
RUP Zonevrijeemde maneges

TOELICHTINGSNOTA
ontwerp

versie GR2



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart
tel. 02 658 28 45

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 | Borchstraat 28,
2800 Mechelen | T 015 56 09 56 | F 015 56 09 59

colofon

RUP Zonevreemde maneges

Opdrachtgever:

gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, erkend ruimtelijk planner

Els Van Lier

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie	19/12/2011-evl	ala	1.1
2a	schetsontwerp – versie m.e.r.-screening – dienst BGP	06/03/2012-evl	ala	2a.1
	schetsontwerp – versie m.e.r.-screening – verzoek tot raadpleging	11/04/2012-evl	ala	2a.2
2b	voorontwerp – versie plenaire vergadering	05/04/2012-evl	ala	2b.1
3	voorontwerp – versie plenaire vergadering (2 ^{de} schriftelijk advies)	28/09/2012-evl	ala	3.1
	voorontwerp – versie plenaire vergadering (2 ^{de} schriftelijk advies) – bijsturing na terugkoppeling	09/01/2013-evl	ala	3.2
4	ontwerp – versie GR1	06/05/2013-evl	ala	4.1
5	ontwerp – versie GR2	06/12/2013	evl	5.1

Inhoudstafel

0.	Leeswijzer	5
1.	Inleiding.....	6
2.	Bestaande ruimtelijke toestand	7
2.1.	Situering en afbakening van het plangebied	7
2.2.	Beschrijving bestaande toestand	10
3.	Relatie met de structuurplannen	20
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen...	20
3.2.	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	21
3.3.	Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart	23
4.	Bestaande juridische en planningscontext....	27
4.1.	Bestaande juridisch-administratieve aspecten	27
4.1.1.	Gewestplan.....	27
4.1.2.	Plannen van aanleg	27
4.1.3.	Ruimtelijke uitvoeringsplannen	29
4.1.4.	Vergunningstoestand.....	30
4.1.5.	Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	33
4.1.6.	Natuurdecreet – afbakening VEN, IVON, natuurreservaten en SBZ	33
4.2.	Bestaande juridisch-technische aspecten	34
4.2.1.	Wegenis.....	34
4.2.2.	Rooilijnplannen	34
4.2.3.	Waterlopen	34
4.2.4.	Spoorwegen	34
4.3.	Relevante wetgeving, studies en plannen	35

4.3.1.	Structuurvisie Zoniënwood	35
4.3.2.	Mobiliteitsplan	36
4.3.3.	Landschapsatlas	38
4.3.4.	Biologische waardering	39
4.3.5.	Inventaris van het bouwkundig erfgoed	39
5.	Behoeften, knelpunten en potenties	40
5.1.	Manege Green corner	40
5.2.	Manege Equité	40
5.3.	Manege Lindt 2	41
5.4.	Manege Musette	41
5.5.	Manege Dondi	42
6.	Doelstellingen, concepten en visie	43
6.1.	Doelstellingen	43
6.2.	Visie	43
6.2.1.	Globale visie	43
6.2.2.	Algemeen afwegingskader maneges	44
6.3.	Concretisering planopties	51
6.3.1.	Manege Green corner	51
6.3.2.	Manege Equité	53
6.3.3.	Manege Lindt 2	55
6.3.4.	Manege Musette	58
6.3.5.	Manege Dondi	60
7.	Effecten van het RUP	62
7.1.	Onderzoek tot m.e.r.	62
7.2.	Onderzoek tot passende beoordeling ..	62
7.2.1.	Toepassingsgebied	62
7.2.2.	Beschrijving van de effecten op de natuurlijke kenmerken van de SBZ	63
7.3.	Watertoets	64
7.3.1.	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding	64
7.3.2.	Besluit	68

8.	Gevolgen voor de juridisch bestaande toestand	70
8.1.	Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten	70
8.2.	Planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie	73
8.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	73
8.3.1.	Wijziging rooilijnplannen	73
8.3.2.	Wijziging wegenis	73
8.3.3.	Gevolgen voor waterlopen	73
9.	Administratieve inlichtingen – overleg en inspraak	74
9.1.	M.e.r.-screening	74
9.1.1.	Advies dienst MER	74
9.1.2.	Verzoek tot raadpleging	75
9.1.3.	Besluit dienst MER	75
9.2.	Plenaire vergadering	75
9.3.	Tweede schriftelijk advies	81
9.4.	Voorlopige vaststelling gemeenteraad	87
9.5.	Openbaar onderzoek	87
9.5.1.	Administratieve inlichtingen	87
9.5.2.	Advies gecoro	87
9.5.3.	Advies College	87
9.6.	Definitieve vaststelling gemeenteraad	87
10.	Bijlagen	88
10.1.	Kaartmateriaal	88
10.2.	Bijlagen m.e.r.-screening	89
10.3.	Bijlagen plenaire vergadering	90
10.4.	Bijlagen tweede schriftelijk advies	91
10.5.	Bijlagen openbaar onderzoek	92

0. LEESWIJZER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand in tekst en op kaart;
4. een toelichtingsnota met:
 - een beknopte situering en afbakening van het RUP en duiding van het initiële programma van ruimtelijke acties voor het plangebied;
 - de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
 - de relatie met de bestaande juridische context en de planningscontext;
 - een overzicht van knelpunten en potenties;
 - een visie op de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
 - het onderzoek tot significante milieueffecten (= m.e.r.-screening). De screening betreft het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid eveneens nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. Dit wordt onderzocht met behulp van de watertoets;
 - in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-MER, passende beoordeling en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
 - een overzicht van wijzigingen ten opzichte van de vroegere juridische toestand. Dit overzicht bevat een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.
 - in voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing zoals bedoeld in de codex ruimtelijke ordening of een compensatie zoals omschreven in het grond- en pandenbeleid
 - een overzicht van de administratieve inlichtingen. De gevolgen voor de juridisch-administratieve en juridisch-technische aspecten worden gevaloriseerd bij goedkeuring van het voorliggende RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1. INLEIDING

Door de nabijheid van het Zoniënwood kent Hoeilaart relatief veel maneges verspreid over haar grondgebied, maar geconcentreerd in en in de omgeving van het Zoniënwood. Een aantal van deze maneges zijn zonevreemd gelegen en hun ontwikkelingsperspectieven zijn dan ook eerder beperkt. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd voor deze problematiek een algemeen afwegingskader t.o.v. de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt. Afhankelijk van hun locatie binnen deze gewenste open ruimtestructuur krijgen de aanwezige maneges gepaste ontwikkelingsmogelijkheden. Aan dit algemeen afwegingskader is in het bindend deel actie n° 11 gekoppeld: “De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwood krijgen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk RUP en voor zover niet opgenomen in het BPA Groenendaal.”.

De opmaak van dit RUP kadert dus binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart en het algemeen afwegingskader dat hierin werd uitgewerkt fungeert als uitgangspunt bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven van de maneges.

De benaming van voorliggend RUP heeft een bijkomende verduidelijking. Het RUP beperkt zich immers niet tot maneges in de strikte zin van het woord. Het RUP behandelt een aantal paardenhouderijen. Onder paardenhouderijen vallen zowel fokkerijen, maneges als pensionstallen¹.

In voorliggend RUP wordt de term manege evenwel gehanteerd als synoniem voor deze paardenhouderijen gezien het courante dagdagelijks gebruik ervan. Bij de interpretatie van het RUP dient hier dan ook rekening mee gehouden te worden.

¹ In fokkerijen worden paarden gekweekt. Maneges zijn een plaats waar men paarden kan huren en paardrijles kan volgen. In een pensionstal worden paarden van derden gehouden. Hier worden dus stallingen met accommodatie en/of weiland verhuurd en worden de paarden verzorgd.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

2.1. Situering en afbakening van het plangebied

De gemeente Hoeilaart situeert zich in de Vlaamse rand rond Brussel op de grens van Vlaanderen met Wallonië en 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) en in het oosten de autosnelweg Brussel – Namen (E411). Hoeilaart is via diverse op- en/of afritten op beide wegen bereikbaar. Hoeilaart is de bosrijkste gemeente van Vlaanderen. De aanwezigheid van het Zoniënwoud is hier niet vreemd aan.



| Situering van de zonevreemde maneges die onderwerp uitmaken van voorliggend RUP

Het RUP pakt de zonevreemdheid van vijf maneges aan. De locatie van de maneges wordt op bovenstaande kaart aangeduid. De maneges Green corner en Equité situeren zich ten zuiden van de spoorlijn Brussel-Namen. De maneges Lindt 2, Musette en Dondi bevinden zich in het noordwesten van de gemeente nabij het Zoniënwoud.

1. Green corner

- Nilleveldstraat 55
- kadastrale percelen
- afdeling 1, sectie A, nrs. 717K, 716A, 716C, 716L, 716X, 716Y, 716S, 716T, 716W, 718G
- afdeling 1, sectie D, nrs. 24H, 24K, 24L, 24M, 24T, 24X



| Uittreksel kadasterplan – Green corner

2. Equité

- Hazendreef 42
- kadastrale percelen
- afdeling 1, sectie D, nr. 23S, nr. 23D, nr. 23V, nr. 23W, nr. 23B, nr. 23C, nr. 23A



| Uittreksel kadasterplan – Equité

3. Lindt 2

- Jan Lindtstraat 2
- kadastrale percelen
- afdeling 1, Sectie B, nr. 528D



| Uittreksel kadasterplan – Lindt 2

4. Musette

- Brusselsesteenweg 143
- kadastrale percelen:
- Afdeling 1, Sectie C, nr. 5Z, 9W en 9R



| Uittreksel kadasterplan – Musette

5. Dondi

- Brusselsesteenweg 171
- kadastrale percelen:
- Afdeling 1, Sectie C, nr. 5X, nr. 8V, nr. 8D, nr. 8E, nr. 8F



| Uittreksel kadasterplan – Dondi

2.2. Beschrijving bestaande toestand

Zie plan feitelijke en juridische toestand

Manege Green corner



| Luchtfoto manege Green corner (bron: google maps + eigen verwerking, 2011)

Tot 1929 was er een steenbakkerij gevestigd op deze site met een oppervlakte van 13,6 ha. Nadien ontwikkelde er zich een landbouwactiviteit en druivenserres. Vanaf 1945 is de huidige manege-activiteit er aanwezig en worden er stallen verhuurd en paarden verzorgd. De buiten- en binnenpiste worden gebruikt om les te geven. Het gaat hier echter enkel om huurders van de paardenboxen die zelf een leraar meebrengen. De eigenaar baadt dus zelf geen manege-activiteiten uit. De klanten zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Hoeilaart, Overijse, Terhulpen en Brussel en komen één maal per dag langs voor de verzorging van de paarden. Zo'n 80% komt met de wagen, de overige 20% te voet of met de fiets. Twee maal per maand levert een vrachtwagen voeding, stro en hooi en één maal per maand wordt mest opgehaald. Er zijn drie personeelsleden actief op de manege. Twee ervan wonen ter plaatse. Momenteel zijn er op de site geen parkeervoorzieningen ingericht voor klanten en bezoekers. Deze parkeren langsheen de toegangsweg en de openbare wegnis blijft dus gevrijwaard van parkeerdruk.



| Manege Green corner (langs spoorweg, exclusief weilanden en woonhuizen langs Hazendreef (bron: bing maps + eigen verwerking, 2011)

De bebouwing op de site situeert zich op twee locaties. De stallingen bevinden zich nabij de spoorweg. Er zijn 41 paardenboxen aanwezig. Boven deze paardenboxen is ruimte voor de opslag van voeder, stro en hooi voorzien, maar is eveneens een appartement ingericht. Hiernaast bevinden zich hier nog 4 woongelegenheden. In totaal zijn er hier dus 5 woongelegenheden ingericht, waarvan er twee door het personeel bewoond worden en de overige drie verhuurd worden aan particulieren. Bij de stallingen is er een binnen- en buitenpiste ingericht. Langsheen de Hazendreef bevinden zich nog drie woonhuizen welke

eveneens verhuurd worden aan particulieren (deze worden evenwel niet opgenomen in voorliggend RUP). De rest van het terrein bestaat uit weilanden waar verspreid schuilhokken voorkomen en is sterk geaccidenteerd.



| Stallingen en woongelegenheden langsheen de spoorweg



| Buitenpiste, overdekte piste en woongelegenheden in de Hazendreef



| Weilanden binnen het plangebied

Manege Equité

| Luchtfoto manege Equité (bron: google maps + eigen verwerking, 2011)

In 2003 werd de vzw Equité opgericht. Dit is een vzw die hypotherapie aanbiedt aan kinderen en volwassenen met een beperking. Sinds 2004 zijn ze actief op deze site met een oppervlakte van zo'n 4,8 ha. Momenteel ontvangen ze een 100-tal personen per week (van maandag tot zaterdag). Deze komen met speciaal gehandicaptenvervoer. Er zijn 2 personeelsleden actief samen met een 5 à 10 vrijwilligers. Deze komen met de wagen, de trein of te voet. Eén keer per maand wordt er voedsel geleverd en één maal om de drie maanden hooi en stro. Maandelijks wordt de mest opgehaald. Op de site zijn een 10-tal parkeerplaatsen aanwezig. Deze bevinden zich in de onmiddellijke nabijheid van de Hazendreef en maken deel uit van de bundeling van bebouwing en infrastructuur die op het terrein aanwezig is.



| Manege Equité (langs straatzijde, exclusief weilanden) (bron: bing maps + eigen verwerking, 2011)

Op het terrein is een woonhuis aanwezig met bijhorende tuin en serre. In totaal beschikt de vzw over een 25-tal paarden die worden gehuisvest in 14 paardenboxen en de weilanden op het terrein. De paardenboxen zijn georganiseerd rond een buitenpiste. Boven de boxen is er ruimte voorzien voor de opslag van stro, hooi, voedsel en materiaal. Hiernaast beschikt de manege over een tweede grotere buitenpiste, een parking en garages en een aantal weilanden. Verspreid over de weilanden komen er schuilhokken voor de paarden voor. Er

bevindt zich eveneens een serre (los van de tuin bij het woonhuis) op het terrein. De weilanden grenzen aan het Zoniënwoud.



| Woonhuis, serre en garage



| Paardenboxen rond buitenpiste



| Buitenpiste en weilanden



| Schuilhok en serre

Manege Lindt 2

| Luchtfoto manege Lindt 2 (bron: google maps + eigen verwerking, 2011)

Manege Lindt 2 is een paardenhouderij en –fokkerij en beslaat zo'n 2,1 ha. De bebouwing dateert van de jaren '30 en werd opgericht in functie van vergelijkbare activiteiten. Oorspronkelijk ging het om een reustal en later een trainingscentrum met individuele vennoten. Momenteel bestaan de activiteiten uit de aan- en verkoop van, het fokken met en het trainen van paarden. Het afzetgebied is de Europese markt en er komen dagelijks 5 à 10 klanten langs. Hun vervoersmodi zijn uiteenlopend en het aantal voertuigbewegingen wordt geraamd op 6 per dag. Eén maal per week levert een vrachtwagen stro en voeding en om de 14 dagen wordt de mest opgehaald. Er is geen personeel actief op de manege. De vennoten wonen en werken er. Momenteel zijn er op de site geen parkeervoorzieningen voor bezoekers en klanten aanwezig. Deze parkeren langsheen de J. Lindtstraat. Het gaat om een ongeordende situatie die occasioneel voor overlast zorgt.

De bebouwing bestaat uit paardenboxen (46) en woongelegenheden (5) welke zich boven de paardenboxen bevinden en is georganiseerd volgens een vierkantsverband. Op het binnenplein is een buitenpiste aanwezig. Naast de bebouwing beschikt de manege over een aantal weilanden waar een stapmolen en een kleine buitenpiste aanwezig zijn. De manege heeft geen parkeergelegenheden voor klanten en/of bezoekers.



| Manege Lindt 2 (bron: bing maps + eigen verwerking, 2011)



| Buitenpiste op het binnenplein



| Stallingen en woongelegenheden rond het binnenplein



| Weilanden en stapmolen

Manege Musette

| Luchtfoto manege Musette (bron: google maps + eigen verwerking, 2011)

Manege Musette beslaat zo'n 1,1 ha. Hun activiteiten zijn de aan- en verkoop van paarden, verhuur van paarden en paardenboxen, huisvesten van paarden op pensioen, fokken met paarden, paardrijles geven, trainen van paarden... Ze hebben een 40 à 50 klanten waarvan 50% uit Hoeilaart afkomstig is. De overige 50% komt uit de ruime omgeving. De klanten komen dagelijks naar de manege. De meerderheid, zo'n 80% komt met de wagen, de overige 20% met de fiets. De manege beschikt over een eigen tractor en bobcat. Eén maal per week wordt er stro geleverd en wordt mest afgevoerd en één maal om de twee weken voeder. Gemiddeld zijn er 3 personeelsleden actief op de manege met een maximum van 6 gelijktijdig. 50% van het personeel komt met de trein, de overige 50% met de wagen. Er bevinden zich een 15-tal parkeerplaatsen op de site.

De bebouwing bestaat uit een woonhuis (waar een clubhouse in geïntegreerd is), 77 paardenboxen, een overdekte piste en bergruimte. Boven de overdekte piste is er een kantoor en een appartement voor de bewaking van de paarden ingericht. Hiernaast is er een kleine en een grote buitenpiste aanwezig. De grote buitenpiste situeert zich achteraan het terrein en grenst aan het Zoniënwoud. Langs de straatzijde is een parking aangelegd. Het gebied kent een uitgesproken reliëf. Deze niveauverschillen zijn opgevangen door taluds of keurmuren (zie plan feitelijke en juridische toestand). Zo is er een aanzienlijk niveauverschil tussen de parking langs de straatzijde en het achterliggende terrein. De paardenboxen situeren zich hier dan ook gedeeltelijk onder de parking.



| Manege Musette (bron: bing maps + eigen verwerking, 2011)



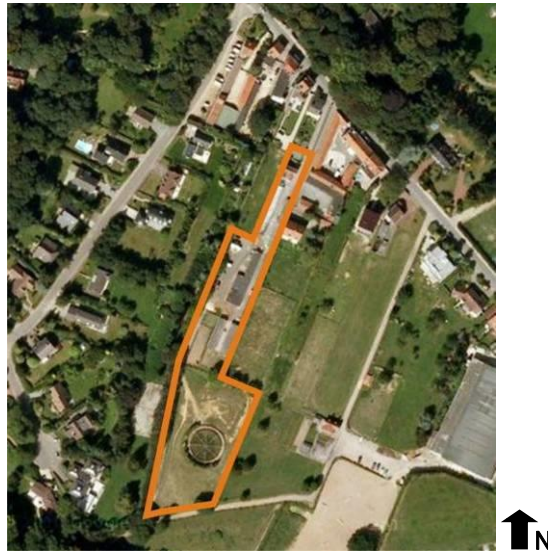
| Kleine en grote buitenpiste



| Overdekte piste



| Paardenboxen en parkeergelegenheid

Manege Dondi

| Luchtfoto manege Dondi (bron: google maps + eigen verwerking, 2011)

Manege Dondi is een paardenpension dat ongeveer 0,8 ha beslaat. Ze verhuren paardenboxen aan zo'n 10-20 klanten en hebben hiernaast 10 eigen paarden. In totaal zijn er 40 boxen aanwezig. De eigenaars zorgen voor het voedsel en de beweging van de paarden. Zo'n 50% van de klanten komen uit Hoeilaart en de overige 50% komt uit de wijde omgeving. De klanten komen dagelijks langs, 80% met de wagen en 20% met de fiets. Wekelijks doen een tweetal vrachtwagens de manege aan voor het leveren van stro, hooi, voeding... en de afvoer van mest. Momenteel is er geen personeel op de manege aanwezig, maar op termijn zou er één personeelslid in dienst kunnen genomen worden. Er bevindt zich geen georganiseerde parkeergelegenheid op het terrein. Wagens parkeren zich ter hoogte van de tweede constructie bestaande uit paardenboxen. Deze ruimte dekt ruimschoots de behoefte aan parkeervoorzieningen. De locatie relatief centraal in de zone onder infrastructuur is echter niet optimaal.

De bebouwing bestaat uit een woonhuis, 40 paardenboxen en een stapmolen. Het achterste deel van het terrein waar een weiland, een stapmolen en een buitenpiste aanwezig zijn, wordt gekenmerkt door een sterk uitgesproken reliëf. Op een gedeelte van het weiland werd een buitenpiste aangelegd. Het gaat hier om een terrein waar afgravingen gebeurden voor de aanleg van de piste, maar waar bijkomende ingrepen nodig zijn om een volwaardige buitenpiste te krijgen. Zo zorgt het uitgesproken reliëf er momenteel voor dat de piste onderhevig is aan erosie. Achteraan grenst het domein aan het Zoniënwoud en loopt er een voetweg langs. De paardenboxen variëren sterk in ouderdom en verblijfskwaliteit voor de paarden. De zones tussen de paardenboxen zijn gedeeltelijk verhard.



| Manege Dondi (bron: bing maps + eigen verwerking, 2011)



| Weiland langsheen het Zoniënwoud – buitenpiste



| Stapmolen – parking



| Paardenboxen – woonhuis

3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)² situeert Hoeilaart in 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.

Het is niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten in het buitengebied.

² Goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010.

3.2.

Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Hoeilaart is in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)³ opgenomen in de deelruimte 'Verdicht Netwerk' – subgebied 'open schicht'. Hiernaast worden maneges in gewenste toeristische en recreatieve structuur besproken als een specifiek aspect en worden er ontwikkelingsperspectieven aan gekoppeld.

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. Belangrijke elementen van de open ruimte in het gebied, zoals het Zoniënwood, Heverleebos, Meerdaalwood, 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 Zoniënwood, Meerdaalwood en Heverleebos, langs de open kouterlandschappen ter hoogte van Kortenbergh, 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 voorzieningsniveau 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.

³ Goedgekeurd op 07/10/2004 bij ministerieel besluit.

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 plastic is in deze regio niet gewenst. Een versnelde afbraak van verwaarloosde leegstaande constructies, nodig voor tuinbouw onder glas of plastic, is noodzakelijk. Waar de tuinbouw onder glas of plastic 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 (Zoniënwood), Terhulpen (meer van Genval), Sint-Joris-Weert (Meerdaalwood), Oud-Heverlee (Zoete waters, Meerdaalwood, Heverleebos), Veltem (bossen) en Haacht (Dijlevallei, jachthaven Kampenhout-Sas, Vijverbossen).

Gewenste toeristische en recreatieve structuur (specifieke aspecten) - maneges

Volgens de huidige wetgeving kunnen maneges niet aanzien worden als para-agrarische bedrijven en kunnen ze niet toegelaten worden in het agrarisch gebied. Bijgevolg kunnen ze alleen terecht in het woongebied of recreatiegebied. Aangezien er voor de nodige accommodatie grote perceelsoppervlakten nodig zijn en de bouwgrond duur is, is het bijna onmogelijk om nieuwe vestigingen op te starten. Er moet immers voldoende weiland aanwezig zijn in de omgeving. Vanuit deze specifieke problematiek en de wens van de provincie om in een aantal agrarische gebieden specifieke vormen van laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur te stimuleren, stelt de provincie dat onder bepaalde voorwaarde nieuwe maneges in openruimtegebieden kunnen worden ingeplant. De inplanting van nieuwe maneges zal getoetst worden aan volgende elementen:

- ze zijn bij voorkeur gelegen in een toeristisch-recreatief netwerk;
- de aanwezigheid van ruiterspaden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van de ruiters is verzekerd;
- ze worden een herbestemming van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf;
- er dienen geen nieuwe constructies opgericht;
- ze accentueren de eigenheid van de streek;
- ze blijven laagdynamisch van karakter.

3.3. Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart

In zijn gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)⁴ formuleert Hoeilaart haar toekomstvisie: 'een groene residentiële gemeente in de schaduw van het Zoniënwoud'. Deze visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoeilaart leidt tot 5 basisdoelstellingen. Deze zijn:

- kwaliteit van 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.

Het Zoniënwoud is niet alleen het belangrijkste bos in de schaduw van Brussel, maar ook een grote toeristisch-recreatieve troef. De bestaande fiets-, wandel- en rutterroutes worden verder uitgebouwd en geoptimaliseerd en de bijhorende accommodaties (horeca, maneges...) krijgen kansen tot kwalitatieve ontwikkeling. Bestaande infrastructuur en accommodatie binnen het Zoniënwoud dienen te worden gebruikt en geoptimaliseerd voor toeristische en recreatieve doeleinden.

Gewenste openruimtestructuur

De openruimtestructuur van de gemeente Hoeilaart wordt opgehangen aan een aantal gebieden die momenteel reeds in min of meerdere mate een natuurwaarde bezitten. Om de interne samenhang te versterken en garanties te bieden voor natuurontwikkeling is het belangrijk te komen tot een afbakening van deze openruimtestructuur. Naargelang de functies die een bepaald gebied zal vervullen, samen met de doelstellingen naar natuur toe, kunnen verschillende gebieden gedifferentieerd worden in een aantal beleidscategorieën met verschillende gradaties van natuurfunctie.

Voor voorliggend RUP zijn een aantal elementen uit de lokale ecologische infrastructuur van belang.

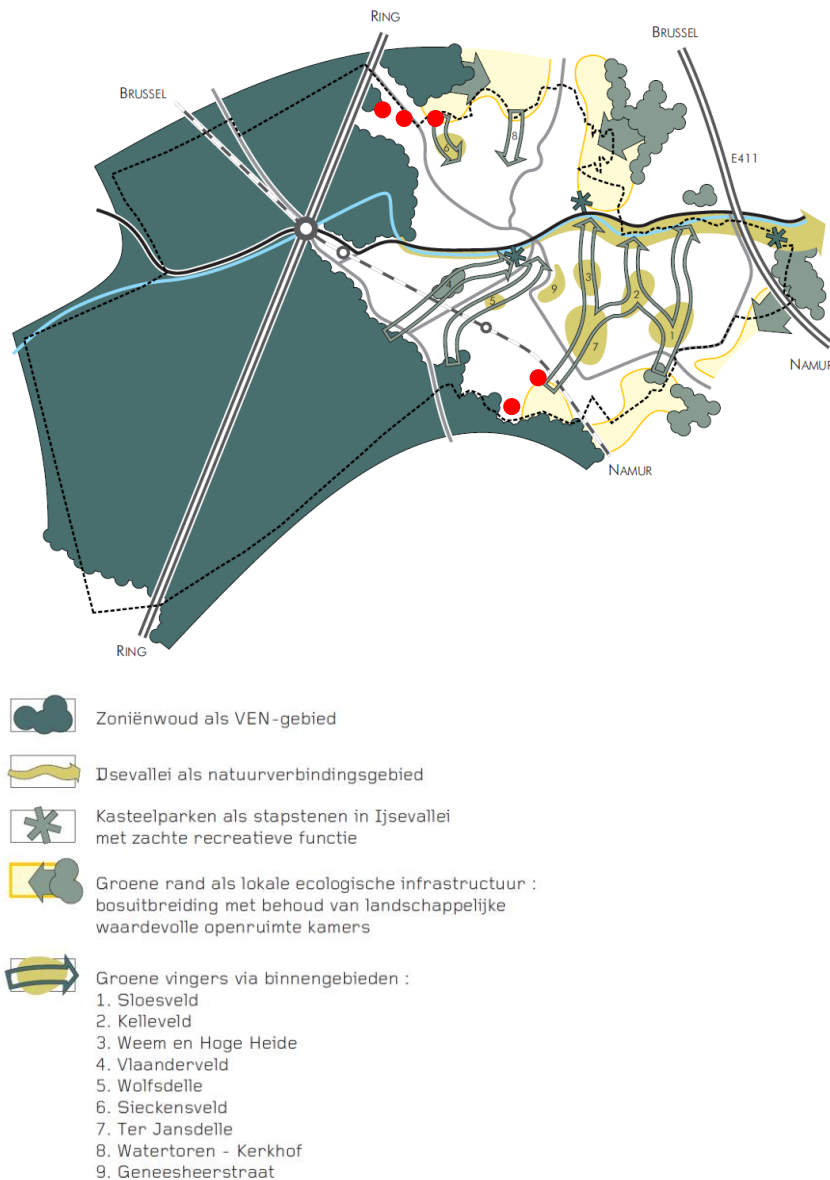
Het plangebied van manege Lindt 2 bevindt zich gedeeltelijk binnen de groene vinger Sieckensveld. De groene vingers worden maximaal onbebouwd gehouden en krijgen tevens een zachte toeristisch-recreatieve functie (wandelpaden). De keuze om harde functies uit de groene vingers te weren laat wel nog ruimte om minder harde invullingen toe te laten. Bij de realisatie van sportinfrastructuur bv. kunnen de eventueel bijhorende gebouwen dan aansluiten bij de bebouwing, terwijl minder intensief gebruikte velden centraal in de open ruimte komen te liggen. Een tweede voorbeeld van een mogelijke invulling voor een groene vinger zou een uitbreiding van het kerkhof kunnen zijn. Het landschappelijke deel met de strooiweide zou centraal in de open ruimtevinger gesitueerd kunnen worden, terwijl het meer versteende deel van het kerkhof aan de rand wordt ingeplant (concept parkbegraafplaats).

Specifiek voor de groene vinger Sieckensveld worden volgende ontwikkelingsperspectieven voorop gesteld:

- afwerken van woonranden binnen bestaand juridisch kader;
- uitwerken van een netwerk van zachte wegen;
- deel reservegebied voor woonwijken behouden, op langere termijn ontwikkelen;

⁴ Goedgekeurd door de bestendige deputatie op 02/03/2010.

- wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied.



| Gewenste openruimtestructuur met situering plangebieden RUP (bron: GRS Hoeilaart + eigen verwerking)

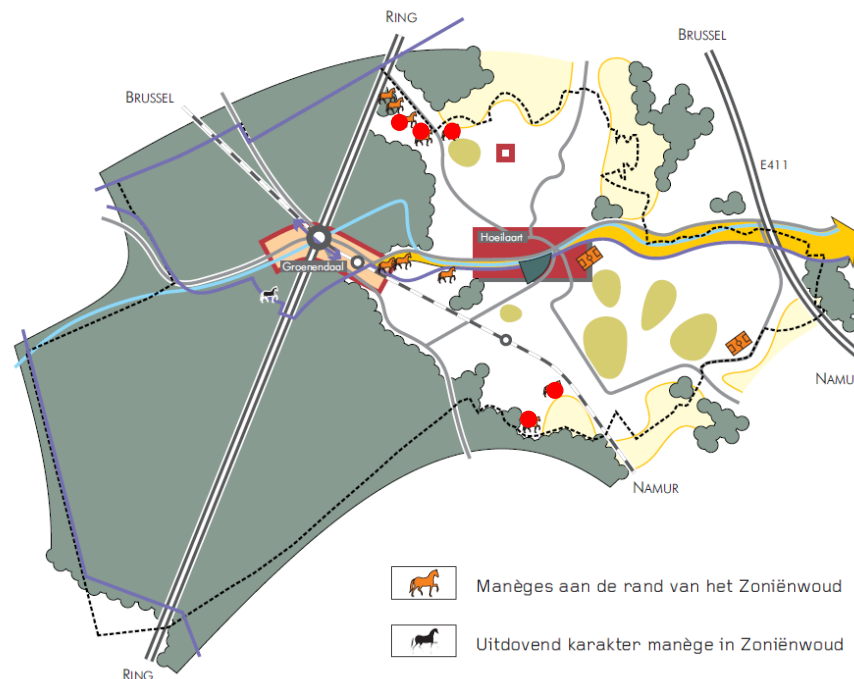
Gewenste verkeersstructuur

Eén van de ruimtelijke beleidselementen voor de gewenste verkeersstructuur is het uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters. Hier wordt gesteld dat ruitersporen ook deel uitmaken van het netwerk voor zacht verkeer. Hierbij dient er op gelet te worden dat er geen conflictsituaties ontstaan tussen fietsers, wandelaars en ruiters. Daarom zal bij de aanleg van nieuwe ruitersporen rekening worden gehouden met een zachte scheiding van de verkeerssoorten of wanneer het mogelijk is aparte routes.

Gewenste toeristisch-recreatieve structuur – een beleid voor maneges

Een aantal maneges zijn zonevrijd gelegen, onder meer nabij het Zoniënwood. Om hun voortbestaan mogelijk te maken dienen deze rechtszekerheid te krijgen zodat een normale bedrijfsvoering mogelijk is, met respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied. Nieuwe maneges zijn niet wenselijk.

Door de nabijheid van het Zoniënwoud telt Hoeilaart relatief veel maneges. I.f.v. deze problematiek wordt een afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt.



| Gewenste toeristisch-recreatieve structuur met situering plangebied RUP (bron: GRS Hoeilaart + eigen verwerking)

Maneges gelegen in bebouwd perifeer landschap (buiten de gewenste open ruimtestructuur, aansluitend op de kern)

Algemene regel: Bestaande maneges krijgen alle kansen zich te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Bij de uitbreiding van bestaande maneges staat het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwd perifeer landschap voorop.

Maneges in de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers

Algemene regel: Bestaande maneges krijgen mogelijkheden om zich te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en tevens een ruimtelijke meerwaarde realiseren. Hiertoe dienen zij landschappelijk goed ingepast te kunnen worden.

In de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. Er wordt gevraagd om de manegegebouwen aan te doen sluiten bij de bestaande bebouwing van het bebouwd perifeer landschap. Openluchtinfrastructuur en weides kunnen dieper doordringen in de groene vingers en in de open ruimte rond Hoeilaart.

Maneges aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen

Algemene regel: De bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Bij de bestendiging ervan dient ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls te krijgen via ingroening.

Maneges gelegen in het Zoniënwood

Algemene regel: uitdoofbeleid

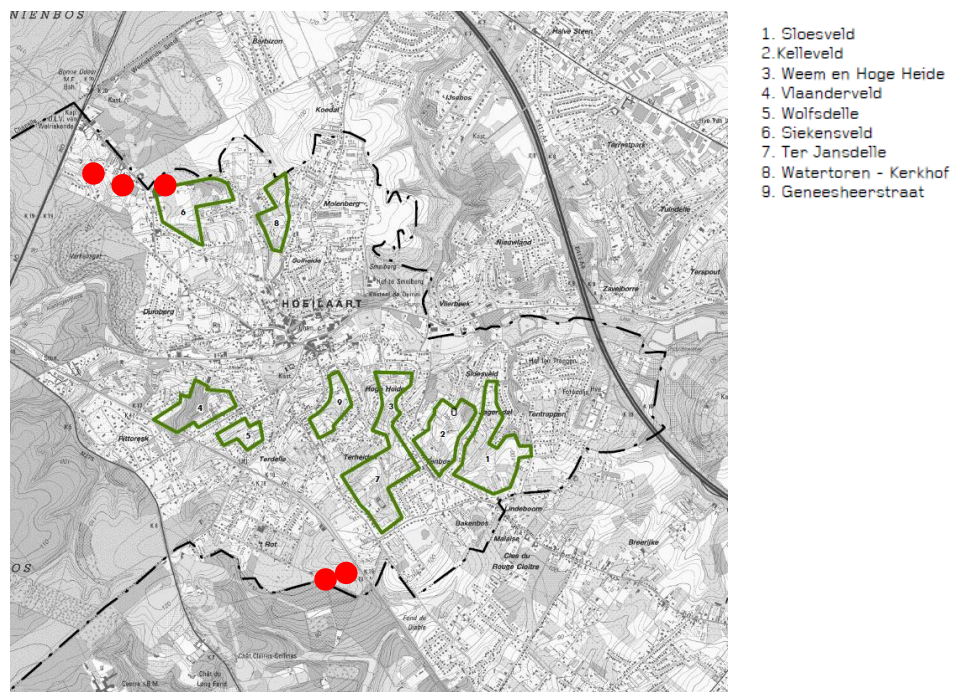
Bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in het besluit van de deputatie opgenomen dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije maneges het afwegingskader verder verfijnd moet worden en dat er randvoorwaarden opgenomen moesten worden vanuit de openruimtestructuur.

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 met situering plangebieden RUP (bron: GRS Hoeilaart + eigen verwerking)

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° 11 – De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwood krijgen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk RUP en voor zover niet opgenomen in het BPA Groenendaal.

4. BESTAANDE JURIDISCHE EN PLANNINGSCONTEXT

Zie plan feitelijke en juridische toestand

4.1. Bestaande juridisch-administratieve aspecten

4.1.1. Gewestplan

Niet van toepassing

4.1.2. Plannen van aanleg

Algemeen plan van aanleg

De bestemmingen en ontwikkelingsmogelijkheden werden voor het volledige grondgebied van Hoeilaart vastgelegd in een algemeen plan van aanleg (APA)⁵.

1. Green corner

Manege Green corner is volgens het APA gelegen in natuurgebied.



| Uittreksel APA – Green corner

⁵ Goedgekeurd bij ministerieel besluit op 23/11/1954 en gewijzigd op 19/07/1984.

2. Equité

Manege Equité is volgens het APA gelegen in natuurgebied.



| Uittreksel APA – Equité

3. Lindt 2

Manege Lindt 2 is volgens het APA gelegen in woongebied met landelijk karakter en reservegebieden voor woonwijken



| Uittreksel APA – Lindt 2

4. Musette

Manege Musette is volgens het APA gelegen in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter



| Uittreksel APA – Musette

5. Dondi

Manege Dondi is volgens het APA gelegen in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter.



| Uittreksel APA – Dondi

Bijzonder plan van aanleg

Er is geen bijzonder plan van aanleg (BPA) binnen het plangebied van voorliggend RUP

4.1.3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Er zijn geen gewestelijke ruimtelijk uitvoeringsplannen die betrekking hebben op het plangebied van voorliggend RUP. Wel werd er in 2004 gestart met de opmaak van een ruimtelijke visie voor de buitengebiedregio's ter realisatie van de doelstelling van het RSV om het buitengebied te vrijwaren voor de essentiële functies landbouw, natuur en bos. Deze visie geeft in grote lijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Concreet wordt deze visie vertaald in het herbevestigen van agrarische bestemmingen op het gewestplan en de opmaak van een operationeel uitvoeringsprogramma⁶. Binnen het plangebied van voorliggend RUP zijn er geen bestemmingen herbevestigd.

De maneges situeren zich binnen een aantal acties van het operationeel uitvoeringsprogramma.

- Lindt 2 – actie 76: Koedal, Smeiberg en Ijsebos
Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:
 - het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos omgeving Smeiberg en het versterken van de bosstructuur Koedal en Ijsebos (richtcijfer bosuitbreiding 40 ha) en het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende delen van het landbouwgebied Koedal.
- Dondi en Musette – actie 80: Zoniënbos
Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

⁶ Voor de regio Zenne, Dijle en Pajottenland keurde de Vlaamse Regering op 24/04/2009 de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

- het versterken van de bosstructuur zuidrand Zoniënbos (richtcijfer bosuitbreiding 30 ha);
- de realisatie van de ruimtelijke opties vanuit de ruimtelijke structuurvisie voor het Zoniënwoud (i.f.v. toeristisch-recreatieve ontsluiting, inrichten toegangspoorten en onthaalinfrastructuur, ontsnipperingsmaatregelen...).
- Green corner en Equité – actie 85: Terheiden-Tenbos Hoeilaart
Geen actie op gewestelijk niveau. Eventueel nader uit te werken op gemeentelijk niveau in relatie tot de lokale nederzettingsstructuur.

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

Niet van toepassing

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Niet van toepassing

4.1.4. Vergunningstoestand**Manege Green corner**

bebouwing	datum oprichting	vergunningstoestand
woongelegenheden	< 1920	vergund geacht + vergunde verbouwingen
paardenboxen		vergund geacht
buitenpiste		vergund geacht
hangar	1965	vergund
overzicht stedenbouwkundige dossiers		
• dossier 21/65 – vergunning dd. 21/07/1965 voor het bouwen van een hangar • dossier 2000 82 – vergunning dd. 27/04/2000 voor kleine verbouwingswerken (aan de woningen gelegen langs de Hazendreef 61-63-65)		
overzicht milieuvergunningen		
• milieuvergunning klasse 2 tot 14/12/2029		

Manege Equité

bebouwing	datum oprichting	vergunningstoestand
woonhuis	< 1920	vergund geacht
serre bij woonhuis	< 1920	vergund geacht
serre	< 1930	vergund geacht
garage	< 1930	vergund geacht
paardenboxen	1951	vergund

buitenpiste bij paardenboxen		?
overzicht stedenbouwkundige dossiers		
dossier 115/90 – vergunning dd. 25/07/1991 voor instandhoudingswerken en dakrenovatie met ophogen muur		
overzicht milieuvergunningen		
geen milieuvergunning		

Manege Lindt 2

bebouwing	datum oprichting	vergunningstoestand
stallingen, woongelegenheden, binnenkoer manege	< 1930	vergund geacht
stapmolen		niet vergund
kleine buitenpiste		niet vergund
overzicht stedenbouwkundige dossiers		
- dossier 11/66 – vergunning dd. 26/06/1966 voor verbouwingswerken - dossier 20/79 – vergunning dd. 25/10/1979 voor het verbouwen van paardenstallen - dossier 41/79 – toegangspoort Lindtstraat - dossier 89/92 – vergunning dd. 06/08/1992 voor het plaatsen van dakramen - dossier 2010 055 – regularisatievergunning dd. 19/07/2010 voor het plaatsen van een betonnen verharding op de binnenkoer van de manege - inwilliging van het beroep van Lindt 2 tegen de weigering van het college van burgemeester en schepenen van Hoeilaart voor de oprichting van een overdekte piste door de deputatie Vlaams-Brabant dd. 24/11/2011 – de Gewestelijk Stedenbouwkundig Ambtenaar Vlaams-Brabant heeft bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen een verzoekschrift tot de vernietiging van de beslissing van de deputatie ingediend		
overzicht milieuvergunningen		
milieuvergunning klasse 2 tot 20/10/2018		

Manege Musette

bebouwing	datum oprichting	vergunningstoestand
woonhuis	1931	vergund geacht
overdekte piste en paardenboxen	1975	vergund

appartement in woonhuis		niet vergund
buitenpiste		niet vergund
overzicht stedenbouwkundige dossiers		
<u>dossier 77/71</u> • vergunning dd. 24/01/1974 voor het oprichten van een rijschool • vergunning dd. 30/05/1974 voor gewijzigde plannen <u>dossier 41/81</u> • aanvraag tot regularisatie van de manege + rijschool (ingediend 01/06/1981) • dossier werd niet afgehandeld <u>dossier 153/91</u> • aanvraag voor het nivelleren van grond (ingediend op 25/08/1992) • weigering vergunning dd. 28/10/1993 <u>dossier 20/94</u> • aanvraag voor het vellen van bomen (ingediend 02/03/1994) • dossier werd niet afgehandeld <u>dossier 21/94</u> • aanvraag voor een buitenpiste (ingediend 03/03/1994) • vergunning toegekend op 31/03/1994 • vergunning vervallen		
overzicht milieuvergunningen		
• milieuvergunning is vervallen sinds 2005		

Manege Dondi

bebouwing	datum oprichting	vergunningstoestand
woonhuis	1946	vergund geacht
garage	1960	vergund
paardenboxen	1960	vergund
paardenboxen	1984	vergund
stapmolen		niet vergund
buitenpiste		niet vergund
overzicht stedenbouwkundige dossiers		
• ministerieel besluit 10/03/2006 – nietigverklaring stedenbouwkundige vergunning		
overzicht milieuvergunningen		
• geen milieuvergunning		

overzicht erfdienstbaarheden

- manege Dondi beschikt over een erfdienstbaarheid voor zijn toegangsweg

4.1.5. **Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten**

Binnen het plangebied van het RUP Zonevrije maneges is er geen beschermd monument, landschap of dorpsgezicht gelegen. Wel grenzen Dondi en Musette in het zuidwesten aan het beschermd landschap OB000380 – Landschap gevormd door het Zoniënwood en het Kapucijnenbos (zie ook onderzoek tot m.e.r.).

4.1.6. **Natuurdecreet – afbakening VEN, IVON, natuurreservaten en SBZ**

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu⁷ legt de fundamentele voor het natuurbeleid in Vlaanderen. De ruimtelijke repercussies volgen hoofdzakelijk uit het gebiedsgericht beleid dat wordt behandeld onder hoofdstuk V. Concreet wordt dit doorvertaald in de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), natuurreservaten en speciale beschermingszones (SBZ) – vogel- en habitatrichtlijngebieden. Hiernaast bestaat er een wisselwerking tussen de ruimtelijke ordening en maatregelen ter bescherming van het natuurlijk milieu zoals verwerving, natuurinrichting, natuurinrichtplannen... Het natuurdecreet en eventuele bijhorende uitvoeringsbesluiten kunnen dan ook belangrijke consequenties hebben op het vlak van ruimtelijke ordening.

Afbakening van het VEN en het IVON

In het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu wordt de afbakening van het VEN en het IVON voorop gesteld. Het IVON bestaat uit de natuurverwevings- en natuurverbindingengebieden. Het VEN wordt opgedeeld in Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO).

Binnen het plangebied zijn er geen VEN en/of IVON-gebieden aanwezig. Manege Dondi en Musette grenzen aan het VEN-gebied n° 513 – Het Zoniënwood (zie ook onderzoek tot m.e.r.).

Afbakening speciale beschermingszones

De SBZ bestaan uit vogel- en habitatrichtlijngebieden die worden afgebakend in uitvoering van de Europese Habitatrichtlijn 92/43/EEG⁸ inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. De gebieden die in het kader hiervan worden afgebakend maken deel uit van een Europees ecologisch Natura 2000 netwerk.

Binnen het plangebied van het RUP Zonevrije maneges bevinden er zich geen speciale beschermingszones. De maneges Dondi en Musette grenzen in het zuiden aan het habitatrichtlijngebied BE2400008 – Zoniënwood (zie ook onderzoek tot m.e.r.).

⁷ Goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering op 21/10/1997 en gewijzigd bij besluit van de Vlaamse regering op 19/07/2002, 27/04/2007, 03/04/2009 en 08/05/2009.

⁸ Uitgevaardigd op 21/05/1992.

4.2. Bestaande juridisch-technische aspecten

4.2.1. Wegenis

Green corner

grenzend aan het plangebied:

- Nilleveldstraat – buurtweg nr. 8;
- Hazendreef.

Equité

grenzend aan het plangebied:

- Hazendreef.

Lindt 2

grenzend aan het plangebied:

- Jan Lindtstraat – buurtweg nr. 44.

Musette

grenzend aan het plangebied:

- Brusselsesteenweg – buurtweg nr. 3.

Dondi

grenzend aan het plangebied:

- Brusselsesteenweg – buurtweg nr. 3.

4.2.2. Rooilijnplannen

Niet van toepassing

4.2.3. Waterlopen

Niet van toepassing

4.2.4. Spoorwegen

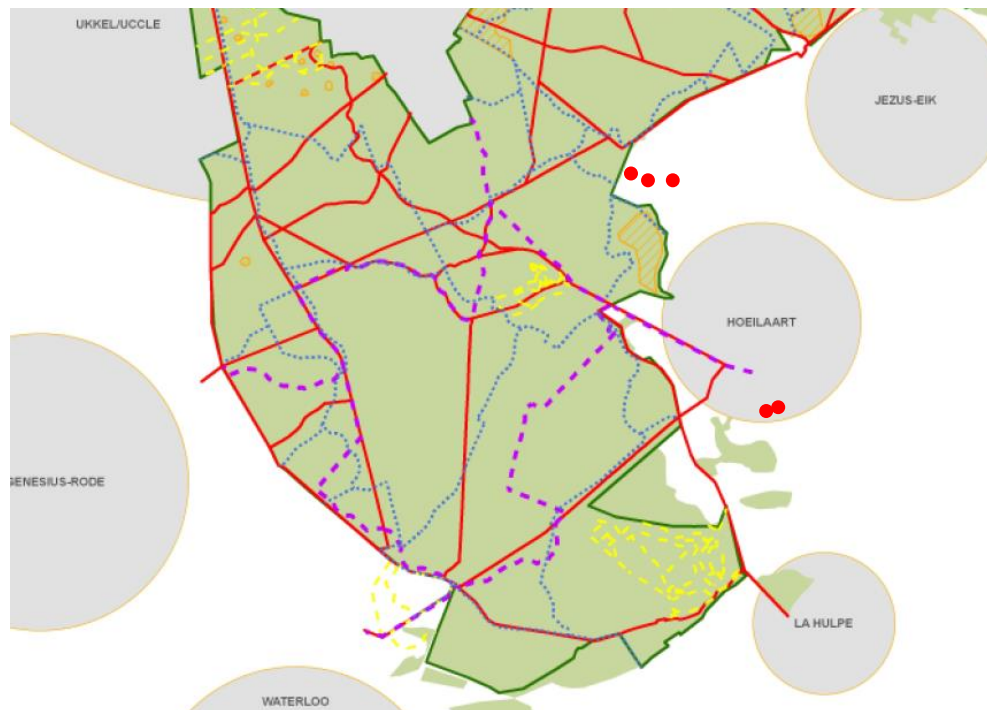
Het plangebied van Green corner grenst aan de spoorlijn 161 Brussel – Namen.

4.3. Relevante wetgeving, studies en plannen

4.3.1. Structuurvisie Zoniënwood

In de structuurvisie voor het Zoniënwood (juli 2008) wordt een geïntegreerde visie uitgewerkt die zich grotendeels laat samenvatten in volgende kernprincipes:

- afnemende geleiding vanaf goed uitgeruste poorten in het belang van recreant én natuur;
- recreatieve en ecologische netwerken die aantakken op hun omgeving;
- van een regionaal verschillende aanpak naar een eigen herkenbare identiteit zonder gewestgrenzen;
- beperking van de verstoring en van de ruimtelijke versnippering door infrastructuur.



Legende

- perimeter project/périmètre projet
- bos/forêt
- gemeente/commune
- druk wandelnetwerk/réseau pédestre intense
- fietsnetwerk/réseau cyclable
- mountainbike/VTT
- ruiternetwerk/réseau equestre
- speelzones/aire de jeux

| Uittreksel recreatief netwerk met aanduiding situering plangebieden RUP (bron: structuurvisie Zoniënwood + eigen verwerking)

In het kader hiervan wordt ondermeer een recreatief netwerk uitgewerkt met volgende uitgangspunten:

- concentratie van recreatie aan de toegangspoorten en instapplaatsen, maximaal buiten de ecologische hoofdstructuur gelegen;
- realisatie van een beperkt recreatief netwerk van hoge kwaliteit tussen toegangspoorten onderling, en tussen toegangspoorten en instapplaatsen;
- uniformiteit, identiteit en herkenbaarheid van het netwerk;
- afstand en de afwezigheid van infrastructuur als ontmoedigende elementen om dit netwerk te verlaten;
- maximale scheiding van recreantengroepen (wandelaars, fietsers, ruiters, mountainbikers);
- initiatieven ter recreatieve ontsnippering situeren zich hoofdzakelijk ter hoogte van het recreatief netwerk en gevaarlijke kruisingen.

Specifiek voor ruiters wordt er voorzien in 67 km aan ruiterpaden.

4.3.2. Mobiliteitsplan

Momenteel is de gemeente Hoeilaart bezig met de verdieping en verbreding van het huidige mobiliteitsplan⁹. Na een sneltoets werden vijf thema's behouden:

- de herinrichting en herwaardering van de stationsomgeving van Groenendaal binnen het GEN;
- de mobiliteitsimpact van de ruimtelijke ontwikkelingen;
- trage wegen;
- analyse van het huidige openbaarvervoernet en toekomstige potenties;
- milieutoetsing van het mobiliteitsplan.

De relevante aspecten voor de opmaak van voorliggend RUP worden hier kort behandeld.

Categorisering wegen – ontsluiting autoverkeer

Onderstaande figuur geeft de categorisering van het ontsluitend wegennet te Hoeilaart weer.

- Manege Green Corner bevindt zich langsheen de Nilleveldstraat en kan ontsluiten naar de Waversesteenweg, een lokale weg type II of de N275, een lokale weg type I.
- Manege Equité bevindt zich langsheen de Hazendreef en kan ontsluiten naar de Waversesteenweg, een lokale weg type II of de N275, een lokale weg type I.
- Manege Lindt 2 bevindt zich langsheen de Jan Lindtstraat in de onmiddellijke nabijheid van de Brusselsesteenweg, een lokale weg type II.
- Manege Musette bevindt zich langsheen de Brusselsesteenweg, een lokale weg type II.
- Manege Dondi ontsluit via een erfdienstbaarheidsweg op de Brusselsesteenweg, een lokale weg type II.

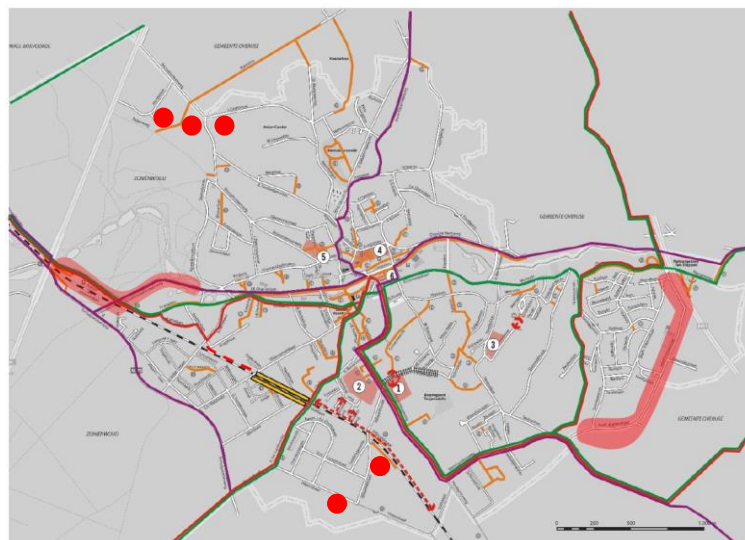
⁹ Goedgekeurd op 27/11/2003 – verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan (fase 2 – uitwerkingsnota februari 2011 / fase 3 – beleidsplan april 2012)



-  hoofdweg
-  secundaire weg III
-  lokale weg I
-  lokale weg II

| Categorisering wegen met aanduiding situering plangebieden RUP (bron: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Hoeilaart / beleidsplan + eigen verwerking)

Trage wegen – ontsluiting voetgangers en fietsers



-  trage weg
-  recreatief netwerk
-  functioneel netwerk
-  knooppuntennetwerk
-  nieuwe fietsverbinding

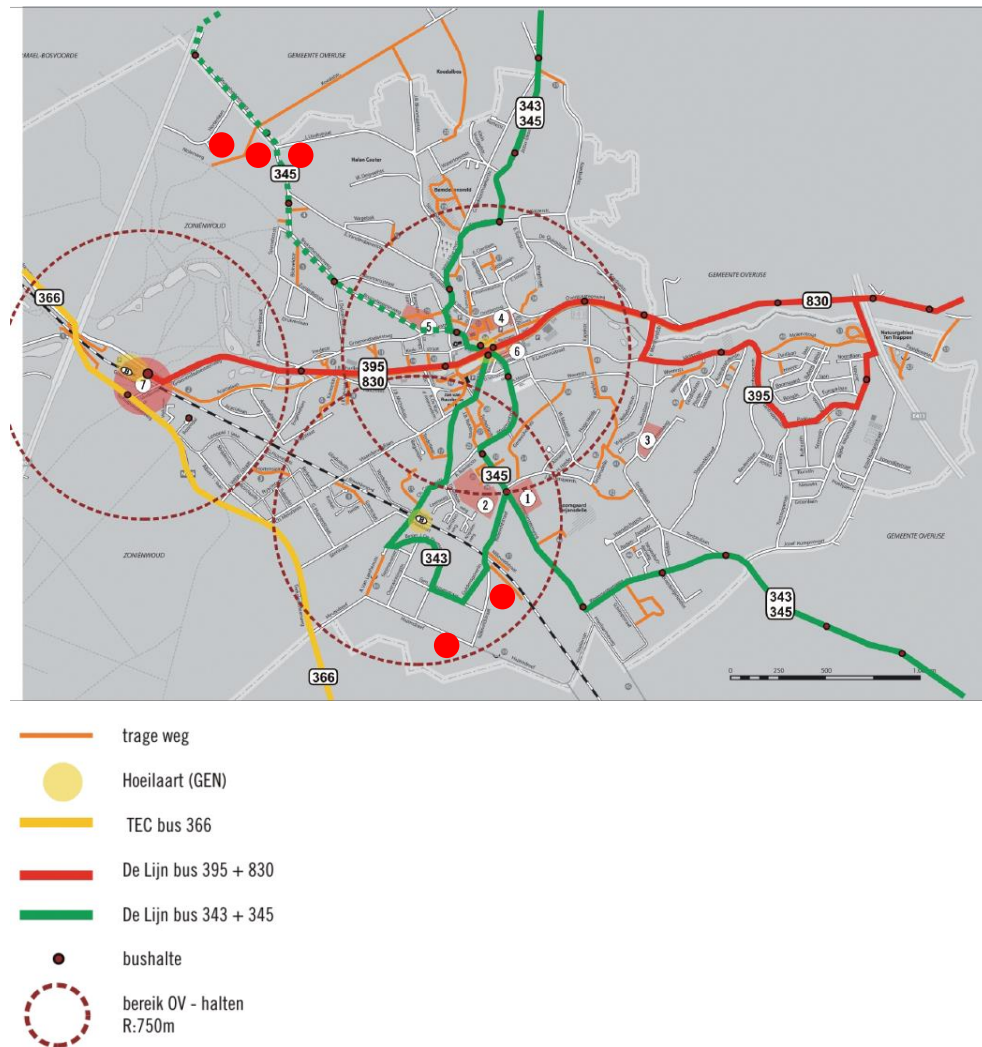
| Trage wegen en fietsroutes met aanduiding situering plangebieden RUP (bron: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Hoeilaart / uitwerkingsnota + eigen verwerking)

Bovenstaande figuur geeft de bestaande trage wegen, de bestaande fietsroutes en de nieuw te voorziene fietsverbindingen weer. Langsheen de spoorlijn ter hoogte van manege Green Corner wordt dergelijke nieuwe fietsverbinding voorzien.

Langsheen het plangebied van manege Musette en manege Dondi bevindt zich een trage weg.

Openbaar vervoer

Onderstaande figuur geeft de verschillende buslijnen, de bushaltes en de treinhalttes weer. Rondom de vervoersknooppunten werd een bereikbaarheidsradius van 750 m ingetekend.



Buslijnen, bushaltes en treinhalttes met aanduiding situering plangebied RUP (bron: verbreden en verdiepen mobiliteitsplan Hoeilaart / beleidsnota + eigen verwerking)

Uit bovenstaande figuur blijkt dat manege Equité en manege Green Corner relatief goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer. De overige drie maneges zijn minder goed bereikbaar met het openbaar vervoer.

4.3.3. Landschapsatlas

De landschapsatlas is een inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. Het gaat om gebieden waar de historisch gegroeide landschapsstructuur tot op vandaag

herkenbaar gebleven is en ze worden aangeduid als relictten van traditionele landschappen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen relictzones, ankerplaatsen en lijn- en puntrelictten.

Het plangebied van Musette en Dondi grenzen in het zuiden aan de ankerplaats A20034 – Zoniënwood tussen Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode. De meest zuidelijke zone van Musette, de loopweide, bevindt zich in deze ankerplaats.

Beide maneges grenzen in het zuiden eveneens aan de relictzone R20023 – Zoniënwood – Bos van Marnix.

4.3.4. Biologische waardering

Green corner bestaat uit een complex van biologische minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland, taluds met struikgrasvegetatie en veedrinkpoel). De zone langs de spoorweg wordt gekarteerd als biologisch waardevol (struweelopslag van allerlei aard, vak op verstoorde gronden).

Equité is niet biologisch waardevol. Langs westelijke zijde situeert zich een biologisch waardevolle zone (kasteelpark).

Lindt 2 is niet gelegen in biologisch waardevol gebied.

Musette en Dondi zijn niet gelegen in biologisch waardevol gebied. Ten zuiden van beide maneges bevindt zich een biologisch zeer waardevolle zone, namelijk het Zoniënwood. Dit is eveneens faunistisch voornaam gebied

4.3.5. Inventaris van het bouwkundig erfgoed

In het plangebied bevinden er zich geen gebouwen die zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

5. BEHOEFTE, KNELPUNTEN EN POTENTIES

Vanuit z'n specifieke situatie kent elke manege een verschillende behoefte aan ontwikkelingsmogelijkheden voor de toekomst. De locatie, inplanting, huidige situatie... van de verschillende maneges brengen bovendien concrete knelpunten en potenties met zich mee. Deze knelpunten en potenties zullen samen met de behoeften het uitgangspunt vormen voor de opmaak van voorliggend RUP.

5.1. Manege Green corner

Behoeften

Green corner wenst zijn huidige activiteiten te behouden maar kent geen uitbreidingsbehoefte. De milieuvergunning klasse 2 (tot eind 2029) legt een maximum van 40 paarden op. Ze wensen enkel de aanwezige bebouwing te behouden en renovatiewerken te kunnen uitvoeren. De zolder boven de stallen, gelegen naast de aanwezige woning willen ze inrichten als bv. leslokaal. In de toekomst zal de omvang van stroballen en hooi het vermoedelijk niet meer mogelijk maken om deze te stockeren op de verdiepingen. Green corner heeft dan ook nood aan de mogelijkheid tot het voorzien van stockage op het gelijkvloers.

Knelpunten

- zonevreemdheid van de manege-activiteit en zijn weilanden (gelegen in natuurgebied volgens het APA);
- zonevreemdheid van de aanwezige woongelegenheden langs de Nilleveldstraat en de Hazendreef (gelegen in natuurgebied volgens het APA);
- gebrek aan parkeerruimte, momenteel wordt er langsheen de toegangsweg geparkeerd;
- sterk uitgesproken reliëf en sterke erosiegevoeligheid.

Potenties

- groot areaal aan weiland met een pittoresk vergezicht in oostelijke richting;
- bundeling van de bebouwing in het plangebied waardoor overige zones worden vrijgemaakt als open ruimte (weiland);
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen (soortenarm permanent cultuurgrasland, taluds met struisgrasvegetatie en veedrinkpoel) volgens de biologische waarderingskaart.

5.2. Manege Equité

Behoeften

Manege Equité wenst de huidige bebouwing en eraan gekoppelde activiteiten te behouden. Aanvullend wenst ze te voorzien in een kleine overdekte piste van 30 op 15 meter en een appartement op zolder voor de uitbater van de manege. De vraag naar de aangeboden therapie is groter dan het aanbod. Het aantal klanten dat wekelijks op manege Equité terecht kan, wordt beperkt door het aantal paarden en de infrastructuur. Indien er

bijkomende ruimte zou gecreëerd worden, kan de vzw zijn activiteiten uitbreiden en meer patiënten ontvangen.

Knelpunten

- zonevreemdheid van de manege-activiteit en zijn weilanden (gelegen in natuurgebied volgens het APA);
- geen uitbreidingsmogelijkheden waardoor het aantal patiënten dat kan geholpen worden door de vzw beperkt blijft;
- matig erosiegevoelig.

Potenties

- groot areaal aan weiland;
- bundeling van de bebouwing langs de straatzijde (met uitzondering van serre).

5.3. Manege Lindt 2

Behoeften

Lindt 2 houdt zich bezig met het fokken en opleiden van BWP -paarden wat zorgt voor constante groeimogelijkheden. In kader hiervan en om hun exploitatie zoals omschreven in de statuten te kunnen realiseren, wensen ze de huidige invulling te optimaliseren. Het gebrek aan een overdekte piste zorgt ervoor dat er in de winter minder klanten zijn dan in de zomer. Ze wensen dan ook een overdekte piste van zo'n 25 op 40 meter te realiseren aansluitend bij de huidige bebouwing.

Knelpunten

- zonevreemdheid van de manege-activiteit en zijn weilanden (gelegen in woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken volgens APA);
- gebrek aan parkeervoorzieningen;
- geen overdekte buitenpiste;
- gedeeltelijk gesitueerd in groene vinger van de gewenste open ruimtestructuur van het GRS.

Potenties

- groeimogelijkheden van het cliënteel in de winter;
- eigenaars wonen en werken op het domein, er is geen personeel aanwezig;
- relatief weinig vervoersbewegingen per dag en in onmiddellijke nabijheid van lokale weg type II (Brusselsesteenweg).

5.4. Manege Musette

Behoeften

Manege Musette wenst zijn huidige activiteiten te blijven uitoefenen. Uitbreiding is niet aan de orde. De oppervlakte van de aanwezige buitenpiste kan beperkt worden, maar dient vergunbaar te worden dankzij voorliggend RUP. Hiernaast wensen ze voor de ophaal van mest de losweg langs noordwestelijke zijde van het plangebied in te schakelen.

Knelpunten

- zonevreemdheid van de manege-activiteit (gelegen in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied volgens APA);
- uitgesproken reliëf zorgt voor erosie van opgehoogde buitenpiste – zand komt terecht in het Zoniënwoud;
- buitenpiste situeert zich gedeeltelijk in VEN-gebied en ankerplaats en grenst aan habitatrichtlijngebied en beschermd landschap;
- buitenpiste grenst aan biologisch zeer waardevolle zone, het Zoniënwoud.

Potenties

- voldoende parkeermogelijkheden aanwezig;
- bereikbaar via een lokale weg type II (Brusselsesteenweg).

5.5. Manege Dondi

Behoeften

Manege Dondi wenst zijn huidige activiteiten te behouden en te herstructureren om een optimale en operationele invulling van het terrein te bewerkstelligen. Het aantal paardenboxen zal ongewijzigd blijven, maar de oudere boxen tegen het buurhuis zouden geherlokaliseerd worden. De nieuwe parking kan dan gerealiseerd worden ter hoogte van de ingang (waar momenteel de oudere boxen staan). Ze wensen de stapmolen en de buitenpiste eveneens te behouden en te herstellen.

Knelpunten

- zonevreemdheid van de manege-activiteit (gelegen in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter);
- uitgesproken reliëf zorgt voor erosieproblematiek en compliceert invulling van het terrein;
- gebied grenst aan VEN-gebied, habitatrichtlijngebied, beschermd landschap en ankerplaats;
- gebied grenst aan biologisch zeer waardevolle zone, het Zoniënwoud.

Potenties

- bereikbaar via een lokale weg type II (Brusselsesteenweg);
- voldoende parkeermogelijkheden;
- herstructureringsmogelijkheden.

6. DOELSTELLINGEN, CONCEPTEN EN VISIE

6.1. Doelstellingen

Met de opmaak van voorliggend RUP wenst de gemeente volgende doelstellingen te bewerkstelligen:

- uitvoering geven aan zijn GRS (bindende bepaling n° 11);
- oplossing bieden voor de zonevreemdheid van vijf maneges op grondgebied Hoeilaart;
- gepaste ontwikkelingsperspectieven geven afgestemd op de behoeften en wensen van de maneges enerzijds en de draagkracht en karakteristieken van de omgeving anderzijds.

6.2. Visie

6.2.1. Globale visie

In haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan stelde de gemeente Hoeilaart dat de maneges op haar grondgebied deel uitmaken van zijn toeristisch-recreatieve structuur. Om hun voortbestaan mogelijk te maken dienen deze rechtszekerheid te krijgen zodat een normale bedrijfsvoering mogelijk is. Dit moet gebeuren met respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied. Om rechtszekerheid te bieden aan de vijf maneges die opgenomen zijn in het RUP Zonevreemde maneges dient een herbestemming doorgevoerd te worden. Volgens het geldend APA zijn ze immers deels of volledig gelegen in natuurgebied, agrarisch gebied, woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken. Deze bestemmingen stemmen niet overeen met de huidige manege-activiteiten en vormen een belemmering voor de goede bedrijfsvoering. Bovendien zorgen ze ervoor dat de maneges geen zekerheid hebben over hun toekomst en eventuele ontwikkelingsmogelijkheden. Met het doorvoeren van een herbestemming met eraan gekoppelde stedenbouwkundige voorschriften kan hier een oplossing aan geboden worden.

Algemeen uitgangspunt bij deze herbestemmingen is dat de oppervlakte onder manege-activiteit kan bestendigd worden, maar niet uitbreiden. Binnen deze herbestemming horen alle infrastructuren en inrichtingen die noodzakelijk zijn voor een goede bedrijfsvoering thuis. Het kan hierbij gaan om paardenboxen, pistes (overdekt en buiten), opslagruimten voor materiaal, voeding, hooi, stro..., stapmolen... Het kan echter geenszins de bedoeling zijn dat de aanwezige infrastructuur en bebouwing onbeperkt kunnen uitbreiden. In functie van een optimalisering van de huidige manege-activiteiten kan een herstructurering en/of beperkte uitbreiding van de infrastructuur / bebouwing mogelijk gemaakt worden. Dit dient gebiedsspecifiek en dus per manege bekeken te worden. Algemeen uitgangspunt hierbij is dat de bebouwing en infrastructuur maximaal moeten gebundeld worden en aanwezige open ruimte (vaak weilanden) maximaal moet gevrijwaard blijven.

Bij de inrichting van het terrein moet er maximaal rekening gehouden worden met het aanwezige reliëf en de eraan gerelateerde erosieproblematiek. Inrichtingen en infrastructuur

moeten op dergelijke wijze gerealiseerd worden dat de erosieproblematiek geminimaliseerd wordt. Hiernaast dient het terrein op dergelijke wijze te worden ingericht dat het maximaal geïntegreerd wordt in de omgeving en dat het de ruimtelijke kwaliteit ervan versterkt. Nieuwe ontwikkelingen mogen geenszins afbreuk doen aan de omgevings- en woonkwaliteit. Een gepaste oplossing voor het mobiliteitsgebeuren kadert hierin. Ontwikkelingen met een sterk mobiliteitsgenererend karakter zijn niet gewenst. Parkeerbehoeften dienen opgevangen te worden op eigen terrein en mogen niet worden afgewimpeld op de openbare wegenis.

6.2.2. Algemeen afwegingskader maneges

De globale visie beperkt zich tot het formuleren van een aantal algemene uitgangspunten die in alle deelplannen dienen gerespecteerd te worden. De specifieke karakteristieken van de verschillende maneges dienen echter eveneens mee in overweging genomen te worden bij de bepaling van hun ontwikkelingsperspectieven.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart werd een algemeen beleid voor maneges uitgestippeld. Bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in het besluit van de deputatie opgenomen dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevrije maneges het afwegingskader verder verfijnd moet worden en dat er randvoorwaarden opgenomen moesten worden vanuit de openruimtestructuur. In het GRS werden vier categorieën maneges onderscheiden.

Manege Green Corner en Equité bevinden zich in de groene rand van Hoeilaart en manege Lindt 2 gedeeltelijk in de groene vingers. Manege Musette en Dondi bevinden zich aan de rand van het Zoniënwoud. Het algemeen afwegingskader wordt dan ook enkel verder uitgewerkt voor volgende twee categorieën:

- maneges in de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers;
- maneges aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen.

Beleid vooropgesteld in het GRS

Maneges in de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers

Algemene regel: *Bestaande maneges krijgen mogelijkheden om zich te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en tevens een ruimtelijke meerwaarde realiseren. Hiertoe dienen zij landschappelijk goed ingepast te kunnen worden.*

In de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. Er wordt gevraagd om de manegegebouwen aan te doen sluiten bij de bestaande bebouwing van het bebouwd perifeer landschap. Openluchtinfrastructuur en weides kunnen dieper doordringen in de groene vingers en in de open ruimte rond Hoeilaart.

Maneges aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen

Algemene regel: *De bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Bij de bestemming ervan dient ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls te krijgen via ingroening.*

Verfijning afwegingskader

Het afwegingskader uit het GRS en de ontwikkelingsperspectieven die hieraan gekoppeld worden, worden hier verder verfijnd. De openruimtestructuur, de recreatieve structuur, de ontsluitingsmogelijkheden en de draagkracht van de omgeving vormen hierbij belangrijke elementen. Concreet worden volgende toetsingselementen geselecteerd:

- situering binnen het algemeen afwegingskader GRS;
- situering t.o.v. de open ruimte (landbouw, natuur of bebouwd weefsel) en bebouwd weefsel;
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruitersporen;
 - ontsluiting autoverkeer;
 - bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers.
- impact op de site/omgeving:
 - overlast voor omwonenden;
 - aanwezigheid parkeervoorzieningen op het terrein;
 - milieuaspecten:
 - natuur;
 - water.

Elk van deze toetsingselementen hebben repercussies op specifieke aspecten met betrekking tot toekomstige ontwikkelingen van de maneges. Hieronder wordt er per toetsingselement een categorisering uitgewerkt waar specifieke randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven aan gekoppeld worden.

Situering binnen het algemeen afwegingskader GRS		
categorie	symb	ontwikkelingsperspectieven
maneges in de groene rand van Hoeilaart	GR	○ bestaande maneges kunnen behouden blijven en verder ontwikkelen ○ de draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden (zie ook situering t.o.v. de open ruimte en overlast voor de omwonenden)
maneges in de groene vingers	GV	○ een ruimtelijke meerwaarde dient gerealiseerd te worden via goede landschappelijke inpassing: De manegegebouwen moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing van het bebouwd perifeer landschap. Openluchtinfrastructuur en weides kunnen dieper doordringen in de groene vingers en in de open ruimte rond Hoeilaart
maneges aan de rand van het Zoniënwood en aanpalende (private) bossen	RZ	○ bestaande maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte ○ de ruimtelijke kwaliteit dient een positieve impuls te krijgen via ingroening

Situering t.o.v. de open ruimte		
categorie	symb	ontwikkelingsperspectieven
maneges in de open ruimte		
open ruimte = zones met natuurlijke invulling	A	- o negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden - o de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden - o er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling - o de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
open ruimte = landbouwarealen	B	- o de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven - o de visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven - o de aanwezige natuurlijke waarden dienen behouden te worden - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
maneges op overgang bebouwd weefsel – open ruimte		
open ruimte = zones met natuurlijke invulling / bebouwd weefsel = perifeer	A	- o negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden - o de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden - o er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling - o de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
open ruimte = zones met natuurlijke invulling / bebouwd weefsel = centrum	B	- o de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven - o de visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven - o de aanwezige natuurlijke waarden dienen behouden te worden

		o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
open ruimte = landbouwarealen / bebouwd weefsel = perifeer	B	- o de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven - o de visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven - o de aanwezige natuurlijke waarden dienen behouden te worden - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
open ruimte = landbouwarealen / bebouwd weefsel = centrum	C	- o de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
maneges in het bebouwd weefsel		
perifeer bebouwd weefsel	C	- o de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven - o bebouwing dient maximaal gebundeld te worden
bebouwd weefsel van het centrumgebied	D	o vanuit de openruimtestructuur worden hier geen randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingsperspectieven opgelegd

Ontsluiting en bereikbaarheid

De ontsluiting en bereikbaarheid fungeren niet als toetsingselementen waar steeds specifieke randvoorwaarden of ontwikkelingsperspectieven aan gekoppeld worden. Ze zijn evenwel belangrijke afwegingselementen die in rekening dienen genomen te worden bij de concretisering van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende maneges. Ze dienen veelal gezien te worden in combinatie met elkaar en de overige toetsingselementen. Bovendien brengen een aantal vaststellingen wel concrete randvoorwaarden of ontwikkelingsperspectieven naar voren.

categorie	symb	ontwikkelingsperspectieven
aanwezigheid ruiterspaden		
op korte afstand	<0,5 km	o deze locatie is zeer geschikt voor de manege-uitbating
op middellange afstand	0,5–2 km	o deze locatie is geschikt voor de manege-uitbating
geen in de nabijheid	>2 km	o de wenselijkheid van het behoud van deze maneges kan in twijfel gesteld worden afhankelijk van de overige toetsingselementen

ontsluiting autoverkeer		
goed	+	o de locatie is geschikt voor het behoud en eventuele uitbreiding van de manege-activiteit
middelmatig	+/-	o de locatie is geschikt voor het behoud van de manege-activiteit – eventuele uitbreiding kan enkel indien deze geen sterke verkeersgeneratie kent
slecht	-	o indien de manege een grote verkeersgeneratie kent, kan het behoud ervan in twijfel gesteld worden afhankelijk van de overige toetsingselementen
bereikbaarheid zwakke weggebruikers		
openbaar vervoer + bovenlokale fietsroute + trage wegen	++	o de locatie is zeer goed bereikbaar voor zwakke weggebruikers
openbaar vervoer + bovenlokale fietsroute	+	o de locatie is goed bereikbaar voor zwakke weggebruikers
openbaar vervoer + trage wegen	+	
openbaar vervoer	+/-	o de locatie is matig bereikbaar voor zwakke weggebruikers
bovenlokale fietsroute + trage wegen	+/-	
bovenlokale fietsroute	-	o de locatie is slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers
trage wegen	-	
noch openbaar vervoer, noch bovenlokale fietsroute, noch trage wegen	--	o de locatie is zeer slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers

Impact op de site / omgeving		
De impact op de omgeving fungeert niet als toetsingselement waar steeds specifieke randvoorwaarden of ontwikkelingsperspectieven aan gekoppeld worden. Het is evenwel belangrijk afwegingselement dat in rekening dient genomen te worden bij de concretisering van de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende maneges. Aan een aantal vaststellingen worden wel concrete randvoorwaarden of ontwikkelingsperspectieven gekoppeld.		
categorie	symb	ontwikkelingsperspectieven
overlast voor omwonenden		

geen overlast	geen	toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen
beperkte overlast	bep	
overlast	over	de overlast voor de omwonenden dient maximaal teruggedrongen te worden
sterke overlast	sterk	indien de overlast voor de omwonenden niet kan teruggedrongen worden, dient uitdoving te worden vooropgesteld
aanwezigheid parkeervoorzieningen op terrein		
voldoende	ja	parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven
onvoldoende	neen	er dienen bijkomende parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd
De milieuaspecten zijn tevens van belang bij het concretiseren van de ontwikkelingsmogelijkheden. In dit afwegingskader worden deze slechts summier opgenomen. Een grondige uitwerking maakt onderdeel uit van het onderzoek tot m.e.r..		
milieuaspecten - natuur		
waardevolle natuurelementen op site en/of zeer waardevolle natuurelementen in directe omgeving	++	- negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden - de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden
waardevolle natuurelementen in directe omgeving	+	de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden
geen waardevolle natuurelementen	-	
milieuaspecten - water		
effectief overstromingsgevoelig	eff	bijkomende bebouwing en verhardingen binnen de effectief overstromingsgevoelige zones dient vermeden te worden
mogelijk overstromingsgevoelig	mog	- bijkomende bebouwing en verhardingen binnen de mogelijk overstromingsgevoelige zones dient tot een minimum beperkt te worden - bij de realisatie van bijkomende bebouwing en verhardingen dienen afdoende maatregelen genomen te worden om de eventuele overstromingsproblematiek tegen te gaan
niet overstromingsgevoelig	niet	

Toetsing maneges aan afwegingskader

Onderstaande tabel toetst de verschillende maneges aan het uitgewerkt afwegingskadering. Onder 6.3 worden de planopties voor de verschillende deelplannen geconcretiseerd. De randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven die resulteren uit dit afwegingskader vormen daar het algemeen uitgangspunt.

	situering t.o.v. afwegingskader GRS	situering t.o.v. open ruimte	ontsluiting en bereikbaarheid			impact op site / omgeving			
			afstand tot ruiterspaden (km)	ontsluiting autoverkeer	voorzieningen zwakke weggebruikers	overlast omwonenden	parkeervoorzieningen	natuur	water
Green Corner	RZ	A	0,5 - 2	+/-	+	geen	ja	+	mog
Equité	RZ	A	0,5 - 2	+/-	+/-	bep	ja	+	niet
Lindt 2	GV	B	0,5 - 2	+	--	bep	neen	-	niet
Musette	RZ	A	< 0,5	+	-	bep	ja	++	mog
Dondi	RZ	A	< 0,5	+	-	bep	ja	++	mog

6.3. Concretisering planopties

Op basis van de globale visie, de specifieke karakteristieken van de maneges qua bedrijfsvoering, situering, functionaliteit, ontsluiting... en het algemeen afwegingskader worden de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende maneges en de eraan verbonden deelplannen geconcretiseerd.

6.3.1. Manege Green corner

Uitgangspunten afwegingskader

Randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven vanuit het afwegingskader:

- vanuit GRS:
 - bestaande maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient een positieve impuls te krijgen via ingroening.
- vanuit situering t.o.v. open ruimte:
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen te allen tijde vermeden te worden;
 - de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden;
 - er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling;
 - de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven;
 - bebouwing dient maximaal gebundeld te worden.
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruitersporen op middellange afstand: deze locatie is geschikt voor de manege-uitbating;
 - middelmatige bereikbaarheid autoverkeer: de locatie is geschikt voor het behoud van de manege-activiteit – eventuele uitbreiding kan enkel indien deze geen sterke verkeersgeneratie kent;
 - de locatie is goed bereikbaar voor zwakke weggebruikers.
- impact op site / omgeving:
 - toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen;
 - parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven;
 - de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden;
 - bijkomende bebouwing en verhardingen binnen de mogelijk overstromingsgevoelige zones dient tot een minimum beperkt te worden;
 - bij de realisatie van bijkomende bebouwing en verhardingen dienen afdoende maatregelen genomen te worden om de eventuele overstromingsproblematiek tegen te gaan.

Concretisering

Na toetsing van manege Green corner aan het algemeen afwegingskader blijkt dat behoud en verdere ontwikkeling van de manege opportuun is binnen een aantal gestelde randvoorwaarden. De manege zelf wenst zijn huidige activiteiten te behouden maar niet uit

te breiden. Om de functionaliteit van de manege te garanderen moet de aanwezige bebouwing kunnen behouden blijven en gerenoveerd worden. Dit ontwikkelingsperspectief past binnen de randvoorwaarden die voortkomen uit het algemeen afwegingskader. Het inrichten van aan de manege-activiteit gerelateerde functies binnen de bebouwing, zoals een leslokaal, een clubhouse... dient eveneens tot de mogelijkheden te behoren. Deze functies mogen echter niet van dergelijke aard zijn dat ze een sterk verkeersgenererend karakter kennen, gezien de ontsluiting voor autoverkeer niet optimaal is. In de toekomst is het mogelijk dat de omvang van stobalen en hooi het niet meer mogelijk maakt om deze te stockeren op de verdiepingen. Binnen dit RUP wordt de mogelijkheid geboden om infrastructuur voor stockage op het gelijkvloers te voorzien.

De aanwezige bebouwing kent een aantal historisch waardevolle karakteristieken. Bij uitbreiding en verbouw dient dan ook rekening gehouden te worden met de aanwezige erfgoedwaarden. Herbouw kan enkel indien dit kadert binnen een volledige reorganisatie van de site.

Op de site zijn eveneens een aantal woongelegenheden aanwezig. Er wordt slechts één woongelegheden opgenomen in het RUP. Deze fungeert als bedrijfswoning. De situering van het plangebied, het landschappelijk kader en de aanwezige bebouwing maken het tevens tot een geschikte locatie om kleinschalige logies in te richten. Op deze wijze kan het toeristisch-recreatief netwerk te Hoeilaart versterkt worden. Het aantal wordt evenwel beperkt tot maximaal 8 om het laagdynamisch karakter te waarborgen en eventuele overlast voor de omgeving tegen te gaan.

Momenteel zijn er op de site geen parkeervoorzieningen ingericht voor klanten en bezoekers. Deze parkeren langs de toegangsweg en de openbare wegnis blijft dus gevrijwaard van parkeerdruk. Toch is het wenselijk om de parkeerbehoefte in de toekomst op een meer structurele manier op te vangen en parkeervoorzieningen in te richten op de site. Er zijn 41 paardenboxen aanwezig op de site die verhuurd worden aan klanten. Deze worden echter niet door 41 individuele klanten gehuurd. Eén maal per dag komen de klanten langs en zo'n 80% hiervan komt met de wagen. Hierbij is er een sterke spreiding doorheen de dag. Op basis van de huidige parkeerdruk, die ongewijzigd zal blijven na uitvoering van het RUP, kan gesteld worden dat behoefte aan parkeervoorzieningen gedekt wordt door te voorzien in minimaal 8 parkeerplaatsen. Hiernaast dient tevens ruimte voor paardenwagens en vrachtwagens voorzien te worden.

De site kent een zeer grote ruimtelijke kwaliteit en heeft door zijn uitgestrektheid en het heuvelachtig landschap een hoge visuele waarde. Deze karakteristieken moeten gevrijwaard blijven voor de toekomst. Het bundelen van de bebouwing vormt hier een belangrijk element in. Op deze wijze wordt de open ruimte maximaal gevrijwaard en de kwalitatieve omgeving veilig gesteld. Hiernaast moeten infrastructuren maximaal ingepast worden in de omgeving. Dit kan door het gebruik van aangepaste materialen, een landschappelijke integratie door middel van groenelementen... Het gebruik van echte groenschermen moet echter doordacht gebeuren en mag geenszins een afbreuk doen aan de visuele kwaliteit en de uitgestrektheid van de site.

Het gebied kent een uitgesproken reliëf en een sterke erosiegevoeligheid. Grote delen zullen ingericht worden als weilanden in functie van de manege-activiteit. Dit gaat gepaard met een permanente bodembedekking die de erosieproblematiek in belangrijke mate kan terugdringen. Het behoud en een versterking van de natuurlijke waarden wordt hier tevens vooropgesteld. Gezien de grote oppervlakte onder weiland en de bedrijfsvoering is het opportuun om hier tevens de mogelijkheid te bieden tot het inrichten van schuilhokken voor de paarden. Deze dienen evenwel zodanig gerealiseerd te worden dat ze het aanwezige landschap maximaal respecteren en de openheid bewaren. Hiertoe wordt het aantal constructies beperkt tot maximaal 2. Het grote en vergund geachte schuilhok kan behouden

blijven. Hiernaast mag een tweede schuilhok op de site worden ingericht met een maximale oppervlakte van 25 m² per constructie.

Een deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het gaat evenwel om een zone in de weilanden. Bijkomende bebouwing is hier niet aan de orde.

De aansluiting op het netwerk van trage wegen te Hoeilaart dient geoptimaliseerd worden door enerzijds de bestaande wegen te behouden en anderzijds een nieuwe trage weg te realiseren zoals vooropgesteld in het mobiliteitsplan van de gemeente. Hierdoor wordt de bereikbaarheid van de manege voor zwakke weggebruikers gemaximaliseerd.

6.3.2. Manege Equité

Uitgangspunten afwegingskader

Randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven vanuit het afwegingskader:

- vanuit GRS:
 - bestaande maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient een positieve impuls te krijgen via ingroening.
- vanuit situering t.o.v. open ruimte:
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen te allen tijde vermeden te worden;
 - de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden;
 - er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling;
 - de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven;
 - bebouwing dient maximaal gebundeld te worden;
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruiterspaden op middellange afstand: deze locatie is geschikt voor de manege-uitbating;
 - middelmatige bereikbaarheid autoverkeer: de locatie is geschikt voor het behoud van de manege-activiteit – eventuele uitbreiding kan enkel indien deze geen sterke verkeersgeneratie kent;
 - de locatie is matig bereikbaar voor zwakke weggebruikers.
- impact op site / omgeving:
 - toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen;
 - parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven;
 - de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden.

Concretisering

Na toetsing van manege Equité aan het algemeen afwegingskader blijkt dat behoud en verdere ontwikkeling van de manege opportuun is binnen een aantal gestelde randvoorwaarden. Volgens het APA van Hoeilaart is manege Equité gelegen in natuurgebied. Momenteel beschikt de manege over een 15-tal paardenboxen. Er zijn echter meer paarden op de manege aanwezig die dan verblijven op de weilanden met hun schuilhokken. Om zijn dienstverlening te optimaliseren en aan de stijgende vraag te kunnen beantwoorden heeft de vzw Equité behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden onder de vorm

van bijkomende paardenboxen en het voorzien in een kleine overdekte piste van 30 op 15 meter. Gezien de situering van de manege, de beschikbare ruimte en de bedrijfsvoering kan dergelijke uitbreiding mogelijk gemaakt worden in voorliggend RUP mits een aantal belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden gerespecteerd worden. Om de ruimtelijke kwaliteit van het gebied maximaal te vrijwaren en het terrein functioneel in te richten, wordt er geopteerd om deze bijkomende infrastructuur te realiseren ter hoogte van de reeds aanwezige paardenboxen. Hier kunnen maximaal 15 bijkomende paardenboxen gerealiseerd worden. Er dient eveneens ruimte geboden te worden voor opslag van groot materiaal, zoals tractor... Momenteel wordt dit gestockeerd in de serre die centraal in het gebied is gesitueerd. Het is echter wenselijk om deze serre op termijn te verwijderen om zo de openheid te vrijwaren en de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Nieuwe stockageruimte kan dan eveneens voorzien worden ter hoogte van de huidige paardenboxen. Op deze wijze wordt de infrastructuur in functie van de manege-uitbating maximaal gebundeld. Om de uitbating van de manege veilig te stellen voor de toekomst is de aanwezigheid van een woning voor de uitbater op het terrein wenselijk. Hiertoe kan op de 1ste verdieping boven de paardenboxen voorzien worden in de mogelijkheid tot het inrichten van een appartement.

De aanwezige bebouwing kent een aantal historisch waardevolle karakteristieken. Bij uitbreiding en verbouw dient dan ook rekening gehouden te worden met de aanwezige erfgoedwaarden. Herbouw kan enkel indien dit kadert binnen een volledige reorganisatie van de site.

De manege beschikt reeds over voldoende parkeervoorzieningen (een 10-tal) die in de toekomst behouden dienen te blijven. Deze dekken de behoefte aan parkeervoorzieningen voor personeel en bezoekers. Het cliënteel van de manege (voor hypotherapie) komt met speciaal gehandicaptenvervoer. Hiervoor dient eveneens de nodige ruimte behouden te blijven op de parking. Hetzelfde geldt voor ruimte voor paardenwagens en vrachtwagens. De voorziene uitbreiding van de manege in het RUP staat hoofdzakelijk in functie van het optimaliseren van de dienstverlening en een antwoord bieden op de stijgende vraag. Het aantal klanten dat tegelijkertijd zal bediend worden, zal echter niet significant stijgen. Er is dan ook geen nood aan het voorzien van bijkomende parkeervoorzieningen.

De parkeervoorzieningen en bebouwing komen voor in de onmiddellijke nabijheid van de Hazendreef. Door de bebouwing en infrastructuur maximaal te bundelen langs de Hazendreef blijft de rest van het plangebied maximaal gevrijwaard. Dit garandeert een behoud/optimalisering van de ruimtelijke kwaliteit voor de toekomst. Hiernaast moeten de infrastructuur maximaal ingepast worden in de omgeving. Dit kan door het gebruik van aangepaste materialen, een landschappelijke integratie door middel van groenelementen... Het gebruik van echte groenschermen moet in dit gebied echter zeer doordacht gebeuren en mag geenszins afbreuk doen aan de visuele kwaliteit van de site.

Naast de zones voor parkeervoorzieningen en bebouwing / infrastructuur wordt een grote zone bestemd voor weiland. Het behoud en een versterking van de natuurlijke waarden wordt hier tevens vooropgesteld. Gezien de grote oppervlakte onder weiland en de bedrijfsvoering is het opportuun om hier tevens de mogelijkheid te bieden tot het inrichten van schuilhokken voor de paarden. Deze dienen evenwel zodanig gerealiseerd te worden dat ze het aanwezige landschap maximaal respecteren en de openheid bewaren. Hiertoe wordt het aantal constructies beperkt tot 2 met een maximale oppervlakte van 25 m² per constructie.

Het gebied kent een zekere erosiegevoeligheid. Het inrichten van de onbebouwde ruimte met weiland zal voorzien in een permanente bodembedekking waardoor de erosieproblematiek wordt tegengegaan.

6.3.3. Manege Lindt 2

Uitgangspunten afwegingskader

Randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven vanuit het afwegingskader:

- vanuit GRS:
 - bestaande maneges kunnen behouden blijven en verder ontwikkelen;
 - de draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden (zie ook situering t.o.v. de open ruimte en overlast voor de omwonenden);
 - een ruimtelijke meerwaarde dient gerealiseerd te worden via goede landschappelijke inpassing: De manegegebouwen moeten aansluiten bij de bestaande bebouwing van het bebouwd perifeer landschap. Openluchtinfrastructuur en weides kunnen dieper doordringen in de groene vingers en in de open ruimte rond Hoeilaart.
- vanuit situering t.o.v. de open ruimte:
 - de aanwezige open ruimte dient maximaal behouden te blijven;
 - de visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven;
 - de aanwezige natuurlijke waarden dienen behouden te worden;
 - bebouwing dient maximaal gebundeld te worden;
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruiterspaden op middellange afstand: deze locatie is geschikt voor de manege-uitbating;
 - goede bereikbaarheid autoverkeer: de locatie is geschikt voor het behoud en eventuele uitbreiding van de manege-activiteit;
 - de locatie is zeer slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers.
- impact op site / omgeving:
 - toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen;
 - er dienen bijkomende parkeervoorzieningen te worden gerealiseerd.

Concretisering

Na toetsing van manege Lindt 2 aan het algemeen afwegingskader blijkt dat behoud en verdere ontwikkeling van de manege opportuun is binnen een aantal gestelde randvoorwaarden. De bebouwing van manege Lindt 2 is volgens het APA gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en de weilanden in reservegebied voor woonwijken. In het GRS werd geopteerd om dit reservegebied voor woonwijken niet in te vullen, maar hier een groene vinger te realiseren. Het behouden van de openheid van de weilanden is in dit RUP dan ook een belangrijk uitgangspunt.

Gezien het feit dat Lindt 2 momenteel niet beschikt over een overdekte piste en hier behoefte aan heeft om zijn huidige capaciteit te optimaliseren en zijn bedrijfsactiviteit te kunnen verderzetten, zal dit RUP ruimte bieden voor de realisatie hiervan. Deze piste dient in onmiddellijke aansluiting op de bestaande bebouwing gerealiseerd te worden. Er zijn twee mogelijke locaties aanwezig. Locatie 1 bevindt zich ten oosten van de aanwezige bebouwing langs de wegenis. De piste zal hier maximaal 25 m breed en 40 m diep zijn en vervangt de reeds aanwezige ronde buitenpiste. Locatie 2 bevindt zich ten noorden van de aanwezige bebouwing achterliggend t.o.v. bebouwing en wegenis. De piste zal ook hier maximaal 25 m breed en 40 m diep zijn. De voor- en nadelen van beide locaties worden in onderstaande tabel tegenover elkaar afgewogen.



Locatie 1 voor overdekte piste



Locatie 2 voor overdekte piste

locatie 1	
voordelen	nadelen
- aansluitend bij bestaande bebouwing - gelegen langsheen wegnis – aansluitend bij bebouwingsfront	- gedeeltelijke inname van groene vinger

locatie 2	
voordelen	nadelen
- aansluitend bij bestaande bebouwing	- bijkomende bebouwing in binnengebied - bebouwing grenzend aan achtertuinen woningen langs Brusselsesteenweg

Indien wordt gekozen voor locatie 1 wordt de groene vinger Sieckensveld gedeeltelijk ingenomen. Deze inname is beperkt in oppervlakte t.o.v. de totale oppervlakte van de geselecteerde groene vinger. In het structuurplan wordt duidelijk gesteld dat de selectie als groene vinger bijkomende bebouwing niet a priori uitsluit. Deze dient gebundeld te worden met reeds aanwezige bebouwing. De inplanting van een binnenpiste op locatie 1 zou bovendien de functionaliteit van de groene vinger niet in het gedrang brengen.



| Groene vinger Sieckensveld

Indien wordt gekozen voor locatie 2 wordt de groene vinger beter gevrijwaard in vergelijking met locatie 1. De inplanting op locatie 2 is vanuit ruimtelijk oogpunt echter minder aangewezen. Op locatie 1 wordt de piste langsheen de wegnis aansluitend op het bebouwingsfront gerealiseerd. Bovendien wordt de breedte van de piste langsheen de wegnis hier beperkt tot maximaal 25 m waardoor de ruimtelijke impact beperkt is en het zicht op de achterliggende open ruimte niet gehinderd wordt. Op locatie 2 wordt de piste ingeplant in het binnengebied achter de manege. Bovendien grenst de inplanting op locatie 2 aan de achtertuinen van de woningen langsheen de Brusselsesteenweg. Dit impliceert dat het zicht vanuit deze achtertuinen zal gehinderd worden door de constructie van de binnenpiste.

Hieruit volgt dat beide locaties voor- en nadelen kennen. Aangezien locatie 1 de functionaliteit van de groene vinger niet significant hindert en locatie 2 weinig aangewezen is omwille van de inplanting in een binnengebied en achter de woonbebouwing langs de Brusselsesteenweg wordt er finaal geopteerd voor locatie 1. Er dient vastgelegd te worden dat de buitenpiste ruimtelijk dient aan te sluiten op de bestaande bebouwing en de breedte langs de wegnis beperkt wordt tot 25 m. T.o.v. het weiland (de groene vinger) dient deze bebouwing visueel ingegroend te worden met natuurlijk plantmateriaal.

De bebouwing kent een aantal historisch waardevolle karakteristieken, waaronder het uniek bebouwingspatroon. Bij uitbreiding en verbouw dient dan ook rekening gehouden te worden met de aanwezige erfgoedwaarden. Herbouw wordt enkel toegelaten in functie van een volledige reorganisatie van de site. Hierbij dient het aantal woonegelegenheden tevens

teruggebracht te worden van 5 naar één bedrijfswoning, met eventueel 8 kleinschalige logies.

De overige bebouwing en infrastructuur kan behouden blijven, inclusief de aanwezige stadmolen en de buitenpiste op het binnenplein. Momenteel zijn er vijf woongelegenheden ingericht binnen de site. Deze situeren zich boven de paardenboxen. De aanwezige woongelegenheden kunnen behouden blijven, maar het is niet wenselijk om bijkomende woongelegenheden te realiseren. Deze woongelegenheden kunnen tevens benut worden als tijdelijk logement voor de uitbater of werknemers. De situering van het plangebied en de aanwezige bebouwing maken het tevens tot een geschikte locatie om kleinschalige logies in te richten. Op deze wijze kan het toeristisch-recreatief netwerk te Hoeilaart versterkt worden. Het aantal wordt evenwel beperkt tot maximaal 8 om het laagdynamisch karakter te waarborgen en eventuele overlast voor de omgeving tegen te gaan. Bij herbouw dient het aantal woongelegenheden beperkt te worden tot één bedrijfswoning met eventueel 8 kleinschalige logies.

Gezien het huidige gebrek aan parkeervoorzieningen en het feit dat de openbare wegenis momenteel deze behoefte opvangt, dient hier een oplossing voor geboden te worden. Rekening houdend met het bezoekersprofiel (zie 2.2) moeten minimaal 10 parkeervoorzieningen op eigen terrein ingericht worden. Hiernaast dient er ruimte voorzien worden voor paardenwagens en vrachtwagens (minimaal 2).

Lindt 2 bevindt zich gedeeltelijk in de groene vinger Sieckensveld. Naast het bewaren van de openheid (cf. supra) wordt het uitwerken van een netwerk van zachte wegen hier tevens als ontwikkelingsperspectief naar voren geschoven. Het concreet vastleggen van een trage weg binnen dit deelRUP is echter niet opportuun. Hij zou immers doodlopen op de grenzen van het RUP. De mogelijkheid tot realisatie van een trage weg dient evenwel geboden te worden met dit RUP.

Gezien de situering (in de onmiddellijke nabijheid van de manege) en de beperkte oppervlakte onder weiland wordt het oprichten van schuilhokken hier niet toegelaten. Dit zorgt ervoor dat de openheid maximaal bewaard blijft en dat de realisatie van de groene vinger niet wordt gehypothekeerd.

6.3.4. Manege Musette

Uitgangspunten afwegingskader

Randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven vanuit het afwegingskader:

- vanuit GRS:
 - bestaande maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient een positieve impuls te krijgen via ingroening.
- vanuit situering t.o.v. de open ruimte
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden;
 - de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden;
 - er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling;
 - de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven;

- bebouwing dient maximaal gebundeld te worden.
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruiterspaden op korte afstand: deze locatie is zeer geschikt voor de manege-uitbating;
 - goede bereikbaarheid autoverkeer: de locatie is geschikt voor het behoud en eventuele uitbreiding van de manege-activiteit;
 - de locatie is slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers.
- impact op site / omgeving:
 - toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen;
 - parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven;
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden;
 - de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden;
 - bijkomende bebouwing en verhardingen binnen de mogelijk overstromingsgevoelige zones dient tot een minimum beperkt te worden;
 - bij de realisatie van bijkomende bebouwing en verhardingen dienen afdoende maatregelen genomen te worden om de eventuele overstromingsproblematiek tegen te gaan.

Concretisering

Na toetsing van manege Musette aan het algemeen afwegingskader blijkt dat behoud van de manege opportuun is zonder uitbreiding van de oppervlakte. Een zeer belangrijke randvoorwaarde is dat negatieve effecten op het Zoniënwood te allen tijde moeten vermeden worden. De bebouwing van manege Musette is volgens het APA gesitueerd in woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied. Musette kent geen uitbreidingsbehoefte maar wil de aanwezige infrastructuur behouden en optimaliseren. Een belangrijk element hierin is de aanwezige buitenpiste. Het reliëf op dit perceel was sterk uitgesproken en het terrein werd dan ook genivelleerd om de piste te realiseren. De piste heeft echter te kampen met een ernstige erosieproblematiek. De (her)aanleg dient dan ook op dergelijke wijze te gebeuren dat deze problematiek wordt aangepakt. Te allen tijde moet vermeden worden dat zand van de buitenpiste terecht komt in het aanliggend Zoniënwood. De unieke ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden dienen er maximaal gevrijwaard te blijven. Bij de inrichting van de meest zuidelijke zone, het plaatsen van verlichtingselementen... dient dit aspect in rekening genomen te worden. Concreet wordt de zone langsheen het Zoniënwood voorbehouden voor weiland. Dit impliceert een permanente bodembedekking waardoor erosie wordt tegengegaan. Tevens fungeert dit weiland als buffer tussen de buitenpiste en het Zoniënwood. Op de grens tussen het weiland en het Zoniënwood dient een buffer bestaande uit laag- en hoogstammig groen ingericht te worden. Deze dient zodanig gerealiseerd te worden dat eventueel erosiemateriaal vanuit het plangebied naar het Zoniënwood wordt tegen gehouden.

De oppervlakte van de weilanden en de aard van de bedrijfsvoering maakt het niet opportuun om de oprichting van schuilhokken in de weilanden mogelijk te maken.

Het aanwezige woonhuis kan behouden blijven. Hiernaast kan deze bebouwing ook aangewend worden in functie van de manege-activiteit: opslag klein materiaal, clubhouse... De realisatie van bijkomende woningen op de site is niet toegelaten. De situering van het plangebied en de aanwezige bebouwing maken het tevens tot een geschikte locatie om kleinschalige logies in te richten. Op deze wijze kan het toeristisch-recreatief netwerk te Hoeilaart versterkt worden. Het aantal wordt evenwel beperkt tot maximaal 8 om het laagdynamisch karakter te waarborgen en eventuele overlast voor de omgeving tegen te gaan.

Dankzij zijn ligging langsheen een lokale weg type II is manege Musette goed bereikbaar. Bovendien beschikt ze over voldoende parkeerruimte om de parkeerbehoefte van zijn klanten op te vangen. De parking langsheen de Brusselsesteenweg dient dan ook behouden te blijven (met een minimum van 15 parkeerplaatsen). Gezien de mestopslag zich achteraan de overdekte piste bevindt, is deze moeilijk toegankelijk voor ophaling. De weg ten westen van de manege kan fungeren als losweg in functie hiervan. Dit betekent dat deze weg één maal per week zal gebruikt worden in functie van de manege-activiteit. Deze losweg mag echter geenszins fungeren als toegangsweg voor bezoekers en klanten. De zone die is gelegen tussen de losweg, de buitenpiste en de overdekte piste moet gevrijwaard blijven van parkeerdruk en vervoersbewegingen.

Een deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig, namelijk een gedeelte van de overdekte piste en de zone waarbinnen de buitenpiste kan gerealiseerd worden. Bij de realisatie van de ontwikkelingsperspectieven dient dit dan ook mee in rekening genomen te worden. Er dient voldaan te worden aan de vigerende wetgeving met betrekking tot opvang hemelwater, buffering en vertraagde afvoer.

6.3.5. Manege Dondi

Uitgangspunten afwegingskader

Randvoorwaarden en ontwikkelingsperspectieven vanuit het afwegingskader:

- vanuit GRS:
 - bestaande maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte;
 - de ruimtelijke kwaliteit dient een positieve impuls te krijgen via ingroening.
- vanuit situering t.o.v. open ruimte:
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden;
 - de aanwezige natuurlijke waarden dienen maximaal behouden en versterkt te worden;
 - er dient voorzien te worden in een geleidelijke overgang van de manege-activiteit naar de natuurlijke zones door middel van buffering of het bewaren van afdoende afstand met een zeer laagdynamische invulling;
 - de aanwezige open ruimte en visuele openheid dient maximaal gevrijwaard te blijven;
 - bebouwing dient maximaal gebundeld te worden.
- ontsluiting en bereikbaarheid:
 - aanwezigheid ruiterspaden op korte afstand: deze locatie is zeer geschikt voor de manege-uitbating;
 - goede bereikbaarheid autoverkeer: de locatie is geschikt voor het behoud en eventuele uitbreiding van de manege-activiteit;
 - de locatie is slecht bereikbaar voor zwakke weggebruikers.
- impact op site / omgeving:
 - toekomstige ontwikkelingen mogen niet van die aard zijn dat de overlast voor omwonenden kan toenemen;
 - parkeervoorzieningen dienen behouden te blijven;
 - negatieve effecten op de natuurlijke waarden dienen ten allen tijde vermeden te worden;
 - de natuurlijke waarden dienen behouden en versterkt te worden;

- bijkomende bebouwing en verhardingen binnen de mogelijk overstromingsgevoelige zones dient tot een minimum beperkt te worden;
- bij de realisatie van bijkomende bebouwing en verhardingen dienen afdoende maatregelen genomen te worden om de eventuele overstromingsproblematiek tegen te gaan.

Concretisering

Na toetsing van manege Dondi aan het algemeen afwegingskader blijkt dat behoud van de manege opportuun is zonder uitbreiding van de oppervlakte. Een zeer belangrijke randvoorwaarde is dat negatieve effecten op het Zoniënwood te allen tijde moeten vermeden worden. De bebouwing van manege Dondi is volgens het APA gelegen in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter. Dondi kent geen uitbreidingsbehoefte maar wenst zijn terrein te herstructureren in functie van een optimale bedrijfsvoering. Een aantal paardenboxen zijn in minder goede staat en moeten vervangen worden. Hierbij is het wenselijk om ze op een meer geschikte locatie op het terrein in te planten. Bij deze herstructurering moet een bundeling van de bebouwing nagestreefd worden en vormt een operationele invulling van het terrein het uitgangspunt. Momenteel vindt de opslag van mest, hooi en stro in open lucht of onder een afdak plaats. In functie van een optimale bedrijfsvoering en om te voldoen aan de huidige normen dient deze opslag in pandig gerealiseerd te worden. In dit kader kan een kleine uitbreiding van de bebouwde oppervlakte worden toegestaan. Hetzelfde geldt voor het bieden van de nodige ruimte voor optimalisatie bij reorganisatie en het voldoen aan de huidige normen. Globaal wordt de uitbreiding vastgelegd op maximaal 150 m².

De meest zuidelijke zone wordt momenteel ingevuld door een buitenpiste, een stapmolen en weiland. In de toekomst wenst manege Dondi dit te behouden en te optimaliseren. Het terrein wordt gekenmerkt door een sterk uitgesproken reliëf. Om de buitenpiste te realiseren zijn er grote afgravingen gebeurd. Het uitgesproken reliëf zorgt echter nog steeds voor een grote erosieproblematiek op de piste. Bij de inrichting van deze zone moet er dan ook maximaal rekening gehouden worden met dit reliëf en dient de erosieproblematiek tot een minimum beperkt te worden. De zone die niet wordt ingericht als buitenpiste of stapmolen moet aangewend worden als weiland en een permanente bodembedekking krijgen. Dit weiland bevindt zich achteraan het terrein in de onmiddellijke omgeving van het Zoniënwood. Hier dient een buffer bestaande uit opgaand inheems plantmateriaal gerealiseerd te worden (bomenrij of haag). De invulling als weiland en de te realiseren buffer zorgen ervoor dat eventuele negatieve effecten op het Zoniënwood maximaal worden tegengegaan. Gezien de situering (in de onmiddellijke nabijheid van de manege) en de beperkte oppervlakte onder weiland wordt het oprichten van schuilhokken hier niet toegelaten.

De ligging van manege Dondi langs een lokale weg type II zorgt ervoor dat ze goed bereikbaar is. Bovendien beschikt ze over voldoende parkeerruimte om de parkeerbehoefte van zijn klanten op te vangen. Deze parkeerruimte dient in capaciteit (zo'n 6-tal parkeerplaatsen) dan ook behouden te blijven. Momenteel is de parkeerruimte echter weinig georganiseerd en bevindt ze zich temidden van de zone onder infrastructuur en op relatief grote afstand van de toegang. Bij herstructurering is het opportuun om de parkeergelegenheden nabij de ingang te voorzien. Een minimum van 6 parkeerplaatsen is aangewezen.

Een deel van het plangebied is mogelijk overstromingsgevoelig. Het gaat evenwel om een zone in de weilanden. Bijkomende bebouwing is hier niet aan de orde.

7. EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 11/04/2012. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier lichte wijzigingen en bijstellingen. De wijzigingen en bijstellingen 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.

7.1. Onderzoek tot m.e.r.

Zie bijlage

7.2. Onderzoek tot passende beoordeling

Omwillen van de ligging van de plangebieden van manege Dondi en Musette, in de onmiddellijke omgeving van een speciale beschermingszone (SBZ), wordt hier onderzocht of een passende beoordeling vereist is. Hierbij wordt nagegaan of de uitwerking van het RUP geen onherstelbare schade teweeg brengt of een belangrijke beperking vormt voor de instandhoudingsdoelstellingen geformuleerd voor de SBZ.

7.2.1. Toepassingsgebied

Op 21 mei 1992 werd de Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beter bekend als de Habitatrichtlijn, uitgevaardigd. Hiertoe worden Speciale Beschermingszones (SBZ) afgebakend, de zogenaamde Habitatrichtlijngebieden, die deel uitmaken van een Europees ecologisch Natura 2000-netwerk. Indien een activiteit, een plan of een programma een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een SBZ kan veroorzaken, moet deze onderworpen worden aan een passende beoordeling. De goedkeuring van de vergunning, het plan of programma kan slechts gebeuren indien de uitvoering ervan geen betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken zal veroorzaken, eventueel door het opleggen van voorwaarden.

Zoniënwoud (oppervlakte: 2761 ha)		
Habitats	4030	Droge heide (alle subtypen)
	9110	Beukenbossen van het type Luzulo-Fagetum
	9120	Beukenbossen van het type Ilex- en Taxus-soorten, rijk aan epifyten (Ilici-Fagetum)
	9130	Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum
	9160	Eikenbossen van het type Stellario-Carpinetum
	91E0	Overblijvende of relictbossen op alluviale grond (Alnion glutinoso-incanae)
Amfibieën en reptielen	1166	Triturus cristatus – Kamsalamander
Invertebraten	1083	Lucanus cervus – Vliegend hert
Zoogdieren	1321	Myotis emarginatus – Ingekorven vleermuis
	1323	Myotis bechsteinii – Langoor- of Bechsteinsvleermuis

	1324	Myotis myotis – Vale vleermuis
	1308	Barbastella barbastellus – Mopsvleermuis

7.2.2. Beschrijving van de effecten op de natuurlijke kenmerken van de SBZ

De effectenbeoordeling en besluitvorming inzake het al dan niet optreden van een betekenisvolle aantasting van de SBZ is gebaseerd op de bepalingen het de Habitatrichtlijn. Globaal betekent dit volgend aftoetsingskader:

- In welke mate is er een afname van een geschikt habitat?
- In welke mate treedt er verstoring op van de soorten?
- In welke mate zijn deze effecten significant?

Onderstaande effectgroepen worden hierbij onderscheiden.

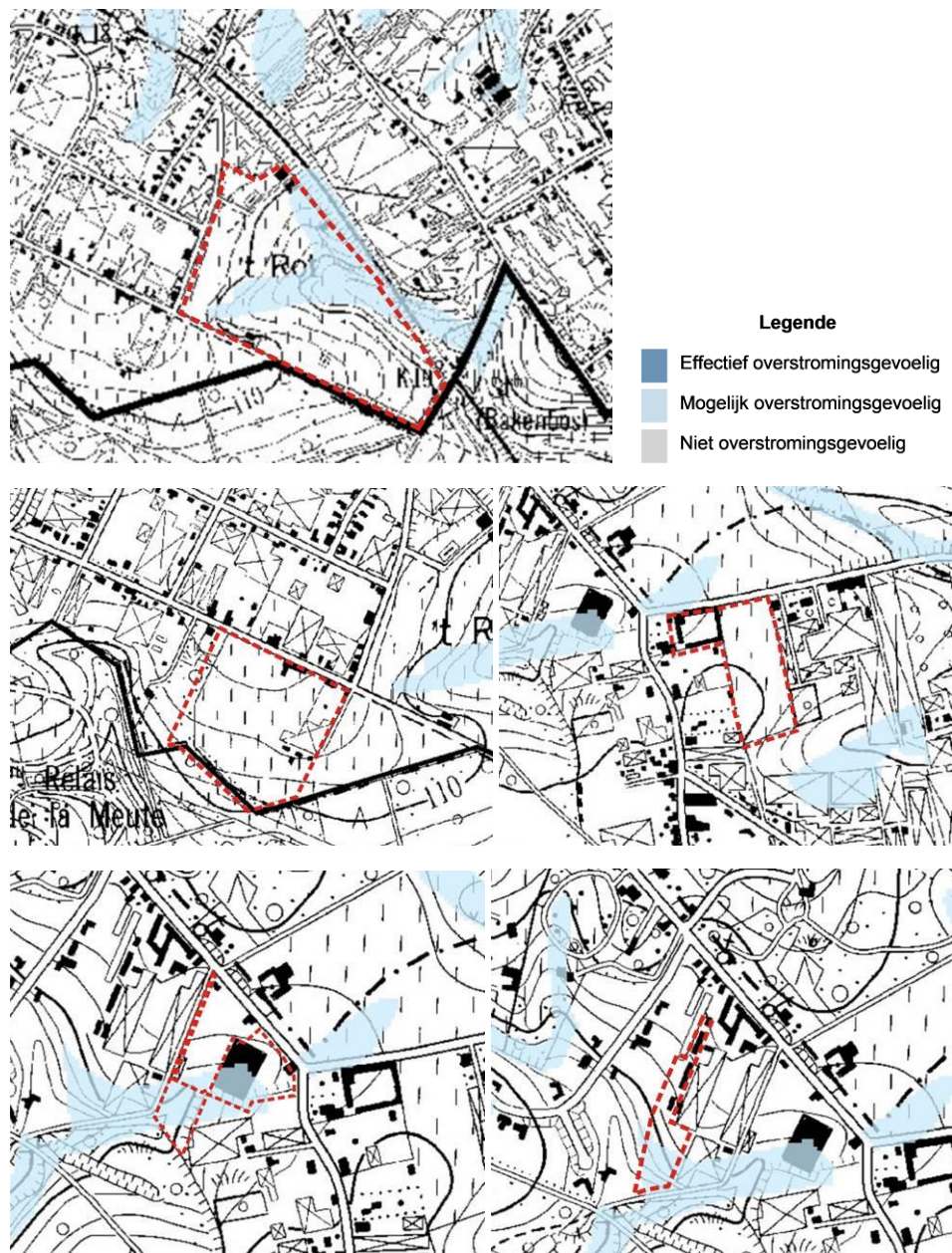
Verstoringsfactoren	
1. Oppervlaktegebonden	Aangezien het plangebied van het RUP Zonevreemde maneges buiten de SBZ valt, zal er geen wijziging zijn in totale oppervlakte, landgebruik, beheer of functie. Momenteel is er sprake van een zekere mate van erosie van grond naar het Zoniënwood. Voorliggend RUP zal hier een eind aan maken door opname als belangrijke randvoorwaarde voor de aflevering van vergunningen. Er kan dan ook gesteld worden dat het RUP een positief effect zal hebben op de fysische processen die verstoring in de SBZ kunnen veroorzaken.
2. Verandering in kwaliteit van de habitat	<i>2a. Grondwaterrelaties: verdroging/vernatting via grondwaterrelaties:</i> Het RUP voorziet geen ingrepen met betrekking tot het grondwaterniveau of aanwezige grondwaterstromingen en zal dus ook geen verdroging/vernatting tot gevolg hebben.
	<i>2c. Oppervlaktewaterrelaties:</i> Het RUP voorziet geen ingrepen met betrekking tot de oppervlaktewaterrelaties.
	<i>2d. Chemische en fysico-chemische processen:</i> De herbestemming via het RUP heeft geen chemische of fysico-chemische wijzigingen in de SBZ tot gevolg.
3. Veranderingen in ruimtelijke relaties, netwerken en processen	De ruimtelijke relaties, netwerken en processen zullen door voorliggend RUP niet gewijzigd worden. De ecologische structuur van het Zoniënwood blijft behouden en in het RUP worden afdoende bepalingen opgenomen om te garanderen dat er geen negatieve effecten op de SBZ zullen zijn.
4. Verstoring	De aanwezige soorten zullen door de uitvoering van het RUP niet verstoord worden. de actuele situatie wordt bestendigd en de nodige bepalingen worden opgenomen om te garanderen dat er geen sprake zal zijn van een toename in verstoring.

7.3. Watertoets

7.3.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Binnen het plangebied van manege Green Corner, Musette en Dondi bevinden zich mogelijk overstromingsgevoelige zones.



| Overstromingsgevoeligheid Green Corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (bron: AGIV, 2012)

De overstromingsgevoelige gebieden bij manege Green Corner bevinden zich hoofdzakelijk in het weiland. Het RUP maakt hier geen ontwikkelingen met een effect op de overstromingsgevoeligheid mogelijk. Hetzelfde geldt voor manege Dondi. Een gedeelte van

de bebouwing van manege Musette en de buitenpiste bevinden zich binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Er dienen dan ook afdoende maatregelen voor de opvang, infiltratie en/of vertraagde afvoer genomen te worden overeenkomstig de vigerende wetgeving.

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 de plangebieden of in de onmiddellijke omgeving situeren zich geen waterlopen die gecategoriseerd worden door de Vlaamse Hydrografische Atlas.

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. Binnen de plangebieden bevinden zich geen infiltratiegevoelige bodems.

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.

De plangebieden zijn 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 plangebieden van het RUP Zonevreemde maneges zullen dergelijke constructies evenwel niet ingericht worden. Ondergrondse constructies zullen beperkt blijven tot eventuele kelderverdiepingen.

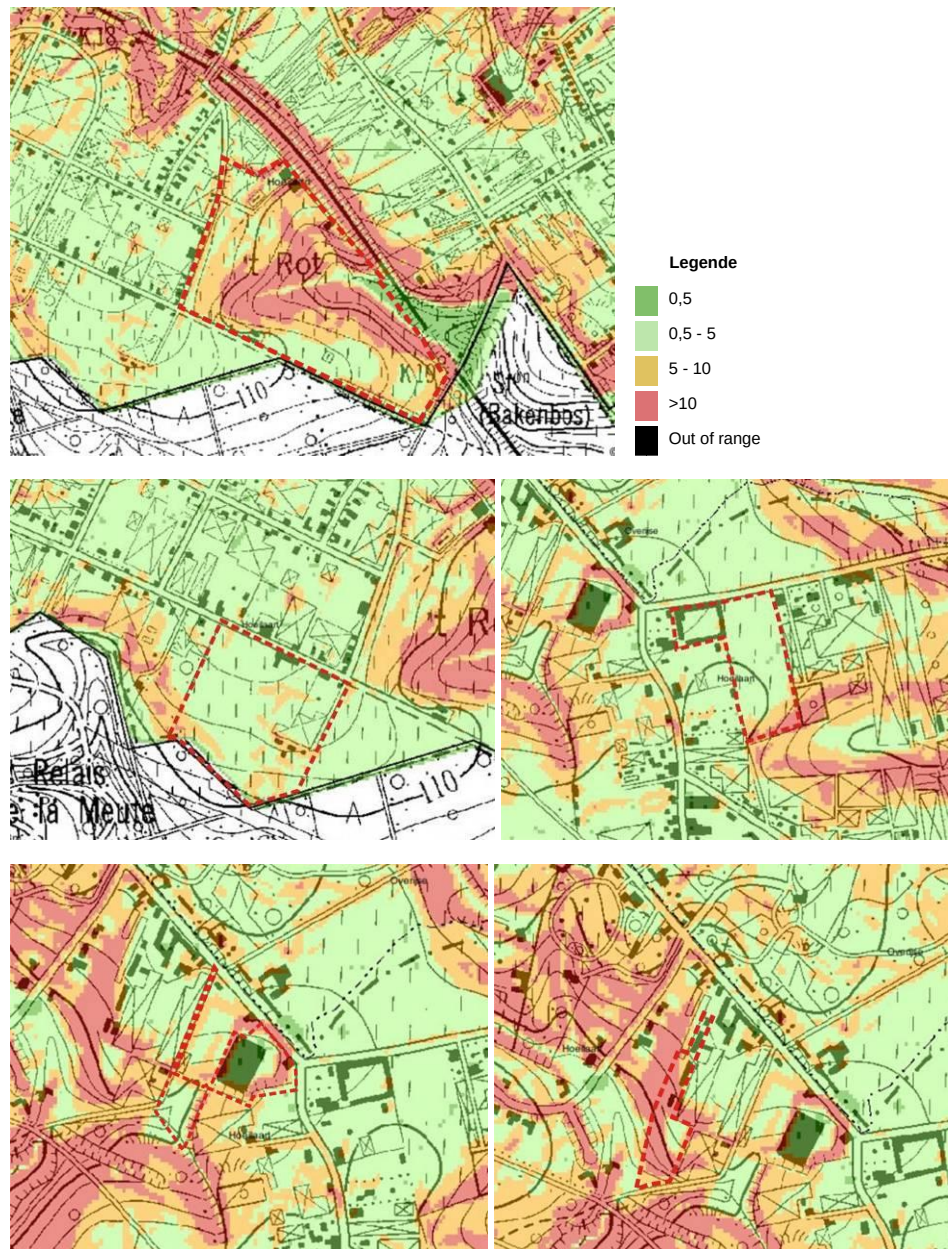
Winterbedkaart

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 van het gebied te kunnen beoordelen. 'Steile' of 'sterke hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

De hellingenkaart illustreert dat een aantal van de plangebieden worden gekenmerkt door een sterk uitgesproken reliëf. Dit is het geval voor Green corner, Dondi en Musette. Het reliëf in het plangebied van Equité en Lindt 2 is minder uitgesproken. Tocht zijn deze plangebieden niet volledig vlak. Een sterke helling vergroot de erosiegevoeligheid van de gebieden. Dit wordt dan ook weergegeven en besproken in volgende paragraaf.



| Hellingenkaart Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

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.

De plangebieden zijn overwegend erosiegevoelig. Het is dan ook van belang dat de effecten van deze erosiegevoeligheid tot een minimum beperkt worden. De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer. De potentiële erosie in het plangebied van Green corner is zeer hoog en hoog. Voor de weilanden die hier aanwezig zijn wordt er een permanente bodembedekking voorzien. Dit zal de erosie in belangrijke mate beperken. De potentiële erosie voor Equité, Lindt 2 en Musette is laag, zeer laag of onbepaald. Ook hier wordt echter voorzien in een permanente bodembedekking voor de weilanden. Voor de pistes dienen de nodige maatregelen genomen te worden om erosie ten allen tijde te vermijden. Bij het verlenen van de vergunningen zal dit voor alle plangebieden een belangrijke randvoorwaarde zijn. Voor

manege Dondi is de potentiële erosiegevoeligheid zeer hoog en hoog. Ook hier wordt een permanente bodembedekking in de weilanden en het nemen van maatregelen ter preventie van erosie voorgeschreven. Concreet wordt de zone langsheen het Zoniënwoud bestemd als weiland met een bufferstrook bestaande uit hoog- en laagstammig groen. Dit dient ervoor te zorgen dat uitstroming van erosiemateriaal vanuit het plangebied naar het Zoniënwoud wordt tegen gegaan. Bij het verlenen van een vergunning zal het nemen van afdoende maatregelen in functie van erosiepreventie een belangrijke randvoorwaarde vormen. Het gaat hier om technische maatregelen bij de aanleg van de terreinen.



Legende

- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig
- Out of range



| Erosiegevoelige gebieden Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)



| Potentiële erosiegevoeligheid Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (DOV, 2012)

7.3.2. 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:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m ...;
- 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 naar 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;
- de realisatie van de pistes moet zodanig gebeuren dat erosie ten allen tijde vermeden wordt;
- langsheen het Zoniënwoud dienen weilanden en een bufferstrook worden ingericht om uitstroming van erosiematerialen vanuit het plangebied naar het Zoniënwoud tegen te gaan.

8. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND

8.1. Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten

Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het APA die door de uitvoering van het RUP Zonevreemde maneges zullen opgehoften en vervangen worden.

bestemming APA	bestemming RUP Zonevreemde maneges
manege Green Corner	
natuurgebied	zone voor manege
	toegangsweg
	weiland – natuurgebied
manege Equité	
natuurgebied	zone voor manege
	weiland – natuurgebied
manege Lindt 2	
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege
reservegebied voor woonwijken	zone voor manege
	weiland – agrarisch gebied
manege Musette	
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege
	losweg
agrarisch gebied	zone voor manege
	zone voor buitenpiste / weiland
	weiland – agrarisch gebied
	losweg
manege Dondi	
agrarisch gebied	zone voor manege
	weiland – agrarisch gebied
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege
	weiland – agrarisch gebied

Motivatie van de afwijkingen ten opzichte van het APA

De uitvoering van het RUP Zonevreemde maneges zal resulteren in een aantal afwijkingen t.o.v. de huidige bestemmingsvoorschriften volgens het APA. Deze zijn weergegeven op de plannen in bijlage (afwijkingen ten opzichte van het APA).

bestemming APA	bestemming RUP Zonevreemde maneges	motivatie
manege Green Corner		
natuurgebied	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege
	toegangsweg	bestendigen van de reeds aanwezige toegangsweg tot de manege

	weiland – natuurgebied	bestendigen van het aanwezige weiland in functie van de manege – garanderen van het bewaren van de openheden permanente bodembedekking
manege Equité		
natuurgebied	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege
	weiland – natuurgebied	bestendigen van het aanwezige weiland in functie van de manege – garanderen van het bewaren van de openheid en permanente bodembedekking
manege Lindt 2		
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege – bestendigen van de woonfunctie
reservegebied voor woonwijken	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege – bestendigen van de woonfunctie die reeds aanwezig was voor het APA
	weiland – agrarisch gebied	bestendigen van het aanwezige weiland in functie van de manege – garanderen van het bewaren van de openheid
manege Musette		
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege
	losweg	mogelijkheid bieden tot het aanwenden van de reeds aanwezige weg als losweg – vermijden dat deze weg wordt gebruikt als toegangsweg
agrarisch gebied	zone voor manege	bieden van ontwikkelingsperspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege
	zone voor buitenpiste / weiland	mogelijkheid bieden tot het inrichten van een buitenpiste – randvoorwaarden om negatieve effecten op het Zoniënwood tegen te gaan
	weiland – agrarisch gebied	mogelijkheid tot inrichten van weiland – bufferstrook t.o.v. Zoniënwood
	losweg	mogelijkheid bieden tot het aanwenden van de reeds aanwezige weg als losweg – vermijden dat deze weg wordt

		gebruikt als toegangsweg
manege Dondi		
agrarisch gebied	zone voor manege	bieden van ontwikkelings- perspectieven voor het behoud en de verdere ontwikkeling van de manege – randvoorwaarden om negatieve effecten op het Zoniënwoud tegen te gaan
	weiland – agrarisch gebied	bestendigen van het aanwezige weiland in functie van de manege – randvoorwaarden om negatieve effecten op het Zoniënwoud tegen te gaan
woongebied met landelijk karakter	zone voor manege	afwerken van perceelsrand
	weiland – agrarisch gebied	bestendigen van het aanwezige weiland in functie van de manege – randvoorwaarden om negatieve effecten op het Zoniënwoud tegen te gaan

Ruimtebalans

Binnen deze ruimtebalans worden de wijzigingen van zachte naar harde en van harde naar zachte bestemming gekaderd.

bestemming APA	bestemming RUP Zonevreemde maneges	hard -> zacht (ha)	zacht -> hard (ha)
manege Green Corner			
natuurgebied	zone voor manege		0,52
	toegangsweg		0,45
SUBTOTAAL			1,06
manege Equité			
natuurgebied	zone voor manege		0,51
SUBTOTAAL			0,51
manege Lindt 2			
reservegebied voor woonwijken	weiland – agrarisch gebied	1,56	
SUBTOTAAL		1,56	
manege Musette			
agrarisch gebied	zone voor manege		0,33
	losweg		0,05
SUBTOTAAL			0,38
manege Dondi			
agrarisch gebied	zone voor manege		0,57
woongebied met landelijk karakter	weiland – agrarisch gebied	0,06	
SUBTOTAAL		0,06	0,57
TOTAAL		1,62	2,52

Deze ruimtebalans geeft weer dat 0,9 ha wordt omgezet van een zachte naar een harde bestemming. Dit volgt uit de opzet van het RUP, namelijk het onderbrengen van bestemming in een geëigende bestemming. Bij de opmaak van het APA werden een aantal reeds aanwezige activiteiten niet meegenomen in het plan. De gemeente wenst hier nu een oplossing voor te bieden en ontwikkelingsperspectieven voor de toekomst vast te leggen.

8.2. Planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensatie

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- en pandenbeleid van 27 maart 2009).

Mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensaties zijn grafisch weergegeven (zie bijlage – kaartmateriaal: 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn').

8.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

8.3.1. Wijziging rooilijnplannen

Niet van toepassing

8.3.2. Wijziging wegenis

Niet van toepassing

8.3.3. Gevolgen voor waterlopen

Niet van toepassing

9. ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN – OVERLEG EN INSPRAAK

9.1. M.e.r.-screening

9.1.1. Advies dienst MER

De dienst MER formuleerde in zijn contact op 27/03/2012 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.

- Er dient bij de beschrijving van de bestaande toestand voor de verschillende maneges duidelijk aangegeven te worden of er parkeergelegenheid aanwezig is, of die voldoende is en waar die gelegen is.
De beschrijving van de bestaande toestand werd aangevuld met deze informatie.
- De dienst BGP formuleerde een aantal opmerkingen omtrent de toetsing van de plan-MER-plicht.
Sectie 8.1.2 werd bijgestuurd om te voldoen aan de meest recente richtlijnen voor de m.e.r.-screeningsprocedure.
- De dienst BGP merkte op dat er geen plan versus plan vergelijking mag gemaakt worden. De bestaande toestand moet als referentie worden genomen.
Op een aantal locaties werd het onderzoek tot m.e.r. in deze zin bijgestuurd.
- Er dient duidelijk aangegeven te worden of er ondergrondse constructies worden voorzien.
Dit werd aangevuld onder de watertoets.
- Voor elke manege moet een voorstel voor landschapsintegratie beschreven of opgenomen worden.
Er werden een aantal randvoorwaarden waaraan een stedenbouwkundige vergunning moet voldoen wat betreft landschappelijke integratie aan de m.e.r.-screening toegevoegd.
- Er dient aangegeven te worden of er in het verleden al klachten zijn geweest over geluids-, licht- en of verkeershinder.
Er zijn geen klachten uit het verleden bekend.
- De bepalingen ter garantie van landschappelijke integratie, beperken van de hinder voor de omwonenden en voldoende parkeergelegenheden dienen duidelijker toegelicht te worden.
Deze verduidelijking werd toegevoegd aan het onderzoek tot m.e.r.. Bij de concretisering van de plantopties werden de te voorziene parkeergelegenheden eveneens duidelijker uitgewerkt.
- De afdoende bepalingen om negatieve effecten op fauna en flora tegen te gaan dienen nader toegelicht te worden.
Deze bijkomende toelichting werd toegevoegd.
- De dienst BGP vraagt zich af welke maatregelen ter preventie van erosie kunnen voorgeschreven worden.
Een eerste belangrijk element hierin is het voorzien in een permanente bodembedekking. Dit zal potentiële erosie in belangrijke mate tegengaan.

Hiernaast dienen bij de aanleg van de terreinen de nodige technische maatregelen genomen te worden zodat erosie wordt vermeden. Het in detail uitwerken van dergelijke technische maatregelen maakt evenwel geen onderwerp uit van een ruimtelijk uitvoeringsplan en behoort tot de scope van de vergunningsaanvraag.

9.1.2. Verzoek tot raadpleging

Volgende relevante betrokken instanties werden geraadpleegd om hun mening te formuleren over de vraag of het voorliggende RUP mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Deze lijst van relevante betrokken instanties werd aangeleverd door de dienst MER:

- provinciebestuur Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- agentschap Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- departement Landbouw en Visserij – afdeling duurzame landbouwontwikkeling – Vlaams-Brabant;
- departement MOW;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer.

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.

Door het departement Landbouw en Visserij en het departement MOW worden een aantal opmerkingen geformuleerd die in rekening dienen genomen te worden bij de verdere opmaak van het RUP. Deze opmerkingen werden samen met het negatief advies van het agentschap Onroerend Erfgoed behandeld in de nota aan de dienst MER (toegevoegd in bijlage). Voorliggend dossier werd bijgestuurd zoals uitgewerkt in deze nota.

9.1.3. Besluit dienst MER

Dossiernummer SCRPL12062 (voorheen OHPL1361)

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-MERplicht) werden toegevoegd in bijlage.

9.2. 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. Op de plenaire vergadering werd geconcludeerd dat het aangewezen is om het dossier te herwerken en

voor een 2^{de} schriftelijk advies voor te leggen aan de provincie Vlaams-Brabant, het agentschap Ruimtelijke Ordening en het agentschap voor Natuur en Bos.

Voorliggende toelichtingsnota, voorschriften en grafische plannen 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.

Schriftelijke adviezen

Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie wijst erop dat de resultaten van de m.e.r.-screening dienen doorvertaald te worden in het RUP.

In voorliggend dossier zijn de resultaten van de m.e.r.-screening verwerkt (cf. 9.1).

De keuze voor de functie 'zone voor wonen' voor het deelplan Green Corner wordt niet ondersteund.

De woningen langs de Hazendreef worden niet langer opgenomen in het RUP. Deze woningen vallen onder het beleid ten aanzien van zonevreemde woningen en het uitwerken van een specifieke aanpak is dan ook niet opportuun.

Het departement Leefmilieu, Natuur en Energie vraagt om rekening te houden met hun aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften.

De voorschriften werden bijgestuurd.

Gecoro

Twee maneges die zich langs de Brusselsesteenweg bevinden (The Drags en Lord Newcastle Stables) liggen mogelijk gedeeltelijk zonevreed.

Volgens het APA van de gemeente bevinden deze maneges zich nagenoeg volledig in woongebied met landelijk karakter. Enkel een aantal weilanden bevinden zich in natuurgebied. Opname in het RUP is dan ook niet opportuun.

De gecoro gaat niet akkoord met de woonhuizen die functioneel worden losgekoppeld van de maneges en een bestemming als wonen krijgen.

De woningen die niet in relatie staan tot de manege-uitbating worden niet langer opgenomen in het RUP.

De gecoro acht het belangrijk dat de overtreders zich in orde stellen. Er wordt voorgesteld om hieraan termijnen te koppelen. Het agentschap voor Natuur en Bos maakte dezelfde bemerking.

Er werden termijnen voor het in orde stellen opgenomen in de voorschriften.

Bij manege Musette lijkt de piste van 90 x 40 m buiten de zone te komen.

Dit is inderdaad het geval. In voorliggend RUP wordt een kleinere zone aangeduid waarbinnen de piste dient gerealiseerd te worden. De oppervlakte van de huidige piste zal dan ook moeten verkleinen. Dit teneinde een voldoende buffer met het Zoniënwood te garanderen.

De gecoro merkt op dat er op de maneges tevens de mogelijkheid dient geboden te worden om te logeren zonder domicilie in het kader van de bedrijfsvoering.

In het RUP werd opgenomen dat uitbaters en/of werknemers binnen de woongelegenheden kunnen verblijven zonder zich op dit adres te domiciliëren.

De vervuiling door mestoverlast dient te worden beperkt.

In de milieuwetgeving zijn hiertoe de nodige bepalingen ingeschreven. In een RUP kunnen enkel ruimtelijke voorwaarden worden opgenomen. In de voorschriften werd opgenomen dat verhardingen onder mestopslag niet-waterdoorlatend dienen gerealiseerd te worden. Op deze wijze wordt vervuiling van het oppervlakte- en grondwater tegen gegaan.

Toerisme Vlaanderen

Gezien de ligging en de mogelijkheden voor paardentoeerisme vraagt Toerisme Vlaanderen om het inrichten van kleinschalige logies als nevenbestemming bij het wonen mogelijk te maken.

Deze suggestie werd gevolgd en de nevenbestemming kleinschalige logies (met een maximum van 8 verblijfsgelegenheden) werd toegevoegd in de voorschriften.

Departement Landbouw en Visserij

Na de opmaak van het verslag van de plenaire vergadering werd het advies van het departement Landbouwen Visserij ontvangen. Dit is dan ook niet opgenomen in het verslag, maar is wel toegevoegd in de bijlagen bij dit dossier.

Voor de manege Green Corner kan de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied en woongebied (woningen langsheen de Hazendreef) niet ondersteund worden. De omzetting van de gebouwengroep naar recreatiegebied is wel aanvaardbaar.

De woningen langsheen de Hazendreef worden niet langer opgenomen in het RUP en de weilanden behouden een groene gebiedscategorie, namelijk overig groen (cf. supra en infra).

Voor manege Equité kan de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied niet ondersteund worden. De uitbating van paardenweiden kan perfect in natuurgebied.

De weilanden behouden een groene gebiedscategorie, namelijk overig groen (cf. infra).

Het zone-eigen maken van de woning binnen het plangebied van manege Equité en het creëren van een bijkomende woongelegenheden is niet aanvaardbaar.

De woning staat niet in functie van de uitbating van de manege en zal dan ook niet langer opgenomen worden in het RUP (cf. infra). De mogelijkheid tot het realiseren van een woongelegenheden in functie van de uitbating van de manege blijft behouden.

Het departement Landbouw en Visserij gaat niet akkoord met de gebiedscategorie agrarisch gebied voor artikel 3.2 weiland. De gebiedscategorie overig groen, lijkt voor deze gebieden meer van toepassing.

Dit werd bijgestuurd. Het aantal paarden dient hier beperkt te blijven tot 2 GVE/ha.

Adviezen aanwezige instanties

Algemeen

Provincie Vlaams-Brabant

In de toelichtingsnota dient een afwegingskader t.o.v. de open ruimtestructuur te worden toegevoegd. De ontwikkelingsperspectieven van de deelplannen dienen aan dit algemeen afwegingskader getoetst te worden.

Dergelijk afwegingskader en de toetsing van de ontwikkelingsperspectieven in de deelplannen werd toegevoegd onder hoofdstuk 6.

De woongelegenheden die niet in functie staan van de exploitatie van de manege zouden beter niet mee opgenomen worden in het RUP. De opgenomen wooneenheden dienen een integrerend deel uit te maken van de manege-activiteit en mogen niet afsplitsbaar zijn.

Het dossier werd bijgestuurd overeenkomstig deze opmerking.

De provincie vraagt zich af of het wenselijk is om overal in de zone voor weiland schuilhokken toe te laten. Tevens dient onderzocht te worden of er geen beperkingen dienen opgelegd te worden qua omvang, aantal en inplanting.

Het oprichten van schuilhokken wordt enkel toegelaten in de weilanden bij manege Green Corner en manege Equité. Hier zijn immers grote oppervlakten onder weiland. Het aantal constructies wordt evenwel beperkt tot 2 met een maximale oppervlakte van 25 m² per constructie.

De provincie stelt dat het wenselijk kan zijn om in de zone voor manege een minimale G/T op te leggen.

Indien opportuun werd een minimale G/T opgenomen in de zone voor manege.

Het is wenselijk om naast een minimum aantal parkeerplaatsen eveneens een maximum op te leggen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruimtebehoefte voor paardenwagens.

De gemeente is van mening dat het niet wenselijk is om een maximum aantal parkeerplaatsen op te leggen. Het aantal parkeerplaatsen dient immers in overeenstemming te zijn met de behoefte en moet kunnen mee evolueren. Het beperken van het aantal parkeerplaatsen zal in deze context niet resulteren in het promoten van openbaar vervoer en verplaatsingen met de fiets en te voet. De parkeerbehoefte die niet kan opgevangen worden op het terrein zal afgewenteld worden op het publiek domein. De gemeente wenst dit te vermijden.

De wegencategorisering, de trage wegen en het recreatief bovenlokaal fietsroutenetwerk zijn belangrijk voor de mobiliteitsafwikkeling. Enerzijds dient het mobiliteitsplan meegenomen te worden in de bespreking van de planningscontext en anderzijds in de afweging van de ontwikkelingsopties per site. De situering binnen het netwerk van ruiterspaden dient tevens meegenomen te worden.

Het mobiliteitsplan werd toegevoegd onder de planningscontext en de mobiliteitsafwikkeling werd opgenomen in het algemeen afwegingskader ter bepaling van de ontwikkelingsopties per site (inclusief ruiterspaden).

Uitbreidingen van de maneges zijn in strijd met de ontwikkelingsperspectieven die opgenomen werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarnaast werden deze uitbreidingen onvoldoende onderbouwd en afgewogen ten opzichte van de open ruimtestructuur en de draagkracht van de ruimte. Omwille van deze redenen kan de provincie niet instemmen met deze uitbreidingen.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt aangegeven dat de maneges kunnen behouden blijven zonder uitbreiding in oppervlakte. Voorliggend RUP resulteert geenszins in een uitbreiding van de oppervlakte van de maneges en is dan ook niet strijdig met dit structuurplan. Binnen de bestaande ruimte-inname worden evenwel een aantal capaciteitsverhogingen mogelijk gemaakt. Deze mogelijkheden tot capaciteitsvergroting werden evenwel teruggeschroefd en

gekoppeld aan duidelijke behoeften, de open ruimtestructuur en de draagkracht van de ruimte.

Agentschap Ruimtelijke Ordening

Het agentschap Ruimtelijke Ordening geeft mee dat vanuit Onroerend Erfgoed wordt aangegeven dat een aantal van de manegecomplexen een lokale erfgoedwaarde bezitten. Behoud en renovatie dient nagestreefd te worden in plaats van herbouw.

In het kader van het onderzoek tot m.e.r. werd door het agentschap Onroerend Erfgoed een gelijkaardig advies uitgebracht. Dit werd behandeld in de nota aan de dienst MER. Het dossier werd bijgestuurd zoals vooropgesteld in deze nota.

Er worden drie aandachtselementen mee gegeven vanuit de toetsing aan het GRS:

- uitbreiding van maneges is niet wenselijk
cf. behandeling advies provincie
- er dient een positieve impuls gecreëerd te worden door de opmaak van het RUP via ingroening
De inrichtingsbepalingen werden bijgestuurd om deze ingroening te bewerkstelligen. Vooral bij manege Lindt 2 is dit gezien de aanwezigheid van de groene vinger opportuun.
- groene vingers dienen gevrijwaard te blijven, Lindt 2 zou kunnen uitbreiden in de groene vinger
In het GRS 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. De bebouwing dient evenwel maximaal gebundeld te worden met reeds aanwezige bebouwing. De uitbreiding van Lindt 2 past binnen dit beleidskader.

Er dient verduidelijkt te worden wat wordt bedoeld met verbouw en herbouw met respect voor de huidige volumes.

Deze verwoording werd aangepast.

Voor twee bouwlagen wordt een kroonlijsthoogte van 9 m voorop gesteld. Is dit wenselijk of gaat het hier om een nokhoogte?

De kroonlijsthoogte werd beperkt tot 7 m.

Agentschap voor Natuur en Bos

Erosieproblemen moeten een structurele oplossing in het RUP krijgen. Specifiek gaat het dan over de maneges Dondi en Musette. Dit kan bv. door het voorzien in een buffering t.o.v. het Zoniënwoud. De provincie stelt tevens dat een voldoende landschappelijke overgang dient gerealiseerd te worden

In het plangebied van manege Musette en Dondi wordt voorzien in een buffering t.o.v. het Zoniënwoud. De achterste zone wordt voorbehouden voor weiland en op de grens met het Zoniënwoud dient een bufferstrook bestaande uit laag- en hoogstammig groen gerealiseerd te worden.

Het agentschap voor Natuur en Bos stelt dat de oprichting van verlichting dient beperkt te worden tot de zone voor manege en/of zone voor wonen.

In de voorschriften wordt opgenomen dat verlichting niet kan opgericht worden in de zone voor weiland.

Bij manege Musette wordt er voorzien in een losweg. Het water dat op de weg terechtkomt wordt best zo snel mogelijk opgevangen zodat het geen snelheid kan krijgen. Het zand dat

toch van de pistes en installaties spoelt dient ter plaatse in een zandvang opgevangen te worden.

Deze opmerkingen werden verwerkt in de voorschriften.

Opmerkingen per deelRUP

Manege Green Corner

De provincie geeft aan dat Green Corner zich in de groene rand rond Hoeilaart bevindt. In het GRS worden hier specifieke ontwikkelingsperspectieven voor opgenomen.

Deze ontwikkelingsperspectieven werden toegevoegd in het dossier en de ontwikkelingsperspectieven die in het RUP worden geboden voor Green Corner werden hieraan getoetst.

Het agentschap voor Natuur en Bos, de provincie en het agentschap ruimtelijke ordening stellen dat er dient onderzocht te worden of de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied noodzakelijk is.

Deze omzetting is niet noodzakelijk. De gebiedscategorie wordt dan ook overig groen. Begrazing dient hier evenwel beperkt te worden tot 2 GVE/ha.

De voorschriften laten een onbeperkte uitbreiding toe van de bebouwing in functie van stockageruimte voor hooi en stro toe. De provincie stelt dat dit dient beperkt te worden in functie van de behoefte.

Deze uitbreiding wordt beperkt tot 150 m².

Manege Equité

De provincie geeft aan dat Equité zich in de groene rand rond Hoeilaart bevindt. In het GRS worden hier specifieke ontwikkelingsperspectieven voor opgenomen.

Deze ontwikkelingsperspectieven werden toegevoegd in het dossier en de ontwikkelingsperspectieven die in het RUP worden geboden voor Equité werden hieraan getoetst.

Het agentschap voor Natuur en Bos, de provincie en het agentschap ruimtelijke ordening stellen dat er dient onderzocht te worden of de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied noodzakelijk is.

Deze omzetting is niet noodzakelijk. De gebiedscategorie wordt dan ook overig groen. Begrazing dient hier evenwel beperkt te worden tot 2 GVE/ha.

Manege Lindt 2

Binnen de groene vingers wordt er vanuit het GRS een netwerk van trage wegen voorop gesteld. In dit deelRUP is echter geen trage weg opgenomen. Het deelRUP dient tevens getoetst te worden aan de overige ontwikkelingsperspectieven voor de groene vinger.

Het vastleggen van een trage weg in dit deelRUP is niet opportuun aangezien het hier zou gaan om een trage weg zonder bestemming. Hij zou immers doodlopen op de grenzen van het RUP. Wel worden de voorschriften bijgestuurd zodanig dat de realisatie van een trage weg mogelijk is. Wanneer een trage weg doorheen deze groene vinger wordt gerealiseerd, kan dit gedeeltelijk binnen voorliggend RUP.

Er wordt voorgesteld om na te gaan of het wenselijk / mogelijk is om de geplande overdekte piste achter de bestaande bebouwing te realiseren.

Dit is ruimtelijk niet wenselijk. Het binnengebied waar momenteel tuinen op uitgeven zou hierdoor sterk gehypothekeerd worden. Bovendien wordt in het GRS

duidelijk gesteld dat bijkomende bebouwing in groene vingers mogelijk is indien ze maximaal aansluiten bij bestaande bebouwing. Visuele ingroening zal het effect minimaliseren.

Manege Musette

Er dient verduidelijkt te worden dat de uitbater van de manege in het woonhuis woont. Bovendien zijn hier ook manegefuncties in ondergebracht (clubhuis). Er dient onderzocht te worden of het wenselijk is om de woning op te nemen in een zone voor wonen / manege.

De woning werd opgenomen in een zone voor wonen / manege.

Het is aangewezen om een groenbuffer t.o.v. de naastgelegen woning te voorzien.

De grens met de naastgelegen woning bestaat uit een sterk uitgesproken talud waar zich momenteel een hagenrij bevindt. Het realiseren van een bufferstrook is hier dan ook niet opportuun.

Manege Dondi

Het agentschap Ruimtelijke Ordening stelt dat dient nagegaan te worden of de voorschriften voor het woonhuis niet strenger zijn dan deze uit de codex.

De voorschriften uit de codex zijn van toepassing.

De noodzaak voor een B/T van 0,8 in zone B dient aangetoond te worden.

De B/T werd beperkt tot 0,6. Een herstructurering van de site wordt op deze wijze mogelijk gemaakt.

Het is aangewezen om een groenbuffer t.o.v. de naastgelegen woning te voorzien.

Momenteel bevindt zich hier een haag- en bomenrij. De naastgelegen woningen zijn echter dichter bij de straatkant ingeplant. Hierdoor grenst de manege aan de tuinen van deze woningen. Het is dan ook niet wenselijk om in voorliggend RUP een bufferzone te voorzien.

9.3. Tweede schriftelijk advies

Op de plenaire vergadering werd geconcludeerd dat het aangewezen was om het dossier te herwerken en voor een 2^{de} schriftelijk advies voor te leggen aan de provincie Vlaams-Brabant, het agentschap Ruimtelijke Ordening en het agentschap voor Natuur en Bos. Deze adviesinstanties brachten een tweede schriftelijk advies uit. Op basis van deze adviezen 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.

Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen stelt dat het RUP Zonevrije maneges moet aangepast worden aan een aantal bemerkingen.

Aanduiding maneges op structuurplan

Ruimte Vlaanderen stelt dat moet gesteld worden dat de oorspronkelijke aanduiding van de twee maneges in het structuurplan juist is. In tegenstelling tot de aanduiding in de toelichtingsnota (rode bolletjes op kaart p. 25) liggen de maneges Green Corner en Equité

wel degelijk binnen de categorie 'Maneges aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen.

De aanduiding van de maneges Green Corner en Equité op de structuurplannen werd aangepast. Tevens werd H6 in dit kader bijgestuurd.

Mangege Lindt 2

Tijdens de plenaire vergadering werd voorgesteld om na te gaan of het wenselijk / mogelijk is om de geplande overdekte piste achter de bestaande bebouwing te realiseren. Ruimte Vlaanderen stelt dat de onderbouwing voor de voorgestelde inplanting uit voorliggende bundel nog steeds niet duidelijk is.

Onder 6.3.3 werden beide inrichtingsmogelijkheden tegenover elkaar afgewogen. De keuze voor een gebouw aansluitend bij de bestaande bebouwing langs de straatzijde blijft behouden na dit bijkomend onderzoek.

Manege Dondi

Ruimte Vlaanderen stelt dat de voorschriften voor manege Dondi uitbreiding in functie van optimalisatie toelaten, terwijl in de toelichtingsnota wordt gesteld dat uitbreiding niet mogelijk is. De B/T wordt vastgelegd op 0,6, waar de huidige bebouwingsindex op ongeveer 0,4 ligt. Gelet op de achterliggende ligging van deze manege kan een dergelijke uitbreiding niet ondersteund worden. Bij herbouw in functie van herstructurering dient het bestaand vergund geachte volume richtinggevend te zijn.

Momenteel zijn er 40 paardenboxen aanwezig op de site. In de voorschriften wordt het aantal paardenboxen tevens beperkt tot 40. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat de manege niet kan uitbreiden in capaciteit. Een beperkte uitbreiding in bebouwde oppervlakte is evenwel noodzakelijk in functie van een optimalisatie van de manege-activiteit. Momenteel bevindt de opslag van mest, hooi en stro zich in open lucht of onder een afdak. Om de bedrijfsvoering te verbeteren en te kunnen voldoen aan de huidige normen is het evenwel noodzakelijk om deze opslagruimte inpandig te realiseren. In dit kader wordt de bebouwingsindex in de voorschriften terug gebracht tot 0,4, wat een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 150 m² mogelijk maakt. Op deze wijze kan een beperkte uitbreiding in bebouwing worden gerealiseerd in functie van optimalisatie van de bedrijfsvoering, maar wordt tegelijk ingezet op een minimale bijkomende belasting van de site. Dit werd tevens geargumenteed onder 6.3.5. Door de maximale kroonlijsthoogte te beperken tot 3,5 m en een dakhelling van maximaal 45° of een maximale nokhoogte van 7 m op te leggen, wordt tevens vermeden dat een sterke uitbreiding in capaciteit op de verdiepingen kan gerealiseerd worden.

Hiernaast werd tevens in de algemene bepalingen van de zone voor manege opgenomen dat de totale oppervlakte onder bebouwing binnen de zones voor infrastructuur A en B bij herstructurering de huidige bebouwde oppervlakte, vermeerderd met de volumes voor opslag van mest, hooi en stro (max. 150 m²) niet mag overschrijden. In het toelichtend deel wordt een indicatie gegeven van deze oppervlakte.

Het is aangewezen om bij herstructurering een buffer te voorzien t.o.v. de omliggende bewoning.

In de voorschriften werd opgenomen dat bij herstructurering van de site een visuele buffer t.o.v. de omgeving moet ingericht worden.

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie Vlaams-Brabant stelt dat het RUP dient herwerkt te worden op basis van een aantal opmerkingen.

Manege Musette

Zoals afgesproken tijdens de plenaire vergadering, wordt voor de verschillende deelplannen binnen de zone voor manege de verharding beperkt door een minimale groenindex op te leggen. Voor het deelplan Musette werden de voorschriften nog niet aangepast. Hier dient een maximaal percentage voor de verharding en een minimale groenindex opgenomen te worden.

Dit werd aangepast.

Er dient verduidelijkt te worden dat bij herbouw het bestaand vergunde volume de bovengrens vormt. Dit geldt eveneens voor de woning. In het toelichtend deel kan een indicatie gegeven worden van dit volume.

Bij herbouw vormt het bestaand bouwvolume steeds de bovengrens (zie ook terminologie stedenbouwkundige voorschriften). De voorschriften voor uitbreiding, verbouw, herbouw en nieuwbouw werden bijgestuurd om te garanderen dat er geen sterke uitbreiding in bouwvolume en/of functionele ruimte mogelijk is. Deze werkwijze werd gehanteerd binnen alle deelplannen en hun voorschriften (cf. infra).

Manege Green Corner

De provincie stelt dat bij herbouw niet alleen de bestaande grondoppervlakte in rekening dient genomen te worden. Doordat enkel de kroonlijsthoogte werd vastgelegd, is een sterke uitbreiding mogelijk. Het vergund volume dient als kader genomen te worden.

Het is niet mogelijk om het vergund volume accuraat in te schatten, waar dit wel mogelijk is voor de bebouwde oppervlakte. Bovendien is de bebouwde oppervlakte samen met het aantal vergunde paardenboxen de beste maatstaf voor enerzijds de druk op het terrein en anderzijds de capaciteit van de manege. Er wordt dan ook geopteerd om te werken met een bebouwde oppervlakte i.p.v. een volume. Door tevens een maximale vloeroppervlakte en maximale nokhoogte vast te leggen wordt gegarandeerd dat er geen sterke uitbreiding in bouwvolume en/of functionele ruimte mogelijk is.

Manege Lindt 2

De gebouwen van Lindt 2 werden niet beschermd als monument, noch opgenomen als bouwkundig erfgoed. Om deze reden is het onduidelijk waarom herbouw uitgesloten wordt.

In haar advies dd. 15/05/2012 stelde Onroerend Erfgoed dat niettegenstaande de gebouwen van de maneges niet werden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed ze wel degelijk lokale erfgoedwaarde bezitten. Ze adviseerde om herbouw zoveel mogelijk uit te sluiten. Naar aanleiding van het advies van provincie Vlaams-Brabant wordt geopteerd om herbouw toch mogelijk te maken in functie van een volledige reorganisatie van de site.

Ruimte Vlaanderen en provincie Vlaams-Brabant

Gezien het feit dat Ruimte Vlaanderen en de provincie Vlaams-Brabant een aantal gelijkaardige bemerkingen geven worden deze opmerkingen hieronder samen behandeld.

Woongelegenheden

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart werd een specifiek afwegingskader voor de zonevreemde woningen opgenomen. Gelet op de specifieke problematiek van de

zonevreemde maneges is het aangewezen om in dit RUP enkel uitspraak te doen over de exploitatiewooneenheid die deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van de manege. Cf. de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen kan een woongelegenheid enkel worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van het bedrijf betreft en indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf. Een blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden bij een bedrijf wanneer beide woningen effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming, het bedrijf voldoende omvangrijk is en de woning geïntegreerd wordt binnen de bedrijfsgebouwen. Ruimte Vlaanderen en provincie Vlaams-Brabant concluderen dat de verschillende woongelegheden, voorzien binnen de deel-RUP's, niet aanvaardbaar zijn, zeker niet indien dit regularisaties van onvergunde toestanden betreft. Ze stellen dat de woonfunctie bij de maneges beperkt moet worden tot één bedrijfswoning en dat hiernaast maximaal 8 kleinschalige logies kunnen toegelaten worden.

Hiernaast wordt door beide instanties gesteld dat de bedrijfswoningen op een eenduidige manier dienen opgenomen te worden in het RUP. De woongelegenheid die als bedrijfswoningen behouden blijft, dient begrepen te worden binnen het recreatiegebied. De locatie ervoor kan eventueel in overdruk vastgelegd worden.

Tevens dient in de voorschriften opgenomen te worden dat de bedrijfswoning geïntegreerd dient te worden in het bedrijf en dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden.

Op basis van deze bemerkingen werden het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften bijgestuurd. Hieronder worden de bijstellingen per manege kort toegelicht.

Manege Green Corner

Er werd slechts één woongelegenheid behouden binnen het plangebied van manege Green Corner. Het gaat om het appartement boven de stallingen. De overige woongelegheden worden niet langer opgenomen in het plangebied. De woning werd mee opgenomen binnen de zone voor manege. Er werd geopteerd om geen overdruk voor de locatie van de bedrijfswoning aan te duiden om bij reorganisatie geen onnodige beperkingen op te leggen. Hiernaast werd duidelijk in de voorschriften opgenomen dat één bedrijfswoning en maximaal 8 kleinschalige logies kunnen toegelaten worden en dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de manege.

Manege Equité

De woning bij manege Equité werd niet langer opgenomen in het deelRUP. Binnen de zone voor bebouwing wordt de mogelijkheid voorzien tot het inrichten van één woongelegenheid in functie van de manege-uitbating. Hiernaast werd tevens opgenomen dat er maximaal 8 kleinschalige logies kunnen ingericht worden en dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de manege.

Manege Lindt 2

Op de plenaire vergadering werd gesteld dat het niet mogelijk is om de woonfunctie in Lindt 2 af te splitsen van de manege-functie. De woongelegheden bevinden zich hier immers boven de paardenboxen. Een ruimtelijke opdeling is dus onmogelijk. Bovendien bevinden de woongelegheden zich binnen woongebied met landelijk karakter. Het gaat hier dus geenszins om zonevreemde woningen. Er werd dan ook geopteerd om het huidig grafisch plan te behouden. Naar aanleiding van het advies van provincie Vlaams-Brabant m.b.t. herbouw op de site wordt herbouw wel toegelaten (cf. supra). In de voorschriften wordt gesteld dat er bij

herbouw maximaal 1 bedrijfswoning en 8 kleinschalige logies kunnen worden toegelaten. De overige woongelegenheden dienen in dit geval te verdwijnen.

Manege Musette

Het grafisch plan voor manege Musette werd aangepast zodat de woning mee wordt opgenomen binnen de zone voor manege. Er werd geopteerd om geen overdruk voor de locatie van de bedrijfswoning aan te duiden om bij reorganisatie geen onnodige beperkingen op te leggen. Hiernaast werd duidelijk in de voorschriften opgenomen dat één bedrijfswoning en maximaal 8 kleinschalige logies kunnen toegelaten worden en dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de manege.

Manege Dondi

Het grafisch plan voor manege Dondi werd aangepast zodat de woning mee wordt opgenomen binnen de zone voor manege. De huidige locatie van de woning wordt aangeduid in overdruk. Gezien de achterliggende ligging van de manege is het immers wenselijk om ook na reorganisatie de bedrijfswoning op deze locatie te behouden. Hiernaast werd duidelijk in de voorschriften opgenomen dat één bedrijfswoning en maximaal 8 kleinschalige logies kunnen toegelaten worden en dat de bedrijfswoning niet kan afgesplitst worden van de manege.

Bepalingen die geen onderwerp zijn van een RUP

Zinsneden als: 'Deze woning mag betrokken worden door een tijdelijke logie in functie van de bedrijfsvoering' en 'uitbaters of werknemers van de manege kunnen logeren op de manege zonder er gedomicilieerd te zijn' horen niet thuis in het verordenen noch het toelichtend deel van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Deze passages werden geschrapt.

Bouwhoogte

Voor de bebouwing dient in de verschillende deelplannen naast de kroonlijsthoogte ook een maximale nokhoogte opgenomen te worden.

Dit werd aangepast. De voorschriften voor uitbreiding, verbouw, herbouw en nieuwbouw werden in alle deelplannen bijgestuurd om te garanderen dat er geen sterke uitbreiding in bouwvolume en/of functionele ruimte mogelijk is. Herbouw en nieuwbouw worden mogelijk gemaakt in functie van een volledige reorganisatie van de site. Op deze wijze wordt de optie open gehouden dat in de toekomst een meer opportune configuratie voor de bebouwing zou uitgewerkt worden. Deze reorganisatie mag enkel niet gepaard gaan met een sterke uitbreiding in capaciteit, bebouwde oppervlakte, bouwvolume en functionele ruimte. Om de beperking in capaciteit te garanderen wordt voor elke manege een maximaal aantal paardenboxen vastgelegd. Bij reorganisatie wordt tevens een maximale B/T en een maximale V/T opgelegd. In de toelichtende bepalingen wordt aangegeven met welke bebouwde oppervlakte deze B/T ongeveer overeen komt en wordt deze oppervlakte vergeleken met de huidige bebouwde oppervlakte. Hiernaast wordt een maximale kroonlijsthoogte en maximale nokhoogte / maximale dakhelling opgenomen.

Agentschap voor Natuur en Bos

Het agentschap voor Natuur en Bos stelt dat er nog een aantal opmerkingen dienen verwerkt te worden in het RUP.

Ruimtelijke compensatie

De gevraagde ruimtelijke compensatie voor de herbestemming van natuurgebied werd niet opgenomen in dit voorontwerp. De categorie 'overig groen' is niet van dezelfde orde als de categorie 'reservaat en natuur' wat initieel het streefdoel is van de bestemming 'natuurgebied'. Het agentschap voor Natuur en Bos dringt erop aan om een compensatie mee te nemen in het RUP.

Tijdens de plenaire vergadering werd gesteld dat onderzocht diende te worden of het noodzakelijk was om een herbestemming door te voeren voor de weilanden. Het is wel degelijk mogelijk om de weilanden te behouden binnen natuurgebied. De beperkingen m.b.t. GVE/ha zijn van die orde dat de huidige uitbating van de manege-activiteiten kan gehandhaafd blijven. De gebiedscategorie van 'overig groen' werd gewijzigd naar 'reservaat en natuur'. Op deze wijze blijft het planologisch evenwicht bewaard.

Verlichting

Het agentschap voor Natuur en Bos dringt erop aan om het voorschrift betreffende verlichting onder te brengen bij de afzonderlijke bepalingen per zone waar ze thuishoren. Voor de andere bestemmingen blijft voor het agentschap voor Natuur en Bos het plaatsen van verlichting ongewenst.

Dit werd aangepast.

Geen enkel deelRUP, in het bijzonder deze voor de maneges Musette en Dondi, voorziet in een éénduidige zone voor groenbuffer van minstens 10 m breedte beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte struiksoorten. Het opleggen van een 2 m brede plantstrook in de bestemming 'weiland' is volgens het agentschap voor Natuur en Bos geen duurzame en effectieve oplossing om het erosieprobleem op te lossen en te vermijden in de toekomst.

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd het plan bijgestuurd. Het RUP voorziet in een graduele buffering tussen de manege en het Zoniënwoud. Een eerste buffering bestaat uit het weiland waar een permanente bodembedekking aanwezig zal zijn. Dit zorgt ervoor dat hier geen erosie kan plaatsvinden en eventuele erosie van bovenliggende delen, die zeer miniem zal zijn door de maatregelen die worden opgelegd om erosie te vermijden, gemilderd wordt. Hiernaast wordt er tevens voorzien in een buffer van 2 m bestaande uit streekeigen laag- en hoogstammig groen langsheen het Zoniënwoud. Deze buffer zorgt enerzijds voor visuele buffering en zal anderzijds de eventuele beperkte erosie nog verder milderen. Op deze wijze zal het erosieprobleem in de toekomst duurzaam en effectief opgelost en vermeden worden.

Het agentschap voor Natuur en Bos vraagt om de bestemming van de achterliggende zone bij manege Musette te beperken tot zone voor weiland.

Na de plenaire vergadering werd het grafisch plan bijgestuurd. De zone waarbinnen een rijpiste kan gerealiseerd worden, werd beperkt in oppervlakten de zone grenzend aan het Zoniënwoud werd bestemd als weiland (cf. supra). De capaciteit van de manege is evenwel van die aard dat een buitenpiste noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering en het welzijn van de dieren. De mogelijkheid tot het inrichten van een buitenpiste blijft dan ook behouden, weliswaar beperkt in oppervlakte.

9.4. Voorlopige vaststelling gemeenteraad

Het RUP Zonevrije maneges werd voorlopig vastgesteld op de gemeenteraad op 24/06/2013.

9.5. Openbaar onderzoek

9.5.1. Administratieve inlichtingen

Het RUP Zonevrije maneges werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 05/08/2013 t.e.m. 03/10/2013.

Er werden twee bezwaarschriften ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

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

9.5.2. 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 de individuele bezwaren door de gecoro is opgenomen in bijlage.

9.5.3. Advies College

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

9.6. Definitieve vaststelling gemeenteraad

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

10. BIJLAGEN

10.1. Kaartmateriaal

Manege Green corner

Afwijkingen ten opzichte van het APA

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Manege Equité

Afwijkingen ten opzichte van het APA

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Manege Lindt 2

Afwijkingen ten opzichte van het APA

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Manege Musette

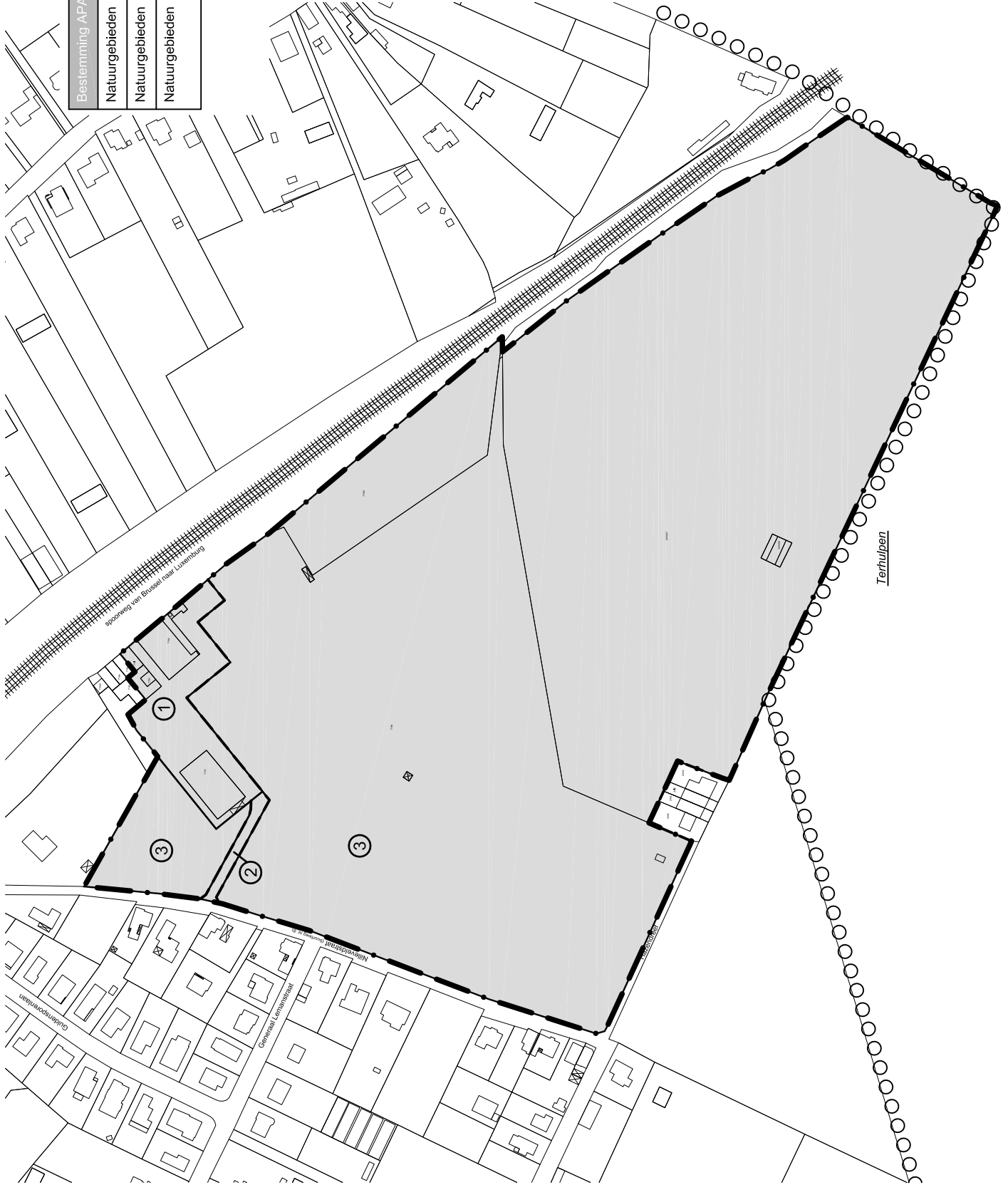
Afwijkingen ten opzichte van het APA

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Manege Dondi

Afwijkingen ten opzichte van het APA

Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

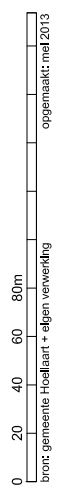


Legende

Bestemming APA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Natuurgebieden	1 - Zone voor manege	5156 m²
Natuurgebieden	2 - Toegangsweg	447 m²
Natuurgebieden	3 - Weiland - natuurgebied	131602 m²

Afwijkingen ten opzichte van het APA

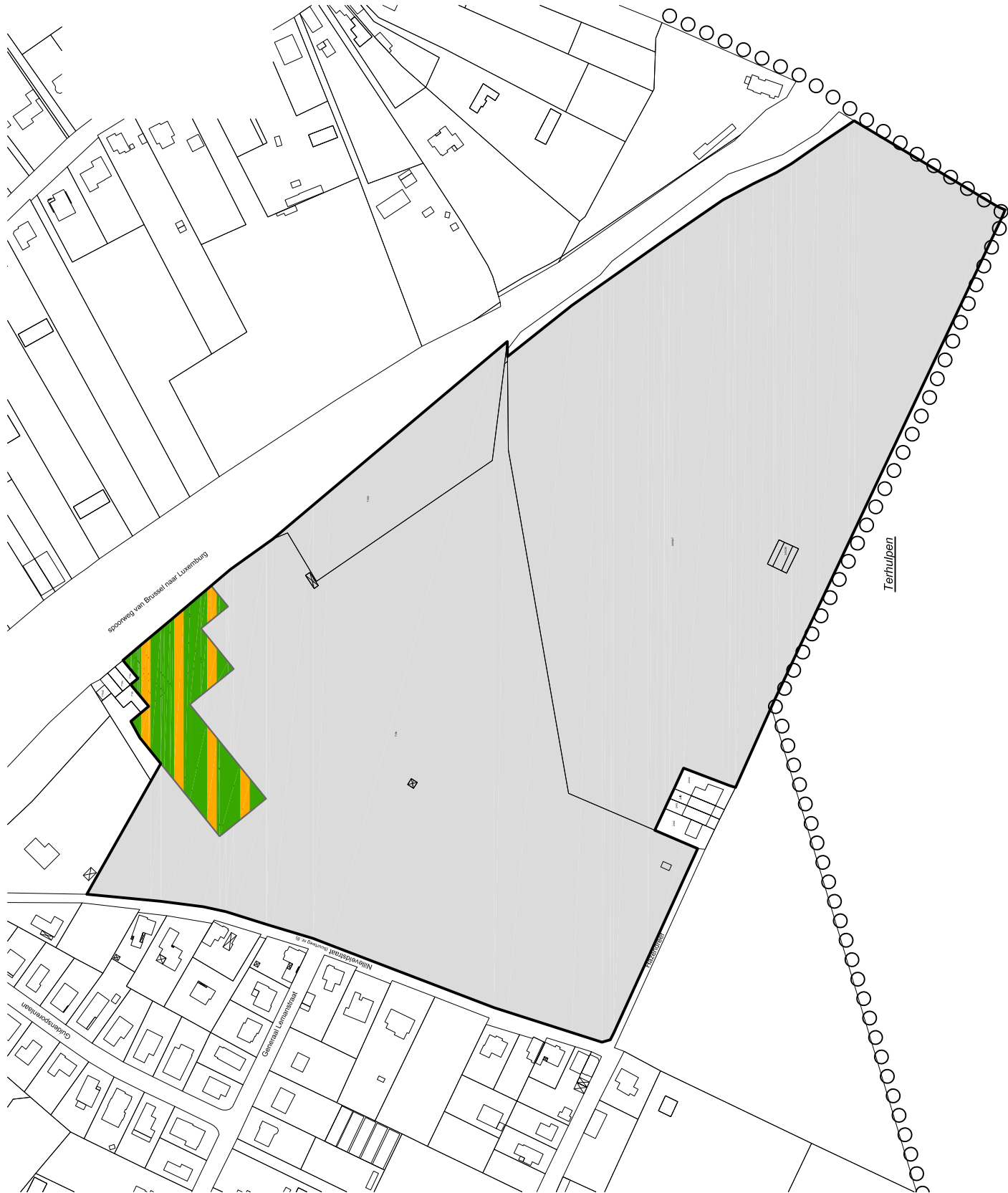
RUP Zonevrije maneges - Green Corner
RUP_Z3033_Z14_00007_00001



d+aconsult.

Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planbaten
- groen -> recreatie



Register van percelen waarop de regeling
van planschade, planbaten,
kaptaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn

RUP Zonevrije maneges - Green Corner
RUP_Z3333_Z14_00007_00001



0 20 40 60 80m
opgemaakt: mei 2013
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking

Legende



Terhulpen

Afwijkingen ten opzichte van het APA

RUP Zonevrije maneges - Equitie
RUP_23033_214_00011_00001



d+aCONSULT.

0 10 20 30 40m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planbaten
- groen -> recreatie



Terhulpen

Register van percelen waarop de regeling
van planschade, planbaten,
kaptaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn



RUP Zonevrijeende maneges - Equite
RUP_230333_214_00011_00001

d+aCONSULT.

0 10 20 30 40m
bron: gemeente Hellaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

Bestemming APA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Reservegebieden voor woonwijken	1 - Weiland - agrarisch gebied	15607 m²
Reservegebieden voor woonwijken	2 - Zone voor manege	1956 m²
Woongebieden met landelijk karakter	3 - Zone voor manege	3952 m²



Afwijkingen ten opzichte van het APA

RUP Zonevrije maneges - Lindt 2
RUP_23033_214_00008_00001



0 10 20 30 40m
bron: gemeente Hellaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planschade
- wonen -> landbouw
- wonen -> recreatie



Register van percelen waarop de regeling
van planschade, planbaten,
kapitaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn

RUP Zonevrije maneges - Lindt 2
RUP_23033_214_00008_00001

d+aCONSULT.

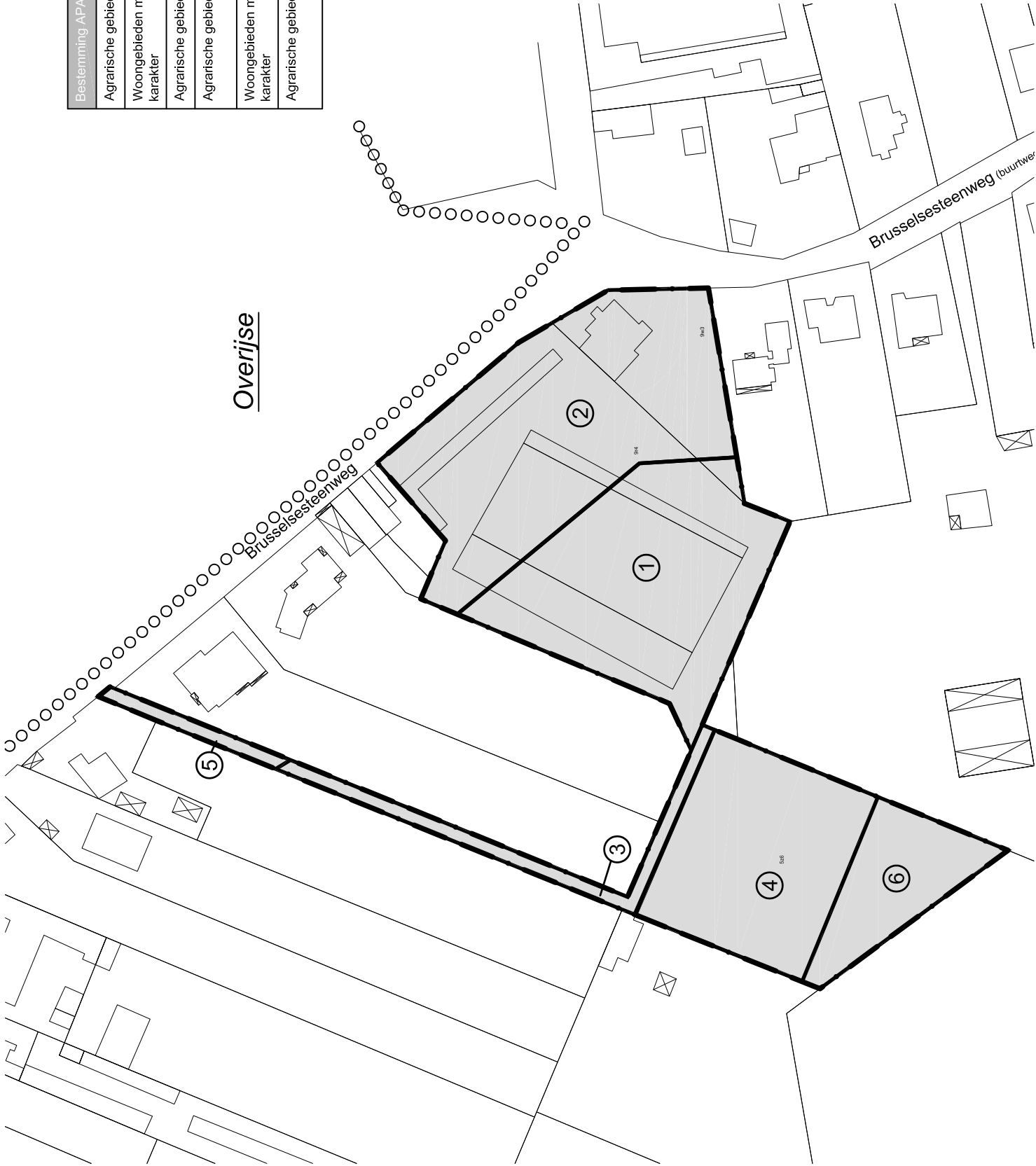


0 10 20 30 40m
bront: gemeente Hoblaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

Bestemming APA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Agrarische gebieden	1 - Zone voor manege	3267 m²
Woongebieden met landelijk karakter	2 - Zone voor manege	4047 m²
Agrarische gebieden	3 - Losweg	526 m²
Agrarische gebieden	4 - Zone voor buitenpiste / weiland	2409 m²
Woongebieden met landelijk karakter	5 - Losweg	180 m²
Agrarische gebieden	6 - Weiland - agrarisch gebied	1107 m²

Overijse



Atwijkingen ten opzichte van het APA

RUP Zonevreemde maneges - Musette
RUP_23033_214_00009_00001



0 10 20 30 40m
Bron: gemeente Hoblaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planbaten
- landbouw -> recreatie
- Mogelijke planschade
- wonen -> recreatie



Overijse

Register van percelen waarop de regeling
van planschade, planbaten,
kapitaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn

RUP Zonevrijeemde maneges - Museffe
RUP_23033_214_00009_00001

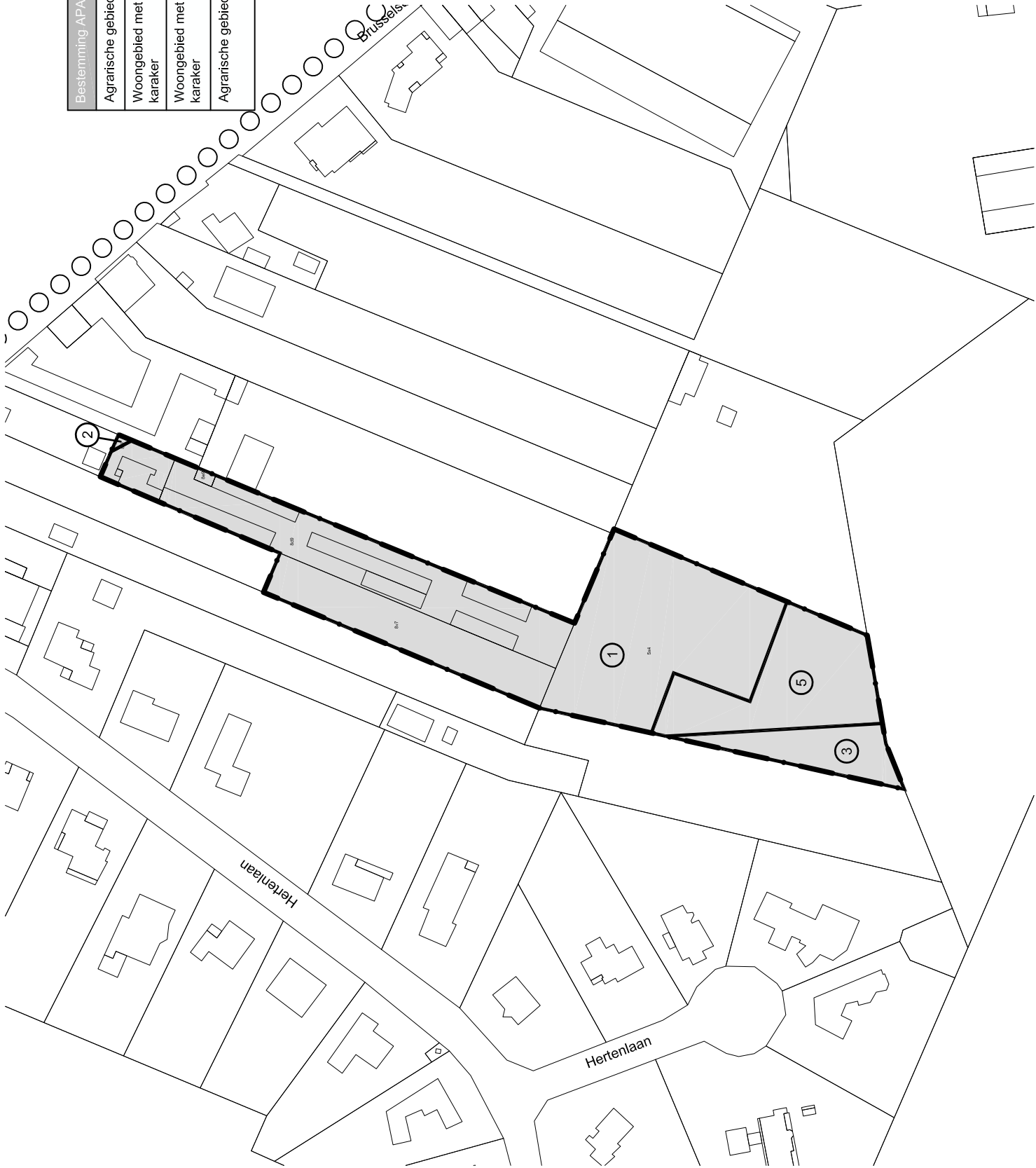


d+aCONSULT.

0 10 20 30 40m
bront: gemeente Hoblaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

Legende

Bestemming APA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Agrarische gebieden	1 - Zone voor manege	5659 m²
Woongebied met landelijk karakter	2 - Zone voor manege	12 m²
Woongebied met landelijk karakter	3 - Weiland - agrarisch gebied	622 m²
Agrarische gebieden	4 - Weiland - agrarisch gebied	1437 m²

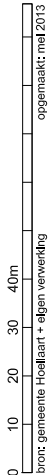


Afwijkingen ten opzichte van het APA

RUP Zonevrije maneges - Dondri
RUP_23033_214_00010_00001



E



Legende

- Grens RUP
- Mogelijke planbaten
- landbouw -> recreatie
- Mogelijke planschade
- wonen -> landbouw
- wonen -> recreatie



Register van percelen waarop de regeling
van planschade, planbaten,
kaptaalschade of gebruikersschade van
toepassing kan zijn

RUP Zonevrije maneges - Dondi
RUP_23033_214_00010_00001

d+aCONSULT.



0 10 20 30 40m
bron: gemeente Hellaart + eigen verwerking
opgemaakt: mei 2013

10.2. **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

8.1. Onderzoek tot m.e.r.

8.1.1. 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 het plangebied onderverdeeld in verschillende planonderdelen. Deze worden zodanig gekozen dat de ontwikkelingsmogelijkheden geboden door voorliggend RUP binnen eenzelfde planonderdeel sterk gelijkaardig zijn. Voor elk planonderdeel wordt het afwegingskader ingevuld samen met de kwetsbaarheid van de verschillende disciplines¹. Dit afwegingskader doet dienst als toetsing van de relevantie van de verschillende disciplines waarbinnen milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling kan variëren tussen zeer relevant, relevant, beperkt relevant en niet relevant. Afhankelijk van deze beoordeling 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.
- 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.

¹ De kwetsbaarheid van de verschillende disciplines wordt afgeleid uit de referentiesituatie in het plangebied. De bespreking hiervan gebeurt bij de beoordeling van de milieueffecten.

8.1.2. 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 of voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011. Bijgevolg is het RUP dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet. In paragraaf 8.2 wordt immers aangetoond dat voorliggend RUP geen betekenisvolle effecten zal hebben op een speciale beschermingszone.

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.

8.1.3. Planonderdelen en afwegingskader

Om het onderzoek tot m.e.r. op een kwalitatieve wijze te kunnen voeren, worden een aantal planonderdelen afgebakend binnen het RUP dat een totale oppervlakte van zo'n 22,78 ha beslaat. Het RUP bestaat uit vijf deelRUP's:

- manege Green corner – 13,94 ha;
- manege Equité – 4,79 ha;
- manege Lindt 2 – 2,14 ha;
- manege Musette – 1,15 ha;
- manege Dondi – 0,76 ha.

Binnen deze vijf deelRUP's zijn sterk gelijkaardige zones aanwezig. Ze worden dan ook samen besproken. Dit resulteert in volgende planonderdelen (oppervlaktes in ha).

	Green Corner	Equité	Lindt 2	Musette	Dondi	TOTAAL
zone voor manege						
algemeen (A1)	0,51	0,29	0,30	0,67	0,26	2,03
zone voor bebouwing (A2)		0,23	0,29			0,52
zone voor infrastructuur A (A3)					0,03	0,03
zone voor infrastructuur B (A4)					0,25	0,25
zone voor wonen (B)	0,11	0,13		0,06	0,01	0,31

zone voor wonen / manege (C)	0,10					0,10
weiland (D)	13,18	4,14	1,55		0,21	19,08
zone voor buitenpiste / weiland (E)				0,35		0,35
toegangsweg (F)	0,04					0,04
losweg (G)				0,07		0,07
trage weg (H)	overdruk					

Onderstaande tabel geeft een synthese van de te verwachten milieueffecten per manege. Ze vormt eveneens de basis om te bepalen of het noodzakelijk is om een discipline aan een uitgebreid, beknopt of geen nader onderzoek te onderwerpen. De invulling van deze tabel wordt verklaard in de tekstuele bespreking van de verschillende disciplines. Per discipline wordt eveneens een meer gedetailleerde tabel per manege toegevoegd.

	Bodem	Energie- en grondstoffenvoorraden	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Atmosfeer en klimatologische factoren	Licht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte
referentiesituatie	o/x	o	o/x	o	o	o	o	o/x	o/x	o
beoordeling effect										
Green corner	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Equité	(+/-)	+/-	(+/-)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+(/-)
Lindt 2	(+/-)	+/-	(+/-)	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
Musette	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+(/-)	+/-	+/-
Dondi	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-	+(/-)	+/-	+/-
relevant?	o/x	o	o/x	o	o	o	o	o/x	o/x	o/x
<u>referentiesituatie</u>: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar o = niet kwetsbaar <u>beoordeling effect</u>: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden -- = een significant negatief effect - = een negatief effect +/- = geen effect + = een positief effect ++ = een significant positief effect t = het effect is tijdelijk van aard <u>relevant?</u>: relevantie van discipline bij beoordeling milieueffecten xx = zeer relevant – uitgebreide bespreking aangewezen x = relevant – beknopte bespreking aangewezen o/x = beperkt relevant – zeer beknopte bespreking aangewezen o = niet relevant – bespreking niet aangewezen										

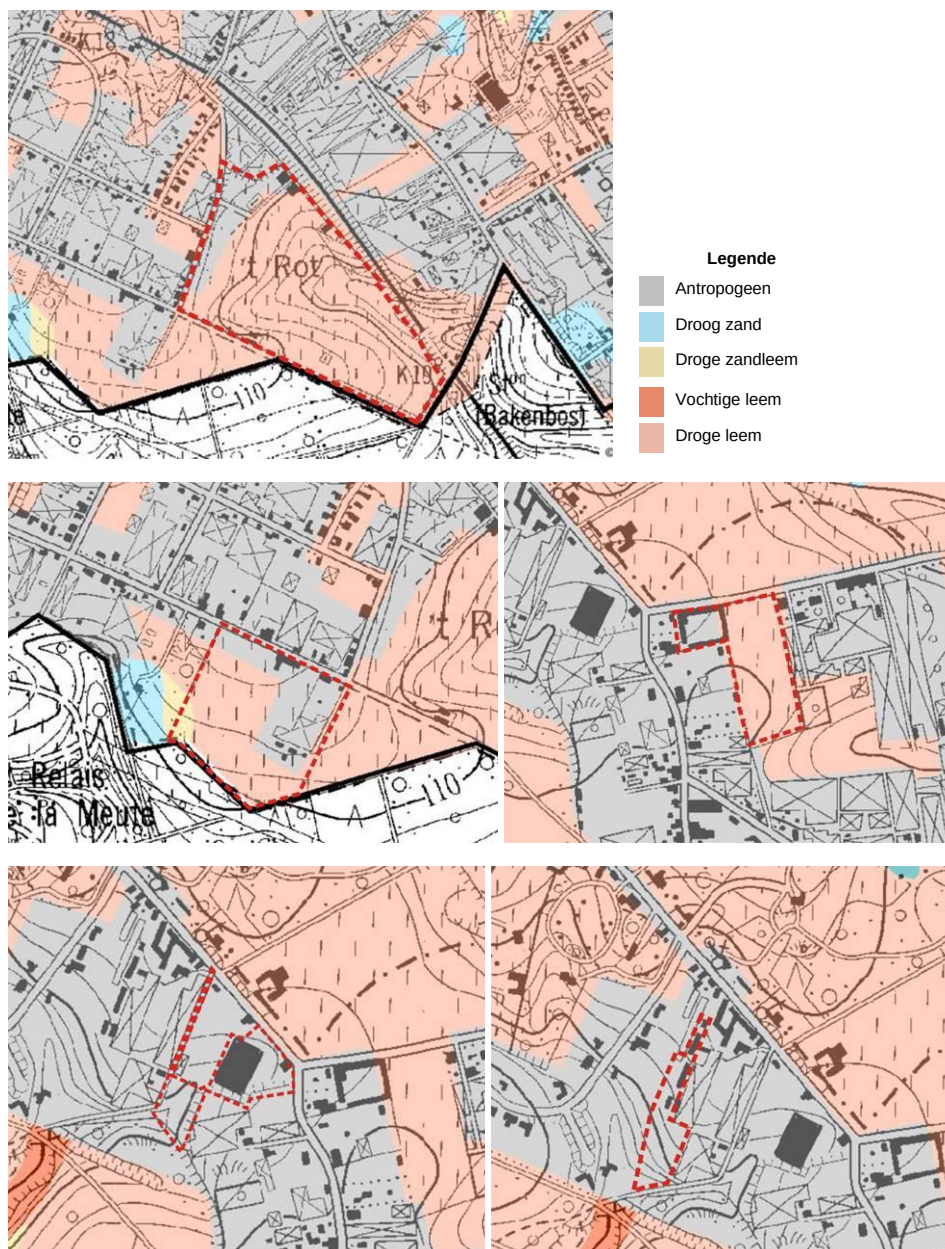
8.1.4. Beoordeling milieueffecten

Bodem

	Green Corner	Equité	Lindt 2	Musette	Dondi
referentiesituatie	o/x	o	o/x	o	o
beoordeling effect					
A1	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
A2		-	-		
A3					+/-
A4					+/-
B	+/-	+/-		+/-	+/-
C	+/-				
D	+/-	+/-	+/-		+
E				+	
F	+/-				
G				+/-	
H	+/-				
GLOBAAL	+/-	(+/-)	(+/-)	+/-	+/-
<u>referentiesituatie</u>: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar o = niet kwetsbaar <u>beoordeling effect</u>: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden -- = een significant negatief effect - = een negatief effect +/- = geen effect + = een positief effect ++ = een significant positief effect t = het effect is tijdelijk van aard					

Referentiesituatie

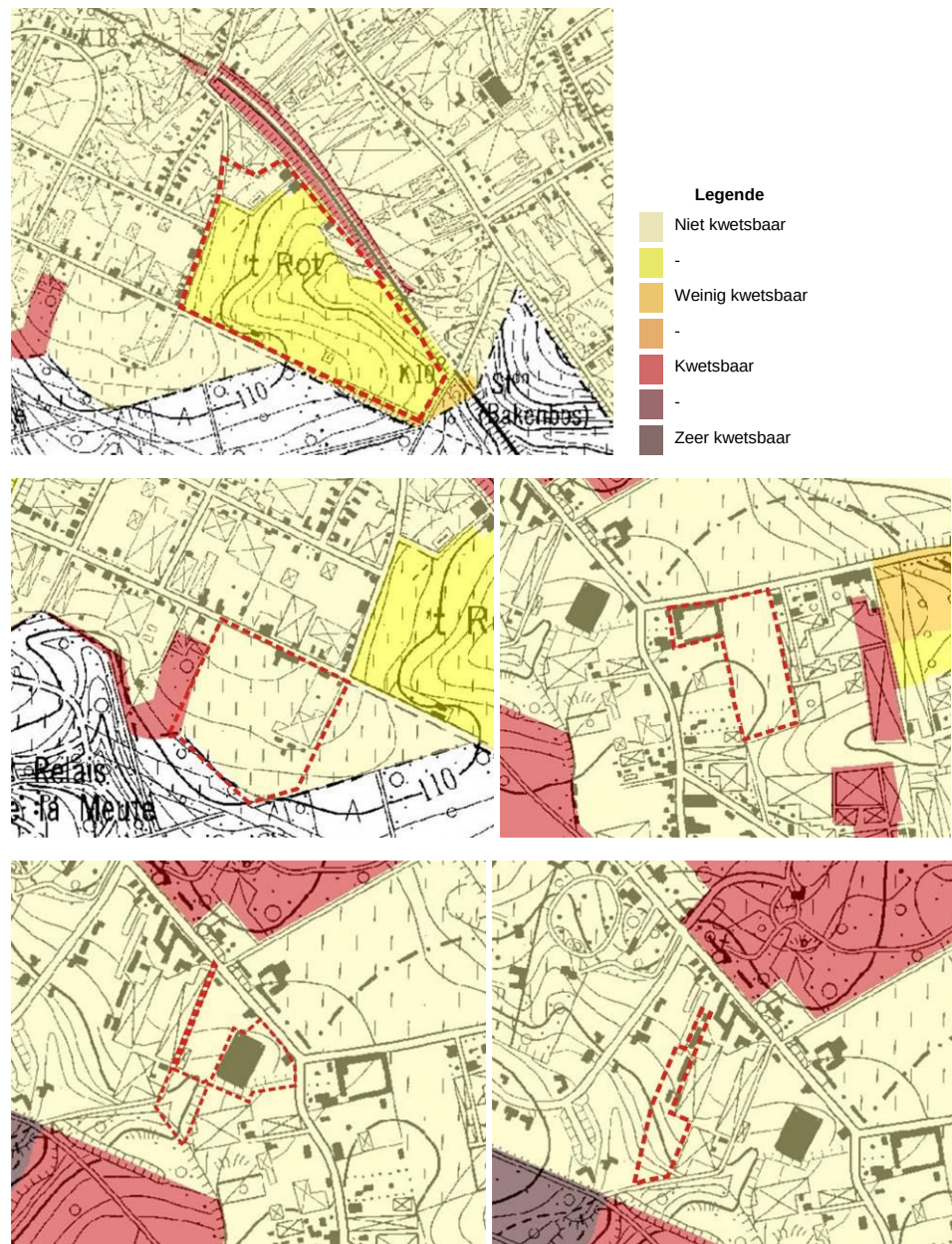
De fysische bodemtoestand in de plangebieden wordt gekenmerkt door droge leem en antropogene bodems. In de antropogene bodems zijn de natuurlijke kenmerken grotendeels verloren gegaan als gevolg van menselijke activiteiten en ingrepen. Een gedeelte van de plangebieden is sterk gevoelig voor erosie (zie watertoets). Concluderend kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand in de plangebieden matig kwetsbaar is.



| Bodemkaart Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

Bij de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de gevoeligheidskaarten voor verzuring, verdroging en eutrofiëring belangrijke informatiebronnen. De plangebieden zijn niet of niet tot weinig kwetsbaar voor verzuring. Qua verdroging zijn ze niet tot weinig kwetsbaar of weinig kwetsbaar. Green corner vormt hier een uitzondering op en is weinig kwetsbaar tot kwetsbaar. Voor eutrofiëring zijn de verschillende plangebieden niet tot weinig of weinig kwetsbaar.

Uit de fysische bodemtoestand en de bodemkwaliteit kan geconcludeerd worden dat de bodem in het plangebied niet tot matig kwetsbaar is.

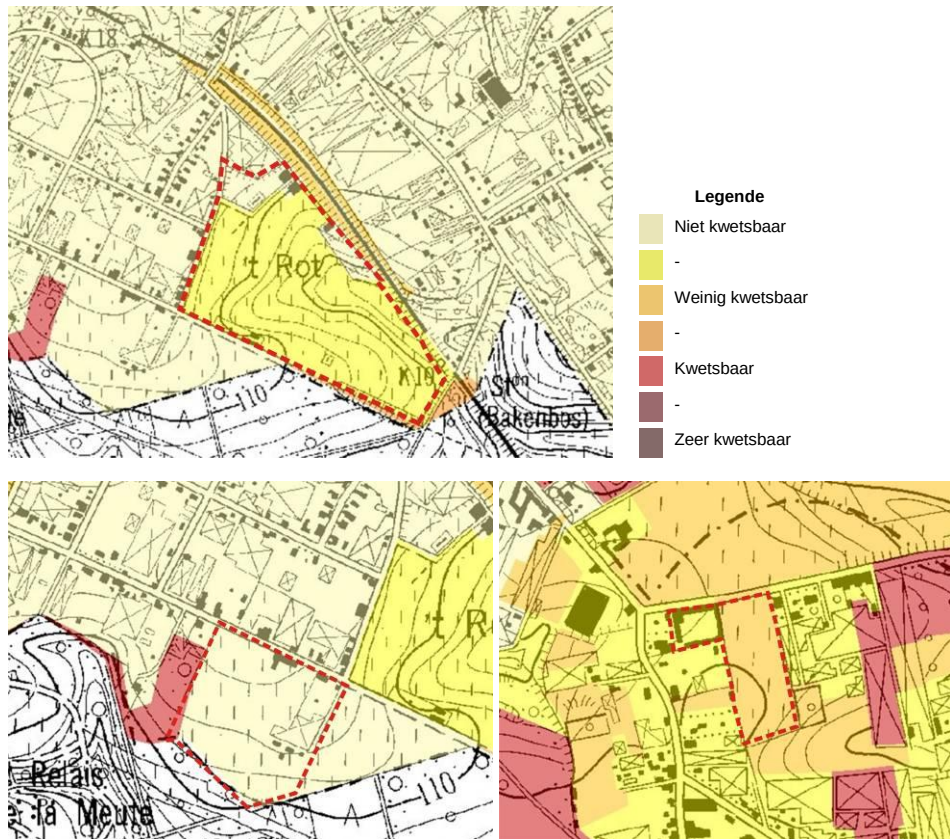


| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – verzuring Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)





| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – verdroging Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)





| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – eutrofiëring Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

Milieueffecten en milderende maatregelen

De uitvoering van voorliggend RUP zal een zeer beperkt effect hebben op de fysische bodemtoestand in de verschillende plangebieden. De wijzigingen t.o.v. de bestaande toestand zijn eerder gering. Er wordt geen grootschalige bijkomende bebouwing, verharding of verstoring van de bodem mogelijk gemaakt. Concreet wordt er voor manege Dondi een herstructurering van de bebouwing mogelijk gemaakt en voor manege Equité een uitbreiding met een (overdekte) piste, paardenboxen en stockageruimte. In het RUP worden een aantal concrete bepalingen opgenomen die ervoor zullen zorgen dat negatieve effecten op de fysische bodemtoestand worden vermeden. Het gaat dan concreet om bepalingen omtrent het tegengaan van erosie (specifiek erosie van gronden naar het Zoniënwoud). Verhardingen in de onbebouwde ruimte dienen tot een minimum beperkt te blijven en in de mate van het mogelijke gerealiseerd te worden in waterdoorlatende en/of halverharde of natuurlijke materialen. In de weilanden worden enkel schuilhokken voor dieren toegelaten. De overige ruimte dient een permanente bodembedekking te kennen. Op deze wijze wordt erosie tegen gegaan (zie watertoets).

Wat betreft bodemkwaliteit is het plangebied globaal genomen niet tot weinig kwetsbaar. Voorliggend RUP maakt geen activiteiten mogelijk die een significant negatief effect op de bodemkwaliteit teweeg kunnen brengen. Bovendien zijn de maneges gebonden aan milieuvergunningen waarin maatregelen worden opgenomen om negatieve effecten op de omgeving, waaronder de bodem, tegen te gaan.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van voorliggend RUP niet zal resulteren in significante negatieve effecten op de discipline bodem in het plangebied. Er zal sprake zijn van een zeer beperkte toename aan bebouwing, verharding en verstoring. Hiernaast worden bepalingen opgenomen die ervoor zorgen dat negatieve effecten op de bodem vermeden worden. T.o.v. de actuele situatie zal er eveneens sprake zijn van een licht positief effect. Dit is zeker het geval voor manege Dondi en Musette waarvoor duidelijke maatregelen in het RUP worden opgenomen om erosie van gronden naar het Zoniënwoud tegen te gaan.

Energie- en grondstoffenvoorraden

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

Grond- en oppervlaktewater

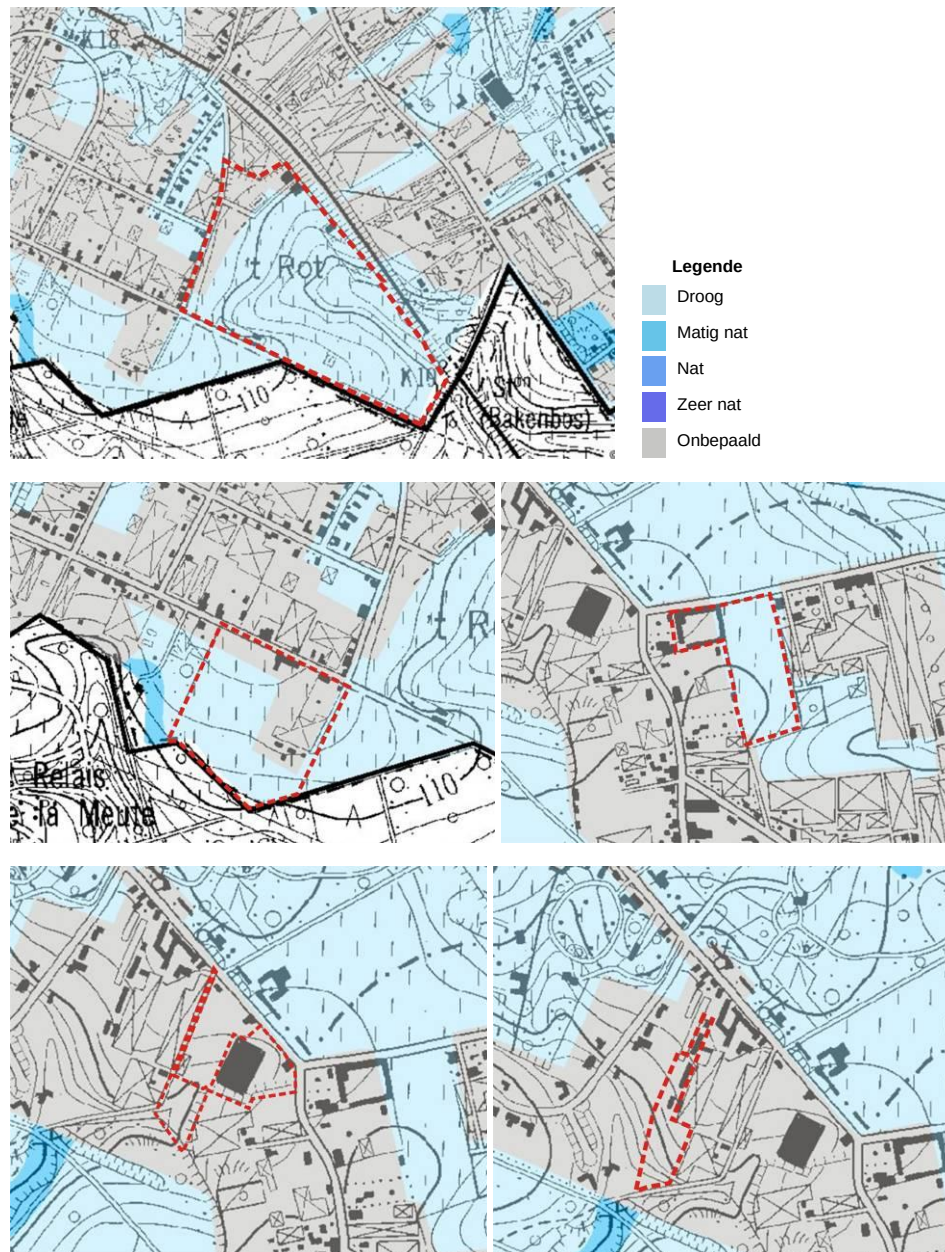
	Green corner	Equité	Lindt 2	Musette	Dondi
referentiesituatie	o/x	o	o	o	o
beoordeling effect					
A1	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
A2		-	-		
A3					+/-
A4					+/-
B	+/-	+/-		+/-	+/-
C	+/-				
D	+/-	+/-	+/-		+/-
E				+/-	
F	+/-				
G				+/-	
H	+/-				
GLOBAAL	+/-	(+)/-	(+)/-	+/-	+/-
<u>referentiesituatie</u>: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar o = niet kwetsbaar <u>beoordeling effect</u>: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden -- = een significant negatief effect - = een negatief effect +/- = geen effect + = een positief effect ++ = een significant positief effect t = het effect is tijdelijk van aard					

Referentiesituatie

De discipline grond- en oppervlaktewater valt uiteen in twee subdisciplines, namelijk de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater.

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Er bevinden zich geen waterlopen in de plangebieden. De drainagekaart toont aan dat de plangebieden droog zijn. Voor manege Musette en Dondi is de drainageklasse onbepaald omwille van het antropogene karakter van de bodems. Andere aspecten van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding zullen besproken worden onder de watertoets.



| Drainagekaart Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

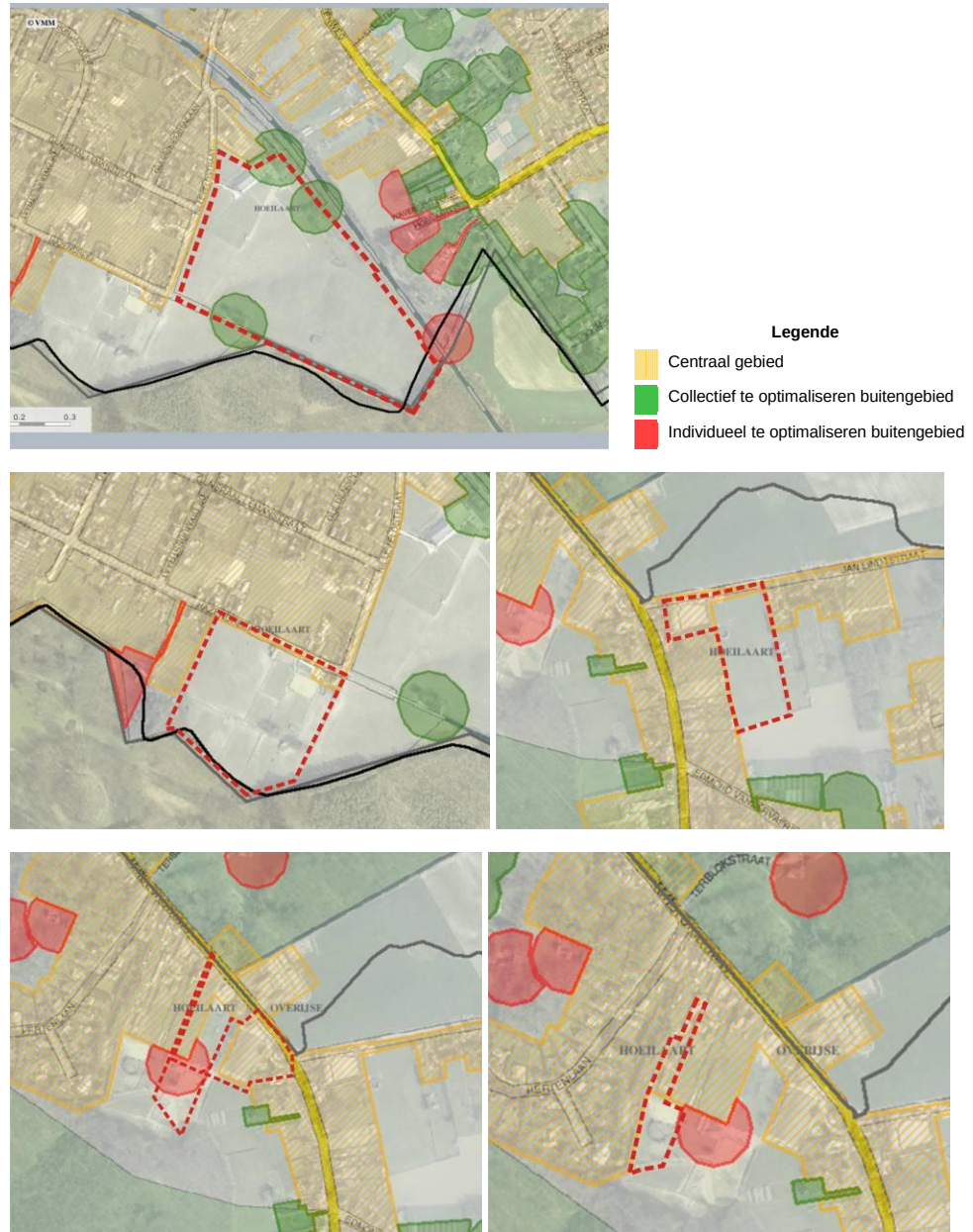
Binnen het plangebied komen geen grondwatervergunningen, beschermingszones voor grondwaterwinning of waterwingebieden voor. Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid² zijn de plangebieden overwegend matig kwetsbaar (Cb) en kwetsbaar – matig kwetsbaar (Ca2/Cb). Green corner is kwetsbaar (Ca2). Ca2 gronden bestaan uit zand, zonder deklaag, met een onverzadigde zone van meer dan 10 m. Cb gronden bestaan uit zand met een lemige deklaag.

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij bevindt de bebouwing van manege Equité, Lindt 2, Musette en Dondi zich binnen centraal gebied. Dit betekent dat er een gescheiden rioleringsstelsel met aansluiting op een operationele

² De grondwaterkwetsbaarheid van een gebied is een code die het risico op verontreiniging van het grondwater in de bovenste watervoerende laag aangeeft (bron: DOV, 2012).

afvalwaterzuiveringsinstallatie aanwezig is. De bebouwing in het plangebied van manege Green corner bevindt zich in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat er momenteel nog geen aansluiting is op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie via het rioleringsnetwerk, maar dat deze er in de toekomst wel zal komen.

Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat de plangebieden niet uitgesproken kwetsbaar zijn wat betreft de discipline grond- en oppervlaktewater.



| Zoneringsplan Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (DOV, 2012)

Milieueffecten en milderende maatregelen

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

De effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de milderende maatregelen worden hier kort besproken en zullen uitgebreider aan bod komen in de watertoets. Bebouwing en verhardingen hebben een grote invloed op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Een toename in bebouwing en verharde oppervlakte resulteert immers in een toename in de hoeveelheid afvloeiend hemelwater. Onder de

discipline bodem werd reeds gesteld dat de toename aan bebouwing en verhardingen als gevolg van het RUP Zonevrije maneges eerder beperkt zal zijn. Dit is zeker het geval t.o.v. de bestaande toestand.

De nodige maatregelen dienen genomen te worden om het afvloeiend hemelwater op te vangen en vertraagd af te voeren. Hiertoe worden bepalingen opgenomen in het RUP. Zo wordt o.a. voor de losweg in manege Musette gesteld dat bij realisatie van de weg in een niet waterdoorlatende verharding de nodige opvang voor hemelwater en vertraagde afvoer moet voorzien worden.

De inrichting van ondergrondse constructies kan zorgen voor een effect op de grondwaterstroming in het plangebied. Dit zal verder besproken worden bij de watertoets.

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Wat betreft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moeten volgende aspecten in rekening genomen worden. Het grondwater in het plangebied is overwegend matig kwetsbaar en matig kwetsbaar tot kwetsbaar. Green corner is kwetsbaar. Voorliggend RUP maakt de ontwikkeling van activiteiten die zouden kunnen resulteren in de lozing van verontreinigd water in het gebied echter niet mogelijk. Zoals reeds gesteld onder de discipline bodem zijn de maneges bovendien gebonden aan hun milieuvergunning. Voor de bebouwing die niet gelegen is in centraal gebied moet voorzien worden in een aansluiting op een gescheiden rioleringsstelsel of een IBA of KWZI. Op deze wijze wordt lozing van ongezuiverd afvalwater in het plangebied tegengegaan.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in significante negatieve milieueffecten op de discipline grond- en oppervlaktewater.

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 voor het RUP Zonevrije maneges is niet aan de orde. T.o.v. de bestaande toestand zijn de wijzigingen en bijkomende ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door het RUP Zonevrije maneges eerder gering. Het RUP beoogt het behoud van de huidige activiteiten en het bieden van rechtszekerheid. Uitbreidingsmogelijkheden zijn eerder beperkt en zullen niet resulteren in een negatief effect op de discipline geluid en trillingen. Het omgevingsgeluid zal beperkt blijven tot de huidige niveaus en bijkomende vervoersbewegingen zullen gering zijn. Er kan dan ook gesteld worden dat het RUP niet zal resulteren in significante negatieve effecten 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. De gegevens van de dienst lucht van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied³. Het jaargemiddelde

³ De pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

voor NO₂ bedraagt 23,53 µg/m³ en dit voor PM₁₀ 18,27 µg/m³. Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Een daggemiddelde van 50 µg/m³ wordt 7,33 maal per jaar overschreden wat dus ook ruim onder de Europese norm ligt. Er kan dan ook gesteld worden dat de plangebieden worden gekenmerkt door een relatief goede luchtkwaliteit.

Voorliggend RUP maakt bovendien geen activiteiten mogelijk die kunnen resulteren in een negatief effect op de luchtkwaliteit in het gebied en de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden, zijn niet van die aard dat ze een sterke verkeersgeneratie zullen teweeg brengen. Globaal kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal resulteren in een negatief effect op de discipline lucht.

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 Zonevreemde maneges 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. Wel zal er bij de inplanting en keuze van verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, verlichtingsduur...) rekening dienen gehouden te worden met de privacy van de omwonenden, aanwezige natuurwaarden en de visuele beleving van het gebied vanop de wegenis.

Fauna en flora

	Green corner	Equité	Lindt 2	Musette	Dondi
referentiesituatie	o/x	o	o	o	o
beoordeling effect					
A1	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
A2		+/-	+/-		
A3					+/-
A4					+/-
B	+/-	+/-		+/-	+/-
C	+/-				
D	+/-	+/-	+/-		+
E				+	
F	+/-				
G				+/-	
H	+/-				
GLOBAAL	+/-	+/-	+/-	+(/-)	+(/-)
referentiesituatie: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar					

o = niet kwetsbaar

beoordeling effect: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden

-- = een significant negatief effect

- = een negatief effect

+/- = geen effect

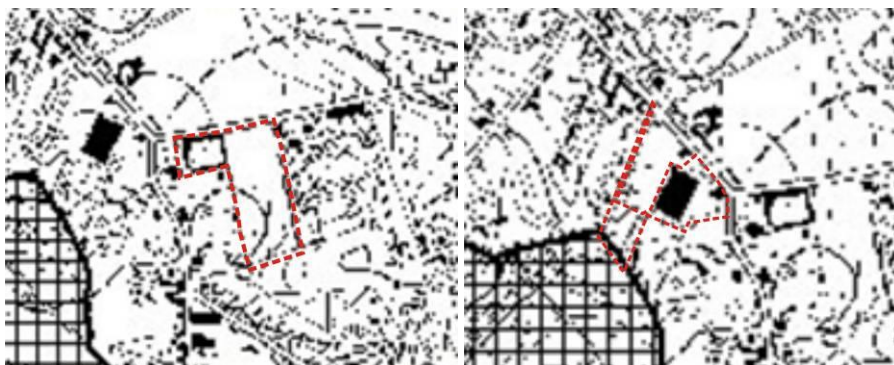
+ = een positief effect

++ = een significant positief effect

t = het effect is tijdelijk van aard

Referentiesituatie

Er situeren zich geen speciale beschermingszones of delen van het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend netwerk in het plangebied. Manege Musette en Dondi grenzen aan het VEN-gebied n° 513 – Het Zoniënwood en bevinden zich in de onmiddellijke omgeving van de speciale beschermingszone Europese Habitatrichtlijn 92/43/EEG. Manege Lindt 2 bevindt zich op ruimere afstand van beiden.



| VEN-gebieden Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

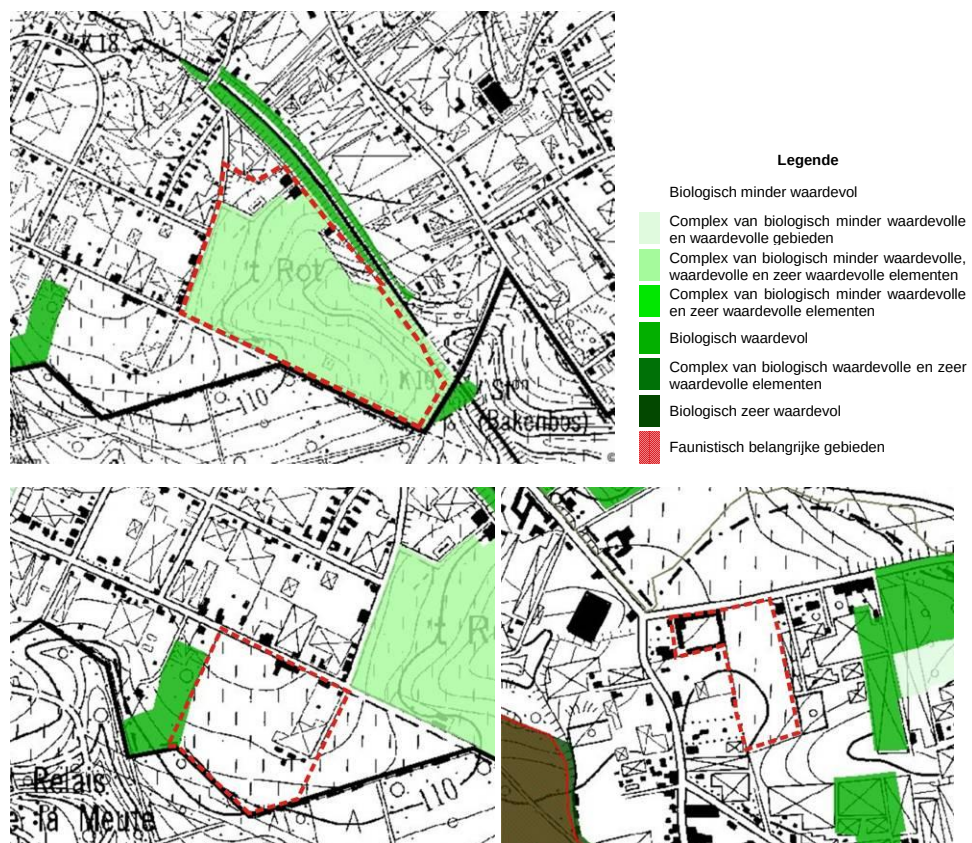




| Speciale beschermingszones Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

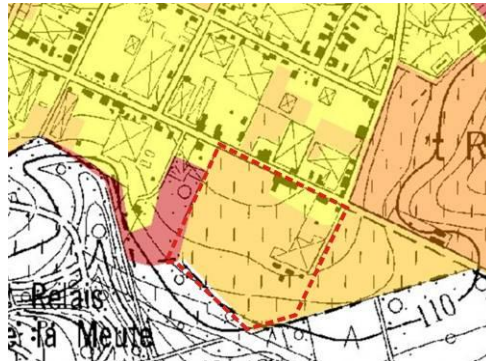
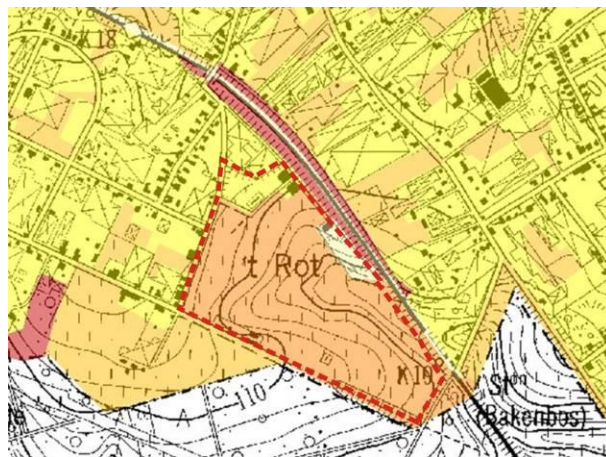
De plangebieden zijn overwegend biologisch minder waardevol. Green corner is een complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen. Het gaat om soortenarm permanent cultuurgrasland. Wat betreft ecotoopverlies is Green corner weinig kwetsbaar tot kwetsbaar. De overige plangebieden zijn niet tot weinig kwetsbaar.

Globaal kan gesteld worden dat de plangebieden niet uitgesproken kwetsbaar zijn wat betreft de discipline fauna en flora.





Biologische waarderingskaart Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)



Ecosysteemkwetsbaarheid – ecotoopverlies Green corner, Equité, Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

Milieueffecten en milderende maatregelen

Voor het VEN-gebied n° 513 – Het Zoniënwood en de speciale beschermingszone Europese Habitatrichtlijn 92/43/EEG zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de plangebieden van manege Musette en Dondi van belang. Momenteel is er sprake van erosie van grond naar het Zoniënwood wat resulteert in een bedreiging van de verdere ontwikkeling van de natuurlijke waarden. Binnen voorliggend RUP worden dan ook zeer duidelijke bepalingen opgenomen die ervoor moeten zorgen dat er een eind komt aan deze problematiek. Bij het verlenen van vergunningen zal dit een zeer belangrijke randvoorwaarde vormen. Concreet moeten de buitenpistes zodanig worden aangelegd dat elke vorm van erosie naar het Zoniënwood wordt vermeden en de weilanden moeten een permanente bodembedekking kennen. Bovendien mag de inrichting van de zone grenzend aan het Zoniënwood geenszins een negatieve invloed hebben op de ecologische en natuurlijke waarden die er aanwezig zijn.

De aanwezige graslanden binnen de verschillende plangebieden worden maximaal behouden. Voor Green corner betekent dit dat het complex van biologische minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen behouden zal blijven.

Beoordeling

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP Zonevreemde maneges niet zal resulteren in een significant negatief effect op de discipline fauna en flora. Het RUP zal de nodige bepalingen opnemen om negatieve effecten op het Zoniënwood, die momenteel plaatselijk aanwezig zijn, tegen te gaan (cf. supra).

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

	Green corner	Equité	Lindt 2	Musette	Dondi
referentiesituatie	o	o	o	o/x	o/x
beoordeling effect					
A1	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
A2		+/-	+/-		
A3					+/-
A4					+/-
B	+/-	+/-		+/-	+/-
C	+/-				
D	+/-	+/-	+/-		+/-
E				+/-	
F	+/-				
G				+/-	
H	+/-				
GLOBAAL	+/-	+/-	+/-	+/-	+/-
referentiesituatie: kwetsbaarheid van de discipline xx = zeer kwetsbaar x = kwetsbaar o/x = niet uitgesproken kwetsbaar tot matig kwetsbaar o = niet kwetsbaar					

beoordeling effect: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden

- = een significant negatief effect
- = een negatief effect
- +/- = geen effect
- + = een positief effect
- ++ = een significant positief effect
- t = het effect is tijdelijk van aard

Referentiesituatie

Ten zuidwesten van manege Dondi en Musette en ten westen van manege Lindt 2 bevindt zich het beschermd landschap OB000380 gevormd door het Zoniënwood en het Kapucijnenbos. Hetzelfde geldt voor de relictzone R20023 – Zoniënwood – Bos van Marnix. Deze relictzone situeert zich eveneens ten noorden van manege Dondi en Musette.

Manege Dondi en Musette worden eveneens omgeven door de ankerplaats A20034 – Zoniënwood tussen Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode. De meest zuidelijke zone van Musette bevindt zich in deze ankerplaats.

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen het plangebied van het RUP Zonevrije maneges geeft de CIA geen vindplaatsen van archeologische erfgoed weer.

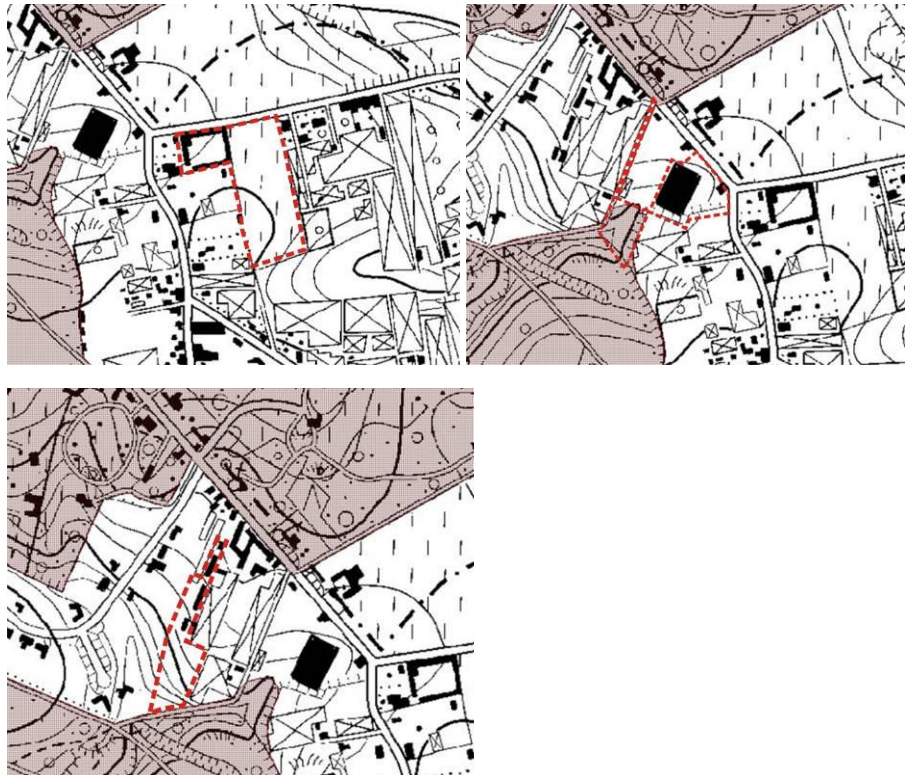
Globaal kan gesteld worden dat het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is wat betreft de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.



| Beschermd landschap Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)



Relictzone Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)



Ankerplaats Lindt 2, Musette en Dondi (AGIV, 2012)

Milieueffecten en milderende maatregelen

De activiteiten die mogelijk worden gemaakt binnen het RUP bestendigen in grote lijnen de reeds bestaande situatie. Bovendien zijn ze niet van dergelijke aard dat ze afbreuk doen aan de landschaps- en historische waarden van het beschermd landschap, de ankerplaats

en de relictzone. Bovendien zullen in de stedenbouwkundige voorschriften afdoende bepalingen opgenomen worden om integratie in het landschap te bewerkstelligen en het behoud van de landschappelijke waarden te garanderen. Bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning dient steeds te worden aangetoond op welke wijze een landschappelijke integratie en aansluiting bij de omgeving wordt bewerkstelligd. Volgende uitgangspunten worden hierbij gehanteerd:

- bebouwing en infrastructuur wordt maximaal gebundeld gerealiseerd;
- bebouwing en infrastructuur wordt landschappelijk ingekaderd door gebruik te maken van aangepaste materialen en vormgeving, solitaire bomen, haagstructuren....

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. In de voorschriften dient de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen gegarandeerd te worden. T.o.v. de bestaande toestand zorgt het RUP evenwel niet voor bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden die een sterke verstoring van de bodem met zich zouden meebrengen.

Beoordeling

De ontwikkelingsmogelijkheden die worden mogelijk gemaakt binnen het RUP Zonevreemde maneges zijn niet van die aard dat ze significante negatieve effecten op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie zullen veroorzaken.

Mens en ruimte

Zoals reeds gesteld wordt voorliggend RUP opgemaakt om een antwoord te bieden op het zonevreemd karakter van de maneges en het bieden van duidelijke ontwikkelingsperspectieven en rechtszekerheid voor de toekomst. Voor de maneges en hun eigenaars is de opmaak van voorliggend RUP dan ook een positief element. Voor manege Equité worden er mogelijkheden geboden om hun huidige activiteiten, het aanbieden van hypotherapie aan kinderen en volwassenen met een beperking, beperkt uit te breiden. Dit kan beschouwd worden als een positief effect voor deze bevolkingsgroep. Het behoud van de overige maneges draagt bij tot een versterking van het zacht recreatief netwerk. Dit is eveneens een positief effect voor de discipline mens en ruimte.

Voor de omwonenden zal er t.o.v. de actuele situatie slechts in beperkte mate sprake zijn van een wijziging, hoofdzakelijk onder de vorm van beperkte uitbreiding of herstructurering van de bebouwing. Deze wijzigingen zijn echter niet van die aard dat er sprake is van een negatief effect op de levenskwaliteit van de omwonenden. Bovendien worden er in het RUP de nodige bepalingen opgenomen om landschappelijke integratie te garanderen (cf. supra) en hinder voor de omwonenden te beperken. Zo wordt er gestreefd naar een bundeling van de infrastructuur en bebouwing en dit op dergelijke wijze dat deze in belangrijke mate behouden blijft op de huidige locatie. Voor de maneges Green Corner, Equité en Musette impliceert dit dat deze infrastructuurbundel zich op aanzienlijke afstand van de omwonenden bevindt. Bij Dondi bevindt de manege zich achterin t.o.v. de omringende woningen. Dit impliceert dat de manege zich ter hoogte van de achtertuinen situeert. Bovendien is manege Dondi een kleinschalige manege met een beperkt aantal klanten. Deze elementen zorgen er dan ook voor dat er geen sprake is van significante negatieve effecten voor de omwonenden. Bovendien zal voorliggend RUP niet resulteren in een capaciteitsvergroting, maar een herstructurering. Manege Lindt 2 wordt afgeschermd van de onmiddellijke omwonenden door de opbouw van het geheel. De manege bestaat uit een rechthoekig gebouwencomplex. Deze bebouwing fungeert als buffer t.o.v. de omwonenden.

Langs de andere zijde bevindt zich een weiland tussen de manege en de omwonenden wat ervoor zorgt dat de overlast eveneens sterk gereduceerd wordt. Manege Lindt 2 kampt momenteel wel met een gebrek aan parkeerplaatsen. Dit zorgt voor een ongeordende situatie op de J. Lindtstraat. Voorliggend RUP voorziet echter in de verplichte inrichting van parkeervoorzieningen. Op deze wijze wordt hier een antwoord aan geboden en zal de overlast voor de omwonenden gereduceerd worden.

De geboden ontwikkelingsmogelijkheden zijn niet van die aard dat ze zullen resulteren in een significante toename van het aantal bezoekers en eraan gerelateerde verkeersbewegingen. In het RUP worden de nodige bepalingen opgenomen om de realisatie van afdoende parkeergelegenheden te garanderen. Per manege wordt er een minimaal aantal te realiseren parkeervoorzieningen opgelegd. Deze zijn afgestemd op het huidige en verwachte bezoekersprofiel (cf. 6.4).

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP Zonevreemde maneges niet zal resulteren in een significant negatief effect op de discipline mens en ruimte. Er is eerder sprake van een licht positief effect omwille van de versterking van het zacht recreatief netwerk, het bieden van rechtszekerheid, het garanderen van landschappelijke integratie...

8.1.5. 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 tegengaan van het behoud en de verdere ontwikkeling van de maneges door het behoud van de bestemming volgens het APA (dit is echter niet de beleidswens van de gemeente).

Minpunten van het nulalternatief:

- behoud van het zonevreemd karakter van de maneges;
- onduidelijkheid over de rechtszekerheid en ontwikkelingsperspectieven;
- geen duidelijk kader voor het afleveren van vergunningen waardoor belangrijke randvoorwaarden zoals landschappelijke inpassing, beschermen van natuurlijke waarden... niet afdwingbaar zijn.

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 deze zonevreemde maneges op te maken. Een locatie-alternatief zou dan ook weinig zinvol zijn.

De mogelijke inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn eveneens beperkt. Deze zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de maneges. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien het zou resulteren in een onwerkbaar RUP. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden er bovendien reeds een aantal duidelijke beleidskeuzes gemaakt omtrent de zonevreemde maneges. Zo wordt bebouwing maximaal gebundeld, blijven weilanden behouden... Een uitgebreide bespreking van de inrichtings- en uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

8.1.6. Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP Zonevreemde maneges, 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.

8.1.7. Besluit

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteiten die binnen het kader van het RUP Zonevreemde maneges 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. Enkel voor de discipline bodem en grond- en oppervlaktewater kan een licht negatief effect verwacht worden door de beperkte uitbreiding van de bebouwing. Het gaat hier evenwel om zeer beperkte uitbreidingen en er is dan ook geen sprake van een significant effect. Voor de discipline fauna en flora en de discipline mens en ruimte is er sprake van een licht positief effect. Voorliggend RUP voorziet in afdoende bepalingen om negatieve effecten op fauna en flora tegen te gaan. Specifiek gaat het dan om de manege Musette en Dondi waar elke vorm van erosie naar het Zoniënwoud moet vermeden worden en de weilanden een permanente bodembedekking moeten kennen. Bovendien mag de inrichting van de zone grenzend aan het Zoniënwoud geenszins een negatieve invloed hebben op de ecologische en natuurlijke waarden die er aanwezig zijn.

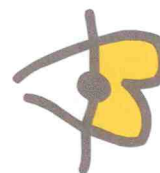
Uit het onderzoek tot m.e.r. komen een aantal concrete aandachtselementen naar voren:

- Maximale inpasbaarheid in het landschap dient nagestreefd te worden.
- Overlast voor de omwonenden dient tot een minimum beperkt te worden.
- De natuurlijke waarden in het Zoniënwoud dienen ten allen tijde beschermd te worden.
- De mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen dient gegarandeerd te worden.
- De uitbreidingsmogelijkheden van de maneges en eraan gerelateerde vervoersbewegingen dienen beperkt te worden.

F1	F2	F3	F4	F5	F6
Zie lijst					
Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening			Provincieplein 1	3010 Leuven
ANB – Vlaams-Brabant			VAC	Diestsepoort 6 bus 75	3000 Leuven
Departement Landbouw en Visserij	Afdeling Duurzame Landbouwontwikkel ing	Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 101	3000 Leuven
Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant			VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven
Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant			VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven
Departement MOW	t.a.v. Fernand Desmyter, secretaris-generaal		Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II- laan 20 bus 2	1000 Brussel
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II- laan 20 bus 16	1000 Brussel

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Shary Heuinckx
Tel/Fax 016/26 75 59-016/26 75 85
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer MER-2012015
Ons kenmerk IST-RO-MER-HLT-Zonevreemde maneges-screening



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND

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



02-05-2012

Geachte,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde maneges - advies screeningsnota

Het ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt het bieden van rechtszekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden aan 5 zonevreemde maneges die zich binnen de gemeentegrenzen bevinden.

Aangezien het ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder significante 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,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Katrien Putzeys'.

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

uw kenmerk

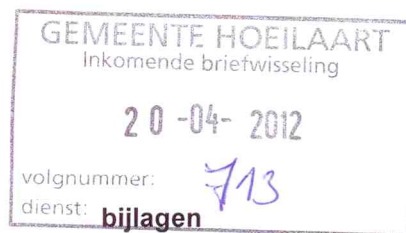
ons kenmerk
2.14/23033/101.1

vragen naar/e-mail
kristine.degline@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
016/665850

datum

18 APR. 2012



Betreft: Gemeente HOEILAART, gemeentelijk RUP "Zonevreemde manèges" : 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





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

uw bericht van
 11 april 2012

contactgegevens
 Sarah Depestel / Eline Buyle
 016/665900

ons kenmerk
 4.002/23033/99.19

bijlagen
 /

uw kenmerk
 AL_TD_P21308_12_02

datum
 15 mei 2012

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en verzoek tot raadpleging betreffende het 'onderzoek tot milieueffectenrapport'. Verzoek tot advies.

RUP Zonevreemde maneges.

Geachte,

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.

Bij de verdere opmaak van het GRUP dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline archeologie:
 Archeologie is correct opgenomen in het RUP.

Discipline landschappen:
 Onroerend Erfgoed is het niet eens met de stelling dat er geen significante negatieve effecten veroorzaakt zullen worden op de discipline landschappen. De buitenpistes van manege Musette en van manege Dodi (die in de onmiddellijke omgeving liggen van ankerplaatsen en relictzones) hebben gezien de erosieproblematiek een directe invloed op hun omgeving. Dat er zand van de buitenpiste terecht komt in het Zoniënwoud is onaanvaardbaar. Ook de reliëfwijzigingen die nodig waren voor de aanleg van de pistes zijn significante negatieve effecten.

Discipline monumenten:
 Niettegenstaande de gebouwen momenteel niet werden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed bezitten ze wel degelijk lokale erfgoedwaarde. Bij een herinventarisatie van de gemeente zouden de betrokken maneges zeker worden opgenomen. Onroerend Erfgoed vraagt de voorschriften van het RUP aan te passen door in de eerste plaats behoud van de gebouwen voorop te stellen. Verbouwingen zijn uiteraard mogelijk, maar 'herbouw' wordt best zo veel mogelijk vermeden. Onder meer volgende elementen van de panden wijzen op de erfgoedwaarde :
 - Manege Green Corner : de stalen spantstructuur van de overdekte piste is waardevol en kan best behouden worden. De paardenboxen en woongelegenheden vertonen bouwsporen van de oudere bebouwing, teruggaand op de voormalige steenbakkerij. Het verdient dus aanbeveling bij

toekomstige verbouwingen rekening te houden met de historiek van de site en deze sporen te behouden.

- Manege Equité : het woonhuis met serre is waardevol en wordt best in de huidige vorm behouden. Ook de paardenboxen en garages zijn vrij authentiek in hun verschijningsvorm (ondanks het inbrengen van betonnen gewelven) en worden best -indien nodig- verbouwd eerder dan 'herbouwd'.

- Manege Lindt 2 : de woning vertoont sporen van imitatievakwerkbouw. De recentere cementering op woonhuis en straatgevel van de paardenboxen geeft het geheel een banalere aanblik dan oorspronkelijk. Het verdient aanbeveling de site op te waarderen door een renovatie die het oorspronkelijke uitzicht in ere herstelt.

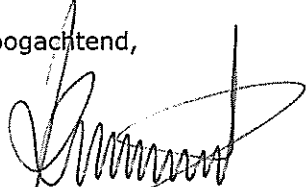
- Manege Musette : Het fraaie woonhuis is uitzonderlijk gaaf bewaard. Dit woonhuis dient bewaard te worden en kan niet 'herbouwd' worden. De overige gebouwen op de site hebben echter geen erfgoedwaarde.

- Manege Dondi : hoewel het woonhuis in het verleden werd verbouwd, heeft het een kern die teruggaat op een vroeg-20e-eeuwse villa. Herwaardering en renovatie verdient de voorkeur boven 'herbouw'.

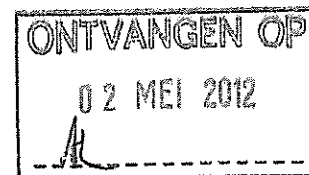
Conclusie Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed kan niet instemmen met de conclusie van het verzoek tot raadpleging. Uit het bijgevoegde GRUP blijkt dat het plan wel aanzienlijke milieueffecten zal genereren m.b.t. het onroerend erfgoed. De impact van het GRUP in zijn huidige vorm is negatief voor het behoud van de erfgoedwaarden van dit gebied. Wij vragen dan ook alternatieven en milderende maatregelen te zoeken en rekening te houden met onze opmerkingen.

Hoogachtend,



Kristin Van den Abbeele
Coördinator Erfgoedbeheer



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

uw kenmerk
AL_TD_P21308_12_02

ons kenmerk
ANB/SVO/12/1329

bijlagen

vragen naar / e-mail
Sandro Van Opdenbosch
sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
016 66 63 11

datum
24 april 2012

Betreft: ADVIES
RUP 'Zonevreemde maneges'
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



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwwontwikkeling
Ellips, 6e verdieping
Koning Albert II-laan, 35, bus 40
1030 Brussel
Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71
elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

AANGETEKENDE

D+A Consult nv

Meiboom 26
1500 HALLE



uw bericht van
11/04/2012

uw kenmerk

ons kenmerk
2012_011377

bijlagen

vragen naar / e-mail
Els Stevens
elsje.stevens@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 552 79 15

datum
26 APR. 2012

Betreft: Advies 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP zonevreemde manèges.

Geachte,

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling heeft het 'verzoek tot raadpleging' in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het gemeentelijk RUP 'Zonevreemde manèges' onderzocht en geeft positief advies m.b.t. de screening plan-MER: zij gaat er met andere woorden mee akkoord dat het voorgenomen plan in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten kan genereren, enkel en alleen indien met onderstaande opmerkingen rekening wordt gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

Het voorliggende plan heeft tot doel om de 5 zonevreemd gelegen manèges in Hoeilaart zone-eigen te maken teneinde deze in hun werking te bestendigen.

Twee manèges bevinden zich in natuurgebied, één in landelijk woongebied met achterliggend woonreservegebied en twee in woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied en natuurgebied. De grootte van de diverse manèges varieert sterk, alsook het aandeel weide dat beschikbaar is. Voor een deel betreft het ook pensionstallen voor eigenaarspaarden. Vier van de vijf manèges zijn geregistreerd met hun bijhorend landgebruik

Het voorliggende RUP betreft een bestendiging van de huidige gebouwen met mogelijkheden tot herbouw en vernieuwing en slechts in beperkte mate een uitbreiding. Er is geen impact op het agrarisch functioneren, gelet op de ligging van de diverse sites in natuurgebied of in een landelijk woonlint met ingesloten achtergelegen agrarisch gebied.

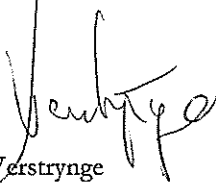
Een aantal sites zijn gelegen in sterk hellend terrein zodat bij het zone-eigen maken van de sites zal moeten rekening gehouden worden met de inplanting van stallen en pistes.

www.vlaanderen.be/landbouw

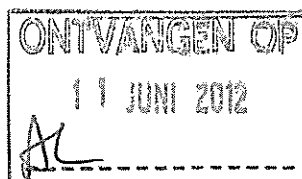
De aanleg van pistes brengt reliëfwijzigingen teweeg en mogelijks ook draineringswijzigingen. Zij worden bij voorkeur aansluitend aan de gebouwen voorzien. Dit geldt eveneens voor stapmolens. Uitbreidingsbehoeften zullen voldoende moeten gemotiveerd worden en eveneens ruimtelijk afgewogen, zeker wanneer het overdekte rijpistes betreft.

Gelet op de doelstelling en de locatie van het voorgenomen plan acht de afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Gelieve wel rekening te houden met de hierboven aangegeven opmerkingen bij de opmaak van het uiteindelijke RUP.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Verstrynge', written over a horizontal line.

Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling



departement
**Mobiliteit en
Openbare Werken**

Aan de heer Hans Gielis
Gedelegeerd bestuurder
D+A CONSULT NV
Meiboom 26
1500 HALLE

Algemeen Beleid
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel
Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		AB/YVP/U/2012/00305	1
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Tim De Backer tim.debacker@mow.vlaanderen.be	02-553 74.03	- 7 JUNI 2012	

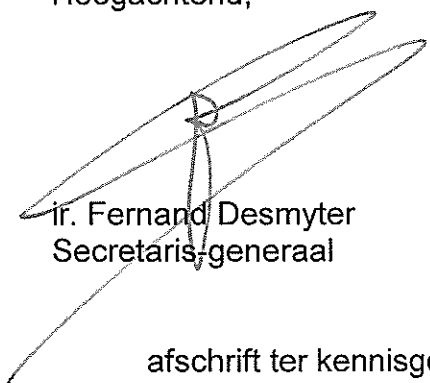
Betreft: HOEILAART - RUP Zonevreemde maneges - verzoek tot raadpleging - gecoördineerd advies

Geachte heer Gielis,

Verwijzend naar uw brief d.d. 11 april 2012 met referentie AL_TD_P21308_12_02, deel ik u mede dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken een positief advies verleent bij het voorliggend verzoek tot raadpleging m.b.t. het RUP "Zonevreemde maneges" te Hoeilaart, mits rekening gehouden wordt met de opmerkingen in bijlage.

Het betreft een gecoördineerd advies van de afdelingen Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,



ir. Fernand Desmyter
Secretaris-generaal

afschrift ter kennisgeving aan :

ir. Yvan Verbakel, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Betreft: HOEILAART - RUP Zonevreemde maneges - verzoek tot raadpleging - gecoördineerd advies

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert de volgende opmerkingen :

Volgens het RSV dienen de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied (Hoeilaart) gebundeld te worden in de plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie mogelijk zou kunnen zijn. De activiteiten rond maneges worden best geconcentreerd in recreatiegebied en niet in een zonevreemde omgeving (bv. agrarisch). Enkel door de nabije aanwezigheid van ruiter- en menroutes zou de inplanting van maneges in een zonevreemde omgeving overwogen kunnen worden én te verantwoorden zijn. Hierbij dient een strikte maatregel opgelegd te worden: inplanting of bestendiging van een manege kan enkel voor toeristisch-recreatieve doeleinden, met de nadruk op het laag dynamisch karakter ervan (bv. paardenjumpings uitgesloten).

Enerzijds zullen er nauwelijks mobiliteitsproblemen te verwachten zijn als de manege-activiteiten zich enkel beperken tot het verzorgen van paarden, het lesgeven in paardrijden en het verhuren van paardenstallen. Anderzijds, als men in de toekomst evenementen gaat voorzien of andere grootschalige toeristische en recreatieve activiteiten (bv. paardenjumping gekoppeld aan hotelverblijf) dan zou dit enorm veel bezoekersverkeer kunnen aantrekken. Dit zou nefaste gevolgen kunnen hebben op mobiliteitsvlak voor een gemeente zoals Hoeilaart.

Het Departement MOW concludeert derhalve dat voor de verschillende maneges de activiteiten eerder kleinschalig zijn, waardoor het bezoekersverkeer nooit meer dan 50-100 bezoekers bedraagt. Op het eerste zicht worden er dan ook geen mobiliteitsproblemen verwacht.

Het is wel niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve activiteiten toe te laten of via een bouwvergunning toe te staan dat hiervoor wordt uitgebreid met nieuw in te planten voorzieningen.

D+aconsult
Meiboom 26
1500 Halle

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



22 MEI 2012

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
AL_TD_P21308_12_02	WT 2012 M 0147	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag voor de screening voor RUP zonevreemde maneges te Hoeilaart.
Aanvrager: gemeente Hoeilaart

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de screeningsnota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een plan-MER dient opgemaakt te worden voor voorliggend plan. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

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

Het plan voorziet de regularisatie van vijf zonevreemd gelegen maneges.

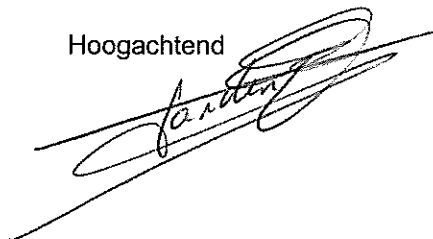
Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen. Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het respecteren van de GSV wordt als voldoende beschouwd. Het betreft bestaande constructies, het respecteren van de GSV wordt bijgevolg als voldoende beschouwd.

Met betrekking tot het aspect waterkwaliteit is het zoneringsplan opgenomen en besproken. We gaan er vanuit dat het zoneringsplan en de bepalingen van Vlarem ter bescherming van de waterkwaliteit strikt worden gerespecteerd.

Met betrekking tot het grondwaterstromingspatroon gaan we er vanuit dat het plan geen kader vormt voor de aanleg van grote ondergrondse constructies. Op dit niveau worden er dan ook nog geen significant negatieve effecten verwacht.

De screening wordt **gunstig** geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.

Hoogachtend

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Kris Van den Belt', written over a horizontal line.

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Zonevreemde maneges

(dossiernummer: OHPL1361)

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;
- departement Landbouw en Visserij – afdeling duurzame landbouwontwikkeling – Vlaams-Brabant;
- departement MOW;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling operationeel waterbeheer.

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 Zonevreemde maneges 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.

Door het departement Landbouw en Visserij en het departement MOW worden een aantal opmerkingen geformuleerd die in rekening dienen genomen te worden bij de verdere opmaak van het RUP.

Opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant

Discipline landschap

Het agentschap Onroerend Erfgoed is het niet eens met de stelling dat er geen significante negatieve effecten veroorzaakt zullen worden op de discipline landschap. De buitenpistes van manege Musette en manege Dondi situeren zich in de onmiddellijke omgeving van ankerplaatsen en relictzones en hebben gezien de erosieproblematiek een directe invloed op hun omgeving. Het is onaanvaardbaar dat er zand van de buitenpiste terecht komt in het Zoniënwoud. Ook de reliëfwijzigingen die nodig waren voor de aanleg van de pistes zijn significante negatieve effecten.

Met de opmaak van voorliggend RUP wenst de gemeente de ontwikkelingen van de maneges te sturen en te reglementeren. Door een juridisch kader te scheppen voor de maneges kan de gemeente een striktere controle uitoefenen en de nodige voorwaarden opleggen. De gemeente is zich bewust van de

actuele erosieproblematiek en stelt in voorliggend RUP dan ook zeer duidelijk dat de aanleg van de buitenpistes op dergelijke wijze dient te gebeuren dat erosie en grondverzakkingen te allen tijde worden vermeden. Bij het afleveren van de nodige vergunningen zal dit een zeer belangrijke voorwaarde vormen waar ook bij de realisatie dient op toegezien te worden. In de voorschriften voor manege Musette en Dondi dient zeer duidelijk opgenomen worden dat “de nodige maatregelen dienen genomen te worden om erosieproblematiek en/of grondverzakkingen te vermijden”. Vanuit de plenaire vergadering dd. 31/05/2012 kwam bovendien naar voren dat de buitenpiste in manege Musette dient herbekeken te worden. Een heroriëntatie of het voorzien van een buffer zijn mogelijke pistes. Dit zal erin resulteren dat het vermijden van erosie en grondverzakkingen sterker planologisch zal verankerd worden in het RUP.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat de reliëfwijzigingen die nodig waren voor de aanleg van de pistes significante negatieve effecten zijn. De gemeente stelt dat er op beide sites inderdaad ingrepen zijn gebeurd waarbij reliëfwijzigingen werden gerealiseerd. De sites bevinden zich evenwel niet binnen een beschermd landschap en zijn visueel niet of nauwelijks waarneembaar vanuit het beschermd landschap. Er kan dan ook niet gesteld worden dat deze reliëfwijzigingen een significant negatief effect op het landschap hebben geïnduceerd. In voorliggend RUP wordt duidelijk gesteld dat reliëfwijzigingen tot een minimum dienen beperkt te blijven. Samen met het gegeven dat er op beide sites reeds een ‘genivelleerde’ zone aanwezig is, zal dit ervoor zorgen dat voorliggend RUP niet zal resulteren in significante reliëfwijzigingen t.o.v. de actuele situatie.

Discipline monumenten

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat de gebouwen op de verschillende sites binnen voorliggend RUP een lokale erfgoedwaarde bevatten, niettegenstaande ze momenteel niet werden opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het agentschap vraagt om de voorschriften van het RUP aan te passen door in de eerste plaats behoud van de gebouwen voorop te stellen. Verbouwingen zijn mogelijk, maar ‘herbouw’ wordt best zo veel mogelijk vermeden. In het advies van Onroerend Erfgoed wordt een opsomming gegeven van de gebouwen(complexen) met een erfgoedwaarde.

De gemeente stelt dat er zich op haar grondgebied een veelheid aan gebouwen met een lokale erfgoedwaarde bevinden. Ze wenst het behoud hiervan te ondersteunen en aan te moedigen, maar wil tegelijkertijd ook nog een zekere vrijheid bieden aan haar burgers en ontwikkelingen op lange termijn niet te sterk hypothekeren. Door binnen voorliggend RUP het behoud van gebouwen die niet zijn opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed op te leggen, wordt afbreuk gedaan aan dit principe.

Bovendien kennen de gebouwen(complexen) geen bescherming omwille van hun erfgoedwaarde. Er kan dan ook niet gesteld worden dat voorliggend RUP zou resulteren in een significant negatief effect op de discipline monumenten.

Om te vermijden dat de gebouwen(complexen) die door het agentschap Onroerend Erfgoed worden aangegeven als waardevol zonder afdoende motivering en ad hoc worden vervangen door nieuwbouw, zullen volgende elementen worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.

manege Green Corner: Het agentschap Onroerend Erfgoed geeft aan dat de stalen spanstructuur van de overdekte piste en de woongelegenheden die sporen vertonen van de oudere bebouwing waardevol zijn.

- *De woongelegenheden die los staan van de manege-uitbating zullen niet opgenomen worden in het RUP. Herbouw van de overige woongelegenheden wordt toegelaten conform de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen (codex 4.4.11, 4.4.13 en 4.4.14). Dit impliceert dat herbouw moet gebeuren met respect voor het architecturaal karakter.*
- *Bebouwing met manegefuncties:*
 - o *Verbouw en uitbreiding met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden geniet de voorkeur boven herbouw. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te*

worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden.

- *Herbouw dient te kaderen binnen een volledige reorganisatie van de site. De nood hiertoe voor de bedrijfsvoering dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

manege Equité: Het agentschap Onroerend Erfgoed geeft aan dat het woonhuis met serre en de paardenboxen en garages waardevol zijn.

- *Het woonhuis met serre zal niet opgenomen worden in het RUP.*
- *Bebouwing met manegefuncties:*
 - *Verbouw en uitbreiding met respect voor de aanwezige erfgoedwaarden geniet de voorkeur boven herbouw. Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden.*
 - *Herbouw dient te kaderen binnen een volledige reorganisatie van de site. De nood hiertoe voor de bedrijfsvoering dient aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.*

manege Lindt 2: Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat de site dient opgewaardeerd te worden door een renovatie die het oorspronkelijke uitzicht in ere herstelt.

- *Het is niet wenselijk om dergelijke bepaling op te nemen in het RUP. Een RUP kan immers geen verplichting tot renovatie opleggen.*
- *Bij een vergunningsaanvraag voor verbouw en uitbreiding dient aangetoond te worden op welke wijze rekening wordt gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden.*
- *Omwille van de erfgoedwaarden en de unieke configuratie van de bebouwing is herbouw niet toegelaten. Herbouw i.f.v. heikracht zal wel mogelijk worden gemaakt.*

manege Musette: Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat het woonhuis dient bewaard te worden.

- *Het woonhuis bevindt zich binnen woongebied met landelijk karakter. Bovendien is het niet opgenomen binnen de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het is dan ook niet wenselijk om binnen dit RUP herbouw te verbieden.*

manege Dondi: Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt dat het woonhuis dient bewaard te worden.

- *Herbouw van het woonhuis wordt toegelaten conform de vigerende wetgeving voor zonevreemde woningen (codex 4.4.11, 4.4.13 en 4.4.14). Dit impliceert dat herbouw moet gebeuren met respect voor het architecturaal karakter*

Opmerkingen van het departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwontwikkeling – Vlaams-Brabant

Het departement Landbouw en Visserij stelt dat een aantal sites zijn gelegen in sterk hellen terrein zodat bij het zone-eigen maken van de sites zal moeten rekening gehouden worden met de inplanting van stallen en pistes. De aanleg van pistes brengt reliëfwijzigingen teweeg en mogelijks ook draineringswijzigingen. Zij worden bij voorkeur aansluitend aan de gebouwen voorzien. Dit geldt eveneens voor stapmolens. Uitbreidingsbehoeften zullen voldoende moeten gemotiveerd worden en eveneens ruimtelijk afgewogen, zeker wanneer het overdekte rijpistes betreft. Het departement Landbouw en Visserij acht de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk. Ze vraagt om rekening te houden met de gegeven opmerkingen bij de opmaak van het uiteindelijke RUP.

Opmerkingen van het departement MOW

Het departement MOW verleent een positief advies mits rekening wordt gehouden met een aantal opmerkingen.

Uit het RSV volgt dat bestending van een manege enkel kan voor toeristisch-recreatieve doeleinden, met de nadruk op het laag dynamisch karakter ervan. Het departement concludeert dat voor de verschillende maneges de activiteiten eerder kleinschalig zijn, waardoor het bezoekersverkeer nooit meer dan 50-100 bezoekers bedraagt. Op het eerste zicht worden er dan ook geen mobiliteitsproblemen verwacht. Het is echter niet wenselijk om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve activiteiten toe te laten of via een bouwvergunning toe te staan dat hiervoor wordt uitgebreid met nieuw in te planten voorzieningen.

Voorliggend RUP heeft geenszins tot doel om op een grootschalige wijze toeristische en recreatieve activiteiten toe te laten. Uitbreidingsmogelijkheden worden beperkt.

Besluit

De opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed; departement Landbouw en Visserij en departement MOW zullen zoals hierboven besproken verwerkt worden in het dossier. Na deze aanpassingen dient gesteld te worden dat het RUP Zonevrije maneges 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, 18/06/2012



Y
6/4



AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
van de gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

**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

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail

An Van Tornout
An.vantornout@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 - 553 75 07

datum

03 JULI 2012

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Zonevreemde manèges" te Hoeilaart / beslissing plan-m.e.r.-plicht¹

Geachte heer, mevrouw,

Met haar brief van 20 juni 2012, ontvangen op 21 juni 2012, vraagt het studiebureau d+aconsult de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12062 (voorheen OHPL1361) behandeld.

Zoals in het dossier is aangegeven, 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 om vijf zonevreemd gelegen manèges in Hoeilaart zone-eigen te maken.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen in een aanvullende nota bij de screeningsnota) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

Op basis van de screeningsnota en de adviezen die door het studiebureau in een aanvullende nota geadresseerd werden, is mijn dienst uiteindelijk van mening dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat derhalve **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.



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

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,

Voor het diensthoofd, afwezig,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'M. Franck', is written over a circular stamp. A long, thin horizontal line extends from the right side of the signature.

Melanie Franck

10.3. 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 Zonevreemde maneges
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 – Dient Ruimtelijk Ordening	Els Van Loon	016/26.75.07	Els.Vanloon@vlaamsbrabant.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			Vlaamse Overheid – Agentschap Natuur en Bos	René Meeuwis	016/66.63.10	Rene.meeuwis@lne.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 Veiligheidsrapportage			
	X		Bloso Vlaanderen			
	X		Toerisme Vlaanderen			
		X	Vlaamse Overheid – Departement Landbouw en Visserij			
		X	Provincie Vlaams-Brabant – directie Infrastructuur – Dienst Waterlopen			
		X	Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen			

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

RESULTATEN VAN DE PLENAIRE VERGADERING

A. Verwelkoming

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

B. Schriftelijke adviezen

De ontvangen schriftelijke adviezen werden overlopen op de vergadering en zijn toegevoegd in bijlage. Na de plenaire vergadering werd nog een schriftelijk advies ontvangen van Toerisme Vlaanderen. Dit wordt bijgevoegd bij het verslag.

Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen

De Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen betreffende dit RUP en geeft een gunstig advies.

Bloso

Bloso stelt vast dat de bindende bepaling uit het GRS, aangaande zonevreemde maneges, wordt uitgevoerd. Er wordt per manege naar een oplossing gezocht, rekening houdend met de behoeften, knelpunten en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Bloso geeft een positief advies.

Vlaamse Overheid – Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie vraagt dat de maatregelen van de m.e.r.-screening doorvertaald worden naar het RUP. Ze gaan niet akkoord met de aanduiding van een 'zone voor wonen' op het deelplan Green Corner en pleiten voor een uitdoofbeleid gezien de geïsoleerde locatie van de woningen en de slecht uitgeruste weg.

De burgemeester merkt op dat de weg wel goed uitgerust is en recent in orde werd gezet. Bovendien wordt er op korte termijn de realisatie van een IBA voorzien.

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie vraagt om rekening te houden met hun aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften. Concrete elementen zijn:

- als criterium voor verhardingen (art. 1.3) een percentage opnemen i.p.v. 'tot een minimum beperken'
 - toelaten van verlichting (art 1.7) moet vermeden worden voor de zone weiland of zone weiland/buitenpiste
- Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie geeft een voorwaardelijk gunstig advies.

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.

Gecoro

- Er dient een definitie van manege opgenomen te worden in het RUP.
- De gecoro vraagt zich af of er geen twee bijkomende maneges dienen opgenomen te worden in het RUP.
De gemeente verduidelijkt dat deze zich grotendeels in woongebied situeren en dus niet zonevreemd zijn. Dit zal worden nagekeken.
- De gecoro gaat niet akkoord met de woonhuizen die functioneel worden losgekoppeld van de maneges en een bestemming als wonen krijgen.
- De gecoro vraagt om het logeren op de maneges zonder domicilie mogelijk te maken in functie van de uitbating.
- In het RUP dienen bepalingen te worden opgenomen omtrent maneges die momenteel in overtreding zijn. Er dient een termijn opgelegd te worden tegen wanneer de maneges zich in regel met het RUP dienen te stellen.
- De aanpak omtrent mestoverlast dient mee opgenomen te worden in de voorschriften.
- Parkeerplaatsen moeten ruim genoeg zijn voor de grote volumes van paardenwagens.

C. Adviezen aanwezige instanties

Algemeen

Provincie Vlaams-Brabant

- Het RUP Zonevreedde maneges past binnen het RSVB zolang het om laagdynamische manegefuncties gaat gekoppeld aan een ruiternetwerk en met respect voor de natuurlijke structuur.
- In de toelichtingsnota dient een afwegingskader t.o.v. de open ruimtestructuur te worden toegevoegd alvorens de provincie een definitief advies zal uitbrengen. In het goedkeuringsbesluit van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd dit duidelijk als voorwaarde aangegeven. Voor een aantal maneges zijn de ontwikkelingsperspectieven onvoldoende onderbouwd (de behoeften zijn kleiner dan wat wordt mogelijk gemaakt), worden te veel uitbreidingsmogelijkheden gegeven en is onvoldoende nagegaan of de gewenste ontwikkelingen wenselijk zijn op die locatie. Concreet wordt verwezen naar Green Corner en Equité.

Het agentschap Ruimtelijke Ordening beaamt dit en vult aan dat de behoefte dient afgewogen te worden t.o.v. verschillende elementen zoals mobiliteitsplan, ruitersporen... Tevens dient de relatie met het Zoniënwoud en de kadering van het RUP binnen de structuurvisie van het Zoniënwoud aangegeven te worden.

- De woongelegenheden die niet in functie staan van de exploitatie van de manege zouden beter niet mee opgenomen worden in het RUP. De aanpak van zonevreedde woningen dient over het volledig grondgebied van de gemeente bekeken te worden en niet fragmentair.
- De provincie vraagt zich af of het wenselijk is om overal in de zone voor weiland schuilhokken toe te laten. Dit dient beter onderbouwd en afgetoetst te worden. Tevens dient er onderzocht te worden of er geen beperkingen dienen opgelegd te worden qua omvang, aantal en inplanting (bundeling).

Het agentschap voor Natuur en Bos sluit zich hierbij aan en wijst op de opportuniteit van dit RUP om de bestaande schuilhokken ruimtelijk te gaan opkuisen. Er kunnen een aantal schuilhokken behouden / gerealiseerd worden, maar wildgroei en behoud van koterijen dient tegengegaan te worden.

De burgemeester merkt op dat het aantal schuilhokken beperkt is en dat het geenszins gaat om koterijen.

- De provincie stelt vast dat er een maximaal percentage voor verhardingen in de zone voor manege wordt opgelegd. In de overige ruimte zijn waterdoorlatende verhardingen toegelaten. De provincie stelt dat het wenselijk kan zijn om een minimale G/T op te leggen.

De ontwerper vult aan dat het percentage aan verhardingen manegeafhankelijk is en gekoppeld aan de oppervlakte van de zone. Er zal evenwel nagegaan worden of het wenselijk is om een minimale G/T op te nemen.

- De provincie stelt dat het wenselijk is om naast een minimum aantal parkeerplaatsen eveneens een maximum op te leggen. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de ruimtebehoefte voor paardenwagens.
- De provincie vraagt zich af of het wenselijk is om de grafische plannen op te nemen bij de voorschriften. Op deze wijze zijn de verordenende elementen samen in één bundel terug te vinden. Indien de grafische plannen behouden blijven in de toelichtingsnota kan hier beter niet naar verwezen worden als bijlagen.
- De provincie heeft nog een aantal opmerkingen vanuit trage wegen.

De gemeente geeft aan dat reeds contact plaatsvond met de verantwoordelijke ambtenaar en dat er woensdag dd. 06/06/2012 een overleg zal plaatsvinden.

Agentschap Ruimtelijk Ordening

- Het agentschap Ruimtelijke Ordening sluit zich aan bij het advies van de provincie. Het RUP dient bijkomend gekaderd te worden en de aanpak van zonevreedde woningen dient herbekeken te worden. Zij stellen voor om de zonevreedde woningen die niet in functie staan van de manege niet op te nemen in het RUP.
- Het agentschap Ruimtelijke Ordening geeft mee dat vanuit Onroerend Erfgoed wordt aangegeven dat een aantal van de manegecomplexen een lokale erfgoedwaarde bezitten (Green Corner, Equité, Lindt 2).

Behoud en renovatie dient nagestreefd te worden in plaats van herbouw. Herbouw in functie van heikracht dient evenwel mogelijk te blijven.

De ontwerper merkt op dat in het kader van de m.e.r.-screening - die momenteel in procedure is - een gelijkaardig advies werd uitgebracht door Onroerend Erfgoed. Voor alle maneges wordt hier een lokale erfgoedwaarde aangegeven en de vraag dient gesteld te worden of deze allemaal even waardevol zijn.

De burgemeester is aangenaam verrast dat de lokale erfgoedwaarde wordt erkend, doch betreurt dat dit niet gebeurde in het kader van Groenendaal waar paardenstallen met een belangrijke lokale erfgoedwaarde werden afgebroken.

Het agentschap voor Natuur en Bos stelt dat dit niet kan vergeleken worden gezien de verschillende locaties. De afgebroken gebouwen bevonden zich immers temidden van het Zoniënwoud.

- Het agentschap Ruimtelijke Ordening geeft drie aandachtselementen mee vanuit de toetsing aan het GRS:
 - uitbreiding van maneges is niet wenselijk;
 - er dient een positieve impuls gecreëerd te worden door de opmaak van het RUP via ingroening;
 - groene vingers dienen gevrijwaard te blijven, Lindt 2 zou kunnen uitbreiden in de groene vinger.

Agentschap voor Natuur en Bos

- Het agentschap voor Natuur en Bos stelt vast dat er natuurgebied verdwijnt, zo'n 3 ha, en dat hier geen compensatie wordt voor voorzien. Dit gaat in tegen de doelstellingen vanuit het RSV. Het agentschap geeft aan dat er kan nagegaan worden of de weilanden niet kunnen gerealiseerd worden in een groene bestemming. Weiland is mogelijk in natuurgebied onder specifieke voorwaarden omtrent bemesting. Het dient te gaan om een nultbemesting wat overeenkomt met 2 GVE/ha.

De ontwerper zal nagaan wat de regelgeving is in agrarisch gebied en welke mogelijkheden er worden geboden voor huiskavels. Hier kan immers een afwijking op de mestwetgeving worden toegelaten.

Er wordt geconcludeerd dat de manegeactiviteiten (weiland) ook in natuurgebied kunnen ondergebracht worden indien dit haalbaar is voor de uitbating.

- Het is niet wenselijk om verlichting toe te laten op weilanden en buitenpistes.
- Erosieproblemen moeten een structurele oplossing in het RUP krijgen. Specifiek gaat het dan over de maneges Dondi en Musette. Dit kan bv. door het voorzien in een buffering t.o.v. het Zoniënwoud. Bij voorkeur wordt deze buffer gerealiseerd door de aanplanting van een groenbuffer.

Specifiek voor Musette wordt de vraag gesteld of de oprichting van een buitenpiste noodzakelijk is.

De structurele oplossing kan hier bestaan uit het onderbrengen van de buitenpiste in weiland of het heroriënteren van de buitenpiste. Bij dit laatste zou aan het Zoniënwoud dan weiland grenzen waardoor een overgangszone wordt gecreëerd. De provincie onderschrijft deze mogelijkheden. De ontwerper zal nagaan hoe hier het best een oplossing kan aan geboden worden.

- Het agentschap voor Natuur en Bos stelt dat het wenselijk is om een termijn in het RUP in te schrijven waarbinnen de maneges zich in regel dienen te stellen. Er wordt voorgesteld om dit te koppelen aan de eerstvolgende vergunningsaanvraag en ten laatste binnen de 5 jaar na de in werking treding van het RUP.

Opmerkingen per deelRUP

Green Corner en Equité

- De provincie geeft aan dat Green Corner en Equité zich in de groene rand rond Hoeilaart bevinden. In het GRS worden hier specifieke ontwikkelingsperspectieven voor opgenomen.

Green Corner

- De behoefte voor de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied (weiland) dient onderzocht te worden (cf. supra).
- De realisatie van nieuwe trage wegen kan gekoppeld worden aan de eerste vergunningsaanvraag voor de site.

De ontwerper geeft aan dat dit niet steeds mogelijk zal zijn, aangezien de gronden waarop de trage weg dient gerealiseerd te worden niet volledig in eigendom zijn van de manege. De provincie geeft aan dat het wenselijk kan zijn om de trage wegen uit dit RUP te halen en integraal op te nemen in het RUP Trage wegen. Indien voorschriften van elkaar beginnen af te wijken kan dit immers leiden tot problemen. Het opnemen van randvoorwaarden zonder planologische vertaling kan evenwel wel wenselijk zijn.

Equité

- Het is positief dat er hier een zone voor bebouwing is afgebakend binnen de zone voor manege.
Er zal nagegaan worden of het wenselijk is om dit binnen andere deelRUP's eveneens toe te passen.
- De behoefte voor de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied (weiland) dient onderzocht te worden (cf. supra).
- De eigendomssituatie voor dit deelplan dient verduidelijkt te worden.
Aangezien de woning geen deel uitmaakt van de manegeactiviteit wordt voorgesteld om deze uit het RUP te halen.
- De constructies op het terrein (serre als stockageplaats) dienen ontmanteld te worden na vergunning en realisatie van de nieuwbouw vooraan (cf. supra).

Lindt 2

- Binnen de groene vingers wordt er vanuit het GRS een netwerk van trage wegen voorop gesteld. In dit deelRUP is er echter geen trage weg opgenomen.
- Er wordt voorgesteld om na te gaan of het wenselijk / mogelijk is om de geplande overdekte piste achter de bestaande bebouwing te realiseren.
De gemeente stelt dat ze in haar APA zeer strenge regels heeft opgenomen voor het bouwen in tweede lijn. Een grote 'loods' op deze locatie is dan ook zeer moeilijk te verantwoorden.
De aanwezige adviesinstanties stellen voor om de achterliggende percelen dan als weiland op te nemen in het RUP op voorwaarde dat deze in eigendom zijn van Lindt 2.

Musette

- Momenteel bevindt er zich geen onvergund appartement meer in het woonhuis.
- Er dient verduidelijkt te worden dat de uitbater van de manege in het woonhuis woont. Bovendien zijn hier ook manegefuncties in ondergebracht (clubhuis). Er dient onderzocht te worden of het wenselijk is om de woning op te nemen in een zone voor wonen / manege.

Dondi

- Waarom is de toegang tot de manege niet opgenomen in het RUP?
Er is een erfdiensbaarheid van toepassing op de toegangsweg. Deze dient opgevraagd en omschreven te worden in het RUP.
- De uitbater woont in het woonhuis. Het agentschap Ruimtelijke Ordening stelt dat er dient nagegaan te worden of men niet strenger is dan de codex.
- De noodzaak voor een B/T van 0,8 in zone B dient aangetoond te worden.

Stedenbouwkundige voorschriften – agentschap Ruimtelijke Ordening

- Er dient verduidelijkt te worden wat wordt bedoeld met verbouw en herbouw met respect voor de huidige volumes.
- Voor twee bouwlagen wordt een kroonlijsthoogte van 9 m voorop gesteld. Is dit wenselijk of gaat het hier om een nokhoogte?

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. Er worden evenwel geen negatieve effecten verwacht.

D. Ontbrekende adviezen

Volgende adviesinstanties brachten geen advies uit:

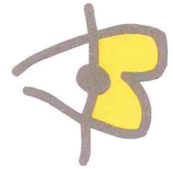
- Vlaamse Overheid – Departement Landbouw en Visserij;
- Provincie Vlaams-Brabant – Directie Infrastructuur – Dienst Waterlopen;
- Nationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen.

E. Algemeen besluit

De vergadering gaat akkoord om het dossier voor een 2^{de} schriftelijk advies voor te leggen aan de provincie Vlaams-Brabant, het agentschap Ruimtelijke Ordening en het agentschap voor Natuur en Bos. Er dient geen tweede plenaire vergadering te worden georganiseerd.

Auteur verslag: D+A Consult

Opgemaakt op: 6 juni 2012



Vragen naar Hans Janssens / Els Van Loon
Tel/Fax 016/26 75 59-016/26 75 85
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2012076
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-120530-Zonevreedde maneges-pv

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

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 'Zonevreedde maneges- advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 31 mei 2012 over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreedde maneges' vindt u hieronder onze opmerkingen.

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan behandelt de problematiek van zonevreedde maneges binnen de gemeente Hoeilaart voor zover deze problematiek niet meegenomen werd in het BPA Groenendaal. Op 31 mei 2012 wordt er hierover een plenaire vergadering georganiseerd.

Door de nabijheid van het Zoniënwoud kent Hoeilaart relatief veel maneges verspreid over haar grondgebied, maar geconcentreerd in en in de omgeving van het Zoniënwoud. Een aantal van deze maneges zijn zonevreedde gelegen. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan legt de ontwikkelingsperspectieven voor volgende vijf zonevreedde maneges vast; de maneges Green corner en Equité gesitueerd ten zuiden van de spoorlijn Brussel-Namen en de maneges Lindt 2, Musette en Dondi die zich in het noordwesten van de gemeente nabij het Zoniënwoud bevinden.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel om aan deze bestaande zonevreedde maneges gelegen buiten het Zoniënwoud en het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

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.

Hoeilaart is volgens de gewenste toeristisch en agrarische structuur gelegen op de grens van het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel en het Dijlenetwerk. De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel bestaan enerzijds uit het uitbouwen van toeristisch-recreatieve infrastructuur en anderzijds uit de verbindingen tussen deze toeristisch-recreatieve elementen. De uitbouw van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur en de inplanting van nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten worden verbonden aan toeristisch-recreatieve knooppunten. De gemeente Hoeilaart werd niet geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt. Het Dijlenetwerk ten zuiden en zuidwesten van Leuven is een klein, landelijk toeristisch-recreatief netwerk. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in dit netwerk uit te gaan van de natuurwaarden. De uitbouw van een fijnmazig netwerk voor wandelaars, fietsers en andere dienen gestimuleerd te worden, maar terdege rekening te houden met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd.

Het bestendige van de manegefunctie kan hierbinnen passen indien ze laagdynamisch blijven, in relatie staan tot een ruiterspadennetwerk en terdege rekening houden met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd. Omdat deze elementen tot op heden onvoldoende meegenomen werden in het ruimtelijk uitvoeringsplan, kan nog onvoldoende afgewogen worden of de voorgestelde ontwikkelingsperspectieven passen binnen deze beleidsvisie.

Voor de inplanting van nieuwe maneges werden in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant volgend toetsingskader meegenomen:

- ze zijn bij voorkeur gelegen in een toeristisch-recreatief netwerk;
- de aanwezigheid van ruiterspaden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van de ruiters is verzekerd;
- ze worden een herbestemming van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf;
- er dienen geen nieuwe constructies opgericht;
- ze accentueren de eigenheid van de streek;
- ze blijven laagdynamisch van karakter.

In het kader van dit ruimtelijk uitvoeringsplan dat bestaande maneges behandelt, is dit afwegingskader minder relevant.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd voor de problematiek van zonevreemde maneges een algemeen afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt. Afhankelijk van hun locatie binnen deze gewenste open ruimtestructuur kunnen de aanwezige maneges gepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Aan dit algemeen afwegingskader is in het bindend deel actie n° 11 gekoppeld: "De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwoud krijgen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en voor zover niet opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal."

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een plan bestaande, juridische en feitelijke toestand, een bestemmingsplan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Omdat het grafisch plan eveneens verordend is, dient dit uit de bijlagen van het toelichtend deel gehaald te worden en bij de bundel met de stedenbouwkundige voorschriften gevoegd te worden.

De ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage' dient ten laatste bij de voorlopige vaststelling voorgelegd te worden.

Bespreking van de planopties

Algemeen

Afwegingskader

Bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in het besluit van de deputatie van 25 februari 2010 opgenomen dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde

maneges het afwegingskader verder verfijnd moet worden en dat er randvoorwaarden opgenomen moesten worden vanuit de openruimtestructuur. In de voorliggende documenten ontbreekt deze uitwerking. Omwille van de ligging van de opgenomen maneges in of aan de rand van belangrijke openruimtegebieden is het noodzakelijk dat dit afwegingskader verder uitgewerkt wordt en dat de ontwikkelingsperspectieven van de deelplannen hieraan getoetst worden.

In de toelichtingsnota ontbreekt momenteel eveneens een voldoende aftoetsing ten opzichte van de openruimtestructuur en de draagkracht van de omgeving. Voor het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven per site wordt hoofdzakelijk uitgegaan van een ruimtevraag per site en een optimalisatie van de ruimtelijke inpassing van deze vraag. Dit dient verder uitgewerkt te worden.

Onder 4.2. 'Bestaande juridische-technische aspecten' is geen rekening gehouden met het mobiliteitsplan. Omdat de wegcategorisering, de trage wegen en het recreatief bovenlokaal fietsroutenetwerk belangrijk zijn voor de mobiliteitsafwikkeling dient het mobiliteitsplan enerzijds meegenomen te worden in de bespreking van de planningscontext en anderzijds in de afweging van de ontwikkelingsopties per site. Daarnaast dient ook de situering binnen het netwerk van ruiterspaden hierin meegenomen te worden.

Ontwikkelingsperspectieven

Volgens de kaart in het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart (kaart 08, richtinggevend deel, p. 49) behoren de betreffende maneges tot de categorie van maneges die aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen gelegen zijn. De ontwikkelingsperspectieven voor deze sites is dat de bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Bij de bestendiging ervan dient ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls te krijgen via ingroening.

In tegenstelling tot de bestendiging van de huidige (vergunde) activiteiten, zoals vooropgesteld werd, worden in het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan verschillende uitbreidingen opgenomen. Het betreft:

- Green Corner: van 40 naar 45 paardenboxen, uitbreiding bebouwing in functie van stockageruimte, binnenpiste van 716m² naar 1000m²
- Equité: van 15 naar 30 paardenboxen, binnenpiste van 1000m², bijkomende woongelegenheid, buitenpiste (regularisatie)
- Lindt 2: van 46 naar 50 paardenboxen, binnenpiste van 1000m², stadmolen (regularisatie)
- Musette: van 77 naar 80 paardenboxen, buitenpiste (regularisatie), bijkomende woongelegenheid (regularisatie)
- Dondi: uitbreiding van de bebouwing in zone voor infrastructuur B, buitenpiste (regularisatie), stadmolen (regularisatie)

Deze uitbreidingen zijn in strijd met de ontwikkelingsperspectieven die opgenomen werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarnaast werden deze uitbreidingen onvoldoende onderbouwd en afgewogen ten opzichte van de openruimtestructuur en de draagkracht van de ruimte (cfr. voorgaande opmerking). Omwille van deze redenen kan momenteel niet ingestemd worden met deze uitbreidingen.

woongelegenheden

In het ruimtelijk uitvoeringsplan krijgen zonevreemde woningen een woonbestemming, worden niet vergunde wooneenheden geregulariseerd en worden bijkomende wooneenheden gecreëerd. Omdat het in casu een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan betreft, dient de inhoud zich te beperken tot de exploitatiwooneenheid die behoort bij de manege. Deze wooneenheid dient een integrerend deel uit te maken van het bedrijf en mag niet afsplitsbaar zijn. Deze bepalingen dienen vertaald te worden in de voorschriften.

Conform de wetgeving voor agrarische bedrijven, kan slechts een tweede wooneenheid worden aanvaard indien beiden effectief bestemd zijn voor de exploitanten én het bedrijf voldoende omvangrijk is én de woning geïntegreerd wordt binnen de bedrijfsgebouwen.

Voor de zonevreemde woningen werd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een eigen afwegingskader ontwikkeld. Deze problematiek dient dan ook voorwerp uit te maken van een apart ruimtelijk uitvoeringsplan.

schuilhokken

Binnen de zone voor weiland worden schuilhokken voor dieren toegelaten. Omdat deze weilanden rechtstreeks aansluiten op de huiskavel en omwille van de ligging aan de rand van een belangrijk openruimtegebied kan dit niet verantwoord worden. Alle bebouwing dient geïntegreerd te worden binnen de zone voor maneges.

verharding binnen zone voor manege

Voor verschillende deelplannen wordt binnen de zone voor maneges een maximale verhardingspercentage opgenomen. Door in de overige delen ook waterdoorlatende verharding toe te laten, is een volledige verharding van deze zone mogelijk. Afhankelijk van de doelstelling van dit voorschrift, dient dit herschreven te worden.

parkeerplaatsen

De opname van een minimaal aantal parkeerplaatsen per site kan ondersteund worden vanuit de parkeerproblematiek in deze gebieden. Om de verkeersgeneratie en het laagdynamische karakter van deze maneges in de hand te houden is het aangewezen om hier ook een maximum in te bouwen.

Deelplannen

Hierna worden de planopties per deelplan besproken. Naast bovenstaande algemene opmerkingen zijn volgende elementen relevant per deelplan:

1. Green Corner

De manege is gelegen in natuurgebied volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen en buitenpiste worden vergund geacht. De hangar is vergund. Er werd een milieuvergunning verleend tot 2029.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt de manege zich aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen. Daarnaast maakt het gebied deel uit van de Groene Rand rond Hoeilaart. Voor deze rand staat een ontwikkeling tot een mozaïek van bos en open landbouwzones voorop. Bosuitbreiding is hier op zijn plaats.

Dit deelplan omvat een omzetting van een groot gebied (meer dan 13 hectaren) dat momenteel een natuurbestemming heeft naar een zone voor weiden. Deze omzetting dient te kaderen in een behoefteraming. Daarnaast dient de inrichting van dit gebied te passen binnen de visie op de open rand waar het deel van uitmaakt.

De voorschriften laten een onbeperkte uitbreiding toe van de bebouwing in functie van stockageruimte voor hooi en stro toe. Dit dient beperkt te worden in functie van de behoefte.

De trage wegen die in het plan werden opgenomen zijn zeer waardevol. Het dient overwogen te worden om de realisatie van deze wegen te koppelen aan de eerste vergunning die afgeleverd wordt. Op deze manier bestaat er meer zekerheid rond de realisatie van deze langzaamverkeersverbindingen.

2. Equité

De manege is gelegen in natuurgebied volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen zijn vergund of vergund geacht. De buitenpiste is niet vergund.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt de manege zich aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen. Daarnaast maakt het gebied deel uit van de Groene Rand rond Hoeilaart. Voor deze rand staat een ontwikkeling tot een mozaïek van bos en open landbouwzones voorop. Bosuitbreiding is hier op zijn plaats.

Ook dit deelplan omvat een omzetting van natuurgebied naar een zone voor weiden. Deze omzetting dient te kaderen in een behoefteraming. Daarnaast dient de inrichting van dit gebied te passen binnen de visie op de open rand waar het deel van uitmaakt.

De overduk 'zone voor bebouwing' is zeer waardevol daar de bebouwing hierdoor aan de straatzijde geconcentreerd wordt.

3. Lindt 2

De manege is gelegen in woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen worden vergund geacht. De stamolen en buitenpiste zijn niet vergund. Er werd een milieuvergunning verleend tot 2018.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt de manege zich die aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen. Daarnaast maakt de manege deel uit van de groene vinger Sieckensveld. Voor deze groene vinger worden volgende ontwikkelingsperspectieven opgenomen:

- afwerken van woonranden binnen bestaand juridisch kader;
- uitwerken van een netwerk van zachte wegen;
- deel reservegebied voor woonwijken behouden, op langere termijn ontwikkelen;
- wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied.

Momenteel wordt in het deelplan alleen een verantwoording vanuit de openheid van dit gebied opgenomen. Een toetsing ten opzichte van de andere ontwikkelingsperspectieven dient alsnog te gebeuren.

4. Musette

De manege is gelegen in agrarisch gebied en tegen de straatzijde in woongebied met landelijk karakter volgens het algemeen plan van aanleg. De oppervlakte van het deelplan wordt beperkt ten opzichte van het gebied dat momenteel in gebruik is door de manege. De bestaande gebouwen zijn vergund of vergund geacht. De buitenpiste en de opdeling van het woonhuis zijn niet vergund. De buitenpiste bevindt zich in agrarisch en natuurgebied. Het deelplan behelst een regularisatie voor dit deel dat gelegen is in agrarisch gebied.

De manege grenst aan het Zoniënwoud dat beschermd is als landschap en opgenomen als VEN- en habitatrichtlijngebied, ankerplaats en relictzone. De buitenpiste is deels gelegen in VEN-gebied en ankerplaats. Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt de manege zich die aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen.

Omwille van het belang van het aangrenzende Zoniënwoud dient een voldoende landschappelijke overgang ingeschreven te worden in de voorschriften en op het grafisch plan ingetekend te worden. Op deze manier wordt bij een invulling van de zone voor buitenpiste/weiland met een buitenpiste een overgang naar de omliggende waardevolle open ruimte gegarandeerd.

5. Dondi

De manege is gelegen in agrarisch gebied en een beperkt deel in woongebied met landelijk karakter volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen zijn vergund of vergund geacht. De stamolen en buitenpiste zijn niet vergund. De manege grenst aan het Zoniënwoud dat beschermd is als landschap en opgenomen als VEN en habitatrichtlijngebied.

Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan bevindt de manege zich aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen.

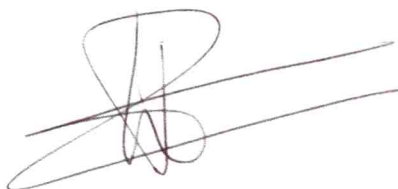
Het deelplan grenst niet aan de openbare weg waardoor het behoud naar de toekomst in het gedrang kan komen. De plangrenzen dienen hiernaar aangepast te worden.

Conclusie

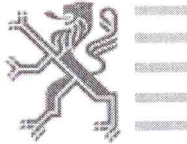
Het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde maneges dient op basis van bovenstaande opmerkingen herwerkt en opnieuw besproken te worden in een tweede plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/23033/101.1

bijlagen

vragen naar/e-mail
jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
016/6658885

datum

31 MEI 2012

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP "Zonevreemde maneges" : 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 "Zonevreemde manèges" beoogt de bestendiging van 5 zonevreemd gelegen maneges. De contouren van de deelplannen kennen de volgende bestemmingen volgens het Algemeen Plan van Aanleg (M.B. van 23/11/1954 en latere wijzigingen):

- Deelplan 'Green Corner': natuurgebied
- Deelplan 'Equité': natuurgebied
- Deelplan 'Lindt 2': woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken
- Deelplan 'Musette': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter
- Deelplan 'Dondi': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter

2. Vormvereisten RUP

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

Volgend onderdeel 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 ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het buitengebied gelegen. De ontwikkelingsperspectieven voor buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van de versnippering, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen en het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen van het buitengebied.

Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen, zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos, en wonen en werken aan te tasten. Op deze wijze blijft het buitengebied gevrijwaard voor haar structuurbepalende functies en wordt de versnippering door bebouwing en toeristisch-recreatieve infrastructuur tegengegaan. De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.

De verschillende deelplannen zijn gelegen nabij het Zoniënwood, De loofbossen te zuiden van Brussel (waaronder Hoeilaart) en Leuven zijn structuurbepalende boscomplexen op Vlaams niveau. Versnippering van deze natuurlijke structuur moet zoveel mogelijk vermeden worden. De impact dient zoveel mogelijk geminimaliseerd. De voorgestelde omzettingen van natuurgebied naar 'weiland' passen dan ook niet onmiddellijk binnen de Vlaamse opties. De voorstellen voor het behoud van de maneges zijn grotendeels aanvaardbaar indien beperkt tot de vergunde of vergund geachte toestand. De impact dient hierbij geminimaliseerd. Het is niet duidelijk hoe deze voorstellen passen binnen de algemene (structuur)visie mbt het Zoniënwood. Hoe zijn deze manegeactiviteiten hieraan gelinkt?

Het Vlaamse gewest heeft in uitvoering van het RSV eveneens een ruimtelijke visie ontwikkeld voor de buitengebied regio Zenne, Dijle en Pajottenland, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voor een deel van het grondgebied van de gemeente zal de Vlaamse overheid de komende jaren gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken, gelegen buiten beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Geen van de deelplangebieden is gesitueerd binnen HAG. Vanuit de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur zijn de volgende principes voor de verschillende deelplannen van toepassing:

Manege 'Green Corner'

- Operationeel uitvoeringsprogramma: actiegebied 85 'Terheiden-Tenbos Hoeilaart': Geen concrete actie op gewestelijk niveau. Eventueel nader uit te werken op gemeentelijk niveau in relatie tot de lokale nederzettingsstructuur.

Manege Equité

- Idem als manege 'Green Corner'

Manege 'Lindt 2'

- Gewenste ruimtelijke visie 'Zenne, Zoniën en land van Overijse en Hoeilaart': het vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden staat voorop. Hier moeten de karakteristieke, historische nederzettingen, de architecturale eigenheid van het aanwezige bouwkundig erfgoed in het omgevende landbouwlandschap hun identiteit kunnen bewaren.
- Operationeel uitvoeringsprogramma: niet gelegen in een actiegebied

Manege 'Musette'

- In het zuiden grenst het deelplan aan VEN- en Habitatrichtlijngebied (Zoniënwood)
- Gewenste ruimtelijke visie 'Zenne, Zoniën en land van Overijse en Hoeilaart': idem als manege 'Lindt 2'
- Operationeel uitvoeringsprogramma: actiegebied 80 'Zoniënbos'
 - Opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (na verder onderzoek) voor
 - het versterken van de bosstructuur zuidrand Zoniënbos (richtcijfer bosuitbreiding 30 ha)
 - de realisatie van de ruimtelijke opties vanuit de ruimtelijke structuurvisie voor het Zoniënwood (i.f.v. toeristisch-recreatieve ontsluiting, inrichten toegangspoorten en onthaalinfrastructuur, ontsnipperingsmaatregelen...) (planningsproces lopend).

Manege 'Dondi'

- Idem als manege 'Musette'

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet momenteel basisrechten voor alle zonevrije woningen, ook in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Aanvullingen op deze basisrechten

worden terughoudend beoordeeld en zijn slechts mogelijk indien dit voldoende ruimtelijk onderbouwd wordt. Voorlopig is het niet duidelijk waarom welbepaalde geïsoleerde zonevrije woningen, gelegen in natuurgebied, meer mogelijkheden krijgen dan decretaal voorzien. Bovendien kan permanente verblijfsgelegenheid enkel toegestaan worden voor de exploitanten van het bedrijf en hun gezin. De verschillende woongelegenheden, voorzien binnen de deelrups, zijn niet aanvaardbaar, en kunnen niet zonder meer opgenomen worden in het RUP, zeker niet indien dit regularisaties van onvergunde toestanden betreft. Dit dient verduidelijkt.

Een andere Vlaamse optie is het behoud van het lokale erfgoedkarakter van waardevolle gebouwen. Verschillende van de manegecomplexen (Green Corner, Equité, Lindt 2) bezitten een dergelijke lokale erfgoedwaarde. De verschillende deelrups dienen dit meer te benadrukken. Het behoud en renovatie van deze gebouwen dient dan ook nagestreefd te worden in plaats van herbouw.

De bespreking per deelplan gebeurt onder 4.2 planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften.

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 voorliggende RUP volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het GRS, goedgekeurd op 25/2/2010:

- 11. De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwood krijgen, rekening houden met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk RUP en voor zover niet opgenomen in het BPA Groenendaal.

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur geeft een beleid weer voor zonevrije maneges (RD pg. 47). Hiervoor is een afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimte structuur opgenomen. Respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied staan hierbij voorop. Al de maneges opgenomen in het voorliggende RUP vallen onder de categorie 'Maneges aan de rand van het Zoniënwood en aanpalende (private) bossen'. Hiervoor geldt dat de bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Bij de bestemming ervan dient ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls te krijgen via ingroening. De voorziene uitbreidingsmogelijkheden voor de maneges Equité, Lindt 2 en Dondi zijn strijdig met de beleidsoptie tot bestemming zonder uitbreiding. Bovendien komt in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP de bovenvermelde ingroening niet aan bod. Deze deelplannen kunnen bijgevolg niet gunstig beoordeeld worden.

Een andere bindende bepaling (1) is de selectie van de groene vingers die het bebouwde landschap binnendringen. Deze gebieden zullen maximaal vrijgehouden worden van bebouwing. De voorziene uitbreiding van manege Lindt 2 (overdekte buitenpiste) is daarbij volledig gelegen binnen de geselecteerde groene vinger 'binnengebied Sieckensveld'. In het richtinggevend gedeelte (pg. 13) wordt voor deze groene vinger o.a. het afwerken van woonranden binnen het bestaand juridisch kader, alsook het gedeeltelijk behoud van het reservegebied voor woonwijken met het oog op een latere ontwikkeling, nagestreefd. Het engagement betreffende de groene vingers wordt bevestigd in de gewenste nederzittingsstructuur (RD pg. 24): *Om de groene vingers, die diep doordringen in de bebouwde ruimte van Hoeilaart, te behouden worden de grote delen van de woonreservegebieden Waversesteenweg en J Lindtsstraat en delen van het woonuitbreidingsgebied Sloesveld maximaal gevrijwaard van bebouwing*. De gemeente wenst hier zelfs een actieve rol in spelen d.m.v. eigendomsverwerving. De mogelijkheid tot het oprichten van een overdekte binnenpiste aansluitend aan de bebouwing langsheen straat is strijdig met de bovenstaande beleidsopties. Bijgevolg kan dit niet gunstig beoordeeld worden.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Planinhoud

Manege 'Green Corner'

- Waarom vindt er een omzetting plaats van natuurgebied naar zone voor weiland (agrarisch gebied)? Weilanden in functie van paarden kunnen evengoed in natuurgebied.
- Het zone-eigen maken van de geïsoleerd gelegen zonevreemde woningen langs de niet-uitgeruste Hazendreef kan niet aanvaard worden.

Manege 'Equité'

- Waarom vindt er een omzetting plaats van natuurgebied naar zone voor weiland (agrarisch gebied)? Weilanden in functie van paarden kunnen evengoed in natuurgebied.
- De eigendomssituatie voor dit deelplan dient verduidelijkt te worden. Zo is het niet duidelijk of de naastliggende woning deel uitmaakt van de manegeactiviteiten. Indien dit het geval is, dient dit zo opgenomen te worden in het rup en kan een bijkomend appartement voor de uitbater niet aanvaard worden.
- Het zone-eigen maken van de geïsoleerd gelegen woning kan niet ondersteund worden. Het is aangewezen om voor deze woning de basisregels uit de VCRO te laten gelden.

Manege 'Musette'

- De niet-vergunde buitenpiste werd aangelegd in VEN-gebied (Zoniënwoud). Dit VEN-gebied dient hersteld te worden. Gelet op de erosieproblematiek dient er een groenbuffer ten opzichte van het Zoniënwoud aangelegd te worden.
- Het plangebied kent een vreemde terreinconfiguratie. Kan met het oog op een duurzaam ruimtegebruik de buitenpiste (en parking) niet aansluiten achteraan de overdekte buitenpiste?
- De eigendomssituatie voor dit deelplan dient verduidelijkt te worden. Maakt de naastliggende woning deel uit van de manegeactiviteiten. Waarom is er behoefte aan twee woongelegenheden in het woonhuis? Wordt het niet-vergunde appartement boven de overdekte piste bestendigd?
- Ook is het aangewezen om een groenbuffer ten opzichte van de naastgelegen woningen te voorzien.

Manege 'Dondi'

- Is er een behoefte aan een uitbreiding van de manege (B/T = 0,8 in deelzone B)? Gelet op de achterliggende ligging
- Gelet op de erosieproblematiek dient er een groenbuffer ten opzichte van het Zoniënwoud aangelegd te worden.
- Ook is het aangewezen om een groenbuffer ten opzichte van de naastgelegen woningen te voorzien.
- Waarom wordt de zonevreemde woning zone-eigen gemaakt? Door de huidige beperkingen in de voorschriften krijgt deze woning minder mogelijkheden dan de basisrechten volgens de VCRO. Een RUP kan enkel strengere voorwaarden bepalen op het vlak van de maximaal toegelaten volumes bij herbouw.

Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen (geldig voor meerdere voorschriften)

- Wat wordt bedoeld met de zinsnede 'verbouwen en herbouw met respect voor de huidige volumes zijn toegelaten'? Wordt nieuwbouw beperkt tot het huidige volume?
- Gelet op het erfgoedkarakter van bepaalde maneges zou dit zoveel mogelijk bewaard moeten blijven. Het is aangewezen om herbouw enkel in functie van heikracht toe te laten.
- Waarom zijn twee bouwlagen en een kroonlijsthoogte van 9m nodig? Wat is dan de nokhoogte? Een kroonlijsthoogte van 9m sluit niet aan bij de schaal van de omgeving. Deze maat is eerder van toepassing voor de nokhoogte. Voor reeds aanwezige infrastructuur kan een uitzondering gemaakt worden (zoals in art. 7).
- Parkeren op het openbaar domein dient vermeden te worden. Daarom wordt de vraag gesteld of er wel voldoende parkeerplaatsen worden voorzien bij de verschillende maneges (Green Corner: 8 plaatsen voor 45 paarden boxen, Lindt 2: 10 plaatsen voor 50 boxen; Musette: 15 plaatsen voor 80 boxen, Dondi: 6 plaatsen voor 40 boxen).

Art. 3. Algemene bepalingen

- 3.2 Weiland:
 - maximale oppervlakte, maximaal aantal, plaatsing van de schuilhokken?

- geen houten afsluitingen toegelaten?

4.3 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.**

Volgende deelplannen situeren zich volgens de nieuwe overstromingsgevoeligheidskaart voor een deel in mogelijk overstromingsgevoelig gebied: Green Corner, Musette en Dondi. Dit komt omdat de colluvia (droge valleien) zijn toegevoegd aan de kaart. Het grootste deel van het mogelijk overstromingsgevoelig gebied krijgt de bestemming weiland. Er worden geen negatieve effecten verwacht op het watersysteem.

5. Algemene conclusie

Het ontwerp-RUP 'Zonevrije Maneges' kan nog niet gunstig geadviseerd worden, omwille van bovenvermelde redenen. De voorstellen dienen gekaderd binnen de Vlaamse opties evenals de gemeentelijke opties (GRS).

Hoogachtend,


Els Geerts
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



Aan het Gemeentebestuur van Hoeilaart
Jan van Ruusbroeckpark
1560 Hoeilaart

uw kenmerk
RUP ZM plenair

ons kenmerk
ANB/12/1329b-pol

bijlagen

vragen naar / e-mail
Paul David

telefoonnummer
016 666 323

datum
23/5/2012

Betreft : Hoeilaart Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges
Plenaire vergadering 31/5/2012
Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Geachte college

Op 9/5/2012 ontvingen wij voor advies het voorontwerp RUP Zonevreemde maneges. Met dit RUP geeft de gemeente uitvoering aan actie nr. 11 uit het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS): bestaande maneges die buiten het Zoniënwood gelegen zijn juridische rechtszekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden bieden rekening houdend met de draagkracht van de omgeving. Het algemeen afwegingskader in het GRS vormt het uitgangspunt bij het bepalen van de ontwikkelingsperspectieven.

Algemeen stellen we vast dat het voorliggende RUP zich hoofdzakelijk focust op de bestendiging van het huidige ruimtegebruik. Gestelde knelpunten worden niet ten gronde aangepakt. ANB stelt zich de vraag hoe dit RUP haar intentie om de ruimtelijke kwaliteit in de plangebieden te versterken op het terrein zal kunnen waarmaken.

Een eerste belangrijk aandachtspunt voor ANB betreft het feit dat het RUP Zonevreemde maneges voor de maneges Green corner en Equité de bestaande planologische bestemming natuurgebied andere bestemmingen geeft zonder te voorzien in een evenredige ruimtelijke compensatie elders binnen de gemeente Hoeilaart. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – de bindende bepalingen en de ruimteboekhouding die onder andere voorziet in de bijkomende afbakening van 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied – heeft ANB tot taak samen met haar partners te zorgen voor meer bos en natuur in Vlaanderen. Instandhouding van het bestaande areaal natuur en bos vormt hierin de basisvereiste. Bijgevolg verwacht het agentschap van dit RUP dat het minstens een planvoorstel doet tot een herbestemming naar natuurgebied van een evenredige oppervlakte, aansluitend bij een grotere natuurlijke structuur binnen de gemeente Hoeilaart. ANB dringt er op aan deze planologische compensatie van dit RUP in overleg met ANB te concretiseren nog voor de vaststelling van het RUP.

Een tweede belangrijk aandachtspunt blijven de erosieproblemen en buitenpistes, die ook in het RUP onderkend zijn. Het ANB kan akkoord gaan met een bestendiging van de maneges als er minstens een grondige ruimtelijke herstructurering van enkele van deze maneges komt, waarbij bebouwing en intensieve infrastructuur gebundeld worden en rest van de terreinen ook effectief in functie blijft als weiland. Enkel op die manier kan een oplossing geboden worden aan de bestaande knelpunten. Alle constructies binnen de bestemming Weiland dienen dus uitgesloten te worden, met uitzondering van beperkte halfopen schuilhokken in functie van dierenwelzijn en

afsluitingen. Alle andere bestaande constructies binnen deze bestemming dienen binnen een termijn van 5 jaar na ingaan van het RUP ontmanteld en verwijderd te worden.

Samenhangend met het voorgaande punt dringt het ANB er op aan het stedenbouwkundig voorschrift 1.7 Verlichting niet als een algemeen voorschrift op te nemen, maar specifiek onder te brengen bij de afzonderlijke bepalingen per zone, en meer bepaald bij de bestemmingen Zone voor manege en/of Zone voor wonen. Voor de andere bestemmingen is het plaatsen van verlichting immers niet gewenst. Het opnemen als specifiek eerder dan als algemeen voorschrift voorkomt onduidelijkheid op dit vlak.

Op pagina 24 van de Toelichting lezen we dat maneges aan de rand van het Zoniënwood kunnen behouden blijven, niet mogen uitbreiden, en door een ingroening de ruimtelijke kwaliteit positief moeten beïnvloeden. In het kader van dit RUP merkt het ANB op dat de maneges Dondi en Musette, door het uitgesproken reliëf aan die kant, een belangrijke overlast veroorzaken op het Zoniënwood. Op pagina 43 en 44 van de Toelichting wordt de problematiek ook aangehaald. Ter plaatse stelt het ANB vast dat zowel de losweg waarvan zij zich bedienen, evenals de buitenpistes die zij aanleggen, uitspoelen. Water komt aan hoge snelheid - samen met wegspoelend zand - in het bos terecht, waar verdere erosie wordt veroorzaakt. Gezien het een water gerelateerde problematiek betreft, dient het ook vermeld te worden op pagina 33 van de Toelichting (watertoets).

Gelet op de negatieve effecten voor het Zoniënwood (VEN- en Habitatrichtlijngebied) dringt het ANB er op aan om in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP het volgende te specificeren om de erosieproblematiek aan te pakken:

Bestemming Losweg:

- Het water dat op de weg terechtkomt wordt best zo snel mogelijk afgevangen, zodat het geen snelheid kan krijgen.
- Het zand dat toch van de pistes en installaties spoelt dient ter plaatse in een zandvang opgevangen te worden.

Maneges Musette en Dondi: bestemming Weiland:

- Op de grafische plannen en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt ten minste een zone voor groenbuffer van minimaal 10m breedte weergegeven die wordt beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte struiksoorten. In de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften wordt bij voorkeur verduidelijkt dat deze aanplantingen uiterlijk het eerstvolgende plantseizoen na de vaststelling van het RUP uitgevoerd moeten zijn.

Gezien manege Musette al beschikt over een ruime binnenpiste en een beperkte buitenpiste kort bij de manegegebouwen, en gelet op de hoger aangehaalde zware erosieproblematiek, is het ANB voorstander de bestemming van de achterliggende zone tot aan het Zoniënwood te beperken tot zone voor Weiland, analoog aan de voorschriften voor de andere maneges waar dit gebeurt. De huidige buitenpiste, die omwille van het sterke reliëf steeds voor erosieproblemen blijft zorgen, kan dan terug met gras ingezaaid worden om de erosieproblematiek te verminderen.

In de voorschriften voor de manege Green Corner dient een eigen waterzuiveringsinstallatie nog opgenomen te worden. Indien aan de straatkant gescheiden riolering wordt aangelegd, kan later hierop aangesloten worden.

Concreet vraagt het ANB dus een ruimtelijke compensatie evenredig aan de oppervlakte natuurgebied die via dit RUP herbestemd wordt, evenals een aanpassing van de algemene voorschriften wat betreft verlichting, evenals van de voorschriften Losweg en Weiland. Tevens wordt gevraagd de gemengde zone buitenpiste / weiland van manege Musette om te zetten naar zone voor weiland en de buitenpiste te supprimeren, alvorens een gunstig advies kan verleend worden voor voorliggend RUP.

Met hoogachting


Tania Coosemans
Provinciaal directeur

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 vergunning 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 wegenis aanleg, Overijsesteenweg 49-55: de vergunning werd verleend op 5/12/2011
- Herinrichting Gemeenteplein: voorlopig geen nieuws
- Mobiliteitsplan: voorlopig geen nieuws

4. Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges

Het studie bureau 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 mogelijk 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 milieuwetgeving, 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 studie bureau 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 studie bureau 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 studie bureau 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 zonevreed. 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,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen



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



uw bericht van

uw kenmerk
RUP Zonevremde

ons kenmerk
RUP ZM plenair

bijlagen

vragen naar / e-mail
Johan Baeten
Johan.baeten@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer
016/66 59 31

Datum
22/05/2012

Betreft: Plenaire vergadering RUP zonevremde maneges(Hoeilaart)

Geachte,

Naar aanleiding van de plenaire vergadering rond het RUP Zonevremde maneges (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

Het RUP wil de zonevremde maneges rechtszekerheid bieden zodat een normale bedrijfsuitoefening mogelijk is, maar met respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggend gebied.

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

In het GRS is een beleid ten aanzien van maneges ontwikkeld: zij maken deel uit van de toeristisch-recreatieve structuur.

Visie van Wonen-Vlaanderen

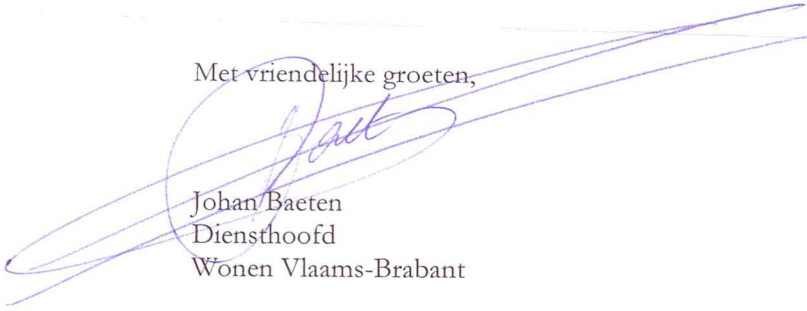
Wonen-Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen op dit ontwerp van RUP.

Algemeen advies

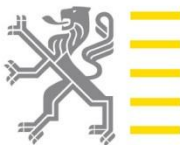
Het advies van Wonen - Vlaanderen op het voorliggende ontwerp van RUP is gunstig.

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
Diensthooft
Wonen Vlaams-Brabant



Gemeente Hoeilaart
T.a.v. college van Burgemeester en Schepenen
Jan van Ruusbroeckpark

1560 Hoeilaart

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

uw bericht van
30.04.2012

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/RUP/12/13158

bijlagen
1

vragen naar / e-mail

Melanie.franck@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

02 553 03 53

datum

31 mei 2012

Betreft : Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges 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 Zonevreemde maneges 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-MER-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 en voldoende 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).

De keuze voor de functie 'zone voor wonen' voor het deelplan Green Corner wordt niet ondersteund. Deze woningen liggen volledig geïsoleerd t.a.v. de bebouwing van de manege en andere bebouwing rond het deelplan. De bestaande weg naar deze woningen is tevens slecht uitgerust. In functie van een duurzaam beheer van open ruimte dient voor deze woningen niet gekozen te worden voor een regulariseren van de bestaande zonevreemdheid maar voor een uitdoofbeleid.

Het departement LNE raadt aan om ook rekening te houden met onderstaande **aanbevelingen tot het meer milieuvriendelijk en duurzamer maken van het plan en haar voorschriften**. Dit kan door in deze fase aandacht te besteden aan een aantal aspecten die hiertoe kunnen bijdragen. Vaak begint men immers pas echt over de duurzaamheid van een plan na te denken op het moment dat er effectief gebouwd zal worden. Op dat ogenblik zijn bepaalde mogelijkheden echter reeds sterk afgenomen, waardoor duurzaamheidsmaatregelen beperkt zijn.

Door reeds de meest doelmatige maatregelen en inrichtingsprincipes in het plan, de voorschriften en eventueel in het flankerend beleid te integreren, kan men doorgaans veel duurzamere plannen realiseren. Het departement LNE raadt aan om in elke stap van het proces (schetsontwerp RUP, voorontwerp RUP, ontwerp RUP, verkavelingsplan... tot en met de uitvoering en het beheer) zoveel mogelijk gepaste duurzaamheidsmaatregelen te integreren. Deze verantwoordelijkheid ligt zowel bij initiatiefnemers en overheden als bij ontwikkelaars.

Het gaat hierbij o.a. over:

- Het artikel over verhardingen (art. 1.3) is niet evident af te toetsen indien men als criterium 'tot een minimum beperken' gebruikt. Een maximaal percentage aan verharding buiten bebouwing zal meer duidelijkheid geven.
- Het toelaten van verlichting (art. 1.7) moet vermeden worden voor de zone weiland of zone weiland/buitenpiste.

Besluit

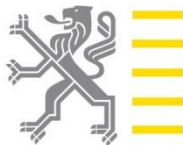
Het advies van het departement LNE is **voorwaardelijk gunstig**, d.w.z. indien de nodige aandacht wordt besteed aan het tegemoetkomen van de hierboven gegeven opmerkingen.

Het departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Jean-Pierre Heirman
secretaris-generaal
departement LNE

Paul Van Snick
Algemeen Directeur
Afdelingshoofd AMNEB



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 12/140

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

Datum

Kathleen Derbaix

02/553 74 86

Kathleen.derbaix@lne.vlaanderen.be

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

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 Gewest betreffende 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 VR⁴ 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 VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is;

beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgesteld 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>

Woensdag 30 mei 2012



College van burgemeester en schepenen
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

ARENBERGGEBOUW
ARENBERGSTRAAT 5
1000 BRUSSEL
TEL 02 209 45 11
WWW.BLOSO.BE

Uw brief van 08/05/2012
Uw ref.: RUP ZM plenair
Onze ref.: MVE/FP/SD/2012_56

Betreft: Advies en uitnodiging plenaire vergadering Gemeentelijk RUP "Zonevreemde maneges".

Geacht college,

Wij ontvingen uw uitnodiging voor de plenaire vergadering op 31 mei 2012 aangaande het RUP "Zonevreemde maneges". Wij kunnen niet aanwezig zijn op deze vergadering. Gelieve ons dan ook te verontschuldigen.

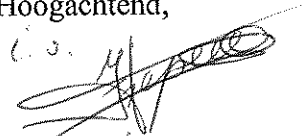
Wij stellen vast dat:

- ✓ in dit RUP de bindende bepaling uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, aangaande zonevreemde maneges wordt uitgevoerd;
- ✓ er per manege naar een oplossing wordt gezocht, rekeninghoudend met de behoeften, knelpunten en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

Het Bloso adviseert dit RUP dan ook positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Is het mogelijk het verslag van de plenaire vergadering ook digitaal te bezorgen? Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans: 02 209 46 17 – francis.pepermans@bloso.be of Sarah Denys: 02 209 45 88 – Sarah.denys@bloso.be.

Hoogachtend,


FRANCIS PEPERMANS
Michel Van Espen
Directeur afdeling Infrastructuur.

Gemeente Hoeilaart
Dienst Stedenbouw
Jan van Ruusbroecpark
1560 HOEILAART



toerisme
vlaanderen

uw kenmerk
RUP ZM plenair
contactpersoon
Steven Valcke

ons kenmerk
e-mail
Steven.valcke@toerismevlaanderen.be

plaats
Brussel
telefoonnummer
02 504 04 16

datum
24 mei 2012
faxnummer
02 504 03 77

Voorontwerp RUP 'Zonevreemde maneges'

Geachte

Hierbij vindt u het advies van Toerisme Vlaanderen m.b.t. het voorontwerp RUP 'Zonevreemde maneges' in .

Wij hopen dat met deze adviezen rekening gehouden wordt bij de definitieve vaststelling van de betreffende RUP's.

Met vriendelijke groeten

Peter De Wilde
Administrateur-generaal



INTERN VERZELFSTANDIGD AGENTSCHAP
MET RECHTSPERSONLIJKHEID
VAN DE VLAAMSE GEMEENSCHAP

Toerisme Vlaanderen
Grasmarkt 61
1000 BRUSSEL - BELGIË
Tel. +32 2 504 03 00
Fax +32 2 504 03 77
www.toerismevlaanderen.be
KBC 435-4518351-74
BIC: KREDBEBB
IBAN BE16 4354 5183 5174

RUP Zonevrijeemde maneges

Toerisme Vlaanderen heeft dit RUP met veel interesse gelezen en heeft volgende opmerkingen.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTENZONES VOOR WONEN:

Volgens de voorschriften voor wonen worden deze zones enkel voorzien voor wonen en functies gerelateerd aan de manegeactiviteiten. Het is niet duidelijk of kleinschalig logies worden toegelaten. Hoewel kleinschalige logies niet meteen in functie staan van de manegeactiviteiten kunnen ze wel heel goed complementair zijn. Paardentoerisme is een vorm van toerisme dat in de lift zit. Hiervoor is specifiek logies nodig omdat paarden moeten gestald kunnen worden tijdens de nacht. Een gastenkamer op een manege is dan ook ideaal. Bovendien is de regio door de aanwezigheid van bossen aantrekkelijk voor deze toeristen.

Zowel het voorschrift voor woongebieden volgens het gewestplan als het gewestelijke typevoorschrift voor woongebied laten horeca/en of toeristische voorzieningen toe in woongebieden. Daarenboven is het zo dat zelfs in de agrarische gebieden van het gewestplan mogelijkheden worden geboden voor het inrichten van kleinschalig toeristisch logies (verblijfgelegenheden) en dit via het 'besluit van de Vlaamse Regering van 28 november 2003 tot vaststelling van de lijst van toelaatbare zonevrijeemde functiewijzigingen'.

Advies: Gezien de ligging en de mogelijkheden voor paardentoerisme vraagt Toerisme Vlaanderen om het inrichten van kleinschalig logies als nevenbestemming bij het wonen mogelijk te maken.



Departement Landbouw en Visserij

Duurzame Landbouwontwikkeling

Ellips, 6e verdieping

Koning Albert II-laan, 35, bus 40

1030 Brussel

Tel. 02 552 78 70 – Fax 02 552 78 71

elke.boeykens@lv.vlaanderen.be

College van Burgemeester en Schepenen

Jan Van Ruusbroecpark z/n

1560 Hoeilaart



uw bericht van
30/04/2012

uw kenmerk
RUP ZM plenair

ons kenmerk
2012_012281

bijlagen

vragen naar / e-mail
Els Stevens
elsje.stevens@lv.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 552 79 15

datum

Betreft: Advies vanuit landbouwkundig standpunt betreffende het Zonevreemde maneges.
Plenaire vergadering: 31/05/2012

Geachte,

Uw adviesaanvraag over het 'Zonevreemde maneges' werd vanuit landbouwkundig standpunt onderzocht en er wordt het volgende **voorlopig ongunstig advies** verstrekt:

De aanvraag betreft een uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het voorliggende plan heeft tot doel om de 5 zonevreemd gelegen manèges in Hoeilaart zone-eigen te maken teneinde deze in hun werking te bestendigen.

Twee manèges bevinden zich in natuurgebied, één in landelijk woongebied met achterliggend woonreservegebied en twee in woongebied met landelijk karakter met achterliggend agrarisch gebied en natuurgebied. De grootte van de diverse manèges varieert sterk, alsook het aandeel weide dat beschikbaar is. Voor een deel betreft het ook pensionstallen voor eigenaarspaarden. Vier van de vijf manèges zijn geregistreerd met hun bijhorend landgebruik

Het voorliggende RUP betreft een bestendiging van de huidige gebouwen met mogelijkheden tot herbouw en vernieuwing en slechts in beperkte mate een uitbreiding. Er is weinig tot geen impact op het agrarisch functioneren, gelet op de ligging van de diverse sites in natuurgebied of in een landelijk woonlint met ingesloten achtergelegen agrarisch gebied.

Manège Green Corner

Het betreft een manège in natuurgebied, aan de rand van het Zoniënwood. De manège beschikt over een oppervlakteaangifte die 14ha bedraagt (inclusief gebouwen). Het voorgestelde RUP wenst de bestaande bebouwing zone-eigen te maken door de omzetting van natuurgebied naar recreatiegebied, deels met overdruk wonen, voor wat betreft de aanwezige bewoning.

De totale site wordt eveneens van natuurgebied omgezet naar agrarisch gebied voor wat betreft de woningen die eigendom zijn van de eigenaar van de site. Echter dit geldt niet voor woning nr 49.

www.vlaanderen.be/landbouw



* I S 2 0 1 2 1 1 8 1 *

Op de site zijn 40 paardenstallen aanwezig. Echter de identificatiedatabank voor de paardenhouderij kent op deze site slechts 1 paard. De verplichte mutatiedocumenten van paardachtigen vermelden nochtans eigenaar en houder van de dieren. Deze pensionstaluitbater is blijkbaar hiermee niet in orde. De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt vast dat het hier louter een recreatieve manège betreft en ziet geen meerwaarde in de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied en woongebied voor zowel de woningen als de weilanden. Het zone-eigen maken van de woningen verhoogt de residentiële druk op deze geïsoleerd gelegen en ruimtelijk niet gewenste woonkorrels. De uitbating van paardenweiden kan perfect in natuurgebied. Gelet op de sterk ingesloten ligging heeft dit gebied geen waarde voor de professionele landbouw. Een omzetting van natuurgebied naar gemengd openruimte gebied (bouwvrij) kan wel aanvaard worden.

De omzetting naar agrarisch gebied en woongebied is niet aanvaardbaar. De omzetting van de gebouwengroep naar recreatiegebied is wel aanvaardbaar.

Manège Equité

Het betreft hier eveneens een manège in natuurgebied. De manège beschikt over 14 boxen. Het toelichtingsdocument maakt gewag van 27 paarden. De identificatiedatabank paardenhouderij kent op het adres Hazendreef 40, slechts 17 paarden. De manège beschikt over een oppervlakteaangifte die 7ha bedraagt (inclusief gebouwen). Het is niet duidelijk in hoeverre de naastgelegen woning kan beschouwd worden als de betrokken bedrijfswoning, gelet op haar ruimtelijke scheiding van het geheel van de stallen. Indien dit het geval is, is bijkomende woongelegenheid van de uitbater in het recreatiegedeelte onaanvaardbaar.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling stelt vast dat het hier louter een recreatieve manège betreft en ziet geen meerwaarde in de omzetting van natuurgebied naar agrarisch gebied of woongebied voor zowel de woningen als de weilanden. Het zone-eigen maken van de woningen verhoogt de residentiële druk op deze geïsoleerd gelegen woongelegenheid. De uitbating van paardenweiden kan perfect in natuurgebied. Gelet op de sterk ingesloten ligging heeft dit gebied geen waarde voor de professionele landbouw. Een omzetting van natuurgebied naar gemengd openruimte gebied (bouwvrij) kan wel aanvaard worden.

In de toekomst wenst men verder uit te breiden met een overdekte piste. Voor wat het bebouwbaar gedeelte voor manège betreft, stelt de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling zich de vraag of men hier niet beter de ruimtelijke binding met de bedrijfswoning zou maken, eerder dan het voorgestelde ruimtelijk gescheiden concept. Een totale herdenking van de site in functie van bundeling van gebouwen is wenselijk. Deze manège wordt door de voorgestelde herbestemming totaal afgesplitst van de zonevreemde woning waaruit ze destijds is ontstaan. **Zowel de afsplitsing als het zone-eigen maken van de afgesplitste woning en het creëren van een bijkomende woongelegenheid zijn totaal onaanvaardbaar. De omzetting van de gebouwengroep naar recreatiegebied is wel aanvaardbaar.**

Manège Lindt 2

Het betreft hier eveneens een manège, voorgesteld als paardenhouderij en fokkerij in woongebied met landelijk karakter en woonuitbreidingsgebied. De manège beschikt over 46 boxen en 5 woongelegenheden. De identificatiedatabank paardenhouderij kent op het adres Jan Lindstraat 2, slechts 11 paarden. De verplichte mutatiedocumenten van paardachtigen vermelden nochtans eigenaar en houder van de dieren. Deze pensionstaluitbater is blijkbaar hiermee niet in orde.

De manège beschikt niet over een oppervlakteaangifte van het achterliggende weidegebruik.

In de toekomst wenst men verder uit te breiden met een overdekte piste.

Het achterliggende weiland wil men in functie van de manège vrijwaren van bebouwing. Men heft de bestemming woonreservegebied hiervoor plaatselijk op. Het betreft hier geen structurele meerwaarde voor de agrarische structuur gelet op de sterk ingesloten ligging.

De omzetting van de gebouwengroep naar recreatiegebied is aanvaardbaar.

Manège Musette.

Het betreft hier een manège met 77 paardenboxen, overdekte piste, buitenpiste, clubhouse en 2 woongelegenheden. De indentificatiedatabank paardenhouderij kent op het adres Brusselsesteenweg 143 geen enkel geregistreerd paard. De verplichte mutatiedocumenten van paardachtigen vermelden nochtans eigenaar en houder van de dieren. Deze pensionstaluitbater is blijkbaar hiermee niet in orde.

De manège is gelegen in woongebied met landelijk karakter, achtergelegen agrarisch gebied en natuurgebied. De site heeft geen weiland ter beschikking. De site wordt grotendeels herbestemd naar recreatiegebied en zone voor buitenpiste/weide. Men heeft geen uitbreidingsbehoeften.

Gelet op de sterk ingesloten ligging van het betrokken agrarisch gebied, betreft het hier geen agrarisch belang en is de herbestemming eerder een zaak van goede ruimtelijke ordening.

Manège Bondi

Het betreft hier een manège met 40 paardenboxen, buitenpiste, en stapmolen. De indentificatiedatabank paardenhouderij kent op het adres Brusselsesteenweg 171 geen enkel geregistreerd paard hoewel het toelichtingsdocument gewag maakt van 10 eigen paarden en verhuurde boxen aan 10 -20 eigenaars.. De verplichte mutatiedocumenten van paardachtigen vermelden nochtans eigenaar en houder van de dieren. Deze pensionstaluitbater is blijkbaar hiermee niet in orde.

De manège is gelegen in woongebied met landelijk karakter, achtergelegen agrarisch gebied. De site heeft zeer beperkt weiland ter beschikking. De site wordt grotendeels herbestemd naar recreatiegebied en zone voor weide. Men heeft geen uitbreidingsbehoefte, enkel interne reorganisatie bij vernieuwing van de stallen.

Gelet op de sterk ingesloten ligging van het betrokken agrarisch gebied, betreft het hier geen agrarisch belang en is de herbestemming eerder een zaak van goede ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot de **stedenbouwkundige voorschriften** kan de afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling niet akkoord gaan met de gebiedscategorie agrarisch gebied voor artikel 3.2 Weiland. Enerzijds betreft het hier een bouwvrij gebied en anderzijds worden ernstige uitbatingsbeperkingen opgelegd door enkel grasland toe te laten. De gebiedscategorie overig groen, zoals bedoeld in de typevoorschriften, lijkt voor deze gebieden meer van toepassing.

De afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling geeft een **voorlopig ongunstig advies** en kan enkel een gunstig advies geven wanneer rekening gehouden wordt met hogervermelde opmerkingen. De recreatieve bestemming wordt niet in twijfel getrokken, echter de (her)bestemming agrarisch gebied is in deze manèges niet aanvaardbaar, gelet op specifieke ingesloten ligging en de aard en het gebruik van de gronden.

Gelieve de Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling te willen verontschuldigen voor de aanstaande plenaire vergadering.

Hoogachtend,

i.o.



Johan Verstrynge
Afdelingshoofd
Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling

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

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



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-beschermdde waardevolle gebouwen baseert de provinciale dienst cultuur zich op een lijst met afwegingscriteria, die 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

vlaamsbrabant/ruimtelijkeordening

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

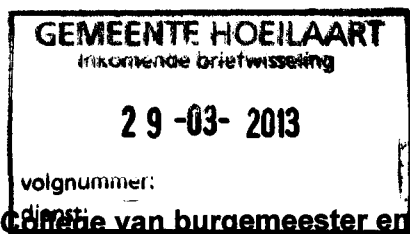
Departement RWO – Ruimtelijke Ordening Vlaams Brabant | Dirk Boutsgebouw |

Diestsepoort 6 – bus 91 | 3000 Leuven

www.ruimtelijkeordening.be | www.rwo.be

10.4. Bijlagen tweede schriftelijk advies

- adviezen van de verschillende instanties
 - Ruimte Vlaanderen
 - Provincie Vlaams-Brabant
 - Agentschap voor Natuur en Bos



29-03-2013

volgnummer:

**Directie van burgemeester en
schepenen**



J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/23033/101.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
016 66 58 85

datum
27 MAART 2013

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP "Zonevreedde manèges" : advies plenaire vergadering dd.

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor schriftelijk advies na de plenaire vergadering van 31 mei 2012 bezorg ik u hierbij mijn advies.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Zonevreedde manèges" beoogt de bestendiging en het geven van ontwikkelingsmogelijkheden aan 5 zonevreedde gelegen manèges. De contouren van de deelplannen kennen de volgende bestemmingen volgens het Algemeen Plan van Aanleg (M.B. van 23/11/1954 en latere wijzigingen):

- Deelplan 'Green Corner': natuurgebied
- Deelplan 'Equité': natuurgebied
- Deelplan 'Lindt 2': woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken
- Deelplan 'Musette': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter
- Deelplan 'Dondi': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter

2. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

2.1. verenigbaarheid met het RSV

De gemeente Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het buitengebied gelegen. De ontwikkelingsperspectieven voor buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van de versnippering, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen en het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen van het buitengebied.

Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen, zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos, en wonen en werken aan te tasten. Op deze wijze blijft het buitengebied gevrijwaard voor haar structuurbepalende functies en wordt de versnippering door bebouwing en toeristisch-recreatieve infrastructuur tegengegaan. De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie,



worden erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.

De verschillende deelplannen zijn gelegen nabij het Zoniënwood, De loofbossen te zuiden van Brussel (waaronder Hoeilaart) en Leuven zijn structuurbepalende boscomplexen op Vlaams niveau. Versnippering van deze natuurlijke structuur moet zoveel mogelijk vermeden worden. De impact dient zoveel mogelijk geminimaliseerd. De voorgestelde omzettingen van natuurgebied naar 'weiland' passen dan ook niet onmiddellijk binnen de Vlaamse opties. De voorstellen voor het behoud van de maneges zijn grotendeels aanvaardbaar indien beperkt tot de vergunde of vergund geachte toestand. De impact dient hierbij geminimaliseerd. Het is niet duidelijk hoe deze voorstellen passen binnen de algemene (structuur)visie m.b.t. het Zoniënwood. Hoe zijn deze manegeactiviteiten hieraan gelinkt?

Het Vlaamse gewest heeft in uitvoering van het RSV eveneens een ruimtelijke visie ontwikkeld voor de buitengebied regio Zenne, Dijle en Pajottenland, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voor een deel van het grondgebied van de gemeente zal de Vlaamse overheid de komende jaren gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken, gelegen buiten beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Geen van de deelplangebieden is gesitueerd binnen HAG. Vanuit de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur zijn de verschillende principes voor de verschillende deelplannen van toepassing. Het bestendigen van de weilanden en het voorzien van een buffer naar het Zoniënwood past binnen deze opties.

Ontwikkelingsmogelijkheden voor de woonfunctie

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) voorziet momenteel basisrechten voor alle vergund geachte en niet-verkrotte zonevrije woningen, ook in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Aanvullingen op deze basisrechten worden terughoudend beoordeeld en zijn slechts mogelijk indien dit voldoende ruimtelijk onderbouwd wordt. Daarom werd naar aanleiding van de plenaire vergadering van 31 mei 2012 het ruimtelijk uitvoeringsplan aangepast. Zo werden een aantal geïsoleerd gelegen zonevrije woningen die geen deel uitmaken van de bedrijfsvoering niet meer in het RUP opgenomen. In het voorliggende aangepast voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan krijgen evenwel nog een aantal zonevrije woningen een woonbestemming, worden niet vergunde wooneenheden geregulariseerd en worden bijkomende wooneenheden gecreëerd.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd voor de zonevrije woningen een specifiek afwegingskader opgenomen. Gelet op de voorliggende specifieke problematiek van de zonevrije maneges, is het aangewezen om in dit RUP enkel uitspraak te doen over de exploitatiewooneenheid die deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van de manege.

Conform de omzendbrief betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen kan **enkel een woongelegenheid worden toegelaten ingeval het de woning van een exploitant van het bedrijf betreft en indien deze een integrerend deel uitmaakt van het bedrijf**. Deze wooneenheid mag dus niet afsplitsbaar zijn en dient in het bedrijf geïntegreerd te zijn. Een **blijvende tweede woning kan slechts uitzonderlijk aanvaard worden** bij een bedrijf wanneer beide woningen effectief bestemd zijn voor exploitanten van de onderneming en het bedrijf voldoende omvangrijk is (in termen van economische rentabiliteit) en de woning geïntegreerd wordt binnen de bedrijfsgebouwen. **De verschillende woongelegenheden, voorzien binnen de deel-RUP's, zijn dan ook niet aanvaardbaar, zeker niet indien dit regularisaties van onvergunde toestanden betreft.**

Gelet op de ruimtelijke ligging en de bijhorende dynamiek kunnen naast de bedrijfswoning als nevenbestemming **in totaal maximaal 8 kleinschalige logies** – in de vorm van tijdelijke verblijfsgelegenheden – toegelaten worden. Deze kunnen dan toeristisch-recreatief en/of in functie van de bedrijfsvoering aangewend worden. Meer dan 8 logies kan ruimtelijk niet aanvaard worden. Aangezien een uitbreiding van de bebouwing in functie van deze logies niet wenselijk is, dienen deze logies ook binnen het bestaande bouwvolume voorzien te worden.

Bijgevolg dient de woonfunctie bij de maneges daarom beperkt te worden naar 1 bedrijfswoning en maximum 8 kleinschalige logies. Dit dient aangepast te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

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

Niet van toepassing wegens het ontbreken van dergelijke plannen.

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

3.1. 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 voorliggende RUP volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het GRS, goedgekeurd op 25/2/2010:

- 11. De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwood krijgen, rekening houden met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk RUP en voor zover niet opgenomen in het BPA Groenendaal.

De gewenste toeristisch-recreatieve structuur geeft een beleid weer voor zonevreemde maneges (RD pg. 47). Hiervoor is een afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimte structuur opgenomen. Respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied staan hierbij voorop. Na analyse van de luchtfoto's moet gesteld worden dat de oorspronkelijke aanduiding van de twee maneges in het structuurplan juist is. In tegenstelling tot de aanduiding in de toelichtingsnota (rode bolletjes op kaart pg. 25) liggen de maneges Green Corner en Equité wel degelijk binnen de categorie 'Maneges aan de rand van het Zoniënwood en aanpalende (private) bossen'. Hiervoor geldt dat de bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Het behoud van deze maneges zonder uitbreiding in oppervlakte in het voorliggende RUP past aldus binnen de opties uit het GRS.

Een andere bindende bepaling (1) is de selectie van de groene vingers die het bebouwde landschap binnendringen. Deze gebieden zullen maximaal vrijgehouden worden van bebouwing. De voorziene uitbreiding van manege Lindt 2 (overdekte buitenpiste) is daarbij volledig gelegen binnen de geselecteerde groene vinger 'binnengebied Sieckensveld'. In het richtinggevend gedeelte (pg. 13) wordt voor deze groene vinger o.a. het afwerken van woonranden binnen het bestaand juridisch kader, alsook het gedeeltelijke behoud van het reservegebied voor woonwijken met het oog op een latere ontwikkeling, nagestreefd. Het engagement betreffende de groene vingers wordt bevestigd in de gewenste nederzettingsstructuur (RD pg. 24): *Om de groene vingers, die diep doordringen in de bebouwde ruimte van Hoeilaart, te behouden worden de grote delen van de woonreservegebieden Waversesteenweg en J Lindtsstraat en delen van het woonuitbreidingsgebied Sloesveld maximaal vrijwaard van bebouwing.* De gemeente wenst hier zelfs een actieve rol in spelen d.m.v. eigendomsverwerving. De mogelijkheid tot het oprichten van een overdekte binnenpiste aansluitend aan de bebouwing langsheen de straat komt niet volledig overeen met de bovenstaande beleidsopties en dient meer onderbouwd te worden (zie opmerking bij planinhoud). Bijgevolg kan dit nog niet gunstig beoordeeld worden.

3.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

3.2.1 Planinhoud

Op de plenaire vergadering werd gevraagd om – met het oog op een zuinig ruimtegebruik en het maximaal vrijwaren van de groene vinger – te onderzoeken of de nieuwe overdekte binnenpiste bij manege Lindt 2 niet ten zuiden van de bestaande manegegebouwen kon gerealiseerd worden. Uit voorliggende bundel is de onderbouwing voor de voorgestelde inplanting nog steeds niet duidelijk. Ons inziens is het mogelijk om zuidelijk aansluitend op de bestaande gebouwen een overdekte piste van 50 op 20m op te richten, en daarbij nog een (visuele) op eigen terrein een groene bufferzone van 10-15m t.o.v. de westelijke woningen in te richten. Indien deze inplanting onmogelijk zou zijn, dient de overdekte binnenpiste zo dicht mogelijk aan te sluiten bij (tegen?) de bestaande manegegebouwen.

Met betrekking tot manege Dondi wordt gesteld dat 'behoud van de manege opportuun is zonder uitbreiding van de oppervlakte' (toelichtingsnota pg. 60). Omwille van de achterliggende ligging van deze manege en het reeds aanwezige aantal stallen kan dit ondersteund worden. In de stedenbouwkundige voorschriften is echter uitbreiding in functie van optimalisatie toegelaten. De toegelaten bebouwingsindex van 0,6 in de zone voor infrastructuur B geeft bijkomend aanleiding tot een grote uitbreiding, daar de huidige bebouwingsindex op ongeveer 0,4 ligt. Gelet op de achterliggende ligging van deze manege (in tweede bouworde) kan een dergelijke uitbreiding niet ondersteund worden. Bij een herbouw in functie van herstructurering dient het bestaand vergund geachte volume richtinggevend te zijn. In het toelichtend deel kan een indicatie gegeven worden van dit volume. Bovendien is het aangewezen om bij de herstructurering van de site een buffer te voorzien t.o.v. de omliggende bewoning.

De bedrijfswoningen moeten op een eenduidige manier opgenomen worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. De woongelegenheden die als bedrijfswoning behouden blijft, dient opgenomen te worden binnen het recreatiegebied, en dit onder de vorm van een nevenbestemming. Door geen aparte bestemming en gebiedscategorie te hanteren, is het duidelijk dat de bedrijfswoning deel uitmaakt van de bedrijfsvoering en wordt aldus vermeden dat de bedrijfswoning afgesplitst zal worden. De locatie voor de bedrijfswoning en de logies kan wel door middel van een overdruk vastgelegd worden.

3.2.2 Stedenbouwkundige voorschriften

Algemeen (geldig voor meerdere artikels)

- Voor de bebouwing in de verschillende deelplannen is het noodzakelijk om naast de kroonlijsthoogte ook een maximale nokhoogte verordenend vast te leggen. Voor een overdekte binnenpiste lijkt een kroonlijst van 7m hoog.
- De integratie in het bedrijf en het verbod op het afsplitsen van de bedrijfswoning dient opgenomen te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.
- Zinsneden als 'Deze woning mag betrokken worden door een tijdelijke logie in functie van de bedrijfsvoering' en 'uitbaters of werknemers van de manege kunnen logeren op de manege zonder er gedomicilieerd te zijn' horen niet thuis in het verordenend noch het toelichtend deel van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Hiervoor geldt de geëigende regelgeving. Deze zinsneden dienen dan ook geschrapt te worden.



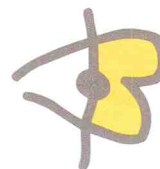
4. Algemene conclusie

Het ontwerp-RUP 'Zonevremde Maneges' dient aangepast te worden op basis van bovenvermelde redenen.

Sabine Weynants
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Els Van Loon / Hans Janssens
Tel/Fax
E-mail Hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013017
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-Zonevrije maneges-pv aan cbs



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEWIJS

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



22 -03- 2013

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije maneges'- advies plenaire vergadering

Het voorliggend voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan behandelt de problematiek van zonevrije maneges binnen de gemeente Hoeilaart voor zover deze problematiek niet meegenomen werd in het Bijzonder Plan van Aanleg 'Groenendaal'. Op 31 mei 2012 werd er hierover een plenaire vergadering georganiseerd. Op basis hiervan werd het ruimtelijk uitvoeringsplan herwerkt en ligt voor voor schriftelijk advies.

Door de nabijheid van het Zoniënwood kent Hoeilaart relatief veel maneges verspreid over haar grondgebied, maar geconcentreerd in en in de omgeving van het Zoniënwood. Een aantal van deze maneges zijn zonevrij gelegen. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan legt de ontwikkelingsperspectieven voor volgende vijf zonevrije maneges vast: de maneges Green corner en Equité, gesitueerd ten zuiden van de spoorlijn Brussel-Namen en de maneges Lindt 2, Musette en Dondi, die zich in het noordwesten van de gemeente nabij het Zoniënwood bevinden.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel om aan deze bestaande zonevrije maneges gelegen buiten het Zoniënwood en het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

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.

Hoeilaart is volgens de gewenste toeristisch en agrarische structuur gelegen op de grens van het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel en het Dijlenetwerk. De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel bestaan enerzijds uit het uitbouwen van toeristisch-recreatieve infrastructuur en anderzijds uit de verbindingen tussen deze toeristisch-recreatieve elementen. De uitbouw van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur en de inplanting van nieuwe

www.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening

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

hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten worden verbonden aan toeristisch-recreatieve knooppunten. De gemeente Hoeilaart werd niet geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt. Het Dijlenetwerk ten zuiden en zuidwesten van Leuven is een klein, landelijk toeristisch-recreatief netwerk. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in dit netwerk uit te gaan van de natuurwaarden. De uitbouw van een fijnmazig netwerk voor wandelaars, fietsers en andere dienen gestimuleerd te worden, maar terdege rekening te houden met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd. Het bestendige van de manegefunctie kan hierbinnen passen indien ze laagdynamisch blijft, in relatie staat tot een ruiterspadennetwerk en terdege rekening houdt met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd. Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan past hierbinnen.

Voor de inplanting van nieuwe maneges werden in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) volgend toetsingskader meegenomen:

- ze zijn bij voorkeur gelegen in een toeristisch-recreatief netwerk;
- de aanwezigheid van ruiterspaden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van de ruiters is verzekerd;
- ze worden een herbestemming van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf;
- er dienen geen nieuwe constructies opgericht;
- ze accentueren de eigenheid van de streek;
- ze blijven laagdynamisch van karakter.

In het kader van dit ruimtelijk uitvoeringsplan dat bestaande maneges behandelt, is dit afwegingskader minder relevant.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd voor de problematiek van zonevreemde maneges een algemeen afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt. Afhankelijk van hun locatie binnen deze gewenste open ruimtestructuur kunnen de aanwezige maneges gepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Aan dit algemeen afwegingskader is in het bindend deel actie n° 11 gekoppeld: "De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwood krijgen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en voor zover niet opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal."

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 werd tegemoet gekomen aan de meeste opmerkingen. Volgende elementen dienen nog herwerkt te worden voordat het plan voorlopig vastgesteld wordt door de gemeenteraad.

woongelegenheden

Op basis van de plenaire vergadering werden reeds een aantal zonevreemde woningen uit de plancontour gehaald. In het aangepast voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan krijgen evenwel nog een aantal zonevreemde woningen een woonbestemming, worden niet vergunde wooneenheden geregulariseerd en worden bijkomende wooneenheden gecreëerd.

Omdat het in casu een thematisch ruimtelijk uitvoeringsplan betreft, dient de inhoud zich te beperken tot de exploitatiwooneenheid die behoort bij de manege. Deze wooneenheid dient een geïntegreerd deel uit te maken van het bedrijf en mag niet afsplitsbaar zijn. Deze bepalingen dienen vertaald te worden in de voorschriften.

Conform de wetgeving voor agrarische bedrijven, kan slechts een tweede wooneenheid worden aanvaard indien beiden effectief bestemd zijn voor de exploitanten én het bedrijf voldoende omvangrijk is én de woning geïntegreerd wordt binnen de bedrijfsgebouwen.

Naast de bedrijfswoning kunnen in nevenbestemming maximaal 8 kleinschalige logies opgenomen worden. Onder logies worden, conform de wetgeving op de functiewijzigingen, tijdelijke verblijfsgelegenheden

verstaan. Deze kunnen toeristisch-recreatief of in functie van de bedrijfsvoering aangewend worden. Bijkomende logies zijn niet mogelijk.

Voor de zonevrije woningen werd binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een eigen afwegingskader ontwikkeld. Deze problematiek dient dan ook voorwerp uit te maken van een apart ruimtelijk uitvoeringsplan.

Voor de betreffende deelRUP's betreft het volgende aanpassingen:

- Green Corner: Er worden nog 5 zonevrije woningen, elk op een afzonderlijk kadasterperceel, opgenomen. Minimaal 4 woningen dienen uit de plancontour gehaald te worden. Naast de bedrijfswoning kunnen binnen de bestaande gebouwen maximum 8 logies ingericht worden.
- Manege Equité: Het plangebied werd beperkt en er is slechts één woongegelegenheid mogelijk. Daarnaast kunnen ook hier kleinschalige logies (maximum 8) opgenomen worden.
- Manege Lindt 2: 1 bedrijfswoning kan opgenomen worden in de voorschriften. Indien de overige 4 wooneenheden vergund zijn, kunnen deze in stand gehouden worden. Bij herbouw dient de woonfunctie zich te beperken tot 1 woning met eventueel 8 kleinschalige logies.
- Manege Musette: De woonfunctie dient gespecificeerd te worden naar 1 bedrijfswoning en maximum 8 kleinschalige logies.
- Manege Dondi: De woonfunctie dient gespecificeerd te worden naar 1 bedrijfswoning en maximum 8 kleinschalige logies.

De bedrijfswoningen dienen op een eenvormige manier opgenomen te worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Momenteel worden deze in een aantal deelplannen opgenomen binnen een aparte overdruk 'zone voor wonen/manege' (hoofdbestemming) en in andere niet (nevenbestemming). Hetzelfde geldt voor de opname in de planbatenregeling.

De woongegelegenheid die als bedrijfswoning behouden blijft, dient begrepen te worden binnen het recreatiegebied. De locatie voor de bedrijfswoning en de logies kunnen in overdruk vastgelegd worden. Het betreft steeds een nevenbestemming. Omdat de hoofdfunctie recreatie is, dient de woonfunctie niet begrepen te worden in een afzonderlijke planbatenregeling.

Zinsneden als : 'Deze woning mag betrokken worden door een tijdelijke logie in functie van de bedrijfsvoering' en 'uitbaters of werknemers van de manege kunnen logeren op de manege zonder er gedomicilieerd te zijn' horen niet thuis in het verordenend noch het toelichtend deel van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Hiervoor geldt de geëigende regelgeving. Deze zinsneden dienen dan ook geschrapt te worden.

verharding binnen zone voor manege

Zoals afgesproken tijdens de plenaire vergadering, wordt voor verschillende deelplannen binnen de zone voor maneges de verharding beperkt door een minimale groenindex op te leggen. Voor het deelplan 'Musette' werden de voorschriften nog niet aangepast. Hier dient een maximaal percentage voor de verharding en een minimale groenindex opgenomen te worden.

Kroonlijsthoogte

Voor de bebouwing dient in de verschillende deelplannen naast de kroonlijsthoogte ook een maximale nokhoogte opgenomen te worden.

Deelplannen

Hierna worden de planopties per deelplan besproken. Naast bovenstaande algemene opmerkingen zijn volgende elementen relevant per deelplan:

1. Green Corner

De manege is gelegen in natuurgebied volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen en buitenpiste worden vergund geacht. De hangar is vergund. Bij herbouw dient echter niet alleen de bestaande grondoppervlakte in rekening te worden genomen. Doordat verder alleen de kroonlijsthoogte vastgelegd wordt, is een sterke uitbreiding mogelijk. Het vergund volume dient hier als kader genomen te worden.

2. Lindt 2

De manege is gelegen in woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken volgens het algemeen plan van aanleg. De bestaande gebouwen worden vergund geacht. De gebouwen werden niet beschermd als monument, noch opgenomen als bouwkundig erfgoed. Om deze reden is het onduidelijk waarom herbouw uitgesloten wordt.

3. Musette

Er dient verduidelijkt te worden dat bij herbouw het bestaand vergunde volume de bovengrens vormt. Dit geldt eveneens voor de woning. In het toelichtend deel kan, zoals bij het deelplan Green Corner een indicatie gegeven worden van dit volume.

Conclusie

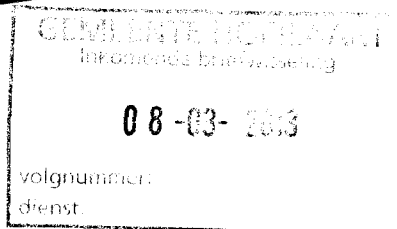
Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevrije maneges' te Hoeilaart dient op basis van bovenstaande opmerkingen herwerkt te worden.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



Agentschap voor
Natuur en Bos

Aan het Gemeentebestuur van Hoeilaart
Jan van Ruusbroeckpark
1560 Hoeilaart



uw kenmerk
RUP ZM plenair

ons kenmerk
ANB/12/1329c-pol

bijlagen

vragen naar / e-mail
Paul David

telefoonnummer
016 666 323

datum
01/03/2013

Betreft : Hoeilaart Voorontwerp RUP Zonevreemde maneges
Plenaire vergadering (2^{de} schriftelijk advies)
Advies Agentschap voor Natuur en Bos

Geachte college

Op 8/2/2013 ontvingen wij voor een tweede schriftelijke advies het voorontwerp RUP Zonevreemde maneges. Dit voorontwerp voldoet echter niet aan alle voorwaarden gesteld in ons advies met kenmerk ANB/12/1329b van 23/5/2012. Bijgevolg maakt het agentschap gebruik van deze tweede adviesronde om nog eens uw aandacht te vestigen op de voor ANB essentiële voorwaarden waar ons inziens geen gevolg of een onvoldoende passende oplossing aan gegeven werd.

Zo werd de gevraagde ruimtelijke compensatie voor de herbestemming van natuurgebied niet opgenomen in dit voorontwerp. De categorie 'overig groen' subcategorie 'gemengd openruimtegebied' is niet van dezelfde orde als de categorie 'reservaat en natuur' wat initieel het streefdoel is van de bestemming 'natuurgebied'. ANB blijft erop aandringen de eerder gevraagde planologische compensatie in functie van de uitvoering van het RSV nog mee op te nemen in dit RUP.

Verder stellen we vast dat het voorschrift betreffende Verlichting onveranderd een algemeen voorschrift gebleven is terwijl ANB erop aangedrongen heeft deze bepalingen onder te brengen bij de afzonderlijke bepalingen per zone, meer bepaald bij de bestemmingen Zone voor manege en/of Zone voor wonen waar ze thuishoren. Voor de andere bestemmingen blijft voor ANB het plaatsen van verlichting ongewenst.

Specifiek in de voorschriften voor de manege Green Corner dient een eigen waterzuiveringsinstallatie nog opgenomen te worden. Het volstaat voor ANB niet dat deze bepaling als algemeen voorschrift in dit RUP voorkomt, aangezien deze vraag betrekking heeft op het vrijwaren van SBZ-gebied door de aanleg van extra waterzuivering. Op deze manier worden inspoeling van schadelijke stoffen en wateroverlast in het bos voorkomen.

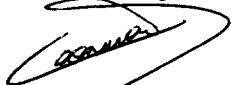
Geen enkel deelRUP, in het bijzonder deze voor de maneges Musette en Dondi, voorziet in een éénduidige zone voor groenbuffer van minstens 10 m breedte beplant met streekeigen en standplaatsgeschikte struiksoorten. Het opleggen van een 2 m brede plantstrook in de bestemming 'Weiland' is ons inziens geen duurzame en effectieve oplossing om het erosieprobleem op te lossen en te vermijden in de toekomst.



Hierbij aansluitend herhalen we ook onze opmerking bij het deelRUP Musette om de bestemming van de achterliggende zone te beperken tot zone voor weiland wat nu nog steeds een dubbele functie heeft en de invulling met een rijpiste bestendigt.

Het Agentschap voor Natuur en Bos kan pas een gunstig advies verlenen aan het RUP Zonevreemde maneges wanneer de bovenstaande opmerkingen effectief verwerkt zijn in het RUP. We stellen vast dat dit momenteel nog niet het geval is.

Met hoogachting



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

10.5. Bijlagen openbaar onderzoek

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

Directie infrastructuur

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Els Van Loon
 Tel/Fax 016-26 75 59 / 016-26 75 85
 E-mail Hans.Janssens@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-130902-zonevrije maneges-advies oo
 Datum 2 september 2013
 Dossiernummer RUP-2013082
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

Het voorliggend ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevrije maneges' behandelt de problematiek van zonevrije maneges binnen de gemeente Hoeilaart voor zover deze problematiek niet meegenomen werd in het Bijzonder Plan van Aanleg 'Groenendaal'. De plenaire vergadering vond plaats op 31 mei 2012. In maart 2013 werd een schriftelijk advies gegeven op de herwerkte versie van het voorontwerp.

Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd voorlopig vastgesteld tijdens de gemeenteraad van 24 juni 2013. Het openbaar onderzoek start op 5 augustus en eindigt op 4 oktober 2013. Aan de deputatie wordt advies gevraagd.

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

Door de nabijheid van het Zoniënwoud kent Hoeilaart relatief veel maneges verspreid over haar grondgebied, maar geconcentreerd in en in de omgeving van het Zoniënwoud. Een aantal van deze maneges zijn zonevrij gelegd. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan legt de ontwikkelingsperspectieven voor volgende vijf zonevrije maneges vast: de maneges Green corner en Equité, gesitueerd ten zuiden van de spoorlijn Brussel-Namen en de maneges Lindt 2, Musette en Dondi, die zich in het noordwesten van de gemeente nabij het Zoniënwoud bevinden.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel om aan deze bestaande zonevrije maneges gelegen buiten het Zoniënwoud en het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden te geven.

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.

Hoeilaart is volgens de gewenste toeristisch en agrarische structuur gelegen op de grens van het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel en het Dijlenetwerk. De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk toeristisch recreatief netwerk rond Brussel bestaan enerzijds uit het uitbouwen van toeristisch-recreatieve infrastructuur en anderzijds uit de verbindingen tussen deze toeristisch-recreatieve elementen. De uitbouw van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur en de inplanting van nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten worden verbonden aan toeristisch-recreatieve knooppunten. De gemeente Hoeilaart werd niet geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt. Het Dijlenetwerk ten zuiden en zuidwesten van Leuven is een klein, landelijk toeristisch-recreatief netwerk. Toeristisch-recreatieve ontwikkelingen dienen in dit netwerk uit te gaan van de natuurwaarden. De uitbouw van een fijnmazig netwerk voor wandelaars, fietsers en andere dienen gestimuleerd te worden, maar terdege rekening te houden met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd.

Het bestendigen van de manegefunctie kan hierbinnen passen indien ze laagdynamisch blijft, in relatie staat tot een ruiterpadennetwerk en terdege rekening houdt met het natuurlijk belang van het gebied. Het toeristisch-recreatieve en het natuurlijke aspect moeten op elkaar worden afgestemd. Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan past hierbinnen.

Voor de inplanting van nieuwe maneges werden in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) volgend toetsingskader meegenomen:

- ze zijn bij voorkeur gelegen in een toeristisch-recreatief netwerk;
- de aanwezigheid van ruiterpaden voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van de ruiters is verzekerd;
- ze worden een herbestemming van een gedesaffecteerd landbouwbedrijf;
- er dienen geen nieuwe constructies opgericht;
- ze accentueren de eigenheid van de streek;
- ze blijven laagdynamisch van karakter.

In het kader van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, dat bestaande maneges behandelt, is dit afwegingskader minder relevant.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd voor de problematiek van zonevreemde maneges een algemeen afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt. Afhankelijk van hun locatie binnen deze gewenste open ruimtestructuur kunnen de aanwezige maneges gepaste ontwikkelingsmogelijkheden krijgen. Aan dit algemeen afwegingskader is in het bindend deel actie n° 11 gekoppeld: "De bestaande maneges gelegen buiten het Zoniënwoud krijgen, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, juridische zekerheid en ontwikkelingsmogelijkheden via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en voor zover niet opgenomen in het Bijzonder Plan van Aanleg Groenendaal.". Bij de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in het besluit van de deputatie van 25 februari 2010 opgenomen dat bij de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde maneges het afwegingskader verder verfijnd moet worden en dat er randvoorwaarden opgenomen dienen te worden vanuit de openruimtestructuur omwille van de ligging van de opgenomen maneges in of aan de rand van belangrijke openruimtegebieden. Binnen het voorliggende ontwerp werd deze uitwerking 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 en voorschriften

Op basis van het plenair overleg van 31 mei 2012 en het schriftelijk advies werd het ruimtelijk uitvoeringsplan aangepast. Er werd tegemoet gekomen aan de gemaakte opmerkingen.

Binnen de algemene bepalingen wordt een overgangsmaatregel voorzien waarbij de manege zich bij de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in regel dient te stellen met het volledige ruimtelijke uitvoeringsplan. Binnen deze bepaling dient het evenredigheids- of proportionaliteitsbeginsel ingeschreven te worden.

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

IV. BESLUIT

Enig artikel

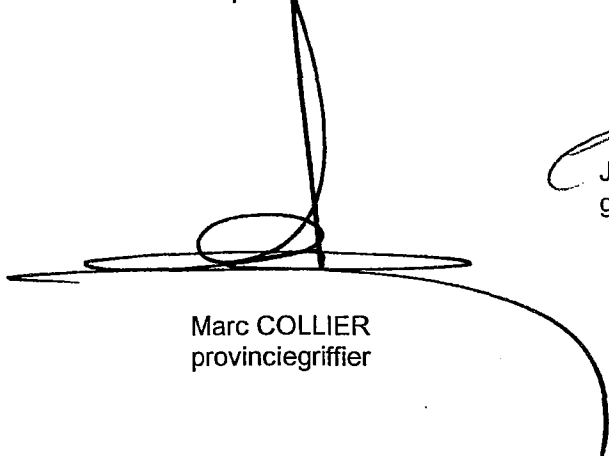
Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevrije maneges' te Hoeilaart is in overeenstemming met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum) en wordt gunstig geadviseerd, op voorwaarde dat binnen de voorschriften het evenredigheidsbeginsel nog ingeschreven wordt.

Leuven, 12 september 2013

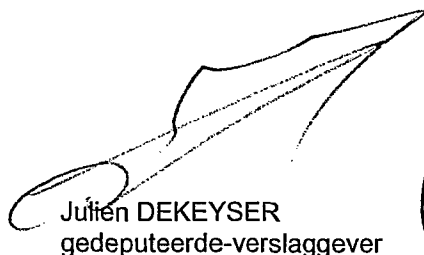
Aanwezig:

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

In opdracht:



Marc COLLIER
provinciegriffier

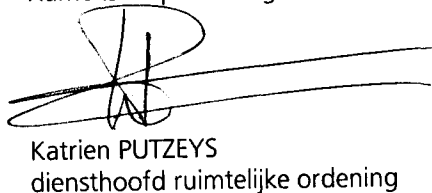


Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

04-10-2013

volgnummer
dienst**AANGETEKEND****GECORO****J. Van Ruusbroecpark****1560 HOEILAART****uw kenmerk****ons kenmerk****bijlagen**

2.14/23033/101.1

vragen naar/e-mail**telefoonnummer****datum**

jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be

016 66 58 85

03 OKT. 2013

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP "Zonevreemde manèges": advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van Ruimte Vlaanderen.

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 Ruimte Vlaanderen 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 gewestelijke 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 "Zonevreemde manèges" beoogt de bestendiging en het geven van ontwikkelingsmogelijkheden aan 5 zonevreemd gelegen maneges. De contouren van de deelplannen kennen de volgende bestemmingen volgens het Algemeen Plan van Aanleg (M.B. van 23/11/1954 en latere wijzigingen):

- Deelplan 'Green Corner': natuurgebied
- Deelplan 'Equité': natuurgebied
- Deelplan 'Lindt 2': woongebied met landelijk karakter en reservegebied voor woonwijken
- Deelplan 'Musette': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter
- Deelplan 'Dondi': agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter

3. beknopte historiek

Op 31 mei 2012 werd een plenaire vergadering gehouden. Op 27 maart 2013 werd een schriftelijk advies gegeven. De gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar gaf aan dat het RUP diende aangepast te worden op basis van de gemaakte opmerkingen.

Op 24/06/2013 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 05/08/2013 tot 04/10/2013.

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

De gemeente Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen in het **buitengebied** gelegen. De ontwikkelingsperspectieven voor buitengebied gaan onder meer uit van het vrijwaren van het buitengebied voor de essentiële functies, het tegengaan van de versnippering, het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen en het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen van het buitengebied.

Het is de bedoeling de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te garanderen, zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied, landbouw, natuur, bos, en wonen en werken aan te tasten. Op deze wijze blijft het buitengebied gevrijwaard voor haar structuurbepalende functies en wordt de versnippering door bebouwing en toeristisch-recreatieve infrastructuur tegengegaan. De mogelijkheden die het buitengebied biedt aan toerisme en recreatie, worden erkend. Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.

De verschillende deelplannen zijn gelegen nabij het **Zoniënwood**. De loofbossen te zuiden van Brussel (waaronder Hoeilaart) en Leuven zijn structuurbepalende boscomplexen op Vlaams niveau. Versnippering van deze natuurlijke structuur moet zoveel mogelijk vermeden worden. De impact dient zoveel mogelijk geminimaliseerd.

Het Vlaamse gewest heeft in uitvoering van het RSV eveneens een **ruimtelijke visie ontwikkeld voor de buitengebied regio Zenne, Dijle en Pajottenland**, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren. Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Voor een deel van het grondgebied van de gemeente zal de Vlaamse overheid de komende jaren gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken, gelegen buiten beleidsmatig herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Geen van de deelplangebieden is gesitueerd binnen HAG.

De voorstellen voor het behoud en beperkte uitbreiding van de zonevreemde maneges zijn aanvaardbaar. Het bestendigen van de weilanden en het voorzien van een buffer naar het Zoniënwood past ook binnen de Vlaamse opties.

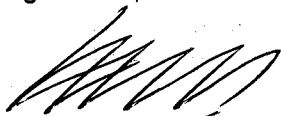
5. andere inhoudelijke opmerkingen

Het voorliggende RUP werd grotendeels aangepast op basis van de opmerkingen uit voorgaande adviezen. In de stedenbouwkundige voorschriften dient wel duidelijk aangegeven (gedefinieerd, al dan niet toelichtend) te worden dat de bedrijfswoning de woning van de exploitant van de onderneming betreft. Dit dient om te vermijden dat een afzonderlijke woonentiteit ontstaat die onvoldoende woonkwaliteit biedt (manege Lindt 2).

6. algemene conclusie

Het ontwerp-RUP 'Zonevreemde manèges' van de gemeente Hoeilaart is in overeenstemming met de opties van het RSV en geeft uitvoering aan het GRS. Het wordt gunstig geadviseerd mits rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerking.

Hoogachtend,



Sabine Weynants
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

BEHANDELING ADVIEZEN EN BEZWAARSCHRIFTEN RUP ZONEVREEMDE MANEGES – HOEILAART

BEHANDELING ADVIEZEN

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp van advies	Behandeling
A1. gunstig op voorwaarde dat het evenredigheids- of proportionaliteitsbeginsel ingeschreven wordt in de overgangsmaatregel die bepaalt dat de manege zich bij de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunningsaanvraag in regel dient te stellen met het volledige ruimtelijke uitvoeringsplan	aanpassen in de voorschriften – dit impliceert dat de lasten of nadelige gevolgen van het zich in regel stellen met het RUP niet zwaarder mogen zijn dan de voordelen verbonden aan de uitvoering van de vergunningsaanvraag

Ruimte Vlaanderen

Voorwerp van advies	Behandeling
A2. gunstig op voorwaarde dat in de voorschriften duidelijk aangegeven wordt (al dan niet toelichtend) dat de bedrijfswoning de woning van de exploitant van de onderneming betreft	aanpassen in de voorschriften

BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN

Bezwaarschrift A

Voorwerp van bezwaar	Behandeling
B1. aantal paardenboxen in VS beperkt tot 40 – vraag behoud 41 paardenboxen	B1. aanpassen VS en TN – Het RUP heeft behoud van de huidige mogelijkheden van de manege tot doel.
B2. beperking schuilhokken tot maximaal 2 constructies van elk 25 m² – vraag behoud alle bestaande schuilhokken met specifieke motivatie behoud groot schuilhok omwille van: - vergund geacht - nichemarkt door groot areaal aan weiland - op grote weide leven paarden in kuddevorm en blijven dag en nacht op de weide (20 – 25 paarden)	B2. aanpassen VS – De beperkingen m.b.t. omvang, aantal en inplanting (bundeling) van schuilhokken zijn opgenomen in het RUP omwille van de ligging in ruimtelijk kwetsbaar gebied (natuurgebied) en naar aanleiding van opmerkingen gegeven tijdens de plenaire vergadering. Gezien de unieke situatie van Green Corner kan een bijsturing van de bepaling m.b.t. schuilhokken worden doorgevoerd op voorwaarde dat het ruimtelijk kwetsbaar gebied nog steeds afdoende gevrijwaard blijft en beschermd wordt. In de voorschriften kan worden opgenomen dat het grote en vergund geachte schuilhok kan behouden blijven en dat hiernaast nog één schuilhok van maximaal 25 m² kan worden toegelaten. Op deze wijze blijft het aantal toegelaten schuilhokken nog steeds beperkt tot twee maar worden er ruimere mogelijkheden geboden voor het aanwezige schuilhok op het verst gelegen weiland.
B3. uitbreiding met maximaal 150 m² i.f.v. stockageruimte voor hooi en stro – vraag om deze uitbreiding te beperken tot maximaal 300 m²	B3. niet aanpassen – De oppervlakte van de stockageruimte is beperkt naar aanleiding van de gesprekken met de betrokkene bij aanvang van de opmaak van het RUP en bevestigt ingevolge de resultaten van de plenaire vergadering. Bovendien bevindt deze manege zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. het gewestplan. Een grote uitbreiding is dan ook niet wenselijk

	en is bovendien in strijd met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Maneges aan de rand van het Zoniënwood kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte.
B4. maximale oppervlakte van 800 m² bij herbouw overdekte piste – vraag om een overdekte piste van 1200 m² toe te laten	B4. niet aanpassen – De manege bevindt zich in ruimtelijk kwetsbaar gebied cf. het gewestplan en vanuit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt behoud (en geen uitbreiding) van de manege voorop gesteld. Het toelaten van een uitbreiding van de overdekte piste met 400 m² past niet binnen deze beleidsopties. Dit werd tijdens de plenaire vergadering tevens duidelijk gesteld. Bovendien werd door de eigenaar tijdens het startoverleg aangegeven dat hij enkel behoud van zijn manege en geen uitbreiding wenste.
B5. door NMBS afgegraven en opnieuw opgevuld perceel niet meer geschikt als weiland – vraag voor opname binnen 'zone voor manege' om te dienen als hetzij zone voor parkeervoorzieningen hetzij uitbreiding van de stockageruimte.	B5. niet aanpassen – Het is niet opportuun om aan deze zone een harde bestemming toe te kennen. De twee voorstellen in het bezwaarschrift kunnen niet ondersteund worden. Gezien de beperking die werd opgelegd aan de uitbreiding i.f.v. stockageruimte (cf. supra) is een uitbreiding van de 'zone voor manege' in dit kader niet wenselijk. Het invullen van deze zone met een waterdoorlatende verharding voor parkeervoorzieningen is gezien de ligging van de ontsluitingsweg van de manege niet opportuun. Het is immers niet wenselijk om autoverkeer over de volledige site zich te laten verplaatsen om de parkeerplaatsen te bereiken. Parkeerplaatsen dienen aansluitend bij de toegangs- en ontsluitingsweg gerealiseerd te worden. Meer opportuun is om samen met de NMBS te bekijken hoe er aan dit probleem kan verholpen worden en de percelen te herstellen in hun kwaliteit als grasland om alsnog de percelen te kunnen inschakelen in de manege-uitbating.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift deels te aanvaarden (zie B1 en B2)	

Bezwaarschrift B

Voorwerp van bezwaar	Behandeling
B6. vraag aanpassen grens RUP – eigendom van Green Corner in noordoostelijke zone langsheen spoorweg niet volledig opgenomen (door TUC Rail tijdelijk in gebruik genomen en afgegraven)	B6. niet aanpassen – Het betreft een apart perceel in bestemming natuurgebied. De opname in het RUP zal geen fundamentele bestemmingswijziging kunnen inhouden daar in het RUP de bestemming weiland – natuurgebied is. Een invulling als extensief grasland is in beide mogelijk.
B7. voorzien trage weg – bezwaar tegen aanleg trage weg zonder overleg met eigenaar en onderhandelen over voorwaarden	B7. niet aanpassen – De indicatieve aanduiding van de trage weg kadert in de visie van de gemeente op de uitbouw van een trage wegennetwerk, zoals in het structuurplan is opgenomen en is doorvertaald in de visie van het RUP Trage wegen. Door de trage weg op te nemen in het RUP wordt momenteel enkel de mogelijkheid geboden om deze op termijn te realiseren. Over de concrete aanleg en voorwaarden zal in een latere fase door de gemeente met de eigenaar dienen overlegd te worden. Dit zal deel uitmaken van een geëigende procedure.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Namens de GECORO :

De Secretaris,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen