RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

TOELICHTINGSNOTA – ontwerp

versie GR2

Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark ● 1560 Hoeiaart

Tel. 02 658 28 78

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën

D+A CONSULT, Studiebureau voor Ruimtelijke Planning, Infrastructuur en Bouw | info@daconsult.be | www.daconsult.be | Meiboom 26, 1500 Halle | T 02 363 89 10 | F 02 363 89 11 | Borchtstraat 28, 2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59

colofon

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

Els Van Lier

fase	document	datum	revisie	versie
3a	voorontwerp – versie plenaire vergadering	19/04/2012 - tvb	wro	3a.1
3b	voorontwerp – versie m.e.r.-screening - dienst BGP	11/04/2012 - evl	ala	3b.1
	voorontwerp – versie m.e.r.-screening - verzoek tot raadpleging	30/04/2012 - evl	ala	3b.2
4	voorontwerp – versie plenaire vergadering (2de schriftelijk advies)	17/12/2012 - evl	ala	4.1
	voorontwerp – versie plenaire vergadering (2de schriftelijk advies) – bijsturing na terugkoppeling	09/01/2013 - evl	ala	4.2
5	ontwerp – versie GR1	30/05/2013 - evl	ala	5.1
6	ontwerp – versie GR2	28/03/2014	evl	6.1

Inhoudstafel

1. Inleiding 5

2. Methodiek 6

3. Bestaande toestand 7

3.1. Situering en afbakening van het plangebied 7

3.2. Beschrijving bestaande toestand 8

4. Relatie met de structuurplannen 10

4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen 10

4.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant 11

4.3. Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart 12

4.3.1. Gewenste openruimtestructuur 12

4.3.2. Gewenste bebouwde ruimtestructuur 13

4.3.3. Gewenste verkeersstructuur 15

4.3.4. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur 15

4.3.5. Bindende bepalingen 16

5. Bestaande juridische context en planningscontext 17

5.1. Bestaande juridische administratieve aspecten 17

5.1.1. Algemeen plan van aanleg (APA) Hoeilaart 17

5.1.2. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen 17

5.1.3. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen 18

5.1.4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak 18

5.1.5. Bijzondere plannen van aanleg 19

5.2. Relevante wetgeving, studies en plannen 21

5.2.1. Mobiliteitsplan 21

5.2.2. Hoeilaartse serristenvilla's 24

6. Knelpunten en potenties 25

7. Gewenst toekomstperspectief....26

7.1. Doelstellingen 26

7.2. Visie op de ontwikkelingsperspectieven 26

7.2.1. Criteria....26

7.2.2. Ontwikkelingsmogelijkheden 28

7.3. Toekomstbeeld 29

8. Effecten van het RUP 30

8.1. Onderzoek tot m.e.r. 30

8.2. Watertoets 30

8.2.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding....30

8.2.2. Besluit....32

9. Gevolgen voor de juridische bestaande toestand 33

9.1. Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten 33

9.1.1. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften....33

9.1.2. Afwijkingen van het geldende APA en ruimtebalans 33

9.2. Register percelen mogelijke planbaten, planschade, bestemmingswijzings-compensatie 33

9.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten 33

10. Overleg en inspraak....35

10.1. M.e.r.-screening 35

10.1.1. Advies van de dienst BGP (MER)....35

10.1.2. Verzoek tot raadpleging....36

10.1.3. Besluit van de dienst MER....36

10.2. Plenaire vergadering 36
10.2.1. Schriftelijke adviezen 36
10.2.2. Adviezen van aanwezige instanties 39
10.2.3. Laattijdige adviezen 41
10.2.4. Besluit 42
10.2.5. Opmerkingen bij het verslag 42
10.3. Tweede schriftelijk advies 43
10.4. Voorlopige vaststelling gemeenteraad 46
10.5. Openbaar onderzoek 46
10.5.1. Administratieve inlichtingen 46
10.5.2. Advies gecoro 47
10.5.3. Advies College 47
10.6. Definitieve vaststelling gemeenteraad 47
11. Bijlagen 48
11.1. Kaartmateriaal 48
11.2. Bijlagen m.e.r.-screening 49
11.3. Bijlagen plenaire vergadering 50
11.4. Bijlagen tweede schriftelijk advies 51
11.5. Bijlagen openbaar onderzoek 52

1. INLEIDING

De opmaak van het RUP 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern' maakt deel uit van de acties van de gemeente Hoeilaart om te komen tot de realisatie van de gewenste ruimtelijke structuur zoals uitgezet in het gemeentelijk structuurplan.

In de gemeente Hoeilaart komen buiten de kern doch in juridisch woongebied en woonuitbreidingsgebied een groot aantal waardevolle en grootschalige panden voor. Vaak zijn deze woningen nu te groot om slechts door één gezin bewoond te worden. Het onderhoud van de -oudere- woningen is vaak erg duur. Door de planologische beperkingen opgelegd door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) dreigt voor deze panden leegstand en verval. Het gaat dan voornamelijk om beperkingen ten aanzien van het omvormen van deze woningen tot meergezinswoningen. Met de opmaak van een RUP wenst de gemeente voor deze grootschalige woningen ontwikkelingsperspectieven te bieden die de realisatie van meergezinswoningen onder specifieke voorwaarden kunnen toestaan om ze behoeden voor leegstand en/of verval.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden er twee categorieën van grootschalige panden die in aanmerking komen voor opname in het RUP naar voren geschoven. Een eerste categorie zijn deze panden die onderdeel uitmaken van het cultuur-historisch patrimonium. Een voorbeeld hiervan zijn de serristenvilla's die getuigen van de eertijds bloeiende serrecultuur. Omwille van veranderingen in de gezinssamenstelling zijn dergelijke woningen vaak te groot en bovendien niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Dit vormt een bedreiging voor het voortbestaan. Een tweede categorie bestaat uit andere grootschalige waardevolle gebouwen die behouden dienen te worden. Voorbeelden zijn oude schuren, agrarische gebouwen en de gebouwen rondom de voormalige renbaan van Groenendaal.

Voor deze grootschalige waardevolle panden worden er in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan een aantal maatregelen voorgesteld die het behoud van deze waardevolle elementen kunnen bewerkstelligen. Zo kan het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden toegelaten worden. Deze maatregelen dienen vastgelegd en geconcretiseerd te worden in een RUP. Het is evenwel niet de bedoeling noch wenselijk om per waardevol grootschalig pand een specifiek en gebiedsgericht RUP op te maken. De gemeente opteert om een overlay-RUP op te maken waarbinnen bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden indien het pand voldoet aan een aantal criteria.

2. METHODIEK

Een inventarisatie op het terrein ligt aan de basis van de uitwerking van het RUP. Deze inventaris is geenszins limitatief maar werd opgemaakt om een globaal zicht te krijgen op de aanwezige panden. Vooraleer ontwikkelingsperspectieven vast te leggen in het RUP is het immers noodzakelijk om een duidelijk beeld te hebben op de problematiek en de situatie op het terrein. Op deze wijze werd nagegaan welke types bebouwing voor de uitbreiding van functies en/of optrekken van het aantal wooneenheden in aanmerking kunnen komen.

Het volledige grondgebied van Hoeilaart werd gescreend binnen de juridische bestemmingen voor wonen gelegen buiten de kern. Op basis van de kadastrale footprint van de bebouwing werd een inschatting gemaakt van het bouwvolume. Tevens werd de oppervlakte van het bebouwd perceel meegenomen. Een eerste inventarisatie en selectie leverde 67 woningen met een volume tussen 690 en 4300 m³. Deze inventarisatie is niet limitatief, maar geeft wel een indicatie van het toepassingsgebied van voorliggend RUP.

In het RUP wordt gestreefd naar een globale aanpak waarbinnen voorschriften en ontwikkelingsmogelijkheden worden voorgesteld die niet gebiedsspecifiek worden uitgewerkt. In deze methodiek worden zowel de selectievoorwaarden voor het al dan niet in aanmerking komen voor opname in het RUP als de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt. Op deze wijze wordt vermeden dat de uitvoering van het RUP kan leiden tot de creatie van een groot aantal bijkomende woonmogelijkheden of het toelaten van een veelheid aan nevenbestemmingen buiten het kerngebied zonder de karakteristieken en de locatie van de panden in rekening te nemen. Dit zou strijdig zijn met het RSV en het RSVB en kan dan ook niet geaccepteerd worden.

Deze methodiek wordt geconcretiseerd en toegepast onder 6.2.

Naast meergezinswoningen blijft de mogelijkheid voor meergeneratiewoningen of zorgwoningen behouden volgens de vigerende wetgeving. Het sociaal huis en/of Webra en/of OCMW te Hoeilaart kunnen mogelijke trekkers zijn bij deze projecten.

3. BESTAANDE TOESTAND

3.1. Situering en afbakening van het plangebied

De gemeente Hoeilaart wordt gesitueerd in de 'Vlaamse rand' en de 'groene gordel' rond Brussel. Hoeilaart maakt deel uit van het arrondissement Halle – Vilvoorde. De buurgemeenten zijn Watermaal-Bosvoorde in het noorden, Overijse in het oosten, La Hulpe en Waterloo in het zuiden, Sint-Genesius-Rode in het westen en Ukkel in het noordwesten. Aan de gemeentegrens van Hoeilaart liggen twee wegen van Vlaams en internationaal belang. In het westen is dit de Brusselse Ring (R0) terwijl in het oosten de autosnelweg Brussel – Namen (E411) voorbij loopt. Hoeilaart is via diverse op- en/of afritten op beide wegen bereikbaar. Hoeilaart is de meest bosrijke gemeente van Vlaanderen. De aanwezigheid van het Zoniënwoud is hier niet vreemd aan.

Situering van Hoeilaart op mesoschaal

De serristenwoningen en de andere grote woonpanden liggen verspreid over de volledige gemeente Hoeilaart. Enkel de panden die gelegen zijn buiten de kern van de bebouwde kom in juridisch woongebied worden in het RUP meegenomen. Dit behelst de volgende bestemmingszones:

- woongebieden;
- woongebieden met landelijk karakter;
- woonparken;
- afwerkingsgebieden;
- woonuitbreidingsgebieden.

3.2. Beschrijving bestaande toestand

Omstreeks 1865 start Felix Sohie, als pionier in Hoeilaart, met de druiventeelt onder glas. Zijn succes spoorde anderen aan om dezelfde stap te wagen. Er verrezen steeds meer serres en Hoeilaart groeide uit tot het glazen dorp. De druiventeelt boomde en bloeide tot de jaren 1960. Door buitenlandse concurrentie, i.e. goedkope invoer uit zuiderse landen, en de oliecrisis begin jaren ’70 sloten vele serriste n de deuren.

De druiventelers lieten naast de serres ook woningen na. Deze serristenwoningen kunnen terecht beschouwd worden als cultuur-historisch patrimonium. Het zijn relicten die getuigen van de bloeirijke druiventeelt. De waardevolle panden verlenen karakter aan het straatbeeld.

Bij aanvang van voorliggend RUP werd een inventarisatie op het terrein uitgevoerd (cf. supra). Deze inventarisatie is geenszins limitatief maar geeft een goede indicatie van de aanwezige waardevolle gebouwen en hun karakteristieken. Hieronder worden een aantal voorbeelden aangehaald.

foto	beschrijving
	Deze serristenwoning is een waar kasteel en werd gebouwd voor WOI. De woning heeft een asymmetrisch grondplan en de bouwstijl verwijst naar de Middeleeuwen. Het pand heeft een fraaie loggia uitgevoerd in natuursteen. Een deel van de voorgevel versmalt trapsgewijs tot de nok van het dak. Het dak van het torengebouw is afgeplat en voorzien van een smeedijzeren constructie. De afwisseling van witte natuursteen en rode baksteen in combinatie met de aangebrachte spitsbogen in het metselwerk geven de gevels een bijzondere ornamentele waarde.
	De voorgevel in rode baksteen wordt geaccentueerd door witte natuursteen. Het torengebouw heeft een tentdak waarbij alle 4 de dakvlakken samenkomen in één punt. De toegang verloopt via een veranda (zonnekamer). Het platte dak van de veranda fungeert als terras en is afgezet met een eenvoudige balustrade.
	Hoeve Hof ten Trappen is een vierkantshoeve met ruime binnenkoer uit de 18de eeuw. Het pand is opgenomen als relict in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De huidige bouwvolumes zijn bouwvalig en onbewoond. De gebouwen bestaan uit een bouwlaag met een dakverdieping. De hoeve "Hof ten Trappen" is beschermd als monument wegens de historische waarde van het pand.

	Dit waren oorspronkelijk 2 woningen die samengevoegd zijn. Er zijn nog steeds 2 ingangen tot de woning. De gevel is versierd met vensterbekroningen in boogvorm en speklagen.
	De woning is gebouwd voor WOI en onderging een verbouwing in 2006. Het pand bestaat uit 2 volumes met platte nok. De woning bezit een half verzonken verdiep, twee verdiepingen en een dakverdieping. Bij de woning hoort een grote tuin en een grote oprit. De gevel in rode bakstenen wordt geaccentueerd door speklagen in witte baksteen.

4. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

4.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Gecoördineerde versie 2011

Niettegenstaande Hoeilaart deel uitmaakt van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel wordt de gemeente niet tot het Vlaams stedelijk gebied van Brussel gerekend.

Hoeilaart behoort tot het buitengebied. Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Natuur, landbouw, bos en wonen en werken zijn de structuurbepalende functies. De aanwezigheid van de 'groene gordel' impliceert dat in Hoeilaart een buitengebied beleid wordt gevoerd. Dit betekent dat enkel die ontwikkelingen in de gemeente kunnen worden uitgevoerd die de lokale vraag en behoefte van de gemeente volgen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot woningbouw en bedrijvigheid.

Hoeilaart behoort tot het **bebouwd perifeer landschap** ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De ontwikkelingsperspectieven voor een bebouwd perifeer landschap gaan uit van een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte. Ontwikkelingen dienen gebundeld te worden in de plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. De bebouwde perifere landschappen van Vlaams niveau zullen afgebakend worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. Algemene ontwikkelingsprincipes in bebouwd perifeer landschap:

- 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 dergelijke 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 wegennet 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 afzetmarkten de concurrentie met andere hoogproductieve vormen van grondgebruik.

4.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Hoeilaart is opgenomen in de deelruimte 'Verdicht Netwerk' – subgebied 'open schicht'. Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De verscheiden fysische structuur, van een diep ingesneden heuvellandschap tot een bijna vlak en relatief nat gebied, dient te worden behouden. De belangrijke openruimte elementen in het gebied, zoals het Zoniënwoud, Heverleebos, Meerdaalwoud, de Dijle- en de Zennevallei worden gevrijwaard en worden aangevuld met een gamma kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen.

De "open schicht" behelst het gebied dat zich uitstrekt van het Zoniënwoud, Meerdaalwoud en Heverleebos, langs de open kouterlandschappen ter hoogte van Kortenberg, Herent en Bertem en stroomafwaarts langsheen de Dijlevallei. De "open schicht" sluit aan bij het "Demernetwerk". Hoeilaart is een kern in bebouwd perifeer landschap.

De open schicht: een open wig tussen Leuven, Brussel en Mechelen

Vanuit de idee een halt toe te roepen aan de stedelijke uitdeining en de verdere verneveling, dient dit open karakter in de toekomst behouden en verder versterkt te worden. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd.

Wonen en economische activiteiten laagdynamisch houden

De uitbouw van de bestaande woonkernen zal beperkt blijven. De kernen van de open schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek. Wel zal het voorzieningenniveau van deze kernen meer op recreanten worden afgestemd.

Ontsluiting van de regio maximaal richten op het openbaar vervoer

De provincie selecteert bijna alle bovenlokale wegen in deze regio als secundaire weg III en vraagt daardoor extra aandacht voor de openbaar vervoersontsluiting. Het nieuwe op- en afrittencomplex E411 aan de Brabantlaan werkt structurerend voor de ontsluiting van de activiteiten langs de N4 te Jezus-Eik.

Open, maar verscheiden...

De landschappelijke eigenheid van het zuidelijk gedeelte van de open schicht dient zoveel mogelijk bewaard te blijven en dient doorwerking te vinden in het Landinrichtingsproject Brabants Plateau. De provincie wenst hier actief aan mee te werken. Het open karakter van het meer centrale gedeelte dient behouden en versterkt.

Verzoenen van grootschalige natuurontwikkeling met agrarische bedrijvigheid

De maximale uitbouw van de natuurlijke en agrarische structuur staat voorop. Er wordt gestreefd naar grote aaneengesloten natuur- of landbouwgehelen. De landbouw wordt sterk gerelateerd aan het landschap en de natuurlijke waarden. De historische druiventeelt in Tervuren-Huldenberg-Overijse en Hoeilaart is in verval geraakt. Ontwikkeling van nieuwe teelten onder glas of plastiek is in deze regio niet gewenst. Een versnelde afbraak van

verwaarloosde leegstaande constructies, nodig voor tuinbouw onder glas of plastiek, is noodzakelijk. Waar de tuinbouw onder glas of plastiek een landschappelijke meerwaarde biedt, kunnen nieuwe invullingen overwogen worden.

In deze gehelen kan eveneens een laagdynamisch recreatief medegebruik ondergebracht worden. Hierbij dient aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap. Structurele verbreding is mogelijk in bestaande gebouwen. Agrarische ontwikkelingen kunnen enkel op bestaande bedrijfszetels.

Een fijnmazig toeristisch-recreatief knopennetwerk: een toegankelijke open schicht.

Spoorlijnen bieden 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 (Zoniënwoud), Terhulpen (meer van Genval), Sint-Joris-Weert (Meerdaalwoud), Oud-Heverlee (Zoete waters, Meerdalwoud, Heverleebos), Veltem (bossen) en Haacht (Dijlevallei, jachthaven Kampenhout-Sas,Vijverbossen).

In het bindend gedeelte is Hoeilaart geselecteerd als hoofddorp.

4.3. Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart

Status: goedgekeurd BD 02/03/2010

In haar toekomstvisie wil Hoeilaart een groene residentiële gemeente worden in de schaduw van het Zoniënwoud. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoeilaart vertaalt zich in 5 basisdoelstellingen:

- kwaliteit van het wonen verbeteren
- behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek
- de natuur kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving.
- verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart
- toeristisch – recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen

4.3.1. Gewenste openruimtestructuur

Kleine landschapselementen verbinden het geheel van open en groene gebieden

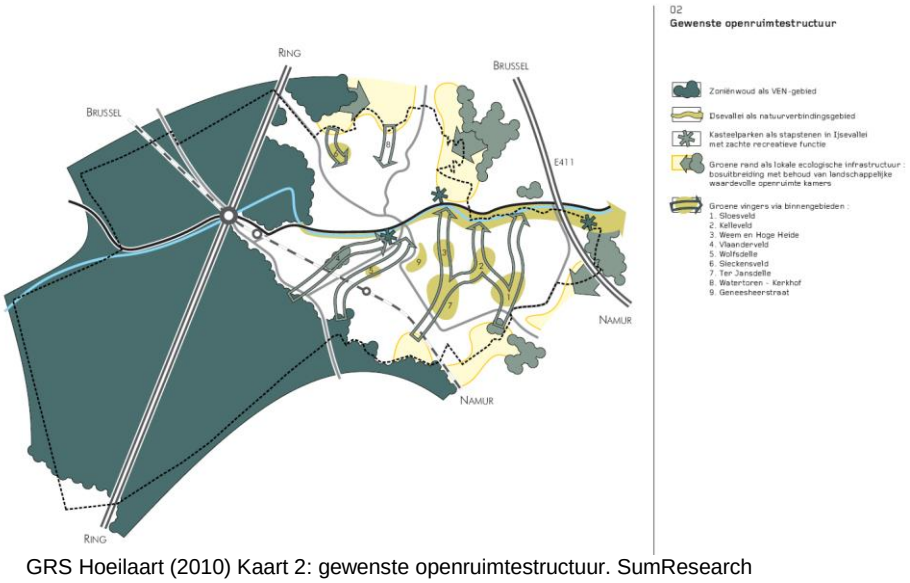
Door de waardevolle gebieden met elkaar te verbinden verhoogt hun waarde en ontstaat een groene rand in het noorden en noordoosten van de gemeente. Niet alleen kleinere natuurgebiedjes zullen op die manier belangrijker worden binnen het ecologisch net, ook kleine landschapselementen die opnieuw gewaardeerd zullen worden, krijgen ook een grotere betekenis binnen de ecologische ketting.

Het is echter niet de bedoeling om ook deze rand om te vormen tot een afgesloten geheel. Er moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en ecologische waarden van de open ruimte en op die manier de verscheidenheid van het landschap te behouden.

Lokale ecologische infrastructuur

De lokale ecologische infrastructuur bestaat uit kleine bos- en natuurelementen, de kleinere zijbeekvalleien van de Ijse en kleine landschapselementen van lokaal belang. Samen vormen zij de groene rand rond Hoeilaart en de groene vingers tussen de rand en de Ijsevallei.

Niets is zo belangrijk als het contact vanuit de bebouwde ruimte met de omgeving. Van de beperkte open ruimteverbindingen dient gebruik gemaakt te worden om de omliggende open ruimte door te laten dringen tot in de bebouwde omgeving. De open landbouwgebieden in het noorden en het zuiden van de gemeente vormen aanknopingspunten om de open ruimte door te laten dringen binnen de bebouwde omgeving.



GRS Hoeilaart (2010) Kaart 2: gewenste openruimtestructuur. SumResearch

Dit geeft niet alleen een meerwaarde aan de bebouwde omgeving, ook het ecologisch netwerk wordt op die manier hersteld en/of verbeterd. Om deze groene vingers door te laten dringen tot in de bestaande bebouwde ruimte kan ook gebruik gemaakt worden van de ingesloten binnenblokken, in het bijzonder van delen die vrij komen na het verdwijnen van de serres. Deze groene vingers kunnen gekoppeld worden aan een netwerk voor zacht verkeer.

De groene vingers worden maximaal onbebouwd gehouden en krijgen tevens een zachte toeristisch-recreatieve functie (wandelwegen). De keuze om harde functies uit de groene vingers te weren laat wel nog ruimte om minder harde invullingen toe te laten.

4.3.2. Gewenste bebouwde ruimtestructuur

Behoud van waardevolle grootschalige panden

Een deel van het cultuur-historisch patrimonium van Hoeilaart dreigt verloren te gaan, aangezien soms het moeilijk is een geschikte nieuwe functie te vinden voor grote gebouwen. Leegstand van deze panden dient vermeden te worden, aangezien dit op termijn onvermijdelijk tot verval leidt.

De serristenvilla's zijn een concreet voorbeeld van cultuur–historisch interessante gebouwen. Ondanks het verminderen van de druiventeelt binnen de gemeente blijven deze villa's belangrijk voor de ruimtelijke structuur. Zij geven immers karakter aan de

bebouwingsranden. De grootte en de ouderdom van deze waardevolle panden vormt een bedreiging voor het voortbestaan ervan. Omwille van de veranderingen in de gezinssamenstelling zijn dergelijke woningen vaak te groot en bovendien niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Het is echter in het belang van de gemeente dat deze panden blijven bestaan. Zij zijn relicten van de eertijds bloeiende serrecultuur.

Andere grootschalige waardevolle gebouwen, die behouden dienen te worden zijn b.v. oude schuren en andere agrarische gebouwen en de gebouwen rondom de voormalige renbaan van Groenendaal.

Er zijn verschillende mogelijkheden om het behoud van de serristenvilla's en andere grootschalige waardevolle panden te steunen. Enerzijds kan er gezorgd worden voor financiële ondersteuning van de renovatie van de meest waardevolle panden, door ze voor te dragen als te beschermen monumenten (voordracht tot bescherming in het kader van het decreet onroerend erfgoed). Anderzijds kan ervoor gezorgd worden dat een herbestemming voor waardevolle grootschalige panden makkelijker wordt. Dit kan door meer mogelijkheden te voorzien via stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een nieuwe functie voor een gebouw de beste garantie vormt voor het behoud ervan.

Vanuit ruimtelijke ordening kunnen volgende maatregelen de herbestemming van waardevolle grootschalige panden vergemakkelijken.

- Aan deze panden kunnen specifieke stedenbouwkundige voorschriften toegekend worden, die thans niet mogelijk zijn volgens het APA. Hierbij denken we aan het toelaten van nevenbestemmingen in functie van vrije beroepen en dienstverlening.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan toegelaten worden. Aangezien meergezinswoningen volgens het huidige APA enkel mogelijk zijn in de kern, dient er hiertoe een RUP of verordening opgemaakt te worden.

Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn:

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uiteraard uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

Om het cultuur-historisch patrimonium te Hoeilaart doeltreffend te kunnen beschermen, zal het noodzakelijk zijn een goed beeld te krijgen van de aanwezige erfgoedwaarden. Er dient bijgevolg een goed gedetailleerde inventarisatie te gebeuren van de potentieel waardevolle panden.

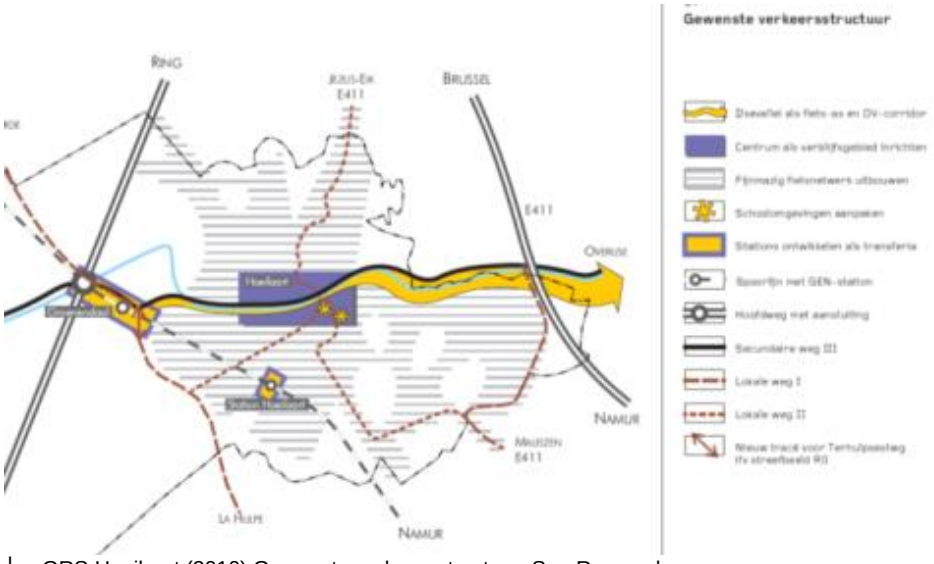
Er wordt voorgesteld om deze lijst vervolgens voor te leggen aan een gemeentelijke commissie, die een kwalitatieve beoordeling maakt, zodat aangegeven kan worden welke gebouwen prioritair bescherming verdienen. Voor de samenstelling van de gemeentelijke commissie kan eventueel advies ingewonnen worden bij de Vlaamse Bouwmeester.

De gemeente wenst het behoud van waardevolle grootschalige panden te ondersteunen. Hiertoe worden de volgende acties genomen:

- Inventaris opmaken
- Eigenaars aanmoedigen tot instandhouding en zo nodig klasseren

4.3.3. Gewenste verkeersstructuur

- Aansluitingen met het hoofdwegennet optimaliseren in functie van de verkeersleefbaarheid in de kern
- Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters
- Uitbouwen van een openbaar vervoers- en fietsas tussen Groenendaal en Overijse
- Optimaliseren van de bediening van het openbaar vervoer



GRS Hoeilaart (2010) Gewenste verkeersstructuur. SumResearch

4.3.4. Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Behoud, bescherming en restauratie van het historisch patrimonium

De bestaande monumenten binnen de gemeente dienen maximaal beschermd te worden. Een mogelijke uitbreiding van de bescherming naar verschillende serristenwoningen en andere waardevolle panden lijkt noodzakelijk aangezien ook deze integraal deel uitmaken van de historie van de gemeente Hoeilaart. Niet alleen dienen enkele serristenvilla's beschermd te worden, er dient ook voor gezorgd te worden dat een aantal traditionele serres behouden blijven als industriële relicten binnen de gemeente. De voorkeur gaat uiteraard uit naar serres die zich in de buurt van of bij een beschermde villa bevinden. In deze serres wordt, indien mogelijk, de druiventeelt verder gezet.

Zorg voor het historisch patrimonium is een beleidspunt van de gemeente Hoeilaart. Hiertoe wordt de volgende actie genomen:

- Behoud en restauratie van het historisch patrimonium

4.3.5. Bindende bepalingen

n°1 – De volgende gebieden worden als groene vingers geselecteerd:

- binnengebied Sloesveld
- binnengebied Kelleveld
- binnengebied Weem en Hoge Heide
- binnengebied Vlaanderveld
- binnengebied Wolfsdelle
- binnengebied Sieckensveld
- binnengebied Ter Jansdelle
- gebied Watertoren-Kerkhof
- binnengebied Geneesheerstraat

De geselecteerde gebieden zullen maximaal vrijgehouden worden van bebouwing.

Groene vingers te Hoeilaart RUP (GRS Hoeilaart)

Deze bindende bepaling dient geïnterpreteerd te worden in combinatie met het richtinggevend deel. Hier wordt duidelijk gesteld dat de keuze om harde functies uit de groene vingers te weren wel nog ruimte laat om harde invullingen toe te laten. Hierbij dient bundeling met reeds aanwezige bebouwing vooropgesteld te worden.

n° 4. – Na inventarisatie zal het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

5. BESTAANDE JURIDISCHE CONTEXT EN PLANNINGSCONTEXT

5.1. Bestaande juridische administratieve aspecten

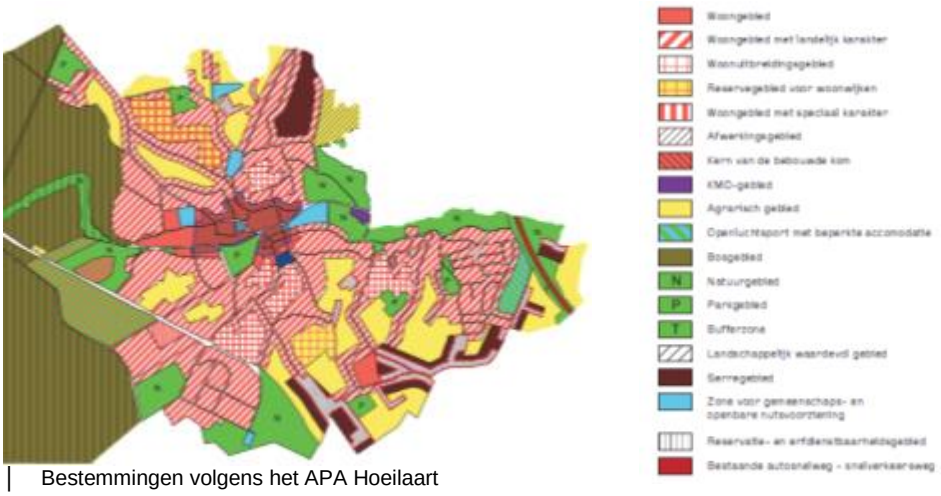
5.1.1. Algemeen plan van aanleg (APA) Hoeilaart

Status: Goedgekeurd 19.07.1984

De gemeente Hoeilaart heeft een APA. Met het RUP wenst de gemeente concrete ontwikkelingsmogelijkheden aan grote woningen te bieden, gelegen in:

- woongebied buiten de kern van de bebouwde kom;
- woongebied met landelijk karakter;
- woonpark;
- afwerkingsgebied;
- woonuitbreidingsgebied.

Momenteel zijn binnen bovenstaande bestemmingszone enkel eengezinswoningen toegestaan zodat grote woningen niet kunnen worden opgesplitst.



Bestemmingen volgens het APA Hoeilaart

5.1.2. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

- In plangebied:
  - geen
- In de omgeving:
  - op en afrittencomplex R0-Oost

5.1.3. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

- In plangebied en omgeving
  - geen

5.1.4. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak

Momenteel (december 2012) zijn een aantal ruimtelijke uitvoeringsplannen in opmaak die gelegen zijn binnen het voorliggend RUP 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern' in overdruk:

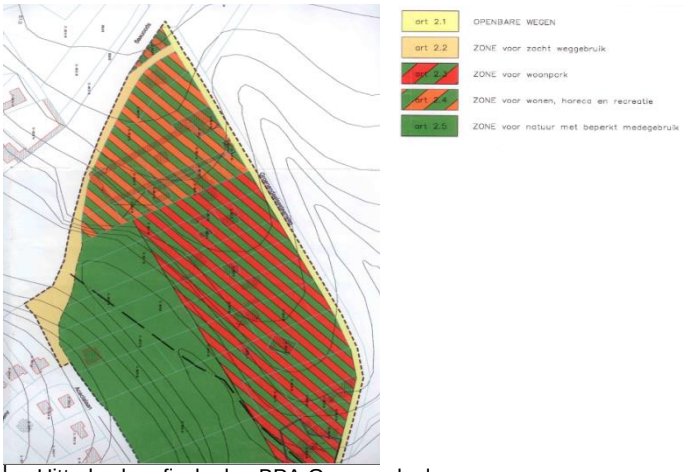
- RUP Uitbreiding scholen en Kinderdorp vzw – fase ontwerp – versie GR1 (voorlopige vaststelling gemeenteraad), het dossier is momenteel in openbaar onderzoek;
- RUP WUG Nilleveld, Sloesveld en herbestemming serregebieden – fase voorontwerp – versie plenaire vergadering en m.e.r.-screening
- RUP Zonevreemde maneges – fase ontwerp – versie GR1.

Binnen deze RUP's zijn er zones met een woonbestemming (gebiedscategorie) die vallen binnen het toepassingsgebied van het voorliggend RUP. Het RUP 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern' wordt opgemaakt in overdruk en voert geen herbestemming van deze gebieden door. De randvoorwaarden die opgelegd worden voor de opsplitsing van grote waardevolle woningen blijven gelden (de juridische bestemming, de vergunningsdatum, het volume en het waardevol karakter van de woning).

5.1.5. Bijzondere plannen van aanleg

BPA Groenendaal (MB 27/05/2004)

- ligging: gelegen langsheen de Groenendaalsesteenweg
- bestemming APA: woonpark en natuurgebied
- bestemming BPA: een oplossing wordt geboden voor enkele maneges en een hotel; zones voor woonpark, wonen – horeca – recreatie en natuur met beperkt medegebruik



Uittreksel grafisch plan BPA Groenendaal

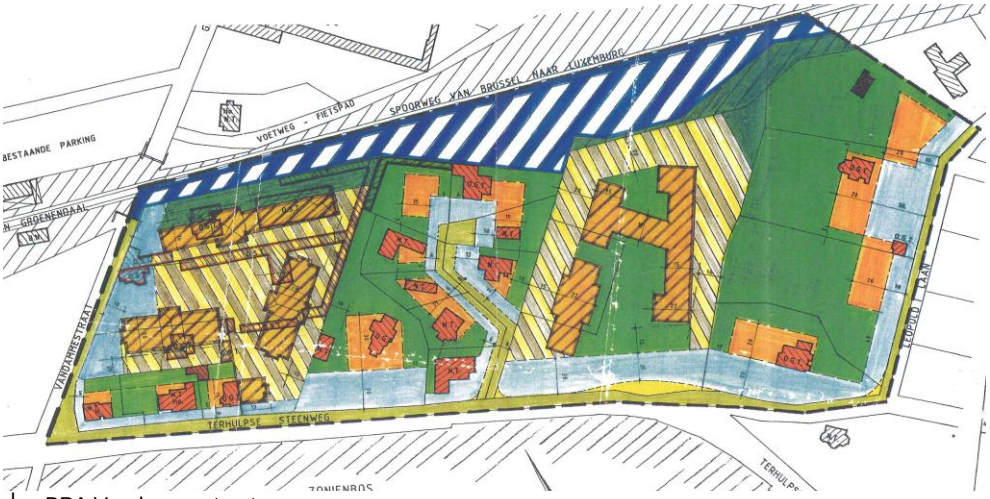
BPA Halan Cauter

Het BPA Halan Cauter maakt de ontwikkeling van activiteiten eigen aan jeugdbewegingen mogelijk.

BPA Halan Cauter

BPA Vandammestraat

Het BPA Vandammestraat werd goedgekeurd op 01/07/1993. Het biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van kantoorfuncties ter hoogte van het station Groenendaal



BPA Vandammestraat

BPA Vandammestraat herziening

Het BPA Vandammestraat gedeeltelijke herziening werd goedgekeurd in februari 1997 versoepeld de bouwvoorschriften in het kantoorgedeelte “Rozendaal”. Het grote aaneengesloten kantoorvolume kan op deze manier worden uitgevoerd in 4 kleinere afzonderlijke eenheden. Dit sluit beter aan bij de noden

BPA Vandammestraat herziening

5.2. Relevante wetgeving, studies en plannen

5.2.1. Mobiliteitsplan

Status: goedgekeurd 27/11/2003

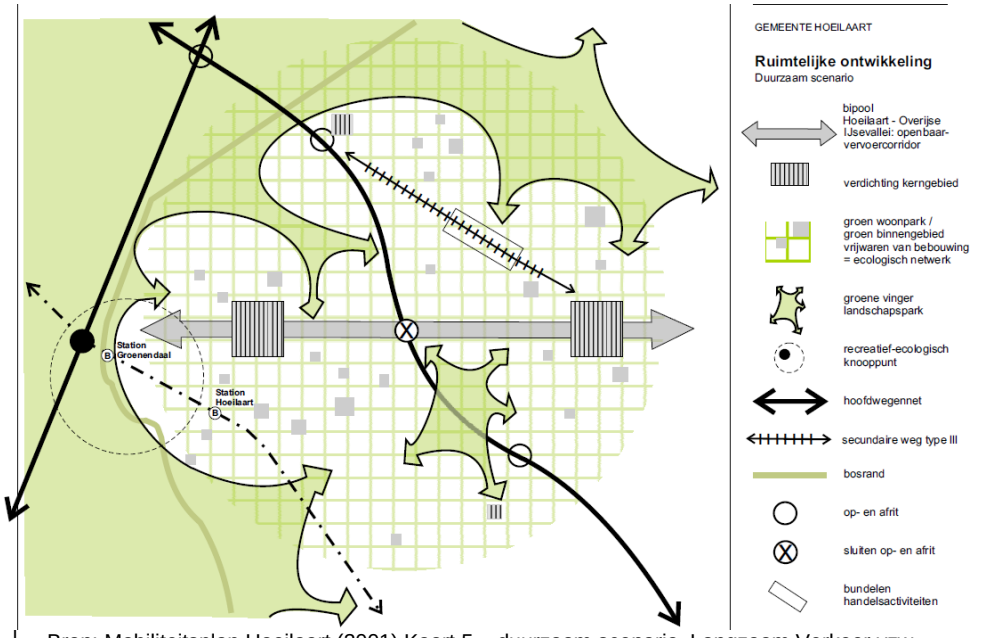
Verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan; goedgekeurd 02/07/2012

De doelstellingen van het mobiliteitsplan zijn:

- het verbeteren van de leefbaarheid en de omgevingskwaliteit:
- de bereikbaarheid in stand houden:
- de verkeersveiligheid verhogen:
- de groei van de automobiliteit beheersen;
- de impact op het milieu beperken.

Er wordt gekozen voor een duurzaam scenario: Groene en residentiële pool van de bipool Hoeilaart - Overijse langs een openbaar vervoercorridor:

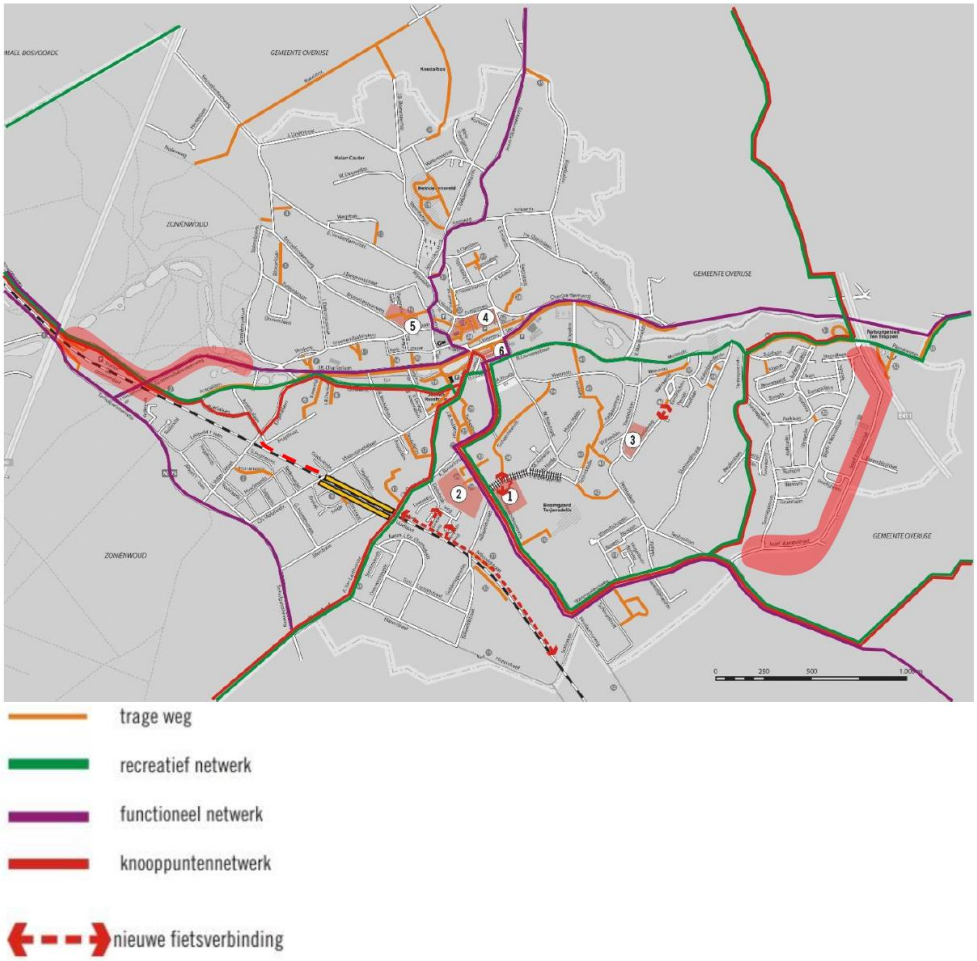
- beperkte groei buitengebied, accent op centrumgebied
- Hoeilaart blijft diffuus ontsloten richting Brussel, dosering Waversesteenweg met Kumpsstraat als omleidingsweg
- Multimodale ontsluiting van Hoeilaart, IJsevallei fungeert als openbaarvervoeras



Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2001) Kaart 5 – duurzaam scenario. Langzaam Verkeer vzw

Voetgangers- en fietsersnetwerk

- Ontwikkeling van een kwaliteitsvol voetgangersnetwerk en een fijnmazig fietsroutenetwerk.
- Streven naar een geïntegreerde visie op de functionele en recreatieve fietsroutes.
- Trage wegen worden aangewend om Hoeilaart als verblijfsgebied te profileren.



Trage wegen en fietsroutes (verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Hoeilaart / beleidsplan 2012 + eigen verwerking)

Wegencategorisering

Inrichten van wegen afgestemd op de categorisering

- Hoofdwegen
  - E411
  - R0
- Secundaire weg type III (openbaarvervoer- en fietsas)
  - Groenendaalsesteenweg – J.B. Charlierlaan – Overijsesteenweg – Frans Verbeekstraat
- Lokale wegen type I (lokale verbindingsweg)
  - Terhulpsesteenweg
  - J. Kumpsstraat
- Lokale wegen type II (lokale ontsluitingsweg)
  - Brusselsesteenweg
  - Jezus-Eiksesteenweg
  - Vlaanderveldlaan
  - Waversesteenweg

Categorisering van het wegennet (Verbreden en verdienpen mobiliteitsplan Hoeilaart, 2012)

Hoeilaart vormt één groot verblijfsgebied. (als gevolg van lintbebouwing en verspreide bewoning). Dit vertaalt zich ruimtelijk in een snelheidsregime als zone 50. Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30.

Openbaar vervoer

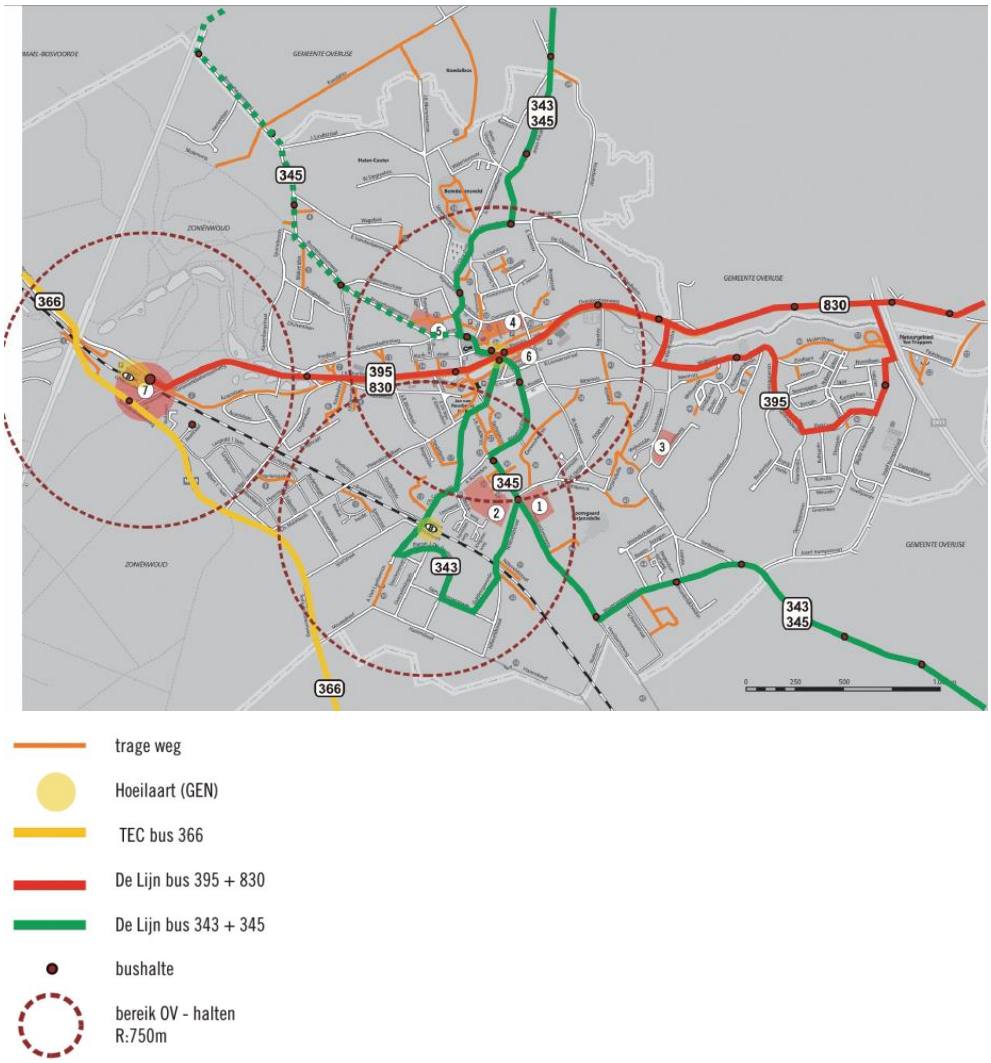
Openbaarvervoercorridor (Hoeilaart-Overijse) in de IJse-vallei. Langsheen de buscorridor worden goed uitgeruste halteplaatsen voorzien.

Alle buslijnen en de trein voldoen qua frequentie en amplitude aan de normen van Basismobiliteit.

Het station van Groenendaal wordt verbouwd als voorstedelijk GEN-station. Vanaf 2015 kan tijdens de spits naar Brussel gespoord worden met een frequentie van 15 minuten.

De uitbouw van de stationsomgeving Groenendaal kan op meerdere dimensies gericht zijn:

- Het station als verkeers- en vervoersknooppunt waar lijnen verknopen en reizigers overstappen
- Het station als economische ontwikkelingspool in relatie met de vertrek- en bestemmingspunten
- Het station als onderdeel van het buurtweefsel
- Sociaal aspect



Openbaarvervoernetwerk (Verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Hoeilaart, 2012)

5.2.2. Hoeilaartse serristenvilla's

Bron: Syllabus: serristenvilla's te Hoeilaart (Chris Verhaegen)

De serristenvilla's zijn, als patrimonium, op een uitzondering na bewaard gebleven. In het kader van het GEN-project van de NMBS is een serristenvilla voor de sloophamer gegaan.

Een summiere studie op basis van beeldmateriaal toont aan dat leegstand en verwaarlozing eerder marginale verschijnselen zijn. Wanneer de panden van eigenaar veranderen ondergaan zijn doorgaans een renovatie. Dit kan gepaard gaan met uitbreiding in dezelfde bouwstijl waardoor het onderscheid tussen het oorspronkelijke en de toevoeging niet altijd even duidelijk is.

Serristenvilla's lijken de teloorgang van de druiventeelt te overleven. Er zijn voldoende nieuwe eigenaars, die het patrimonium waarderen en er ook in willen investeren. Doordat de serristenvilla's niet als monument geklasseerd zijn vallen ze niet onder de strikte regelgeving en de beperkingen bij restauratiewerken.

Niettemin is het onderhoud van dergelijke woningen zeer duur. Daarnaast is er als maatschappelijk fenomeen een gezinsverdunning waar te nemen zodat de woningen te groot worden voor de eigenaars.

6. KNELPUNTEN EN POTENTIES

Knelpunten

- Huidige APA laat geen meergezinswoningen buiten de kern van de bebouwde kom toe.
- Door maatschappelijke tendensen (vergrijzing, alleenstaanden, gezinsverdunning, etc.) zijn de panden vaak te groot en niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Dit vormt een bedreiging voor het voortbestaan van de woningen.
- Wijzigingen in de landschappelijke omgeving van de grote woningen.
- Parkeerproblemen bij te kleine percelen
- Selectief aanwezig zijn van biologisch waardevolle percelen in de tuinen van enkele woningen.

Potenties

- Behoud van het cultuur-historisch patrimonium. De serristenvilla's zijn relicten van de ooit bloeiende druiventeelt in de regio.
- Beperkte creatie van een kwalitatief en aantrekkelijk woningaanbod voor de Hoeilanders.
- De woningen zijn omvangrijk genoeg om meerdere gezinnen al dan niet in combinatie met een nevenbestemming (vrij beroep, dienstverlening…) te kunnen huisvesten zonder dat uitbreiding van de panden vereist is.
- Inspelen op tendensen zoals meergezinswoningen, zorgwoningen en gezinsverdunning.

7. GEWENST TOEKOMSTPERSPECTIEF

7.1. Doelstellingen

De gemeente streeft met de opmaak van het RUP 'Opspitsen van grote woningen buiten de kern' volgende doelstellingen na.

- mogelijkheden creëren om grootschalige waardevolle panden, gelegen in juridisch woongebied, om te vormen tot meergezinswoningen. De gemeente wenst via deze weg haar cultureel-historisch patrimonium en andere waardevolle gebouwen te vrijwaren voor de toekomst.
- garanties bieden om waardevolle groengebieden maximaal te vrijwaren.
- garanties bieden om verkeersoverlast en parkeerproblemen op de individuele percelen en in de omgeving te vermijden.
- maximaal behoud van waardevol groen in private tuinen.

7.2. Visie op de ontwikkelingsperspectieven

Bovenstaande doelstellingen kunnen vertaald worden in een concrete visie voor de mogelijke ontwikkelingsperspectieven van de grootschalige waardevolle panden in Hoeilaart. Twee aspecten zijn hierbij van belang. Enerzijds dient duidelijk gesteld te worden welke panden in aanmerking komen voor toepassing van het RUP. Anderzijds dienen de ontwikkelingsmogelijkheden die aan deze panden worden geboden geconcretiseerd te worden.

7.2.1. Criteria

Om in aanmerking te komen voor toepassing van het RUP dienen de woningen aan een aantal criteria te voldoen. Indien aan één of meerdere van onderstaande voorwaarden niet voldaan is, wordt het pand uitgesloten en kunnen de voorschriften van het RUP niet worden toegepast. De woning kan dan niet worden opgesplitst in meerdere wooneenheden.

<u>Criterium 1 – planologische bestemming</u>

✓ ligging binnen juridisch woongebied buiten de kern

Een eerste criterium is de ligging van de woningen binnen de planologische bestemming. Enkel woningen gelegen binnen juridisch woongebied buiten de kern komen in aanmerking voor toepassing van het RUP. De ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door voorliggend RUP zijn niet van toepassing voor zonevreemde woningen.

In eerste instantie wordt hierbij gekeken naar de juridische bestemmingen volgens het APA:

- woongebied buiten de kern van de bebouwde kom;
- woongebied met landelijk karakter;
- woonpark;
- woonuitbreidingsgebied;
- afwerkingsgebied.

Woningen gelegen binnen zones die in een BPA of een (toekomstig) RUP een woonbestemming behouden en/of krijgen buiten de kern komen tevens in aanmerking voor

toepassing van het RUP. De gemeente streeft immers naar een uniforme aanpak voor al de grote woningen buiten de kern die niet zonevreemd gelegen zijn. Deze RUP's zijn dan ook opgenomen binnen het toepassingsgebied van het overlay-RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern.

Parallel aan de opmaak van het RUP 'opsplitsen van grote woningen' startte de gemeente andere RUP's op voor enkele woonuitbreidingsgebieden. Tijdens het inventarisatiewerk van deze RUP's bleek dat ook hier er een beperkt aantal grote woningen liggen die in aanmerking kunnen komen voor een opsplitsing.

Criterium 2 – vergunningsdatum

- ✓ vergund voor 19/07/1984
- ✓ vergund geacht
- ✓ vergunning woonbestemming voor 01/01/2012

Het APA dateert van 19/07/1984. Vanaf dat moment waren niet langer meergezinswoningen toegestaan buiten de kern van Hoeilaart. De gemeente hanteert deze datum dan ook als eerste criterium in haar selectie van grote woningen die in aanmerking komen voor opspitsen in meergezinswoningen. De gemeente wil aan de eigenaars van woningen die dateren van voor 1984 de kans geven om hun woning te optimaliseren. Concreet betekent dit dat de woningen die vergund werden voor 19/07/1984 of vergund geacht zijn in aanmerking komen voor toepassing van het RUP. De gemeente gaat ervan uit dat de inwoners vanaf 19/07/1984 wel degelijk op de hoogte waren dat er geen mogelijkheid was tot meergezinswoningen buiten de kern.

Panden die vergund werden voor 19/07/1984 of vergund geacht zijn, maar pas na 19/07/1984 een woonbestemming kregen, komen eveneens in aanmerking voor toepassing van het RUP. Voor deze panden dient er evenwel een vergunning voor herbestemming naar wonen te zijn die dateert van voor 01/01/2012. Het kan bv. gaan om voormalige landbouwbedrijfszetels waar een functiewijziging naar wonen werd doorgevoerd.

Criterium 3 – volume

- ✓ volume van minimaal 1000 m³

Een derde criterium is het volume van het pand. In de niet limitatieve inventaris die aan de basis ligt van voorliggend RUP (cf. 2) werden 67 woningen opgenomen met een volume variërend tussen 690 en 4300 m³. Op basis hiervan werd besloten om opsplitsing mogelijk te maken voor woningen met een minimaal volume van 1000 m³ . Panden die oorspronkelijk een kleiner volume kenden, maar voor 01/01/2012 een vergunning bekwamen voor uitbreiding tot een volume boven 1000 m³ komen tevens in aanmerking voor toepassing van het RUP.

Criterium 4 – waardevol karakter

- ✓ waardevol karakter van het pand

Enkel waardevolle panden komen in aanmerking voor toepassing van het RUP. Bij de aanvraag van een vergunning dient de vergunningsaanvrager aan te tonen dat het pand waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft waardevol is. Volgende criteria dienen hierbij meegenomen te worden:

- artistieke waarde: uitzonderlijke architectuur met bv. artistieke decoratieve elementen (tegeltableaus, sgraffiti, beeldhouwwerk…);
- wetenschappelijke waarde: bv. uitzonderlijke toepassing van structurele elementen;
- historische waarde;

- architectuurhistorische waarde: bv. duidelijk voorbeeld van een bepaalde bouwstijl/bouwperiode;
- volkskundige waarde: bv. huis van een lokale bekende, maar ook pand gelinkt aan volksverhalen of typische oude beroepen, in casu dus bv. serristenwoningen;
- industrieel-archeologische waarde: verwijzend naar een industrietak uit het verleden;
- ensemblewaarde: compleetheid van de site bv. aanwezigheid van bijgebouwen met een duidelijke link naar de historische druiventeelt van de streek (bv. oude serres) OF ensemble van de omgeving bv. een hele rij panden uit dezelfde periode of een molenberg met molen met vrije weiden errond ten voordele van de windvang van de molen OF samengaan van exterieur met bijpassende interieurelementen;
- gaafheid: materiële behoud van het pand;
- representativiteit: is het een opmerkelijk pand;
- authenticiteit: niet te sterk verbouwd, bezit het pand nog zijn oorspronkelijk schrijnwerk;
- zeldzaamheid;
- contextwaarde: de ruimere omgeving waarin het pand zich bevindt.

De afweging en beoordeling van het waardevol karakter zal dienen te gebeuren door de vergunningverlenende overheid, de gemeente. Voor panden die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal Onroerend Erfgoed tevens advies moeten uitbrengen.

7.2.2. Ontwikkelingsmogelijkheden

Voor woningen en bijhorende percelen die voldoen aan alle hierboven gestelde criteria creëert het RUP een aantal specifieke ontwikkelingsmogelijkheden. Vaak zijn deze woningen te groot om slechts door één gezin bewoond te worden en het onderhoud van deze ‘oudere’ woningen is relatief duur. Door een gebrek aan invullingsalternatieven dreigt voor deze panden leegstand en verval. Met voorliggend RUP wenst de gemeente de mogelijkheid te bieden om deze woningen onder specifieke voorwaarden op te splitsen in meergezinswoningen. Op deze wijze wil de gemeente het behoud van zijn waardevolle grote panden maximaal ondersteunen.

Het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern is enkel van toepassing voor deze woningen en bijhorende percelen waar daadwerkelijk een opsplitsing in meerdere woongelegenheden gebeurt. In dit geval dienen de stedenbouwkundige voorschriften voor zowel de bebouwde als de onbebouwde ruimte gerespecteerd te worden. Voor woningen en bijhorende percelen die in aanmerking komen voor toepassing van het RUP maar hier niet daadwerkelijk gebruik van maken, zijn de stedenbouwkundige voorschriften niet van toepassing.

De gemeente wil het waardevol karakter van de grote woningen en zeker van de serristenwoningen maximaal behouden en vrijwaren van aantasting. De realisatie van meerdere wooneenheden in grote woningen dient te gebeuren met respect voor de authenticiteit van de gebouwen, het bestaande volume en het bestaande gabarit. Het opsplitsen van de gebouwen in meerdere wooneenheden dient te gebeuren binnen het bestaande volume. Enkel in functie van ontsluiting van de woongelegenheden op de verdiepingen kan een beperkte uitbreiding toegelaten worden.

Het aantal wooneenheden dat kan gerealiseerd worden, wordt gekoppeld aan het bouwvolume van het pand:

- vanaf 1000 m³: max. 2;
- vanaf 1200 m³: max 3;
- vanaf 1600 m³: max 4;
- vanaf 2000 m³: max 5.

Hiernaast wenst de gemeente te garanderen dat het aantal woongelegenheden de draagkracht van het perceel niet overschrijdt. Hiertoe wordt een bijkomende bepaling opgenomen in het RUP die stelt dat het aantal wooneenheden dient beperkt te worden tot 20 wo/ha. Dit dient op perceelsniveau bekeken te worden. Hierbij wordt gekeken naar de oppervlakte van het kadastrale perceel achter de rooilijn.

De gemeente wil het groene karakter en de natuurlijke waarden rondom de grote woningen maximaal vrijwaren. De gemeente opteert om ook in de bebouwde omgeving het groen maximaal te behouden en te versterken binnen de filosofie van de groene vingers en de groene rand. Vanuit de inventarisatie van grote woningen blijken er niet onmiddellijk dergelijke woningen in de ruime contouren van de groene vingers en de groene rand te liggen. Deze ruime contouren (die grafisch werden aangeduid in het structuurplan) werden niettemin uit het plangebied van dit RUP gesloten. Het RUP zal geen afbreuk doen aan de groene vingers en de groene rand zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Om verder behoud van het groen te garanderen dienen waardevolle beplanting en bosplantsoen ook gevrijwaard te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Dit zal onder meer het geval zijn voor de te realiseren bijkomende parkeervoorzieningen. De parkeerproblematiek mag ook niet afgewenteld worden op het openbaar domein of op de omgeving.

7.3. Toekomstbeeld

Om een afdoende inschatting te kunnen maken van de impact die het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern zou kunnen hebben op het totale woningpatrimonium te Hoeilaart wordt hieronder op basis van de uitgevoerde indicatieve inventaris een zicht gegeven op de maximale reikwijdte van het RUP.

Er komen op basis van een eerste inventaris en het criterium volume een 40-tal woningen in aanmerking voor opsplitsing in meerdere woongelegenheden. Geschat wordt dat 16 hiervan zouden kunnen opgesplitst worden in 2 woongelegenheden, 13 in 3 woongelegenheden, 6 in 4 woongelegenheden en 5 in 5 woongelegenheden. De meerderheid van de grote woningen komen dus in aanmerking voor opsplitsing in een beperkt aantal woongelegenheden, namelijk 2 of 3. Slechts 11 woningen zouden in aanmerking komen voor opsplitsing in 4 of 5 woongelegenheden. Globaal komt dit neer op maximaal 80 bijkomende woongelegenheden. Dit is in het geval dat alle grote woningen maximaal gebruik maken van de mogelijkheden die worden geboden. Bovendien werd hierbij nog geen rekening gehouden met de voorwaarde m.b.t. de oppervlakte van het terrein waarop de woning staat. Indien het terrein onvoldoende groot is om te voldoen aan de voorwaarde van 20 wo/ha zal het maximaal aantal woongelegenheden dat kan gerealiseerd worden kleiner zijn.

Op basis hiervan dient dan ook gesteld te worden dat de impact van voorliggend RUP op het woningpatrimonium te Hoeilaart eerder beperkt zal zijn. Het RUP zal verspreid over het grondgebied een aantal bijkomende woongelegenheden mogelijk maken, maar zal er in eerste instantie voor zorgen dat het waardevol patrimonium van de gemeente evenals het hieraan gekoppeld waardevol groen bewaard blijft.

8. EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 12/07/2012. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier lichte wijzigingen en bijsturingen. De wijzigingen en bijsturingen zijn echter geenszins van die aard dat zij zullen resulteren in een toename van de potentiële negatieve milieueffecten.

De volledige m.e.r.-screening is terug te vinden in bijlage.

8.1. Onderzoek tot m.e.r.

zie bijlage

8.2. Watertoets

8.2.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. De kaart met de overstromingsgevoelige gebieden en de geïnventariseerde woningen is terug te vinden in bijlage. Van de geïnventariseerde woningen bevinden er zich slechts een 3-tal in potentieel overstromingsgevoelig gebied.

Gezien het feit dat het RUP geen uitbreiding van bebouwing of nieuwe bebouwing en slechts zeer beperkte uitbreiding van verharding voorziet, zal dit geen effect hebben op de overstromingsgevoeligheid. Bij het toekennen van een stedenbouwkundige vergunning zal deze overstromingsgevoeligheid evenwel onverminderd dienen nagegaan te worden en een randvoorwaarde vormen voor het toekennen van de vergunning. Indien hierbij blijkt dat er een probleem kan ontstaan betreffende overstromingen, dienen de nodige maatregelen genomen te worden, bv. overstromingsvrij bouwen, buffermaatregelen…

Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografisch Atlas)

In het kader van de watertoets is het voornamelijk van belang de waterbeheerders te kennen van waterlopen in en/of nabij het plangebied. Binnen Hoeilaart situeren zich 3 geklasseerde waterlopen. Het gaat om de IJse (2de cat.), de Wijndaalbeek (3de cat.) en de Terdellebeek (3de cat.). Waterlopen van de tweede categorie worden beheerd door de provincie en waterlopen van de derde categorie door de gemeente. Betreffende de Terdellebeek wil de gemeente de procedure opstarten om de waterloop te laten deklasseren. Momenteel fungeert deze beek immers enkel als ondergrondse riolering en kan ze gezien haar ligging onmogelijk tot een landschappelijke meerwaarde leiden.

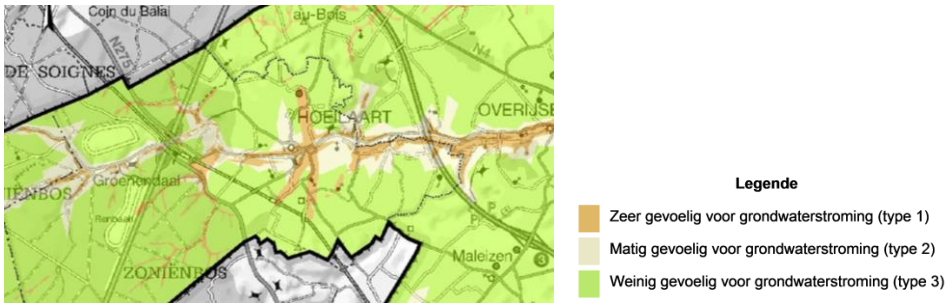
Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige

afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Het RUP maakt geen ingrepen mogelijk die de infiltratie in belangrijke mate zullen beïnvloeden.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2012)

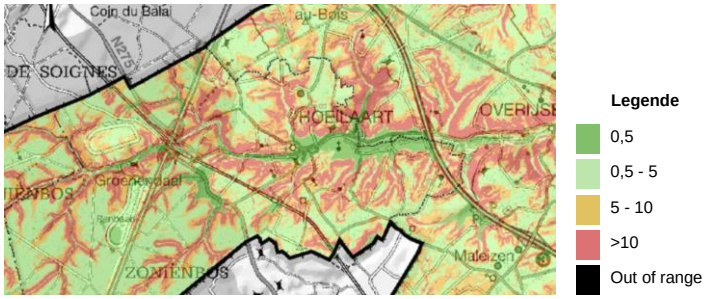
Hoeilaart is overwegend weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3). Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. In de valleien bevinden zich zones die matig (type 2) en zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstroming zijn. Indien er in type 2 / type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m / 3 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m / 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Voorliggend RUP maakt de oprichting van nieuwe ondergrondse constructies niet mogelijk.

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen de plangebieden bevindt zich geen afbakening van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

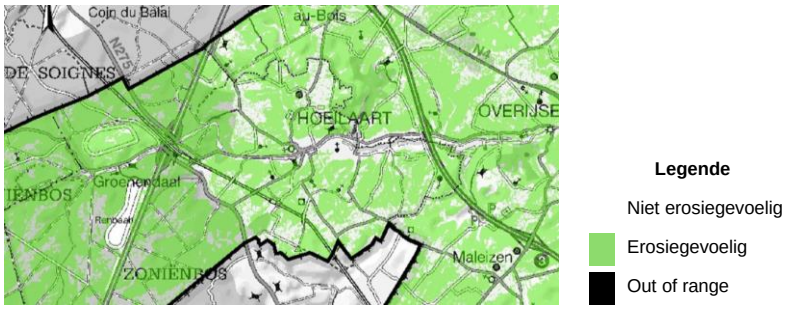


Hellingenkaart (AGIV, 2012)

Hoeilaart wordt gekenmerkt door een sterk uitgesproken reliëf. Een sterke helling vergroot de erosiegevoeligheid. Dit wordt besproken in volgende paragraaf.

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.



Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

Hoeilaart kent een sterke erosiegevoeligheid. Voorliggend RUP maakt echter geen ingrepen mogelijk die deze erosieproblematiek zullen versterken. Het RUP stelt een maximaal behoud van het aanwezig groen voorop. Dit zal resulteren in een beperking van de erosie. De wijzigingen t.o.v. de bestaande toestand als gevolg van het RUP zijn zeer beperkt (cf. supra).

8.2.2. Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal speciale aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- parkeervoorzieningen, toegangswegen en andere verhardingen moeten in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halverharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept ‘vasthouden-bergen-afvoeren’; prioriteit moet uitgaan haar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- de onbebouwde en onverharde zones dienen een permanente natuurlijke bodembedekking te krijgen om erosie van deze gronden te vermijden.

9. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

9.1. Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten

9.1.1. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Het 'RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern' heft de bepalingen van het APA en de bestaande BPA's niet op, maar vormt een aanvullend instrument bij het APA.

9.1.2. Afwijkingen van het geldende APA en ruimtebalans

Het 'RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern' heft de bepalingen van het APA niet op, maar vormt een aanvullend instrument bij het APA.

9.2. Register percelen mogelijke planbaten, planschade, bestemmingswijzings-compensatie

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Omdat het 'RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern' een aanvullend instrument is bij het APA komen er geen percelen voor die in aanmerking kunnen komen voor planbaten, planschade en compensaties in verband met het grond- en pandenbeleid.

9.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

Wijziging wegenis

Binnen het plangebied worden geen wegen gewijzigd.

Beschrijving van de eventuele gevolgen voor waterlopen

Binnen het plangebied worden geen waterlopen gewijzigd of verlegd.

Wijziging rooilijnplannen

Er worden met het RUP geen rooilijnplannen aangepast of afgeschaft.

10. OVERLEG EN INSPRAAK

10.1. M.e.r.-screening

10.1.1. Advies van de dienst BGP (MER)

De dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) formuleerde in zijn contact op 27/04/2012 een aantal adviezen voor aanpassingen aan het ontwerpdocument, dit ten einde te garanderen dat het definitieve verzoek tot raadpleging zou voldoen aan alle decretale formele vereisten en opdat het alle informatie zou bevatten die de dienst MER nodig heeft om al dan niet te kunnen besluiten dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

- De beschrijving van het plan dient verduidelijkt te worden. Dit kan door het toevoegen van een kaart waarop alle vermelde straatnamen in het studiegebied te situeren zijn.
  Dergelijke kaart werd toegevoegd aan het dossier.
- Er wordt foutief aangegeven dat het plan geen kader vormt voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011.
  Dit werd gecorrigeerd.
- De kaart met overstromingsgevoelige gebieden dient opgenomen te worden in de screeningsnota en er dient besproken te worden of er woonpercelen in overstromingsgevoelige gebieden voorkomen.
  Dit werd toegevoegd aan de screeningsnota.
- De biologische waarderingskaart en de kaart met faunistisch belangrijke gebieden dient opgenomen te worden in de screeningsnota.
  De kaart werd opgenomen in de screeningsnota.
- De dienst BGP stelt voor om kort (kwalitatief) te beschrijven in welke mate de woonpercelen via duurzame modi bereikbaar zijn en om aan te geven in welke mate het plan al dan niet leidt tot meer afgelegde autokilometers.
  De bespreking van het aspect mobiliteit werd op deze wijze aangevuld.
- De dienst BGP stelt voor om kort te verduidelijken in welke mate bijkomende woongelegenheden in geluidshindergevoelige gebieden kunnen gerealiseerd worden.
  De bespreking van de discipline geluid en trillingen werd aangevuld.
- Hiernaast doet de dienst BGP een aantal vrijblijvende suggesties tot positieve milieumaatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken.
  Volgende maatregelen werden opgenomen in het RUP en de bespreking van de milieueffecten:
  - *het in de voorschriften reeds opgenomen minimum en maximum voor het aantal parkeerplaatsen werd opgenomen in de m.e.r.-screening (discipline mens en ruimte);*
  - *er werd een minimale norm m.b.t. het aantal fietsstalplaatsen opgenomen in de voorschriften.*

10.1.2. Verzoek tot raadpleging

De relevante betrokken instanties werden, zoals aangegeven door de dienst BGP, om advies gevraagd:

- provinciebestuur Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- agentschap Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- agentschap Wonen Vlaanderen.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties. Alle adviezen, met uitzondering van het agentschap Onroerend Erfgoed, stellen dat:

- er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden als gevolg van het plan;
- het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd.

Er werden opmerkingen geformuleerd door het agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant. De opmerkingen werden, zoals beschreven in de nota aan de dienst MER, verwerkt in het dossier. De adviezen en de nota aan de dienst MER zijn terug te vinden in bijlage.

10.1.3. Besluit van de dienst MER

Dossiernummer SCRPL 12107 (voorheen OPHL1406)

De dienst MER stelt dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. Ze concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER dan ook niet nodig is.

De beslissing van de dienst MER en de nota aan de dienst MER betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage (ontheffingsaanvraag plan-MER plicht) werden toegevoegd in bijlage.

10.2. Plenaire vergadering

Op 31/05/2012 werd een plenaire vergadering georganiseerd. Het verslag van de vergadering en de uitgebrachte adviezen zijn terug te vinden in bijlage. Voorliggende toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften en grafisch plan werden bijgestuurd overeenkomstig het verslag en de adviezen. De elementen die niet rechtstreeks zijn doorvertaald in voorliggend dossier of een bijkomende onderbouwing behoeven, worden hier kort toegelicht.

10.2.1. Schriftelijke adviezen

<u>Agentschap Wonen Vlaanderen</u>

Dit advies werd kort toegelicht in het verslag van de plenaire vergadering. Er zijn geen aanpassingen aan het dossier vereist.

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie vraagt dat de maatregelen voor de m.e.r.-screening doorvertaald worden naar het RUP.

> *De m.e.r.-screeningsprocedure is afgerond en de resultaten werden doorvertaald in het RUP.*

Ze raden aan om rekening te houden met hun aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften.

- versterken van de concurrentiepositie van langzame verkeersnetwerken t.a.v. autogebruik in de bebouwde omgeving
  > *Dit is een flankerende maatregel die geen deel uitmaakt van het RUP maar die door de gemeente zal meegenomen worden bij haar beleidsvoering. De gemeente wenst zijn langzaam verkeersnetwerk te versterken.*
- het voorzien van fietsstalplaatsen aan openbare vervoershaltes
  > *Dit is een flankerende maatregel die geen deel uitmaakt van het RUP maar die dient meegenomen te worden door de gemeente en De Lijn.*
- het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen
  > *In de voorschriften werden minimale normen voor fietsstalplaatsen opgenomen.*
- er dient gezorgd te worden voor een veilige en vlotte oversteekbaarheid van de aanliggende verzamelwegen
  > *Dit is een flankerende maatregel die geen deel uitmaakt van het RUP maar die dient meegenomen bij de verdere beleidsvoering.*
- het beperken van het aantal geluidgehinderden door het beperken van toevoegen van wooneenheden in geluidsgevoelige gebieden
  > *Het is niet wenselijk om hier in het RUP specifieke bepalingen voor op te nemen. De vigerende wetgeving dient hier evenwel toegepast te worden.*
- efficiënt omgaan met ruimte, energie en materialen
  > *Aangezien het RUP zich niet richt op nieuwbouw of herbouw is het opnemen van voorschriften voor zongericht en compact bouwen niet opportuun. Hiernaast legt het RUP geen beperkingen op m.b.t. hernieuwbare energievoorzieningen en gemeenschappelijk ruimtegebruik. Het bindend opleggen van dergelijke maatregelen is evenwel niet opportuun.*
- overwegen om in biologisch waardevolle gebieden een hoog percentage van streekeigen of bijzonder insect of faunavriendelijk groen op te nemen
  > *De voorschriften in het RUP zijn reeds zeer streng ten aanzien van het waardevol groen. Ze werden aangevuld als volgt 'Bij nieuwe aanplantingen dient maximaal gebruik gemaakt te worden van streekeigen plantmateriaal tenzij dit afbreuk doet aan de historische inrichting van de tuin.'*
- visie van groene vingers meenemen
  > *cf. infra en verslag plenaire vergadering*
- opnemen van algemene inrichtingsprincipes m.b.t. groen in de voorschriften
  > *De voorschriften zijn reeds zeer streng ten aanzien van waardevol groen. De gemeente wenst hier geen bijkomende bepalingen aan te koppelen om toch nog een zekere vrijheid te vrijwaren.*

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Veiligheidsrapportering

Dit advies werd kort toegelicht in het verslag van de plenaire vergadering. Er zijn geen aanpassingen aan het dossier vereist.

Vlaamse Milieumaatschappij

Dit advies werd kort toegelicht in het verslag van de plenaire vergadering. Er zijn geen aanpassingen aan het dossier vereist.

Gecoro

De gecoro vindt het RUP te streng met betrekking tot waardevol groen en vraagt een soepelere aanpak.

> *De gemeente wenst te vermijden dat de opsplitsing van bestaande woningen in meerdere woongelegenheden afbreuk kan doen aan de waardevolle en vaak historische tuininrichting. Deze woningen kennen immers vaak grote tuinen die mee instaan voor het groene karakter van de omgeving. Deze tuinen dienen ook na opsplitsing van de woning in meerdere woongelegenheden bewaard te blijven. Het waardevol groen dient maximaal bewaard te blijven. Zeker binnen de groene vingers is dit van cruciaal belang om de verbindende groene open ruimtefunctie niet te hypothekeren. Om dit te garanderen wordt behoud van waardevol groen voorop gesteld in het RUP.*

De gecoro stelt vast dat het RUP niet enkel gaat om lokaal erfgoed maar om grote volumes in het algemeen en ondersteunt dit uitgangspunt.

> *Na de plenaire vergadering werd duidelijk dat er enkel mogelijkheden kunnen geboden worden tot opsplitsing van grote waardevolle woningen buiten de kern zoals geargumenteerd wordt door RWO en de provincie (cf. infra).*

Bij beperkte uitbreidingen (ontsluiting) moet de bestaande stijl volgens de gecoro niet noodzakelijk gevolgd worden. De uitbreiding dient evenwel gerealiseerd te worden met respect voor de bestaande architecturale kwaliteit. Dit kan zowel door harmonie als door contrast. De gecoro stelt ook dat “een beperkte uitbreiding in functie van de circulatie voor de woongelegenheden kan worden toegestaan indien in harmonie met de omgeving” een erg vage omschrijving is en dat de beoordeling ervan eerder subjectief zal zijn.

> *In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werd verduidelijkt wat men verstaat onder “in harmonie zijn met de omgeving”. Dit gebeurde via een bijkomende toelichting. Hiernaast werd opgenomen dat respect voor de bestaande architecturale kwaliteit zowel door harmonie als door contrast kan bewerkstelligd worden.*

De gecoro stelt zich de vraag wat de gemeente wenst te doen met woningen die voor 1984 werden gebouwd maar nadien werden uitgebreid tot een volume dat in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP?

> *Uitbreidingen gerealiseerd voor 01/01/2012 komen in aanmerking voor toepassing van het RUP. Dit werd opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.*

10.2.2. Adviezen van aanwezige instanties

Provincie Vlaams-Brabant

Elementen besproken tijdens vergadering

Enkel de aspecten die een bijkomende toelichting behoeven worden hier opgenomen. De elementen die reeds duidelijk zijn behandeld tijdens de vergadering en in het verslag worden hier niet opnieuw aangehaald.

Op de plenaire vergadering, opgenomen in het verslag, werd besloten om het RUP te beperken tot de waardevolle gebouwen. De vergunningaanvrager dient bij de vergunningsaanvraag een dossier op te maken waarin hij het waardevolle karakter van zijn woning aantoont. In het kader hiervan zal in het RUP een lijst met criteria om in aanmerking te komen als historisch waardevol gebouw opgenomen worden. Bij de beoordeling of een woning al dan niet waardevol is, zal de gemeente het advies van Onroerend Erfgoed inwinnen. De provincie stelde voor om contact op te nemen met Onroerend Erfgoed om na te gaan of zij akkoord kunnen gaan met deze werkwijze en of ze op deze manier de gemeente willen ondersteunen.

> *Het dossier werd bijgestuurd overeenkomstig deze beslissing. Er werd tevens overlegd met Onroerend Erfgoed omtrent de gewenste werkwijze (zie nota dienst MER in het kader van de m.e.r.-screening). Zij gaven een lijst met criteria om in aanmerking te kunnen komen als historisch waardevol gebouw. Deze werd opgenomen in het RUP. Zij stelden dat het aan de gemeente is om te oordelen of een gebouw al dan niet voldoet aan deze criteria. Ondersteuning door Onroerend Erfgoed hierbij is niet mogelijk.*

Het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft meer randvoorwaarden voor het opsplitsen van grote woningen dan nu in het RUP zijn opgenomen en doorvertaald. Dit dient aangevuld te worden. Zo worden er onder meer weinig voorwaarden aan volume-uitbreidingen gekoppeld.

> *De stedenbouwkundige voorschriften werden verduidelijkt. Onder 3.3.3 – wijze van opsplitsen – wordt duidelijk gesteld dat volume-uitbreidingen enkel toegelaten zijn in functie van de ontsluiting van de verdiepingen.*

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat grote woningen in de groene vingers en de groene rand niet in aanmerking kunnen komen voor opsplitsing in meergezinswoningen. Dit is niet doorvertaald in het RUP.

> *Aangezien de groene vingers niet zijn afgebakend op perceelsniveau en geen doorvertaling kennen in een bestemmingsplan, een RUP, is het niet mogelijk om ze door te vertalen in een overlay-RUP. Voorliggend RUP legt immers geen nieuwe bestemmingen vast, maar is een overlay-RUP dat onder specifieke voorwaarden bijkomende mogelijkheden voor grootschalige waardevolle panden creëert. In het verslag van de plenaire vergadering werd reeds toegelicht hoe hiermee wordt omgegaan. Door de strenge bepalingen m.b.t. waardevol groen en de zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt gegarandeerd dat het RUP geen afbreuk zal doen aan de groene vingers en de groene rand zoals opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.*

De provincie stelt dat in de toelichtingsnota duidelijk moet aangegeven worden dat het RUP niet als doelstelling heeft om voorschriften op te maken voor elk gebouw afzonderlijk.

> *Dit werd aangevuld in de inleiding.*

Er dient duidelijk gemaakt te worden wat wordt beoogd met de toelichtende nota omtrent de inpasbaarheid in de omgeving.

Dit werd verduidelijkt in de voorschriften.

De provincie stelt dat de voorschriften dienen gescreend te worden en bijgestuurd zodat het duidelijk is dat het RUP enkel van toepassing is voor grote woningen die worden opgesplitst in meerdere woongelegenheden.

De voorschriften werden gescreend en bijgestuurd.

De provincie stelt dat in art 3.1 duidelijk dient gesteld te worden onder welke voorwaarden uitbreiden mogelijk is.

De voorschriften werden bijgestuurd.

Er dient duidelijk aangegeven te worden wat wordt beoogd met het beperken van de verhardingen tot een minimum.

De voorschriften werden bijgestuurd.

<u>Elementen uit het advies</u>

De provincie stelt dat in de toelichtingsnota foutief wordt aangegeven dat door het realiseren van een beperkt aantal meergezinswoningen in bestaande grote woningen een bijkomend woonaanbod gecreëerd wordt, waardoor onbebouwde percelen elders (tijdelijk) kunnen worden gevrijwaard.

Dit werd bijgestuurd.

De selectie van grote woningen die in de toelichtingsnota werd opgenomen en toegelicht strookt niet met de selectie van woningen die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking komen voor opsplitsing.

De selectie wordt geschrapt uit de toelichtingsnota (cf. verslag plenaire vergadering). Deze fungeerde als onderzoeksbasis bij het vastleggen van randvoorwaarden en stedenbouwkundige voorschriften. De selectie wordt vervangen door een algemene toelichting.

Onder de doelstellingen op p. 24 wordt volgende doelstelling opgenomen: garanties om waardevolle groengebieden maximaal te vrijwaren.

In het verslag van de plenaire vergadering werd reeds gesteld dat het niet mogelijk is om een onderscheid te maken tussen woningen binnen en buiten de groene vingers en de groene rand. Wel worden er in het RUP zeer strenge bepaling m.b.t. waardevol groen opgenomen. Dit zorgt ervoor dat er voldoende garanties worden geboden om het groen te vrijwaren. Bovendien maakt het RUP geen (of zeer beperkte) uitbreiding van bouwvolumes mogelijk. Waardevolle groengebieden zullen dan ook niet aangetast worden bij de uitvoering van het RUP.

In de stedenbouwkundige voorschriften is opgenomen dat elke wooneenheid voorzien moet worden van een private, aan de wooneenheid gebonden, buitenruimte. In het kader van meergeneratiewonen of zorgwonen of in het kader van eventueel woningdelen kan dit voorschrift voor moeilijkheden zorgen. De provincie stelt voor om dit ruimer op te vatten door toe te voegen ‘of elke wooneenheid moet toegang hebben tot een gemeenschappelijke buitenruimte’.

Dit wordt aangevuld in de voorschriften.

De provincie stelt dat het onduidelijk is of gebouwen die op een datum na 19/07/1984 een vergunning voor herbestemming naar wonen hebben verkregen, in aanmerking komen voor toepassing van het RUP.

> *De voorschriften werden bijgestuurd zodanig dat hier geen onduidelijkheden meer zijn. Indien de vergunning voor herbestemming naar wonen dateert van voor 01/01/2012 komen deze gebouwen ook in aanmerking.*

Tot slot deelt de provinciale dienst wonen mee dat het voorliggend RUP de mogelijkheden kan bieden om als gemeente een beperkt sociaal woonproject te realiseren.

Agentschap Ruimtelijke Ordening

Elementen besproken tijdens vergadering

Enkel de aspecten die een bijkomende toelichting behoeven worden hier opgenomen. De elementen die reeds duidelijk zijn behandeld tijdens de vergadering en in het verslag worden hier niet opnieuw aangehaald.

Op de plenaire vergadering werd gesteld dat er dient nagegaan te worden of de nieuwe watertoetskaarten zijn opgenomen onder de watertoets.

> *Dit werd gecontroleerd. De watertoetskaarten onder de watertoets zijn wel degelijk de laatste versie.*

Elementen uit het advies

Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant stelt dat een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER ontbreken.

> *Ondertussen is de m.e.r.-screeningsprocedure afgelopen. De ontbrekende informatie werd toegevoegd in het dossier.*

Woningen die ver van de kern en openbare wegenis gelegen zijn, dienen minstens 1,5 parkeerplaats per eenheid te voorzien.

> *Dit werd bijgestuurd. Koppeling aan de locatie van de woning is evenwel niet mogelijk aangezien dit niet kan gekoppeld worden aan een grafische weergaven.*

10.2.3. Laattijdige adviezen

Na opmaak en verzending van het verslag werden nog twee laattijdige adviezen ontvangen. Deze worden hierna besproken en zijn toegevoegd in de bijlagen.

Provincie Vlaams-Brabant – Directie Infrastructuur – Dienst Waterlopen

Het advies van de dienst stelt dat het RUP geen uitbreiding van de bebouwing of nieuwe bebouwing voorziet, en bijgevolg geen effect zal hebben op de overstromingsgevoeligheid.

In het plangebied zijn er wel geklasseerde waterlopen gelegen m.n.: de Ijsse (nr. 2028/II), de Wijndaalbeek (nr. 2164/III) en de Terdellebeek (nr. 2165/III).

> *De hogervermelde waterlopen zullen toegevoegd worden in de toelichtingsnota.*

De Dienst Waterlopen neemt in zijn advies een aantal bepalingen op die dienen opgenomen te worden in de voorschriften.

> *Deze bepalingen zijn conform de vigerende wetgevingen en blijven onverminderd van toepassing na goedkeuring van het RUP. Opname van deze bepalingen in de voorschriften is dan ook niet wenselijk. Bovendien zou opname van deze*

wetgeving in het RUP ervoor kunnen zorgen dat er eventuele conflicten zouden ontstaan met toekomstige wijzigingen in de wetgeving.

Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaams-Brabant

De instantie stelt dat het voorliggend RUP een groot pluspunt is omdat er woonaanbod wordt gecreëerd zonder aan de bestaande ruimtelijke structuur te raken. Er dienen hierdoor ook geen nieuwe verkeerskundige ontsluitingen te worden voorzien. Agentschap Wegen en Verkeer vindt het ook positief dat er ingespeeld wordt op de bestaande trage wegen zoals de voetwegen en de fietsverbindingen doorheen het grondgebied van Hoeilaart.

Door de uitvoering van het RUP ontstaat er mogelijk de behoefte om het bestaande openbaar vervoeraanbod uit te breiden ten gevolge het grotere woonaanbod. De mogelijkheden tot opsplitsing van grote woningen zijn namelijk vooral gelegen buiten het kerngebied en binnen de openbaarvervoercorridor Overijse-Hoeilaart rond Brussel waar de vraag naar basismobiliteit groot is. Veel van de om te vormen woningen zijn echter gelegen op wandelafstand van het station van Hoeilaart of het station van Groenendaal. In een maximaal scenario van toepassing van het RUP zou het tevens noodzakelijk kunnen zijn om de bestaande wegenis te hercategoriseren.

Het uitbreiden van het openbaar vervoeraanbod kan een flankerende maatregel vormen die dient onderzocht te worden enkele jaren na goedkeuring van het RUP. Op dit ogenblik zal er een zicht zijn op de mate waarin de mogelijkheden vanuit het RUP op het terrein werden uitgevoerd. Dit kan bv. gebeuren bij een eventuele herziening van het mobiliteitsplan. Op dit ogenblik kan tevens de eventuele noodzaak tot hercategorisering van wegenis worden onderzocht. Vanuit de huidige voorhanden zijnde informatie dient evenwel gesteld te worden dat het aantal bijkomende woongelegenheden dat zal gegenereerd worden door uitvoering van het RUP eerder beperkt zal blijven. De noodzaak tot een uitbreiding van het bestaande openbaar vervoeraanbod is dan ook weinig waarschijnlijk.

Agentschap Wegen en Verkeer stelt dat het optimaal zou zijn indien er in de voorschriften wordt opgenomen dat er minimum één parkeerplaats per wooneenheid en één bezoekersparkeerplaats per twee à drie wooneenheden wordt voorzien op eigen terrein.

Dit wordt meegenomen in de voorschriften.

10.2.4. Besluit

Na herwerking zal het dossier voor een 2de schriftelijk advies worden voorgelegd aan de provincie Vlaams-Brabant, het agentschap Ruimtelijke Ordening en het agentschap Onroerend Erfgoed. Er dient geen tweede plenaire vergadering te worden georganiseerd.

10.2.5. Opmerkingen bij het verslag

Na de plenaire vergadering werden er door het departement RWO – Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant en de provincie Vlaams-Brabant nog enkele bijkomende opmerkingen doorgestuurd.

RWO – Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant stelt dat de groene vingers in het bindend gedeelte van het GRS van Hoeilaart vrij nauwkeurig afgebakend zijn. Bovendien merkt de instantie op dat, volgens de betreffende bindende bepalingen (2.1), de geselecteerde gebieden als groene vingers maximaal vrijgehouden worden van bebouwing. Bijgevolg

blijven hun schriftelijke opmerkingen omtrent de voorziene ontwikkelingen binnen deze groene vingers van toepassing.

Er werd hierboven en in het verslag van de plenaire vergadering reeds uitgebreid geargumenteerd dat het niet mogelijk is om de groene vingers op te nemen in het RUP. Deze kennen immers geen afbakening op perceelsniveau en werden niet doorvertaald in een bestemmingsplan. Bovendien maakt het RUP geen of nauwelijks uitbreidingen van de woningen mogelijk en legt ze zeer strenge bepalingen m.b.t. het waardevol groen op. Dit zal ervoor zorgen dat de groene vingers maximaal gevrijwaard blijven.

De provincie Vlaams-Brabant (dienst ruimtelijke ordening) treedt de opmerking van RWO – Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant bij. Daarnaast wordt er nog informatie meegegeven over de afwegingscriteria betreffende waardevolle (serristen)woningen en het eventueel opstellen van een limitatieve lijst.

Hierboven, in het verslag van de plenaire vergadering en in de nota aan de dienst MER werd reeds duidelijk geargumenteerd op welke wijze de gemeente het RUP zal verder zetten. De gemeente zal beslissingen nemen over het waardevol karakter van een grote woning o.b.v. afwegingscriteria. Er zal met andere woorden geen gebiedsdekkende, limitatieve lijst door de gemeente opgesteld worden.

10.3. Tweede schriftelijk advies

Op de plenaire vergadering werd geconcludeerd dat het aangewezen was om het dossier te herwerken en voor een 2de schriftelijk advies voor te leggen aan de provincie Vlaams-Brabant, Ruimte Vlaanderen en Onroerend Erfgoed. Deze adviesinstanties werden dan ook gevraagd om een tweede schriftelijk advies. De provincie Vlaams-Brabant en Onroerend Erfgoed brachten een tweede schriftelijk advies uit. Ruimte Vlaanderen bracht geen schriftelijk advies uit. Wel was er via mail en telefoon contact m.b.t. een aantal aspecten. Op basis van de verstrekte adviezen en het contact met Ruimte Vlaanderen werd het dossier bijgestuurd en klaargemaakt voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad.

Hieronder wordt aangegeven op welke wijze rekening werd gehouden met de binnengekomen adviezen.

Provincie Vlaams-Brabant

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat het opdelen van woningen in meerdere wooneenheden niet kan binnen de groene vingers of in de groene rand. Hiermee wordt onvoldoende rekening gehouden in het RUP.

Het grafisch plan werd herwerkt. De afbakening van de groene vingers zoals opgenomen in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden overgenomen op het grafisch plan. Deze zones werden uit het toepassingsgebied van het RUP geknipt. Hiernaast zijn tevens aan aantal bebouwingslinten in de groene rand niet langer opgenomen in het RUP.

Onroerend Erfgoed

Onroerend Erfgoed formuleert een passage m.b.t. archeologisch erfgoed die in artikel 1.3 dient overgenomen te worden.

Deze passage werd overgenomen.

Onroerend Erfgoed stelt voor om volgende criteria nog toe te voegen: zeldzaamheid en contextwaarde. Waarbij contextwaarde slaat op de ruimere omgeving waarin het pand zich bevindt. Bij twee criteria dienen kanttekeningen gemaakt te worden. Gaafheid slaat eerder op het materiële behoud van het pand zelf, terwijl ensemblewaarde niet alleen naar de aanwezigheid van bijgebouwen en tuin kan verwijzen, maar ook naar het samengaan van exterieur met bijpassende interieurelementen.

De criteria werden aangevuld en bijgestuurd op basis van deze suggesties van Onroerend Erfgoed.

Ruimte Vlaanderen

Zoals hierboven reeds gesteld bracht Ruimte Vlaanderen geen advies uit maar formuleerde ze wel een aantal bedenkingen via telefonisch contact en mail. Hieronder worden deze aspecten besproken.

Ruimte Vlaanderen stelt voor om het minimale volume om een woning te mogen opsplitsen in meerdere woongelegenheden op te trekken tot 1000 m³.

Deze suggestie werd gevolgd. Het minimale volume werd opgetrokken van 800 m³ naar 1000 m³.

Ruimte Vlaanderen stelt dat het RUP onvoldoende rechtszekerheid biedt voor eigenaars en omwonenden. Een eigenaar of buur van een grote woning is niet zeker of de woning al dan niet in aanmerking zal komen voor opsplitsing in meerdere woongelegenheden. Ze stellen dan ook voor om een limitatieve lijst op te maken van de grote woningen die in aanmerking kunnen komen.

De gemeente opteert ervoor om de gekozen werkwijze te behouden en niet over te gaan tot de opmaak van een limitatieve lijst. Er liggen een aantal elementen aan de grondslag van deze beslissing. Deze worden hieronder besproken. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheid van Ruimte Vlaanderen werden er evenwel nog een aantal bijsturingen / aanvullingen doorgevoerd in het dossier.

<u>Rechtszekerheid eigenaars</u>

Ruimte Vlaanderen stelt dat een eigenaar niet kan inschatten of zijn woning al dan niet in aanmerking komt voor toepassing van het RUP waardoor er rechtsonzekerheid ontstaat m.b.t. zijn woning. Eerst en vooral dient er in dit kader op gewezen te worden dat het RUP al de bestaande rechten van een eigenaar volledig respecteert en dat er enkel bijkomende mogelijkheden worden geboden. Het RUP legt geenszins beperkingen op.

Hiernaast kan een eigenaar wel degelijk inschatten of zijn woning al dan niet in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP. Een eerste vereiste is namelijk een voldoende ruim volume en een eigenaar kan dit volume accuraat bepalen. Een tweede vereiste is de unieke erfgoedwaarde. Op basis van de criteria die zijn opgenomen in het RUP kan een eigenaar wel degelijk inschatten of zijn woning hieraan zal voldoen of niet. Ruimte Vlaanderen stelt dat met deze werkwijze echter een zekere subjectiviteit gepaard gaat. De gemeente wenst erop te wijzen dat er bij het bepalen van een erfgoedwaarde van een gebouw steeds sprake zal zijn van enige mate van subjectiviteit. Ook bij het vastleggen van een limitatieve lijst van woningen die in aanmerking komen voor toepassing van het RUP zal er onvermijdelijk sprake zijn van subjectiviteit.

Om tegemoet te komen aan de opmerking van Ruimte Vlaanderen en om te vermijden dat een eigenaar tijd, energie en geld steekt in een vergunningsdossier werd een bijkomende bepaling opgenomen in het RUP. Concreet, vooraleer een

eigenaar start met de samenstelling van zijn vergunningsdossier dient een voorafgaand overleg met de gemeente plaats te vinden. Tijdens dit overleg kan worden afgetoetst of de woning in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP en kan besproken worden welke aspecten dienen aangetoond en/of gemotiveerd te worden.

Rechtszekerheid buren

Ruimte Vlaanderen stelt dat buren niet kunnen inschatten of een grote woning al dan niet in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP. Ook hier geldt, net als voor de eigenaars, dat een buur wel degelijk in staat is om in te schatten of een woning al dan niet in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP. Een eerste vereiste is een voldoende ruim volume en dit kan ook op basis van buitenmaten worden ingeschat. Een tweede vereiste is de unieke erfgoedwaarde. Op basis van de criteria die zijn opgenomen in het RUP kan een buur wel degelijk inschatten of een woning hieraan kan voldoen of niet. Indien het gaat om een randgeval, dient men ervan uitgaan dat toepassing van het RUP mogelijk is. Bovendien zal het in dit geval gaan om het onderscheid tussen 1 (indien net onder de 1000 m³) en 2 woongelegenheden (indien net boven de 1000 m³). De impact hiervan zal dan ook zeer gering zijn. De gemeente wijst erop dat het aantal woningen met voldoende volume om meer dan 2 woongelegenheden te vestigen zeer beperkt is (cf. supra).

De gemeente wenst nog een bijkomende bedenking te formuleren m.b.t. de rechtszekerheid omtrent meergezinswoningen die door Ruimte Vlaanderen naar voren wordt geschoven. In principe geldt dezelfde onzekerheid voor elk perceel in woongebied waar niet expliciet onder de vorm van een BPA, RUP of verordening is vastgesteld dat er geen meergezinswoningen mogen komen. Indien de redenering van Ruimte Vlaanderen wordt doorgetrokken, zou men dus moeten stellen dat alle burgers in deze woongebieden dus te kampen hebben met rechtsonzekerheid. Bovendien zijn de mogelijkheden in deze woongebieden veel ruimer dan de mogelijkheden die door voorliggend RUP worden geboden. Dit RUP biedt bijkomende garanties op behoud van groen en vermijden van hinder door andere activiteiten expliciet aan banden te leggen.

Duidelijkheid omtrent potentiële impact

Om meer duidelijkheid te geven omtrent de potentiële reikwijdte en impact van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern werd een bijkomende paragraaf opgenomen in de toelichtingsnota (7.3). Hieruit wordt duidelijk dat de impact van het RUP eerder beperkt zal zijn. Het aantal woningen dat in aanmerking komt voor toepassing van het RUP is beperkt tot een 40-tal. Bovendien zijn er slechts 11 hiervan die in aanmerking komen voor opsplitsing in 4 of 5 woongelegenheden en hierbij werd nog geen rekening gehouden met de beperking van de benodigde oppervlakte van het terrein (cf. voorwaarde 20 wo/ha). In de praktijk zal het aandeel dus nog lager liggen omdat een voldoende ruim terrein steeds vereist is voor verdere opsplitsing. Bovendien staat het behoud van waardevol groen voorop wat ook bijkomende beperkingen voor meerdere wooneenheden oplegt ondermeer bij gebrek aan parking.

Complicaties opstellen limitatieve lijst

Naast de hierboven aangehaalde elementen wenst de gemeente te wijzen op complicaties en moeilijkheden die zouden gepaard gaan met de opmaak van een limitatieve lijst. Deze droegen mee bij tot de keuze voor de huidige werkwijze.

De kost die zou gepaard gaan met de opmaak van een kwalitatieve en volledige lijst van alle waardevolle en voldoende ruime (1000 m³ of meer) panden in de gemeente die in aanmerking komen voor opsplitsing zou aanzienlijk zijn. Er kan vertrokken worden van de gemaakte inventarislijst, maar per woning zal er een veel gedetailleerder onderzoek dienen te gebeuren op basis waarvan de definitieve afweging voor opname in de lijst dient gemaakt te worden. De omvang van deze kost staat in schril contrast met het beperkt aantal woningen dat gebruik zal maken van de mogelijkheden die worden geboden door het RUP. In de huidige werkwijze dient er enkel onderzoek gevoerd te worden naar de woningen waarvoor effectief een aanvraag wordt ingediend.

Hiernaast kan niet gegarandeerd worden dat de limitatieve lijst volledig is. Er bestaat immers altijd het risico dat een woning die eventueel wel in aanmerking zou kunnen komen over het hoofd wordt gezien. Indien een woning niet op de limitatieve lijst staat, zal ze achteraf nooit aanspraak kunnen maken op de mogelijkheden die worden geboden in het RUP. Rekenen op het openbaar onderzoek om ontbrekende woningen alsnog toe te voegen, is niet opportuun aangezien dit in sterke mate afhangt van de mate van betrokkenheid van de eigenaar in kwestie. Ook is het niet denkbeeldig dat een huidige eigenaar geen beroep wenst te doen op het RUP maar een toekomstige eigenaar wel.

Een laatste knelpunt voor de opmaak van een limitatieve lijst is het volume. Het is onmogelijk om volumes exact vast te leggen zonder te beschikken over architecturale plannen. Voor het vastleggen van een limitatieve lijst zouden dus alle volumes dienen berekend te worden op basis van architecturale plannen. In de praktijk beschikken veel woningen, omwille van hun historisch karakter, zelfs niet over dergelijke plannen. De gemeente kan niet alle woningen gaan opmeten om hiermee de limitatieve lijst te onderbouwen. Indien er echter concrete plannen zijn, zal een eigenaar deze kost wel op zich moeten nemen in functie van een eventuele verbouwing van zijn woning. De kost wordt dan gedragen door diegene die er ook de baten van krijgt.

10.4. Voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 23/09/2013.

10.5. Openbaar onderzoek

10.5.1. Administratieve inlichtingen

Het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 21/10/2013 t.e.m. 20/12/2013.

Er werden één bezwaarschrift ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimte Vlaanderen

10.5.2. Advies gecoro

Behandeling adviezen

Provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

De behandeling van het advies door de gecoro is tevens opgenomen in bijlage.

Ruimte Vlaanderen

Het advies van Ruimte Vlaanderen is opgenomen in bijlage.

De behandeling van het advies door de gecoro is tevens opgenomen in bijlage.

Behandeling bezwaren

De behandeling van het individuele bezwaar door de gecoro is opgenomen in bijlage.

Adviezen gecoro

Naar aanleiding van de adviezen en bezwaren ontvangen tijdens het openbaar onderzoek formuleert de gecoro nog twee adviezen voor aanpassing. Deze voorstellen zijn opgenomen in het verslag van de gecoro in bijlage.

10.5.3. Advies College

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gecoro. Het dossier werd bijgestuurd overeenkomstig dit advies.

10.6. Definitieve vaststelling gemeenteraad

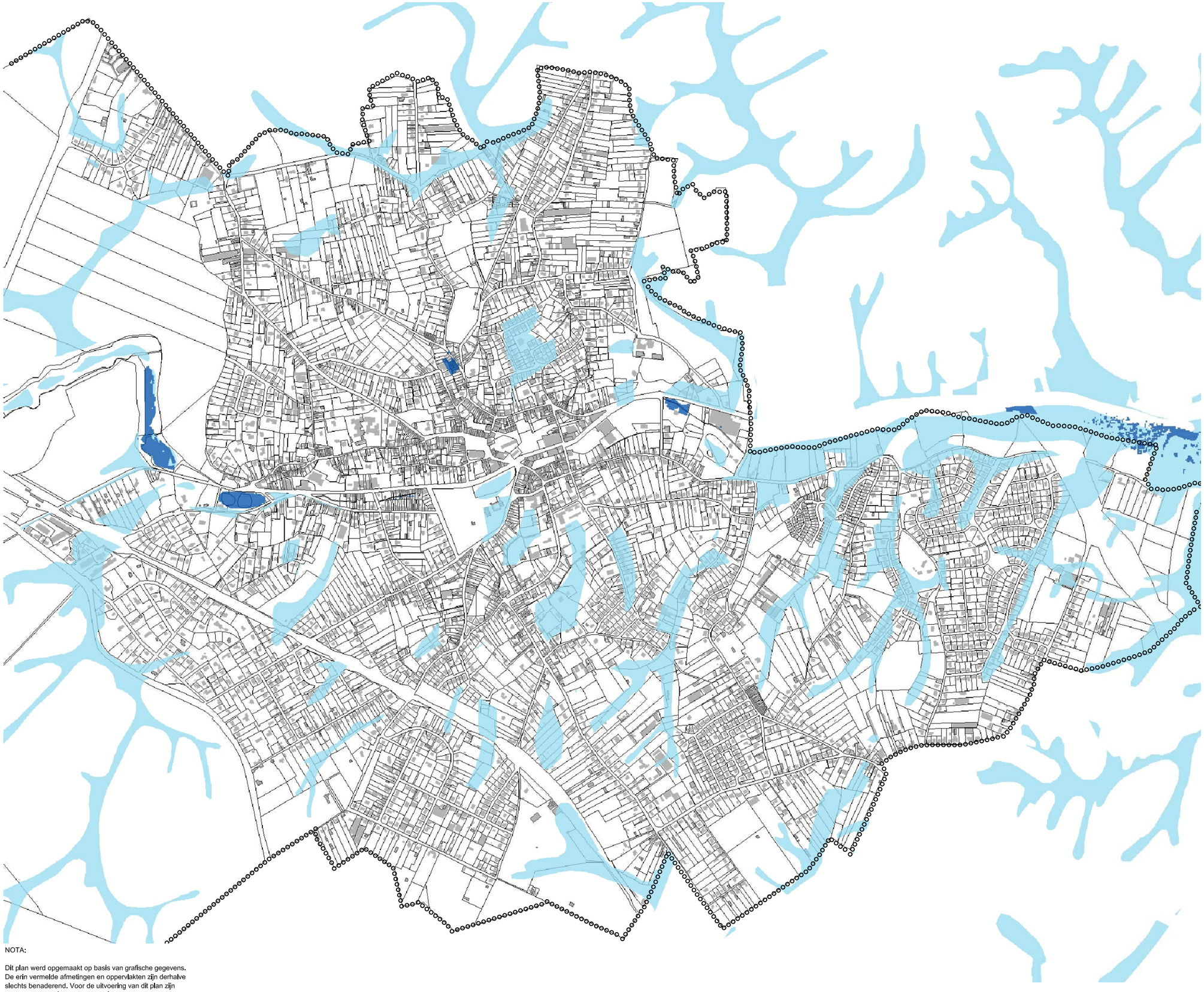
Voorliggend dossier zal worden voorgelegd aan de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.

11. BIJLAGEN

11.1. Kaartmateriaal

Overstromingsgevoelige gebieden

Legende



NOTA:

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens.
De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Overstromingsgevoelige gebieden

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001

N

d+a CONSULT.

0 100 200 300 400m

bron: gemeente Hoeilaart + eigen verwerking

opgemaakt: december 2012

11.2. Bijlagen m.e.r.-screening

Onderzoek tot m.e.r.

Lijst met aan te schrijven adviesinstanties

Adviezen van de verschillende instanties

Nota aan dienst MER met behandeling van de verschillende adviezen

Besluit van de dienst MER

7. EFFECTEN VAN HET RUP

7.1. Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r. screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de toelichtingsnota van het voorliggende RUP. Deze dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de toelichtingsnota, de bestaande toestand, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

7.1.1. Methodiek

Een eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. is nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is kan overgegaan worden op de beschrijving en evaluatie van de te verwachten significante effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, wordt kort inzicht gegeven in de belangrijkste ontwikkelingsperspectieven die door het RUP worden mogelijk gemaakt. Afhankelijk van de ontwikkelingsperspectieven zullen de disciplines meer of minder uitgebreid onderzocht en besproken worden. Bij het onderzoek van de milieueffecten worden er per discipline volgende stappen ondernomen.

- In een eerste fase wordt de referentiesituatie besproken. Deze geeft een indicatie van de kwetsbaarheid van het plangebied. Gezien de specifieke aard van het RUP wordt de referentiesituatie slechts geanalyseerd indien het RUP wijzigingen op deze discipline teweeg zal brengen (cf. infra).
- In een tweede fase worden de milieueffecten en milderende maatregelen besproken. Afhankelijk van het oordeel in het afwegingskader kan het gaan om een zeer beknopte, beknopte of uitgebreide bespreking.
- Tenslotte wordt een besluit getrokken over het al dan niet aanwezig zijn van significantie negatieve milieueffecten.

7.1.2. Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende redenen:

- 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 RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek stadsontwikkelingsprojecten (onder 10. infrastructuurprojecten). Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien houdt het RUP slecht een kleine wijziging in omdat het gaat om het opsplitsen van bestaande gebouwen in meerder woongelegenheden binnen het bestaande bouwvolume. Bijgevolg is het RUP screeningsgerechtigd.

- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

7.1.3. Ontwikkelingsperspectieven en afwegingskader

Met de opmaak van het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern wenst de gemeente de waardevolle en grootschalige panden op zijn grondgebied gepaste ontwikkelingsperspectieven te bieden. Het gaat om woningen die zich in juridisch woongebied bevinden maar door hun volume te groot zijn om door slechts één gezin bewoond te worden. Door de planologische beperkingen vanuit het APA, waarin wordt gesteld dat er buiten de kern geen meergezinswoningen zijn toegelaten, dreigt leegstand en verval voor deze panden. Om dit tegen te gaan wenst de gemeente onder specifieke voorwaarden de omvorming van deze woningen tot meergezinswoningen mogelijk te maken. Hieronder wordt een globaal overzicht gegeven van de voorwaarden en de ontwikkelingsperspectieven die hieraan gekoppeld worden (cf. stedenbouwkundige voorschriften).

Om in aanmerking te komen moeten de gebouwen voldoen aan volgende voorwaarden:

- ze zijn gelegen binnen juridisch woongebied (afbakening op het grafisch plan van voorliggend RUP);
- het bruto volume bedraagt minstens 800 m³;
- de woning is vergund voor 19/07/1984 of vergund geacht.

Bovendien zijn er een aantal randvoorwaarden waaraan de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet voldoen:

- er dient voorzien te worden in een toelichtende nota die voldoende inzicht geeft in de manier waarop de woning zal worden opgedeeld en hoe het project past in de omgeving;
- het uitzicht van het bestaande gebouw mag niet structureel veranderen. Dit impliceert het behoud van gabarit, gevelopbouw en dakprofiel. In specifieke gevallen kan hierop een uitzondering gemaakt worden (i.f.v. ontsluiting van de verdiepingen);
- elke wooneenheid moet voorzien worden van een private, aan de wooneenheid gebonden, buitenruimte.

De belangrijkste bepalingen met een implicatie op het onderzoek tot m.e.r. worden hier kort weergegeven.

<u>Bestemmingen:</u>

- eengezinswoningen en wonen in meergezinswoningen;
- maximaal één kantoor- en of praktijkruimte per gebouw i.f.v. vrij beroep of dienstverlenende activiteit;
- kleinschalige verblijfsaccommodatie met maximaal 6 kamers;

- sterk verkeersgenererende functies zijn niet toegelaten, tenzij er reeds een optimale ontsluiting en voldoende parkeervoorzieningen aanwezig zijn.

Inrichting:

Algemeen

- de historische waarden en architecturale uitgangspunten moeten bewaard blijven;
- de ruimtelijke draagkracht mag niet overschreden worden;
- een harmonisch geheel en gepast materiaalgebruik wordt voorop gesteld;
- de privacy van de omwonenden moet verzekerd worden.

Bebouwing

- aantal wooneenheden:
    - vanaf 800 m³: maximaal 2;
    - vanaf 1200 m³: maximaal 3;
    - vanaf 1600 m³: maximaal 4;
    - vanaf 2000 m³: maximaal 5;
    - maximaal 20 wo/ha.

Onbebouwde ruimte

- maximaal behoud van bomen en opgaand groen;
- bewaren van cultuurhistorisch waarde van de tuinen;
- verhardingen dienen tot het minimum beperkt te worden en in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halfverharde materialen;
- parkeervoorzieningen moeten op eigen terrein worden ingericht met een minimum van 1 en een maximum van 2 parkeerplaatsen per wooneenheid.

Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat voorliggend RUP de bestaande toestand slechts in beperkte mate zal wijzigen. Bovendien gaat het geenszins om zonevreemde woningen. De gemeente wenst hier een duidelijk onderscheid te maken naar ontwikkelingsperspectieven. Volgende elementen zijn de meest essentiële gegevens voor de beoordeling van de milieueffecten.

- De gebouwen moeten naar volume en voorkomen (historische waarden) bewaard blijven. Wijzigingen kunnen slechts zeer beperkt en onder specifieke voorwaarden worden toegelaten.
- De woningen kunnen opgesplitst worden in meerdere wooneenheden met een maximum van 5 en afhankelijk van het volume en de terreinoppervlakte.
- De groene inrichting van de tuinen en de cultuurhistorische waarde dient bewaard te blijven.
- Parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden ingericht.

Gezien de aard van het RUP en de zeer beperkte wijzigingen aan de bestaande toestand die zullen resulteren uit het RUP wordt het onderzoek tot m.e.r. hier eerder beknopt uitgevoerd. Indien het RUP geen of zeer beperkte wijzigingen op een discipline zal bewerkstelligen, werd er geopteerd om de referentiesituatie niet of zeer beknopt te bespreken. Indien er reeds op voorhand kan gesteld worden dat er geen effecten zullen zijn, is de referentiesituatie immers niet relevant.

7.1.4. Beoordeling milieueffecten

Bodem

Gezien het feit dat voorliggend RUP niet zal resulteren in grootschalige verstoringen van de bodem of grote oppervlakten bijkomende bebouwing en verharding is een uitgebreide bespreking van de discipline bodem niet aan de orde. Een analyse van de referentiesituatie is dan ook niet opportuun. Uitbreiding van bebouwing is niet toegelaten en bijkomende verhardingen zijn slechts beperkt toegelaten in functie van parkeervoorzieningen en buitenruimte (terrassen). De toename in verharding en eraan gerelateerde verstoring van de bodem is helemaal niet van die aard dat ze zal resulteren in een negatief effect op de discipline bodem. Bovendien legt voorliggend RUP op dat de groene inrichting van de tuinen maximaal behouden dient te blijven. Er kan dan ook gesteld worden dat de bestaande toestand nagenoeg ongewijzigd blijft wat betreft de discipline bodem.

Energie- en grondstoffenvoorraden

De uitvoering van het RUP zal geen significante wijzigingen in de aanwezige energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaken.

Grond- en oppervlaktewater

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Verstoringen van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding zijn sterk gerelateerd aan verstoringen van de bodem en toenamen in verhardingen en bebouwing. Onder de discipline bodem werd reeds gesteld dat deze bij voorliggend RUP tot een minimum beperkt blijven. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat voorliggend RUP geen effect zal hebben op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Bovendien worden in het RUP de nodige bepalingen opgenomen om de maximale opvang, retentie en infiltratie van het hemelwater te garanderen. Hierbij moet prioriteit uitgaan naar herbruik, gevolgd door infiltratie en buffering met vertraagde afvoer. De grond- en oppervlaktewaterhuishouding zal verder besproken worden onder de watertoets (7.2).

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Voorliggend RUP maakt de ontwikkeling van activiteiten die zouden kunnen resulteren in een verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater niet mogelijk. Een uitgebreide bespreking is dan ook niet opportuun. Bovendien zal voorliggend RUP de bestaande toestand slechts in zeer beperkte mate wijzigingen (cf. supra). Wat betreft grond- en oppervlaktewater zal het eerder gaan om een licht positief effect. Het RUP legt immers de aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel of IBA / KWZI op. Bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor het opsplitsen in meerdere woongelegenheden zal dit afgedwongen worden. Op deze wijze wordt lozing van ongezuiverd afvalwater in het plangebied tegengegaan.

Geluid en trillingen

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

Een uitgebreide bespreking van de discipline geluid en trillingen is niet aan de orde. Het opsplitsen van grote woningen in meerdere wooneenheden zal immers niet resulteren in een significant negatief effect op deze discipline. Er kan een lichte stijging in geluid verwacht worden als gevolg van een stijging van het aantal bewoners en het aantal verkeersbewegingen. Deze stijging is echter zeer gering en kan geenszins geïnterpreteerd worden als een significant negatief effect.

Het aantal woongelegenheden in geluidsgevoelige gebieden kan licht stijgen. Binnen de geluidscontour van de R0, de grootste geluidsvervuiler te Hoeilaart, bevinden zich evenwel geen geïnventariseerde woningen (deze lijst is niet limitatief). Binnen de geluidscontour rond de spoorweg en de N275 bevinden zich maximaal een 10-tal geïnventariseerde woningen. Wanneer deze worden opgesplitst in meerdere woongelegenheden zal het aantal bewoners in geluidshindergevoelige gebieden dan ook licht stijgen. Deze stijging is echter niet van die aard dat er sprake is van een significant negatief effect op de discipline geluid en trillingen.

Lucht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte

Een uitgebreide bespreking van de discipline lucht is niet aan de orde. Voorliggend RUP maakt geen activiteiten mogelijk die kunnen resulteren in een aantasting van de luchtkwaliteit. De lichte stijging in vervoersbewegingen die zal resulteren uit de stijging in het aantal wooneenheden is verwaarloosbaar.

Atmosfeer en klimatologische factoren

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline lucht.

Een uitgebreide bespreking van de discipline atmosfeer en klimatologische factoren voor het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern is niet aan de orde (zie discipline lucht).

Licht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora

Het RUP maakt geen activiteiten mogelijk die een significante invloed zullen hebben op de discipline licht. Een verdere bespreking van deze discipline is dan ook niet aan de orde.

Fauna en flora

Zoals reeds meermaals beargumenteerd zal de uitvoering van voorliggend RUP niet resulteren in een sterke wijziging van de bestaande toestand. Dit impliceert dat het RUP de aanwezige fauna en flora in belangrijke mate ongemoeid zal laten. Bovendien bevindt het plangebied zich volledig in woongebied volgens het APA. Er zijn dan ook geen zones opgenomen die een natuurbestemming kennen. In tabel 1 in bijlage staat de biologische waardering van de terreinen van de geïnventariseerde grote woningen (niet limitatieve lijst) genoteerd. In bijlage is eveneens de biologische waarderingskaart met aanduiding van de geïnventariseerde woningen opgenomen. De terreinen van nagenoeg alle panden zijn gelegen in biologisch minder waardevol gebied. Bij een viertal woningen blijkt de achterliggende tuin als biologisch waardevol of zeer waardevol geregistreerd. De panden gelegen aan de Terhulpsesteenweg en de Groenendaalsesteeenweg zijn gelegen rechtover faunistisch voornaam gebied (i.e. Zoniënwoud).

Het RUP legt een aantal randvoorwaarden op die het behoud en de versterking van de natuurlijke waarden voor ogen hebben. Zo dienen bomen en opgaand groen maximaal bewaard te blijven en mag er geen waardevol structuurbepalend groen gekapt worden in functie van de aanleg van circulatieruimte en parkeerplaatsen (zie voorschriften).

Concluderend kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal resulteren in een significant negatief effect op de discipline fauna en flora.

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Eén van de geïnventariseerde panden is opgenomen in het VIOE en kent een bescherming als monument wegens historische waarde. Het gaat om Hoeve Hof ten Trappen, een uitzonderlijk goed bewaarde 18de-eeuwse Brabantse vierkantshoeve met vier vleugels gegroepeerd rond een ruime binnenkoer. Voorliggend RUP doet geen afbreuk aan de vigerende wetgeving die voor deze woning van toepassing is.

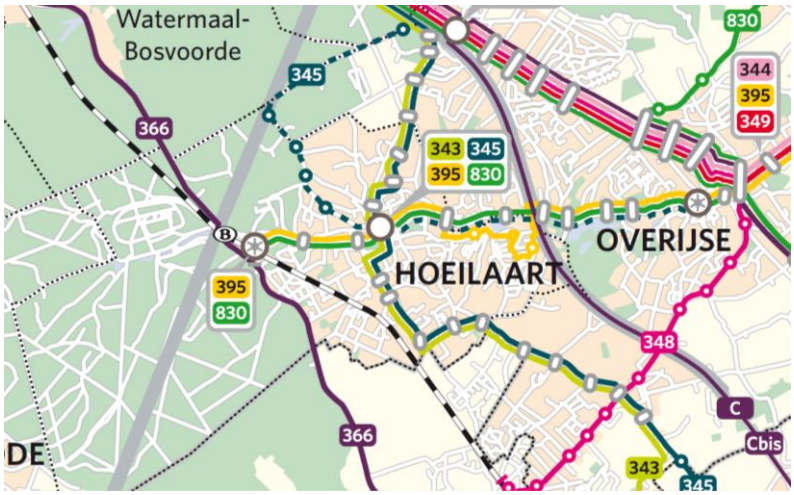
De meerderheid van de woningen die in aanmerking zullen komen voor het opsplitsen in meerdere wooneenheden kennen geen bescherming maar worden wel gekenmerkt door een hoge historische en architecturale waarde. Voorliggend RUP wil deze waarden maximaal bewaren. Zo mag het uitzicht van het bestaande gebouw niet structureel veranderen (uitgezonderd i.f.v. de ontsluiting van de verdiepingen) en moet de architecturale en historische waarde maximaal behouden blijven. Het RUP zorgt dan ook voor een bescherming van de bestaande toestand en zal er geenszins afbreuk aan doen. Zonder opmaak van het RUP dreigt voor een aantal grote woningen leegstand en verval als gevolg van het te grote volume voor één gezin en de hoge onderhoudskosten.

De ingrepen die in voorliggend RUP voorzien worden zijn niet van dergelijke aard dat ze sterke verstoringen van de bodem met zicht meebrengen. Indien dit wel het geval zou zijn, dient archeologisch onderzoek de aan- of afwezigheid van archeologische sporen vast te stellen. Hierbij is de vigerende wetgeving toereikend en dienen er geen bijkomende bepalingen opgenomen te worden in het RUP.

Mens en ruimte

Het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern zal niet resulteren in een significant negatief effect op de discipline mens en ruimte. Als gevolg van het opsplitsen van de grote woningen in meerdere woongelegenheden zal er een stijging van het aantal bijkomende vervoersbewegingen en het aantal autokilometers plaatsvinden. Indien wordt gekeken naar de geïnventariseerde woningen die in aanmerking zouden kunnen komen (deze lijst is evenwel niet limitatief), zou het gaan om een stijging van het aantal woongelegenheden met ongeveer 90. Dit is in de veronderstelling dat elke woning maximaal wordt opgesplitst en deze stijging gebeurt verspreid over het volledige grondgebied van de gemeente. De stijging in het aantal bijkomende vervoersbewegingen en het aantal autokilometers zal dan ook niet van die aard zijn dat ze zal resulteren in een negatief effect op het mobiliteitsaspect in de gemeente Hoeilaart. Bovendien is Hoeilaart relatief goed ontsloten met het openbaar vervoer. De treinlijn 161 Brussel-Namen passeert in Hoeilaart net als 4 buslijnen. Het gaat om volgende lijnen:

- lijn 343: Overijse, Maleizen – Hoeilaart – Etterbeek;
- lijn 345: Oudergem, Hermann Debroux – Hoeilaart – Wavre;
- lijn 395: Leuven – Huldenberg – Overijse – Hoeilaart – Groenendaal;
- lijn 830: Groenendaal – Tervuren – Zaventem luchthaven – Machelen.



Overzichtskaart openbaar vervoer te Hoeilaart (bron: De Lijn)

Er dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein voorzien te worden zodat er geen bijkomende belasting van de wegenis of overlast voor de omwonenden kan ontstaan. Er dienen minimaal 1 en maximaal 2 parkeerplaatsen per woongelegenheid te worden ingericht. Hiernaast dienen er 2 fietsenstallingen per eerste slaapkamer en 1 fietsenstalling per extra slaapkamer te worden voorzien. In het RUP wordt bovendien opgenomen dat de privacy van de omwonenden en tussen de verschillende wooneenheden binnen één grote woning moet gegarandeerd worden.

7.1.5. Alternatieven

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het APA en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Pluspunten van het nulalternatief:

- het opsplitsen van woningen in meergezinswoningen buiten de kern van Hoeilaart wordt tegengegaan.

Minpunten van het nulalternatief:

- de grote woningen krijgen geen gepaste ontwikkelingsmogelijkheden waardoor leegstand en verval dreigen;
- er zijn geen bepalingen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden van de gebouwen en de tuinen – behoud ervan is niet gegarandeerd;
- er zijn geen bepalingen omtrent de groene inrichting van de tuinen.

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven. Er werd geen onderzoek gevoerd naar locatiealternatieven. Er werd immers specifiek geopteerd om een RUP voor grote woningen buiten de kernt op te maken. Een locatie-alternatief zou dan ook weinig zinvol zijn.

De mogelijke inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn eveneens niet aanwezig. Het gaat immers om een bestaande toestand die maximaal behouden blijft, met uitzondering van het opsplitsen van de woningen in meerdere woongelegenheden.

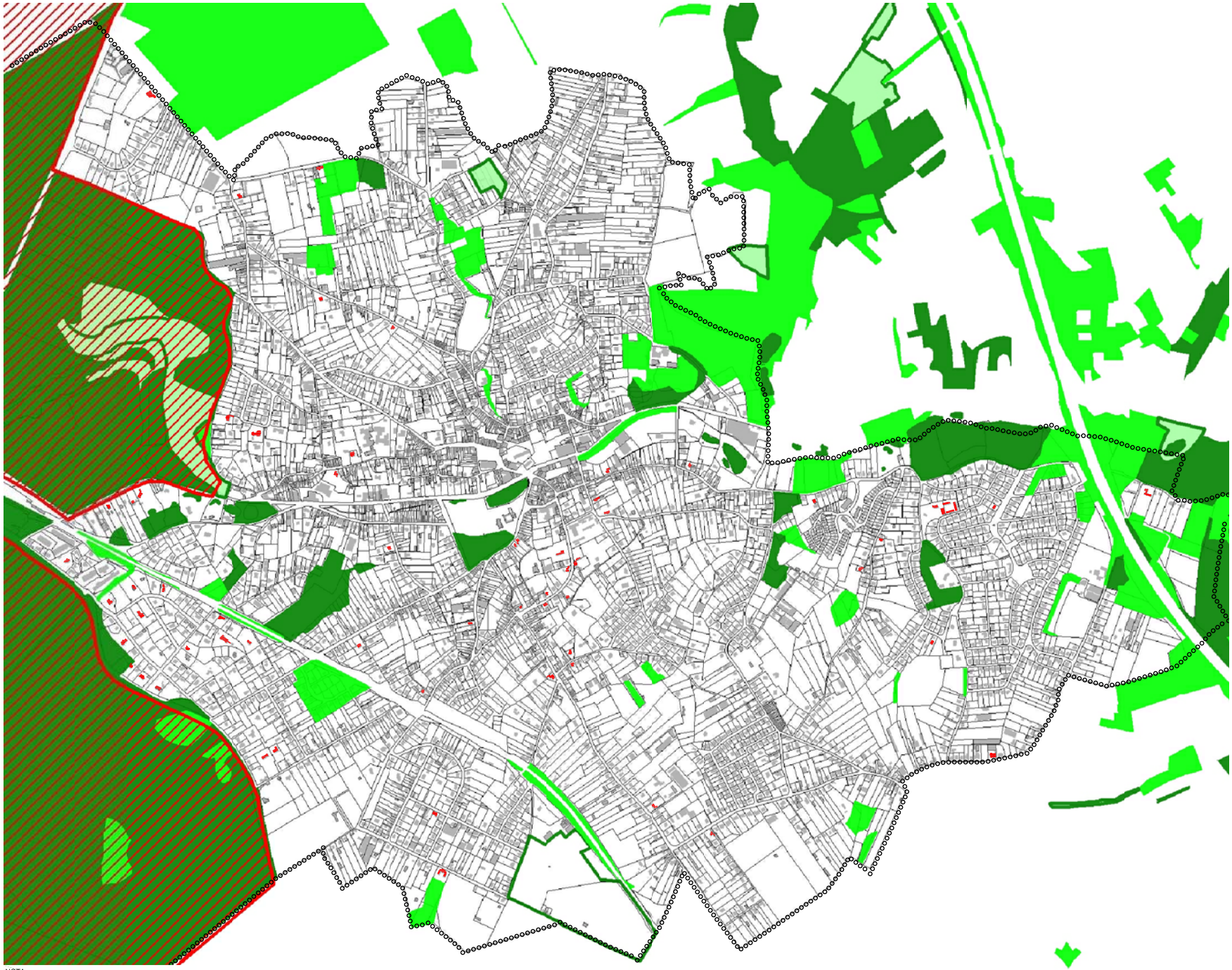
7.1.6. Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van significante milieueffecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen door de uitvoering van het RUP.

7.1.7. Besluit

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteiten die binnen het kader van het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Het resultaat van bovenstaande m.e.r.-screening toont ook aan dat de uitvoering van het voorliggende RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

De bestemmingen en gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn niet van dergelijke aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijke milieueffecten toelaten. Dit is voornamelijk het gevolg van de beperkte wijzigingen aan de bestaande toestand die door het RUP worden mogelijk gemaakt.



Legende

- Grote woning (indicatieve inventaris)
- Biologisch minder waardevol
- Complex van minder waardevolle, waardevolleen zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van minder en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijke gebieden

NOTA:

Dit plan werd opgemaakt op basis van grafische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn derhalve slechts benaderend. Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

Biologische waarderingskaart

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

RUP_23033_214_00002_00001

N

d+a CONSULT.

0 100 200 300 400m

bron: gemeente Hoeilaart + eigen verwerking

opgemaakt: maart 2012

Adressenlijst aan te schrijven instanties RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern te Hoeilaart *(OHPL1406)*

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening			Provincieplein 1	3010 Leuven
ANB – Vlaams-Brabant	VAC			Diestsepoort 6 bus 75	3000 Leuven
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant	VAC			Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven
Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant	VAC			Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven
Agentschap Wonen – Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Shary Heuninckx
Tel/Fax 016/26 75 59-016/26 75 85
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer MER-2012018
Ons kenmerk IST-RO-MER-HLT-Opsplitsen grote woningen buiten de kern-screening

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
24 -05- 2012
volgnummer: 950.
dienst: RO

AANGETEKEND
Aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

22 -05- 2012

Geachte,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' - advies screeningsnota

Met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente onder randvoorwaarden het opsplitsen van een aantal specifieke woningen tot meergezinswoningen mogelijk te maken

Aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten, valt het plan, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Een inhoudelijke beoordeling van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal onderwerp uitmaken van het besluitvormingsproces beschreven in artikel 2.2.13 en 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

IS201209 35

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

Agentschap voor
Natuur en Bos

ONTVANGEN OP
21 MEI 2012

D+A Consult NV
t.a.v. mevr. Ann Lambrechts
Meiboom 26
1500 HALLE

uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
AL_TD_P21305_12_02	ANB/SVO/12/1532	
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Sandro Van Opdenbosch sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be	016 66 63 11	9 mei 2012

Betreft: ADVIES
RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern'
Gemeente Hoeilaart
Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geachte,

Op basis van het ingediend dossier is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat het hierboven vermeld RUP geen significant negatieve effecten heeft op natuurwaarden in het algemeen, noch op natuurgebieden die in uitvoering van het gewestelijk beleid als prioritair te beschermen beschouwd worden. Het ANB treedt dan ook de conclusies van de screening voor de discipline fauna en flora bij.

Dit advies betreft enkel de eventuele significante milieueffecten. De bemerkingen van het Agentschap die betrekking hebben op de planologische aspecten zullen ten gronde worden beoordeeld in de fase van de plenaire vergadering bij het voorontwerp van het RUP.

Hoogachtend,

Tania Coosemans
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos - Vlaams-Brabant

Vlaamse overheid

Departement RWO
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 Leuven
Tel. 016 66 58 50 - Fax 016 66 58 55
ruimtelijkeordening.vbr@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

ONTVANGEN OP
11 MEI 2012

AFSCHRIFT

uw kenmerk	**ons kenmerk** 2.14/23033/102.1	**bijlagen**
vragen naar/e-mail kristine.degline@rwo.vlaanderen.be	**telefoonnummer** 016/665850	**datum** 08 MEI 2012

Betreft: Gemeente HOEILAART, gemeentelijk RUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" : verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Wij ontvingen uw aanvraag tot advies tijdens merscreening voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Door tijdsgebrek zullen wij hieromtrent geen advies uitbrengen.

Hoogachtend,

Els Geerts
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

04

onroerend erfgoed

D+A Consult
Meiboom 26
1500 HALLE

ONTVANGEN OP
04 JUNI 2012

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	bijlagen
02/05/2012	Sarah Depestel sarah.depestel@rwo.vlaanderen.be 016/665900	4.002/23033/99.20	
uw kenmerk AL_TD_P21305_12_04		datum 31 MEI 2012	

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (plenaire vergadering dd.) en verzoek tot raadpleging betreffende het 'onderozke tot milieueffectenrapport'. Verzoek tot advies.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 en het Besluit van de Vlaamse regering betreffende het integratiespoor voor de milieueffectrapportage over een ruimtelijk uitvoeringsplan van 18 april 2008, verzocht u Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:
Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn opgenomen in een ontwerp van lijst van voor bescherming vatbare monumenten, dorps- of stadsgezichten;

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van Onroerend Erfgoed.
Bij de verdere opmaak van het GRUP dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline archeologie:
In de voorschriften dient, in geval van bodemverstorende werken, de mogelijkheid tot archeologische prospectie, eventueel gevolgd door een archeologisch onderzoek gegarandeerd te worden.

Discipline monumenten:
Onroerend Erfgoed vraagt een inventaris op te maken van de panden die historisch waardevol zijn en dus een onderscheid te maken op basis van andere elementen dan louter de grootte van de volumes. Behoud en herwaardering van waardevolle elementen kan dan meegenomen worden als voorwaarden voor de opsplitsing, bijvoorbeeld : smeedijzeren balustrades en hekken, tegeltableaus, authentiek schrijnwerk, houten luiken ...
Ook de bijgebouwen kunnen erfgoedwaarde hebben. De gemeente beoogt met dit RUP onder meer het behoud van historische serristenwoningen. Het lijkt dan ook nuttig te onderzoeken welke woningen nog beschikken over waardevolle serres, volières etc. en deze te laten behouden bij toekomstige ontwikkelingen.

Conclusie Onroerend Erfgoed

OE 2011 brrgprpt

De verschillende disciplines van Onroerend Erfgoed hebben aangegeven dat het GRUP in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan teweeg brengen. Het aanpassen van het plan aan bovenvermelde opmerkingen kan er echter voor zorgen dat de milieueffecten niet meer als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed.

Hoogachtend,

Kristin Van den Abbeele
Coördinator Erfgoedbeheer

Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant - Dirk Boutsgebouw - Diestsepoort 6 bus 94 - 3000 Leuven
Tel. 016 66 59 00 - Fax 016 66 59 05 - e-mail vlaams-brabant@onroerenderfgoed.be - www.onroerenderfgoed.be

Els Van Lier

Van: Depestel, Sarah <sarah.depestel@rwo.vlaanderen.be>
Verzonden: donderdag 20 september 2012 16:41
Aan: Els Van Lier
Onderwerp: FW: E_P21305_120801_RUP Opsplitsten grote woningen buiten de kern_informeel advies onroerend erfgoed

Beste Els Van Lier,

Onroerend Erfgoed heeft geen bezwaar op zich tegen het voorstel om de aanvrager te laten aantonen dat het pand waardevol is en dus het RUP te beperken tot waardevolle woningen. Het is wel zo dat er voor Onroerend Erfgoed geen juridische basis bestaat om op basis hiervan dan nog advies af te leveren; de uiteindelijke afweging zal dus door de vergunningverlenende instantie dienen te gebeuren.

Ook is er bij Onroerend Erfgoed enige vrees voor een scenario waarbij de aanvrager er geen baat bij heeft aan te tonen dat zijn woning waardevol is en er integendeel de voorkeur aan geeft het te laten slopen en het perceel te verkavelen zodat er ook verschillende woningen mogelijk zijn op het oorspronkelijk perceel. Dit is een van de redenen waarom Onroerend Erfgoed er vooralsnog de voorkeur aan geeft dat er een inventaris wordt opgemaakt van de waardevolle panden.

In eerste instantie lijkt mij het volgende duidelijk :
- panden die reeds door Onroerend Erfgoed werden aangeduid als zijnde van erfgoedwaarde en die dus werden opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed (zie : https://inventaris.onroerenderfgoed.be/) (of panden die in een bescherming gelegen zijn) kunnen als waardevol beschouwd worden.
Voor deze panden zal Onroerend Erfgoed wel nog advies moeten uitbrengen over de herbestemming tot meergezinswoning.

Wat betreft uw vraag naar criteria voor de andere panden, kan ik u de lijst bezorgen op basis waarvan Onroerend Erfgoed zelf de erfgoedwaarden afweegt in het kader van inventarissen en beschermingen :

- artistieke waarde : uitzonderlijke architectuur met vb. artistieke decoratieve elementen (tegeltableaus, sgraffiti, beeldhouwwerk..)
- wetenschappelijke waarde : vb. uitzonderlijke toepassing van structurele elementen
- historische waarde
- architectuurhistorische waarde : vb. duidelijk voorbeeld van een bepaalde bouwstijl/ bouwperiode
- volkskundige waarde : vb. huis van een lokale bekende, maar ook pand gelinkt aan volksverhalen of typische oude beroepen, in casu dus vb. serristenwoningen
- industrieel-archeologische waarde : verwijzend naar een industrietak uit het verleden
- ensemblewaarde : compleetheid van de site : vb. aanwezigheid van bijgebouwen met een duidelijke link naar de historische druiventeelt van de streek : vb. oude serres ; maar ook : ensemble van de omgeving : vb. een hele rij panden uit dezelfde periode OF vb. een molenberg met molen met vrije weiden errond ten voordele van de windvang van de molen
- gaafheid : vb. is de percellering nog volledig, of is de oorspronkelijke tuin verkaveld.. Omheiningen, waterlopen, natuurlijke hellingen van het terrein, horen hier dus meebeoordeeld te worden
- representativiteit : is het een opmerkelijk pand
- authenticiteit : ook hier : niet te sterk verbouwd, bezit het pand nog zijn oorspronkelijk schrijnwerk,

Hopelijk is dit een antwoord op uw vragen,

Vriendelijke groeten,

Sarah Depestel

Erfgoedconsulent bouwkundig erfgoed

T +32 (0)16 665 900

Van: Els Van Lier [mailto:Els.VanLier@daconsult.be]
Verzonden: woensdag 1 augustus 2012 15:53
Aan: Depestel, Sarah
CC: Glynis GL. Lefevre; Tom Deslagmulder
Onderwerp: E_P21305_120801_RUP Opsplitsten grote woningen buiten de kern_informeel advies onroerend erfgoed

Beste,

Op 31/05/2012 werd een plenaire vergadering georganiseerd voor het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern te Hoeilaart. Op deze vergadering werden een aantal fundamentele bijsturingen aan het RUP naar voren geschoven. Door de provincie werd voorgesteld om deze bijsturingen informeel te bespreken met het agentschap Onroerend Erfgoed alvorens het dossier te herwerken en te verzenden voor een tweede schriftelijke adviesronde.

Parallel hieraan loopt momenteel tevens de mer-screeningsprocedure. In functie van een optimaal procesverloop is het evenwel wenselijk om de resultaten uit de mer-screening integraal te integreren in het dossier alvorens dit voor te leggen voor een tweede schriftelijke adviesronde. In het kader hiervan wensen wij de mer-screeningsprocedure dan ook af te ronden. De dienst MER dient evenwel een duidelijk zicht te hebben op de bijsturingen die zullen worden doorgevoerd in het dossier en op het standpunt van het agentschap onroerend erfgoed hierin. In dit kader neem ik dan ook contact met u op.

Graag zouden wij een aantal bijsturingen met u bespreken en via mail het standpunt van het agentschap Onroerend Erfgoed hieromtrent ontvangen. Met deze elementen kan de dienst MER dan een definitieve beslissing omtrent de plan-MER-plicht nemen. Nadien zal het dossier dan bijgestuurd worden en krijgen jullie een herwerkt dossier toegestuurd in functie van het uitbrengen van een formeel schriftelijk advies. Vooreerst wil ik even aftoetsen of u akkoord kan gaan met deze werkwijze?

De fundamentele bijsturingen die in de plenaire vergadering naar voren werden geschoven en die van belang zijn voor het agentschap Onroerend Erfgoed worden hieronder overlopen.

- Het RUP zal <u>beperkt worden tot waardevolle gebouwen</u>. Niet waardevolle gebouwen komen niet in aanmerking voor de opsplitsing in meerdere wooneenheden.
- Er wordt geopteerd om bij de opmaak van het RUP geen volledige inventaris op te maken van de waardevolle panden. Dit zou immers gepaard gaan met grote kosten en biedt niet de garantie dat er geen waardevolle gebouwen over het hoofd gezien worden. Er wordt een alternatieve werkwijze naar voren geschoven:
    - <u>Bij de aanvraag van een vergunning</u> in het kader van voorliggend RUP dient de vergunningsaanvrager <u>aan te tonen dat het pand waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft waardevol is</u>.
    - Hiertoe kan in het RUP een (niet limitatieve) lijst met <u>criteria</u> opgenomen worden. Op de plenaire vergadering werd gesuggereerd dat het agentschap Onroerend Erfgoed een suggestie zou kunnen doen omtrent mogelijke criteria.
    - Alvorens een besluit te nemen omtrent het al dan niet toekennen van de vergunning zal de gemeente <u>advies inwinnen bij het agentschap Onroerend Erfgoed</u>. Naar alle waarschijnlijkheid zal het aantal vergunningsaanvragen beperkt blijven.

Graag hadden wij vernomen hoe jullie tegenover deze werkwijze staan en of jullie nog suggesties voor bijsturing hebben. Ik probeerde u vandaag reeds telefonisch contacteren. Dankzij deze mail hebt u evenwel al een beter zicht op het gegeven. Morgen probeer ik opnieuw contact met u op te nemen om een aantal elementen met elkaar te bespreken.

Met vriendelijke groeten,

Vlaamse overheid

WONEN-VLAANDEREN

ONTVANGEN OP
21 MEI 2012

D+aconsult
t.a.v. Ann Lambrechts
Meiboom 26
1500 Halle

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
02/05/2012	AL_TD_P21305_12_05	MER RUP	
vragen naar / e-mail	**Telefoonnummer**	**Datum**	
Johan Baeten Johan.baeten@rwo.vlaanderen.be	016/66 59 31	15/05/2012	

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een MER

Geachte ,

Naar aanleiding van het "verzoek tot raadpleging" in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het gemeentelijk RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' (Hoeilaart) , hierbij het advies van Wonen-Vlaanderen.

Planinhoud en planningscontext

Het RUP wil ontwikkelingsperspectieven aanreiken voor grootschalige woningen (o.a. serristenvilla's, agrarisch waardevolle gebouwen met een architectonische waarde....) buiten het centrum van Hoeilaart, zoals o.m. realisatie van meergezinswoningen of nevenbestemming in functie van vrije beroepen en dienstverlening.

Visie van Wonen-Vlaanderen m.b.t. de MER-plicht

Wonen-Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen en treedt de visie in deze screeningsnota bij. De mogelijke milieueffecten m.b.t. wonen zijn in het dossier voldoende beschreven. Er is van een plan-MER geen bijkomende informatie te verwachten.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over andere aspecten.

Johan Baeten
Diensthoofd
Wonen Vlaams-Brabant

Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

(dossiernummer: OHPL1406)

Aangeschreven instanties – verzoek tot raadpleging

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage werden op basis van een lijst aangeleverd door de dienst MER volgende instanties geraadpleegd:

- provinciebestuur Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke ordening;
- agentschap Ruimtelijke Ordening – afdeling Vlaams-Brabant;
- agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant;
- agentschap Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- agentschap Wonen-Vlaanderen – afdeling Wonen.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties. De adviezen en de lijst met de aan te schrijven instanties zoals aangeleverd door de dienst MER zijn opgenomen als bijlage bij deze nota.

Advies van de betrokken instanties m.b.t. de m.e.r.-screening

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern hebben de aangeschreven instanties, volgens de lijst aangeleverd door de dienst MER, het 'verzoek tot raadpleging' doorgenomen en hun advies overgemaakt.

Alle adviezen, met uitzondering van het agentschap Onroerend Erfgoed, stellen dat:

- er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden als gevolg van het plan;
- het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd.

Opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat het RUP in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan teweeg brengen. Het aanpassen van het plan aan bovenvermelde opmerkingen kan er echter voor zorgen dat de milieueffecten niet meer als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed.

Discipline archeologie

In de voorschriften dient, in geval van bodemverstorende werken, de mogelijkheid tot archeologische prospectie, eventueel gevolgd door een archeologische onderzoek gegarandeerd te worden.

Dit zal opgenomen worden in de voorschriften.

Discipline monumenten

Het agentschap Onroerend Erfgoed vraagt een inventaris op te maken van de panden die historisch waardevol zijn en dus een onderscheid te maken op basis van andere elementen dan louter de grootte van de volumes. Behoud en herwaardering van waardevolle elementen kan dan meegenomen worden als voorwaarden voor de opsplitsing.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering dd. 31/05/2012 zal het toepassingsgebied van voorliggend RUP worden beperkt tot waardevolle gebouwen. Hiermee wordt beantwoord aan deze bemerking van het agentschap Onroerend Erfgoed. De uitvoering van een volledige inventaris zou evenwel gepaard gaan met grote kosten en biedt niet de garantie dat er geen waardevolle gebouwen over het hoofd werden gezien. Bovendien zullen het aantal gebouwen die gebruik maken van de mogelijkheden die worden geboden door voorliggend RUP eerder beperkt zijn. Daarom opteert de gemeente voor een alternatieve werkwijze.

Bij de aanvraag van een vergunning in het kader van voorliggend RUP dient de vergunningaanvrager aan te tonen dat het pand waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft waardevol is. Hierbij zullen minimaal volgende criteria in overweging dienen genomen te worden (criteria aangeleverd door Onroerend Erfgoed):

- *artistieke waarde: uitzonderlijke architectuur met bv. artistieke decoratieve elementen (tegeltableaus, sgraffiti, beeldhouwwerk…);*
- *wetenschappelijke waarde: bv. uitzonderlijke toepassing van structurele elementen;*
- *historische waarde;*
- *architectuurhistorische waarde: bv. duidelijk voorbeeld van een bepaalde bouwstijl/bouwperiode;*
- *volkskundige waarde: bv. huis van een lokale bekende, maar ook pand gelinkt aan volksverhalen of typische oude beroepen, in casu dus bv. serristenwoningen;*
- *industrieel-archeologische waarde: verwijzend naar een industrietak uit het verleden;*
- *ensemblewaarde: compleetheid van de site bv. aanwezigheid van bijgebouwen met een duidelijke link naar de historische druiventeelt van de streek (bv. oude serres) OF ensemble van de omgeving bv. een hele rij panden uit dezelfde periode of een molenberg met molen met vrije weiden errond ten voordele van de windvang van de molen;*
- *gaafheid: bv. is de percellering nog volledig of is de oorspronkelijke tuin verkaveld; omheiningen, waterlopen, natuurlijke hellingen van het terrein horen hier dus mee beoordeeld te worden;*
- *representativiteit: is het een opmerkelijk pand;*
- *authenticiteit: niet te sterk verbouwd, bezit het pand nog zijn oorspronkelijk schrijnwerk.*

De afweging en beoordeling van het waardevol karakter zal dienen te gebeuren door de vergunningverlenende overheid, de gemeente. Voor panden die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed zal Onroerend Erfgoed tevens advies moeten uitbrengen.

Onroerend Erfgoed verklaart zich akkoord met deze werkwijze (zie mail in bijlage) maar geeft er alsnog de voorkeur aan dat er een inventaris wordt opgemaakt van de waardevolle panden. Onroerend Erfgoed vreest immers dat waardevolle woningen zullen afgebroken worden waardoor er op deze locatie een aantal nieuwe woningen kunnen gerealiseerd worden.

De echte waardevolle panden kennen een bescherming als monument of zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De vigerende wetgeving zorgt er momenteel reeds voor dat deze woningen een bescherming genieten. De gemeente wenst deze bescherming niet uit te breiden tot alle waardevolle panden op zijn grondgebied. Met de opmaak van een inventaris en vertaling in een RUP zou dit wel het geval zijn. Dit is geenszins de opzet van voorliggend RUP. Het RUP heeft tot doel om eigenaars van waardevolle panden, die geen bescherming genieten, specifiek de mogelijkheid te bieden tot het inrichten van meergezinswoningen en zo de kans op behoud en passend onderhoud te vergroten. Het RUP zal geen impact hebben op de actuele toestand m.b.t. mogelijkheden tot verbouwen, afbraak, herbouw… Dit is immers niet het opzet van het RUP en in het RUP worden hierover dan ook geen uitspraken gedaan. De actueel geldende wetgevingen blijven hier van toepassing.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat ook de bijgebouwen erfgoedwaarden kunnen hebben. Het lijkt dan ook nuttig te onderzoeken welke woningen nog beschikken over waardevolle serres, volières… en deze te laten behouden bij toekomstige ontwikkelingen.

Bij vergunningsaanvragen in kader van dit RUP zal het behoud van de waardevolle erfgoedwaarden het uitgangspunt vormen. In de voorschriften zal opgenomen worden dat dit niet enkel van toepassing is op het hoofdgebouw maar ook op de bijgebouwen.

Besluit

De opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed zullen zoals hierboven besproken verwerkt worden in het dossier. Na deze aanpassingen dient gesteld te worden dat het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen en dat het 'onderzoek naar de significante milieueffecten' op correcte wijze is gebeurd. Er kan dan ook op voldoende wijze gemotiveerd worden dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

Nota opgemaakt door

D+A Consult, 28/09/2012

Vlaamse overheid

ONTVANGEN OP
13 NOV. 2012
AL P213-05

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
Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
15 oktober 2012	IST-RO-MER-HLT	LNE/MER/SCRPL12107/2012/	/
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**	
sven.vercammen@lne.vlaanderen.be	02 553 62 53	9/11/2012	

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern.
beslissing plan-MER-plicht[1]

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 15 oktober 2012, ontvangen op 16 oktober 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12107 (voorheen OHPL1406) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel ontwikkelingsperspectieven aan te reiken voor grootschalige woningen (o.a. serristenvilla's, agrarisch waardevolle gebouwen met een architectonische waarde,...) buiten het centrum van Hoeilaart, zoals o.m. de realisatie van meergezinswoningen of nevenbestemming in functie van vrije beroepen en dienstverlening.

Het screeningsdossier, bestaande uit het verzoek tot raadpleging als onderdeel van de toelichtingsnota versie 2b2, april 2012 en de 'Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern versie 28/09/2012) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Eén of meerdere adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij het verzoek tot raadpleging (Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern versie 28/09/2012), 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.

Eén of meerdere 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

[1] Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

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
Diensthoofd dienst Mer

Kopie: D+A Consult, Meiboom 26, 1500 Halle

11.3. Bijlagen plenaire vergadering

Verslag plenaire vergadering

Adviezen van de verschillende instanties

Opmerkingen bij het verslag

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 31 mei 2012

Opdrachtgever: Gemeente Hoeilaart

Dossier: RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

Locatie: Gemeente Hoeilaart – gemeentehuis

PARTIJEN EN AANWEZIGHEDEN

A	S	G	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
X			Gemeente Hoeilaart	Caroline Boers – dienst Stedenbouw	02/658.28.78	caroline.boers@hoeilaart.be
X			Gemeente Hoeilaart	Tim Vandenput – Burgemeester	02/658.28.46	tim.vandenput@hoeilaart.be
X			Provincie Vlaams-Brabant Dienst Ruimtelijke Ordening	Shary Keuninckx	016/26.75.07	Shary.Keuninckx@vlaamsbrabant.be
X			Vlaamse Overheid – Agentschap Ruimtelijke Ordening – afdeling Vlaams-Brabant	Jeroen Valgaeren	016/66.58.85	Jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be
X			D+A Consult	Ann Lambrechts	02/371.02.50	ann.lambrechts@daconsult.be
X			D+A Consult	Els Van Lier	02/371.02.50	els.vanlier@daconsult.be
	X		Gecoro Hoeilaart			
	X		Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen			
	X		Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie			
	X		Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – dienst veiligheids rapportage			
	X		Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – VMM – afdeling Water			
		X	Vlaamse Overheid – Agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant			
		X	Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit en Openbare werken			
		X	Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaams-Brabant			
		X	Provincie Vlaams-Brabant – Directie Infrastructuur – Dienst Waterlopen			
		X	Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen			

		X	Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn			

A: aanwezig | S: schriftelijk advies | G: geen advies

RESULTATEN VAN DE PLENAIRE VERGADERING

A. Verwelkoming

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigden worden overlopen.

B. Schriftelijke adviezen

De ontvangen schriftelijke adviezen werden overlopen op de vergadering en zijn toegevoegd in bijlage.

Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen

De Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen geeft een gunstig advies. Ze willen er evenwel de aandacht op vestigen dat betaalbaarheid hier ook een belangrijk element is.

Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie vraagt dat de maatregelen voor de m.e.r.-screening doorvertaald worden naar het RUP. Alsook raden zij aan rekening te houden met hun aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften. Het advies van het Departement LNE is voorwaardelijk gunstig.

Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Veiligheidsrapportering

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – Dienst Veiligheidsrapportering stelt dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor het aspect externe veiligheid geen verdere actie ondernomen dient te worden.

Vlaamse Milieumaatschappij

De Vlaamse Milieumaatschappij stelt vast dat hun voorwaarden voor advies te geven niet aan bod komen in dit RUP en ze bijgevolg niet bevoegd is om advies te geven over dit dossier.

Gecoro

- De gecoro vindt het RUP te streng met betrekking tot waardevol groen en vraagt een soepelere aanpak.
- De gecoro stelt vast dat het RUP niet enkel gaat om lokaal erfgoed maar om grote volumes in het algemeen en ondersteunt dit uitgangspunt.
- Bij beperkte uitbreidingen (ontsluiting) moet de bestaande stijl volgens de gecoro niet noodzakelijk gevolgd worden. De uitbreiding dient evenwel gerealiseerd te worden met respect voor de bestaande architecturale kwaliteit.
- De gecoro stelt zich de vraag wat de gemeente wenst te doen met woningen die voor 1984 werden gebouwd maar nadien werden uitgebreid tot een volume dat in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP?

  De gemeente zal dit verduidelijken in de voorschriften. Uitbreidingen gerealiseerd voor 01/01/2012 komen in aanmerking.

C. Opmerking ontwerper

De ontwerper merkt op dat het RUP geen uitvoering is van bindende bepaling nr. 4 zoals opgenomen in de toelichtingsnota. Het RUP beperkt zich niet tot lokaal erfgoed maar tot grote woningen, al dan niet waardevol.

D. Adviezen aanwezige instanties

Algemeen

Provincie Vlaams-Brabant

- De provincie kan niet akkoord gaan met het generiek toepassen van de ontwikkelingsperspectieven uit het RUP op alle grote woningen in woongebied. Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant stellen duidelijk dat er geen generieke regels voor het creëren van meergezinswoningen buiten de kern mogen worden toegepast. Een uitzondering hierop omwille van het waardevol karakter van een woning zou evenwel wel mogelijk zijn. De provincie stelt dan ook voor om het RUP te beperken tot de waardevolle gebouwen. Het agentschap Ruimtelijke Ordening sluit zich aan bij deze visie.

    De gemeente gaat hiermee akkoord en het RUP zal overeenkomstig bijgestuurd worden. Bij de beoordeling of een woning al dan niet waardevol is, zal de gemeente het advies van Onroerend Erfgoed inwinnen. De vergunningaanvrager dient evenwel een dossier op te maken waarin hij het waardevolle karakter van zijn woning aantoont. In kader hiervan zal in het RUP een lijst met criteria om in aanmerking te komen als historisch waardevol gebouw opgenomen worden. De provincie stelt voor om contact op te nemen met Onroerend Erfgoed om na te gaan of zij akkoord kunnen gaan met deze werkwijze en of ze op deze manier de gemeente willen ondersteunen.
- De niet-limitatieve lijst met geïnventariseerde woningen kan beter niet opgenomen worden in de toelichtingsnota om geen foutieve verwachtingen te scheppen tijdens het openbaar onderzoek.

    Deze lijst deed dienst als onderzoeksmateriaal en fungeerde als basis voor de opmaak van het RUP. Hij zal niet langer opgenomen worden in het dossier.
- De voorschriften dienen gescreend te worden en indien nodig aangepast zodat het duidelijk wordt dat het enkel gaat om waardevolle grote woningen.
- Het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft meer randvoorwaarden voor het opsplitsen van grote woningen dan nu in het RUP zijn opgenomen en doorvertaald. Dit dient aangevuld te worden.
- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt gesteld dat grote woningen in de groene vingers en de groene rand niet in aanmerking kunnen komen voor opsplitsing in meergezinswoningen. Dit is niet doorvertaald in het RUP.

    De gemeente en ontwerper verduidelijken dat de groene vingers enkel figuratief zijn aangeduid op structuurkaarten en dus niet op perceelsniveau. Een doorvertaling in een overlay-RUP als voorliggend RUP is dan ook niet mogelijk. De provincie en het agentschap Ruimtelijk Ordening begrijpen dit en stellen dat kan afgeweken worden van deze zin uit het GRS mits een grondige en duidelijke motivatie. Er worden immers reeds zeer strenge eisen gesteld aan het groen en de groene dooradering blijft maximaal gerespecteerd. Uitbreiding wordt nagenoeg verboden en de aantasting van de groene ruimte zal dan ook minimaal zijn. Woningen die binnen een gebiedsgericht RUP (al dan niet nog op te maken) dat groene vingers concretiseert, zouden gelegen zijn zullen evenwel niet in aanmerking komen voor toepassing van voorliggend RUP.
- De provincie stelt dat in de toelichtingsnota duidelijk moet aangegeven worden dat het RUP niet als doelstelling heeft om voorschriften op te maken voor elk gebouw afzonderlijk.
- Er dient duidelijk gemaakt te worden wat wordt beoogd met de toelichtende nota omtrent de inpasbaarheid in de omgeving.
- Het mogelijk maken van meergeneratie- en zorgwoningen dient geschrapt te worden als doelstelling. Momenteel is dit immers reeds mogelijk onder de vigerende wetgeving.

Agentschap Ruimtelijke Ordening

Het agentschap Ruimtelijke Ordening sluit zich aan bij de opmerkingen van de provincie. Zij ondersteunen het RUP indien het enkel betrekking heeft op de waardevolle gebouwen. Opsplitsen van niet waardevolle gebouwen op ruime afstand van de kern kan niet ondersteund worden.

Voorschriften en grafisch plan

Provincie Vlaams-Brabant

- De provincie stelt dat de voorschriften dienen gescreend te worden en bijgestuurd zodat het duidelijk is dat het RUP enkel van toepassing is voor grote woningen die worden opgesplitst in meerdere woongelegenheden.
- De provincie stelt dat in art 3.1 duidelijk dient gesteld te worden onder welke voorwaarden uitbreiden mogelijk is.
- Er dient duidelijk aangegeven te worden wat wordt beoogd met het beperken van de verhardingen tot een minimum.

Agentschap Ruimtelijke Ordening

- Het agentschap Ruimtelijke Ordening stelt zich de vraag waarom het minimaal volume voor opsplitsing op 800 m³ werd gelegd.

  De ontwerper verduidelijkt dat dit resulteert uit het voorbereidend onderzoek en de gemaakte niet-limitatieve inventaris.
- Het is wenselijk om een minimale oppervlakte per wooneenheid op te leggen.

  De minimale oppervlakte per wooneenheid zal vastgelegd worden op 80 m².
- Er dient verduidelijkt te worden hoe de bepaling omtrent het beperken van 20 wo/ha zich verhoudt tot de bepalingen omtrent het aantal woongelegenheden afhankelijk van het aantal m³.

  De bepaling omtrent het aantal woningen per ha is opgenomen om te vermijden dat een klein perceel met een zeer grote woning een te grote belasting zou kennen. Deze bepaling fungeert dan ook als tweede aftoetsing en komt na deze van het aantal woongelegenheden afhankelijk van het aantal m³. Dit zal verduidelijkt worden.
- Het agentschap Ruimtelijke Ordening vraagt zich af of het de bedoeling is om ook het authentieke karakter van het interieur te beschermen.

  De gemeente stelt dat dit niet wenselijk is aangezien het niet gaat om beschermde monumenten. Dit zou een te sterke belemmering voor de eigenaars opleggen. Dit dient verduidelijkt te worden in het dossier en meegegeven te worden aan Onroerend Erfgoed.
- In de terminologie is opgenomen dat een nevenbestemming maximaal 50% van de vloeroppervlakte mag innemen. Het gaat hier om een relatief hoog percentage.

  Deze bepaling zal geschrapt worden.
- Op het grafisch plan is een zone vanuit het APA niet opgenomen. Dit dient aangepast te worden.

Water

Agentschap Ruimtelijke Ordening

Er dient nagegaan te worden of de nieuwe watertoetskaarten zijn opgenomen onder de watertoets. Indien nodig dient dit bijgestuurd te worden.

E. Ontbrekende adviezen

Volgende adviesinstanties brachten geen advies uit:

- Vlaamse Overheid – Agentschap Onroerend Erfgoed – Afdeling Vlaams-Brabant;
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit en Openbare werken;
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer – Vlaams-Brabant;
- Provincie Vlaams-Brabant – Directie Infrastructuur – Dienst Waterlopen;
- Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen;
- Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn.

F. Algemeen besluit

Het RUP zal beperkt worden tot waardevolle gebouwen. De gemeente zal deze werkwijze aftoetsen met Onroerend Erfgoed. Na herwerking zal het dossier voor een 2de schriftelijk advies worden voorgelegd aan de provincie Vlaams-Brabant, het agentschap Ruimtelijke Ordening en het agentschap Onroerend Erfgoed. Er dient geen tweede plenaire vergadering te worden georganiseerd.

Auteur verslag: D+A Consult
Opgemaakt op: 6 juni 2012

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Shary Heuninckx
Tel/Fax 016/26 75 59-016/26 75 85
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2012075
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-120530-Opsplitsen grote woningen buiten de kern-pv

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

30 -05- 2012

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern'- advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 31 mei 2012 over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' vindt u hieronder onze opmerkingen.

Met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente onder randvoorwaarden het opsplitsen van een aantal specifieke woningen tot meergezinswoningen mogelijk te maken. Het betreft meer bepaald grootschalige woningen buiten de kern die door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) beperkingen naar opsplitsingen opgelegd kregen, die leegstand en verval bewerkstelligen. De twee categorieën woningen die in aanmerking komen voor een versoepeling inzake opsplitsingsmogelijkheden zijn de panden die onderdeel uitmaken van het cultuur-historisch patrimonium en andere grootschalige waardevolle gebouwen die behouden dienen te worden.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant
Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De uitbouw van de bestaande woonkernen dient beperkt te blijven. De kernen van de open schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek.

De uitgangspunten van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan passen binnen de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De vertaling naar de verordenende voorschriften is echter onvoldoende gebeurd (zie onderstaande 'bespreking van de planopties'), waardoor niet kan gegarandeerd worden dat een ongebreidelde uitbreiding van het aantal woongelegenheden buiten de kern wordt tegengegaan. Een opsplitsing van woningen buiten de kern gaat kernversterking tegen en kan enkel worden ondersteund

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

wanneer dit in functie van het behoud van de waardevolle panden binnen de gemeente gebeurt. De voorschriften geven hiertoe echter onvoldoende garanties.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Bindende bepaling 4 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat na inventarisatie het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal zal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
In het richtinggevend deel wordt het toelaten van het opdelen van waardevolle grootschalige panden in meerdere wooneenheden als mogelijke maatregel naar voor geschoven om het behoud ervan te steunen. Aangezien meergezinswoningen volgens het huidige APA enkel mogelijk zijn in de kern, dient er hiertoe een ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening opgemaakt te worden.
Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn :

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

Om het cultuur-historisch patrimonium te Hoeilaart doeltreffend te kunnen beschermen, zal het noodzakelijk zijn een goed beeld te krijgen van de aanwezige erfgoedwaarden. Er dient bijgevolg een goed gedetailleerde inventarisatie te gebeuren van de potentieel waardevolle panden. Hiertoe kan uitgegaan worden van de bestaande inventaris bouwkundig erfgoed Vlaanderen. Er wordt voorgesteld om deze lijst vervolgens voor te leggen aan een gemeentelijke commissie, die een kwalitatieve beoordeling maakt, zodat aangegeven kan worden welke gebouwen prioritair bescherming verdienen. Voor de samenstelling van de gemeentelijke commissie kan eventueel advies ingewonnen worden bij de Vlaamse Bouwmeester.

De doelstelling van voorliggend uitvoeringplan past binnen de algemene visie die in het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd opgenomen. De randvoorwaarden die erbij zijn opgenomen hebben echter niet allen een vertaling gekregen in de stedenbouwkundige voorschriften. Zo worden er onder meer weinig voorwaarden aan volume-uitbreidingen gekoppeld en wordt de afweging van ligging binnen groene vingers of in de groene rand niet gemaakt.
De inventarisatie waarnaar wordt verwezen in het structuurplan is gebeurd, maar het is niet duidelijk op welke manier men tewerk is gegaan bij het inventariseren, en de inventarisatie kent geen doorwerking in voorliggend uitvoeringsplan. Er is geen prioritarisering gekoppeld aan de inventarisatie, de ontwikkelingsperspectieven worden niet afgestemd op de aanwezige kwaliteiten,...

Bespreking van de planopties en toelichtingsnota

De doelstelling om grootschalige waardevolle panden te vrijwaren voor de toekomst door de creatie van meergezinswoningen toe te laten kan als principe worden ondersteund.
In de toelichtingsnota wordt aangegeven dat door het realiseren van een beperkt aantal meergezinswoningen in bestaande grote woningen een bijkomend woonaanbod gecreëerd wordt, waardoor onbebouwde percelen elders (tijdelijk) kunnen worden gevrijwaard. Hierbij dient opgemerkt te worden dat dergelijke vrijwaring niet kan gegarandeerd worden. Deze kan enkel juridisch afgedwongen worden wanneer een effectieve herbestemming van het juridisch aanbod gebeurt.

In de toelichtingnota wordt een methodiek toegelicht voor het bepalen van de selectievoorwaarden voor opname in het uitvoeringsplan en voor het bepalen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Op deze manier kan vermeden worden dat de uitvoering van het ruimtelijk uitvoeringsplan leidt tot de creatie van een overvloed aan bijkomende woonmogelijkheden buiten de kern. Dit principe wordt ondersteund. Enkel

wanneer de opsplitsing van een woning bijdraagt tot het behoud van de eigenheid ervan kan deze ontwikkeling worden ondersteund.
De selectie die in de toelichtingsnota werd opgenomen en toegelicht strookt echter niet met de selectie van woningen die volgens de stedenbouwkundige voorschriften in aanmerking komen voor opsplitsing. Onder meer volgende elementen zorgen voor deze discrepantie:

- Doelstelling van het plan is de bescherming van waardevolle grootschalige panden. Het aspect 'waardevol' en de inventarisatie die in dit kader werd opgesteld, krijgen echter geen vertaling in de stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien is de inventaris niet-limitatief, zodat de oplijsting geen afspiegeling is van het toepassingsgebied van de voorschriften.
- Volgens de voorschriften komen enkel gebouwen met een bruto volume van minstens 800m³ in aanmerking, terwijl de inventarisatie ook gebouwen omvat met een kleiner volume (vanaf 690m³). Er wordt nergens toegelicht op basis waarvan de randvoorwaarde '800m³' werd bepaald.
- De woning dient volgens de voorschriften vergund te zijn voor 17/07/1984. Nr. 39 - Ijzerstraat 50 uit de inventaris werd echter gebouwd in 1987.

Door al bovenstaande elementen is het onduidelijk welke en hoeveel gebouwen er uiteindelijk in aanmerking zullen komen voor een opsplitsing. Er dient eenduidig te worden aangetoond dat dit aantal beperkt zal blijven en dat de opsplitsing enkel in functie van het behoud van waardevolle panden kan plaatsvinden vooraleer kan ingestemd worden met de inhoud van voorliggend plan. Er dienen garanties geboden te worden dat het hier uitzonderingen betreft en geen generieke regel.
Het aspect 'waardevol' dient een vertaling te krijgen in de voorschriften. Momenteel is enkel de grootschaligheid een algemeen criterium dat dient afgetoetst te worden om in aanmerking te komen voor een opsplitsing. Ook het waardevolle karakter van het pand dient een afwegingselement te zijn.
In de inventaris zijn een aantal panden opgenomen die mogelijk niet onder de categorie 'cultuurhistorisch patrimonium' , noch onder 'grootschalige waardevolle gebouwen' vallen. De beoordeling van de cultuurhistorische waarde gebeurt best op basis van een aantal eenduidige waarden/criteria. De bespreking en beoordeling kan eventueel gebeuren door een lokale commissie, wat het draagvlak van dit initiatief kan vergroten.

Ook de doelstelling om op basis van een inventarisatie stedenbouwkundige randvoorwaarden te bepalen, waarbij de karakteristieken en locatie van de panden in aanmerking worden genomen, is niet uitgevoerd en heeft bijgevolg ook geen verordenende vertaling gekregen. Voor waardevolle panden waarbij specifieke karakteristieken dienen beschermd te worden, biedt een generiek ruimtelijk uitvoeringsplan meestal geen afdoende oplossingen. In dergelijk geval kan enkel een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan voorschriften vastleggen die worden afgestemd op de specifieke situatie.
In art.3 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt gesteld dat bij een aanvraag tot opsplitsing een toelichtende nota dient toegevoegd te worden die inzicht geeft in hoe het project zich inpast in de omgeving. Enerzijds kan binnen de stedenbouwkundige voorschriften van een uitvoeringsplan geen bijkomend ordeningsinstrument worden opgelegd waarvan het verlenen van een vergunning afhankelijk wordt gesteld, en betreft de gevraagde nota enkel een informatief document met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Anderzijds wordt er niet gedefinieerd wat men onder "inpassing in de omgeving" verstaat en hoe de afweging rond het al dan niet toestaan van de gevraagde opsplitsing zal gebeuren.

Onder de doelstellingen op p.24 van de toelichtingsnota wordt 'garanties bieden om waardevolle groengebieden maximaal te vrijwaren' vermeld. Het is niet duidelijk hoe dit element doorwerking heeft gekregen in de planopties. De concepten 'groene vingers' en 'groene rand' uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn niet te herkennen in voorliggend plan, waar alle woningen in juridisch woongebied dezelfde mogelijkheden krijgen.

Op p.6 en p.29 van de toelichtingnota wordt vermeld dat naast meergezinswoningen ook de realisatie van meergeneratie- en zorgwoningen kan overwogen worden. Dit aspect wordt echter nergens in de toelichtingsnota of voorschriften verder aangehaald.
In de stedenbouwkundige voorschriften is bijvoorbeeld opgenomen dat elke wooneenheid voorzien moet worden van een private, aan de wooneenheid gebonden, buitenruimte. In het kader van meergeneratiewonen of zorgwonen, of in het kader van eventueel woningdelen kan dit voorschrift voor

moeilijkheden zorgen. De mogelijkheid bestaat om dit ruimer op te vatten door het volgende toe te voegen: "of elke wooneenheid moet toegang hebben tot een gemeenschappelijke buitenruimte".

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen

We raden aan de voorschriften volledig te screenen op het van toepassing zijn bij het opsplitsen in meerdere woongelegenheden. Bepaalde inrichtingsvoorschriften leggen bijvoorbeeld randvoorwaarden op naar uitzicht, materiaalgebruik, maximale oppervlakten... die niet enkel van toepassing zijn bij een opsplitsing van een waardevol pand, maar bij alle verbouwingen die gebeuren aan woningen van minstens 800m³, wat niet steeds wenselijk is en een verstrenging betekent van de bestaande mogelijkheden.

Art.1: Voorafgaande bepalingen

Art.1.1.2 stelt als voorwaarde dat de woning vergund is voor 19/07/1984 of vergund geacht. Het is onduidelijk of men hiermee bedoelt dat de woonfunctie voor de gestelde datum dient vergund te zijn, of dat ook vergunde gebouwen in aanmerking komen die op een latere datum een vergunning voor herbestemming naar woning hebben verkregen. In het eerste geval worden een aantal agrarische gebouwen en andere grootschalige waardevolle gebouwen uitgesloten.

Art.3: Opsplitsen van grote woningen

In art.3.1 wordt verwezen naar de randvoorwaarde dat uitbreidingen geen afbreuk mogen doen aan (het globale uitzicht van) het originele gebouw. Er wordt echter nergens in de voorschriften aangegeven in welke gevallen een uitbreiding wordt toegestaan, welke oppervlakte deze mag hebben, dat ze enkel wordt toegestaan wanneer ze functioneel noodzakelijk is voor de instandhouding van het waardevolle pand, dat ze een meerwaarde dient te genereren voor het bestaande gebouw... Uitbreidingen zijn niet wenselijk gezien de reeds ruime volumes van de betreffende panden buiten de kern. Het toestaan van uitbreidingen als algemene regel zonder strikte randvoorwaarden kan daarom niet ondersteund worden.

Volgens art.3.5.2. dienen verhardingen in de onbebouwde ruimte tot een minimum beperkt te worden. Dit is een vaag voorschrift dat tot discussie kan leiden en door de vergunningverlener moeilijk zal kunnen aangewend worden om bepaalde ongewenste ontwikkelingen eenduidig te weigeren.

Flankerend provinciaal beleid

De provinciale dienst wonen wenst mee te geven dat voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan de mogelijkheid kan bieden om als gemeente een beperkt sociaal woonproject te realiseren. Het bindend sociaal objectief voor de gemeente Hoeilaart bestaat uit: 73 sociale huurwoningen, 37 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels tegen 2020. Een aantal woongelegenheden zijn er bijgekomen na de decreetswijziging van 2012 en moeten nog in een eventuele planning opgenomen worden.

Conslusie

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' zoals voorgelegd is in strijd met de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Er dient voldaan te worden aan bovenstaande opmerkingen. Er wordt voorgesteld het aangepaste plan opnieuw te bespreken in een tweede plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Vlaamse overheid

Departement RWO
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 91
3000 Leuven
Tel. 016 66 58 50 - Fax 016 66 58 55
ruimtelijkeordening.vbr@rwo.vlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

uw kenmerk	ons kenmerk 2.14/23033/102.1	bijlagen
vragen naar/e-mail jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be	telefoonnummer 016/665885	datum 31 MEI 2012

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" : advies plenaire vergadering dd. 31/05/2012

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 31/05/2012 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" geeft aan 'grootschalige' woningen buiten de kern meer ontwikkelingsmogelijkheden (opsplitsen en nevenfuncties). Meer bepaald gaat het hierbij om grote woningen (vanaf 800m³) die vergund zijn voor de goedkeuring van het Algemeen Plan van Aanleg (MB. van 19/7/1984) of vergund geacht zijn. Bovendien moeten deze woningen gesitueerd zijn in de volgens het APA voor wonen aangeduide juridische bestemmingen buiten de kern van de bebouwde kom.

De van kracht zijnde voorschriften van het APA van 19/07/1984 verbieden namelijk meergezinswoningen buiten de kern van de bebouwde kom. Het RUP heft de bepalingen van het APA en de bestaande BPA's niet op, maar vormt een aanvullend instrument op de bepalingen uit het APA.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Volgende onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud ontbreken :

- een overzicht van de conclusies van de verplicht voorgeschreven effectenrapporten en de ontheffingsbeslissing van de dienst MER.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

De gemeente Hoeilaart is volgens het RSV in het buitengebied gelegen. De Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied gaan uit van het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen met o.m. het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het

opvangen van de behoefte aan bijkomende woningen in de kern, het verbeteren van de bereikbaarheid van de voorzieningen en het verhogen van de kwaliteit van de kernen. In het buitengebied streeft het Vlaams beleid verder naar samenhangende open ruimte gebieden. De Vlaamse perspectieven in het buitengebied zijn vooral gericht op het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit (rekening houdend met de eigenheid van de nederzettingsstructuur), eerder dan kwantiteit.

Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels hoofdstedelijk gewest (Sint-Genesius-Rode, Overijse en Hoeilaart). De specifieke 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. Verder kunnen onder voorwaarden functionele en morfologische concentratie en verdichting in de centra, stationsomgevingen, bij openbaar vervoersknooppunten, in fragmenten met een concentratie van diensten, kleinhandel.

Een belangrijke Vlaamse optie is daarbij het behoud van het lokale erfgoedkarakter van waardevolle gebouwen. Het toekennen van specifieke, ruimere ontwikkelingsperspectieven ter behoud van dit waardevol cultureel-historisch patrimonium past dan ook binnen de Vlaamse opties, zij het niet onder de gestelde voorwaarden in het voorliggende RUP. De huidige stedenbouwkundige voorschriften bieden namelijk geen garantie dat enkel de ruime cultuurhistorisch waardevolle panden worden opgesplitst en ruimere nevenfuncties krijgen. Ook andere niet-waardevolle maar ruime panden, krijgen deze mogelijkheden, zonder dat dit gebiedsspecifiek benaderd wordt (ligging tov de kern, ifv bereikbaarheid, open ruimte, ...). De huidige formulering van de stedenbouwkundige voorschriften geeft hierdoor aanleiding tot een ongestuurde, verder verdichting buiten de kern van Hoeilaart (opsplitsing tot 5 woongelegenheden). Dit is strijdig met de Vlaamse opties.

Een ruimtelijke, gebiedsspecifieke afweging van de ruime niet-waardevolle woningen ten opzichte van de open ruimte, nederzettingsstructuur, ifv bereikbaarheid, ... is noodzakelijk.

Voor het waardevol patrimonium is het noodzakelijk criteria te definiëren op basis waarvan dit patrimonium kan geselecteerd worden (wat beschouwt de gemeente als 'waardevol'?). Zodoende kan de gemeente, zoals eveneens gesteld in het GRS, een gedetailleerde inventaris van deze (al dan niet grootschalige) waardevolle bebouwing opmaken (zie verder). De opgenomen lijst kan hiervan een aanzet zijn, maar lijkt op dit moment onvoldoende afgewogen (ook niet-waardevolle panden).

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Niet van toepassing wegens het ontbreken van dergelijke plannen.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1 toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het behoud van het lokaal erfgoed volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het GRS, goedgekeurd op 25/02/2010.

- 2.2. Bebouwde ruimtelijke structuur:
  - 4: Na inventarisatie zal het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

In het richtinggevend deel (pg. 30) worden maatregelen opgesomd die de herbestemming van waardevolle grootschalige panden vergemakkelijken zoals nevenbestemmingen i.f.v. vrije beroepen en dienstverlening, alsook het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden. Hierbij wordt uitdrukkelijk gesteld dat 'om het cultuur-historisch patrimonium te Hoeilaart doeltreffend te beschermen, zal het noodzakelijk zijn een goed beeld te krijgen van de aanwezige erfgoedwaarden'. Bijgevolg dient er een gedetailleerde inventarisatie te gebeuren van de potentieel waardevolle panden.' In de bestaande inventaris van het bouwkundig erfgoed in de provincie Vlaams-Brabant zijn

enkel gebouwen tot circa 1850 opgenomen en is dus ontoereikend. Zoals eerder reeds gesteld is de opmaak van een gedetailleerde inventaris noodzakelijk.

In het richtinggevend gedeelte van het GRS (pg. 30) worden randvoorwaarden opgesomd die opgelegd dienen te worden bij de herbestemming van waardevolle grootschalige panden. De laatste randvoorwaarde stelt dat 'het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand'. Deze randvoorwaarden worden ook in de toelichtingsnota (pg. 15) overgenomen, maar vinden geen doorvertaling de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. Zo zijn verschillende afwerkingsgebieden volgens het APA gelegen binnen de groene vingers, maar toch opgenomen binnen de contouren van dit RUP.

4.2 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen
Het is niet duidelijk waarom een minimaal volume van 800m³ als randvoorwaarde gehanteerd wordt. Dit lijkt weinig. Om te vermijden dat woningen eerst uitgebreid worden om aan de gestelde randvoorwaarden te voldoen, moet het duidelijk zijn dat het gehanteerde minimale volume berekend wordt bij de inwerkingtreding van het RUP.

Het opdelen van grote woningen buiten de kern mag niet leiden tot een maximale toename van kleine woongelegenheden. Het aantal mogelijke wooneenheden mag niet alleen afhankelijk zijn van de grootte van de woning. Het aantal wooneenheden dient namelijk ook afwogen te worden t.o.v. de open ruimte structuur en de nederzettingsstructuur. Daarbij moet gegarandeerd worden dat kwalitatieve wooneenheden gerealiseerd worden (minimale woonoppervlakte). Eventueel gekoppeld aan het minimum aantal slaapkamers.

Het opleggen van een maximale woondichtheid (20 wo/ha) is niet werkbaar op perceelsniveau. Bovendien is het niet volledig duidelijk hoe de combinatie van het aangegeven volume en de maximale woondichtheid begrepen moet worden. Het is dan ook aangewezen om deze maximale woondichtheid te schrappen.

Naast behoud van het authentieke architecturale karakter van de woning is het ook aangewezen om bij het opsplitsen het authentieke interieur zoveel mogelijk te bewaren. Hiervoor kan best een apart artikel worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Als gevolg van de ligging buiten de kern van Hoeilaart is een nevenbestemming tot 50% van de totale vloeroppervlakte te hoog (art. 2 Terminologie). Deze vloeroppervlakte voor de nevenbestemming dient best beperkt worden. Wat wordt er juist bedoeld met verkeersgenererende activiteiten buiten de kern (art. 3.2.3 Verboden bestemmingen)?

Volgens de toelichtingsnota (pg. 14) is een beperkte volume-uitbreiding slechts mogelijk indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Dit komt niet terug in de stedenbouwkundige voorschriften.

Woningen die ver van de kern en openbare vervoersas gelegen zijn, dienen minstens 1,5 parkeerplaats per eenheid te voorzien (art. 3.5.3 Parking en circulatieruimte). Dit zijn woningen die eigenlijk niet in aanmerking zouden komen voor verdere opsplitsing.

4.3. Grafisch plan

Het is niet duidelijk op welke basis de perimeter van het RUP is afgebakend. Dit lijkt niet volledig correct. Zo dienen conform het GRS de groene vingers gevrijwaard te worden van mogelijke opdeling van grote waardevolle woningen. Ook percelen 'wonen met landelijk karakter', gelegen aan de Groenendaalsesteenweg en Karrenbergstraat, werden niet opgenomen binnen de contouren van het RUP. Het agrarische binnengebied tussen de Vandervaerenstraat en de Biesmansstraat werd dan weer wel opgenomen binnen het RUP terwijl dit geen 'voor wonen aangeduide juridische bestemming' is.
Dit dient bijgevolg herbekeken.

4.4 Water

Op 14 oktober 2011 heeft de Vlaamse Regering het watertoetsbesluit (www.watertoets.be) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden vervangen is door een nieuwe kaart waar meer gebieden in zijn opgenomen. Die kaart geeft aan welke adviesinstanties moeten adviseren over het voorontwerp RUP en vormt de basis om na te gaan of er nadelige effecten op het watersysteem kunnen optreden. Vermits het watertoetsbesluit oplegt dat de overheid die een beslissing neemt over een plan de watertoets moet uitvoeren en er geen overgangsregeling in het besluit is opgenomen, betekent dit dat u vanaf 1 maart 2012 bij de beslissing over de vaststelling van zowel het ontwerp als het definitief RUP de watertoets moet baseren op deze nieuwe kaart. Ook bij advisering over RUPs moet vanaf 1 maart 2012 rekening gehouden worden met de nieuwe kaart. Dat betekent dat het aangewezen is hetzij in de toelichtingsnota hetzij in de waterparagraaf in het besluit na te gaan in hoeverre de nieuwe kaart van de overstromingsgevoelige gebieden binnen het plangebied afwijkt van de oude kaart en/of de uitgevoerde watertoets in de plan-MER of screening. Nog beter is **dat de watertoets wordt aangepast aan het nieuwe besluit voor de voorlopige vaststelling van het RUP.**

5. Algemene conclusie

Het voorstel om ruime, cultuurhistorisch waardevolle woningen, gelegen buiten de kernen, op te splitsen ifv behoud, kan in principe ondersteund worden. Dit voorstel gaat echter verder. Op basis van bovenstaande argumentatie kan bijgevolg het voorliggende ontwerp-RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' in zijn huidige vorm niet gunstig geadviseerd worden. Verdere uitwerking is noodzakelijk.

Hoogachtend,

Els Geerts
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Dienst Stedenbouw
Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark – 1560 Hoeilaart – tel. 02 658 28 78 – caroline.boers@hoeilaart.be

Verslag GECORO vergadering
3 mei 2012

Aanwezig: Stefaan Bockstal, Christine Ceuppens, Lisa Wastiels, Jos Vanstallen, Luc Michiels de leden en plaatsvervangers;
Wim Laureys, vertegenwoordiger politieke fractie;
Jean-Pierre Maeyens, schepen van Wonen;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;

Verontschuldigd: Lea Van Gurp, Albert Goudmaeker

Agenda:
1. Goedkeuring verslag vergadering van 4 oktober 2011
2. Goedkeuring Jaarverslag 2011
3. Opvolging
4. Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges met toelichting door studiebureau D+A Consult
5. Voorontwerp RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern met toelichting door studiebureau D+A Consult
6. Varia

Beschikbare documenten:
Bij de uitnodiging werd het jaarverslag 2011 gevoegd. In het kader van de opvolging (punt 3) werd het woonplan vooraf per mailbericht aan de leden overgemaakt. Ter voorbereiding van de punten 4 en 5 werden de nodige documenten vooraf per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenst kan dit per mail vragen en kan dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en overloopt de agendapunten.

Besprekingen:

1. Verslag vorige vergadering van 4 oktober 2011
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Jaarverslag 2011
Het verslag wordt goedgekeurd.
De gemeenteraad heeft van dit verslag kennis genomen in zitting van 26 maart 2012.

3. Opvolging
Caroline Boers licht toe:
- HSR, J. Kumpsstraat: Op 1/8/2011 werd een stilzwijgende weigering afgeleverd. De aanvrager is in beroep gegaan bij de deputatie. Bij beslissing van 15/12/2011 is de deputatie overgegaan tot inwilliging van het beroep, waarna de vergunning werd afgeleverd.
- Projectgebied A, J. Jolystraat: geen nieuws

- Site oude autoshowroom, A. Biesmanslaan / Overijsesteenweg: eerst werd een weigering afgeleverd omwille van een ongunstig advies van de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar (GSA). Vervolgens werd een nieuw aangepast dossier ingediend, waarna een verguning werd verleend op 2/4/2012.
- Paloker: Omwille van een foutieve procedure, op advies van het gewest, werd op 25/1/2012 een stilzwijgende weigering afgeleverd. Daarop werd een nieuw dossier ingediend, met enkele aanpassingen i.f.v. de ingediende bezwaren in het voorgaande dossier. De vergunning werd verleend op 16/4/2012.
- Projectgebied B, Den Travoo: het project werd, conform het BPA, ingediend bij het gewest volgens de bijzondere procedure. De vergunning werd afgeleverd door de GSA op 22/3/2012. Inschrijvingen kunnen tot 31 mei ingediend worden. De toewijzing is voorzien tegen eind juni. De start der werken is gepland na het bouwverlof.
- Het subsidiereglement voor de restauratie van authentieke serres werd goedgekeurd door de gemeenteraad.
- Woonproject met wegenisaanleg, Overijsesteenweg 49-55: de vergunning werd verleend op 5/12/2011
- Herinrichting Gemeenteplein: voorlopig geen nieuws
- Mobiliteitsplan: voorlopig geen nieuws

4. <u>Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges</u>

Het studiebureau D+A Consult is vertegenwoordigd door mevrouw Ann Lambrechts, afdelingshoofd Ruimtelijke Planning, en door mevrouw Els Van Lier, projectmedewerker Ruimtelijke Planning. Zij lichten het dossier toe aan de hand van een presentatie.

Bespreking:

De manege Dondi is volledig achterin gelegen. De toegangsweg naar de manege verloopt via een erfdienstbaarheid over de voorliggende eigendom.

Twee maneges die zich langs de Brusselsesteenweg bevinden liggen mogelijks gedeeltelijk zonevreemd. Dienen deze ook te worden opgenomen in dit RUP? Het gaat om de manege "The Drags", Brusselsesteenweg 197 en "Lord Newcastle Stables", Brusselsesteenweg 195.

Op de dienst stedenbouw zal nagekeken worden op het APA van Hoeilaart of deze maneges al dan niet gedeeltelijk zonevreemd gelegen zijn.

Er wordt gevraagd naar de resultaten van de MER-screening. De voorwaarden die hierin vermeld worden, zullen in het dossier verwerkt worden.

Wat zal er gebeuren met de vervuiling door de mestoverlast? Dit zal opgevangen worden in de mileuwetgeving, afhankelijk van het aantal paarden dat gehouden wordt in de maneges. Enkel ruimtelijke voorwaarden worden in dit RUP opgenomen.

Waar kunnen constructies zoals betonnen plateaus? Deze kunnen in de oranje "zone voor manege". In de toelichting kan dit toegevoegd worden.

De GECORO acht het belangrijk dat de overtreders zich in orde stellen. Er wordt voorgesteld om hieraan termijnen te koppelen. Het rechtzetten van de overtredingen vormt een bindend onderdeel van dit dossier.

Musette:

Bij de manege Musette lijkt de piste van 90 x 40m buiten de zone te komen. Het studiebureau zal dit nakijken. Hoeveel woongelegenheden bevinden zich in het woonhuis van Musette, en sinds wanneer zouden er 2 gezinnen wonen? Dit wordt nagekeken door de dienst stedenbouw.

De verplichte opvang van het hemelwater wordt geregeld door de provinciale verordening van het hemelwater.

Lindt 2:
Een foutje in het plan zou aanleiding kunnen geven tot planschadevergoeding. De stapmolen bevindt zich in de zone voor manege. Gaat de stapmolen op deze locatie blijven?
Wat is de definitie van een manege? Best wordt dit duidelijk omschreven.
Is er een trage weg voorzien/mogelijk in het woonreservegebied?
Equité en Green Corner:
Wat gebeurt er met de woningen op de maneges Equité en Green Corner? Deze woningen worden best afgesplitst.
Voor een trage weg is een minimale breedte van 2,5m nodig.
Algemeen wordt gesteld dat logeren niet hetzelfde is als een domicilie. De mogelijkheden hieromtrent dienen te worden omschreven.
Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen dient er ook aandacht te worden besteed aan het parkeren van de paardenwagens/vrachtwagens.

5. Voorontwerp RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern.

Het studiebureau D+A Consult is vertegenwoordigd door mevrouw Ann Lambrechts, afdelingshoofd Ruimtelijke Planning, en door mevrouw Els Van Lier, projectmedewerker Ruimtelijke Planning. Zij lichten het dossier toe aan de hand van een presentatie.
Bespreking:
In het algemeen worden sommige voorschriften te streng bevonden. Is het noodzakelijk dat alle waardevol groen behouden blijft? Beperkte uitbreiding in functie van de circulatie voor de woongelegenheden wordt toegestaan indien 'in harmonie'. Deze omschrijving is vaag en de beoordeling ervan eerder subjectief.
Zullen er ook maatregelen worden getroffen om de andere waardevolle serristenwoningen die kleiner zijn van 800 m³ te beschermen?
Het is niet duidelijk of het RUP gericht is op het behoud van de waardevolle villa's of eerder gericht is op de grote volumes. Het RUP is in de eerste plaats bedoeld voor de grote volumes.
Wat met de volumes die een uitbreiding hebben gehad na 1984?
Is de woning op het adres J.B. Denayerstraat 23 niet gelegen in het agrarisch gebied? Dit wordt nagekeken op de dienst stedenbouw.
Op de overzichtkaart is men vergeten om het agrarisch gebied gelegen tussen de J. Biesmansstraat, Brusselsesteenweg en E. Vandervaerenstraat weg te laten.

Na de bespreking van deze voorontwerpen van RUP's wordt aan het studiebureau gevraagd om in het RUP Kern, dat eveneens in opmaak is, aandacht te besteden aan de bouwvrije strook in het huidige BPA Koldam en ook aan het openleggen van de Ijse, dit in functie van de vismigratie.

6. Varia

/

De niet-stemgerechtigde leden verlaten het lokaal. De leden gaan over tot beraadslaging en adviesvorming.

Verslag GECORO vergadering
3 mei 2012

Advies op het voorontwerp RUP Zonevreemde maneges

1. Twee maneges die zich langs de Brusselsesteenweg bevinden liggen mogelijks gedeeltelijk zonevreemd. Dienen deze ook te worden opgenomen in dit RUP? Het gaat om de manege "The Drags", Brusselsesteenweg 197 en "Lord Newcastle Stables", Brusselsesteenweg 195.
2. Wat is de definitie van een manege? Best wordt dit duidelijk omschreven.
3. Wat gebeurt er met de woningen op de maneges Equité en Green Corner? Deze woningen worden best afgesplitst.
4. Algemeen wordt gesteld dat logeren niet hetzelfde is als een domicilie. De mogelijkheden hieromtrent dienen te worden omschreven.
5. De GECORO acht het belangrijk dat de overtreders zich in orde stellen. Er wordt voorgesteld om hieraan termijnen te koppelen. Het rechtzetten van de overtredingen vormt een bindend onderdeel van dit dossier.
6. De vervuiling door de mestoverlast dient te worden beperkt.
7. Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen dient er ook aandacht te worden besteed aan het parkeren van de paardenwagens/vrachtwagens.

Advies op het voorontwerp RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern.

1. Is het noodzakelijk dat alle waardevol groen behouden blijft?
2. Voor de GECORO zijn eerder de mogelijkheden met de grote volumes van belang, dan het behoud van de waardevolle villa's.
3. Betreffende de mogelijkheid tot beperkte uitbreiding in functie van de circulatie voor de woongelegenheden die kan worden toegestaan "indien in harmonie". Deze omschrijving is vaag en de beoordeling ervan is eerder subjectief.

Einde van de vergadering: 22u40

Er wordt voorlopig nog geen volgende vergadering vastgelegd.

Namens de GECORO :

De Secretaris, De Voorzitter,

Caroline Boers Chris Verhaegen

Vlaamse overheid

WONEN-VLAANDEREN

College van burgemeester
en schepenen
Jan van Ruusbroecpark
1560 HOEILAART

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

IS20120964

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
25-05-2012
volgnummer: 966
dienst: R.O.

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
	manegeswoningen	RUP Opsplitsen woningen	

vragen naar / e-mail	Telefoonnummer	Datum
Johan Baeten Johan.baeten@rwo.vlaanderen.be	016/66 59 31	22/05/2012

Betreft: Plenaire vergadering RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' (Hoeilaart)

Geachte,

Naar aanleiding van de plenaire vergadering rond het RUP 'Opsplitsen grote woningen' buiten de kern (Hoeilaart) , hierbij het advies van Wonen-Vlaanderen.

Er zal geen vertegenwoordiging van Wonen – Vlaanderen aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 31 mei 2012.

Planinhoud

De gemeente streeft met dit RUP volgende doelstellingen na, o.m.: mogelijkheden creëren om grootschalige panden om te vormen tot meergezinswoningen.

Planningscontext

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
Hoeilaart situeert zich in buitengebied. De gemeente behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart
Het RUP vindt haar oorsprong in het GRS Hoeilaart: een groene residentiële gemeente in de schaduw van het Zoniënwoud. In een bindende bepaling worden de serristenvilla's (behorend tot het lokaal erfgoed) maximaal beschermd via gepaste voorschriften.

Visie van Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen treedt de visie van de gemeente Hoeilaart bij: o.a. meergezinswoningen ontwikkelen, waarbij het OCMW of het SVK WEBRA een voortrekkersrol kunnen spelen voor de realisatie van zorgwoningen.

Wonen-Vlaanderen wil er wel de aandacht op vestigen dat betaalbaarheid hier ook een belangrijk element is. Voor het overige heeft zij geen verdere opmerkingen op dit ontwerp van RUP.

Algemeen advies

Het advies van Wonen - Vlaanderen op het voorliggende ontwerp van RUP is gunstig.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten van ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Johan Baeten
Diensthoofd
Wonen Vlaams-Brabant

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Gemeente Hoeilaart
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenn
Jan van Ruusbroeckpark

1560 Hoeilaart

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van	**uw kenmerk**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
30.04.2012	RUP GW plenair	LNE/RUP/12/12681	1

vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**datum**
Sven.vercammen@lne.vlaanderen.be	02 553 62 53	25 mei 2012

Betreft : **Voorontwerp RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern te Hoeilaart**

Geachte heer, mevrouw,

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) ontving op 8 mei 2012 uw adviesvraag m.b.t. het voorontwerp RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern te Hoeilaart. Deze vraag voor advies werd intern verspreid naar verschillende afdelingen van LNE.

We ontvingen een advies van de dienst Veiligheidsrapportering (Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid). U vindt dit advies in bijlage.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft volgende opmerkingen:

Het verplichte onderzoek tot milieueffectrapportage van het voorliggende voorontwerp RUP is nog niet afgerond. We willen u er op wijzen dat er ten laatste bij de voorlopige vaststelling van het plan een beslissing moet zijn van de dienst Milieueffectrapportagebeheer over de plan-m.e.r.-plicht van het RUP. Indien uit de screeningsprocedure zou blijken dat milderende maatregelen noodzakelijk zijn om (mogelijke) aanzienlijke negatieve milieueffecten te vermijden, moet u deze op gepaste wijze doorvertalen naar het RUP en het flankerend beleid en dit ten laatste bij de voorlopige vaststelling van het plan. Dit is noodzakelijk om in orde te zijn met de plan-m.e.r.-wetgeving. De dienst Mer beveelt verder ook sterk aan de eventuele overige milderende maatregelen die beperkte negatieve milieueffecten inperken en overige voor het leefmilieu positieve maatregelen door te vertalen naar het RUP (en het flankerend beleid).

Het departement LNE raadt verder aan om ook rekening te houden met onderstaande **aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften.**

Het gaat hierbij o.a. over het beperken van afgelegde individuele autokilometers door:

- de mogelijkheden om de woonpercelen buiten de kern via duurzame modi te bereiken te verhogen door het versterken van de concurrentiepositie van langzame verkeersnetwerken t.a.v. autogebruik in de bebouwde omgeving, inclusief het openbaar domein.

- het voorzien van fietsstalplaatsen aan openbare vervoershaltes (flankerend beleid tbv de ontsluiting van de regio maximaal te richten op openbaar vervoer – zie ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant)
- Het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen: In de toelichtingsnota noch in de stedenbouwkundige voorschriften wordt aandacht besteed aan fietsparkeren. Nochtans is het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen een zeer belangrijke maatregel om overmatig autogebruik te vermijden. Belangrijk hierbij is de inpassing van minimale normen voor fietsstalplaatsen op goed toegankelijke en diefstalveilige locaties bij de toegang van de gebouwen. Het voorzien van ruimte voor minimum 2 fietsen per eerste slaapkamer, en telkens een extra fiets per bijkomende slaapkamer wordt aanbevolen. Ter informatie: afhankelijk van het parkeersysteem, afwisselend hoog-laag of op gelijk niveau, neemt een geparkeerde fiets een oppervlakte in van respectievelijk 0,80 m² tot 1,50 m², exclusief de keerruimte. Inclusief de keerruimte betekent dit 1,10 m² tot 2,85 m² per fiets.
- Er dient gezorgd te worden voor een veilige en vlotte oversteekbaarheid van de aanliggende verzamelwegen. Onder het STOP principe is het belangrijk om het langzaam verkeer voorrang te geven t.o.v. de auto.

Het gaat hierbij ook over het beperken van het aantal geluidgehinderden door het beperken van toevoegen van wooneenheden(door opsplitsing) in geluidsgevoelige gebieden (bijvoorbeeld nabij de spoorweg of drukke autowegen), of door het bufferen van geluid in deze zones. Hier kan er bijvoorbeeld bij verbouwingen opgelegd worden om afdoende geluidsisolatie te voorzien, en/of waar relevant geluidschermen te voorzien.

Vanuit milieustandpunt moet er ook efficiënt omgegaan worden met ruimte, energie en materialen. De bebouwingswijze en de inrichting kunnen een bijdrage leveren aan het beperken van het energie- en materiaalgebruik en de grondinname per functionele eenheid. De onderstaande maatregelen kunnen hiertoe bijdragen.

- Het onderzoeken van mogelijkheden in hernieuwbare energievoorzieningen in het plan te integreren. Deze moeten ruimtelijk inpasbaar zijn in de omgeving.
- We vragen om het installeren van kleinschalige hernieuwbare energievoorzieningen (zoals zonneboilers) te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften.
- Verder vragen we aandacht voor de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad van de gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken zoveel mogelijk naar de zon te keren.
Om de compactheidsgraad van een gebouw optimaal te houden wordt het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid best beperkt. Achteruitbouwen worden daarom best beperkt in diepte.
We wijzen ook op de mogelijkheden voor een meervoudige benutting van een deel van de dakruimte zoals in functie van wateropvang, als groendak in functie van vertraagde waterinfiltratie en/of landschappelijke inpassing, als energiedak, als terrasruimte, als lichtstraat,… of een combinatie van een aantal van deze. Het dak wordt best optimaal naar de zon georiënteerd in functie van gebruik als energie dak.
- Het voorzien van ruime toepassingen in gemeenschappelijk ruimtegebruik zoals tuindelen, autodelen, gebundelde parkeerplaatsen, energie- en recreatieve voorzieningen in verhouding tot meer ruimte-absorberende individuele toepassingen.

Mbt tot de groenstructuur vragen we het volgende:
- overweeg om in biologisch waardevolle gebieden (bij heraanleg of verdere ontwikkeling) een hoog percentage van streekeigen of bijzonder insect of faunavriendelijk groen op te nemen.
- de intentie om de visie van de groene vingers mee te nemen is positief, maar het is aanbevolen welke strategie en acties daartoe worden toegepast in dit RUP bij woonpercelen ter hoogte van deze groene vingers. Wordt er bijvoorbeeld gedacht om het oppervlaktepercentage aan verhardingen verder te beperken in deze zones?

- neem de nodige algemene inrichtingsprincipes mbt groen waar mogelijk reeds op in de voorschriften ipv deze door te verwijzen naar het vergunningenniveau waar ze in het gedrang kunnen komen.

Besluit: Het advies van het departement LNE is **voorwaardelijk gunstig**, d.w.z. indien de nodige aandacht wordt besteed aan het tegemoetkomen van de hierboven gegeven opmerkingen.

Het departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNEB

Vlaamse overheid

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

College van Burgemeester en Schepenen
Van en te Hoeilaart

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RUP 12/145	/

vragen naar / e-mail	telefoonnr.	Datum
Kathleen Derbaix Kathleen.derbaix@lne.vlaanderen.be	02/553 74 86	

Betreft: Advies over het gemRUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" te Hoeilaart Versie april 2012

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn[1] dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen[2] enerzijds en aandachtsgebieden[3] anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' niet behandeld werd in het voorontwerp van RUP.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

[1] Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewestbetreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

[2] Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

[3] Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR[4] in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied aandachtsgebieden gepland zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR[4] binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden, en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

[4] Bron: webstek http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
24 -05- 2012
volgnummer: 945
dienst: milieudienst

VLAAMSE MILIEUMAATSCHAPPIJ

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

College van burgemeester en schepenen
Jan Van Ruusbroekpark 1
1560 Hoeilaart

IS201209 44

23 MEI 2012

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
	WT 2012 R 0110	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag ruimtelijk uitvoeringsplan Opsplitsen grote woningen buiten de kern te Hoeilaart
Aanvrager: gemeente Hoeilaart

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten gedeeltelijk mogelijk en effectief overstromingsgevoelig.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
c) ...
d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproduktie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuren die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorwegeninfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend

C.O.V.

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

directie infrastructuur
dienst waterlopen

Vragen naar Artels Elke - jp
Tel/Fax 016-26 75 50/016-26 73 18
E-mail elke.artels@vlaamsbrabant.be
Website www.vlaamsbrabant.be/wonenenwerken
Uw kenmerk 2012-1690/
Ons kenmerk ist/wat/M/25/12.0952 W.ADVIES

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
05 -06- 2012
volgnummer: 1030.
dienst:

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Ro

Het college van burgemeester en schepenen
dienst stedenbouw
Jan Van Ruusbroecpark
1560 HOEILAART

04 JUNI 2012

TS201210 34

Geracht college,

Betreft: Hoeilaart: voorontwerp RUP: Opsplitsen van grote woningen buiten de kern
Advies dienst waterlopen

Dit RUP heeft betrekking op de panden (serristenwoningen en grote woonpanden) die buiten de kern van de bebouwde kom van Hoeilaart gelegen zijn. Met de opmaak van dit plan wenst de gemeente voor deze grootschalige woningen ontwikkelingsperspectieven te bieden die de realisatie van meersgezinswoningen kunnen toestaan om zo te behoeden tegen leegstand.

Gezien dit RUP geen uitbreiding van de bebouwing of nieuwe bebouwing voorziet, zal dit geen effect hebben op de overstromingsgevoeligheid.

Binnen dit plangebied zijn er, in tegenstelling tot wat er vermeld werd in de toelichtingsnota volgende geklasseerde waterlopen gelegen nl.:
-Ijsse nr. 2028/II
-Wijndaalbeek nr. 2164/III
-Terdellebeek nr. 2165/III

In de beschrijving dienen onderstaande bepalingen te worden opgenomen:

- Ingevolge artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en art. 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop, moet een zone van vijf meter landinwaarts vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop, vrij blijven van elke constructie (inbegrepen terrassen e.a.), ondergrondse constructies zoals brandstoftanks, water- en rioolputten, e.a., houtstapelplaatsen e.a., beplantingen en vaste afsluitingen die de bereikbaarheid van de waterloop belemmeren.
Het stapelen van tuinafval en/of het opzetten van composthopen binnen deze zone is verboden.
Binnen deze zone mogen geen grondophogingen worden uitgevoerd.
Alle handelingen zijn er onderworpen aan het bindende advies van de beheerder van de waterloop,

of, voor zover ze vereist is door de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28.12.1967, de voorafgaande machtiging.

-Ingevolge art. 40 van de wet van 12 juli 1973 op het natuurbehoud is het verboden naaldbomen te planten of te herplanten of hun zaailingen te laten groeien op minder dan zes meter van de oever van de waterloop.

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden.
U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992.

-Het is verboden afvalwater te lozen in de waterloop.

-Niet-verontreinigd hemelwater dient aangesloten op de waterloop onder de voorwaarden zoals opgenomen in de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken en van verharde oppervlakten (P.R. van 7 januari 2004 - BS van 24.03.2004.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

ir. Rolf DE BRUYN
diensthoofd waterlopen

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden.
U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992.

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
01-06-2012
volgnummer: 1013 RO
dienst:

agentschap
Wegen en Verkeer

IS201210 11

Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant
Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 81
3000 Leuven
Tel. 016 66 57 50 - Fax 016 66 57 55
wegen.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

Aan het college van burgemeester en schepenen

van

1560 Hoeilaart

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		GM/RUP/HLT/ 16DBM-I-12-0060	
vragen naar / e-mail	**telefoonnummer**	**Datum**	
ir. Bart Tops bart.tops@mow.vlaanderen.be	016 66 57 50	30 MEI 2012	

Betreft: Pré-advies op het voorontwerp RUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" gemeente Hoeilaart

Geacht college,

De gemeente Hoeilaart maakt deel uit van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel, maar wordt niet meegerekend met het VSGB. De gemeente wenst het bestaande woonaanbod op te drijven door het omvormen van grote woningen tot meergezinswoningen.

Voor de uitbreiding van het woonaanbod stelt zich het probleem dat het APA van 19/07/1984 nog van toepassing is dat bepaald dat er geen meergezinswoningen worden toegelaten. Door het invoeren van een RUP zou dit kunnen omzeild worden.

Het RUP speelt in op de optimalisatie van het aantal wooneenheden binnen de bestaande morfologische structuur in het perifeer landschap. Door grootschalige panden om te vormen kan men aan de nieuwe behoefte naar meergezinswoningen, meergeneratie-woningen en zorgwoningen beantwoorden. Dit type woningen worden noodzakelijk door de evolutie van gezinsverdunning. Een groot pluspunt is dat er woonaanbod wordt bijgecreëerd zonder aan de bestaande ruimtelijk structuur te raken. Hierdoor dienen er ook geen nieuwe verkeerskundige ontsluitingen te worden voorzien. Een ander positief aspect is dat er ingespeeld wordt op de bestaande trage wegen zoals de voetweg en de fietsverbindingen doorheen het grondgebied van Hoeilaart.

Mogelijk ontstaat er door het grotere woonaanbod de behoefte het bestaande openbaar vervoeraanbod uit te breiden. De nieuwe woongelegenheden zijn voornamelijk gelegen buiten het kerngebied en binnen de openbaarvervoercorridor Overijse-Hoeilaart rond Brussel waardoor de vraag naar basismobiliteit mogelijk groter zal zijn dan verwacht. Veel van de om te vormen woningen zijn op wandelafstand van het station van Hoeilaart of het station van Groenendaal gelegen.

In het RUP-document wordt verondersteld dat het aantal bijkomende vervoersbewegingen verwaarloosbaar is en geen impact zal hebben op de mobiliteit. Aan de hand van een eerste schatting zou het om een wijziging gaan van 67 woningen variërende van 690 m^3 – 4300 m^3. Volgens de inrichtingsvoorschriften (op pag. 9/11) kan men het maximum aantal wooneenheden inschatten aan de hand van de bebouwde oppervlakte zijne vanaf 800 m^3 (max 2 wooneenheden), vanaf 1200 m^3 (max 3 wooneenheden), vanaf 1600 m^3 (max 4 wooneenheden) en meer dan 2000 m^3 (max 5 wooneenheden). In het slechtste geval zou de uitkomst van deze oefening ertoe kunnen leiden dat er voor de bestaande wegenis een nieuwe hercategorisering dient te gebeuren.

In de voorschriften is opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheden worden voorzien op eigen terrein ('parking en circulatieruimte' op pag. 11/11), zodat er geen bijkomende parkeerdruk ontstaat op de bestaande wegenis of voor de omwonenden. Optimaal zou zijn dat er minimum één parkeerplaats per wooneenheid wordt voorzien op eigen terrein en één bezoekersparkeerplaats per twee à drie wooneenheden.

Als eindconclusie kan gesteld dat het voorgestelde RUP een positief uitgangspunt heeft maar de verkeersimpact dient berekend te worden en de parkeernormen dienen aangepast te worden.

ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd

Els Van Lier

Van: Valgaeren, Jeroen <jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be>
Verzonden: woensdag 20 juni 2012 10:29
Aan: Boers, Caroline; tim.vandenput@hoeilaart.be; Heuninckx, Shary; els.vanloon@vlaamsbrabant.be; Meeuwis, Rene; Ann Lambrechts; Els Van Lier
CC: Geerts, Els
Onderwerp: RUP 'Zonevreemde maneges' Hoeilaart

Opvolgingsmarkering: Opvolgen
Markeringsstatus: Gemarkeerd

Beste,

Na de twee verslagen van de plenaire vergaderingen gelezen te hebben, heeft het departement RWO – Ruimtelijke ordening Vlaams-Brabant nog de volgende belangrijke opmerking:
Tijdens de plenaire vergadering werd aangegeven dat de groene vingers uit het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (GRS) enkel figuratief zijn aangeduid op structuurkaarten (in het richtinggevend deel) en dus niet op perceelsniveau. Dit is ook zo opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering voor het RUP 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern'. Na nazicht blijkt echter dat in het bindend gedeelte van het GRS van Hoeilaart (pg. 3) de groene vingers wel degelijk grafisch zijn afgebakend, en dit zelfs vrij nauwkeurig. Bovendien zullen volgens de betreffende bindende bepaling (2.1) de geselecteerde gebieden als groene vingers maximaal vrijgehouden worden van bebouwing. Bijgevolg blijven onze schriftelijke opmerkingen omtrent de voorziene ontwikkelingen (voor beide RUP's) binnen deze groene vingers van toepassing.

Op de plenaire vergadering, alsook in het verslag werd m.b.t. manege Lindt2 gesteld dat 'de gemeente in haar APA zeer strenge regels heeft opgenomen voor het bouwen in tweede lijn en dat hierdoor een grote loods achter de bestaande bebouwing zeer moeilijk te verantwoorden is. De bijzondere bepalingen omtrent bebouwing op achterliggende percelen in de woongebieden, woonparken en landelijke woongebieden uit het APA (stedenbouwkundige voorschriften pg. 16-17) gelden echter enkel voor eengezinswoningen en dus niet voor een overdekte binnenpiste of loods.

Vriendelijke groeten,

Jeroen Valgaeren | Consulent Plannen
T 016 66 58 85 | F 016 66 58 55
Departement RWO – Ruimtelijke Ordening Vlaams Brabant | Dirk Boutsgebouw |
Diestsepoort 6 – bus 91 | 3000 Leuven
www.ruimtelijkeordening.be | www.rwo.be

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Shary Heuninckx
Tel/Fax 016/26 75 07 - 016/26 75 85
E-mail shary.heuninckx@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer 2012075-opsplitsen grote woningen buiten kern Hoeilaart-pv
Ons kenmerk IST-RO-120611-opmerkingen op verslag

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
15 -06- 2012
volgnummer:
dienst: MOL.
RO

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Dienst stedenbouw Hoeilaart
t.a.v. Caroline Boers
Jan van Ruusbroecpark
1560 HOEILAART

IS20121093

12 juni 2012

Geachte,

Betreft: Bemerkingen bij verslag plenaire vergadering 31 mei 2012 - RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

Tijdens de plenaire vergadering van bovenvermeld RUP werd opgemerkt dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat grote woningen in de groene vingers en de groene rand niet in aanmerking kunnen komen voor opsplitsing in meergezinswoningen, wat niet werd doorvertaald in het RUP. De gemeente en ontwerper verduidelijkten dat de groene vingers enkel figuratief zijn aangeduid op structuurkaarten en dus niet op perceelsniveau. Een doorvertaling in een overlay-RUP zou dan ook niet mogelijk zijn. Bij nazicht van de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijkt echter dat op p.3 van het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart de groene vingers wel gedetailleerd grafisch afgebakend zijn.

Aanvullend willen we nog volgende informatie meegeven:
Voor het verlenen van premies aan niet-beschermde waardevolle gebouwen baseert de provinciale dienst cultuur zich op een lijst met afwegingscriteria, die ben hen kan aangevraagd worden. Ook Onroerend Erfgoed baseert zich bij de afwegingen die ze maken op gelijkaardige criteria. Een alternatief voorstel kan daarom zijn binnen de gemeente een commissie samen te stellen (dit kan bijvoorbeeld een werkgroep binnen de GECORO zijn) die een eigen afweging maakt. Zoals tijdens het plenair overleg aangegeven zijn er binnen de gemeente/GECORO mensen aanwezig die heel wat kennis in huis hebben betreffende waardevolle (serristen)woningen. Op basis van een lijst met criteria kan deze gemeentelijke commissie zelf een beoordeling opstellen en een advies uitbrengen i.f.v. de vergunningverlening.
Het (laten) opstellen van een limitatieve lijst van alle waardevolle gebouwen die als waardevol beschouwd worden (cfr. werkwijze Sint-Lukasarchief) is eveneens een optie die kan overwogen worden. Voor de inwoners en de gemeente als vergunningsverlener geeft dergelijke lijst het meeste duidelijkheid.

Met vriendelijke groeten,

Katrien Rutzeys
diensthoofd ruimtelijke ordening

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

11.4. Bijlagen tweede schriftelijk advies

Adviezen van de verschillende instanties

Provincie Vlaams-Brabant

Onroerend Erfgoed

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Shary Heuninckx / Hans Janssens
Tel/Fax
E-mail Hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013016
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-Opsplitsen grote woningen-pv aan cbs

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

GEMEENTE HOEILAART
Inkomende briefwisseling
27-03-2013
volgnummer: RO
dienst:

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

IS201300565

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

20-03-2013

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' – tussentijds schriftelijk advies

Met voorliggend voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente Hoeilaart opsplitsingsmogelijkheden te bieden aan ruime waardevolle woningen buiten de kern. Op 31 mei 2012 werd er hierover een plenaire vergadering georganiseerd. Op basis hiervan werd het ruimtelijk uitvoeringsplan herwerkt en ligt het thans voor voor schriftelijk advies.

Met voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente onder randvoorwaarden het opsplitsen van een aantal specifieke woningen tot meergezinswoningen mogelijk te maken. Het betreft meer bepaald grootschalige woningen buiten de kern die door het Algemeen Plan van Aanleg (APA) beperkingen naar opsplitsingen opgelegd kregen, die leegstand en verval bewerkstelligen. De twee categorieën woningen die in aanmerking komen voor een versoepeling inzake opsplitsingsmogelijkheden zijn de panden die onderdeel uitmaken van het cultuur-historisch patrimonium en andere grootschalige waardevolle gebouwen die behouden dienen te worden.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant
Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De uitbouw van de bestaande woonkernen dient beperkt te blijven. De kernen van de open schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek.

De uitgangspunten van voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan passen binnen de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. De vertaling naar de verordenende voorschriften is echter onvoldoende gebeurd (zie onderstaande 'bespreking van de planopties'), waardoor niet kan gegarandeerd worden dat een ongebreidelde uitbreiding van het aantal woongelegenheden buiten de kern wordt tegengegaan. Een opsplitsing van woningen buiten de kern gaat kernversterking tegen en kan enkel worden ondersteund wanneer dit in functie van het behoud van de waardevolle panden binnen de gemeente gebeurt. De voorschriften geven hiertoe echter onvoldoende garanties.

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Bindende bepaling 4 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat na inventarisatie het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal zal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
In het richtinggevend deel wordt het toelaten van het opdelen van waardevolle grootschalige panden in meerdere wooneenheden als mogelijke maatregel naar voor geschoven om het behoud ervan te steunen. Aangezien meergezinswoningen volgens het huidige Algemeen Plan van Aanleg enkel mogelijk zijn in de kern, dient er hiertoe een ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening opgemaakt te worden.
Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn :

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan
Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties
Op basis van het plenair overleg van 31 mei 2012 werd het ruimtelijk uitvoeringsplan aangepast. Er is tegemoet gekomen aan de belangrijkste opmerkingen die tijdens de plenaire vergadering werden meegegeven.
Zo zijn er garanties ingeschreven opdat:
- opsplitsen enkel voor woningen met waardevol karakter mogelijk is
- het waardevol karakter van woning en omgeving behouden blijft
- de bepalingen enkel gelden bij effectief opsplitsen
- slechts beperkte uitbreidingen onder voorwaarden kunnen gerealiseerd worden
- ...

Het enige principiële knelpunt is dat in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan letterlijk wordt gesteld dat het opdelen van woningen in meerdere wooneenheden niet kan binnen de groene vingers of in de groene rand.
Bij de afbakening van het plangebied wordt de afweging van ligging binnen groene vingers of in de groene rand echter niet gemaakt. De concepten 'groene vingers' en 'groene rand' uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn niet te herkennen in voorliggend plan, waar alle woningen in juridisch woongebied dezelfde mogelijkheden krijgen. Er wordt als motivering hiervoor aangehaald dat de keuze om harde functies uit de groene vingers te weren wel nog ruimte laat om (minder) harde invullingen toe te laten.
Onder de doelstellingen op p.27 van de toelichtingsnota wordt tevens 'garanties bieden om waardevolle groengebieden maximaal te vrijwaren' vermeld. Het is niet duidelijk hoe dit element doorwerking heeft gekregen in de planopties, buiten de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande tuinen zoveel mogelijk bewaard dient te blijven.
Dit element dient nog herwerkt te worden voordat het plan voorlopig vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

CONCLUSIE
Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' te Hoeilaart dient op basis van bovenstaande opmerkingen herwerkt te worden.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

ONTVANGEN OP
08 MAART 2013
EVL

d+a consult
t.a.v. Els Van Lier
Meiboom 26
1500 HALLE

uw bericht van	**contactgegevens**	**ons kenmerk**	**bijlagen**
02/05/2012	Sarah Depestel sarah.depestel@rwo.vlaanderen.be 016 66 59 00	4.002/23033/99.20	
uw kenmerk AL_TD_P21305_12_-04		**datum** 07 MAART 2013	

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – 2e schriftelijk advies (plenaire vergadering dd.31 mei 2012).

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of gelegen zijn in het gezichtsveld ervan;
- geheel of ten dele zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed;

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van Onroerend Erfgoed.
Bij de verdere opmaak van het RUP dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline archeologie:
Bij het afgraven van de teelaarde komt men in de meeste gevallen direct op het archeologisch niveau. Dit betekent dat de archeologische sporen die zich op dit niveau bevinden in de meeste gevallen (deels) vernietigd worden bij werken waar de teelaarde verwijderd wordt omdat er vaak op gereden wordt met zwaar materieel. Dan worden zeker de ondiepe sporen vernield door de rupsen of banden van kranen, bulldozers e.d. Bovendien is er gevaar voor compactatie.

We stellen voor dat in artikel 1.3 over archeologie op p. 7 de volgende passage wordt opgenomen:
Conform de wetgeving (Decreet houdende de Bescherming van het Archeologisch Patrimonium van 30 juni 1993 en art. 4.7.16§1 van het VPRO + het Besluit van de Vlaamse Regering van 5 juni 2009 tot aanwijzing van de instanties die over een vergunningsaanvraag advies dienen te verlenen) dient desgevallend advies gevraagd te worden aan Onroerend Erfgoed m.b.t. het archeologisch erfgoed.

OE.2011.bhruppin

Discipline landschappen: geen opmerkingen

Discipline monumenten:
Aan de lijst met erfgoedwaarden die via mailverkeer werd bezorgd kunnen voor de volledigheid nog volgende criteria worden toegevoegd : zeldzaamheid en contextwaarde. Waarbij contextwaarde slaat op de ruimere omgeving waarin het pand zich bevindt.
Bij twee criteria dienen volgende kanttekeningen gemaakt : gaafheid slaat eerder op het materiële behoud van het pand zelf, terwijl ensemblewaarde niet alleen naar de aanwezigheid van bijhorende bijgebouwen en tuin kan verwijzen, maar ook naar het samengaan van exterieur met bijpassende interieurelementen.

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend RUP een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Gelieve ons een digitale kopie te bezorgen van het definitief vastgesteld RUP.

Hoogachtend,

Kristin Van den Abbeele
Coördinator Erfgoedbeheer

Vlaamse Overheid - Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant - Dirk Boutsgebouw - Diestsepoort 6 bus 94 - 3000 Leuven
Tel. 016 66 59 00 - Fax 016 66 59 05 - e-mail vlaams-brabant@onroerenderfgoed.be - www.onroerenderfgoed.be

11.5. Bijlagen openbaar onderzoek

- advies provincie Vlaams-Brabant
- advies Ruimte Vlaanderen
- behandeling van de bezwaren en adviezen door de gecoro

directie ruimte
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Joke Van Campenhout/ Shary Heuninckx
Tel/Fax 016/26.75.66 / 016/26.75.85
E-mail joke.vancampenhout@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013104
Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HLT-131129-Opsplitsen grote woningen-advies oo gecoro

PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS
Aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening
van de gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

Inkomende brieven
05 -12- 2013
volgnummer

04 -12- 2013

Geachte,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' - advies openbaar onderzoek

Als bijlage vindt u het besluit van de deputatie van 28 november 2013 inzake het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' te Hoeilaart.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

Directie ruimte

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar	Joke Van Campenhout/ Shary Heuninckx
Tel/Fax	016/26.75.66 / 016/26.75.85
E-mail	joke.vancampenhout@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr	0253.973.219
uw kenmerk	
Dossiernummer	RUP-2013104
Ons kenmerk	RMT-RO-RUP-HLT-131114-Opsplitsen grote woningen buiten kern-oo

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

Met voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' wenst de gemeente Hoeilaart opsplitsingsmogelijkheden te bieden aan ruime waardevolle woningen buiten de kern. Op 31 mei 2012 organiseerde de gemeente Hoeilaart een plenaire vergadering. Op basis hiervan werd het ruimtelijk uitvoeringsplan en voor schriftelijk advies voorgelegd.

De gemeenteraad van Hoeilaart heeft in zitting van 23 september 2013 het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen van grote woningen buiten de kern' voorlopig vastgesteld. Het college van burgemeester en schepenen heeft beslist om het openbaar onderzoek te organiseren van 21 oktober 2013 tot en met 20 december 2013. Het advies van de provincie wordt gevraagd.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

III. BESPREKING

Met voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente, onder randvoorwaarden, het opsplitsen van een aantal specifieke woningen tot meergezinswoningen mogelijk te maken. Het betreft meer bepaald grootschalige woningen buiten de kern die door het algemeen plan van aanleg (APA) beperkingen naar opsplitsingen opgelegd kregen, die leegstand en verval bewerkstelligen. De twee categorieën woningen die in aanmerking komen voor een versoepeling inzake opsplitsingsmogelijkheden zijn de panden die onderdeel uitmaken van het cultuur-historisch patrimonium en andere grootschalige waardevolle gebouwen die behouden dienen te worden.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De uitbouw van de bestaande woonkernen dient beperkt te blijven. De kernen van de Open Schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek.

Een opsplitsing van woningen buiten de kern gaat kernversterking tegen en kan enkel worden ondersteund wanneer dit in functie van het behoud van de waardevolle panden binnen de gemeente gebeurt, wat het uitgangspunt van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is. Derhalve kan de plandoelstelling worden ondersteund en is ze niet in strijd met de visie van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum).

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
Bindende bepaling 4 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelt dat na inventarisatie het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal zal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.
In het richtinggevend deel wordt het toelaten van het opdelen van waardevolle grootschalige panden in meerdere wooneenheden als mogelijke maatregel naar voor geschoven om het behoud ervan te steunen. Aangezien meergezinswoningen volgens het huidige algemeen plan van aanleg enkel mogelijk zijn in de kern, dient er hiertoe een ruimtelijk uitvoeringsplan of verordening opgemaakt te worden.
Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn :

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

De doelstelling van gemeentelijk voorliggend uitvoeringplan past binnen de algemene visie die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd opgenomen.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan
Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties
Op basis van het plenair overleg van 31 mei 2012 en een latere schriftelijke adviesronde werd het ruimtelijk uitvoeringsplan aangepast. Er is tegemoet gekomen aan de belangrijkste opmerkingen die werden meegegeven. Zo werden er meer garanties ingeschreven opdat de opsplitsing enkel in functie van het behoud van een waardevol pand kan gebeuren, en werden de 'groene vingers' uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit het plangebied uitgesloten.

De genomen planopties kunnen ondersteund worden.

Stedenbouwkundige voorschriften
Binnen de stedenbouwkundige voorschriften van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan geen bijkomend ordeningsinstrument of procedurestap worden opgelegd waarvan het verlenen van een vergunning afhankelijk wordt gesteld. Het overleg dat wordt vermeld in art.1.1.2 wordt daarom beter omschreven als "Voorafgaand aan de vergunningsaanvraag *zal* er een overleg georganiseerd worden tussen de vergunningsaanvrager..." De organisatie ervan is namelijk geen opdracht voor de aanvrager maar voor de gemeente.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Enig artikel

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' te Hoeilaart past binnen de beleidsopties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum) en wordt gunstig geadviseerd.

Leuven, 28 november 2013

Aanwezig:
Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Monique SWINNEN, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,
Tom DEHAENE, Luc ROBIJNS en Walter ZELDERLOO, leden;
Marc COLLIER, provinciegriffier.

In opdracht:

Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever

Marc COLLIER
provinciegriffier

Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

IS201302194

RUIMTE VLAANDEREN

DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

AANGETEKEND

GECORO

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

GEMEENTE HOEILAAR
Inkomende briefwisseling
23-12-2013
volgnummer
dienst RO

uw kenmerk	ons kenmerk 2.14/23033/102.1	bijlagen
vragen naar/e-mail kristine.degline@rwo.vlaanderen.be	**telefoonnummer** 016 66 58 50	**datum** 19 DEC. 2013

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP " Opsplitsen grote woningen buiten de kern " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimtelijke Ordening.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders

Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt Ruimtelijke Ordening aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

Het PRS werd goedgekeurd op 7/10/2004. De herziening, het "addendum", van het PRS werd goedgekeurd op 6/11/2012. Het GRS werd goedgekeurd op 25/02/2010.

2. samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Opsplitsen grote woningen buiten de kern" geeft aan 'grootschalige waardevolle' woningen buiten de kern meer ontwikkelingsmogelijkheden (opsplitsen en nevenfuncties). Meer bepaald gaat het hierbij om grote woningen (vanaf 1000m³) die vergund zijn voor de goedkeuring van het Algemeen Plan van Aanleg (MB. van 19/7/1984) of vergund geacht zijn. Bovendien moeten deze woningen gesitueerd zijn in de volgens het APA voor wonen aangeduide juridische bestemmingen buiten de kern van de bebouwde kom.

De van kracht zijnde voorschriften van het APA van 19/07/1984 verbieden namelijk meergezinswoningen buiten de kern van de bebouwde kom. Het RUP heft de bepalingen van het APA en de bestaande BPA's niet op, maar vormt een aanvullend instrument op de bepalingen uit het APA.

3. beknopte historiek

Op 31/05/2012 werd een plenaire vergadering gehouden. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf een ongunstig advies. Na deze plenaire vergadering werd er een aanpassing gedaan aan het dossier en werd een 2de plenaire vergadering gehouden. Mondeling werd er een gunstig advies gegeven met voorwaarden om het dossier verder uit te werken. Nadien werd er per mailverkeer nog bezorgdheden betreffende de uitwerking van het RUP meegedeeld.

Op 23/09/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 21/10/2013 tot 20/12/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De gemeente Hoeilaart is volgens het RSV in het buitengebied gelegen. De Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied gaan uit van het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen met o.m. het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het opvangen van de behoefte aan bijkomende woningen in de kern, het verbeteren van de bereikbaarheid van de voorzieningen en het verhogen van de kwaliteit van de kernen. In het buitengebied streeft het Vlaams beleid verder naar samenhangende open ruimte gebieden. De Vlaamse perspectieven in het buitengebied zijn vooral gericht op het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit (rekening houdend met de eigenheid van de nederzettingsstructuur), eerder dan kwantiteit.

Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels hoofdstedelijk gewest (Sint-Genesius-Rode, Overijse en Hoeilaart). De specifieke 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. Verder kunnen onder voorwaarden functionele en morfologische concentratie en verdichting in de centra, stationsomgevingen, bij openbaar vervoersknooppunten, in fragmenten met een concentratie van diensten, kleinhandel.

Een belangrijke Vlaamse optie is daarbij het behoud van het lokale erfgoedkarakter van waardevolle gebouwen. Het toekennen van specifieke, ruimere ontwikkelingsperspectieven ter behoud van dit waardevol cultureel-historisch patrimonium past binnen de Vlaamse opties.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Zoals hierboven aangehaald wordt het behoud van het waardevol patrimonium ondersteund maar bij de uitwerking van het RUP worden de juridische nodige vragen gesteld. In een vorig advies werd echter reeds gewezen dat het op dit moment niet duidelijkheid is welke woningen juist onder toepassing van dit RUP vallen. Zo wordt nogmaals ten stelligste aangeraden om een limitatieve lijste van waardevolle woningen op te stellen.
De aanvrager dient namelijk pas bij zijn stedenbouwkundige aanvraag zelf het waardevolle karakter van zijn woning aan te tonen aan de hand van criteria die opgenomen zijn in – het toelichtend deel van – de stedenbouwkundige voorschriften. Juist gelet op het feit dat 'waardevol' een zeer subjectief criteria kan dit bij de stedenbouwkundige aanvraag aanleiding geven tot de nodige subjectieve onenigheid. De stedenbouwkundige voorschriften bepalen dat er voorafgaand aan de vergunningsaanvraag een overleg dient te worden georganiseerd tussen de aanvrager en de gemeente. Tijdens dit overleg zal al een toetsing gebeuren of een pand al dan niet in aanmerking kan komen voor toepassing van het RUP. Dit vooroverleg is bovendien juridisch niet correct, daar dit niet voorzien is in de decretaal vastgelegde procedure (VCRO) voor het indienen van een vergunningsaanvraag. Dit vooroverleg kan wel in de toelichting aangehaald worden.

Zoals eerder reeds geadviseerd, wordt terug voorgesteld dat in het RUP een op voorhand opgestelde – en gemotiveerde – limitatieve lijst van waardevolle woningen wordt opgenomen die gelet op hun waardevolle karakter onder toepassing van dit RUP zouden kunnen vallen, weliswaar mits voldaan wordt aan de overige objectieve criteria die reeds in de stedenbouwkundige voorschriften zijn opgenomen (o.a. volume groter dan 1000m³,...). Indien nodig kan deze lijst aangepast worden door middel van een beperkte – snelle – herziening van het RUP.

In de stedenbouwkundige voorschriften (pg. 11) is opgenomen dat bij het opsplitsen van de woning de minimale woonoppervlakte van de nieuwe gecreëerde wooneenheden 80m² bedraagt. Hiermee wordt waarschijnlijk bedoeld dat elke wooneenheid een minimale woonoppervlakte heeft van 80 m², en niet enkel de nieuwe wooneenheid. Dit dient verduidelijkt te worden.

6. algemene conclusie

Het ontwerp-RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' wordt gunstig geadviseerd. Er wordt evenwel ten stelligste aangeraden om te werken met een limitatieve lijst van waardevolle woningen.

Hoogachtend,

Roland Nackaerts
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Dienst Stedenbouw
Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark – 1560 Hoeilaart – tel. 02 658 28 78 – caroline.boers@hoeilaart.be

Verslag GECORO vergadering
11 februari 2014

Aanwezig: Peter Baeyens, Stefaan Bockstal, Lars De Laet, Elie Pay, Jaak Pijpen, Jasper Stroobants, Annemie Troosters, Marjon van Moorsel en Lisa Wastiels (later toegekomen), de leden;
Edouard Janssens, plaatsvervanger;
Michel Joly, Wim Laureys, Tim Vandenput, vertegenwoordigers politieke fractie;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;
Els Van Lier, studiebureau D+A Consult

Verontschuldigd: Gerard Cobbaert, Saskia Dietz, Karlien Verhaeghe en Daan Verhaeghe.

Agenda:
1. Goedkeuring verslag vergadering van 12 november 2013
2. Goedkeuring jaarverslag 2013
3. Opvolging
4. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern', onder begeleiding van het studiebureau D+A Consult
5. Overzicht stand van zaken van de verschillende RUP's in opmaak
6. Vragenlijst adviesraden Hoeilaart door vzw De Wakkere Burger
7. Varia

Beschikbare documenten:
De nodige documenten ter voorbereiding van de vergadering werden per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenste kon dit per mail vragen via stedenbouw@hoeilaart.be en kon dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en overloopt de agendapunten.

Besprekingen:

1. Verslag vergadering van 3 september 2013

Lars merkt op dat er een typfout staat op p3 van het verslag: "arrest"

2. Jaarverslag 2013

Er zijn geen opmerkingen op het verslag

3. Opvolging

Tijdens de vorige vergadering werden de bezwaarschiften op het RUP Zonevreemde maneges besproken. Het advies van de GECORO is samen met het dossier voorgelegd aan de gemeenteraad en is definitief vastgesteld op 27 januari 2014. Het dossier wordt momenteel klaatgemaakt voor verzending naar de deputatie voor goedkeuring. De beslissing verwachten we over 60 dagen.

4. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern', onder begeleiding van het studiebureau D+A Consult

Ter voorbereiding van de vergadering ontvingen de leden bij de uitnodiging een kopij van de adviezen en het enige bezwaarschrift waarvan de identiteitsgegevens van de bezwaarindiener verwijderd werd. Daarnaast ontvingen de leden per mail ook een overzicht in tabelvorm, voorbereid door het studiebureau D+A Consult, waarbij de opmerkingen en bezwaren punt per punt besproken worden.
Els van Lier licht de inhoud van de verschillende bezwaarschriften toe aan de hand van de tabel.
De verschillende bezwaren worden in de tabel die als bijlage bij het verslag en het advies wordt gevoegd. De tekst in de tabel wordt aangepast in functie van onderstaande opmerkingen. Het advies van de GECORO voor dit dossier zal bestaan uit de gecorrigeerde versie van de tekst.

Bespreking:
Buiten de behandeling van de adviezen en het bezwaarschrift komen er toch nog een aantal inhoudelijke vragen naar boven en er wordt hierover uitgebreid gediscussieerd.

Er wordt een vraag gesteld over het toepassingsgebied van het RUP. Els legt uit dat het RUP is enkel van toepassing op de woningen die binnen de contouren liggen zoals aangeduid op het grafisch plan. Zonevreemde woningen vallen hier dus niet onder. Stefaan haalt een voorbeeld aan van een woning die in het natuurgebied ligt. Waarom zou deze woning niet opsplitsbaar mogen zijn? Els verklaart dat er een te hoge druk zou ontstaan op het natuurgebied indien er meerdere wooneenheden zouden worden toegelaten op één eigendom (parkeren,…).

Er wordt gevraagd in hoeverre het RUP het behoud van waardevolle woningen beoogt. Els licht toe dat buiten het volume er andere criteria gelden, zoals het waardevol karakter.
Wat bij een vergunningsaanvraag? Is er vooroverleg mogelijk op de dienst? Hoe ga je dit beoordelen? In de voorschriften staan een heel aantal beoordelingscriteria waaraan de aanvraag kan worden getoetst. In het stedenbouwkundig verslag wordt dit uitgebreid afgewogen vooraleer er een advies wordt geformuleerd. Vooroverleg op de dienst blijft bij elk project mogelijk.
Waarom geen kleinere woningen opsplitsen? Woningen kleiner dan 1000m³ hebben te weinig bewoonbare oppervlakte op het op te splitsen in meerdere wooneenheden.
Waarom niet toelaten dat alle grote woningen mogen worden opgesplitst, en niet enkel de waardevolle? Er wordt opgemerkt dat de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan niet volledig worden gevolgd. De insteek van het RUP is steeds geweest om de grote waardevolle woningen te kunnen beschermen.
Is het dan toch niet beter om te gaan werken met een limitatieve lijst? Het gevaar bestaat dan dat er een gebouw vergeten wordt, hetgeen een wijziging van het RUP zou noodzaken.
Hoe wordt het volume berekend? In principe gaat het om het bovengronds volume. Er wordt voorgesteld om hierover een definitie op te nemen in het dossier.

In het advies van Ruimte Vlaanderen is er sprake van een oppervlakte van 80m². Waar komt dit getal vandaan? De keuze om een wooneenheid een minimale oppervlakte van 80m² te geven komt van de normen die zijn opgesteld door de VMSW voor sociale huisvesting.
Er wordt voorgesteld om te werken met een vaste lijst met waardevolle panden, ook kleiner dan 1000 m³. Wat zou de procedure zijn om te komen tot zo'n lijst? Kunnen we ons baseren op de inventaris bouwkundig erfgoed? Er komen te weinig panden voor op de huidige inventaris.
We kunnen de discussie opentrekken naar waardevolle "gebouwen", dus niet enkel woningen, en dit verder bespreken op een volgende GECORO vergadering.
Wat gebeurt er in geval van afbraak? Indien het gebouw voorkomt op de inventaris bouwkundig erfgoed, dan is er een advies van Onroerend Erfgoed nodig bij de behandeling van de aanvraag. Op deze manier kan afbraak worden tegengegaan.
De moeilijkheid bij een vaste lijst is welk gebouw zal worden opgenomen en welk niet. Er bestaat wel een mogelijkheid om het advies van Onroerend Erfgoed hierbij te vragen.
Bij artikel 3 staat er dat er maximaal 1 kantoor per gebouw is toegelaten. Waarom zijn er niet meerdere mogelijk? Meerdere kantoren zorgen voor meer nood aan parkeren per perceel. Eventueel zou er gewerkt kunnen worden met een percentage t.o.v. het totale bouwvolume, of met het aantal eenheden.

De voorzitter benadrukt dat de leden steeds hun opmerkingen kunnen doorgeven.

5. Overzicht stand van zaken van de verschillende RUP's in opmaak

Caroline geeft een toelichting aan de hand van een tabel die de leden ontvingen bij de uitnodiging.

6. Vragenlijst adviesraden Hoeilaart door vzw De Wakkere Burger

De voorzitter heeft bij het starten van de vergadering alle ingevulde vragenlijsten verzameld en zal deze per mailbericht overmaken aan De Wakkere Burger.

7. Varia

Edouard Janssens vraagt om alle documenten ook steeds naar de plaatsvervangers te sturen, zodat het makkelijker is om zich tijdig voor te bereiden op de vergadering indien vervanging nodig is.

De niet-stemgerechtigde leden verlaten het lokaal. De leden gaan over tot beraadslaging en adviesvorming.

Verslag GECORO vergadering
11 februari 2013

Advies op de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern'.

Het advies van de GECORO bestaat uit een tabel in bijlage waarbij de aangehaalde bezwaren en opmerkingen punt per punt besproken worden.

Daarnaast stelt de GECORO voor om de minimale woonoppervlakte van de wooneenheden te koppelen aan de oppervlaktenormen van de VMSW.

De berekening van de minimale 1000m³, om binnen het toepassingsgebied van het RUP te kunnen vallen, dient duidelijk te worden gedefinieerd, zodat dit objectief kan worden berekend, ook in geval van hellende terreinen.

Einde van de vergadering:21:55u

Er wordt voorlopig nog geen volgende vergadering vastgelegd.

Namens de GECORO :

De Secretaris, De Voorzitter,

Caroline Boers Chris Verhaegen

BEHANDELING ADVIEZEN EN BEZWAARSCHRIFTEN RUP OPSPLITSEN GROTE WONINGEN BUITEN DE KERN – HOEILAART

BEHANDELING ADVIEZEN

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp van advies	Behandeling
gunstig met één opmerking	
binnen een RUP kan geen bijkomend ordeningsinstrument of een procedurestap worden opgelegd waarvan het verlenen van een vergunning afhankelijk wordt gesteld – voorstel om overleg opgenomen in art. 1.1.2 te omschrijven als 'voorafgaand aan de vergunningsaanvraag *kan* er een overleg georganiseerd worden tussen de vergunningsaanvrager…'	aanpassen in de voorschriften

Ruimte Vlaanderen

Voorwerp van advies	Behandeling
gunstig met opmerkingen	
Ruimte Vlaanderen raadt ten stelligste aan om te werken met een limitatieve lijst van waardevolle woningen die onder toepassing van dit RUP kunnen vallen om de kans op subjectiviteit weg te nemen	niet aanpassen – de redenen om de gekozen werkwijze te behouden en niet te werken met een limitatieve lijst werden reeds uitvoerig beargumenteerd in het dossier (TN p. 44-46) en deze blijven onverminderd gelden
het opleggen van een vooroverleg (cf. arf. 1.1.2) is juridisch niet correct daar dit niet voorzien is in de decretaal vastgelegde procedure (VCRO)	aanpassen in de voorschriften (cf. advies provincie Vlaams-Brabant)
verduidelijking nodig van de bepaling die stelt dat de nieuwe gecreëerde wooneenheden een minimale woonoppervlakte van 80 m² moeten kennen	aanpassen in de voorschriften – het dient inderdaad duidelijk te zijn dat

– het gaat vermoedelijk niet enkel om de nieuwe maar om alle wooneenheden	elke wooneenheid een minimale woonoppervlakte van 80 m² moet hebben

BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN

Bezwaarschrift

Voorwerp van bezwaar	**Behandeling**
serristenwoningen van minder dan 1000 m³ kennen ook waardevol karakter – ook meenemen in het RUP	niet aanpassen – behoud waardevol karakter is inderdaad uitgangspunt, maar woningen kleiner dan 1000 m³ hebben te weinig bewoonbare oppervlakte om het op te splitsen in meerdere wooneenheden, dus er is geen noodzaak voor opname in het RUP
Besluit gecoro: De gecoro besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Namens de GECORO :

De Secretaris, De Voorzitter,

Caroline Boers Chris Verhaegen