

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
Groenendaal

MEMORIE van TOELICHTING

datum
maart 2003

bijsturing
14-02-2003

plenaire vergadering

Opdrachthouder(s)

Erwin LAMMENS

geograaf – ruimtelijk planner

Danny POLSPOEL

stedenbouwkundige – ruimtelijk planner

p/a

Brusselsepoortstraat 11 bus 202
2800 MECHELEN

1 Algemene inlichtingen

1.1 Redenen voor het opmaken van de plannen en nagestreefde doeleinden.

Redenen

- De bestaande situatie van verwevenheid tussen woningen én activiteiten uit de sector dienstverlening (softwarebureau en horeca) en recreatie (manèges) komt niet meer overeen met de juridische bestemming. De huidige toestand inzake woondichtheden komt niet overeen met de woondichtheden in het APA en dit is te wijten aan de reeds lang bestaande configuratie van de kadastrale percelen en type bebouwing.
- Het gebied behoort bij het stationsgebied Groenendaal wat momenteel een aantrekkingspool is voor recreatieve activiteiten (boswandelingen, paardensport) en wat op middellange termijn onder impuls van het GEN-netwerk een bijkomende ontwikkeling kan kennen inzake tewerkstelling en complementaire activiteiten (met impact op Groenendaalsesteenweg). Dergelijke ontwikkelingen dienen planmatig opgevangen te worden.
- Het BPA-instrument wordt aangewend omwille van het bestaan van APA en wordt toegepast in het kader van de omzendbrief RO 93/01 om af te wijken van hogere plannen van aanleg omdat het pas opgestarte structuurplanproces nog niet ver genoeg gevorderd is.

Nagestreefde doeleinden

- De juridische bestemming in overeenstemming brengen met realiteit inzake verweving van wonen en economische activiteiten
- De leefbaarheid van de bestaande horeca en recreatieve activiteiten behouden en garanderen (o.m. door beperkte uitbreidingsmogelijkheden en functiewijzigingen).
- De afwerking van het woonparkgebied nastreven door een aanpassing van de woningsdichtheidsnorm

1.2 Beschrijving van de bestaande toestand

Zie cartografische documentatie (topografische kaart en het uittreksel van het gewestplan op 1-10.000-.

De BPA-perimeter is gelokaliseerd het station van Groenendaal. De perimeter wordt begrensd door het spoorweg, de Groenendaalsesteenweg en de Acacialaan.

Het ontwerpgebied omvat een woonparkzone en een groengebied, volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. De oppervlakte van het bijzonder plan van aanleg bedraagt ongeveer 7 ha.

De woonparkzone is voornamelijk gekenmerkt door zowel de aanwezigheid van grote kavels met omvangrijke alleenstaande woningen als door het voorkomen van kleinere kavels met rijwoningen. In deze zone bevinden zich nog een aantal niet bebouwde percelen.

In een van de villa's is een bedrijf gehuisvest uit de informaticasector (software-producent Shehérazade). Deze bedrijfsactiviteit geschiedt binnen het bestaande bouwvolume en is sinds 1999 gevestigd in deze voormalige woning.

In het gedeelte van de woonparkzone, aansluitend bij de stationsomgeving bevinden zich twee manèges (Ariosa en Relais de Groenendaal) en drie horecabedrijven (tavernes Movies en Spirit of Dance en restaurant Groenendaal). Vooral het voorkomen van de manèges is niet in overeenstemming met de voorschriften voor de woonparkzone uit zowel het gewestplan als het APA. Toch zijn deze manèges te aanzien als historisch gegroeide situaties. In diverse geschiedkundige beschrijvingen van Hoeilaart¹ wordt aangegeven dat onder impuls van Koning Leopold II een paardenwedrenbaan werd ingericht in de groeve van Groenendaal in 1888. Tengevolge van dit initiatief werden van rond de eeuwwisseling in de nabijheid van de renbaan diverse stalcomplexen met woongelegenheden voor trainers en jockeys opgericht (o.a. te Groenendaal, Welriekende en op Den Dumberg). Gelet op de geschiedenis van de renbaan zijn van de beide manèges aan de Groenendaalsesteenweg dan ook geen bouwvergunningen meer terug te vinden. Op de kadastrale plannen worden ze echter wel reeds sedert 1913-1914 aangeduid als "boxen" wat duidt op de manège-activiteit.

¹ Derom M., De hippodroom te Groenendaal, Zoniën, 9^{de} jg, 1985, nr 4; Erkens M, De hippodroom van Groenendaal: een bijkomende kans voor de Hoeilaartse behoeften, Zoniën, 9^{de} jg, 1985, nr.3.

De groenzone betreft eigenlijk een diep ingesneden vallei waarvan de bebouwde bovenrand langsheen de Groenendaalsesteenweg bebouwd gelegen is in de hiervoor beschreven woonparkzone. Op de bovenrand langsheen de Acacialaan bevinden zich twee alleenstaande woningen waarvan voor één ervan een recente bouwvergunning verleend werd voor het herbouwen van de woning. Deze bouwvergunning met nr. 118/AB/105120/01 – Centner werd door het college van Burgemeester en Schepenen verleend op 20/09/2001. De herbouw werd vergunbaar geacht gelet op enerzijds de reductie van het bouwvolume tot 75 % en anderzijds de conformiteit met het voorschrift van het APA waarbij herbouwen wordt toegestaan voor zover het bouwvolume met niet meer dan 20% toeneemt.

1.3 Beschrijving van de gewenste toestand

- Het plangebied is een kenschetsend voorbeeld is van verweving van zowel actuele (software, horeca) als historische (manèges) functies, waarbij het bestaande van kracht zijnde beleidsinstrument, zijnde het voorschrift uit het APA, betreffende de woonparkzone deze verweving moeilijk of niet toelaat. Bovendien komt de bestaande woningtypologie (voorkomen van rijwoningen) niet helemaal overeen met de bepalingen inzake woningdichtheid uit het APA. Teneinde het woongebied te kunnen afwerken, opteert het gemeentebestuur om in dit gebied (ook rekening houdend met de omgevingstypologie, zie verder) de bestaande woondichtheidsnorm voor woonpark uit het APA aan te passen. Ook de problematiek van de zonevreemde woningen komt aan bod in het plangebied, meer bepaald in de groenzone met de twee bestaande woningen.
- Er wordt uitgegaan van het standpunt dat het gemeentebestuur wenst dat bestaande bedrijvigheid in Hoeilaart zoveel mogelijk moet behouden kunnen blijven en dat de zonevreemde bedrijven zoveel mogelijk ter plaatse een oplossing dienen te krijgen zonder daarom de samenhang, verwevenheid met de onmiddellijke buurt te verbreken. Anders gesteld: zowel de leefbaarheid van de lokale activiteiten als de ruimtelijke draagkracht van het gebied moeten behouden blijven. Wat betreft de problematiek van de zonevreemde woningen wordt de huidige regelgeving gevolgd waarbij de bestaande woningen hun leefbaarheid en kwaliteit kunnen behouden.
- Er moet rekening gehouden worden met het gegeven dat de draagkracht van het gebied in de toekomst onder grotere ("stedelijke") invloeden kan komen te staan, gelet op de ligging in de onmiddellijke omgeving van het Groenendaal-station. Dit station zou in de toekomst uitgebouwd worden als GEN-station en zal dus meer pendelaars te verwerken kunnen krijgen. Ook de recreatieve aantrekkingskracht van het station (in de onmiddellijke nabijheid van het Zoniënbos) zal met het GEN-project versterkt worden. Dit biedt enerzijds mogelijkheden om de leefbaarheid van de activiteiten verder te onderhouden. Anderzijds zal wel tegelijkertijd moeten toegezien worden op het behouden van de lokale schaalgrootte zodat de samenhang met de woonfunctie en met het omgevende groen niet verloren gaat. In het BPA wordt hiermee rekening gehouden door het voorzien van een specifieke zone voor horeca- en manège-activiteiten in het gebied, die beperkt gehouden wordt en aansluit op het stationsplein.
- Naast de verwevingsproblematiek wordt met het BPA ook gepoogd de landschappelijke realiteit in de planfiguur in te brengen. **Concreet betekent dit dat het valleigebied beter zal geaccentueerd worden door het aanpassen van de grens van het woongebied. Door deze aanpassing zal het oefenterrein van één van de manèges binnen de geeigende zone komen te liggen.**

2 Administratieve inlichtingen

Besluiten / adviezen

Besluit van de Gemeenteraad houdende beslissing van het opmaken van het plan	:	xx-09-2001
Besluit van het College van Burgemeester en Schepenen houdende aanstelling van de ontwerper	:	27-12-2001
adviesronde	:	14-02-2003
plenaire vergadering	:	
tweede plenaire vergadering	:	
Gemeenteraad - voorlopige aanvaarding	:	
openbaar onderzoek	:	
van	:	
tot	:	
Commissie van Advies	:	
Gemeenteraad - definitieve aanvaarding	:	
openbaar onderzoek / bekendmaking	:	
van	:	
tot	:	
Bestendige deputatie / verzending	:	
Vlaamse regering (p/a AROHM - ARP) / verzending	:	

GOEDKEURINGSBESLUIT :
datum B.S. :

3 Planologische context

3.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Hoeilaart wordt in het RSV vermeld als deel uitmakend van de Vlaamse Ruit, het stedelijk netwerk op internationaal niveau (RSV, p. 349). Voor de ontwikkeling van deze Vlaamse Ruit staan de volgende doelstellingen voorop.

- Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze internationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling;
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire, ...) door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen (o.a. met telematica-infrastructuur), hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...).

De ontwikkelingsperspectieven voor de Vlaamse Ruit mogen er niet toe leiden dat het stedelijk netwerk wordt gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied. Binnen de Vlaamse Ruit moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijke gebieden en de buitengebiedgemeenten worden gekomen. De inplanting van nieuwe activiteiten moet conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling - de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.

Daarnaast dient bijkomend opgemerkt dat Hoeilaart niet geselecteerd is als deel uitmakend van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel. In Hoeilaart dient dan ook een buitengebiedbeleid gevoerd te worden waarbij de nadruk ligt op het behoud en versterken van de leefbaarheid van de kernen (behoud van de gestelde verhoudingen voor bijkomende woningen, geen verdere suburbanisatie ed.).

Hoeilaart wordt meer specifiek vermeld als deel uitmakend van het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk gewest (RSV, p. 407). Dergelijke landschappen zijn bepalend voor de nederzettingsstructuur in Vlaanderen in het buitengebied. De ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde perifere landschappen gaan uit van:

- een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte;
- het beheer en de beheersing van de aanwezige dorpen, ...;
- de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen.

Algemene ontwikkelingsperspectieven zijn onder meer :

- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval in stationsomgevingen, de historische (dorps)kernen, bij knooppunten van openbaar vervoer, in de 'centra' van de wijken en in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten en degelijke voorkomen;
- het verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten in het bebouwd perifeer landschap. Aan ieder fragment van het bebouwd perifeer landschap moet een duidelijke rol worden toebedeeld (bv. park, natuur en bos, landbouw, recreatie, ecologische infrastructuur, ...), moeten de relaties met de omgevende (bebouwde) fragmenten aangegeven worden en moeten de mogelijkheden voor ontwikkeling worden geformuleerd;
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegnnet om de samenhang in het bebouwd perifeer landschap en in de fragmenten zelf te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer te creëren;
- het creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw. Motief hiervoor is de nabijheid van de stedelijke gebieden als belangrijke afzetmarkt en de concurrentie met andere hoogproductieve vormen van grondgebruik.

3.2 Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Volgend op de derde discussienota (januari 2002) van het provinciaal structuurplanproces werden bijkomende documenten ter bespreking voorgelegd. Hiervan zijn voor Hoeilaart vooral het onderzoeksrapport met de selectie van hoofddorpen en woonkernen en het gebiedsgerichte onderzoeksrapport over het verdicht netwerk van belang. Uit deze rapporten wordt duidelijk dat Hoeilaart een deel vormt van het bebouwde perifere landschap ten zuiden van Brussel.

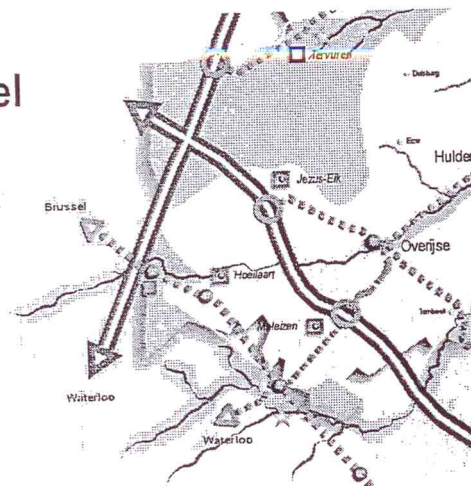
Het bebouwde perifere landschap wordt gekenmerkt door een ver verspreide bebouwing met een lage densiteit in een zeer doorgroend (gewoonlijk bosrijk) kader. Deze gebieden worden bij voorkeur niet verder verdicht, enerzijds omwille van de ecologische kwaliteiten van de groene ruimte, anderzijds vanuit het gegeven dat deze gebieden perifeer ten opzichte van de stedelijke gebieden gelegen, grote oppervlakten beslaan. (...) Beperkte ruimtelijke verdichtingen zijn mogelijk waar een concentratie van voorzieningen wordt teruggevonden en op plaatsen waar een hoogkwalitatieve multimodale ontsluiting mogelijk is (zoals aan de primaire haltepunten van het BB-net). Op het vlak van wonen wordt in deze gebieden een lage densiteit gehanteerd met belangrijke aandacht voor de sterke verweving met de groene ruimten en ecologische elementen. De basisvoorzieningen kunnen op bepaalde plaatsen geconcentreerd worden en spreiding in relatie tot de verschijningsvorm van de nederzetting is aanvaardbaar. De economische activiteiten dienen zich te beperken tot het zuiver lokale niveau en maximaal te worden verweven. Het onbebouwd karakter van fragmenten in het bebouwd perifeer landschap dient maximaal te worden gevrijwaard. Aan ieder fragment van het bebouwd perifeer landschap moet een duidelijke rol worden toebedeeld (bv. Park, natuur en bos, landbouw, recreatie, ecologische infrastructuur,...). De relaties met de omgevende (bebouwing) moet worden aangegeven en de mogelijkheden voor (recreatieve) ontwikkeling worden geformuleerd. Het recreatief medegebruik staat hier voorop waarbij gestuurd wordt op laagdynamische recreatieve activiteiten.

Het Verdicht Netwerk is de vertaling van de in het RSV gedefinieerde Vlaamse Ruit op het grondgebied van Vlaams-Brabant. Hierbinnen worden verscheidene beleidsgerichte subgebieden onderscheiden, waarbij Hoeilaart in een van de twee open ruimte gebieden gesitueerd is: de Open Schicht.

Vanuit de idee een halt toe te roepen aan de stedelijke uitdeining, de zich verder zettende verneveling van het Vlaamse landschap, dient het open karakter van dit subgebied in de toekomst behouden en verder versterkt te worden. Afhankelijk van de potenties en karakteristieken van de plek kan dit door het versterken van de natuurlijke structuur, van de agrarische structuur of door landschappelijke ingrepen.

Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De kernen van de open schicht komen dus niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek, noch voor het inplanten van (lokale) bedrijventerreinen. Wel zal het voorzieningenniveau van deze kernen meer op recreanten worden afgestemd. Het mag zeker niet de bedoeling zijn om de uitzwermende lintbebouwing langs bijvoorbeeld de steenwegen verder te ontwikkelen.

Brussel



De spoorlijnen zijn in dit gebied eveneens sterk structuurbepalend. De uitbouw van de lijn Leuven-Waver biedt de er langs gelegen kernen een vrij uitstekende ontsluiting voornamelijk in de richting van Leuven. De spoorlijn Brussel – Ottignies verzorgt de ontsluiting van het meer bebouwde landschap tussen Brussel, Waterloo en Ottignies, de zuidelijke afsluiter van de open schicht. De plannen van de NMBS om deze lijn naar 4 sporen te brengen worden ondersteund. Deze spoorlijnen bieden omgekeerd echter ook de mogelijkheid om de recreanten van de verschillende omliggende stedelijke gebieden een toegang tot de open schicht te geven. Belangrijkste stations die hiervoor in aanmerking komen zijn Groenendaal (Zoniënwood), Ter Hulpe (meer van Genval), Sint-Joris-Weert (Meerdaalwood), Oud-Herlee (Zoete Waters, Meerdaalwood, Heverleebos).

Delen van de 'open schicht' zijn vandaag reeds in trek als recreatiezone voor bewoners van Leuven, Brussel en omstreken. De provincie wenst binnen de 'open schicht' de uitbouw van een fijnmazig netwerk voor wandelaars, fietsers, en andere te stimuleren en te ondersteunen. Deze dient aangevuld door middel van een aantal duidelijk te onderscheiden poorten tot de 'open schicht' en een aantal ondersteunende kernen. Een aantal kernen bezitten vandaag de dag reeds een poortfunctie tot de open ruimte. Dit wil zeggen dat vanuit deze kernen wandelingen vertrekken en aankomen, dat horeca afgestemd is op namiddag of dagrecreanten. Een aantal kernen zullen in de toekomst deze poortfunctie opnemen. Vanuit deze kernen zullen delen van de open schicht voor

wandelaars, fietsers, ruiters... toegankelijk zijn. In deze kernen zal ook het voorzieningenniveau op dit type recreanten worden afgestemd: toeristische infopunten, fietsverhuur, een goed uitgerust horeca-apparaat in het centrum van de kernen. Bestaande dynamischere recreatieve verblijfsvoorzieningen zullen zo veel mogelijk behouden kunnen blijven. Illegale constructies vallen daar niet onder. Deze recreatieve voorzieningen ondersteunen immers niet alleen de toeristisch-recreatieve potenties van de regio maar laten de bezoekers ook kennismaken met de landschappelijke waarde van de omgeving.

3.3 Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart

Niet van toepassing gelet op de recent opstart van het structuurplanproces (voorjaar 2002)

3.4 Verantwoording planconcept t.o.v. structuurplannen

Vooraf het goedgekeurde Structuurplan Vlaanderen is bepalend voor de verantwoording van het planconcept voor het voorliggend BPA. Richtinggevend hierin – en relevant voor het plangebied – zijn de bescherming van de nog onbebouwde ruimte en de bundeling van dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen.

Wat betreft de bescherming van de nog resterende open ruimte wordt in het voorliggend planconcept:

- *een verduidelijking aangebracht van de nog bestaande en dus nog gewenste onbebouwde ruimte en hoe daarmee dient omgesprongen te worden.* Hiertoe worden in de voorschriften van het BPA (naast een verduidelijkte grafische aanduiding van de effectieve groene zone) de principes en richtlijnen ingeschreven van het "Harmonisch Park- en Groenbeheer" van de Afdeling Bos en Groen van AMINAL. Dit harmonisch park- en groenbeheer beoogt een duurzame, dynamische en diverse uitbouw van het park en groen waarbij mensgerichte, natuurgerichte, milieugerichte en organisatiegerichte facetten op een harmonische wijze samengaan. Het is de uitdrukkelijke wens van de Afdeling Bos en Groen om deze principes niet alleen toegepast te zien op alle parken en groengebieden in eigendom van het Vlaams Gewest en in beheer van de Afdeling Bos en Groen, maar deze ook te laten accepteren door andere besturen (zoals gemeenten) en private eigenaars. Door de principes uitdrukkelijk op te nemen in de voorschriften accepteert de gemeente hiermee deze visie en kan sturend opgetreden worden naar de verdere invulling van het groengebied binnen het BPA bij de mogelijke bouwaanvragen van private eigenaars in dit gebied.
- *wordt de, meestal algemene, uitbreidingsmogelijkheid van aanwezige constructies, niet in overeenstemming met de voorschriften, niet opgenomen.* Hieraan kunnen enkel nog instandhoudings- en verbouwingswerken verricht worden. De initieel in het APA aanwezig zijnde uitbreidingsmogelijkheid met 20% in de "zone voor natuur met beperkt medegebruik" wordt beperkt tot een éénmalige mogelijkheid na de goedkeuring van dit BPA. Bovendien moet opgemerkt worden dat, zoals reeds hoger werd aangegeven, dat de recent vergunde vernieuwbouw van een bestaande villa beperkt werd door de eigenaar tot 75% van het oorspronkelijk volume. Een toepassing van de (éénmalige) uitbreidingsmogelijkheid zou nog onder het oorspronkelijk volume blijven.

Wat betreft de bundeling van dynamiek wordt in het voorliggend planconcept:

- *een bundeling van de aanwezige dynamiek voorgesteld via de aanduiding (met bijhorende voorschriften) van een specifieke, beperkte zone voor horeca en recreatieve activiteiten (op basis van bestaande situaties).* Deze zone situeert zich bovendien aansluitend bij het stationsgebied zodat ook hier sprake is van een bundeling. Deze aanduiding van een specifieke zone is niet enkel aangewezen om de leefbaarheid van de bestaande activiteiten te garanderen maar tevens om een verdere verspreiding van dergelijke activiteiten over de rest van het plangebied te vermijden. In het resterende woonpark wordt een dergelijke verweving van functies niet toegelaten. De voorziene zone is bovendien beperkt tot de bestaande situaties (die enkel op hun eigen terrein beperkte uitbreidingsmogelijkheden hebben); gelijkaardige activiteiten die zich zouden willen vestigen in Hoeilaart dienen zich bijgevolg meer naar de dorpskern te richten.
- *Een mogelijke verhoging van dynamiek in het woonpark vermeden door stringente voorschriften inzake toegelaten complementaire dienstverlenende activiteiten, een maximum inzake footprint voor gebouwen en een beperking inzake het aantal woon- en bouwlagen.* In het woonpark worden de mogelijke dienstverlenende activiteiten beperkt tot 25% van de bebouwde oppervlakte, bestaande situaties worden getolereerd (er is één dienstverlenend bedrijf gevestigd in het woonparkgedeelte). Bijkomende activiteiten zoals in de naastliggende zone zijn dus verboden. De bestaande bebouwing in het woonpark wordt in zijn uitbreidingsmogelijkheden beperkt: de maximum footprint wordt beperkt tot maximaal 250m² en het toegestane aantal wooneenheden wordt beperkt tot twee per perceel. De fysische mogelijkheid om de bestaande woningen om te vormen tot wooncomplexen voor meerdere gezinnen wordt vermeden om de bestaande woondichtheid te bewaren en de woonmogelijkheden in de bestaande dorpskern te vrijwaren.

3.5 Gewestplan

Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse goedgekeurd bij koninklijk besluit van 07.03.1977.

3.5.1 Bestemmingen voorzien in het gewestplan.

De gebieden waarop het ontwerp-plan betrekking heeft, liggen volgens de schikkingen van het gewestplan in volgende zones :

- woonparkgebied
- natuurgebied

3.6 Algemeen Plan van Aanleg

Er bestaat een goedgekeurd Algemeen Plan van Aanleg voor het grondgebied van de gemeente Hoeilaart, goedgekeurd op 23.11.1954 en gewijzigd op 19.7.1984.

3.6.1 Bestemmingen voorzien in het APA.

De gebieden waarop het ontwerp-plan betrekking heeft, liggen volgens de schikkingen van het APA in volgende zones :

- woonparkgebied
- groengebied

3.6.2 Voorgestelde afwijkingen

De afwijkingen betreffen:

1. het aanpassen van de norm inzake woondichtheid uit het APA aan de bestaande toestand, rekening houdend met de normen opgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
2. in een deel van de woonparkzone de toegelaten activiteiten verruimen met manège-activiteiten door het inkleuren van een specifiek bestemmingsgebied met eigen voorschriften
3. een grafische aanpassing van de grens tussen het woonpark en het groengebied waardoor een deel groengebied omgevormd wordt tot (specifiek) woonparkgebied
4. het erkennen van het bestaan van drie woningen in het groengebied; conform de regelgeving inzake zonevreemde woningen.

3.6.3 Rechtvaardiging van de afwijkingen

De afwijkingen 1, 2 en 3 betreffen elementen uit een hoger plan (APA) die via een lager plan (BPA) ingevoerd worden. Gelet op het ontbreken van documenten uit het structuurplanproces kan geen gebruik gemaakt worden van art. 165 van de decreet op de Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999, dient de rechtspraak uit het arrest 29254 (Heylen, Peer) van de Raad van State van 28/01/88 gevolgd te worden. Deze rechtspraak stelt drie randvoorwaarden die moeten vervuld zijn voor de afwijkingen:

Voor afwijking 1 (wijziging van de woondichtheidsnorm)

De bestemming in het hoger plan is achterhaald:

- Het APA stelt als woondichtheidsnorm: 5 woningen per ha. De huidige situatie is echter dat er reeds 12 bestaande woningen gesitueerd zijn op een opp. van 2,58 ha of een dichtheid van 4,6 wat de grensnorm benadert. Toch zijn er nog een tweetal percelen vrijliggend, o.a. aansluitend op de rijwoningen in het gebied.
Bij de toenmalige opmaak van het APA werd de norm van woonpark ook toegewezen aan dit gebied terwijl de perceelsindeling en de bestaande bewoning dit reeds moeilijk toelieten.

De in het BPA voorgestelde bestemming beantwoordt aan de planologische noden en mogelijkheden en er bestaat een dwingende behoefte aan de afwijking:

- Uit de vergelijking van de norm met de huidige bezettingstoestand blijkt dat er geen woning meer kan bijgebouwd worden ondanks de beschikbaarheid van twee percelen.
- De bestaande woonkorrel kan beter afgewerkt worden met het toelaten van de bebouwing van twee percelen aangezien dan o.a. de wachtgevel van een van de rijwoningen in gebruik genomen wordt en de braakliggende percelen een functionele invulling krijgen.

De beschreven planologische redenen zijn duidelijk en goed gelokaliseerd:

- Er wordt voorgesteld om de norm op te trekken naar 10 woningen. Dit blijft ruim onder de norm van 15 woningen per ha, voorzien voor gemeenten in het buitengebied volgens het RSV. Bovendien worden in de stedenbouwkundige voorschriften beperkende maatregelen opgenomen (een minimum perceelsoppervlakte van 10 are en een maximale "footprint" van 250 m²) zodat enkel de nog beschikbare percelen kunnen bebouwd worden met een woningtypologie die aansluit bij de bestaande

Voor afwijking 2 (omzetting woonparkzone naar zone voor wonen, horeca en recreatie)

De bestemming in het hoger plan is achterhaald omwille van:

- Het bestaan van de hotel-activiteiten sedert 1930 en de manège-activiteiten sedert 1913 waardoor kan gesproken worden van een historisch gegroeide en nog bestaande situatie en waarin de bestemming woonpark conform de voorschriften nooit gerealiseerd is. Het aanhouden van de bestemming zou impliceren dat de historisch gegroeide en nog bestaande activiteiten zouden dienen te verdwijnen en plaats moeten maken voor residentiële bewoning. Dergelijk type bebouwing zal planologisch minder stroken met de aanwezigheid van de stationsomgeving die een (horeca-)impact heeft op het gebied.

De in het BPA voorgestelde bestemming beantwoordt aan de planologische noden en mogelijkheden en er bestaat een dwingende behoefte aan de afwijking omwille van:

- de nood aan mogelijkheden om stedenbouwkundige vergunningen te kunnen verkrijgen teneinde de leefbaarheid van de activiteiten te behouden en te versterken. Door de ligging van de manèges in het woonparkgebied kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen bekomen worden om bvb. stallen te (her)bouwen of verblijfsaccommodatie voor trainers en jockeys op te richten. Gelet op de visie om de manèges ter plaatse te behouden en de leefbaarheid ervan te ondersteunen is het noodzakelijk de bestemmingsvoorschriften aan te passen.

De beschreven planologische redenen zijn duidelijk en goed gelokaliseerd:

- Enkel de bestaande manègecomplexen en de aanpalende horecazaken worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsgebied dat onmiddellijk aansluit op het stationsplein.

Voor afwijking 3 (omzetting groengebied naar gebied voor wonen, horeca en recreatie):

De bestemming in het hoger plan (i.c. groengebied) is achterhaald omwille van:

- de grens van het groengebied loopt ver over de taludrand die de eigenlijke, fysische afbakening vormt van het valleigebied dat het hart uitmaakt van het groengebied
- de aanwezigheid van een oefenpiste voor de manège, onmiddellijk aansluitend op het stallencomplex en de rijpiste en bovenop het talud van de vallei. Hierdoor zijn ook de natuurwaarden in dit gebiedje verwaarloosbaar.

De in het BPA voorgestelde bestemming beantwoordt aan de planologische noden en mogelijkheden en er bestaat een dwingende behoefte aan de afwijking omwille van:

- de nood aan mogelijkheden om stedenbouwkundige vergunningen te kunnen verkrijgen. Door de ligging van de aanwezige oefenpiste in het groengebied kunnen geen stedenbouwkundige vergunningen bekomen worden om de piste in stand te houden (bvb. het vernieuwen van de omheining, plaatsen van schuilplaatsen e.d.). Gelet op de visie om de manèges ter plaatse te behouden en de leefbaarheid ervan te ondersteunen is het noodzakelijk de bestemming in overeenstemming te brengen met de rest van de zone zodat de nodige vergunningen kunnen bekomen worden.

De beschreven planologische redenen zijn duidelijk en goed gelokaliseerd:

- de aanpassingen van het groengebied aan de taludgrenzen van de vallei zijn duidelijk waarneembaar op het terrein en zijn op de planfiguur aangeduid via de hoogtelijnen.
- De geciteerde oefenpiste van de manège wordt ondergebracht in de zone voor wonen, horeca en recreatie

Voor afwijking 4 (behoud van bestaande woningen in het groengebied) wordt gerefereerd naar de recente beleidsbeslissingen waarin de problematiek van de zonevreemde woningen wordt behandeld. Gelet op de standpuntbepaling van de Vlaamse regering van 6/10/00 in verband met de problematiek van zonevreemde woningen kan verwezen worden naar dit standpunt:

Alle zonevreemde woningen, welke vergund zijn of geacht worden vergund te zijn, komen principieel in aanmerking voor:

- hetzij een bestemmingswijziging tot woongebied of woonkorrel;
- hetzij het gebiedsgericht opnemen in specifieke zones, waarvoor bijzondere voorschriften van toepassing zijn;
- hetzij het treffen van begeleidende maatregelen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden.

In de ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn instandhoudingswerken toegelaten, wat betekent dat bewoning in principe mogelijk blijft, tenzij andere maatregelen (bv. aankoop door de overheid) zich opdringen. In de ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen de criteria en de afbakeningen worden opgesteld, die bepalen of deze woningen kunnen bestendig worden.

Tijdens de opmaak van het voorliggend BPA wordt met deze standpuntbepaling rekening gehouden bij de opstelling van de stedenbouwkundige voorschriften voor het groengebied. Bovendien wordt niet afgeweken van de voorschriften van het APA voor het betrokken gebied waarin reeds maatregelen genomen zijn in verband met verbouwen en herbouwen van bestaande constructies.

3.7 Bijzonder Plan van Aanleg

Niet van toepassing. Het voorgelegde ontwerp omvat een nieuw bijzonder plan van aanleg.

3.7.1 Gevolgen voor de feitelijke en / of juridische toestanden.

Niet van toepassing. Alle erfdienstbaarheden en/of vigerende elementen al dan niet van openbaar nut, die van toepassing zijn op de goederen gelegen binnen de grenzen van het ontwerp bijzonder plan van aanleg blijven van toepassing.

3.7.2 Bestaande wegenis : buurt- en voetwegen, gemeentewegen, provinciewegen, gewestwegen.

Gemeentewegen :

- Groenendaalsesteenweg
- Acacialaan

3.7.3 Eventuele wijzigingen van het tracé, schepping of afschaffing van nieuwe of bestaande wegen.

Niet van toepassing

3.7.4 Adviezen van de beheerders van de wegenis.

Niet van toepassing

3.7.5 Aanleg en uitrusting van de bestaande wegenis en voorziene toekomstige werken of handelingen.

Niet van toepassing

3.7.6 Beschrijving van de eventuele gevolgen voor waterlopen.

Niet van toepassing

3.7.7 Eventuele bijkomende inlichtingen, o.a. betreffende plenaire vergaderingen en weerlegging van niet-bijgetreden op- of aanmerkingen.

Cfr. verslag plenaire vergadering en ontwerper nopens de geformuleerde adviezen en bemerkingen

3.7.8 Resultaat van het openbaar onderzoek.

Te vervolledigen na het verloop van het voorgeschreven openbaar onderzoek.

3.7.9 Samenvatting van de ontvangen bezwaren en/of opmerkingen.

Te vervolledigen na het verloop van het voorgeschreven openbaar onderzoek.

3.7.10 Advies van het College van Burgemeester en Schepenen over die bezwaren en/of opmerkingen.

Te vervolledigen na het verloop van het voorgeschreven openbaar onderzoek.

3.7.11 Eventuele bijkomende inlichtingen betreffende deze of andere aangelegenheden.

Eventueel aan te vullen tijdens het verloop van de procedure. Momenteel niet van toepassing.

x x x

kaart
gebruikstypologie

legende

- Groenendael_kadgeb. shp
- Horeca
- Manège
- software
- woning
- Groenendael_kadgeb. shp
- Groenendael-verkeveling. shp
- Groenendael-rijdering. shp
- Groenendael-kadpoor. shp
- Groenendael-kadperc. shp
- Groenendael-hpogrens2. shp
- Groenendael-kadwegen. shp

Opdrachtgever
Gemeente HOEILAART

Opdrachthouder(s)

Erwin LAMMENS
geograaf - ruimtelijk planner

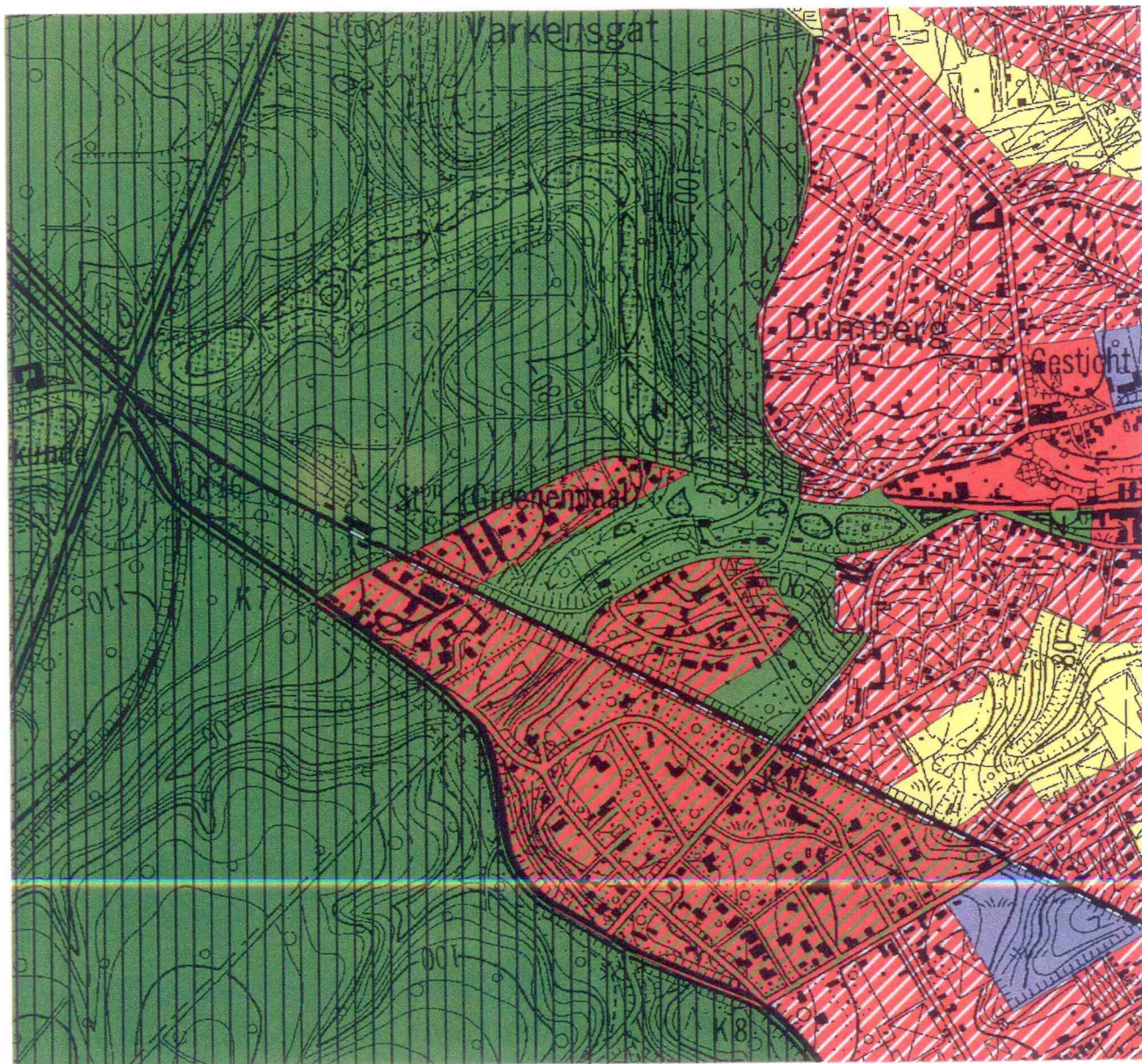
Danny POLSPOEL
stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

datum
augustus 2002

bron
eigen verwerking

0 40 80 Meters



GEWESTPLAN
plangebied

- bestaande autosnelwegen
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- serre
- landschappelijk waardevolle gebieden
- agrarische gebieden
- bosgebieden
- natuurgebied
- bufferzones
- parkgebieden
- gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- reservegebied voor woonwijken
- woonuitbreidingsgebied
- woonpark
- woongebied met landelijk karakter
- woongebied
- Gwpbest.shp

Bron

ProGIS
volgens gebruiksvoorwaarden

Opdrachthouders

Erwin LAMMENS
ruimtelijk plannerDanny Polspoel
stedenbouwkundige - ruimtelijke plannerdatum versie
juni 2002

0 50 100 150 200 250 300 Meters

