
RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern

TOELICHTINGSNOTA – voorontwerp

versie m.e.r.-screening – verzoek tot raadpleging
april 2012



Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

Tel. 02 658 28 78

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper te Hoeilaart,

Ann Lambrechts

Erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie	14/12/2011-jdc	ala	1.1
2a	voorontwerp – versie plenaire vergadering	maart 2012- tvb	wro	2a.1
2b	voorontwerp – versie m.e.r.-screening – dienst BGP	11/04/2012 - evl	ala	2b.1
	voorontwerp – versie m.e.r.-screening – verzoek tot raadpleging	30/04/2012 - evl	ala	2b.2

Inhoudstafel

1.	Inleiding.....	5
1.1.	Aanleiding tot opmaak van het RUP	5
1.2.	Methodiek	5
1.2.1.	Uitwerking in de praktijk.....	6
1.3.	Situering en afbakening van het plangebied	7
2.	Beschrijving van de bestaande toestand	9
3.	Relatie met de structuurplannen	10
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen... ..	10
3.2.	Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant	11
3.3.	Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart	12
3.3.1.	Vanuit de gewenste openruimtestructuur	13
3.3.2.	Vanuit de gewenste bebouwde ruimtestructuur.....	14
3.3.3.	Vanuit de gewenste verkeersstructuur	15
3.3.4.	Vanuit de gewenste toeristisch-recreatieve structuur	16
3.3.5.	Bindende bepalingen.....	16
4.	Bestaande juridische context en planningscontext	17
4.1.	Bestaande juridische administratieve aspecten	17
4.1.1.	Algemeen plan van aanleg (APA) Hoeilaart	17
4.1.2.	Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	17
4.1.3.	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	18
4.1.4.	Bijzondere plannen van aanleg	18
4.2.	Relevante wetgeving, studies en plannen	20
4.2.1.	Mobiliteitsplan.....	20

4.2.2.	Hoeilaartse serristenvilla's	22
4.2.3.	Beschermde monumenten.....	22
4.2.4.	Biologische waarderingskaart.....	22
5.	Knelpunten en potenties	23
6.	Gewenst toekomstperspectief.....	24
6.1.	Doelstellingen	24
6.2.	Visie op de ontwikkelingsperspectieven	24
7.	Effecten van het RUP	25
7.1.	Onderzoek tot m.e.r.	25
7.1.1.	Methodiek.....	25
7.1.2.	Toepassingsgebied	25
7.1.3.	Ontwikkelingsperspectieven en afwegingskader	26
7.1.4.	Beoordeling milieueffecten	28
7.1.5.	Alternatieven.....	31
7.1.6.	Grensoverschrijdende effecten.....	32
7.1.7.	Besluit.....	32
7.2.	Watertoets	32
7.2.1.	Oppervlakte- en grondwaterhuishouding.....	32
7.2.2.	Besluit.....	34
8.	Gevolgen voor de juridische bestaande toestand	36
8.1.	Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten	36
8.1.1.	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften.....	36
8.1.2.	Afwijkingen van het geldende APA en ruimtebalans	36
8.2.	Register percelen mogelijke planbaten, planschade, bestemmingswijzings- compensatie	36
8.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	36

9.	Administratieve inlichtingen – overleg en inspraak	38
9.1.	Administratieve inlichtingen.....	38
9.2.	Overleg en inspraak in kader van de m.e.r.-screening	38
9.2.1.	Aanpassingen in gevolge het advies van de dienst BGP m.b.t. de m.e.r.- screening.....	38
9.2.2.	Aanpassingen in gevolge van adviezen van de betrokken instanties m.b.t. de m.e.r.-screening.....	39
10.	Bijlagen	40
10.1.	Geïntervieweerde grote woningen.....	40
10.2.	Plannen	41

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot opmaak van het RUP

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

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

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

Voor deze grootschalige panden worden er in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan een aantal maatregelen voorgesteld die het behoud van deze waardevolle elementen kunnen bewerkstelligen. Zo kunnen er specifieke stedenbouwkundige voorschriften toegekend worden die de ontwikkeling van nevenbestemmingen in functie van vrije beroepen en dienstverlening mogelijk maken. Hiernaast kan het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden toegelaten worden. Deze maatregelen dienen vastgelegd en geconcretiseerd te worden in een RUP.

1.2. Methodiek

Een grondige inventaris ligt aan de basis van de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven van het RUP. Op deze wijze werd nagegaan welke types bebouwing voor de uitbreiding van functies en/of optrekken van het aantal wooneenheden in aanmerking komen. Er wordt gestreefd naar een globale aanpak waarbinnen voorschriften en ontwikkelingsmogelijkheden worden voorgesteld. In deze methodiek worden zowel de selectievoorwaarden voor het al dan niet in aanmerking komen voor opname in het RUP als de stedenbouwkundige randvoorwaarden uitgewerkt. Op deze wijze wordt vermeden dat de uitvoering van het RUP kan leiden tot de creatie van een groot aantal bijkomende woonmogelijkheden of het toelaten van een veelheid aan nevenbestemmingen buiten het kerngebied zonder de karakteristieken en de locatie van de

panden in rekening te nemen. Dit zou strijdig zijn met het RSV en het RSVB en kan dan ook niet geaccepteerd worden.

Naast meergezinswoningen kan eveneens overwogen worden om de realisatie van meergeneratiewoningen of zorgwoningen en dergelijke mogelijk te maken. In kader van de maatschappelijke tendensen kan dit ruimtelijk 'beter' te verantwoorden/onderbouwen zijn (vergrijzing, meer jongere gezinnen, meer eenoudergezinnen...). Het sociaal huis en/of Webra en/of OCMW te Hoeilaart kunnen mogelijke trekkers zijn bij deze projecten.

1.2.1. **Uitwerking in de praktijk**

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

Een tweede criterium was de ligging van de woningen in de voor wonen aangeduide juridische bestemmingen volgens het APA: woongebied buiten de kern van de bebouwde kom, woongebied met landelijk karakter, woonpark, en afwerkingsgebieden. Zonevreemde woningen komen niet in aanmerking.

Parallel aan de opmaak van het RUP 'opsplitsen van grote woningen' startte de gemeente andere RUP's op voor enkele woonuitbreidingsgebieden. Tijdens het inventarisatiewerk van deze RUP's bleek dat ook hier er een beperkt aantal grote woningen liggen die in aanmerking kunnen komen voor een opsplitsing. De gemeente heeft vervolgens de perimeter van het RUP 'opsplitsen van grote woningen' uitgebreid met deze woonuitbreidingsgebieden. Op deze wijze streeft de gemeente een uniforme aanpak na voor al de grote woningen buiten de kern die niet zonevremd gelegen zijn.

Als derde criterium wordt het vergund of vergund geacht karakter van de woning gehanteerd.

Indien aan één of meerdere van bovenstaande voorwaarden niet voldaan is wordt het pand uitgesloten en kunnen de voorschriften van het RUP niet worden toegepast. De woning kan dan ook niet worden opgesplitst in meerdere wooneenheden.

Op basis van deze criteria werd een inventaris opgesteld en het onderzoek gevoerd.

1) Terreininventarisatie

Het volledige grondgebied van Hoeilaart werd gescreend binnen de juridische bestemmingen voor wonen gelegen buiten de kern. Alle grote woningen werden opgenomen. Daartoe werd een inschatting gemaakt van omvang en bouwhoogte. Daarnaast werd de omvang (oppervlakte) van het bebouwd perceel onderzocht. Het perceel dient voldoende groot te zijn om voldoende draagkracht te hebben voor een meergezinswoning naar gebruik en parkeren toe.

2) Controle vergunningsdatum

De inventaris werd gescreend op vergunningsdatum. Woningen van na 19/07/1984 werden niet behouden.

- 3) Omvang van de woningen
Op basis van de kadastrale footprint van de bebouwing werd een inschatting gemaakt van het bouwvolume.
- 4) Controle waardevolle panden opgenomen als bouwkundig erfgoed (VIOE)

Een eerste inventarisatie en selectie leverde 67 woningen op met een volume variërend tussen de 690 m³ en 4300 m³. Deze inventaris is niet limitatief. Door de complexiteit van de materie en de ruime randvoorwaarden waaraan de grote woningen buiten de kern moeten voldoen is het duidelijk dat de huidige inventaris niet volledig is. De inventaris werd eveneens opgemaakt vanaf het publieke domein. Niet alle woningen zijn daarenboven zichtbaar vanaf de openbare weg. Woningen zijn ook vaak niet toegankelijk (afgesloten met hek of haagstructuur) en kunnen dan niet visueel geïnventariseerd worden. Woningen die echter aan alle voorwaarden voldoen komen in aanmerking.

1.3. Situering en afbakening van het plangebied

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



| Situering van Hoeilaart op mesoschaal

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

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

2. **BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE TOESTAND**

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

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

In tabel 1 in bijlage is een beschrijving van de bestaande toestand van de geïntariseerde woningen opgenomen. De lijst geeft per geïntariseerd pand een foto, een summere beschrijving, de bestemmingszone volgens het Algemeen Plan van Aanleg, de bebouwde oppervlakte van het onroerend goed, het geschatte bouwvolume, de biologische waardering van de site en de parkeermogelijkheid op het eigen terrein weer. De geïntariseerde woningen worden weergegeven op een luchtfoto, een topografische kaart en een kaart met de straatnamen in de bijlagen.

Deze inventaris mag niet als limitatief worden bekeken. Door de complexiteit van de materie en de ruime randvoorwaarden waaraan de grote woningen buiten de kern moeten voldoen is het mogelijk dat de huidige inventaris niet volledig is.

3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Gecoördineerde versie 2011

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

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

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

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

3.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

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

Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De verscheiden fysische structuur, van een diep ingesneden heuvellandschap tot een bijna vlak en relatief nat gebied, dient te worden behouden. De belangrijke openruimte elementen in het gebied, zoals het 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 Kortenberg, Herent en Bertem en stroomafwaarts langsheen de Dijlevallei. De "open schicht" sluit aan bij het "Demernetwerk". Hoeilaart is een kern in bebouwd perifeer landschap.

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

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

Wonen en economische activiteiten laagdynamisch houden

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

Ontsluiting van de regio maximaal richten op het openbaar vervoer

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

Open, maar verscheiden...

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

Verzoenen van grootschalige natuurontwikkeling met agrarische bedrijvigheid

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

In het bindend gedeelte is Hoeilaart geselecteerd als hoofddorp.

3.3. Ruimtelijk structuurplan Hoeilaart

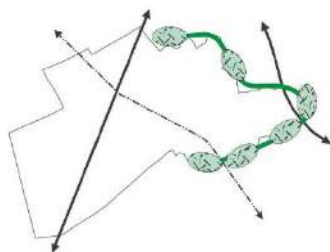
Status: goedgekeurd BD 02/03/2010

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

- Kwaliteit van het wonen verbeteren
- Behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek
- De natuur kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving.
- Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart
- Toeristisch – recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen

Concepten:

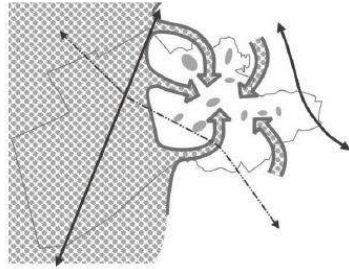
De relevante ruimtelijke concepten voor het RUP grote woningen buiten de kern worden hieronder beschreven.



Hoeilaart omgeven door een groene rand:

Het woongebied van Hoeilaart wordt omgeven door een groene rand: aan de westelijke zijde situeert zich het Zoniënwood. Aan de kant van Overijse ontstaat een snoer van kleine bosjes, afgewisseld met open landbouwzones en kleine landschapselementen, Het principe van de groene rand heeft als doel het herwaarderen en versterken van deze waardevolle openruimtestructuur.

Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van open en groene gebieden. Het is echter niet de bedoeling deze groene rand op te vatten als een volledige bosstructuur om de gemeente heen.



Groene vingers doorkruisen het bebouwde landschap:

Vanuit de groene rand doorbreken openruimtevingers de sterk verspreide bebouwing van Hoeilaart. Vandaag zijn dit vaak nog restruimten, sterk ingesloten door bebouwing en met een vaak rommelig grondgebruik. De **binnenruimten worden maximaal opengemaakt** en terug in contact gebracht met de groene rand. Op die manier wordt de beleving van de open ruimte vanuit de bebouwde ruimte groter en **verhoogt de kwaliteit van het wonen**. Deze groene vingers passen ook binnen de uitbouw van een toeristisch – recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden doorheen de gemeente.

3.3.1. Vanuit de gewenste openruimtestructuur

Kleine landschapselementen verbinden het geheel van open en groene gebieden

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

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

Groene vingers dringen het bebouwde landschap binnen

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



Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 2: gewenste bebouwde ruimtestructuur. SumResearch

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

3.3.2. Vanuit de gewenste bebouwde ruimtestructuur

Behoud van waardevolle grootschalige panden

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

De serristenvilla's zijn een concreet voorbeeld van cultuur-historisch interessante gebouwen. Ondanks het verminderen van de druiventeelt binnen de gemeente blijven deze villa's belangrijk voor de ruimtelijke structuur. Zij geven immers karakter aan de bebouwingsranden. De grootte en de ouderdom van deze waardevolle panden vormt een bedreiging voor het voortbestaan ervan. Omwille van de veranderingen in de gezinssamenstelling zijn dergelijke woningen vaak te groot en bovendien niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Het is echter in het belang van de gemeente dat deze panden blijven bestaan. Zij zijn relictten van de eertijds bloeiende serrecultuur.

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

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

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

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

Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn :

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.

- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uiteraard uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

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

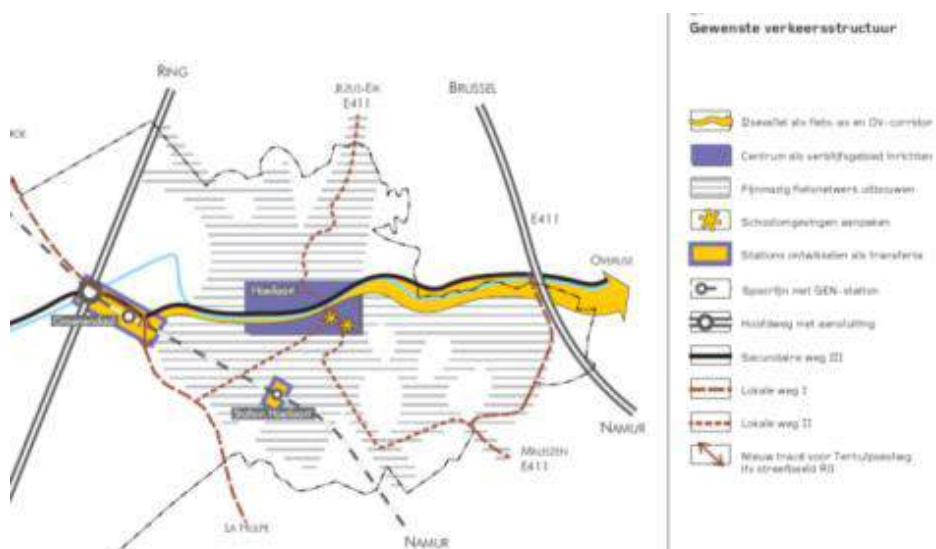
Er wordt voorgesteld om deze lijst vervolgens voor te leggen aan een gemeentelijke commissie, die een kwalitatieve beoordeling maakt, zodat aangegeven kan worden welke gebouwen prioritair bescherming verdienen. Voor de samenstelling van de een gemeentelijke commissie kan eventueel advies ingewonnen worden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

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

- Inventaris opmaken
- Eigenaars aanmoedigen tot instandhouding en zonodig klasseren

3.3.3. Vanuit de gewenste verkeersstructuur

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



| GRS Hoeilaart (2010) Gewenste verkeersstructuur. SumResearch

3.3.4. Vanuit de gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Behoud, bescherming en restauratie van het historisch patrimonium

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

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

- Behoud en restauratie van het historisch patrimonium

3.3.5. Bindende bepalingen

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

4. BESTAANDE JURIDISCHE CONTEXT EN PLANNINGSCONTEXT

4.1. Bestaande juridische administratieve aspecten

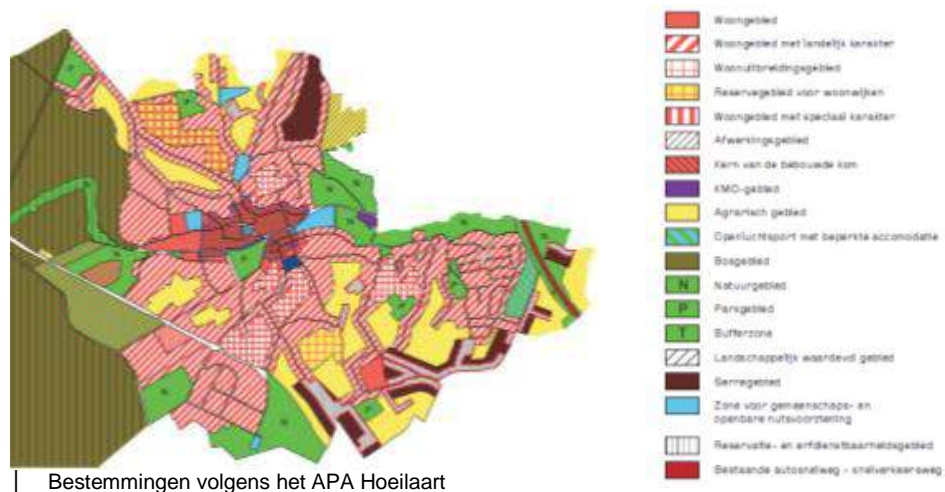
4.1.1. Algemeen plan van aanleg (APA) Hoeilaart

Status: Goedgekeurd 19.07.1984

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

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

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



4.1.2. Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

- In plangebied:
 - Geen
- In de omgeving:
 - Op en afrittencomplex R0-Oost

4.1.3. Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen

- In plangebied en omgeving
 - Geen

4.1.4. Bijzondere plannen van aanleg

BPA Groenendaal (MB 27/05/2004)

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



Uittreksel grafisch plan BPA Groenendaal

BPA Halan Cauter

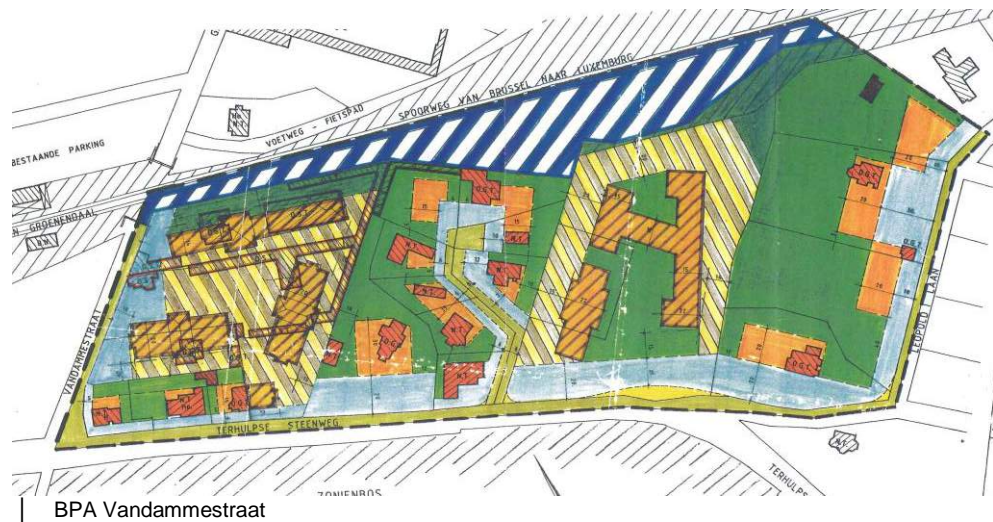
Het BPA Halan Cauter maakt de ontwikkeling van activiteiten eigen aan jeugdbewegingen mogelijk.



BPA Halan Cauter

BPA Vandammestraat

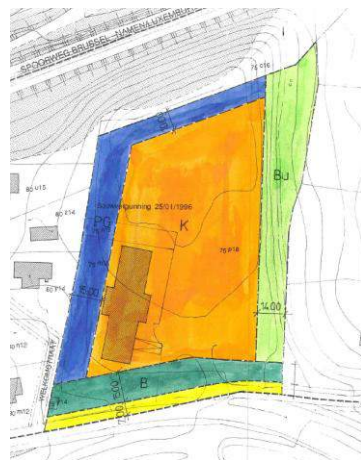
Het BPA Vandammestraat werd goedgekeurd op 01/07/1993. Het biedt de mogelijkheid voor de ontwikkeling van kantoorfuncties ter hoogte van het station Groenendaal



BPA Vandammestraat

BPA Vandammestraat herziening

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



BPA Vandammestraat herziening

4.2. Relevante wetgeving, studies en plannen

4.2.1. Mobiliteitsplan

Status: goedgekeurd 27/11/2003

Update: verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan (fase 2 – uitwerkingsnota) februari 2011

Het duurzaam scenario: gebundeld model – Groene en residentiële pool van de bipool Hoeilaart - Overijse langs een openbaar vervoercorridor:

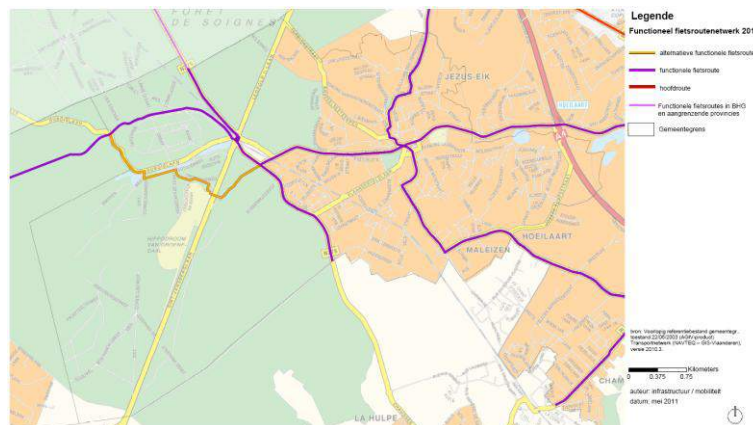
- beperkte groei buitengebied, accent op centrumgebied
- Hoeilaart blijft diffuus ontsloten richting Brussel, dosering Waversesteenweg met Kumpsstraat als omleidingsweg
- Multimodale ontsluiting van Hoeilaart, IJsevallei fungeert als openbaarvervoeras



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

Voetgangers- en fietsersnetwerk

- Ontwikkeling van een kwaliteitsvol voetgangersnetwerk en een fijnmazig fietsroutenetwerk.
- Uitbouw van een fietsas tussen Groenendaal en Overijse.
- Trage wegen worden aangewend om Hoeilaart als verblijfsgebied te profileren.



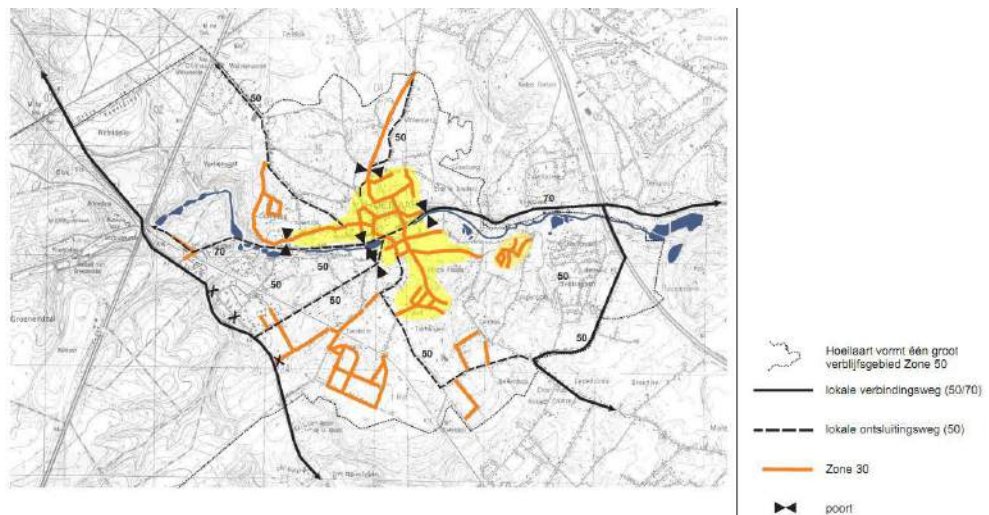
Functioneel fietsroutenetwerk 2011

Wegencategorisering

Inrichten van wegen afgestemd op de categorisering

- Hoofdwegen
 - o E411
 - o R0
- Lokale wegen type I (lokale verbindingsweg)
 - o Terhulpssteenweg
 - o Biesmanslaan
- Lokale wegen type II (lokale ontsluitingsweg)
 - o Brusselsesteenweg
 - o Jezus-Eiksesteenweg
 - o Vlaanderveldlaan
 - o Waversessteenweg

Hoeilaart vormt één groot verblijfsgebied. (als gevolg van lintbebouwing en verspreide bewoning). Dit vertaalt zich ruimtelijk in een snelheidsregime als zone 50. Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30. De zone 30 zorgt voor een samenhangend verblijfsgebied. De zone 30 kan ondersteund worden door een aanpassing van het openbaar domein.



Uitbouw van een samenhangend centrumgebied met een sturend parkeerbeleid

Openbaar vervoer

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

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

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

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

4.2.2. Hoeilaartse serristenvilla's

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

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

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

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

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

4.2.3. Beschermd monumenten

Onder de geïnventariseerde panden is volgend pand beschermd als monument.

<i>nr</i>	<i>adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Foto's</i>
6	Hoevelaan (zonder huisnummer)	Hoeve Hof ten Trappen (ID: 200185) Uitzonderlijk goed bewaarde 18de-eeuwse Brabantse vierkantshoeve met vier vleugels gegroepeerd rond een ruime binnenkoer waaronder een typisch asymmetrische langgschuur. Status: beschermd als monument wegens historische waarde	14-17

| Bron: <http://inventaris.vioe.be/> 29/11/2011

4.2.4. Biologische waarderingskaart

In tabel 1 in bijlage staat de biologische waardering van de terreinen van de grote woningen genoteerd.

De terreinen van nagenoeg alle panden zijn gelegen in biologisch minder waardevol gebied. Bij een viertal woningen blijkt de achterliggende tuin als biologisch waardevol of zeer waardevol geregistreerd. De panden gelegen aan de Terhulpsessesteenweg en de Groenendaalsesteenweg zijn gelegen rechtover faunistisch voornaam gebied (i.e. Zoniënwoud).

5. KNELPUNTEN EN POTENTIES

Knelpunten

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

Potenties

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

6. GEWENST TOEKOMSTPERSPECTIEF

6.1. Doelstellingen

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

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

6.2. Visie op de ontwikkelingsperspectieven

Bovenstaande doelstellingen kunnen vertaald worden in een concrete visie voor de mogelijke ontwikkelingsperspectieven van de grootschalige panden in Hoeilaart.

De gemeente wil het bestaand patrimonium optimaliseren. Door het realiseren van een beperkt aantal meergezinswoningen in bestaande grote woningen creëert de gemeente woonaanbod. Elders kunnen dan onbebouwde percelen (tijdelijk) worden gevrijwaard.

De gemeente wil het karakter van de grote woningen en zeker van de serristenwoningen maximaal behouden en vrijwaren van aantasting. De realisatie van meerdere wooneenheden in grote woningen dient te gebeuren met respect voor de authenticiteit van de gebouwen, het bestaande volume en het bestaande gabarit. Uitbreidingen van de bouwvolumes zijn niet zondermeer aan de orde.

De gemeente wil het groene karakter en de natuurlijke waarden rondom de grote woningen maximaal vrijwaren. De gemeente opteert om ook in de bebouwde omgeving het groen maximaal te behouden en te versterken binnen de filosofie van de groene vingers. Waardevolle beplanting en bosplantsoen dient dan ook gevrijwaard te worden bij nieuwe ontwikkelingen. Dit zal ondermeer het geval zijn voor de te realiseren bijkomende parkeervoorzieningen. De parkeerproblematiek mag ook niet afgewenteld worden op het openbaar domein of op de omgeving.

7. EFFECTEN VAN HET RUP

7.1. Onderzoek tot m.e.r.

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

7.1.1. Methodiek

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

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

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

7.1.2. Toepassingsgebied

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

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project m.e.r.-besluit van 10 december 2004. Het RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in de bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek stadsontwikkelingsprojecten (onder 10. infrastructuurprojecten). Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Bovendien houdt het RUP slecht een kleine wijziging in omdat het gaat om het opsplitsen van bestaande gebouwen in meerder woongelegenheden binnen het bestaande bouwvolume. Bijgevolg is het RUP screeningsgerechtigd.

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

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

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

7.1.3. Ontwikkelingsperspectieven en afwegingskader

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

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

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

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

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

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

Bestemmingen:

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

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

Inrichting:

Algemeen

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

Bebouwing

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

Onbebouwde ruimte

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

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

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

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

7.1.4. **Beoordeling milieueffecten**

Bodem

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

Energie- en grondstoffenvoorraden

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

Grond- en oppervlaktewater

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

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

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

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

Geluid en trillingen

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

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

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

Lucht

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

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

Atmosfeer en klimatologische factoren

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

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

Licht

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

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

Fauna en flora

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

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

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

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

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

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

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

Mens en ruimte

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

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



| Overzichtkaart openbaar vervoer te Hoeilaart (bron: De Lijn)

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

7.1.5. Alternatieven

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

Pluspunten van het nulalternatief:

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

Minpunten van het nulalternatief:

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

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

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

7.1.6. Grensoverschrijdende effecten

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

7.1.7. Besluit

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

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

7.2. Watertoets

7.2.1. Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

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

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

Waterbeheerders (Vlaamse Hydrografisch Atlas)

In het kader van de watertoets is het voornamelijk van belang de waterbeheerders te kennen van waterlopen in en/of nabij het plangebied. Binnen de plangebieden of in de onmiddellijke omgeving situeren zich geen waterlopen die gecategoriseerd worden door de Vlaamse Hydrografische Atlas.

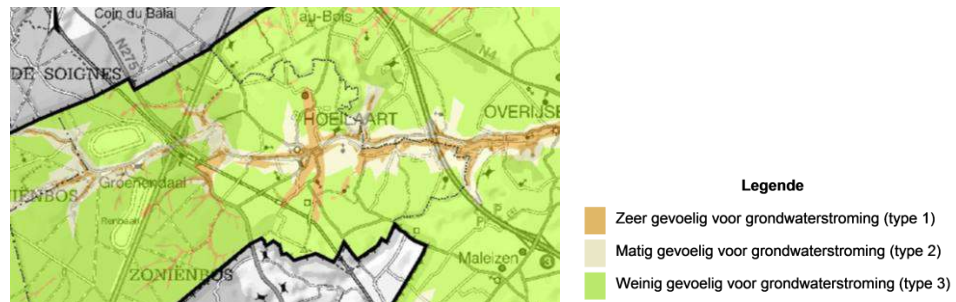
Infiltratiegevoelige bodems

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. Het RUP maakt geen ingrepen mogelijk die de infiltratie in belangrijke mate zullen beïnvloeden.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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



| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2012)

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

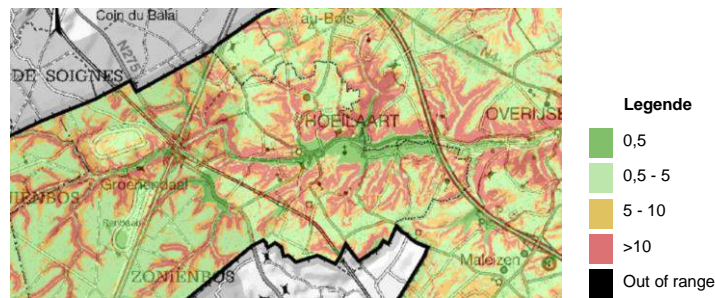
Voorliggend RUP maakt de oprichting van nieuwe ondergrondse constructies niet mogelijk.

Winterbedkaart

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

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie 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.

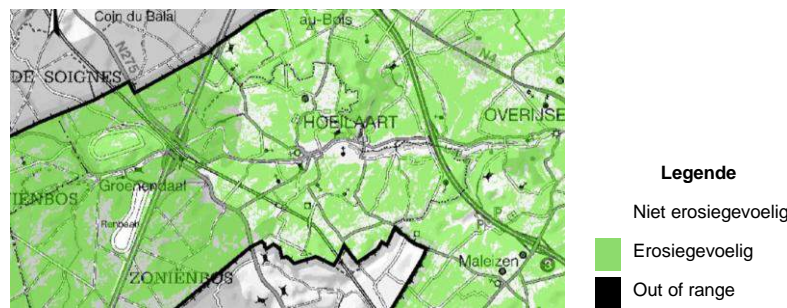


| Hellingkaart (AGIV, 2012)

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

Erosiegevoelige gebieden

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



| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

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

7.2.2. Besluit

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

- parkeervoorzieningen, toegangswegen en andere verhardingen moeten in de mate van het mogelijke gerealiseerd worden in waterdoorlatende en/of halverharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;

- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan 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.

8. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

8.1. Gewijzigde juridisch-administratieve aspecten

8.1.1. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

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

8.1.2. Afwijkingen van het geldende APA en ruimtebalans

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

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

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

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

8.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

Wijziging wegenis

Binnen het plangebied worden geen wegen gewijzigd.

Beschrijving van de eventuele gevolgen voor waterlopen

Binnen het plangebied worden geen waterlopen gewijzigd of verlegd.

Wijziging rooilijnplannen

Er worden met het RUP geen rooilijnplannen aangepast noch afgeschaft.

9. ADMINISTRATIEVE INLICHTINGEN – OVERLEG EN INSPRAAK

9.1. Administratieve inlichtingen

9.2. Overleg en inspraak in kader van de m.e.r.-screening

9.2.1. Aanpassingen in gevolge het advies van de dienst BGP m.b.t. de m.e.r.-screening

De dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP) formuleerde in zijn contact op 27/04/2014 een aantal adviezen voor aanpassingen aan het ontwerpdocument, dit ten einde te garanderen dat het definitieve verzoek tot raadpleging zou voldoen aan alle decretale formele vereisten en opdat het alle informatie zou bevatten die de dienst MER nodig heeft om al dan niet te kunnen besluiten dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

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

- *het in de voorschriften reeds opgenomen minimum en maximum voor het aantal parkeerplaatsen werd opgenomen in de m.e.r.-screening (discipline mens en ruimte);*
- *er werd een minimale norm m.b.t. het aantal fietsstalplaatsen opgenomen in de voorschriften.*

9.2.2. Aanpassingen in gevolge van adviezen van de betrokken instanties m.b.t. de m.e.r.-screening

Momenteel worden de relevante betrokken instanties, zoals aangegeven door de dienst BGP, om advies gevraagd:

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








10. BIJLAGEN








10.1. Geïnterpreteerde grote woningen








Tabel 1: grote woningen buiten de kern – alfabetisch gerangschikt per straat







Opmerking: De tabel met grote woningen is louter informatief opgenomen en wordt niet als volledig beschouwd. De bepalingen van voorliggend RUP worden van kracht op alle woningen die voldoen aan de definitie van grote woningen en de voorwaarden gesteld binnen de stedenbouwkundige voorschriften. Het RUP beperkt zich dus niet tot de woningen die in de inventaris zijn opgenomen.








Tabel 1: Beschrijving van de bestaande toestand van de geïnventariseerde woningen







Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
49		Albert-I-laan 8	Ondanks de modern ogende bouwstijl dateert deze woning uit 1948. De woning heeft 2 volwaardige bouwlagen met plat dak. Er zit een gebogen muur in het bouwvolume. De lichtinval wordt verzekerd door talrijke ramen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1948		woonpark	292,66	1755,96	achterliggende tuin: biologisch zeer waardevol (zuur eikenbos)	ja
51		Albert -I-Laan 12	Een lange oprit met dubbele coniferenrij geeft toegang tot het pand uit de jaren 1920. De woning bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. De gevels zijn in het wit geveerd en contrasteren met de kleidakpannen. De vensters hebben onderverdelingen in kleine ruitjes wat het landelijke karakter van de woning benadrukt.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2008	woonpark	159,03	1033,695	achterliggende tuin: biologisch zeer waardevol (zuur eikenbos)	ja
42		Albert I-laan 18 - J. Velgestraat 11	De kavel omvat 2 bouwvolumes die als 2 aparte woningen (kunnen) gebruikt worden. De uiterlijke verschijning van beide panden is dezelfde. De gevels bestaan uit (imitatie)vakwerk. Het ene pand bestaat uit 2 bouwlagen met een dakverdieping. Het mansardedak is gerealiseerd in kleidakpannen. In de eerste bouwlaag zijn garages ondergebracht. Het andere pand bestaat deels uit 2 bouwlagen met een dakverdieping.				357,72	2146,32	biologisch minder waardevol (rechtover faunistisch voornaam gebied)	ja
63		Brusselsesteenweg 106	Deze serristenwoning is een waar kasteel en werd gebouwd voor WOI. De woning heeft een asymmetrisch grondplan en de bouwstijl verwijst naar de Middeleeuwen. Het pand heeft een fraaie loggia uitgevoerd in natuursteen. Een deel van de voorgevel versmalt trapsgewijs tot de nok van het dak. Het dak van het torengebouw is afgeplat en voorzien van een smeedijzeren constructie. De afwisseling van witte natuursteen en rode baksteen in combinatie met de aangebrachte spitsbogen in het metselwerk geven de gevels een bijzondere ornamentale waarde.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woongebied landelijk karakter	211,84	1906,56	biologisch minder waardevol	ja
64		Brusselsesteenweg 187	Deze villa is van het bouwjaar 1938. Het pand telt 2 bouwlagen en een dubbele dakverdieping. In het dak zijn dakkapellen met schilddak geplaatst. De gevels zijn geveerd in een witte kleur. De privacy van de bewoners wordt gegarandeerd door een hoge muur aan de straatzijde.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1938		woongebied landelijk karakter	482	2892	biologisch minder waardevol	ja
36		C. Coppensstraat 22	Een lange oprit scheidt het pand van de straat. De hoge bomen in de voortuin garanderen de nodige privacy. De statige woning van voor WOI meet tot in de nok 11 m. De woning bestaat uit een verzonken verdiep, 2 bouwlagen en een dakverdieping. Aan de voordeur is een grote portiek met houten ballustrade ingericht. De vensterbekroningen zijn sierelementen in het metselwerk.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	op het perceel is een goedgekeurd lot, links van de woning (zie verkavelingsdossier 1982 14)	woongebied landelijk karakter	106,9	1015,55	biologisch minder waardevol	ja
35		C. Coppensstraat 24	Serristenwoning gebouwd in de jaren 1920. Het portiek aan de ingang en de erker met 3 vensters zijn typische elementen voor dergelijke woningen. De vensterbekroningen en accenten van witte baksteen contrasteren met de rode bakstenen gevel.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2002	woongebied landelijk karakter	123,44	925,8	biologisch minder waardevol	ja (achter elkaar)








Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
37		C. Coppensstraat 112	De woning bevindt zich op een kleine kavel. De dakvorm is een combinatie van een zadeldak met wolfseinden en een mansardedak. De gevel van de woning is opgetrokken in rode baksteen. Ter hoogte van de dakverdieping is de gevel bekleed met strookpanelen. Aan de voordeur is een portiek in hout geconstrueerd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2008	woongebied landelijk karakter	113,44	794,08	biologisch minder waardevol	neen
67		Druivenlaan 17	De bouw van Villa Schimp dateert van voor WOI. De woning onderging in 1993 een verbouwing. Het pand omvat 2 bouwlagen en een dakverdieping. De gevel is geverfd in gele kleur. De ramen aan de achtergevel hebben blaffeturen. Aan de achterzijde bevindt zich tevens een veranda. In het metselwerk zijn nissen met bogen gemaakt en is een muizentand als sierelement gebruikt.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	vergunning verbouwing woning in 1993	woongebied landelijk karakter	471,02	2119,59	biologisch minder waardevol	ja
61		E. Vandervaerenstraat 23	Alleenstaande woning gebouwd tijdens de jaren 1920. Het pand telt 2 bouwlagen met dakverdieping. Het zadeldak met wolfseinden is gerealiseerd in leien. De gevels zijn uitgevoerd in rode baksteen en worden geaccentueerd door witte natuursteen. De woning heeft een portiek afgesloten door een klassieke balustrade. Het portiek is uitgevoerd in steen en er zijn versieringen op aangebracht. Daarnaast zien we een erker met 3 vensters. De dakgoten zijn voorzien van sierelementen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied landelijk karakter	131,4	854,1	biologisch minder waardevol	ja
62		E. Vandervaerenstraat 53	De voorgevel in rode baksteen wordt geaccentueerd door witte natuursteen. Het torengedak heeft een tentdak waarbij alle 4 de dakvlakken samenkomen in één punt. De toegang verloopt via een veranda (zonnekamer). Het platte dak van de veranda fungeert als terras en is afgezet met een eenvoudige balustrade.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1960		woongebied landelijk karakter	172,72	1209,04	biologisch minder waardevol	ja
46		G. Huynenstraat 1	Residentiële villa gebouwd in 1965. Het pand wordt goed afgeschermd door een hoge haag. De woning bestaat uit 1 bouwlaag met dakverdieping. In het dak zijn menige kapellen geconstrueerd. Opvallend element is het kegeldak.	gebouwd in 1965	vergunning verbouwing woning in 2001	woonpark	196,82	984,1	biologisch minder waardevol	ja
45		G. Huynenstraat 6	Landelijke villa uit de jaren 1920. De woning wordt duidelijk goed onderhouden. De bakstenen gevel van de woning is geverfd. De wonen bestaat uit 1 bouwlaag met dakverdieping. In de dakverdieping zijn kapellen gemaakt. Het zadeldak bestaat uit leien. Een sierelement is het aangebrachte daktorentje.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woonpark	552,86	2487,87	biologisch minder waardevol	ja
44		G. Huynenstraat 7	Landelijke villa uit de jaren 1920 gelegen op een grote kavel. De gevel van de woning is bepleisterd met crepi. De raamkozijnen zijn uitgevoerd in het blauw en hebben een rechthoekig patroon. Er is ook een erker waar te nemen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woonpark	151,06	1057,42	biologisch minder waardevol	ja








Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
41		G. Huynenstraat 25	Gereneerde woning die oorspronkelijk gebouwd is in de jaren 1920. Het pand heeft een ingewikkeld grondplan door uitbreiding. Aan de voorgevel neemt men onder andere een erker met 3 vensters waar. De oorspronkelijke woning is nu bepleisterd met crepi. De aanbouw is in baksteen. De rondboog is een modern element en levert een leuk contrast op met de originele woning.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied landelijk karakter	195,26	1171,56	biologisch minder waardevol	ja (achter elkaar)
23		Geneesheerstraat 13	De bebouwde oppervlakte is over 2 bouwlagen volledig bruikbaar. Het portiek aan de voordeur en de erker zijn de meeste in het oogspringende elementen. Achter de woning bevinden zich de Vlaamse 'koterijen' en nog een serre.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied landelijk karakter	118,74	949,92	biologisch minder waardevol	ja
10		Generaal Lemanstraat 8	De woning werd verbouwd en gerenoveerd in 2007. De uitbouw heeft een modernistisch golvend dak en levert een speels contrast op met het oorspronkelijke bouwvolume. Tijdens de opknapwerken zijn de gevels van het pand bepleisterd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2007	woongebied landelijk karakter	209,8	1258,8	biologisch minder waardevol	ja
60		Groenendaalsesteenweg 36	Villa Laureys heeft een in het oog springende en fraaie in stenen opgetrokken loggia. De site heeft een grote tuin met lange oprit. De bakstenen gevel wordt geaccentueerd door witte natuursteen. Een ander typisch element voor de serristenwoning is de erker met 3 vensters. Aan de straatzijde staat een laag muurtje met een sierlijk smeedijzer opgeplaatst.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied	245,81	1474,86	biologisch minder waardevol	ja
59		Groenendaalsesteenweg 59	Kasteelvilla met 2 bouwlagen en dakverdieping gebouwd voor WOI. Het domein heeft een mooi uitzicht op de Ijsevallei. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen met accenten van witte natuursteen. Een torentje met kantelen verhoogt het prestigegehalte van het gebouw. Een veranda-constructie is aan het gebouw bijgebouwd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woongebied	206,22	1340,43	biologisch minder waardevol	ja
55		Groenendaalsesteenweg 123	De villa oogt als nieuwbouw maar dateert evenwel van 1960. De woning is verbouwd in 2008. De woning straalt een landelijk karakter uit door de onderverdelingen in het raamwerk. De woning bestaat uit 2 bouwlagen met een dakverdieping. Bij de woning hoort ook een dubbele garage met dakverdieping. De voorgevel van het eerste verdiep is bepleisterd, het tweede verdiep is afgewerkt met gevelstrookbekleding. Aan de voorgevel zien we verder een erker en een portiek.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1960	vergunning verbouwing woning op nr 123 in 2008	woonpark / BPA	230,77	1500,005	biologisch minder waardevol (rechtover faunistisch voornaam gebied); achterliggende tuin (biologisch zeer waardevol)	ja
56		Groenendaalsesteenweg 125 en 127	De woning oogt minder goed onderhouden. Het pand telt 2 bouwlagen en een dakverdieping. De aangebrachte dakkapellen hebben een schilddak. Aan de inkom bevindt zich een portiekje. Het blauwe raamwerk contrasteert met de wit geverfde gevels. Op het gelijkvloers zijn er blaffeturen aan de vensters. Aan het eerste verdiep is een terrasje gebouwd. In voortuin staat een volière en achteraan het terrein staat nog een serre. De site heeft een grote tuin en is omhaagd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	overtreding bijgebouw aan straat	woonpark / BPA	98,81 (nr 127) 115,54 (nr 125)	691,67 (nr 127) 808,78 (nr 125)	biologisch minder waardevol (rechtover faunistisch voornaam gebied)	ja








Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
54		Groenendaalsesteenweg 129	Vroeg 20 eeuwse woning met 2 bouwlagen en een dakverdieping. Het mansardedak is gerealiseerd met leien. De bakstenen gevel heeft een 'zalm' kleur gekregen en wordt geaccentueerd door vensterbekroningen in een andere steensoort. Bij de woning hoort een grote, aangelegde tuin.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woonpark / BPA	120	960	biologisch minder waardevol (rechtoverfaunistisch voornaam gebied)	ja
53		Groenendaalsesteenweg 135	De toegang tot de woning verloopt via een 'koninkelijk' hekken. Het pand telt 2 bouwlagen en een dakverdieping. De gevel van de woning is geveerd. Boven de overdekte zonnekamer bevindt zich een plat dak met een sierlijke balustrade in kunstig smeedwerk. Bij het pand hoort een mooie boomrijke tuin. Bijkomend element is het bijgebouw met een trapgevel.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woonpark / BPA	118,95	832,65	biologisch minder waardevol (rechtoverfaunistisch voornaam gebied)	ja
9		Hazendreef 32	Woning in U-vorm gebouwd voor WOI. Het pand oogt zeer verzorgd en is duidelijk gerenoveerd (verbouwing in 2005). De architectuur van de woning sluit aan bij de hoevestijl. Het pand telt 1 bouwlaag met dakverdieping.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	vergunning verbouwing woning in 2005	woongebied landelijk karakter	427,49	1923,705	tuin biologisch waardevol (kasteelpark)	ja
6		Hoevelaan	Hoeve Hof ten Trappen is een vierkantshoeve met ruime binnenkoer uit de 18de eeuw. Het pand is opgenomen als relict in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. De huidige bouwvolumes zijn bouwvalig en onbewoond. De gebouwen bestaan uit een bouwlaag met een dakverdieping. De hoeve "Hof ten Trappen" is beschermd als monument wegens de historische waarde van het pand.				954	4293	biologisch minder waardevol	ja (binnenkoer)
38		IJzerstraat 42	De woning is opgetrokken in baksteen en thans geschilderd in een lichte tint. In de trappenhal zijn op de tussenverdieping ramen aangebracht. Naast de 2 volwaardige bouwlagen is er een dakverdieping.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2002	woongebied landelijk karakter	95,05	855,45	biologisch minder waardevol	ja
39		IJzerstraat 50	residentiële villa met 2 bouwlagen en zadeldak. Het grondplan heeft de vorm van een rechthoek. Aan alle ramen zijn witte blaffeturen geplaatst.	gebouwd in 1987	gelegen in verkaveling V 1985 19	woongebied landelijk karakter	241,71	1450,26	biologisch minder waardevol	ja
40		IJzerstraat 52	Residentiële villa bestaande uit 1 bouwlaag met dakverdieping. In het dak zijn kapellen aangebracht. De bakstenen gevel is thans in het wit geveerd. Aan de ramen zijn blaffeturen aangebracht.	gebouwd in 1969		woongebied landelijk karakter	229,36	1032,12	biologisch minder waardevol	ja





Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
3		J. Kumpstraat 33	Serristenwoning gebouwd tijdens WOII. Typisch element is de erker met 3 vensters met de raamkozijnen in het donkerblauw. Achter de woningen bevinden zich serres waar er een nog actieve druiventeelt plaatsvindt.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1944		afwerkingsgebied	287,37	996	biologisch minder waardevol	ja
65		J. Lindtsstraat 20	Het pand dateert van voor WOI en is goed onderhouden. In het bouwvolume zijn 2 blokken waar te nemen die telkens 2 bouwlagen en een dak bevatten. De gevels van het pand zijn geverfd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	vergunning verbouwing woning in 1997	woongebied landelijk karakter	258,69	1552,14	biologisch minder waardevol (achterliggende tuin en omgeving biologisch waardevol)	ja
43		J. Velgestraat 5	De woning bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. De ruimte onder het dak is beperkt door de zwakke hellingsgraad. De gevels zijn thans bepleisterd. De haag aan de straatzijde en de begroeiing in de tuin garanderen de nodige privacy.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1936	vergunning verbouwing woning in 2007	woonpark	134,09	938,63	biologisch minder waardevol	ja
24		J.B. Denayerstraat 4	Het pand uit begin van de 20ste eeuw heeft 2 bouwlagen en een dakverdieping. De dakkapel heeft een half rond dak. De geverfde gevels van de woning bevatten decoratieve elementen. Het raamwerk en de kroonlijst zijn in donkerbruine kleur.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woongebied landelijk karakter	144,23	1009,61	biologisch minder waardevol	ja
26		J.B. Denayerstraat 17	Dit waren oorspronkelijk 2 woningen die samengevoegd zijn. Er zijn nog steeds 2 ingangen tot de woning. De gevel is versierd met vensterbekroningen in boogvorm en speklagen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1920	oorspronkelijk waren dit 2 woningen (zie verkavelingsdossier 1969 16)	woongebied landelijk karakter	174,24	1219,68	biologisch minder waardevol	ja
25		J.B. Denayerstraat 22	De prestigieuze kasteelvilla dateert van voor WOI. De bouwstijl verwijst naar de Middeleeuwen met de hoge toren. De woning heeft een half verzonken verdiep, twee bouwlagen en een dakverdieping. De woning heeft een torendak. De toegang tot de woning verloopt via een brede trap met witte ballustrade en een portiek. Een deel van de gevel versmald trapsgewijs. Speklagen in witte baksteen zorgen voor een accent.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1919		woongebied landelijk karakter	192,22	1729,98	biologisch minder waardevol	ja
27		J.B. Denayerstraat 23	De woning oogt hedendaags met strakke vormgeving en plat dak maar is gebouwd in 1958 en verbouwd in 2008. De woning heeft kenmerken van een loft weg. Grote glaspartijen zorgen voor veel lichtinval.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1958	vergunning verbouwing woning in 2008	afwerkingsgebied	188,84	1133,04	biologisch minder waardevol	ja

Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
57		J.B. Michielsstraat 10			woonhuis van vzw Kinderdorp		162,26	1216,95	biologisch minder waardevol	
66		Karrenbergstraat 36	Villa Eugène Schimp-Sohie is gebouwd in het begin van de 20ste eeuw. Links heeft de villa een eigenaardige blinde muur alsof het gebouw nooit werd voltooid. Het pand telt 2 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping. Aan de inkom is een portiek gemaakt. In de voorgevel zijn een groot aantal vensters waar te nemen. Op het eerste verdiep heeft het terras een balustrade in sierlijk smeedijzer.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woongebied landelijk karakter	324,64	2434,8	biologisch minder waardevol	ja
50		Leopold-I-Laan 2	Landelijke villa, uit de jaren 1920, in L-vorm met grote tuin met bosaanplant. Het pand telt 1 bouwlaag met dakverdieping. In het dak zijn dakkapellen aangebracht met lessenaarsdak. De bakstenen gevel is in een witte kleur geverfd. Er zijn blaffeturen aan de vensters aangebracht.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woonpark	340,91	1193,185	biologisch minder waardevol	ja
48		Leopold-I-laan 5	Het pand uit 1936 dient opgeknapt te worden. De woning omvat een verzonken verdiep, 2 bouwlagen en een dakverdieping. Aan de achterzijde is een uitbouw waar te nemen. Het platte dak ervan fungeert als terras en heeft een eenvoudige balustrade. Bij de woning hoort een grote tuin	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1936	verkaveling omliggende gronden V 2009 19	woonpark / BPA	150,72	1055,04	biologisch minder waardevol	ja
47		Leopold-I-laan 9	Residentiële villa met moderne bouwstijl bestaat uit 2 bouwlagen en plat dak over het grootste deel van het grondplan. De gevel van de woning is bepleisterd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1937		woonpark	219,66	1208,13	biologisch minder waardevol	ja
8		Molenstraat	Leegstaande woning bestaande uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. De voorgevel bestaat uit rode baksteen met accenten van witte baksteen. In de voortuin staan autowrakken en Amerikaanse oldtimers. De woning wordt gedeeltelijk gecamoufleerd door loofbomen. De site oogt verwaarloost en heeft een negatieve uitstraling.		op gemeentelijke inventaris leegstand		145,42	1017,94	biologisch minder waardevol	ja
13		Paardenwater 12	Landelijke villa die dateert van 1938. Het pand heeft een verbouwing ondergaan in 2005. In de dakverdieping zit een dakkapel met plat dak. De gevels van de woning zijn geverfd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1938	vergunning verbouwing woning in 2005	afwerkingsgebied	306,27	1225,08	biologisch minder waardevol (omgeving waardevol en zeer waardevol)	ja

Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
7		Patrijzenlaan 14	Het pand bevindt zich ruim 5 meter boven het straatniveau en wordt goed gecamoufleerd door bosaanplant. Er is dan ook een steil talud waar te nemen. De – vrij recente- woning omvat 2 bouwlagen en een dakverdieping. Authentieke elementen zijn niet waar te nemen.				147,57	1032,99	biologisch minder waardevol	ja
31		R. Lauwersstraat 9	Gereneeerde woning gebouwd vlak voor WOII. De woning heeft een ondergrondse garage. Het hoofdvolume heeft twee bouwlagen en een afgeknot zadeldak.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1939		woongebied landelijk karakter	189,59	853,16	biologisch minder waardevol	neen
30		R. Lauwersstraat 29	Woning uit de jaren 1920 met een portiek. De woning heeft een mansardedak. De tweede bouwlaag zit in het dak en de gevel ervan lijkt op vakwerk. De gevel wordt verfraaid met vensterbekroningen in veelkleurige siertegels. In het metselwerk zijn 2 verschillende verbanden waar te nemen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2001	woongebied landelijk karakter	124,5	747	biologisch minder waardevol	ja
4		Rubensplein 14	Residentiële villa in een typisch verkavelingswijk. De woning omvat een ondergrondse garage, een bouwlaag en een dakverdieping. Het mansardedak is uitgevoerd in leien. De woning heeft blaffeturen aan de vensters.	gebouwd in 1974	gelegen in verkaveling V 1963 09	woongebied landelijk karakter	135,18	743,49	biologisch minder waardevol	neen
1		Sloesveldstraat 23	Goed onderhouden en gerenoveerde woning uit de jaren '20. De gevel is vanaf de 2 ^{de} verdieping in (imitatie)vakwerk. In 2006 werd de woning uitgebreid met een achterbouw. De woning heeft een portiek afgesloten door een klassieke balustrade. Het portiek is uitgevoerd in steen en er zijn versieringen op aangebracht. De dakverdieping is halfhoog en bestaat uit een zadeldak met wolfseinden (kopgevels afgeknot en bedekt met een driehoekig dakvlak)	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2006	woongebied landelijk karakter	109,83	658,98	biologisch minder waardevol	ja
2		Sloesveldstraat 44	Qua uitzicht lijkt het pand op een nieuwbouw, maar dit is het niet. Het gelijkvloers is deels verzonken en een typisch kenmerk voor een ouder huis. De woning dateert van voor WOI en heeft in 2005 een verbouwing ondergaan. Het vooruitspringend bouwvolume is bekleed met blauwe gevelbekledingsstroken.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	vergunning verbouwing woning in 2005	woonuitbreidingsgebied	188,32	1318,24	biologisch minder waardevol	ja
29		Tenboslaan 15	De woning lijkt leegstaand en heeft nood aan een opsmukbeurt. Rond de woning liggen boomstronken en reeds gekapt hout. De site oogt verwaarloosd en straalt negatief af op het straatbeeld. Het pand bezit 2 volledige bouwlagen over het volledige grondplan en een dakverdieping. Er is een boog in het bouwvolume waar te nemen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied landelijk karakter	144,96	1014,72	biologisch minder waardevol	ja

Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
52		Terhulpssteenweg 5	De kasteelvilla is gerealiseerd begin van de 20ste eeuw. Het pand bezit een verzonken verdiep, twee bouwlagen en een dakverdiep. Het dak is bedekt met donkere leien en kent een steile helling. Vanaf de 2de verdieping is er (imitatie) vakwerk aangebracht aan de gevel.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	bouwovertreding > opgelost	woonpark / BPA	194,66	1557,28	biologisch minder waardevol (rechtover faunistisch voornaam gebied)	ja
5		Trappenstraat 17	Landelijke villa die oorspronkelijk gebouwd werd in 1938 met grote, aangelegde tuin. De glaspartijen bestaan uit stukken glas gevat in loodlijsten (glas in lood). Het pand telt 2 volwaardige bouwlagen en een dakverdieping. De gevel van de woning is geverfd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1938		woongebied landelijk karakter	186,81	1214,265	biologisch minder waardevol	ja
58		Vlaanderveldlaan 91	Vroeg 20 eeuwse landelijke villa, genaamd villa Keyaert, met 2 bouwlagen en een dakverdieping. De top van het dak is afgeplat en afgezet met een smetijzeren constructie. De inkom verloopt via een dubbele voordeur te bereiken via een trap in blauwe steen met 5 treden. De gevels zijn opgetrokken in rode baksteen met accenten van witte natuursteen ter hoogte van de ramen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	mogelijks overtreding door bewoning in bijgebouw langs Vosdellestraat	woongebied landelijk karakter	154,13	1001,845	biologisch minder waardevol	ja
33		W. Eggerickxstraat 33	De woning telt 2 bouwlagen en een dakverdieping met velux. Karakteristieke elementen zijn het portiek en de erker met 3 vensters. De woning is uitgebreid met een achterbouw.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2011	woongebied landelijk karakter	146,51	952,315	biologisch minder waardevol	ja
34		W. Eggerickxstraat 35	De woning bestaat uit 2 bouwlagen en een dakverdieping. Aan de ingang van de woning bevindt zich een portiek. De baksteen wordt afgewisseld met decoratieve delen in lichtere steensoort. Aan de achterzijde is het pand verruimd met een veranda.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2008	woongebied landelijk karakter	105,65	739,55	biologisch minder waardevol	ja
17		Waversesteenweg 15	Hoog gelegen woning aan de Waversesteenweg. Het pand is duidelijk minder goed onderhouden door de eigenaars. De woning omvat 2 bouwlagen en een dakverdieping. De zijgevel is afgezet met leien. De voorgevel is opgetrokken in rode baksteen met accenten van witte baksteen. De vensterbekroningen en het trapgeveltje aan de dakverdieping zijn de opvallendste sierelementen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918		woongebied landelijk karakter	89,61	716,88	biologisch minder waardevol	ja
16		Waversesteenweg 19	Statige woning gebouwd in de periode 1850-1874. Het pand onderging een verbouwing in 2008. Kenmerkend element is de erker die 3 verdiepingen hoog is en afgewerkt is met een torendak. Het terrein omvat een grote tuin aan de achterzijde.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1850-1874	vergunning verbouwing woning in 2008	woongebied landelijk karakter	189,19	1324,33	biologisch minder waardevol	ja

Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
19		Waversesteenweg 19 (twijfelgeval) huis op berg met trappen	Een hoog talud scheidt de woning van de straat. Het pand torent ongeveer 5 m boven het straatniveau uit. Het pand heeft een bescheiden erker met 3 vensters en een portiek. In de dakverdieping lijkt een kamer aanwezig onder het mansardedak				83,35	541,78	biologisch minder waardevol	neen
15		Waversesteenweg 29	Sprookjesachtige villa uit 1938 met lange oprit en grote voortuin. Het pand is overladen met sierelementen en heeft hierdoor een zeer bombastische indruk. De gevel is bepleisterd in een roze crepi. De zijgevels versmallen zich trapsgewijs tot aan de top. We zien een zeer grote erker met 3 vensters. De andere ramen zijn omzoomd met natuursteen. Het platte dak van de erker fungeert als terras en is afgezet met een balustrade in witsteen. In de dakverdieping zitten twee dakkapelletjes. Ter hoogte van de kroonlijst zijn kantelen waar te nemen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1938		woongebied landelijk karakter	115,99	811,93	biologisch minder waardevol	ja
14		Waversesteenweg 32	Hier bevindt zich een woning die gerealiseerd is eind van de 19de eeuw. Een hoge bakstenen muur aan de straatzijde garandeert de privacy van de ingezetenen. Het gebouw heeft een statige indruk door de dubbele voordeur met bijhorend portiek en het verzonken verdiep. Het perceel beschikt over een grote tuin.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1875-1899		woongebied landelijk karakter	254,74	1910,55	biologisch minder waardevol	ja
18		Waversesteenweg 34	Dit pand is gebouwd tijdens het interbellum. De gevel is bepleisterd met een witte crepi. Aan de inkomhal is een loggia en een dubbele voordeur in hout. De woning staat enkele meters boven het niveau van de straat.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1935		woongebied landelijk karakter	105,59	739,13	biologisch minder waardevol	ja
21		Waversesteenweg 36	Woning gebouwd tijdens het interbellum. Het pand heeft als traditioneel element een erker met 3 vensters. De woning ligt ongeveer 1,5 m hoger dan het straat niveau. Er zijn 2 bouwlagen over het volledige grondoppervlak van de woning.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		woongebied landelijk karakter	87,29	654,675	biologisch minder waardevol	neen
20		Waversesteenweg 39	Een in 1974 gebouwde woning in villa-stijl. De bakstenen gevel is geverfd in gebroken wit. De woning telt een bouwlaag met dakverdieping. Aan de voorzijde zitten 2 dakkapellen in het zadeldak. Het pand bevindt zich 2,5 m hoger dan het straatniveau.	gebouwd in 1974		woongebied landelijk karakter	148,5	742,5	biologisch minder waardevol	neen
22		Waversesteenweg 74	De woning dateert van de jaren 1920 en is in 2006 verbouwd. De renovatie van de woning ging gepaard met een uitbreiding in de vorm van een uitbouw. De voorgevel trekt de aandacht door sierelementen zoals de vensterbekroningen en geveltegels.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930	vergunning verbouwing woning in 2006	woongebied landelijk karakter	265,46	1194,57	biologisch minder waardevol	ja

Nr	foto	adres	beschrijving	vergunning	opmerking	ligging	footprint (in m ²)	geschat bouwvolume (in m ³)	biologische waardering	parkeren op eigen terrein
12		Waversesteenweg 126	Villa uit het interbellum die zich in goede staat bevindt. De bakstenen gevels zijn geverfd in gebroken wit welke sterk contrasteren met de donker bruine raamkozijnen en de zwarte kleidakpannen. Door het verven zijn de vensterbekroningen nauwelijks zichtbaar. Typisch element vormt de erker met 3 vensters. De dakverdieping is halfhoog en bestaat uit een zadeldak met wolfseinden.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1919-1930		afwerkingsgebied	135,53	880,95	biologisch minder waardevol	ja
11		Waversesteenweg 141	Het huis is opgetrokken in 1934 en verbouwd in 1991. Aan de voorgevel ziet men een typische erker met 3 vensters. Het platte dak van de erker doet dienst als terras met een balustrade in smeedijzer. Ook het portiek is opgetrokken in smeedijzer en overkapt. Het pand is duidelijk verzorgd: de bakstenen gevels lijken recent geverfd.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in 1934	vergunning verbouwing woning in 1991	afwerkingsgebied	166,78	1084,07	biologisch minder waardevol	ja
32		Willem Matsstraat 11	De woning bezit een verzonken verdieping. Bezoekers aan de ingang van het pand worden beschermd door een luifel in glas en kunstig smeedijzer. Opvallend element zijn de getande dakgoten. Daarnaast zorgen 'speklagen' voor accenten in het metselwerk.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1918	vergunning verbouwing woning in 2010	woongebied landelijk karakter	89,68	807,12	biologisch minder waardevol	neen
28		Willem Matsstraat 15	De woning is gebouwd voor WOI en onderging een verbouwing in 2006. Het pand bestaat uit 2 volumes met platte nok. De woning bezit een half verzonken verdiep, twee verdiepingen en een dakverdieping. Bij de woning hoort een grote tuin en een grote oprit. De gevel in rode bakstenen wordt geaccentueerd door speklagen in witte baksteen.	vergund geacht: oorspronkelijk gebouwd in de periode 1900-1919	vergunning verbouwing woning in 2006	woongebied landelijk karakter	176,43	1235,01	biologisch minder waardevol	ja

10.2. Plannen

Luchtfoto met indicatieve inventaris

Topografische kaart met indicatieve inventaris

Stratenplan

Grafisch plan

Biologische waarderingskaart

Overstromingsgevoelige gebieden



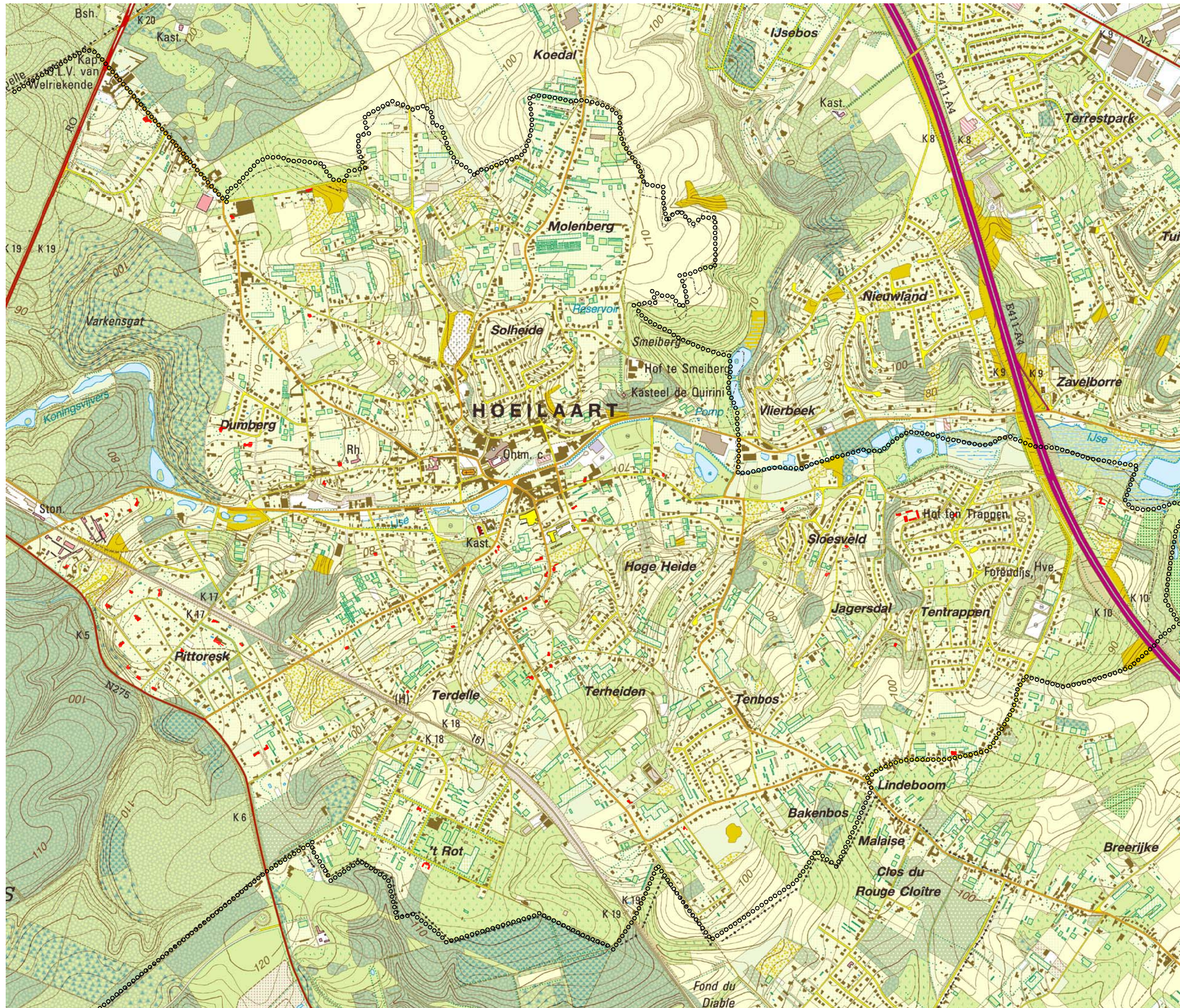
Luchtfoto met indicatieve inventaris

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001



d+aCONSULT.

0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012




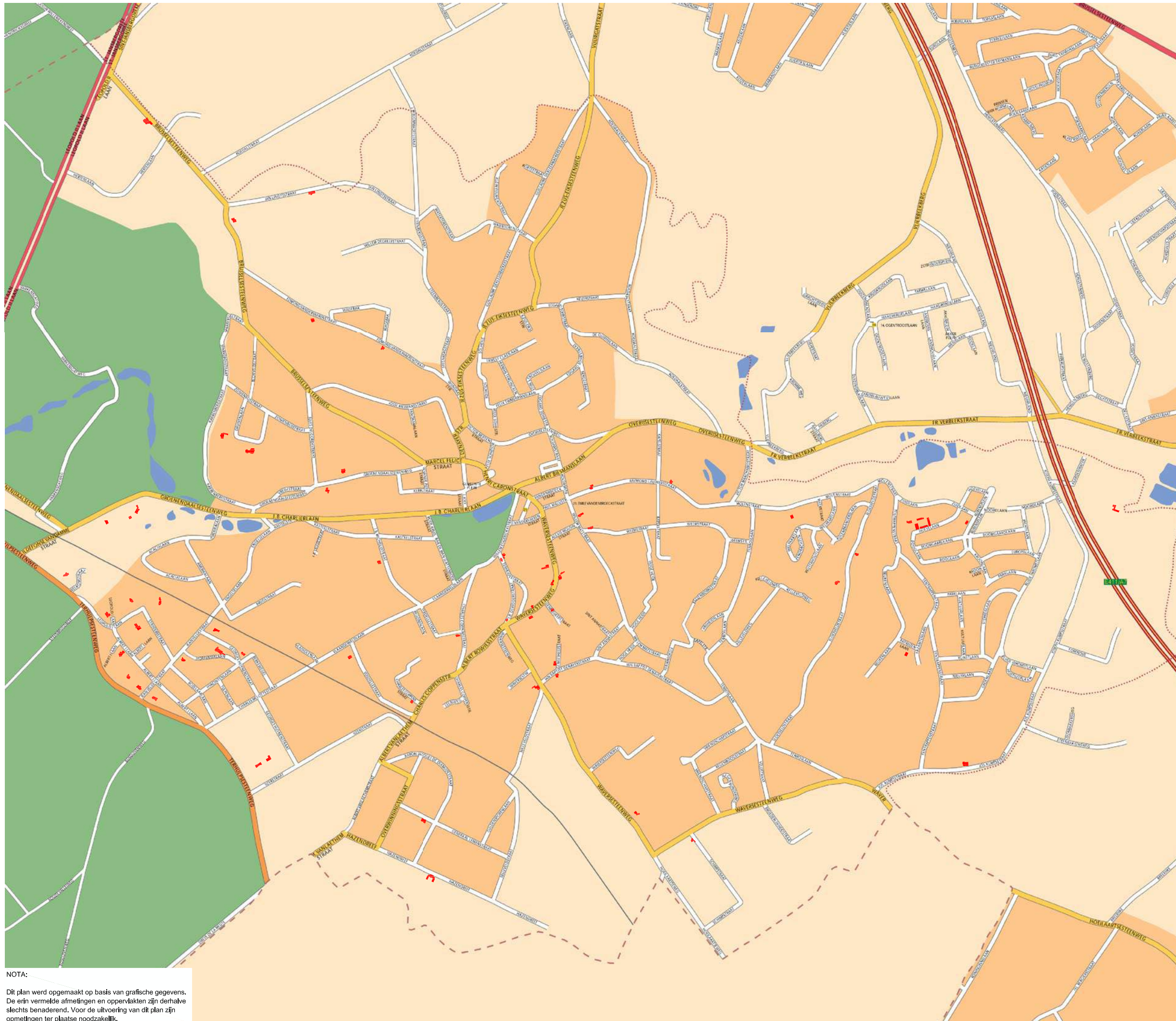
Topografische kaart met indicatieve inventaris

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001

0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012

Legende



 Grote woning (indicatieve inventaris)




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

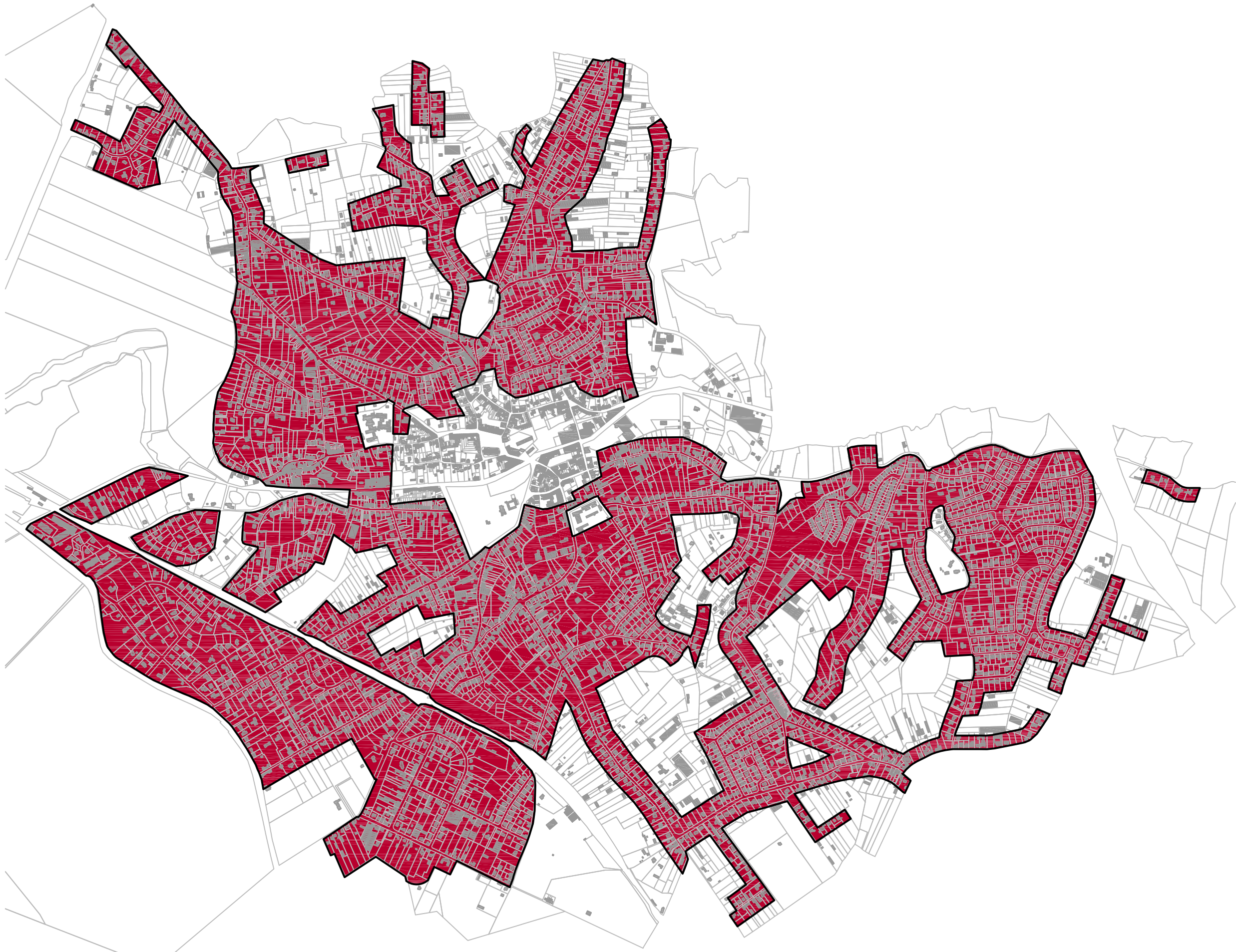
Stratenplan

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001

 
0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012

Legende

 Toepassingsgebied RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern









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

Grafisch plan

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001

 
0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012

Legende



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




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

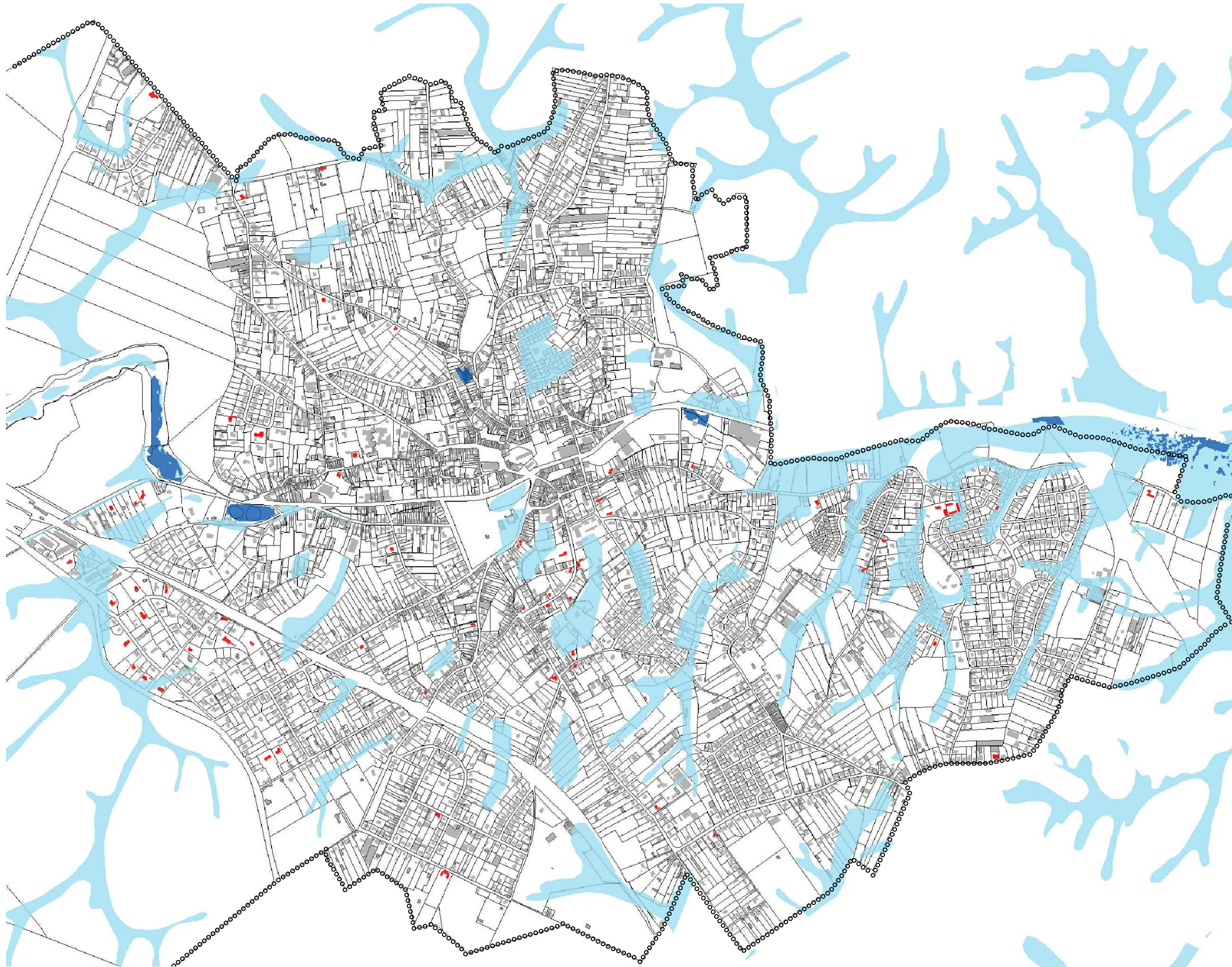
Biologische waarderingskaart

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001

 
0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012

Legende

 Grote woning (indicatieve inventaris)



NOTA:

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

Overstromingsgevoelige gebieden

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern
RUP_23033_214_00002_00001



d+aCONSULT.

0 100 200 300 400m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: maart 2012