het bestaande volume. Voorwaarde is uiteraard dat het om een hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde toestand gaat. Er zijn 2 mogelijkheden:

1. De vernietigde of beschadigde woning was 1.000 m³ of kleiner: de herbouwde woning heeft een maximaal volume van 1.000 m³.
2. De vernietigde of beschadigde woning was groter dan 1.000 m³: de herbouwde woning heeft maximaal het volume van de vroegere woning.

De absolute beperking tot 1.000 m³ wordt hier dus opgegeven. Buiten de kwetsbare gebieden krijgen de vroegere verworven rechten voorrang, rekening houdend met het feit dat de herbouw geen vrijwillige keuze is.

5.5.2 Herbouw in andere gevallen

5.5.2.1 *Perimeter kwetsbaar gebied*

Herbouw is enkel mogelijk na vernietiging of beschadiging van een woning ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkraft).

5.5.2.2 *Perimeters Waardevol landschap, Dijlevallei en Zuidelijk open ruimte gebied*

In deze perimeters is het behoud van de open ruimte en de waardevolle landschappen een belangrijke doelstelling. Het herbouwen van grote woningen kan een belangrijke landschappelijke impact hebben. Daarom wordt de volumebeperking tot 1.000 m³ volgens de basisrechten behouden. In alle gevallen is het volume van de herbouwde woning dus beperkt tot 1.000 m³.

5.5.2.3 *Andere perimeters*

Bij herbouwen na vernietiging of beschadiging van een woning ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkraft) geldt dat het volume van de herbouwde woning beperkt is tot 1.000 of tot het bestaande volume. Voorwaarde is uiteraard dat het om een hoofdzakelijk vergunde of geacht vergunde toestand gaat. Er zijn 2 mogelijkheden:

1. De vernietigde of beschadigde woning was 1.000 m³ of kleiner: de herbouwde woning heeft een maximaal volume van 1.000 m³.
2. De vernietigde of beschadigde woning was groter dan 1.000 m³: de herbouwde woning heeft maximaal het volume van de vroegere woning.

De absolute beperking tot 1.000 m³ wordt hier dus opgegeven. In deze perimeters is er immers een sterkere verweving van de open en de bebouwde ruimte. Hierdoor is de open ruimte niet noodzakelijk structurerend en kan de herbouw van grotere bouwvolumes toegelaten worden.

5.6 Functiewijzigingen

Behalve in de kwetsbare gebieden, zijn de functiewijzigingen zoals vermeld in Besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevreemde functiewijzigingen vergunbaar op basis van het RUP. Het betreft:

- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen die er fysisch een geheel mee vormen, tot een complementaire kantoor- of dienstfunctie;
- Het gedeeltelijk wijzigen van het gebruik van een woning, met inbegrip van de woningbijgebouwen, in toeristische logies met maximaal 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden, met uitsluiting van elke vorm van restaurant of café.

Bestemmingswijzigingen naar horeca in het algemeen worden ook toegelaten in de Dijlevallei en in het Zuidelijk open ruimtegebied. Dergelijke functiewijzigingen onderstrepen de toeristisch-recreatieve functie van deze gebieden. Deze rol is gekoppeld aan de aanwezigheid van respectievelijk het kanaal en de Dijle als recreatieve elementen. Zowel op lokaal als op bovenlokaal niveau worden de Dijle en het kanaal Leuven-Dijle geselecteerd als elementen van de toeristisch-recreatieve structuur.

De provincie beschouwt het Dijlenetwerk is een toeristisch-recreatief netwerk. Een toeristisch-recreatief netwerk bestaat uit een geheel van toeristisch-recreatieve voorzieningen en infrastructuur die door hun ligging en onderlinge samenhang structuurversterkend werken. In het GRS wordt het Dijlepad geselecteerd als bovenlokale alternatieve fietsroute. Kleinschalige lokale voorzieningen kunnen zich inschakelen in dit netwerk. Met name horecafuncties kunnen een meerwaarde bieden voor passanten, recreanten toeristen. Omdat de Dijlevallei tevens structuurbepalend is voor de open ruimte en de natuurlijke structuur is het onderbrengen van dergelijke functies in bestaande gebouwen te verkiezen boven het aansnijden van bijkomende ruimte voor nieuwe voorzieningen.

Een gelijkaardige redenering geldt voor de perimeter 'zuidelijk open ruimte gebied'. Deze zone situeert zich in het zuidwesten van de gemeente en sluit aan op het kanaal Leuven-Dijle. Het Vlaams-Brabants kanalen- en rivierengebied is een toeristisch-recreatief netwerk waar nieuwe watergebonden toeristisch-recreatieve activiteiten de bestaande toeristisch-recreatieve structuur kunnen versterken. De jachthaven van Kampenhout-Sas ligt vlakbij. Langs het kanaal loopt een bovenlokale functionele fietsroute, tevens non-stop hoofdroute. Kleinschalige horecafunctie op lokaal niveau kunnen ook hier ondersteunend werken.

5.7 Specifieke bepalingen betreffende erfgoed en markante gebouwen

5.7.1 Selectie van zonevreemd erfgoed en zonevreemde markante gebouwen

Volgende zonevreemde gebouwen worden geselecteerd als erfgoed of markant gebouw:

1. De oude pastorij van Hever, gelegen in natuurgebied
2. Kasteel Ravenstein, gelegen in parkgebied
3. Kasteel Schiplaken, gelegen in parkgebied
4. Kasteelhoeve Gottendijs, gelegen in agrarisch gebied
5. Sas, gelegen in industriegebied
6. Hotel Classics, gelegen in industriegebied
7. Sint-Jozefshoeve, gelegen in natuurgebied
8. Donkhoeve, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
9. Hoeve 2, gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied
10. Villa in de Bieststraat, gelegen in agrarisch gebied

De selectie is gebaseerd op de lijst van erfgoed en markante gebouwen zoals opgenomen in het GRS. Gebouwen die op de lijst in het structuurplan voorkomen en gelegen zijn in woongebied zijn niet zonevreemd en maken daarom geen onderwerp uit van dit RUP.

Het GRS selecteert eveneens concentratiezones markante gebouwen. Deze liggen bijna allemaal volledig in woongebied en hebben dus geen betrekking op zonevreemde woningen. Enkel de zone van de Bieststraat ligt gedeeltelijk buiten woongebied. De geselecteerde villa in de Bieststraat (nummer 10 in de lijst hierboven) is de enige markante zonevreemde woning gelegen in een concentratiezone van markante gebouwen. Om deze reden wordt de woning in dit RUP opgenomen.

Bijkomend werd, naar aanleiding van een bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek, de hoeve 'Vertugadin' (Vergeding), Zwartebeekdraaf nr. 3, opgenomen als zonevreemd erfgoed / markant gebouw.

5.7.2 Algemene visie op erfgoed en markante gebouwen

Het behoud van het waardevol erfgoed staat voorop. Daarbij moet niet alleen het erfgoed zelf gevrijwaard blijven doch ook de ruimtelijke en landschappelijke context waar in het zich bevindt. Indien nodig moet deze context hersteld worden, rekening houdend met het historisch kader. Het behoud van het gebouwd erfgoed op lange termijn kan echter maar indien er voldoende mogelijkheden zijn voor het nuttig gebruik van de gebouwen. Bij structurele leegstand moet geval per geval worden afgewogen welke mogelijkheden er zijn voor hergebruik.

Historisch erfgoed dat zijn functie of betekenis heeft verloren, kan nieuw leven worden ingeblazen door het een nieuwe functie te geven. Er zijn verschillende mogelijkheden om het behoud van cultuur-historisch waardevolle panden te ondersteunen. Eén ervan is het makkelijker maken van functiewijzigingen. Het geven van een aangepaste en hedendaagse functie is immers een van de beste garanties voor het behoud ervan. Het vermijdt leegstand en verval. Bij de mogelijkheden voor functiewijzigingen wordt een onderscheid gemaakt tussen functiewijzigingen naar wonen en functiewijzigingen naar andere bestemmingen. In beide gevallen zijn volumeuitbreidingen mogelijk indien dit noodzakelijk is om de gewenste herbestemming te kunnen realiseren. De omvang van de toegelaten uitbreidingen wordt geval per geval bepaald en houdt rekening met de kenmerken van het gebouw (onder andere het bestaande volume) en de ruimtelijke, landschappelijke en historische context van het erfgoed of markant gebouw.

Huisvesting is een mogelijk gebruik van waardevolle gebouwen dat kan bijdragen tot het duurzaam behoud op lange termijn. Indien de woonfunctie wordt ondergebracht in erfgoed dat niet gelegen is in woongebied in de ruime zin, is er sprake van zonevreemde woningen. Indien het erfgoed nog geen woonfunctie heeft en haar oorspronkelijke of bestaande functie verliest, dan is steeds een functiewijziging naar wonen toegelaten, voor zover het gebouw bouwfysisch en bouwtechnisch geschikt is voor een woonfunctie.

Oudere en beeldbepalende gebouwen hebben dikwijls een grotere volumecapaciteit en kunnen gemakkelijk meerdere woongelegenheden herbergen. In bepaalde gevallen is het daarom te verantwoorden om meerdere woongelegenheden in één gebouw of gebouwencomplex toe te laten. Omwille van de evoluties in de gezinssamenstellingen en –grootte, zijn de gebouwen vaak te groot volgens de gangbare normen om slechts één gezin te huisvesten. Oude gebouwen moeten soms ingrijpend gerenoveerd worden om comfortabel in te kunnen wonen. Vaak is een renovatieproject niet rendabel in functie van het creëren van één woongelegenheden. Dit betekent dat het toelaten van één woongelegenheden niet steeds zal leiden tot het gewenste behoud van het erfgoed op lange termijn. Het onderbrengen van meerdere woonentiteiten in één gebouw maakt een renovatieproject rendabel. De aankoopprijs, de renovatiekosten en de onderhoudskosten (ook vaak hoger dan bij moderne woningen) kunnen worden gedeeld.

Om te bepalen of meerdere woningen kunnen worden toegelaten en zo ja, hoeveel, worden volgende afwegingscriteria gebruikt:

- Bij gebouwencomplexen: de structuur van het gebouwencomplex. Indien een gebouwencomplex bestaat uit meerdere fysisch te onderscheiden delen, zelfs al zijn ze fysisch aan een gebouwd, dan kan er per deel minstens één woonegelegenheid worden voorzien.
- Bij individuele gebouwen: de omvang van het gebouw en de mogelijkheid om zonder grote ingrijpende verbouwingen, het gebouw op te splitsen in individuele woningen. Om het aantal woningen te bepalen, wordt het volume van het gebouw vergeleken met de toegestane 1.000 m³ voor zonevreemde woningen in niet-kwetsbaar gebied.
- In alle gevallen: de erfgoedwaarde van het gebouw en de draagkracht van de omgeving. Elke ingreep moet een meerwaarde betekenen voor de erfgoedwaarde van het gebouw of moet op zijn minst de erfgoedwaarde ongeschonden laten. Tevens moet de ruimtelijke draagkracht van de omgeving worden gerespecteerd.

De visie op erfgoed legt steeds meer de nadruk op een verantwoorde herbestemming en een toekomstgerichte evolutie om het behoud van het erfgoed te verzekeren, zonder dat het aan waarde hoeft in te boeten. Geherwaardeerd erfgoed kan zijn rol als historische getuige spelen en tegelijk een toekomstgerichte invulling krijgen. Naast een herbestemming naar wonen kunnen ook andere functiewijzigingen bijdragen tot een duurzaam behoud op lange termijn van het erfgoed. Om te bepalen welke bijkomende functies kunnen toegelaten worden, worden volgende afwegingscriteria gebruikt:

- Het gebouw of gebouwencomplex moet bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dit betekent dat er uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd moeten worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- of milieueisen.
- Elke ingreep moet een meerwaarde betekenen voor de erfgoedwaarde van het gebouw of moet op zijn minst de erfgoedwaarde ongeschonden laten.
- De dynamiek en het (potentieel) verkeersgenererend effect van de functie worden ingeschat rekening houdend met de schaal van het te herbestemmen gebouw of gebouwencomplex, de draagkracht van de omgeving en de ontsluitingsmogelijkheden volgens verschillende vervoersmodi.

In een buitengebiedgemeente wordt specifieke aandacht besteed aan het 'agrarisch erfgoed'. Hoeves op het platteland zijn stille getuigen van een rijk landbouwverleden. Als een landbouwbedrijf stopt, komen woningen en gebouwen vaak leeg te staan en geraken ze in verval. Ook de toekomst van deze panden hangt af van een rendabele herbestemming.

5.7.3 Individuele gebiedsgerichte en gevals specifieke uitwerking

Hoewel de doelstellingen voor zonevreemde erfgoed en markante gebouwen algemeen en generiek zijn, verschillende gebouwen onderling sterk qua voorkomen en ruimtelijke omgeving. de specifieke mogelijkheden voor het erfgoed en de markante gebouwen worden daarom gebaseerd op een individuele gebiedsgerichte uitwerking.

5.7.3.1 *De oude pastorie van Hever*

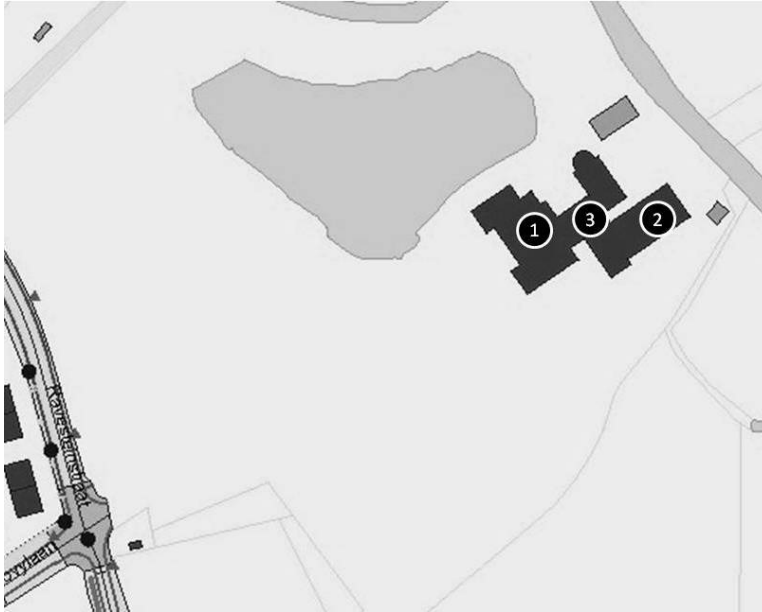
De oude pastorie van Hever ligt in een beschermd landschap. Hierdoor zijn de afwijkingsmogelijkheden van de stedenbouwkundige voorschriften volgens artikel 4.4.6 van de codex van toepassing. Dit artikel voorziet dat een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroer-

rend erfgoed. Daarom voorziet het gemeentelijk RUP Zonevreemde woningen geen specifieke bepalingen voor dit gebouw.

5.7.3.2 Kasteel Ravenstein

<i>Ligging</i>	Ten noorden van de kern van Hever, vlakbij een oude Dijle-arm.
<i>Kenmerken omgeving</i>	Het kasteel wordt ontsloten via een toegangsweg vanaf het centrum van Hever. Het is gelegen in een park waarin open grasvelden afgewisseld worden met beboste fragmenten. Grote vijver ten noordwesten van de gebouwen, palend aan de oude Dijle-arm.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Het gebouw en het grootste deel van de site liggen in effectief overstromingsgevoelig gebied. De BWK categoriseert het domein als complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. De vijver (eutrofe plas) is biologisch waardevol.
<i>Juridische context</i>	In de gewenste open ruimte structuur is de omgeving van het kasteel geselecteerd als verwevingsgebied. In een verwevingsgebied komen natuur; landbouw en recreatie samen voor. de cultuurlandschappen in verwevingsgebieden moeten behouden en beschermd worden.
<i>Kenmerken gebouw(en)</i>	Gelegen in parkgebied. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed
<i>Geraamde oppervlakte</i>	Gebouwencomplex bestaande uit 2 hoofdvolumes met bijgebouwen. Hoofdgebouw in neo-klassieke stijl. Centraal hoofdvolume met 3 bouwlagen onder schilddak + 2 zijvleugels met plat dak. Achterste hoofdvolume met 2 bouwlagen onder zadeldak.
<i>Geraamd volume</i>	Grondoppervlakte ca. 1.200 m ²
<i>Huidige functie</i>	8.200 m ³
	Leegstaand ?

Het kasteel ligt vlakbij de kern van Hever. Daarom kan het aangewend worden voor centrum-versterkende 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.



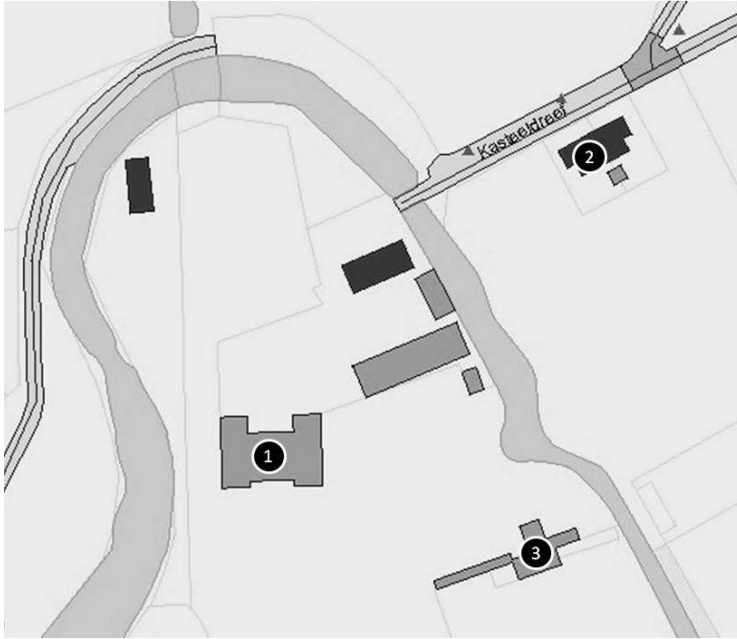
1. Hoofgebouw: kasteel in neo-klassieke stijl
2. Achterste hoofgebouw
3. Bijgebouwen en annexen

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 hoofgebouw met beide zijvleugels kunnen 5 wooneenheden voorzien worden. In het achterste hoofgebouw kunnen 3 wooneenheden voorzien worden. In totaal worden dus maximaal 8 individuele woningen toegelaten.

5.7.3.3 Kasteel Schiplaken

<i>Ligging</i>	Gelegen op de grens van Boortmeerbeek en Zemst.
<i>Kenmerken omgeving</i>	Gelegen in dicht bebost gebied. Bereikbaar vanaf de Blokstraat via een mooie dreef. Het volledige Schiplakenbos is volgens de BWK een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen. De gebouwen liggen buiten de effectief en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gelegen in natuurgebied en natuurelement met reservaatfunctie.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in parkgebied. Niet beschermd, wel opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed
<i>Kenmerken gebouw(en)</i>	Naast het kasteel zelf liggen in het domein nog 3 dienstgebouwen, opgesteld in U-vorm, een vijfde gebouw langs de Kasteeldreef en een zesde gebouw ten zuiden van het kasteel. Daarnaast zijn er nog verschillende kleinere bijgebouwen. Het kasteel zelf werd na de WO I gebouwd, doch de in losse U-vorm opgestelde dienstgebouwen dateren uit de 18 ^{de} en 19 ^{de} eeuw.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	1.700 m ²
<i>Geraamd volume</i>	9.400 m ³
<i>Huidige functie</i>	Volgens de inventaris van zonevreemde woningen zijn er 3 gebouwen bewoond: het kasteel zelf en 2 van de 5 bijgebouwen.



1. Kasteel
2. Woning
3. Woning

De gebouwen liggen centraal in het bosgebied en daardoor ver verwijderd van de kern van Schiplaken. De afstand tot de meest zuidelijke woonwijken bedraagt 650 meter, deze tot het centrum van Schiplaken ca. 1 kilometer. Bovendien is het volledige bosgebied biologisch waardevol tot zeer waardevol.

Er wordt uitgegaan van het behoud van de bestaande woonfunctie. Dit betekent dat de 3 woningen hun functie behouden. Omwille van het grote volume van het kasteel zelf, kunnen er in dit gebouw meerdere wooneenheden worden toegelaten. Rekening houdend met de beperkte ruimtelijke draagkracht van het gebied, wordt het aantal beperkt tot 4. De andere twee bewoonde gebouwen zijn kleiner en niet geschikt om verschillende wooneenheden in onder te brengen. Van de 3 resterende gebouwen worden er 2 beoordeeld als geschikt voor een woonfunctie. Het toegelaten aantal woningen komt zo op 8: 4 in het kasteel en 4 in de bijgebouwen, met telkens 1 wooneenheid per bijgebouw.

De gebouwen liggen in parkgebied, dus niet kwetsbaar gebied voor zonevreemde woningen. Art 4.4.23 van de Codex is dus van toepassing, evenals het uitvoeringsbesluit voor zonevreemde functiewijzigingen. Dit betekent dat functiewijzigingen die reeds vergunbaar zijn, worden verankerd in de voorschriften van het RUP. Het gaat om een beperkte mogelijkheid tot een kantoor, complementair aan een woning, van maximaal 100 m² en om gedeeltelijke functiewijzigingen naar toeristische logies, met een maximum van 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden en met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant.

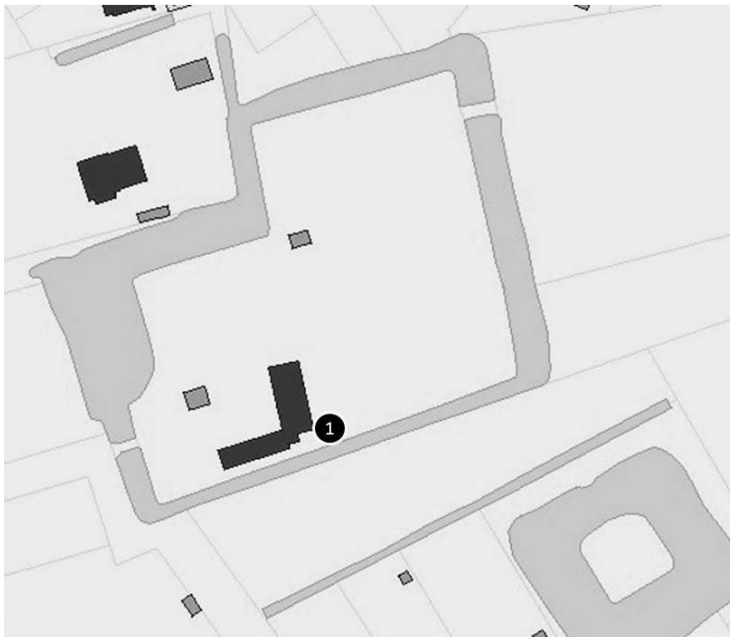
Zowel de gebouwen als de omgeving lenen zich uitstekend voor toeristische logies. Door de beperking tot 8 is er voldoende garantie dat de draagkracht van het omliggende groen- en parkgebied niet zal overschreden worden en dat eventuele negatieve effecten op landschap, natuur en milieu beperkt zullen blijven. Gezien de kleinschaligheid van de toegelaten kantoorfuncties is ook deze impact op het gebied beperkt. De voorschriften laat geenszins een volledige omvorming tot dienstenfunctie, kantoor of hotel toe. Omwille van de ligging en de omgevingskenmerken zijn de gebouwen niet geschikt voor andere functiewijzigingen.

Eveneens om het waardevolle bos te beschermen, worden losstaande bijgebouwen beperkt. Enerzijds wordt het optrekken van nieuwe losstaande bijgebouwen verboden om een landschappelijke versnippering van het kasteeldomein te voorkomen. Anderzijds gelden voor de zonevreemde woningen de bepalingen van niet-kwetsbaar gebied. Dit betekent dat de basisrechten een uitbreiding tot 1.000 m³ toelaten. Omdat het RUP niet strenger mag zijn dan de ba-

sisrechten, worden deze uitbreidingsmogelijkheden overgenomen in de voorschriften van het RUP.

5.7.3.4 Kasteelhoeve Gottendijs

<i>Ligging</i>	Gelegen ten zuiden van de kern van Schiplaken
<i>Kenmerken omgeving</i>	De open ruimte ten zuiden van Schiplaken wordt gekenmerkt door een half-open landschap waarbij bosfragmenten en open ruimte (hoofdzakelijk weilanden) elkaar afwisselen. De verspreide bebouwing versnipperd enigszins de open ruimte structuur. Het terrein ligt volledig buiten de overstromingsgevoelige gebieden. Het terrein is volgens de BWK een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Vooral de sloten, die het terrein volledig omringen, zijn soortenrijk.
<i>Beleidscontext GRS</i>	De kasteelhoeve ligt in een ingesloten landbouwgebied en in landschapszone. Het gebouw is geselecteerd als baken. Binnen de gewenste open ruimte structuur is de site gelegen in het rasterlandschap.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in agrarisch gebied. Niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed.
<i>Kenmerken gebouw</i>	Langgestrekte hoeve met één bouwlaag onder zadeldak met bijgebouw van één bouwlaag haaks op het hoofdgebouw.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	355 m ²
<i>Geraamd volume</i>	1.500 m ³
<i>Huidige functie</i>	Landbouw



1. Kasteelhoeve

De hoeve ligt aan de zuidelijke rand van de kern van Schiplaken. Alhoewel de open ruimte in de omgeving (landschappelijk) waardevol is, ligt de kasteelhoeve buiten de structuurbepalende elementen van de open ruimte en de natuurlijke structuur. Ze is via de Gottendijsdreef goed bereikbaar vanuit de kern van Schiplaken. Als (voormalige) hoeve en aansluitend bij de zuidelijke wijken van Schiplaken is het gebouw geschikt voor een functiewijziging naar wonen. Omwille van de aantrekkelijke omgeving, is het gebouw ook geschikt voor diensten, kantoren (vrij beroep) of horeca.

Ook kleinschalige bedrijven, bij voorkeur ambachtelijk en/of landbouwgerelateerd, kunnen in het gebouw ondergebracht worden. Hier is de iets meer afgelegen ligging, in combinatie met de goede bereikbaarheid, eerder een voordeel.

Om een mogelijke herbestemming te faciliteren, worden uitbreidingsmogelijkheden tot 20% van het bestaande volume toegelaten. Hierdoor wordt het mogelijk om het gebouw te optimaliseren of aan te passen met het oog op een toekomstig gebruik. De toegelaten volumevermeerdering komt overeen met ongeveer 100 m² bebouwde grondoppervlakte. Hierdoor neemt het bebouwingspercentage van het perceel slechts zeer beperkt toe: van 3,5 naar 4,5 %. De waardevolle open ruimte rondom het gebouw, kan dus in voldoende mate bewaard blijven. Omwille van de beperkte oppervlakte en het beperkte volume van het gebouw, wordt slechts één woonegelegenheid toegelaten.

5.7.3.5 Sas

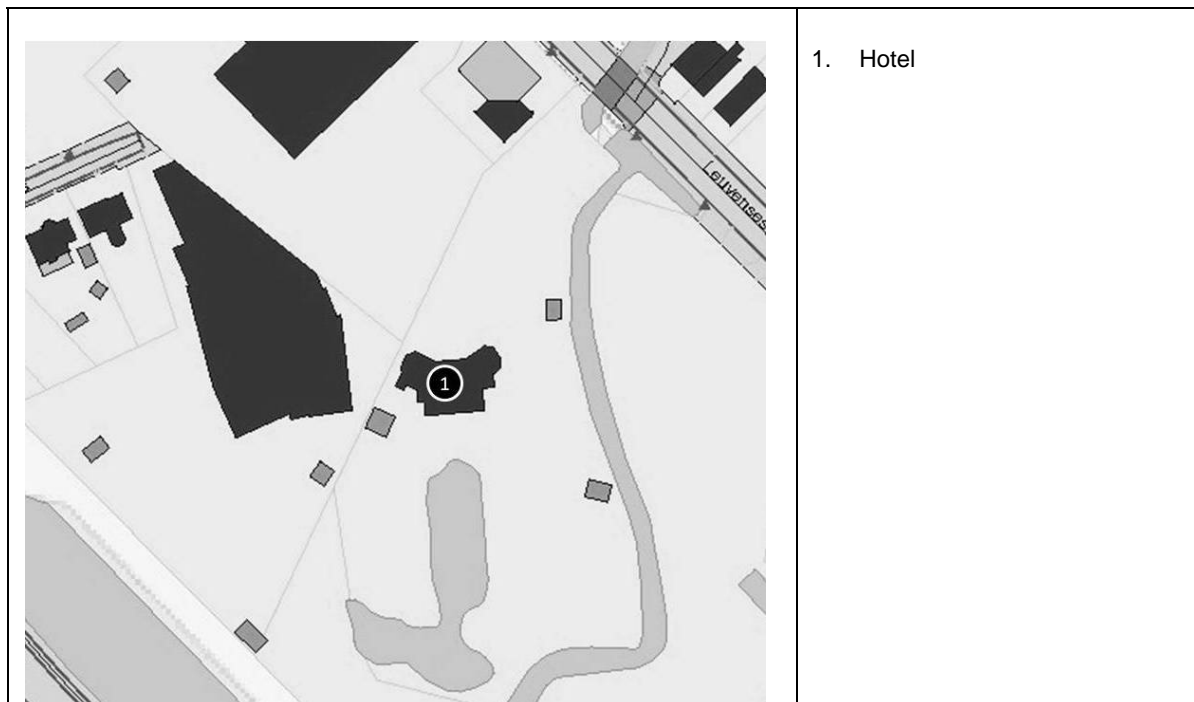
<i>Ligging</i>	Gelegen langs het kanaal Leuven-Dijle, ter hoogte van de historische sluis.
<i>Kenmerken omgeving</i>	Het sashuis maakt deel uit van de bebouwingsstrook tussen het kanaal en de Leuvensesteenweg. Deze strook wordt gekenmerkt door een sterke verweving van wonen, bedrijvigheid en kleinhandel. In de omgeving, onder andere aangrenzend aan het erfgoed, komen enkele grootschalige bedrijfsgebouwen voor. De overkant van de Leuvensesteenweg sluit aan bij de kern van Boortmeerbeek.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gelegen in zone voor bovenlokale handel en bedrijvigheid (economische entiteit Kampenhout-Sas).
<i>Juridische context</i>	Gelegen in industriegebied. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed. Het sas, bestaande uit een dubbele schutsluis met omgeving, is beschermd als monument. ⁹
<i>Kenmerken gebouw</i>	Het sashuis is een kleine woning met één tot twee bouwlagen onder kroonlijst. Opvallende dakstructuur met combinatie van zadel- en schilddak. Garage in latere aanbouw met 1 bouwlaag en plat dak.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	142 m ² + bijgebouw van 42 m ²
<i>Geraamd volume</i>	1.200 m ³
<i>Huidige functie</i>	Woning

Het Sashuis betreft een relatief kleine woning. De erfgoedwaarde wordt bepaald door de vroegere functie van het gebouw als sluiswachterswoning in combinatie met de ligging nabij de beschermde historische sluis. Op basis van de aard en de omvang van het gebouw, bieden specifieke ontwikkelingsperspectieven weinig meerwaarde. Er wordt daarom teruggevallen op de algemene ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen in bedrijvzones. Als bijkomende randvoorwaarde wordt het behoud van de erfgoedwaarde vooropgesteld.

⁹ De dubbele schutsluis is een voorbeeld van een goed bewaarde 18de-eeuwse schutsluis, één van de vijf schutsluizen die deel uitmaken van de uitrusting van het kanaal Leuven-Dijle. Interessant is hier de typologie: dubbele sluisen met twee kolken van het 'buijtype'. Bovendien zijn minstens vier van de vijf sluisen vrijwel intact bewaard wat aan het hele kanaal een industrieel-archeologische en historische meerwaarde verleent. (bron: inventaris.onroenderfgoed.be)

5.7.3.6 Hotel Classics

<i>Ligging</i>	Langs de Leuvensesteenweg, ter hoogte van de kern van Boortmeerbeek
<i>Kenmerken omgeving</i>	Gelegen in een strook industriegebied tussen de Leuvensesteenweg en het kanaal. Deze strook wordt gekenmerkt door een sterke verweving van wonen, bedrijvigheid en kleinhandel. In de omgeving, onder andere aangrenzend aan het erfgoed, komen enkele grootschalige bedrijfsgebouwen voor. De overkant van de Leuvensesteenweg sluit aan bij de kern van Boortmeerbeek.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gebouw staat op een groot perceel met vijver. Tuin met veel bomen geeft het geheel een groen karakter en zorgt voor één van de weinige groenfragmenten langs dit deel van de Leuvensesteenweg. Parking voor het gebouw. Oostelijke perceelsgrens wordt gevormd door de Weesbeek. Het terrein ligt volledig buiten de overstromingsgevoelige gebieden.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in zone voor bovenlokale handel en bedrijvigheid (economische entiteit Kampenhout-Sas). Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed.
<i>Kenmerken gebouw</i>	Dit gebouw is oorspronkelijk een kasteeltje uit 1947. Gebouw met 2 bouwlagen onder dak, klein hoektorentje.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	430 m ²
<i>Geraamd volume</i>	3.500 m ³
<i>Huidige functie</i>	Hotel



1. Hotel

Op basis van de ligging in de strip van de Leuvensesteenweg kunnen naast het wonen ook commerciële functies toegelaten worden. Naast de bestaande horecafunctie zijn handel, kantoren en diensten mogelijk. Omwille van de aard en het architecturaal karakter van het gebouw, wordt bedrijvigheid uitgesloten.

Technisch gezien is een hotel gemakkelijk om te bouwen tot woongebouw. Het is niet bekend in hoeverre de structuur en indeling van het gebouw hiervoor geschikt zijn. Omwille van de ligging

langs de Leuvensesteenweg en nabij het hoofddorp Boortmeerbeek is een beperkte mate van verdichting mogelijk. Op basis van het geraamde bouwvolume en rekening houdend met de toegelaten uitbreidingsmogelijkheden, kunnen tot 4 woongelegenheden worden toegelaten.

Gebouw staat op een groot perceel met vijver. Tuin met veel bomen geeft het geheel een groen karakter en zorgt voor één van de weinige groenfragmenten langs dit deel van de Leuvensesteenweg. Het groen sluit bovendien aan op het parkgebiedje aan de overzijde van de Leuvensesteenweg. De uitbreidingsmogelijkheden worden daarom beperkt tot 10% van het bestaande volume, wat overeenkomt met een toename van de bebouwde oppervlakte met ongeveer 100 m² indien de uitbreiding volledig in 1 bouwlaag zou worden gerealiseerd.

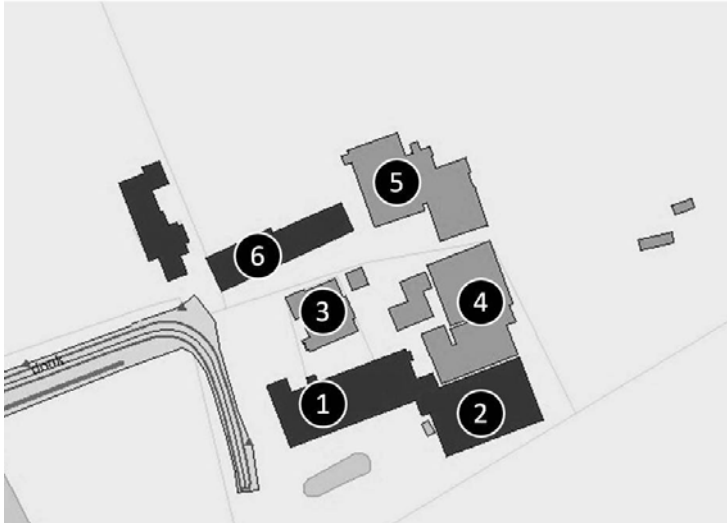
Deze kunnen behouden blijven, met mogelijkheid tot verbouwen (binnen het bestaande volume) of herbouwen (met behoud van het bestaande volume). Om de groene omkadering niet te sterk te versnipperen worden geen nieuwe losstaande bijgebouwen toegelaten. Momenteel zijn er 3 losstaande bijgebouwen op het perceel.

5.7.3.7 *Sint-Jozefshoeve*

De Sint-Jozefshoeve in de Langedonckstraat is een beschermd monument. Hierdoor zijn de afwijkingmogelijkheden van de stedenbouwkundige voorschriften volgens artikel 4.4.6 van de Codex van toepassing. Dit artikel voorziet dat een stedenbouwkundige vergunning betreffende een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd is als monument, of deel uitmaakt van een krachtens decreet definitief of voorlopig beschermd stads- of dorpsgezicht of landschap kan worden afgeweken van stedenbouwkundige voorschriften, voor zover de betrokken handelingen gunstig worden geadviseerd vanuit het beleidsveld onroerend erfgoed. Daarom voorziet het gemeentelijk RUP Zonevreemde woningen geen specifieke bepalingen voor dit gebouw.

5.7.3.8 *Donkhoeve*

<i>Ligging</i>	Gelegen in de Dijlevallei, ten oosten van Hever en ten noordwesten van Boortmeerbeek.
<i>Kenmerken omgeving</i>	De hoeve ligt centraal in de open ruimte van de Dijlevallei. Het landschap is open tot half-open met talrijke weilanden met perceelsrandbegroeiing, afgewisseld met bosfragmenten. De omgeving wordt doorkruist door verschillende zijrivieren van de Dijle: de Dambeek, de Molenbeek en de Leibeek. Volgens de BWK is de omgeving biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het gaat vooral om soortenrijk permanent cultuurgrasland en om bosfragmenten met eiken. Er zijn relictten van half-natuurlijke graslanden. Het gaat tevens om faunistisch belangrijk gebied. De gebouwen en het perceel liggen volledig in effectief overstromingsgevoelig gebied.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gelegen in open ruimte van bovenlokaal niveau.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed.
<i>Kenmerken gebouw</i>	De Donkhoeve bestaat uit een complex van 6 gebouwen. Enkel het uiterste noordelijke perceel wordt geselecteerd binnen de perimeter markante gebouwen en erfgoed. Op dit perceel bevinden zich een langgestrekte hoeve / stal onder zadeldak aan de straatkant en een stal / loods daarachter. Met name het gebouw aan de straatkant heeft erfgoedwaarde.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	830 m ²
<i>Geraamd volume</i>	4.000 m ³
<i>Huidige functie</i>	Landbouw



1. Woning
2. Loods
3. Bijgebouwen
4. Loods
5. Loods/stal
6. Loods/stal

Gebouw 6 heeft erfgoedwaarde en is geselecteerd als zonevreed erfgoed. In het RUP wordt het perceel met de gebouwen 5 en 6 in de perimeter voor markante gebouwen en erfgoed opgenomen. Het gebouw ten westen van gebouw 6 is een woning en behoort niet tot de hoeve.

De gebouwen liggen centraal in de Dijlevallei en daardoor ver verwijderd van de kernen. De afstand tot de kern van Hever bedraagt in vogelvlucht 1 kilometer, deze tot het centrum van Boortmeerbeek 1,5 kilometer. Het landschap is open tot half-open met talrijke weilanden met perceelsrandbegroeiing, afgewisseld met bosfragmenten. De omgeving wordt doorkruist door talrijke zijrivieren van de Dijle. De meest nabije waterloop is de Leibeek, ongeveer 150 meter ten oosten. De omgeving is landschappelijk en biologisch waardevol tot zeer waardevol.

De bestaande woning horende bij de hoeve heeft geen erfgoedwaarde. Deze woning valt onder de bepalingen voor bestaande zonevreedde woningen in de perimeter 'kwetsbaar gebied voor natuur'.

In de perimeter 'markante gebouwen en erfgoed' wordt 1 perceel met 2 gebouwen opgenomen. Bovendien komt omwille van de gebouwenkenmerken enkel het gebouw aan de straat in aanmerking voor een functiewijziging. Het is ook dit gebouw dat historische waarde bezit. Het toegelaten aantal woongelegenheden is een evenwicht tussen enerzijds de meerwaarde van het behoud van het erfgoed en anderzijds de beperkte ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het gebouw aan de straatkant heeft een geschat volume van 2.100 m³. Omdat dit groot is, zal de kans op behoud groter zijn indien er meerdere woongelegenheden worden toegelaten. De afgelegen ligging, de aanwezigheid van de Dijlevallei en de natuur- en landschapswaarden in de omgeving noodzaken echter een beperking van het aantal woongelegenheden. Er wordt daarom geopteerd voor het toelaten van 2 individuele woongelegenheden.

De hoeve ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dus niet kwetsbaar gebied voor zonevreedde woningen. Art 4.4.23 van de Codex is dus van toepassing, evenals het uitvoeringsbesluit voor zonevreedde functiewijzigingen. Dit betekent dat functiewijzigingen die reeds vergunbaar zijn, worden verankerd in de voorschriften van het RUP. Het gaat om een beperkte mogelijkheid tot een kantoor, complementair aan een woning, van maximaal 100 m² en om gedeeltelijke functiewijzigingen naar toeristische logies, met een maximum van 8 tijdelijke verblijfgelegenheden en met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant.

De combinatie van de toelaatbare functiewijzigingen geeft voldoende mogelijkheden voor een toekomstig duurzaam en rendabel gebruik van de deels historisch waardevolle bebouwing zonder de draagkracht van de omgeving sterk te overschrijden. Omwille van de ligging en de omgevingskenmerken zijn de gebouwen, naast hun huidige agrarische functie, niet geschikt voor andere functiewijzigingen.

Eveneens om de waardevolle omgeving te beschermen, alsook rekening houdend met de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied, worden nieuwe losstaande bijgebouwen niet toegelaten. Uitbreiding van de gebouwen wordt evenmin toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor uitbreidingen die noodzakelijk zijn omwille van veiligheid, gezondheid of milieuvorwaarden. In alle gevallen zijn uitbreidingen beperkt tot 10% van het bestaande volume.

5.7.3.9 Hoeve 2

<i>Ligging</i>	Gelegen in de Dijlevallei, noorden van Boortmeerbeek.
<i>Kenmerken omgeving</i>	De hoeve ligt centraal in de open ruimte van de Dijlevallei. Het landschap is open tot half-open met talrijke weilanden met perceelsrandbegroeiing, afgewisseld met bosfragmenten. De omgeving wordt doorkruist door verschillende zijrivieren van de Dijle: de Dambeek, de Molenbeek en de Leibeek. Volgens de BWK is de Dijlevallei biologisch waardevol tot zeer waardevol. Het gaat vooral om soortenrijk permanent cultuurgrasland en om bosfragmenten met eiken. Er zijn relictten van half-natuurlijke graslanden. Het gaat tevens om faunistisch belangrijk gebied. de onmiddellijke omgeving van de hoeve is echter niet tot matig biologisch waardevol. De gebouwen en het perceel liggen volledig in effectief overstromingsgevoelig gebied.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gelegen in open ruimte van bovenlokaal niveau.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in landschappelijk waardevol agrarisch gebied en habitatrictlijngebied. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed. Niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
<i>Kenmerken gebouw</i>	De hoeve bestaat uit een gebouwencomplex bestaande uit verschillende gebouwen die samen 2 bouwvolumes vormen. De zuidelijke gebouwengroep bestaat uit een woning langs de straat en een achteraan aangebouwde stal. De noordelijke gebouwengroep bestaat uit bergingen, loodsen en stallen.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	1.410 m ²
<i>Geraamd volume</i>	6.400 m ³
<i>Huidige functie</i>	Landbouw



1. Woning
2. Stal / loods
3. Stal
4. Bijgebouwen

De gebouwen liggen centraal in de Dijlevallei en daardoor ver verwijderd van de kernen. De afstand tot de kern van Boortmeerbeek bedraagt in vogelvlucht ruim 1 kilometer. Het landschap is open tot half-open met talrijke weilanden met perceelsrandbegroeiing, afgewisseld met bosfragmenten. De omgeving wordt doorkruist door talrijke zijrivieren van de Dijle. De meest nabije waterloop is een zijbeek van de Leibeek, ongeveer 150 meter ten oosten. De Dijlevallei is landschappelijk en biologisch waardevol tot zeer waardevol; in de onmiddellijke omgeving van de hoeve is de biologische waarde echter eerder laag tot matig.

Omwille van de gebouwkenmerken komen de gebouwen van de zuidelijke groep het best in aanmerking voor een functiewijziging. Het gedeelte aan de straat is reeds een woning. Het toegelaten aantal woongelegenheden is een evenwicht tussen enerzijds de meerwaarde van het behoud van het erfgoed en anderzijds de beperkte ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Het totaal bouwvolume wordt geraamd op 6.400 m³. De gebouwen aan de straatkant hebben een geschat volume van 1.900 m³. Omdat dit groot is, zal de kans op behoud groter zijn indien er meerdere woongelegenheden worden toegelaten. De afgelegen ligging, de aanwezigheid van de Dijlevallei en de natuur- en landschapwaarden in de omgeving noodzaken echter een beperking van het aantal woongelegenheden. Er wordt daarom geopteerd voor het toelaten van 2 individuele woongelegenheden.

De hoeve ligt in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, dus niet kwetsbaar gebied voor zonevreemde woningen. Art 4.4.23 van de Codex is dus van toepassing, evenals het uitvoeringsbesluit voor zonevreemde functiewijzigingen. Dit betekent dat functiewijzigingen die reeds vergunbaar zijn, worden verankerd in de voorschriften van het RUP. Het gaat om een beperkte mogelijkheid tot een kantoor, complementair aan een woning, van maximaal 100 m² en om gedeeltelijke functiewijzigingen naar toeristische logies, met een maximum van 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden en met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant. Hiervoor komen eventueel ook de noordelijke gebouwen in aanmerking, al zal de technische haalbaarheid van een bestemmingswijziging onderzocht moeten worden.

De combinatie van de toelaatbare functiewijzigingen geeft voldoende mogelijkheden voor een toekomstig duurzaam en rendabel gebruik van de deels historisch waardevolle bebouwing zonder de draagkracht van de omgeving sterk te overschrijden. Omwille van de ligging en de omgevingskenmerken zijn de gebouwen, naast hun huidige agrarische functie, niet geschikt voor andere functiewijzigingen.

Eveneens om de waardevolle omgeving te beschermen, alsook rekening houdend met de ligging in effectief overstromingsgevoelig gebied, worden nieuwe losstaande bijgebouwen niet toegelaten. Uitbreiding van de gebouwen wordt evenmin toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor uitbreidingen die noodzakelijk zijn omwille van veiligheid, gezondheid of milieuvwaarden. In alle gevallen zijn uitbreidingen beperkt tot 10% van het bestaande volume.

5.7.3.10 Villa in de Bieststraat

<i>Ligging</i>	Villa langs de Bieststraat, nabij het kruispunt met de Leuvensesteenweg
<i>Kenmerken omgeving</i>	Gelegen in een gemengd gebied ten noordwesten van de kern van Boortmeerbeek. De bebouwing bestaat uit een aaneenschakeling van linten waardoor er een aaneenschakeling van bebouwde structuren en kleinere open gebieden ontstaat. De Bieststraat is tussen de Leuvensesteenweg en de spoorweg bijna volledig bebouwd.
<i>Beleidscontext GRS</i>	De Bieststraat is geselecteerd als concentratiezone van markante gebouwen.
<i>Kenmerken gebouw</i>	Villa die opvalt door de kleine bebouwde grondoppervlakte (ca. 125 m ²) en de complexe dakstructuur met steile dakvlakken. Hierdoor wijkt ze qua vorm en verhoudingen af van de traditionele vormtaal voor villa's. De villa staat ingeplant op een groot en sterk bebost perceel.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	125 m ²
<i>Geraamd volume</i>	900 m ³
<i>Huidige functie</i>	Woning

Door haar specifieke vormtaal heeft de woning wel een groot volume doch in verhouding relatief weinig bruikbare ruimte, vooral in de bouwlagen onder het dak. Daarom wordt aan deze woning een uitbreidingsmogelijkheid gegeven die iets ruimer is dan 1.000 m³. Daarentegen zorgt de selectie als markant gebouw ervoor dat het RUP bijkomende garanties biedt op het behoud van het beeldbepalende karakter van de villa.

5.7.3.11 Hoeve Zwartebeekdreef

<i>Ligging</i>	Gelegen ten zuiden van de kern van Hever, in de strook tussen de N26 en het kanaal Leuven-Dijle
<i>Kenmerken omgeving</i>	De strook tussen de N26 en het kanaal Leuven-Dijle wordt gekenmerkt door een sterke verweving van wonen, bedrijvigheid en kleinhandel. In de omgeving, onder andere aangrenzend aan het erfgoed, komen enkele grootschalige bedrijfsgebouwen voor. De onmiddellijke omgeving van de hoeve is één van de weinige groenfragmenten in het gebied tussen het kanaal en de Leuvensesteenweg. De overkant van de Leuvensesteenweg sluit aan bij de kern van Hever.
<i>Beleidscontext GRS</i>	Gelegen in deelruimte van de strip van de Leuvensesteenweg. Binnen deze deelruimte ligt de hoeve in segment 6 waar de open ruimte gevrijwaard wordt en er geen nieuwe ontwikkelingen langs de steenweg of het kanaal worden toegelaten.
<i>Juridische context</i>	Gelegen in bufferzone. Niet beschermd, noch opgenomen op de lijst van bouwkundig erfgoed. Niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
<i>Kenmerken gebouw</i>	Het betreft een landelijke U-vormige hoeve. Kenmerkend is de monumentale voormuur en ruime ingangspoort. De muur verbindt twee evenwijdige gebouwen (woonhuis aan de ene kant en schuren en stallen aan de andere kant). Uit oude kaarten kan afgeleid worden dat het wellicht een oude kasteelhoeve betreft. Het linkse gebouw (als men voor de hoeve staat) werd herbouwd in 1893. Dat jaartal staat ook op de ingangspoort. Het woonhuis rechts is oorspronkelijk echter veel ouder.
<i>Geraamde oppervlakte</i>	527 m ²
<i>Geraamd volume</i>	2.250 m ³
<i>Huidige functie</i>	Woning

Hoewel het een oude hoeve betreft is de historische ruimtelijke waarin ze staat volledig verdwenen. De omgeving is sterk veranderd door de aanleg van de Leuvensesteenweg en het kanaal Leuven-Dijle. Hiermee gingen grootschalige industriële en commerciële ontwikkelingen gepaard. Dit is merkbaar vlakbij de hoeve, aan de noordzijde van de Zwartebeekdreef. De hoeve zelf ligt aan de zuidkant van de dreef en sluit aan bij één van de laatste groenfragmenten in de strook tussen de steenweg en het kanaal. In de omgeving van de hoeve is de landbouwfunctie praktisch volledig verdwenen.

Het totaal bouwvolume wordt geraamd op 2.250 m³. De eerder afgelegen ligging, in een van de weinige groenfragmenten tussen de Leuvensesteenweg en het kanaal, in combinatie met de structuur van het gebouwencomplex, beperkt de mogelijkheden tot het verhogen van het aantal woongelegenheden. noodzaken echter een beperking van het aantal woongelegenheden. Het aantal woongelegenheden wordt beperkt tot 3, wat aansluit bij het geraamde volume en tevens overeenstemt met het vroegere aantal huisnummers. Door verschillende woongelegenheden toe te laten, verhoogt de kans om op een rendabele manier het oudste gedeelte van de hoeve (de rechtervleugel) te renoveren.

Functiewijzigingen die reeds vergunbaar zijn, worden verankerd in de voorschriften van het RUP. Het gaat om een beperkte mogelijkheid tot een kantoor, complementair aan een woning, van maximaal 100 m² en om gedeeltelijke functiewijzigingen naar toeristische logies, met een maximum van 8 tijdelijke verblijfsgelegenheden en met uitsluiting van elke vorm van café of restaurant.

De combinatie van de toelaatbare functiewijzigingen geeft voldoende mogelijkheden voor een toekomstig duurzaam en rendabel gebruik van de deels historisch waardevolle bebouwing zonder de draagkracht van de omgeving sterk te overschrijden. Omwille van de ligging en de omgevingskenmerken zijn de gebouwen niet geschikt voor andere functiewijzigingen.

Om het aansluitende groenfragment te vrijwaren en om de (resterende) historische context niet verder aan te tasten, worden nieuwe losstaande bijgebouwen niet toegelaten. Uitbreiding van de gebouwen wordt evenmin toegestaan. Uitzondering wordt gemaakt voor uitbreidingen die noodzakelijk zijn omwille van veiligheid, gezondheid of milieuvoorwaarden. In alle gevallen zijn uitbreidingen beperkt tot 10% van het bestaande volume.

5.8 Specifieke bepalingen betreffende restpercelen

5.8.1 Selectie en ontwikkelingsperspectieven

In het RUP worden 27 restpercelen aangeduid. Een perceel wordt als een restperceel geselecteerd als het zich in een van volgende gevallen bevindt:

- Een perceel gelegen tussen 2 bebouwde percelen en onderdeel uitmakend van de bebouwde structuur zoals een kern, een wijk, een woonlint of een 'woonkorrel'. De invulling van het perceel betekent een logische afwerking van een bestaande bebouwde structuur. In de meeste gevallen is ook de overkant van de straat bebouwd, zodat er geen sprake is van het verder zetten van de verlinting. In uitzonderlijke gevallen worden twee aangrenzende percelen geselecteerd.
- Eén of meerdere percelen die ten gevolge van de juridische context of omgevingsfactoren onbebouwbaar zijn en waarbij ze ofwel vroeger wel bebouwbaar waren ofwel deze context niet meer actueel is en het bouwverbod dus kan opgeheven worden. het betreft percelen in de Barelweg (vervallen verkaveling) en de Kallebeekstraat (vroegere reservatiestrook voor de 'Ring rond Mechelen').
- Een perceel waar vroeger een woning op stond doch waar deze woning vernietigd werd buiten de wil van de eigenaar om (brand, explosie, ...) en er op basis van de huidige basisrechten voor afgebroken woningen geen vergunning voor herbouw kan bekomen worden.

Restpercelen worden niet herbestemd maar krijgen in afwijking op de vigerende bestemmingsvoorschriften de mogelijkheid om een woning op te trekken. Enkel eengezinswoningen zijn toe-

gelaten. Naast het wonen is ook een aan het wonen complementaire kantoor- of dienstenfunctie toegelaten, op voorwaarde dat deze laatste functie niet meer dan 100 m² vloeroppervlakte beslaat en dat de woonfunctie een grotere vloeroppervlakte beslaat. Het bruto bouwvolume bedraagt maximaal 1.000 m³.

5.8.2 Barelweg (1)

Het betreft 1 perceel gelegen tussen twee bestaande woningen in open bebouwing. De selectie van het perceel als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

5.8.2.1 Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De twee bestaande woningen en het tussenin gelegen restperceel zullen na bebouwing van het restperceel een duidelijk afgebakende woonkorrel vormen aan de zuidwestelijke zijde van de Barelweg. De open ruimtes aan weerszijden behouden voldoende doorzichten naar de achterliggende open ruimte. De verweving tussen open en bebouwde ruimte blijft behouden, doch wordt beter geordend.

figuur 5: restperceel Barelweg (1)



5.8.2.2 Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur

Volgens de kaart van de gewenste ruimtelijke structuur van de kern van Schiplaken grenst het perceel aan het woongebied van Schiplaken. Het perceel ligt in vogelvlucht op ongeveer 700 meter afstand van het centrum van Schiplaken en op 500 meter van de Leuvensesteenweg. De

omgeving wordt gekenmerkt door een verweving van kleinschalige woonstructuren met open ruimte fragmenten.

De Barelweg wordt gekenmerkt door een continue bebouwing aan de noordoost zijde van de straat. Het gaat om kleine tot middelgrote woningen met 1 à 2 bouwlagen onder dak, in open bebouwing. Het geselecteerde perceel ligt aan de zuidwestelijke kant van de straat. Hier is de bebouwing discontinu. De woningen aan deze zijde zijn eveneens kleine eengezinswoningen in open bebouwing. Door de talrijke onbebouwde percelen in de zuidwestelijke zijde van de straat en de ongelijkheid tussen beide zijden van de straat ontstaat een ongeordend straatbeeld. De invulling van het restperceel kan leiden tot een beter afgebakende en dus leesbare bebouwingsstructuur. Omdat in de straat nog voldoende relaties met de open ruimte bewaarde blijven en omdat de overzijde van de straat reeds volledig bebouwd is, betekent de invulling van het restperceel geen verregaande vorm van verdere verlinting.

5.8.2.3 *Planningscontext*

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

5.8.2.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Op het restperceel wordt 1 eengezinswoning in open bebouwing toegelaten.

5.8.3 Barelweg (2)

Het betreft 3 percelen gelegen langs de Barelweg ter hoogte van de bocht in deze weg. Het geheel van deze percelen grenst aan beide zijden aan bestaande huiskavels met woningen in open bebouwing. De selectie van de percelen als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

figuur 6: restpercelen Barelweg (2)



5.8.3.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

Het restperceel zelf bestaat hoofdzakelijk open weilanden, met een beboste strook aan de zuidwestelijke rand. Het wordt omringd door hoofdzakelijk open gebieden die deel uitmaken van een groter open ruimte geheel dat zich uitstrekt van het domein van Hofstade tot aan de brug van de Bieststraat over het kanaal. Om deze open ruimte niet te sterk aan te tasten, wordt het toegelaten aantal woningen beperkt.

5.8.3.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Volgens de gewenste nederzettingsstructuur ligt het restperceel in het rastergebied. Zowel in het noorden als in het zuiden sluit het perceel aan bij de bestaande bebouwingsstructuur langs de Barelweg. In die zin is het bebouwen van het restperceel een logische verderzetting van de bestaande bebouwingsstructuur langs deze straat.

5.8.3.3 *Planningscontext*

Voor de beide hoekpercelen (sectie B nrs. 305 a en b) werd een verkavelingsvergunning afgegeven op 14 oktober 1968. Er is geen interferentie met andere elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

Het bebouwen van restpercelen is in overeenstemming met het GRS voor zover de ontwikkeling beperkt blijft tot 2 woningen aansluitend bij de bestaande bebouwing. Het hoekgedeelte kan niet bebouwd worden omdat dit verlinting zou veroorzaken. Dit moet volgens het GRS vermeden worden.

5.8.3.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Op het restperceel worden 2 eengezinswoningen in open bebouwing toegelaten. Verkavelen is mogelijk, in het bijzonder om een herverkaveling naar bebouwbare percelen mogelijk te maken en voor zover het aantal kavels niet toeneemt. Het verder verkavelen, waarbij bijkomende kavels worden gecreëerd, is niet toegelaten. Om versnippering van de open ruimte te vermijden, moet de bijkomende bebouwing aansluiten bij de bestaande bebouwing ten zuidwesten.

5.8.4 *Blokstraat*

Het betreft 1 perceel in de Blokstraat, ter hoogte van het T-kruispunt met de Caetersbosweg. De selectie van het perceel als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

figuur 7: restperceel Blokstraat



5.8.4.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel aan de zuidelijke rand van het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De bebouwing van het restperceel betekent de afwerking van een woonkorrel die bestaat uit 8 woningen aan dezelfde zijde van de Blokstraat en nog eens 2 woningen aan de overzijde, aan weerszijden van het kruispunt met de Caetersbosweg. Het restperceel bestaat momenteel deels uit grasland en deels uit moestuin. De bebouwing van het restperceel veroorzaakt geen aantasting van waardevolle of structuurbepalende open ruimte elementen. Het veroorzaakt evenmin een versnippering van de open ruimte.

5.8.4.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Het is het enige onbebouwde perceel in een rij van 9 kavels aan de noordzijde van de weg. Ter hoogte van het kruispunt met de Caetersbosweg staan aan de zuidzijde van de Blokstraat eveneens 2 woningen. Hierdoor is het restperceel aan 3 zijden omringde door bestaande bebouwing. Hoewel de aangrenzende woning ten westen op de perceelsgrens staat, heeft ze aan de kant van het restperceel geen wachtgevel maar een afgewerkte zijgevel. Er kan dus geen gebruik gemaakt worden van de afwerkingsregel. Rekening houdend met de bebouwing aan weerszijden en aan de overkant van de straat, betekent de bebouwing van het restperceel geen verdere verlinting.

5.8.4.3 *Planningscontext*

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

5.8.4.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Op het restperceel wordt 1 eengezinswoning in open bebouwing toegelaten.

5.8.5 *Langedonckstraat*

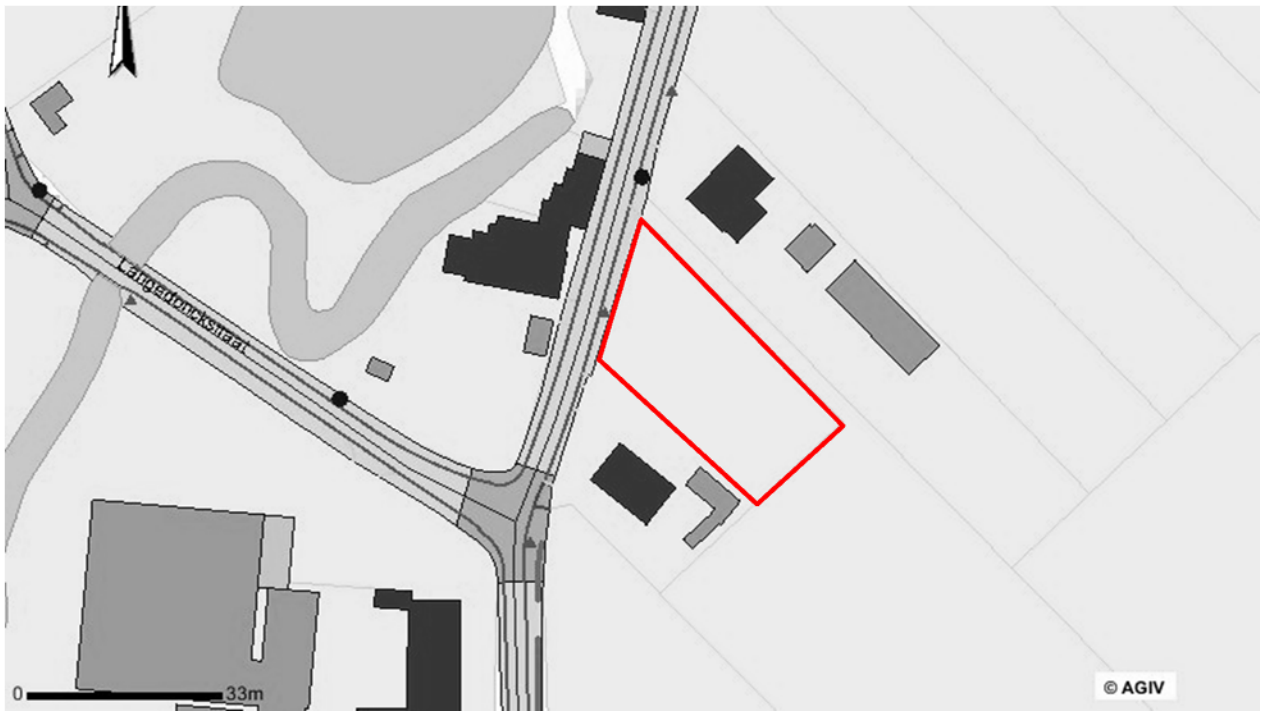
Eén restperceel in de Langedonckstraat, gelegen in een kleine gebouwencluster. De selectie van het perceel als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

5.8.5.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Het perceel ligt aan de zuidoostelijke zijde van de Langedonckstraat. Aan de overzijde van de straat stroomt de Weesbeek. De vallei van de Weesbeek is een element van de natuurlijke en open ruimte structuur van de gemeente. De bebouwing van het restperceel betekent echter geen aantasting van de beekvallei, noch van haar structuurkenmerken. Het restperceel ligt buiten de effectief overstromingsgevoelige gebieden gekoppeld aan de beekvallei. Het ligt ook buiten de van nature overstroombare gebieden.

De bebouwing van het restperceel betekent een kleinschalige invulling van een bestaand historisch nederzettingsfragment. De invulling veroorzaakt geen aantasting van de beekvallei of versnippering van het open landschap rondom het nederzettingsfragment.

figuur 8: restperceel Langedonckstraat



5.8.5.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Het perceel bevindt zich tussen 2 bebouwde percelen. Ook het perceel aan de overzijde van de straat is bebouwd. Hierdoor is het restperceel aan drie zijden omringd door bestaande bebouwing. Het restperceel en de aangrenzende woningen maken deel uit van een gebouwencluster in de Langedonckstraat. De bebouwing omvat zowel woningen als landbouwinfrastructuur. Het geheel vormt een kleine maar gevarieerde bebouwingskorrel in een open landschap. De variatie betreft zowel schaal als typologie van de aanwezige bebouwing. Rekening houdend met de

bebouwing aan weerszijden en aan de overkant van de straat, betekent de bebouwing van het restperceel geen verdere verlinting. De bebouwing kan gezien worden als een logische aanvulling van een bestaand (historische) nederzettingsfragment. Door de aanwezigheid van groot-schalige landbouwgebouwen, zal de inplanting van een bijkomende woning ook geen significante impact op de landschappelijke kenmerken van de omgeving veroorzaken.

5.8.5.3 *Planningscontext*

Het restperceel ligt in herbevestigd agrarisch gebied.

5.8.5.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Het restperceel betreft een gedeelte van 1 kadastraal perceel. Bijkomende bebouwing kan enkel na verkaveling. Het bestaande perceel is circa 50 meter breed. Rekening houdend met de bestaande bebouwing kan er een bijkomend bebouwbaar perceel gerealiseerd worden van ongeveer 25 meter breed. Hierop kan 1 woning in open bebouwing.

5.8.6 Provinciesteenweg

Eén restperceel op de hoek van de Provinciesteenweg en de spoorlijn Mechelen-Leuven. De selectie van het perceel als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

5.8.6.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

De spoorlijn is niet alleen een fysieke grens maar ook een ruimtelijke grens tussen de bebouwde en de open ruimte. Ten noorden van de spoorlijn ligt een open ruimte gebied rondom de vallei van de Leibeek. Het restperceel ligt ten zuiden van de spoorlijn. Hier is de bebouwde ruimte structurerend.

De bebouwing van het restperceel betekent een kleinschalige invulling van een bestaand historisch nederzettingsfragment. De invulling van het restperceel veroorzaakt geen aantasting van de beekvallei of aantasting van de open ruimte.

5.8.6.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

De omgeving ten zuiden van de spoorlijn kenmerkt zich door een verweving van wonen, bedrijvigheid en voorzieningen. Het geselecteerde restperceel is het eindpunt van een klein woonlint, gelegen op het industrieterrein van de Brouwerij van Haacht. In het woonlint staan 7 woonhuizen, hoofdzakelijk in gesloten bebouwing. Het perceel grenst aan de spoorlijn en aan de treinstation Haacht-station. De aangrenzende woning heeft een blinde zijgevel, die vermoedelijk niet op de perceelsgrens staat. Het is daarom niet zeker dat het perceel op basis van de afwerkingsregel bebouwd kan worden.

Het perceel ligt braak en wordt occasioneel gebruikt als parking. Samen met de aangrenzende blinde muur maakt het geheel van de hoek een onafgewerkte en verwaarloosde indruk. Een kwalitatieve afwerking van de hoek kan een element zijn in de algemene opwaardering van de stationsomgeving.

5.8.6.3 *Planningscontext*

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext. Eventueel afstemming met provinciaal plan voor de stationsomgeving wenselijk.

5.8.6.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Het perceel is ongeveer 30 meter breed. Het is geschikt voor 1 woning in open bebouwing. Rekening houdend met de reële situatie op het terrein (al dan niet aanwezig zijn van een wachtgevel op de perceelsgrens) kan ook een half-open bebouwing toegelaten worden. Het verder verkavelen is niet toegelaten.

5.8.7 *Bieststraat*

Twee percelen gelegen langs de Bieststraat. De selectie van de percelen als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

5.8.7.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De bebouwing van het restperceel betekent een kleinschalige invulling binnen een overwegend bebouwd gebied. De invulling van het restperceel veroorzaakt geen aantasting van de beekvallei of aantasting van de open ruimte.

figuur 9: restpercelen Bieststraat



5.8.7.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

De percelen liggen nabij het kruispunt van de Bieststraat met de Leuvensesteenweg. Het gebied achter de steenweg heeft een gemengd karakter. De bebouwing bestaat uit een aaneenschakeling van linten waardoor er een aaneenschakeling van bebouwde structuren en kleinere open gebieden ontstaat. De Bieststraat is tussen de Leuvensesteenweg en de spoorweg bijna

volledig bebouwd. Ter hoogte van de geselecteerde restpercelen zijn zowel de overkant van de straat als de aangrenzende percelen aan dezelfde straatzijde bebouwd. Het bebouwen van de restpercelen betekent dus een logische afwerking van de bebouwde structuur.

5.8.7.3 Planningscontext

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

5.8.7.4 Bebouwingsmogelijkheden

Op elk perceel is één eengezinswoning in open bebouwing toegelaten. Het verder verkavelen is niet toegelaten.

5.8.8 Leuvensesteenweg (1)

Twee percelen gelegen langs en achter de Leuvensesteenweg. De selectie van de percelen als bebouwbaar restperceel houdt rekening met onderstaande afwegingselementen.

5.8.8.1 Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur

De Leuvensesteenweg is een bijna continu bebouwd lint, waarbij functieverweving en variatie in schaal belangrijke kenmerken zijn. Ter hoogte van dit restperceel heeft de steenweg echter een iets ander karakter. Aan de overzijde van de steenweg ligt tussen de steenweg en het kanaal een hoofdzakelijk onbebouwd open gebied. Aan de kant van het restperceel is de steenweg wel grotendeels bebouwd, doch zonder grootschalige ontwikkelingen. De restpercelen liggen buiten de in het GRS geselecteerde natuurverbindingen over de steenweg heen.

De aansnijding van het restperceel betekent geen aantasting van de open ruimte tussen het kanaal en de steenweg, noch het doorbreken van een open ruimte of natuurverbinding over de steenweg heen.

figuur 10: restpercelen Leuvensesteenweg (1)



5.8.8.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Tussen de kruispunten van de Leuvensesteenweg met de Bieststraat en de Pachthofstraat zijn de geselecteerde restpercelen de enige onbebouwde percelen aan deze zijde van de steenweg. Deze bebouwing sluit aan bij de gemengde zone tussen de steenweg en de spoorlijn, ten westen van de kern van Boortmeerbeek. De invulling van de restpercelen past dus binnen de ruimtelijke bebouwingsstructuur, zowel op het niveau van de straat als op het niveau van de omgeving.

5.8.8.3 *Planningscontext*

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

5.8.8.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Op elk perceel is één eengezinswoning in open bebouwing toegelaten. Het verder verkavelen is niet toegelaten.

5.8.9 Kallebeekstraat

Acht percelen aan de oostelijke zijde van de Kallebeekstraat, tussen de Bieststraat en de Mechelsebaan. Omdat de drie noordelijke percelen niet aan de straat grenzen, wordt ook nog een negende perceel mee opgenomen. Het betreft perceel 659 I, een smalle strook langsheen de straat.

figuur 11: restpercelen Kallebeekstraat



figuur 12: detail: perceel 659 I langsheen de Kallebeekstraat



5.8.9.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Deze zijde van de straat, ligt, in tegenstelling tot de overzijde, tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De aard van de restpercelen is divers. Een aantal percelen zijn bebost, doch het gaat hoofdzakelijk om akkers en weilanden. Ze maken deel uit van een open ruimte gebied tussen de Kallebeekstraat en de spoorlijn. Ter hoogte van de restpercelen sluit deze open ruimte aan bij het open gebied rondom Nonnenveld. Op hoger schaalniveau is de open ruimte in de omgeving echter sterk versnipperd. De waardevolle aaneengesloten open ruimte bevindt zich ten noorden van de spoorweg.

5.8.9.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Zowel ten noorden als ten zuiden sluiten de restpercelen aan op bestaande bebouwing. Het deels aansnijden van de percelen betekent een logische verderzetting van de bebouwing aan de noordoostelijke zijde van de Kallebeekstraat. Een ontwikkeling van het centrale gedeelte zou echter een sterke verderzetting van de verlinting betekenen.

5.8.9.3 *Planningscontext*

Uit de plannen voor het voorontwerp van de 'ring rond Mechelen' blijkt dat deze percelen getroffen werden door de reservatiestrook voor de aanleg van deze wegenis. Deze reservatiestrook omvatte niet alleen het tracé van de weg (inclusief twee aansluitingen op de Leuvenstesteenweg) zelf, maar ook een bouwvrije strook van 30 meter aan weerszijden van de weg. Ook de afbakening van de woonzones op het gewestplan houdt grotendeels rekening met het voorziene tracé voor deze weg. Deze reservatiestrook is inmiddels achterhaald, waardoor een meer logische afbakening van de bebouwbare zones langs de Kallebeekstraat mogelijk wordt.

Er is geen interferentie met de huidige elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext. Het bebouwen van restpercelen is in overeenstemming met het GRS voor zover de ontwikkeling beperkt blijft tot telkens 1 à 2 woningen aansluitend bij de bestaande bebouwing. Het centrale deel kan niet bebouwbaar worden omdat dit verlinting zou veroorzaken. Dit moet volgens het GRS vermeden worden.

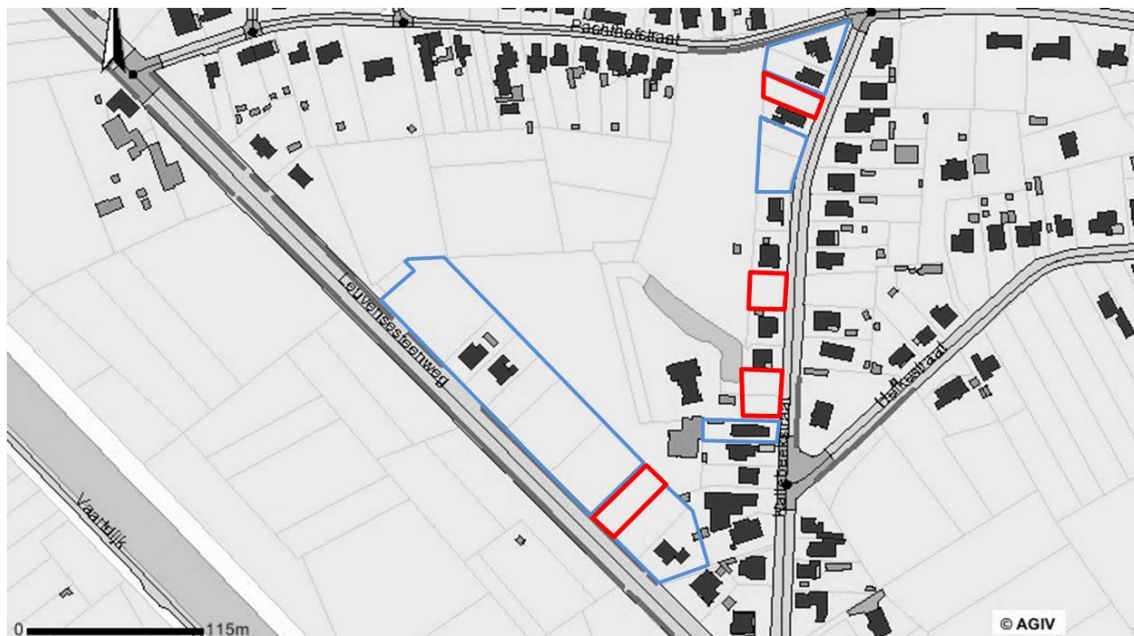
5.8.9.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Rekening houdend met de kavelstructuur en –breedtes in de omgeving kan een gedeeltelijke invulling in overeenstemming gebracht worden met de principes van het GRS door het aantal bijkomende woningen te beperken tot maximaal 2 op de percelen 657, 658, 661B (en noodzakelijkerwijs 659L) aansluitend bij de bestaande bebouwing in de Barelstraat en maximaal 2 op het perceel 659R langs de Mechelsebaan aansluitend bij de bestaande bebouwing op perceel 659K. Omdat ze aansluiten bij de aangrenzende bestaande bebouwing kan de verlinting en de versnippering grotendeels vermeden worden. Rekening houdend met de bestaande bebouwing langs de Barelweg betekent het bebouwen van de percelen 657, 658, 661B (en noodzakelijkerwijs 659L) geen verdere verlinting van de open ruimte. Hetzelfde geldt voor de bebouwing van perceel 659R (recht tegenover de gemeentelijke loods / containerpark en aansluitend bij een bestaande zonevreemde woning aan dezelfde kant van de straat).

5.8.10 Kallebeekstraat / Leuvensesteenweg

Vier percelen gelegen aan de westelijke zijde van de Kallebeekstraat, tussen de Pachthofstraat en de Leuvensesteenweg en 1 perceel langs de Leuvensesteenweg. Ook deze percelen (en de volledige bebouwingsstrook) liggen in de vroeger voorziene reservatiestrook voor wegenis en zijn bestemd als agrarisch gebied. Het betrof aanvankelijk een verkaveling voor 33 loten die echter werd geweigerd. De latere verkavelingsaanvraag werd goedgekeurd maar omvatte slechts 18 loten.

figuur 13: restpercelen Kallebeekstraat / Leuvensesteenweg



- goedgekeurde niet-ervallen verkaveling
- restperceel

Het gaat om 5 individuele restpercelen die niet begrepen zijn in de verkaveling, van noord naar zuid achtereenvolgens:

- 1 perceel gelegen tussen 2 individuele eengezinswoningen in open bebouwing, momenteel in gebruik als moestuin;
- 1 perceel met 1 woning, dat in de oorspronkelijke (geweigerde) verkaveling echter bestond uit 2 kavels;
- 2 percelen gelegen tussen 2 individuele eengezinswoningen in open bebouwing met achteraan een woning in tweede bouworde, momenteel begroeid met verwilderde struiken en jonge bomen. Op het ene perceel stond vroeger een woning die werd vernield door een brand.
- 1 perceel langs de Leuvensesteenweg, als enige in de rij niet begrepen in de verkaveling.

We merken op dat er aan de overkant van de Kallebeekstraat ook vrije percelen liggen, doch deze zijn bestemd als woonzone en dus bebouwbaar.

5.8.10.1 Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De bebouwing van de restpercelen betekent een kleinschalige invulling binnen een overwegend bebouwd gebied. De invulling van het restperceel veroorzaakt geen aantasting van de open ruimte.

5.8.10.2 Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur

Dit gedeelte van de Kallebeekstraat is aan weerszijden bijna volledig bebouwd. Het aansnijden van de restpercelen is dan ook een logische afwerking van de bebouwing langs de straat. Omdat verschillende restpercelen er verwaarloosd bij liggen, zal het bebouwen van deze percelen de visuele kwaliteit van het straatbeeld ten goede komen.

5.8.10.3 Planningscontext

Uit de plannen voor het voorontwerp van de 'ring rond Mechelen' blijkt dat deze percelen getroffen werden door de reservatiestrook voor de aanleg van deze wegenis. Deze reservatiestrook omvatte niet alleen het tracé van de weg (inclusief twee aansluitingen op de Leuvensesteenweg) zelf, maar ook een bouwvrije strook van 30 meter aan weerszijden van de weg. Ook de afbakening van de woonzones op het gewestplan houdt grotendeels rekening met het voorziene tracé voor deze weg. Deze reservatiestrook is inmiddels achterhaald, waardoor een meer logische afbakening van de bebouwbare zones langs de Kallebeekstraat mogelijk wordt.

Er is geen interferentie met de huidige elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

5.8.10.4 Bebouwingsmogelijkheden

Op elk perceel of restperceel is één eengezinswoning in open of half-open bebouwing toegelaten. Het verder verkavelen is niet toegelaten.

5.8.11 Leuvensesteenweg (2)

Eén onbebouwd perceel langs de Leuvensesteenweg, nabij het kruispunt met de Kallebeekstraat. Op het kadasterplan staat op dit perceel een woning ingetekend doch deze is omstreeks 2005 afgebrand. Bij het opruimen van de restanten van de woning werd een vervuiling van de grond vastgesteld. De sanering van het terrein heeft verschillende jaren aangeslept. Hierdoor was het niet meer mogelijk om op basis van de heirkrachtregeling de woning opnieuw te bouwen.

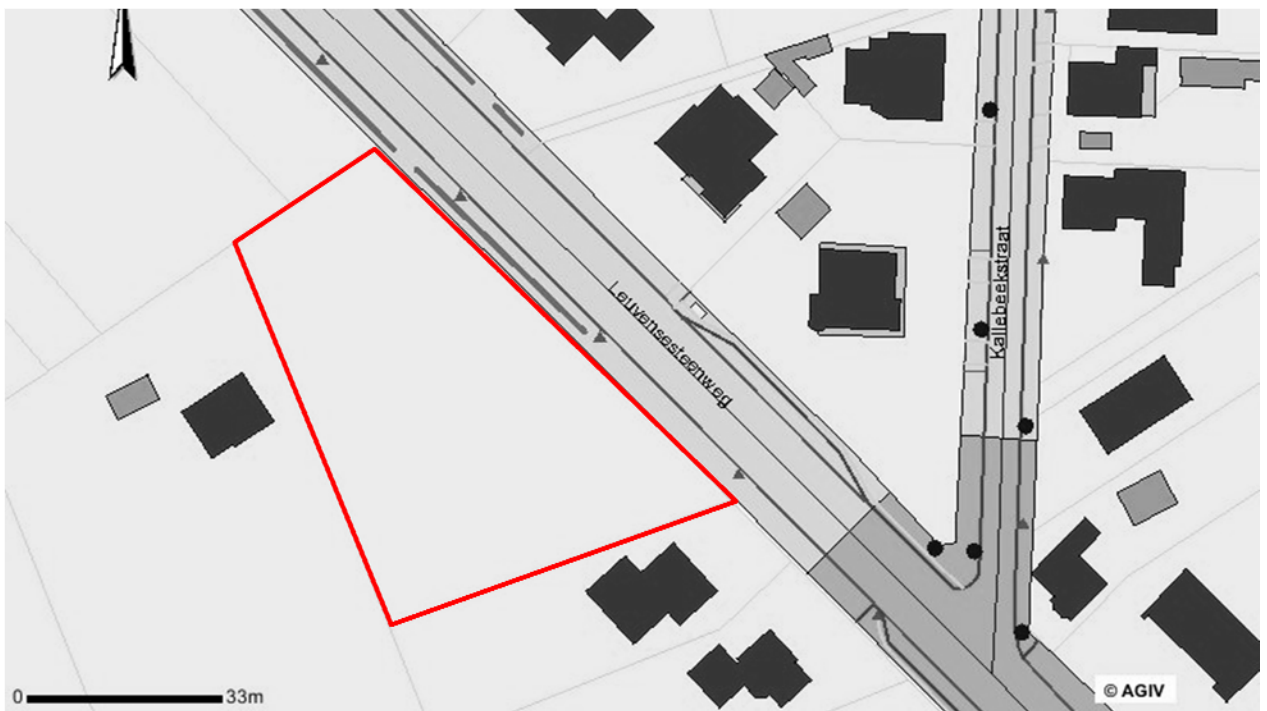
Inmiddels is de sanering van de gronden voltooid. Artikel 4.4.21 van de VCRO voorziet dat in bepaalde omstandigheden een vernielde woning kan hersteld worden, indien de vernieling het gevolg is van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend. Eén van de voorwaarden is echter dat de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging. In dit geval kan niet voldaan worden aan deze voorwaarde. Door het perceel op te nemen als restperceel kan het herbouwen van de woning toch mogelijk worden.

5.8.11.1 Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

De bebouwing van één restperceel betekent de afwerking van de bebouwingsconcentratie rondom het kruispunt van de Kallebeekstraat met de Leuvensesteenweg. Ten westen van dit kruispunt is de ruimte tussen de Leuvensesteenweg en het kanaal open. De invulling van het restperceel veroorzaakt echter geen significante aantasting van deze open ruimte.

figuur 14: restperceel Leuvensesteenweg (2)



5.8.11.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

Het perceel wordt aan 3 zijden omringd door bebouwing. Het restperceel ligt in de strip van de Leuvensesteenweg waar de bebouwing overheerst. Aan de zuidkant van de steenweg vormt de bebouwing van het restperceel het eindpunt van een bebouwingsstrook.

5.8.11.3 *Planningscontext*

Er is geen interferentie met elementen van de juridische context of de bovenlokale beleidscontext.

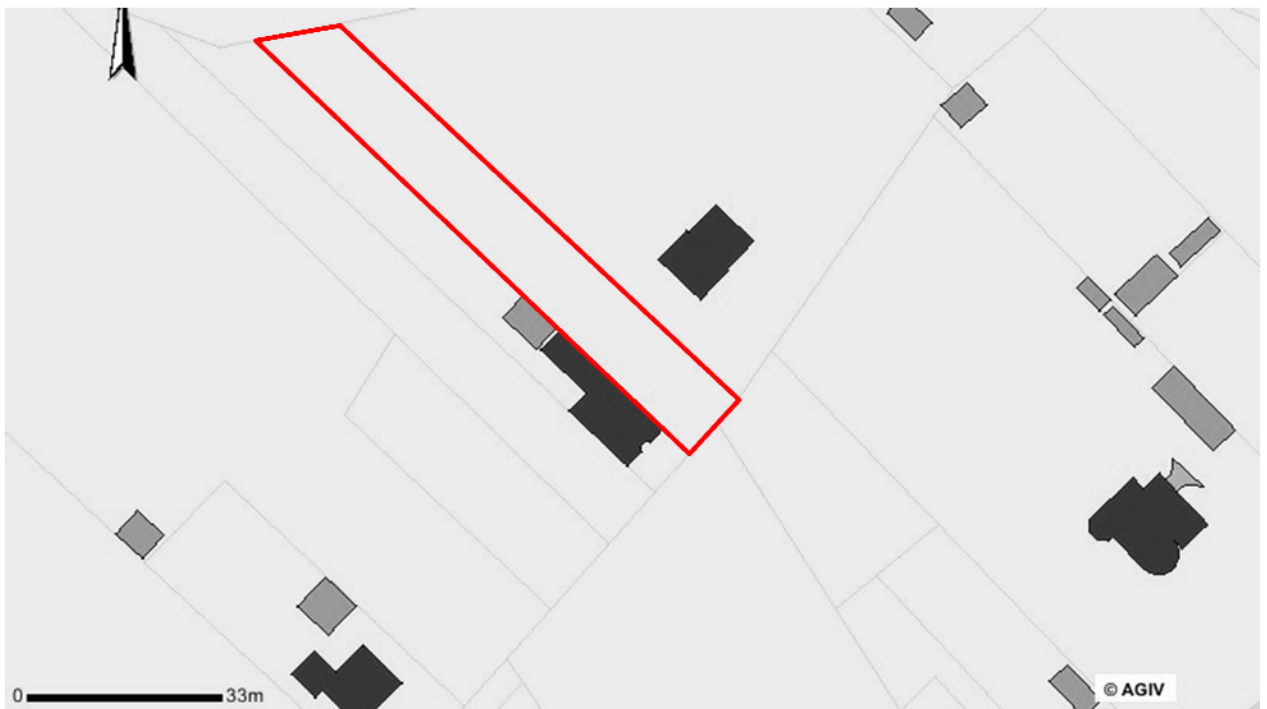
5.8.11.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Op het perceel wordt één eengezinswoning in open bebouwing toegelaten. De bebouwing moet aansluiten op de bestaande bebouwing ten zuidoosten om te sterke versnippering van de ruimte te vermijden.

5.8.12 Schoolstraat

Eén perceel gelegen tussen een woning met een wachtgevel en een woning in open bebouwing.

figuur 15: restperceel Schoolstraat



5.8.12.1 *Afweging ten opzichte van de open ruimte en de gewenste open ruimte structuur*

Volgens de gewenste open ruimte structuur ligt het restperceel in het rastergebied. In dit gebied wordt de ontwikkeling van zowel hobby- als beroepslandbouw gekaderd in de woonstructuur. Het restperceel ligt buiten de geselecteerde bouwvrij te houden open ruimte corridors en buiten de natuurverbindingen. Het ligt tevens buiten de natuurgebieden en de kleine natuurelementen met reservaatfunctie.

Het perceel ligt nabij de vallei van de Weesbeek, een natuurverbinding van noord naar zuid doorheen de gemeente. Een eventuele bebouwing van het restperceel veroorzaakt geen aantasting van de beekvallei.

5.8.12.2 *Afweging ten opzichte van de bebouwde ruimte en de gewenste nederzettingsstructuur*

De bebouwing van het perceel betekent de afwerking van een bestaande wachtgevel. Het wegwerken van wachtgevels verhoogt de visuele kwaliteit van het straatbeeld en van de omgeving in het algemeen.

5.8.12.3 *Planningscontext*

Op basis van de Codex is het afwerken van de wachtgevel niet mogelijk omdat het perceel gelegen is in parkgebied, wat valt onder de categorie van de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

5.8.12.4 *Bebouwingsmogelijkheden*

Er kan één eengezinswoning in half-open bebouwing worden gerealiseerd.

5.9 Relatie met de ruimtebalans en de woonbehoefte

5.9.1 Geactualiseerd woonbehoefte

De woonbehoefte is opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, daterend van 2006. In oktober 2011 werd een nieuwe woonbehoeftestudie gemaakt. Hieruit blijkt dat de reële evolutie van de bevolking, zelfs zonder rekening te houden met de migratiecijfers, sterkt afwijkt van de prognose opgenomen in het GRS. Daarom werd, op basis van de reële cijfers voor de periode 2007-2010 een nieuwe prognose gemaakt tot 2022. Daar waar het GRS uitging van een daling van het aantal inwoners met 131 in de periode 2007-2012, blijkt er in realiteit een toename te zijn van 186 personen in de periode 2007-2010.

Verder maakt het GRS een prognose voor de periode 2007-2022. Hieruit blijkt dat er een vraag is naar 230 bijkomende woningen. De geactualiseerde prognose van 2011, rekening houdend met de gekende reële evolutie tussen 2007 en 2010 en eveneens gebaseerd op een gesloten bevolkingsprognose, resulteert in een bijkomende behoefte aan 560 wooneenheden.

Op basis van de nieuwe cijfers wordt in de woonbehoeftestudie van 2011 de confrontatie tussen vraag en aanbod opnieuw berekend. Dit resulteert in een tekort van 111 wooneenheden voor de periode 2013-2017 en 152 voor de periode 2018-2022.

Hieruit blijkt dat een bijkomend woningaanbod kan verantwoord worden. Er is nood aan 263 bijkomende wooneenheden voor de periode 2013-2022. Dit getal dient enkel om de toename van het aantal gezinnen op basis van de gesloten bevolkingsprognose op te vangen.

5.9.2 Geplande projecten

Een aantal beëindigde en lopende planningsinitiatieven voorzien in nieuwe woonzones. Het BPA Mouterijsite voorziet ca. 77 wooneenheden, waarvan nog 37 te realiseren in een volgende fase. Het RUP voor het gedeelte W11 voorziet nog eens in 12 bijkomende woningen.

Het RUP Eekhoornhof voorziet maximaal 67 wooneenheden op het terrein van de voormalige camping. Dit is echter niet volledig als bijkomend aanbod te beschouwen omdat hetzelfde RUP een compensatie voorziet waarbij een even groot deel woonuitbreidingsgebied wordt omgezet naar open ruimte. Wegens de verschillen in vooropgestelde dichtheid kan het bijkomend aanbod in het RUP Eekhoornhof bepaald worden op 17 wooneenheden.

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied BO-WU1 genereert nogmaals 34 bijkomende woningen in de volgende planperiode.

De geplande projecten resulteren dus in een bijkomend aanbod van 63 wooneenheden en een resterend tekort van 200.

Bijkomend moet nog rekening gehouden worden met de principiële akkoorden die de afgelopen jaren in de gemeente werden afgeleverd.

5.9.3 Bijkomend aanbod door het aansnijden van restpercelen.

In totaal worden 22 percelen aangeduid als restperceel. Dit leidt tot een bijkomend woningaanbod van 20.

tabel 2: overzicht restpercelen en bijkomend aanbod

	aantal percelen	aantal woningen
Barelweg (1)	1	1
Barelweg (2)	3	2
Blokstraat	1	1
Provinciesteenweg	1	1
Bieststraat	2	2
Leuvensesteenweg 1	2	2
Kallebeekstraat	5	4
Kallebeekstraat/ Leuvensesteenweg	5	5
Leuvensesteenweg 2	1	1
Schoolstraat	1	1
totaal	22	20

Een bijkomend aanbod aan wooneenheden in het buitengebied, kan enkel worden toegestaan indien uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat er een bijkomende behoefte aan wooneenheden is die niet kan worden opgevangen binnen het bestaande aanbod. Er wordt daarbij uitgegaan van een gesloten bevolkingsprognose. Uit bovenstaande paragrafen blijkt dat een bijkomend aanbod wel degelijk verantwoord kan worden.

5.9.4 Ruimtebalans

Het ruimtelijk uitvoeringsplan voert geen herbestemmingen door, ook niet voor de restpercelen. De bebouwing wordt mogelijk gemaakt via een overdruk. Deze bebouwingsmogelijkheid zonder herbestemming is vergelijkbaar met de mogelijk om woningen te bouwen op percelen die grenzen aan een bestaande wachtgevel, zoals opgenomen in de codex. Dit betekent dat er geen bijkomend woongebied moet verrekend worden in de ruimtebalans. Een bijkomend gevolg is dat er geen planbaten van toepassing zijn. Eens er op basis van het voorschrift een woning gebouwd is, gelden de voorschriften voor de zonevreemde woningen volgens de corresponderende overdruk.

6 Decretale bepalingen

6.1 Register van planbaten, planschade en compensatie

Er zijn geen planbaten, -schade of gebruikerscompensatie van toepassing.

6.2 Op te heffen voorschriften

Er worden geen voorschriften opgeheven door middel van dit RUP.

6.3 Plan-MER plicht

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011. De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden vallen hier niet onder.

In het plangebied liggen speciale beschermingszones. In een voortoets werd aangetoond dat de realisatie van het plan geen betekenisvolle effecten zal hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is. In haar advies bevestigt ANB deze conclusie.

Hieruit concluderen we dat het plan niet 'van rechtswege' plan-MER plichtig is. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectenrapportage. Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet werd een onderzoek tot m.e.r. of 'screening' ingediend ten einde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

Het screeningsdossier bevat informatie over het voorgenomen plan en bespreekt de relevante milieudisciplines. Er kan in het algemeen gesteld worden dat het realiseren van de doelstellingen van het RUP geen aanzienlijke milieueffecten in de verschillende disciplines zal teweeg brengen. Op basis van de screening en de uitgebrachte adviezen, heeft de Dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.



Aan het college van burgemeester
en schepenen van en te

3190 BOORTMEERBEEK

04

uw kenmerk RUP zonevreemde woningen	ons kenmerk ANB/SVO/09/2218	bijlagen
vragen naar / e-mail Sandro Van Opdenbosch sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be	telefoonnummer 016 21 12 52 02 454 87 54	datum 15 juni 2009

Betreft: ADVIES
RUP zonevreemde woningen Boortmeerbeek
Voortoets passende beoordeling

Geachte,

De adviesvraag heeft betrekking op de noodzaak tot het opstellen van een passende beoordeling in het kader van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde woningen' te Boortmeerbeek. Deze voortoets beperkt zich tot de woningen gelegen in of aan de rand van het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de zandleemstreek', deelgebied BE2300044-21.

Vier woningen zijn gelegen in SBZ-H in de Looikesstraat en Donk. Voor deze woningen en voor de woningen gelegen nabij SBZ-H in de Schoubroekstraat zal het RUP beperkingen opleggen met betrekking tot herbouw, uitbreiding, functiewijziging en inrichting van een tuinzone. Om waterverontreiniging te beperken is het aangewezen om aan te sluiten op de riolering (voorzien op korte termijn voor Donk) of een IBA te voorzien voor de woning gesitueerd in de Looikesstraat. Voor de woningen gelegen nabij SBZ-H is er momenteel geen riolering aanwezig. Wanneer er vergunningsplichtige werken worden aangevraagd voor deze woningen zal er rekening gehouden worden met het afkoppelen van regenwater.

In de huidige toestand en ten opzichte van de referentiesituatie veroorzaken de zonevreemde woningen vermoedelijk geen betekenisvolle negatieve effecten op het habitatrichtlijngebied. Door het RUP krijgen de zonevreemde woningen de nodige rechtszekerheid, maar kunnen er tevens beperkende voorwaarden worden opgelegd waardoor de mogelijke impact op de speciale beschermingszone voorkomen, beperkt of opgeheven wordt. Deze voorwaarden kunnen opgelegd worden bij de aanvraag van vergunningsplichtige werken zodat het RUP positieve maatregelen kan afdwingen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemde woningen' geen significant negatieve invloed heeft op het SBZ-gebied, maar eerder een positieve. Het besluit van studiebureau Grontmij waarin de opmaak van een passende beoordeling als niet noodzakelijk geacht wordt, wordt door het Agentschap voor Natuur en Bos gedeeld. Het advies van het Agentschap voor Natuur en Bos is bijgevolg positief op voorwaarde dat de ontwikkelingsperspectieven mbt stedenbouwkundige voorschriften vermeld onder 3.3 van de voortoets als bindende voorwaarden worden opgenomen in het RUP.

Hoogachtend,

Ing. Marcel Vossen
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant



Agentschap voor Natuur en Bos • Waaistraat 1, 3000 Leuven
tel. 016 21 12 20 • fax. 016 21 12 30 • e-mail. vbr.anb@vlaanderen.be • web. www.natuurenbos.be

Vlaamse overheid



Ro
 Jacques Steen
 Tom VII
 2013



Departement Leefmilieu, Natuur
 en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
 Koning Albert II-laan 20 bus 8
 1000 BRUSSEL
 Tel.: 02 - 553 80 79
 Fax: 02 - 553 80 75
 www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
 van Boortmeerbeek
 t.a.v. Jos Casteels
 Pastorijsstraat 2
 3190 Boortmeerbeek

uw bericht van
 31 oktober 2013

uw kenmerk

ons kenmerk
 LNE/MER/SCRPL11292/
 2013

bijlagen
 /

vragen naar / e-mail

Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 82 69

datum

7/11/2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevreemde woningen in
 Boortmeerbeek,
 beslissing plan-MER-plicht**

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 31 oktober 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
 van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL11292 (voorheen OHPL1259) behandeld.

Om aan te tonen dat het plan screeningsgerechtigd is, moet niet enkel nagegaan worden of het plan
 het kader vormt voor een bijlage I- of II-project, maar ook of het plan het kader vormt voor een bijlage
 III-project (zie het recent gewijzigde artikel 4.2.3, §2, 1° van het D.A.B.M.). In dit geval komt het RUP
 in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage, omwille van de volgende reden.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het
 dossier heeft het RUP tot doel 'rechtszekerheid te creëren voor de zonevreemde woningen in de
 gemeente Boortmeerbeek'.

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

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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


De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,


Liesbeth Lelieur
Diensthoud dienst Mer

Kopie aan : Grontmij Belgium NV, Arenbergstraat 13 bus 1 te 1000 Brussel

6.4 Watertoets

De overstromingsgevoelige gebieden situeren zich hoofdzakelijk in de vallei van de Dijle. Volgens kaart met **overstromingsgebieden** wordt er geen impact verwacht in volgende gebieden:

- Waardevol landschap
- Niet kerngebonden rastergebied
- Kerngebonden rastergebied
- Zuidelijk openruimtegebied
- Strip Leuvensesteenweg
- Bedrijvigheid

Binnen alle deelgebieden zijn er steeds woningen gesitueerd in **infiltratiegevoelig** gebied. Dit zal aan bod komen bij de effectbespreking.

Enkel een beperkt aantal woningen, gesitueerd binnen de contouren 'Dijlevallei', 'Kerngebonden rastergebied' en 'Zuidelijk open ruimtegebied' vallen binnen **grondwaterkwetsbaargevoelig** gebied.

De woningen die deel uitmaken van het RUP zijn bestaande vergunde woningen waar, afhankelijk van de locaties, bepaalde restricties worden opgelegd.

DEELZONE 'KWETSBAAR GEBIED VOOR NATUUR' EN 'KERNGEBONDEN RASTERGEBIED' T.H.V. SBZ-H

Uit de voortoets bleek dat wanneer de betrokken woningen aansluiten op de riolering of een IBA voorzien er kan gesteld worden dat de impact minimaal is. Gezien de bestaande toestand en bepaalde beperkingen wat bijbouwen betreft wordt verder geen verandering van hydrologie en verstoring van bodem en grondwater verwacht.

DEELZONE 'KWETSBAAR GEBIED VOOR NATUUR'

De woningen ter hoogte van Schiplakenbos zijn gelegen in volledig natte gronden. Woningen gelegen in overstromingsgevoelig gebied zijn gesitueerd ter hoogte van Donk en beide gebieden zijn infiltratiegevoelige zones.

In het 'Kwetsbaar gebied' zijn de voorschriften het strengst met het verbod van herbouwen op een andere plaats, het uitbreiden en het doorvoeren van functiewijzigingen. Het oprichten van nieuwe losstaande bijgebouwen is overal verboden. De oppervlakte van de tuinzone is beperkt en nieuwe bijgebouwen of verhardingen (met uitzondering van een toegangsweg) buiten de tuinzone zijn niet toegelaten. Waar woningen worden verbouwd of herbouwd zal rekening gehouden worden met de stedenbouwkundige verordening met betrekking tot afkoppelen van hemelwater.

DEELZONE 'DIJLEVALLEI'

In de zone 'Dijlevallei' zijn de woningen ten oosten van Rijmenamsebaan gelegen in gevoelige gronden en in overstromingsgevoelig gebied. Deze woningen, evenals de woningen gebouwd ten oosten van 'het Broek' zijn gelegen in infiltratiegevoelig gebied en een gebied gevoelig voor grondwaterstroming.

Woningen die in deze contour gelegen zijn, mogen verbouwen binnen het bestaande bouwvolume, mogen herbouwen op dezelfde plaats of op een andere plaats indien voldaan wordt aan de principes van wooninbreiding. Een uitbreiding van het bouwvolume wordt beperkt. Onder dezelfde voorwaarden is het toegelaten om losstaande bijgebouwen op te richten.

DEELZONE 'NIET KERNGEBONDEN RASTERGEBIED'

Een aantal woningen in deze deelzone liggen in infiltratiegevoelig gebied en in of volledig natte gronden.

Woningen in deze deelzone hebben dezelfde restricties als de woningen gelegen in de deelzone 'Dijlevallei'.

DEELZONE 'KERNGEBONDEN RASTERGEBIED'

Een aantal woningen in deze deelzone liggen in infiltratiegevoelig gebied, in volledig natte gronden en in grondwaterstromingsgevoelig gebied.

In deze deelzone gelden dezelfde beperkingen als in het gebied 'Dijlevallei' met uitzondering van het toelaten van bijgebouwen.

DEELZONE 'ZUIDELIJK OPEN RUIMTEGEBIED'

Een aantal woningen in deze deelzone liggen in infiltratiegevoelig gebied, in volledig natte gronden en in grondwaterstromingsgevoelig gebied.

Woningen in deze deelzone hebben dezelfde restricties als de woningen gelegen in de deelzone 'Dijlevallei'.

CONCLUSIE

Gezien voor bijkomende werken beperkingen worden opgelegd voor de woningen in deze deelgebieden en rekening houdend met maatregelen over afkoppelen en bufferen van hemelwater en aanleg van waterdoorlatende verharding en rekening houdend met het feit dat het zone-ringsplan op termijn wordt uitgevoerd kan gesteld worden dat er geen bijkomende effecten gegenereerd worden naar water toe.

Rekening houdend met de kenmerken van het gebied, de doelstellingen van het RUP en de wettelijke bepalingen vallen er ten opzichte van de huidige situatie er geen aanzienlijke effecten op de waterhuishouding te verwachten.