

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

Directie infrastructuur
Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Els Van Loon/Katrien Coremans
Telefoon - fax 016/26.75.07 – 016/26.75.85
E-mail weekendverblijven@vlaams-brabant.be
Ons kenmerk
Datum Versie v13 – mei 2013

Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid
en Onroerend Erfgoed

NR.

213/20000/102.2
8/10/13

Brussel,
Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk
Ruimtelijke Ordening en Sport

Philippe MUYTERS



Voor eensluidend verklaard

deelRUP Hertstraat

**Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële
woonwagenterreinen in de deelruimte Hageland**

goedgekeurd bij MB 8/10/2013

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan werd, in toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse Regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgend ruimtelijk planner opgenomen in het register :

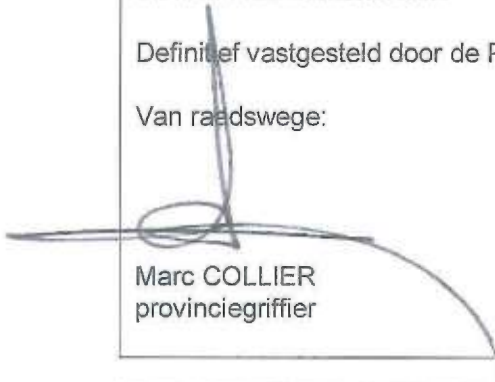
Patrick Roothaer

Voorlopig vastgesteld door de Provincieraad op 18 september 2012

Het provinciaal RUP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 19 oktober 2012 tot en met 18 december 2012

Definitief vastgesteld door de Provincieraad op 4 juni 2013

Van raadswege:



Marc COLLIER
provinciegriffier



An HERMANS
voorzitter

INHOUDSTAFEL

A. Toelichtend gedeelte.....	6
1. INLEIDING.....	7
1.1. Inhoud van het toelichtend gedeelte en relatie met de algemene toelichtingsnota	7
1.2. Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein.....	7
2. PLANNINGSCONTEXT.....	8
2.1. Planologische toestand	8
2.2. Specifieke ligging ten opzichte van de gebieden van de natuurlijke, de agrarische, de bos-, de landschappelijke structuur en kwetsbare gebieden	8
2.3. Buurt- en voetwegen	10
2.4. Relevante elementen uit het Vlaams structuurplan	11
2.5. Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan	11
2.6. Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan	13
3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	14
4. GEWENSTE ONTWIKKELING	17
4.1. Ontwikkelingsperspectief.....	17
4.2. Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling	17
4.3. Algemene visie-elementen voor kleinschalig wonen en verblijven.....	18
4.3.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen.....	18
4.3.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven.....	19
4.3.3. Aanbod voor woonwagenbewoners.....	19
4.3.4. Verbod op verkavelen.....	19
4.3.5. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume	20
4.3.6. Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden.....	21
4.4. Ruimtelijke concepten.....	22
4.5. Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan.....	23
4.5.1. Afbakening van het plangebied.....	23
4.5.2. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven	23
4.5.3. Natuurgebied.....	24
4.5.4. Overdruk GEN (Grote Eenheid Natuur)	25
4.5.5. Valleigebied.....	25
4.5.6. Op te heffen verkavelingen.....	25
5. ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK.....	26
6. DECRETALE BEPALINGEN	27
6.1. Opgave strijdige bepalingen	27

6.2.	Watertoets.....	28
6.2.1.	Analyse van de watertoetskaarten	28
6.2.2.	Bespreking.....	29
6.2.3.	Conclusie.....	30
6.3.	Register planbaten en planschade.....	30
6.4.	Onderzoek tot MER	31
B.	Onderzoek tot mer.....	34
1.	ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN	35
1.1.	Doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan.....	35
1.2.	Overwogen alternatieven	35
2.	AFTOETSING VAN DE PLAN-MER Plicht	36
3.	SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN	37
3.1.	Bodem en water	37
3.2.	Fauna en flora	39
3.3.	Landschap en erfgoed.....	40
3.4.	Ruimtelijke ordening.....	41
3.5.	Mobiliteit.....	42
3.6.	Lucht en geluid	42
4.	GEWESTGRENS OVERSCHRIJDENDE EFFECTEN	43
5.	EXTERNE MENSVEILIGHEID.....	44
6.	CONCLUSIE.....	45
C.	Kaarten toelichtend deel en mer-screening.....	46
D.	Verordenend gedeelte.....	47
1.	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	48
1.1.	Artikel 1: Zone voor kleinschalig wonen en verblijven.....	48
1.2.	Artikel 2: Natuurgebied	54
1.3.	Artikel 3: Grote eenheid natuur (overdruk)	56
1.4.	Artikel 4: Valleigebied	57
2.	VERORDENEND GRAFISCH PLAN.....	59

LIJST VAN DE KAARTEN

kaart 1: situering op topografisch kaart.....	7
kaart 2: situering op orthofoto.....	7
kaart 3: situering op kadasterkaart	7
kaart 4: situering op stratenplan	7
kaart 5: juridische context: bestemmingsplannen.....	8
kaart 6: juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen	8
kaart 7: juridische context: andere.....	8
kaart 8: biologische waarderingskaart	8
kaart 9: landschapsatlas.....	8
kaart 10: herbevestigde agrarische gebieden	8
kaart 11: waterlopen en effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebieden	28
kaart 12: infiltratiegevoeligheid	28
kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid.....	28
kaart 14: erosiegevoeligheid.....	28
kaart 15: winterbed	28
kaart 16: bodemkaart	37
kaart 17: van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG)	37
kaart 18: drainageklassen	37
kaart 19: zoneringsplan VMM.....	37
kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart	39
kaart 21: landbouwtyperingskaart.....	41
kaart 22: verordenend grafisch plan	59

A. Toelichtend gedeelte

1. INLEIDING

1.1. Inhoud van het toelichtend gedeelte en relatie met de algemene toelichtingsnota

Dit deel-RUP is een onderdeel van het provinciaal RUP 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen'. In het provinciaal RUP worden 4 deelruimten onderscheiden. Het deel-RUP Hertstraat behoort tot de deelruimte Hageland.

Het toelichtend deel bevat een specifieke toelichting bij het deel-RUP Hertstraat. Het moet samen worden gelezen met de algemene toelichtingsnota voor de deelruimte Hageland. In het algemeen deel wordt nader ingegaan op de globale kadering van het proces, het overzicht van alle clusters, het globaal ruimtelijk beeld, het overzicht van de voorgestelde ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven met hun afwegingskader en het overzicht van de herhuisvestingsnoden en behoeften per deelruimte en per gemeente. De algemene toelichting bevat ook de algemene visie-elementen en de relatie met het draaiboek.

1.2. Ruimtelijke situering en ontsluiting van het terrein

kaart 1: situering op topografisch kaart

kaart 2: situering op orthofoto

kaart 3: situering op kadasterkaart

kaart 4: situering op stratenplan

Het plangebied is gelegen ten oosten van de gemeente Wezemaal (deelgemeente van Rotselaar) en ten westen van de gemeente Nieuwrode (deelgemeente van Holsbeek). De cluster wordt omgeven door agrarisch gebied en zit vervat binnen een bebost gebied, met aansluiting met het natuurgebied ten oosten van het plangebied.

Binnen de cluster kunnen twee deelgebieden worden onderscheiden. Het westelijk gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Hertstraat. De Hertstraat is een beperkte verharde weg die ter hoogte van de aftakking naar het studiegebied overloopt in een landbouwweg in halfverharding.

Het oostelijk gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Appelweg. De Appelweg vormt een verbinding tussen de kern van Wezemaal en de kern van Nieuwrode en wordt gekenmerkt door de verspreid liggende bebouwing langsheen deze weg afgewisseld met agrarisch gebied.

2. PLANNINGSCONTEXT

kaart 5: juridische context: bestemmingsplannen

kaart 6: juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen

kaart 7: juridische context: andere

kaart 8: biologische waarderingskaart

kaart 9: landschapsatlas

kaart 10: herbevestigde agrarische gebieden

2.1. Planologische toestand

Volgens het gewestplan Leuven (K.B. 07.04.1977) ligt het plangebied grotendeels binnen de bestemmingszone recreatiegebied. Aan de randen liggen kleine delen binnen landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Op het studiegebied zijn geen ruimtelijke uitvoeringsplannen, algemene of bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

Binnen het plangebied zijn er 2 goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen van kracht:

- Verkaveling 121/CP/20
- Verkaveling 121/CP/26

2.2. Specifieke ligging ten opzichte van de gebieden van de natuurlijke, de agrarische, de bos-, de landschappelijke structuur en kwetsbare gebieden

Zie tabel op volgende pagina

HOL_C8 Hertstraat		Plangebied
RUIMTELIJK		
	Gewestplan	Recreatiegebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied
	Gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Algemene plannen van aanleg	\
	Bijzondere plannen van aanleg	\
	Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	\
	Verkevelingsvergunningen	ja
SECTORAAL		
Natuur	Vogelrichtlijngebieden (J)	\
	Habitatrichtlijngebieden (J)	\
	Gebieden van het vlaams ecologisch netwerk (J)	\
	Biologische waarderingskaart (B)	biologisch waardevol – biologisch zeer waardevol
Landschap	Beschermde monumenten (J)	\
	Beschermde dorpsgezicht (J)	\
	Beschermde landschappen (J)	\
	Landschapsatlas (B)	Puntrelict: \ Lijnrelict: \ Relictzone: Wingse broeken – Molenbeek Ankerplaats: \
Landbouw	Herbevestigde agrarische gebieden (B)	Landbouwgebied Vlasselaar-Appelweg
	Ruilverkevelingen (J)	\
Water	Beschermingszones waterwinning (J)	\
	Waterlopen (J)	Grote Loting (3° cat)
	Risicozones overstromingen (B)	Deels effectief overstromingsgevoelig en mogelijk overstromingsgevoelig
	Infiltratiegevoeligheid (B)	Geen/ja

Juridisch (J) - Beleidsmatig (B)

2.3. Buurt- en voetwegen

figuur 1: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen



Volgens de atlas van de buurt- en de voetwegen lopen er geen buurt- of voetwegen doorheen het plangebied.

2.4. Relevante elementen uit het Vlaams structuurplan

Het plangebied behoort tot het buitengebied. Dat is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen, en infrastructuur, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse structuren krijgen we een ander beeld, een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysische systeem.

Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies: een dynamische en duurzame ontwikkeling wordt gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- het tegengaan van versnippering van het buitengebied door bebouwing en infrastructuur;
- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, waarbij de natuurlijke en landbouwstructuur elkaar kunnen overlappen.
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: integraal waterbeheer, rivier- en beekvalleien, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de karakteristieke landschapselementen en -componenten (diversiteit / herkenbaarheid);
- het op elkaar afstemmen van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid op basis van het fysische systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het open gebied.

2.5. Relevante elementen uit het provinciaal structuurplan

Holsbeek bevindt zich in de deelruimten Verdicht netwerk, Demervallei en Landelijke kamer oost.

In het verdicht netwerk is het ruimtelijk beleid gericht op het geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De verscheidenheid van de fysische structuur wordt behouden. Belangrijke open ruimte elementen zijn het Zoniënwood, het Heverleebos, het Meerdaalwood, de Dijlevallei en de Zennevallei. Deze worden gevrijwaard. In eerste instantie worden

multimodale knooppunten verder ontwikkeld. Regionale en internationale polen worden versterkt.

In het Demernetwerk wordt de structurerende rol van de Demer ondersteund. Verschillende landschappelijke eenheden zijn bepalend. De ruimtelijke componenten maken deel uit van een netwerk. Een verdere verspreiding van de sterk gefragmenteerde nederzettingsstructuur wordt een halt toegeroepen.

In de landelijke kamer oost wordt het behoud van het landelijke karakter nagestreefd, met grote open ruimte gehelen en de nadrukkelijke aanwezigheid van de landbouw. Enkel in goed ontloten kernen wordt het wonen gestimuleerd. Daarbij worden de karakteristieken van een dun bezaaid en verspreid nederzettingspatroon behouden.

Holsbeek is geselecteerd als hoofddorp, Kortrijk-Dutsel en Nieuwrode als woonkern en Het Rot en Sint-Pieters-Rode als kern-in-het-buitengebied. Holsbeek-plein is een potentieel stedelijke kern.

De Steenweg op Holsbeek is geselecteerd als secundaire weg type 2.

Binnen de gewenste open ruimte structuur zijn volgende selecties relevant:

- Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 9d: Verbinding van bosgebieden Diestiaanheuveld (complex Kesselberg-Chartreuzenbos naar bossen tussen Zenne en Demer (Eikenbos-Bertembos))
- Natuurverbingsgebied 10c: Verbinding Winge-Molenbeek via Wijngaardberg-Beninksberg naar 's Hertogenheide
- Ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang 10h: Verbinding Diestiaanheuveld Hageland met Wingevallei
- Gaaf landschap 41: holle wegencomplex tussen Halen en Bekkevoort met een westelijke uitloper rond de vallei van de Winge en de Motte(Houwaart, Holsbeek).

2.6. Relevante elementen uit het gemeentelijk structuurplan

Vertrekkende van de bestemming op het gewestplan wordt het studiegebied bestemd als recreatiegebied. Dit impliceert dat de aanleg van toeristische en recreatieve accommodatie en al dan niet verblijfsrecreatie mogelijk is. In dit gebied kunnen beperkingen worden opgelegd tot het vrijwaren van het recreatief karakter.

Binnen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Holsbeek wordt aangegeven dat de oorspronkelijke functie “recreatiegebied” achterhaald is aangezien er permanent wordt gewoond. De gemeente wenst een uitdovend beleid te voeren met betrekking tot het permanent wonen binnen de zone voor verblijfsrecreatie om de waardevolle ruimte te vrijwaren. Hierdoor ontstaat een herhuisvestingsbehoefte (ongeveer 50 bijkomende woningen) voor de bewoners van het recreatiegebied. De herhuisvestingsbehoefte die binnen het GRS wordt voorgesteld is een suggestie naar de hogere overheid gezien dit een provinciale bevoegdheid is.

3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De cluster betreft een omvangrijk relatief bebost gebied waarbinnen 62 weekendverblijven telkens op een individueel perceel zijn ingepland. De individuele percelen variëren in grootte en worden op zeer diverse wijze van het openbaar domein onderscheiden. De randen van de verschillende percelen zijn duidelijk leesbaar aan de hand van de afsluitingen, poorten, beplanting, etc. Opvallend element zijn de talrijke vijvers die in het gebied voorkomen.

De weekendverblijven zijn zeer divers en variëren van woonwagens tot relatief grote chalets en woningen in metselwerk. De grootte van de constructies varieert van 15 tot 129 m² grondoppervlakte. De gemiddelde grondoppervlakte bedraagt 44 m².

Ondanks de beperkte gemiddelde afmetingen van de constructies, zijn de percelen relatief groot. De perceelsgrootte ligt tussen de 1.000 en de 9.600 m², met een gemiddelde van 2.816 m². De cluster heeft een lage bebouwingsindex. Dit houdt verband met de aanwezigheid van grote vijvers op de meeste percelen.

Met betrekking tot de ontsluiting van het studiegebied kunnen twee deelgebieden worden onderscheiden. Het westelijk gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Hertstraat. Het oostelijk gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Appelweg. De weekendverblijven worden ontsloten door een netwerk van onverharde wegen die het studiegebied dooraderen.

Uit de kadasterkaart blijkt dat geen enkele van de wegen tot het openbaar domein behoort. Echter uit een terreinbezoek blijkt dat er in het westelijk gedeelte van het studiegebied individuele postbediening gebeurt en er enkele verkeersborden/wegwijzers op het terrein aanwezig zijn waardoor het openbaar gebruik van de wegen kan worden aangetoond.

In het oostelijk deel van de cluster bevinden de brievenbussen zich gegroepeerd ter hoogte van de Appelweg. Echter gelet op de aanwezige afsluitingen die de weg afbakenen kan aangenomen worden dat deze weg vermoedelijk een openbaar gebruik kent.

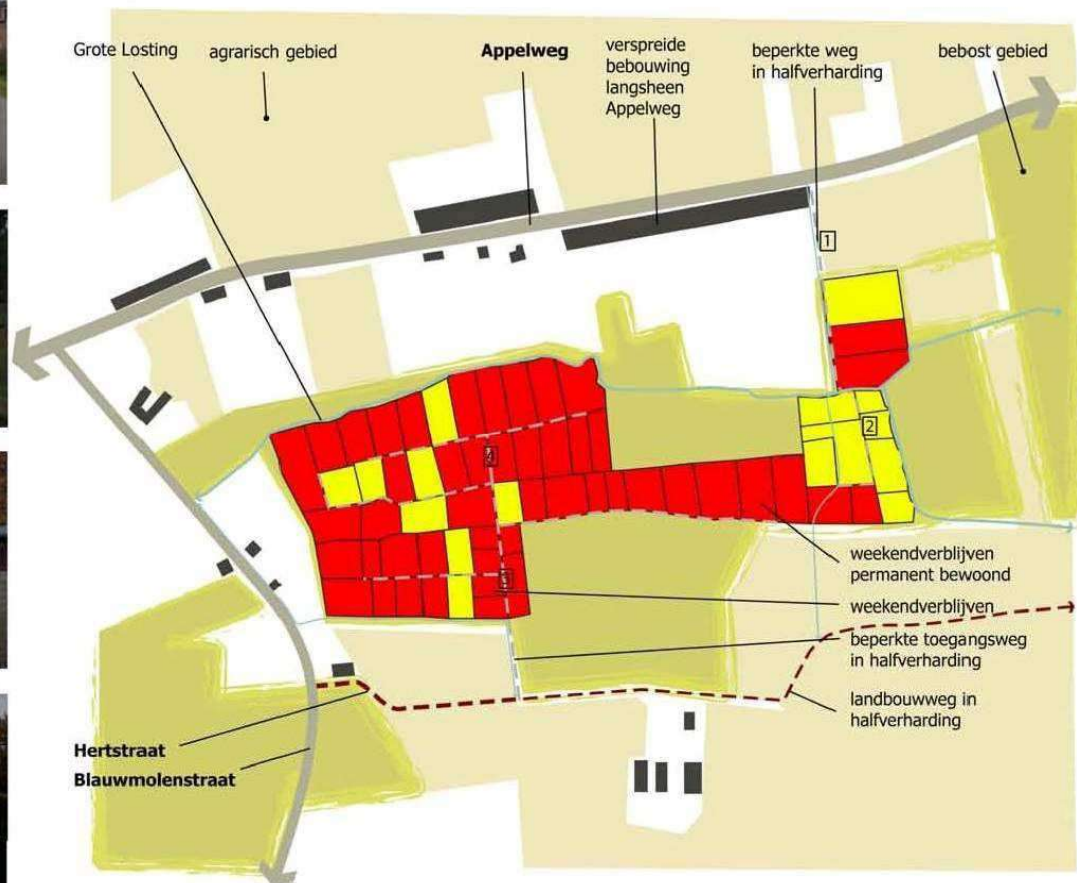
In de totaliteit van de cluster zijn er 62 zone-eigen verblijven waarvan er 44 permanent bewoond worden. De cijfers over permanente huisvesting beschouwen zowel de verblijven waar officieel bewoners ingeschreven zijn als de verblijven waar het vermoeden van permanente bewoning objectief bevestigd kon worden (door gemeente, OCMW, campinguïtbater, ...). Samenvattend kan gesteld worden dat over geheel de zone al enkele jaren een transformatieproces naar permanente bewoning aan de gang is.



BEBOUWING



INFRASTRUCTUUR



4. GEWENSTE ONTWIKKELING

4.1. Ontwikkelingsperspectief

Het ontwikkelingsperspectief voor het plangebied volgt uit de globale visie op de problematiek van het permanent wonen in clusters weekendverblijven, op campings en woonwagenterreinen. Deze globale visie wordt uitgewerkt in het algemeen toelichtend deel. Voor dit deelplan leidt deze algemene visie tot volgend ontwikkelingsperspectief.

Voor de gemeente Holsbeek wordt een tweeledige oplossing voorgesteld, waarbij een initiatief voor de herbestemming naar wonen van de bestaande cluster Hertstraat wordt gecombineerd met een nieuwe ontwikkeling in functie van de herhuisvesting van de specifieke doelgroep.

4.2. Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De cluster Hertstraat is gelegen in een beekvallei en in een gebied met waardevolle natuur. Om beide redenen is een verdere groei van deze cluster niet wenselijk. Dit betekent dat de nog niet ontwikkelde delen van de recreatiezone niet verder bebouwd kunnen worden. Twee grotere delen worden daarom uitgesloten van verdere ontwikkeling: het centrale open gedeelte langs de beek en het oostelijke beboste gedeelte.

Het centrale gedeelte langs de Grote Losting is effectief overstromingsgevoelig. Vanuit de watertoets is het aangewezen om een verdere ontwikkeling van dit nog niet bebouwde gedeelte te verbieden. Het zal dienen als open ruimte in functie van het opwaarderen van de beekvallei. De structuurkenmerken van de beek worden gevrijwaard en de natuurfunctie van de deels verruigde gronden (cf. BWK) wordt opgewaardeerd. Het oostelijke deel bestaat deels uit loofbos en deels uit waardevolle graslanden. Hier worden de natuur en de ecologische waarden beschermd.

Het resterende gedeelte van de cluster wordt herbestemd naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven. De tussenliggende vrije percelen kunnen bebouwd worden. Het zijn er slechts 3, wat betekent dat de ruimtelijke impact van deze involoperatie verwaarloosbaar is. Een verdere verdichting van de zone is niet wenselijk.

Basisdoelstelling is het behoud van de kleinschaligheid van de bebouwing. In principe geldt een strikte beperking van de maximaal bebouwbare oppervlakte tot 80 m². Indien de bestaande constructie een grotere oppervlakte inneemt, kan deze enkel verbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume.

Rekening houdend met ligging in een overstromingsgevoelig gebied, grenzend aan tot zelfs in een beekvallei, worden extra beperkingen ingevoerd. Dit moet de waterbergingscapaciteit van de zone vrijwaren en vermijden dat overstromingsrisico's worden gecreëerd in de zone of in verder gelegen gebieden. Naast de beperking op de bebouwde oppervlakte gelden ook bijkomende restricties op de inrichting van de percelen. Er is een beperking op het aanleggen van bijkomende verhardingen. De waterbuffercapaciteit op de percelen, onder de vorm van de bestaande vijvers, moet behouden blijven. Tenslotte worden bijzondere constructietechnieken verplicht:

- het verbieden van ondergrondse volumes (buiten de gebruikelijke funderingen);
- het aanbrengen van het vloerpeil van het gelijkvloers op minstens 0,50 meter boven het maaiveld;
- het verbieden van reliëfwijzigingen (in het bijzonder terreinophogingen).

De ontsluiting van de cluster is dubbel. Het oostelijke en overgrote deel van de cluster wordt ontsloten naar de Hertstraat ten zuiden. Het westelijk deel van de cluster wordt ontsloten naar de Appelweg in het noorden. Vanaf deze wegen vertrekt telkens één toegangsweg die binnen de cluster vertakt in verschillende kleinere wegen ter ontsluiting van de verschillende percelen. Deze dubbele ontsluitingsinfrastructuur wordt behouden, waarbij een verbinding tussen de beide toegangswegen enkel wordt voorzien indien dit noodzakelijk zou zijn, bijvoorbeeld omwille van de bereikbaarheid door de brandweer.

4.3. Algemene visie-elementen voor kleinschalig wonen en verblijven

4.3.1. Nieuwbouw uitsluitend voor wonen

Binnen de herbestemde zone kunnen vrije percelen verder ingevuld worden. Het is echter niet de bedoeling om nog bijkomende weekendverblijven toe te laten. Hier is immers geen maatschappelijke behoefte meer voor. Bovendien moeten de zones voor kleinschalig wonen en verblijven een bijkomend woningaanbod genereren. Dit aanbod zal instaan voor de herhuisvesting van permanente bewoners in clusters weekendverblijven of op campings waar het permanent wonen niet bestendig wordt.

Hetzelfde principe geldt voor herbouw. Indien een weekendverblijf wordt afgebroken, kan het enkel vervangen worden door een woonfunctie. Het vervangen van een bestaand weekendverblijf door een ander is niet mogelijk, tenzij het weekendverblijf werd beschadigd of vernietigd door een vreemde oorzaak die niet bij de gebruikers of eigenaar kan worden gelegd.

4.3.2. Bestaande weekendverblijven kunnen behouden blijven

Bovenstaande visie betekent geenszins dat de functie 'verblijfsrecreatie' uitdovend moet zijn of op een actieve of gedwongen manier zal vervangen worden door 'wonen'. Verblijfsrecreatie is, naast wonen, immers een toegelaten bestemming. Bestaande weekendverblijven kunnen dus behouden blijven, en steeds verbouwd of zelfs uitgebreid worden, binnen de in de voorschriften vastgelegde maxima qua oppervlakte en volume.

4.3.3. Aanbod voor woonwagenbewoners

De voorschriften vermelden expliciet dat zowel vaste als verplaatsbare constructies zijn toegelaten. Dit betekent dat in de zones voor kleinschalig wonen en verblijven ook kavels kunnen worden ingericht voor familiale woonwagenterreinen. Het is gekend dat hier een behoefte voor bestaat, al kan deze moeilijk gekwantificeerd worden, zeker niet op het niveau van een individuele site. Het voorzien van bijkomende plaatsen voor woonwagens kadert eveneens in de uitvoering van het provinciaal structuurplan en het provinciaal actieplan woonwagenterreinen. Daarom worden de percelen waarop woonwagens zijn toegelaten, niet specifiek aangeduid maar gelden de mogelijkheden in het algemeen voor de volledige zone voor kleinschalig wonen en verblijven. Algemeen uitgangspunt is dat de oppervlakte en het volume van de woonwagens niet groter mogen zijn dan de toegelaten waarden voor vaste constructies.

4.3.4. Verbod op verkavelen

Binnen een zone voor kleinschalig wonen of voor kleinschalig wonen en verblijven wordt een verbod op verkavelen ingevoerd. Verkavelen betekent een grond vrijwillig verdelen in twee of meer kavels om ten minste één van deze kavels te verkopen of te verhuren voor méér dan negen jaar, om er een recht van erfpacht of opstal op te vestigen, of om één van deze overdrachtvormen aan te bieden, zelfs onder opschortende voorwaarde, zulks met het oog op woningbouw of de oprichting van constructies.

Het verkavelingsverbod wordt ingevoerd om verschillende redenen. In de eerste plaats moet het vermijden dat de zones die worden herbestemd tot wonen via private initiatieven verder opgesplitst worden en dat zo de eigendomsstructuur verder versnipperd. Dit zou immers een specifieke inrichting en beheer van de zones in functie van de beoogde doelgroep bemoeilijken. Dit laatste aspect is vooral bij campings belangrijk, omdat een camping vaak uit één of een beperkt aantal percelen bestaat die nog in handen zijn van één eigenaar.

Een tweede reden om het verbod op verkavelen houdt verband met ruimtelijke aspecten. De meeste gebieden die bestemd worden als zone voor kleinschalig wonen (en verblijven) zijn immers niet centraal gelegen. Het verkavelend van percelen in deze gebieden zou een verdere verdichting betekenen. Het verdichten van afgelegen gebieden gaat in tegen de principes van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV. Een verkavelingsverbod geeft ook meer garanties op het behoud van het groene karakter van verschillende herbestemd gebieden. Tenslotte beperkt een verkavelingsverbod een eventueel bijkomend woningaanbod waarvoor vanuit de ruimtebalans geen motivatie kan gevonden worden.

4.3.5. Kleinschaligheid vertalen in strikte begrenzing van de oppervlakte en het volume

Het begrip kleinschaligheid wordt geoperationaliseerd via de bebouwbare oppervlakte en het bouwvolume. Het bouwvolume voor vaste constructies wordt begrensd tot 240 m³. Enkele realisaties in het kader van het pilootproject hanteren bij benadering dezelfde volumennorm.

Aan een maximaal volume van 240 m³ is een maximaal bebouwbare oppervlakte van 80 m² gekoppeld. Dit betekent een verhouding oppervlakte/volume van 1/3. Deze beperkingen op de afmetingen van de bebouwing dienen verschillende doelstellingen. In de eerste plaats wordt zeer bewust gestreefd naar kleinschalige huisvesting. De huisvesting moet afgestemd zijn op de beoogde doelgroep maar ook betaalbaar zijn voor de doelgroep. Daarnaast houdt de kleinschaligheid ook rekening met de soms afgelegen ligging van de zones en de doelstellingen om in veel gevallen het groen karakter van de zones te vrijwaren, te versterken of te herstellen.

Toch zijn er binnen de grenzen van deze bepalingen verschillende vrijheden. Ten eerste zijn er verschillende woontypologieën mogelijk: woningen met een maximale bebouwde oppervlakte (80m²) gespreid over 1 bouwlaag en woningen met een kleinere bebouwde oppervlakte over 2 verdiepingen of met een mezzanine zijn twee mogelijke opties. Daarnaast kunnen verschillende gezinstypes gehuisvest worden binnen deze maximale oppervlakte en volume volgens de normen opgelegd door sociale huisvestingsmaatschappijen, de Vlaamse maatschappij voor sociaal wonen, de sociale verhuurkantoren en de Vlaamse wooncode. Tot slot heeft onderzoek op het terrein uitgewezen dat de meeste constructies in clusters weekendverblijven beantwoorden aan de oppervlaktenorm van 80m².

Op campings worden de normen teruggebracht tot respectievelijk 50 m² en 160 m³. Dit sluit beter aan bij de schaal van de bestaande constructies op een camping en de gemiddelde waarden voor de grootte van een staanplaats. Bovendien kan de betaalbaarheid van het wonen nog strikter in de hand gehouden worden.

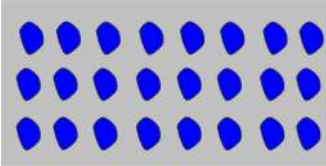
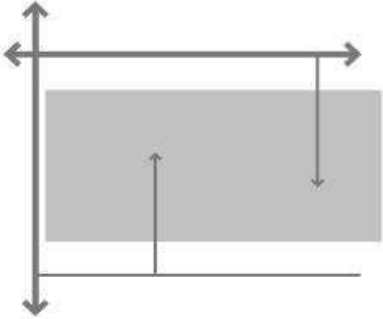
In specifieke gevallen kan het aangewezen zijn om een andere oppervlakenorm per wooneenheid te hanteren. In dit geval moeten specifieke ruimtelijke, landschappelijke en/of fysische elementen een kleinere toelaatbare bebouwbare oppervlakte kunnen verantwoorden.

4.3.6. Een functiewijziging naar wonen is onderworpen aan voorwaarden

Het herbestemmen van een zone voor (verblijfs-) recreatie naar wonen betekent niet dat alle weekendverblijven woningen worden. Hiervoor moet eerst een functiewijziging vergund worden. Er zijn twee categorieën van gebouwen die hiervoor in aanmerking komen: gebouwen die voldoen aan de verordenende bepalingen van het PRUP en gebouwen die hoofdzakelijk vergund of geacht vergund zijn. Bijkomend moet het gebouw bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie.

Een gebouw is bouwfysisch geschikt voor een nieuwe functie als aan het gebouw uit financieel of bouwtechnisch oogpunt geen ingrijpende werken uitgevoerd hoeven te worden voor de nieuwe functie. Daarmee wordt bedoeld dat de functie gerealiseerd kan worden als de bestaande structuur van het gebouw grotendeels wordt benut en gevaloriseerd, waarbij het gebouw aangepast kan worden aan hedendaagse comfort-, energie- en/of milieueisen.

4.4. Ruimtelijke concepten

			
De ligging langsheen de beek en deels in effectief overstromingsgevoelig gebied leidt tot het nemen van maatregelen in functie van de waterhuishouding binnen het gebied. De mogelijkheden voor bebouwing en verharding worden beperkt vanwege de ligging in de beekvallei en in of nabij de overstromingsgevoelige zones.	Karakteristiek voor het gebied zijn de vele vijvers. Er wordt geopteerd voor het verplicht behoud van de vijvers, niet alleen als karakteristiek landschappelijk element maar ook in functie van de waterhuishouding in het gebied.	Het meest oostelijke nog niet aangesneden deel is een gemengd loofhoutbos. Deze zone sluit aan bij het natuurgebied ten westen. Het biedt potenties voor het versterken van de natuurlijke structuur in het valleigebied van de Grote en Kleine Losting.	Bestaande dubbele ontsluiting wordt bestendigd. Er wordt niet geopteerd voor doorgaande wegenis doorheen de cluster. De mogelijkheid om de beide ontsluitingswegen te verbinden wordt echter wel open gehouden. Rekening houdend met het potentieel aantal woningen in het gebied, kan een dergelijke verbinding immers noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld omwille van de bereikbaarheid door de brandweer.

4.5. Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan

4.5.1. Afbakening van het plangebied

De bestemmingszone voor wonen wordt afgebakend op perceelsniveau zodanig dat steeds volledige percelen binnen de bestemmingszone voor kleinschalig wonen en verblijven vallen. De afbakening is zodanig dat de recreatiezone zoals afgebakend op het gewestplan grotendeels binnen de grenzen van het provinciaal RUP valt.

4.5.2. Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

De zone is zowel bestemd voor wonen als voor verblijven. De overeenkomstige gebouwtypes zijn woningen en tweede verblijven of weekendverblijven. Tevens worden verplaatsbare constructies toegelaten die bestemd zijn om (permanent) in te wonen. Op lange termijn moet de zone evolueren naar een woonzone. Daarom wordt bij herbouw of nieuwbouw enkel een woonfunctie toegelaten. De functie als zone voor tweede verblijven zal dus op termijn afnemen of uitdoven, zonder dat het RUP het verdwijnen van de weekendverblijven verplicht.

Omdat de zone op termijn kan evolueren naar een woonzone, zijn ook aan het wonen complementaire functies en voorzieningen toegelaten. Het betreft openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten. Deze functies moeten complementair zijn aan het wonen. Dit betekent dat ze enkel kunnen vergund worden als er een rechtstreeks verband is met de woonfunctie in de zone.

Bij het vastleggen van de maximaal bebouwbare oppervlakte per kavel wordt rekening gehouden met de algemene principes van dit provinciaal RUP betreffende maximale oppervlaktes en bouwvolumes i.f.v. de kleinschaligheid. Omdat het in functie van het doelgroepenbeleid, expliciet de bedoeling is om een aanbod aan kleinschalige en betaalbare woningen te creëren, wordt 80 m² aangehouden als maximaal bebouwbare oppervlakte. Hieraan is een maximaal bouwvolume van 240 m³ gekoppeld.

De maximaal bebouwbare oppervlakte is een maximum per individuele kavel. Het is de grondoppervlakte die wordt ingenomen door alle gebouwen op de kavel. Losstaande woningbijgebouwen worden dus meegerekend. Indien er verplaatsbare constructies worden gezet, is er strikt genomen geen sprake van bebouwing. De grondoppervlakte die wordt ingericht om deze constructies te plaatsen of de oppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen wordt echter beschouwd als 'bebouwde' oppervlakte en als dusdanig meegerekend in de maximale bebouwbare oppervlakte. Hetzelfde principe wordt gehanteerd bij het berekenen van het maximaal bouwvolume.

Naast de bebouwde oppervlakte mag nog een deel van de kavel gebruikt worden voor 'niet overdekte constructies'. Deze oppervlakte is beperkt tot 25 m² per kavel. Bovendien mogen deze constructies enkel voorkomen onder de vorm van toegangen tot en opritten naar gebouwen, van parking of van terras. Daarnaast mag steeds één verharde toegang voor niet gemotoriseerd verkeer worden aangelegd tussen de straat en de woning of het verblijf. Deze toegang is maximaal 1,20 meter breed. Deze sterke beperkingen moeten bijdragen aan het groene karakter van de zone en aan de beeldwaarde van een specifieke woonvorm waarbij kleinschaligheid en recreatief karakter belangrijke kenmerken zijn. Om dezelfde redenen worden extra beperkingen opgelegd aan de toegelaten afsluitingen en aan de mogelijkheden om zonder vergunning hoogstammige bomen rondom de woning te vellen.

Bijkomend voert het RUP nog extra bepalingen in die rekening houden met het overstromingsgevoelig karakter van het gebied. Zo moet de bergingscapaciteit van de individuele vijvers behouden blijven, moet de vloerplas van gebouwen zich 0,5 meter boven het maaiveld bevinden, mogen er geen reliëfwijzigingen (in het bijzonder terreinophogingen) worden uitgevoerd en zijn ondergrondse constructievolumes niet toegelaten. Het hierboven genoemde volume van 240m³ wordt dan ook berekend vanaf de vloerplas, die zich 0,5 meter boven het maaiveld moet bevinden, en niet vanaf het maaiveld.

4.5.3. Natuurgebied

In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Het aanbrengen van infrastructuur en gebouwen voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk.

Recreatief medegebruik is toegelaten. In functie daarvan kan kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik worden aangebracht. Het betreft onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen. Ook kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik, zoals zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten zijn toegelaten. Tenslotte kunnen paden worden aangelegd voor niet-gemotoriseerd verkeer, onder meer wandelen, fietsen, paardrijden. Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.

Waterbeheersing is een nevengeschikte functie in dit gebied. Ingrepen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden zijn toegelaten op voorwaarde dat hun impact beperkt is en voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden. Waterbeheersingswerken mogen de hoofdfunctie 'natuur' niet in het gedrang brengen.

4.5.4. Overdruk GEN (Grote Eenheid Natuur)

In functie van het herstellen van de natuurlijke structuur, wordt het oostelijke deel van het plangebied opgenomen in het Vlaams Ecologisch Netwerk. Hierdoor vergroot het VEN-gebied, en kan een versterkt natuurbeleid gevoerd worden in de vallei van de Grote Losting.

4.5.5. Valleigebied

Het valleigebied is bestemd voor de vrijwaring van de beekvallei van de Grote Losting. Het is een nog niet ontwikkeld of verkaveld gebied dat van verdere bebouwing wordt gevrijwaard. In de zone zijn werken en handelingen toegelaten die kaderen in het integraal waterbeleid of in de versterking van de beekvallei. Daarnaast zijn ook landbouwactiviteiten toegelaten.

4.5.6. Op te heffen verkavelingen

Via het provinciaal RUP worden volgende verkavelingen opgeheven:

- Verkaveling 121/CP/20
- Verkaveling 121/CP/26

5. ELEMENTEN VAN HET DRAAIBOEK

Het is duidelijk dat niet enkel het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan en hieraan gekoppeld de onteigeningsplannen een oplossing zullen bieden aan de problematiek van het permanent wonen op weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen. Er is een brede en intense samenwerking nodig tussen verschillende beleidsdomeinen (Woonbeleid, Toerisme, Leefmilieu, Ruimtelijke ordening...) en tussen verschillende overheden en private partners (Vlaamse Overheid, provincie, gemeente, OCMW, eigenaars en beheerders van terreinen, sociale bouwmaatschappij, sociale verhuurkantoor, ...) om een coherent beleid te voeren, de onderlinge timing en fasering af te stemmen en zo tot goede oplossingen te komen.

Naast de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen en hieraan gekoppelde onteigeningsplannen is een breder pakket aan gecoördineerde acties en maatregelen noodzakelijk. Hiervoor dienen middelen uit diverse beleidsdomeinen en van verschillende partners ingezet te worden.

Daarom wordt er een draaiboek opgemaakt dat is opgebouwd aan de hand van zes deeldomeinen / sporen die tegelijkertijd en in onderlinge samenhang moeten ontwikkeld worden:

- Realiseren van een bijkomend aanbod van kleine, betaalbare (sociale) woongelegenheden van voldoende kwaliteit en woonzekerheid, met aandacht voor de eigenheid van het kleinschalig wonen
- Begeleiding en ondersteuning van de permanente bewoners naar een betaalbaar en kwaliteitsvol woonalternatief met woonzekerheid
- Uitvoering geven aan de kwalitatieve inrichting en beheer van de terreinen
- Ondersteuning van de toeristische infrastructuur
- Het herstellen en ontwikkelen van natuur
- Handhaving

De in dit draaiboek opgenomen opsomming van middelen is niet limitatief. Bij verdere beleidsontwikkeling bij verschillende overheden en uitvoering op het terrein (voortschrijdend inzicht) kunnen bijkomende middelen, acties en maatregelen aangereikt worden.

Op basis van het draaiboek worden een kaderovereenkomst en deelovereenkomsten opgemaakt en afgesloten tussen de verschillende actoren ter realisatie van de gewenste ontwikkelingen.

6. DECRETALE BEPALINGEN

6.1. Opgave strijdige bepalingen

De stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen, van het deel-RUP vervangen de stedenbouwkundige voorschriften en de bestemmingen van het gewestplan Leuven (K.B. 07.04.1977) voor wat betreft de zones die binnen het plangebied van het PRUP vallen.

Het betreffen volgende bestemmingen van het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen alsook de bestemmingen uit de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Leuven:

Recreatiegebied (KB 28/12/1972)

ART. 16.

5. De recreatiegebieden:

5.0. De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

5.1. De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

5.2. De gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie zijn bestemd voor de recreatieve en toeristische accommodatie alsmede de verblijfsaccommodatie met inbegrip van de kampeerterreinen, de gegroepeerde chalets, de kampeerverblijfparken en de weekendverblijfparken.

Landschappelijk waardevol agrarisch gebied (KB 28/12/1972)

ART. 11.

4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden

op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

ART. 15.

4.6. Voor de landelijke gebieden kunnen volgende nadere aanwijzingen worden gegeven:

4.6.1. De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen.

6.2. Watertoets

kaart 11: waterlopen en effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebieden

kaart 12: infiltratiegevoeligheid

kaart 13: grondwaterstromingsgevoeligheid

kaart 14: erosiegevoeligheid

kaart 15: winterbed

6.2.1. Analyse van de watertoetskaarten

Hieronder worden de belangrijkste vaststellingen voor het plangebied weergegeven.

- In het projectgebied zijn er verschillende waterlopen. Langs de noordelijke grens van de cluster ligt de Grote Losting, een waterloop van 3e categorie. Aftakkingen van deze waterloop lopen in zuidelijke richting en zijn niet geklasseerd.
- De cluster is voor een gedeelte mogelijk overstromingsgevoelig (rond de waterloop). Meer naar het westen zijn er stukken effectief overstromingsgevoelig.
- Het plangebied is niet infiltratiegevoelig.
- Het plangebied is langs de Grote Losting zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Meer ten zuiden ten opzichte van de waterloop is het plangebied matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is over het algemeen niet erosiegevoelig.

- Er bevindt zich geen winterbed van een grote rivier in het plangebied

6.2.2. Bespreking

Men leert uit bovenstaande dat men zich vlakbij een waterloop bevindt van 3^e categorie, waardoor de bodem zeer nat en niet infiltratiegevoelig is. Dit verklaart dat een relevant deel van het gebied overstromingsgevoelig is en recent ook overstroomd is.

Ten opzichte van wat op basis van de gewestplanbestemmingen juridisch bebouwbaar is, voert het provinciaal RUP een sterke beperking van de bebouwbare oppervlakte door. Enerzijds door delen van het recreatiegebied om te zetten naar een open ruimte bestemming, anderzijds door de toelaatbare bebouwbare oppervlakte te beperken.

De oostelijke percelen worden herbestemd naar natuurgebied en de percelen langs de waterloop naar valleigebied. Dit is een garantie op een stabilisatie van de verharde oppervlakte in het plangebied en garandeert het waterbergend vermogen in de toekomst.

Het plan voorziet zeer weinig bijkomende bebouwing. Er zijn slechts 3 vrije kavels die bijkomend bebouwd kunnen worden. Het RUP beperkt daarenboven de bebouwbare oppervlakte per perceel tot 60m². Meer dan 50% van de bestaande constructies overschrijden deze norm, maar op termijn is er een evolutie naar kleinere bebouwde oppervlaktes mogelijk. Bijkomend bestaat ieder perceel uit een grote vijver met een kleinschalige woning. De vijvers moeten behouden blijven zodat elk perceel een waterbufferend vermogen heeft in geval van wateroverlast. Bijkomende maatregelen, specifiek met het oog op de risico's verbonden met overstromingen, zijn onder andere een minimale vloerplas van het gelijkvloers op 50cm en het verbod reliëfwijzigingen te realiseren.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook

de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (Art 2 van het besluit). De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant:

- Afkoppeling verharde oppervlakten van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005);
- Afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005).

6.2.3. Conclusie

Gezien het RUP:

- Slechts in zeer beperkte mate tot bijkomende bebouwing kan leiden (+3);
- randvoorwaarden oplegt m.b.t. bebouwing en verharding (strikte beperkingen in oppervlakte);
- het RUP geen ondergrondse constructies voorziet;
- het RUP specifieke randvoorwaarden oplegt met betrekking tot de vrijwaring van het waterbergend vermogen

kan geconcludeerd worden dat de uitvoering van het RUP geen significante invloed zal hebben op de waterhuishouding in het gebied.

6.3. Register planbaten en planschade

Conform artikel 2.2.2 §7 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) dient een RUP (in voorkomend geval) een register, al dan niet grafisch, te bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Het register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische

ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

Volgens Artikel 2.6.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel opgesomd. Op volgende percelen voert het RUP een bestemmingswijziging door die aanleiding kan geven tot een planbatenheffing (bestemmingswijziging van de gebiedscategorie 'recreatie' naar de gebiedscategorie 'wonen'): percelen nrs. 71r3, 71b, 71c, 71d, 71e, 71f, 71 g, 71s3, 72b, 72z, 72w, 71p, 71g2, 71n, 71m, 71l, 71k, 71h2, 72h, 72g, 72e, 72f, 71k3, 71r, 71s, 71t, 71c2, 71d3, 71^e3, 71f3, 71z2, 71t2, 71a3, 71b3, 71b2, 71r2, 71w2, 71x2, 71m2, 71p2, 71t3, 71c3, 71v, 71k2, 72p, 72r, 72s, 72t, 72v, 72n, 80c, 80d, 80^e, 81g, 81h, 81r, 81z, 81x, 81n, 81m, 81t, 81p, 51k, 51h, 51l.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Het RUP voert wijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding op volgende percelen: percelen nrs. 78a, 79a, 80a, 60d, 57d, 52b, 305c, 300d, 304a, 302b, 303c, 300c, 299b, 299a, 82b, 202d, 203b.

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften hebben enkel betrekking op agrarische gebieden die worden omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt en op extra beperkingen die aan de agrarische gebieden worden opgelegd. Het RUP geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.

6.4. Onderzoek tot MER

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

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en aan de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

Het PRUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij Omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011. De realisatie van het plan zal geen betekenisvolle effecten hebben op een speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd. Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet werd een onderzoek tot m.e.r. of 'screening' ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

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

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

AANGETEKEND

Provincie Vlaams-Brabant
T.a.v. Mevr. Katrien Putzeys
Provincieplein 1
3010 Leuven

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

uw bericht van

uw kenmerk
IST-RO-PRJ-
Weekendverblijve
n-brief ontheffing
telefoonnummer
02 553 77 50

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12060/
2012/
datum
6 augustus 2012

bijlagen

vragen naar / e-mail

Helena Van Pottelberge
Helena.vanpottelberge@lne.vlaanderen.be

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen", deelruimten West, Dijle, Hageland en Demer beslissing plan-MER-plicht¹

Geachte mevrouw,

Op 19 juni 2012 werd door de dienst Mer per brief nog een uitstel tot beslissing gevraagd en diende u het document nog verder aan te passen. Met uw brief van 13 juli 2012, ontvangen op 17 juli 2012, vraagt u de dienst Mer, om op basis van het aangepaste document, opnieuw een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL 12060 (voorheen OHPL1359) behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel "voor een aantal gebieden binnen de provincie Vlaams-Brabant een planologische oplossing uit te werken, waarbij een aantal bestaande zones worden bestemd voor permanent wonen en een aantal ander gebieden worden omgezet naar openruimte functies".

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

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie

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

inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

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

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

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

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie: Grontmij, T.a.v. Dhr. Patrick Roothaer, Gossetlaan 28-28A, B-1702 Groot-Bijgaarden

B. Onderzoek tot mer

1. ALGEMENE OMSCHRIJVING VAN DE DOELSTELLINGEN VAN HET PLAN

1.1. Doelstellingen, reikwijdte en detailleringsgraad van het plan

Zie paragraaf 4.1 en 4.2 van het toelichtend deel.

1.2. Overwogen alternatieven

Er zijn geen relevante te onderzoeken alternatieven. De keuze voor de herbestemming van het grootste deel van de bestaande cluster naar gebied voor kleinschalig wonen en verblijven volgt uit de globale visie op het permanent wonen in weekendverblijven, campings en woonwagenterreinen voor de volledige deelruimte 'Hageland'.

2. AFTOETSING VAN DE PLAN-MER PLICHT

2.1 DABM van toepassing

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

2.2 Project-m.e.r.-plicht

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en de Omzendbrief LNE 2011/1 – 22 juli 2011. Een deel van de activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden, vallen onder 'eerste bebossing en ontbossing met het oog op omschakeling naar een ander bodemgebruik' van rubriek 1d van de Omzendbrief LNE 2011/1. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een gebied op lokaal niveau en laat de activiteiten toe die in de bestaande toestand reeds bestaan en is dus screeningsgerechtigd.

In het plangebied ligt geen habitat- of vogelrichtlijngebied. In de omgeving ligt er een habitatrichtlijngebied ('Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' ten noordwesten en ten zuiden) op ruim 350m van het plangebied. Het plan bestendigt de huidige toestand en treft maatregelen om de bebouwde oppervlakte te minimaliseren en de natuurlijke kwaliteiten van het plangebied maximaal te vrijwaren. Bijgevolg zal de realisatie van het plan geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is.

2.3 Conclusie

De opmaak van een plan-MER wordt niet noodzakelijk geacht gezien het plan geen kader vormt voor een project van bijlage 1 of 2 van het uitvoeringsbesluit en gezien de opmaak van een passende beoordeling niet nodig is. Het plan vormt wel het kader voor een project onder rubriek 1d van de omzendbrief, maar betreft slechts een gebruik op lokaal niveau en laat enkel activiteiten toe die in de bestaande toestand reeds bestaan. Hierdoor wordt de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk geacht.

3. SCREENING VAN DE MILIEUEFFECTEN

3.1. Bodem en water

kaart 16: bodemkaart

kaart 17: van nature overstroombare gebieden (NOG) en recent overstroomde gebieden (ROG)

kaart 18: drainageklassen

kaart 19: zoneringsplan VMM

De bodemaspecten kunnen opgedeeld worden volgens locatie: langs de waterloop de Grote Losting (in het noorden van de cluster) bestaat de bodem uit nat zand antropogeen en verder ten zuiden van deze waterloop uit nat zandleem.

De cluster is voor een gedeelte mogelijk overstromingsgevoelig (rond de waterloop). Meer naar het westen zijn er stukken effectief overstromingsgevoelig. De terreinen rond de waterloop liggen in overstroombaar gebied vanuit de waterloop. Een deel daarvan is tevens recent overstroomd in 2011. De drainageklasse van de grond wordt ook bepaald door de aanwezigheid van de waterloop: langs de Grote Losting bevinden er zich zeer natte gronden, verder weg natte gronden.

De percelen liggen volgens het zoneringsplan VMM grotendeels in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat de aansluiting hier nog zal worden gerealiseerd. De waterlopen krijgen de kwalificatie 'basiskwaliteit' volgens de gegevens van de VMM.

Volgens de OVAM databank zijn er geen gegevens over de bodemkwaliteit, aangezien er geen bodemonderzoek op het terrein zelf is uitgevoerd. In de omgeving (ten noordoosten) zijn er twee beschrijvende bodemonderzoeken en één bodemsaneringsproject vermeld. De activiteiten toegelaten door het RUP (met name wonen) houden geen risico in op significante bodemverontreiniging.

Men leert uit bovenstaande dat men zich vlakbij een waterloop bevindt van 3^e categorie, waardoor de bodem zeer nat en niet infiltratiegevoelig is. Dit verklaart dat een relevant deel van het gebied overstromingsgevoelig is en recent ook overstroomd is.

Het plan voorziet zeer weinig bijkomende bebouwing en beperkt daarenboven de bebouwbare oppervlakte per perceel tot 60m². Meer dan 50% van de bestaande constructies overschrijden deze norm, maar op termijn is er een evolutie naar kleinere bebouwde oppervlaktes mogelijk. Bijkomend bestaat ieder perceel uit een grote vijver met een kleinschalige woning. De vijvers moeten behouden blijven zodat elk perceel een waterbufferend vermogen heeft in geval van wateroverlast. Bijkomende maatregelen, specifiek met het oog op de risico's verbonden met overstromingen, zijn onder andere een minimale vloerplas van het gelijkvloers op 50cm en het verbod reliëfwijzigingen te realiseren.

De oostelijke percelen worden herbestemd naar natuurgebied en de percelen langs de waterloop naar valleigebied. Dit is een garantie op een stabilisatie van de verharde oppervlakte in het plangebied en garandeert het waterbergend vermogen in de toekomst. De bijkomende bebouwing in het kleinschalig woongebied is evenredig met het aantal vrijliggende percelen, oftewel 3 percelen waar een maximale bebouwde oppervlakte van 60m² kan gerealiseerd worden, of 180m² in totaal. Dit is zeer weinig ten opzichte van het totale gebied en dus verwaarloosbaar op het vlak van de waterhuishouding binnen het plangebied.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (Art 2 van het besluit). De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant:

- Afkoppeling verharde oppervlakten van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005);
- Afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005).

Het PRUP hoeft hiervoor geen specifieke bepalingen op te nemen, omdat mogelijke schadelijke effecten ten gevolge van het niet naleven van bestaande sectorale wetgeving of bestaande

verordeningen geen rechtstreeks gevolg is van de uitvoering van de doelstellingen van het PRUP.

De problematiek van de afvoer van ongezuiverd afvalwater wordt ook meegenomen in het kader van het draaiboek. De kaderovereenkomst die het streven naar een oplossing voor deze problematiek bevat, werd goedgekeurd door de deputatie en voorgelegd aan de gemeenten. Voor het effectief oplossen zullen nog specifieke samenwerkingsovereenkomsten met de betrokken actoren worden afgesloten.

Conclusie

Al deze elementen tonen aan dat de realisatie van het plan rekening houdt met het overstroombare karakter van het gebied. Het waterbergend vermogen blijft onveranderd door de uitvoering van het plan en neemt zelfs toe op lange termijn.

3.2. Fauna en flora

kaart 20: ecosysteemkwetsbaarheidskaart

Zie kaart 8: biologische waarderingskaart

Het plangebied grenst aan oostelijke kant aan het VEN-gebied 'De Wingevallei'. Ten zuiden en ten noordwesten zijn er VEN- en habitatrichtlijngebieden:

- VEN gebied 'De Eikelberg, Wijngaardberg, Beninksberg en 's Hertogenheide' ten noordwesten op ruim 600m.
- VEN gebied 'De Wingevallei' ten zuiden op 400m.
- Habitatrichtlijngebied 'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' ten noordwesten en ten zuiden op ruim 350m.

In functie van ecotoopverlies wordt het gebied aangeduid als kwetsbaar tot zeer kwetsbaar. In functie van eutrofiëring is het gebied grotendeels kwetsbaar. In functie van verdroging is het gebied kwetsbaar. Slechts een klein gedeelte is niet kwetsbaar. In functie van verzuring wordt het gebied aangeduid als weinig kwetsbaar tot kwetsbaar. We hebben bijgevolg te maken met een kwetsbaar gebied op het vlak van ecosysteem.

Er is een tweedeling merkbaar op de BWK: het westen is een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen, het oosten is een mozaïek van biologisch waardevolle en biologisch zeer waardevolle elementen. De twee zones die een hogere waardering krijgen zijn nog niet aangesneden gebieden en worden in het plan beschermd voor verdere ontwikkeling. Het centrale gedeelte langs de Grote Losting zal dienen als open ruimte in functie van het

opwaarderen van de beekvallei. In het oostelijke deel worden de natuur en de ecologische waarden beschermd.

De bebouwde zones bevinden zich in een zone aangeduid als een complex van minder waardevolle en waardevolle elementen.

Gelet op de specifieke natuurlijke context, voorziet het plan een aantal beperkingen op de bijkomende bebouwing:

- Het oostelijke deel van het plangebied dat grenst aan het VEN gebied wordt herbestemd naar natuurgebied om de natuurlijke kwaliteiten te herstellen.
- Niet ingevulde percelen langs de Grote Loting worden herbestemd tot valleigebied, zodat dit gebied maximaal ingezet kan worden in functie van het opwaarderen van de beekvallei en de natuurlijke kenmerken ervan.
- De bebouwde oppervlakte per kavel is beperkt door de voorschriften; daarenboven is het niet mogelijk te verkavelen, waardoor de bijkomende bebouwing beperkt is en er een grote hoeveelheid groen gevrijwaard kan blijven, hoofdzakelijk in de vorm van tuinen.
- Verplicht behoud van de vijver op ieder perceel. Deze houden potenties in voor fauna en flora.

Afsluitingen zijn mogelijk, maar hun hoogte wordt beperkt en op 3 van de 4 zijden van het perceel is een open afsluiting verplicht. Hierdoor wordt de barrièrewerking voor fauna beperkt gehouden.

Inzake geluid en licht zal de herbestemming van de cluster naar woongebied weinig verandering betekenen ten opzichte van de huidige toestand, waarin meer dan 50% van de constructies permanent bewoond worden. Het plan bestendigt dus de bestaande toestand.

Conclusie

De realisatie van het plan heeft tot gevolg dat de aangesneden gebieden niet kunnen uitbreiden en de niet aangesneden gebieden bewaard blijven. Er zullen dus geen significante effecten optreden.

3.3. Landschap en erfgoed

Er bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen of dorpsgezichten in of in de omgeving van het plangebied. Het plangebied ligt gedeeltelijk in de reliczone 'Wingse broeken – Molenbeek' en behoort tot het traditionele landschap 'Dijlevallei'.



Op de Ferrariskaart is nog geen bijzondere bebouwing aangegeven binnen het plangebied of in de omgeving. De kans op archeologisch erfgoed is bijgevolg klein.

Het gedeelte in de relictzone wordt herbestemd naar natuurgebied. Op die manier worden de landschappelijke kwaliteiten gevrijwaard. Ook langs de waterloop zal het gedeelte omgezet naar valleigebied positieve effecten hebben op de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de omgeving.

Uit de inventaris op het terrein blijkt dat er geen rechtstreeks verband is tussen 'vertuining' en permanente bewoning. Er zijn diverse voorbeelden van recreatieve verblijven die niet permanent bewoond worden maar waar het groene en/of beboste karakter verdwenen is ten voordele van tuinen. Omgekeerd zijn er ook permanent bewoonde verblijven waar de permanente bewoning (nog) niet geleid heeft tot een 'vertuining' van het perceel.

De realisatie van het plan bestendigt de bestaande situatie en zal bijgevolg geen negatieve effecten hebben op landschap en erfgoed.

3.4. Ruimtelijke ordening

kaart 21: landbouwtyperingskaart

Het plangebied wordt aangeduid met een lage waardering op de landbouwtyperingskaart. Het RUP voorziet geen uitbreiding van de cluster in agrarisch gebied. De realisatie van het plan heeft dus geen negatieve gevolgen op de landbouw.

De lege percelen binnen het afgebakende woongebied zijn restpercelen. De delen die omgezet worden naar een openruimte bestemming zijn begroeid met bos en vervullen nu ook de functie van open ruimte. Gelet op deze bestaande structuur ligt de afbakening van de drie verschillende bestemmingszones voor de hand.

De huidige functie van het plangebied is recreatiegebied. Een deel van de huidige constructies zijn kleinschalig maar worden permanent bewoond. Dit is niet toegestaan in recreatiegebied. Het plan reikt een oplossing aan voor het probleem onder de vorm van de herbestemming naar kleinschalig woongebied. De niet ingevulde percelen kunnen op die manier ook ontwikkeld worden met het oog op de herhuisvestingbehoefte vanuit andere clusters die permanent bewoond worden maar niet herbestemd worden naar woongebied.

Er worden geen significante effecten op de ruimtelijke ordening verwacht.

3.5. Mobiliteit

Het plan bestendigt de bestaande dubbele ontsluiting. Het oostelijk gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Appelweg. De Appelweg vormt een verbinding tussen de kern van Wezemaal en de kern van Nieuwrode. Het westelijke gedeelte van het studiegebied wordt ontsloten langsheen de Hertstraat, die ook vlot aansluit op de Appelweg.

Er wordt niet geopteerd voor doorgaande wegenis doorheen de cluster. De mogelijkheid om de beide ontsluitingswegen te verbinden wordt echter wel open gehouden. Rekening houdend met het potentieel aantal woningen in het gebied, kan een dergelijke verbinding immers noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld omwille van de bereikbaarheid door de brandweer.

Het bijkomend aanbod bestaat uit maximaal 21 woongelegenheden (3 op de bouwrijpe kavels en 18 in nog niet permanent bewoonde constructies). De impact hiervan op de mobiliteit is te verwaarlozen ten opzichte van de totale cluster.

Voor deze cluster geldt een nieuwe ontwikkeling of een ingrijpende herstructurering niet als uitgangspunt maar wel een bestendiging en geleidelijke evolutie van de bestaande situatie. Er wordt slechts een beperkt bijkomend aanbod gecreëerd. Er wordt dus geen of zeer weinig extra parkeerbehoefte geïnduceerd. Bovendien bestaat een cluster uit een verzameling van individuele percelen. Hierdoor is het formuleren van doestelling betreffende gemeenschappelijke voorzieningen minder realistisch.

Er worden bijgevolg geen significante negatieve effecten verwacht op de mobiliteit.

3.6. Lucht en geluid

In de huidige toestand zijn er geen bijzondere knelpunten inzake lucht en geluid. Het plan bestendigt voornamelijk de huidige toestand, waardoor er geen significante effecten te verwachten zijn op het gebied van lucht en geluid.

4. GEWESTGRENΣ OVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

De afstand in vogelvlucht tot de gewestgrens is ca. 17,5 km. Er worden bijgevolg geen grensoverschrijdende effecten verwacht.

5. EXTERNE MENSVEILIGHEID

In het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig. Het RUP maakt in het plangebied de inrichting ervan niet mogelijk.

De afstand tot het dichtstbijzijnde hoge drempel Seveso-bedrijf is 17,1 km.

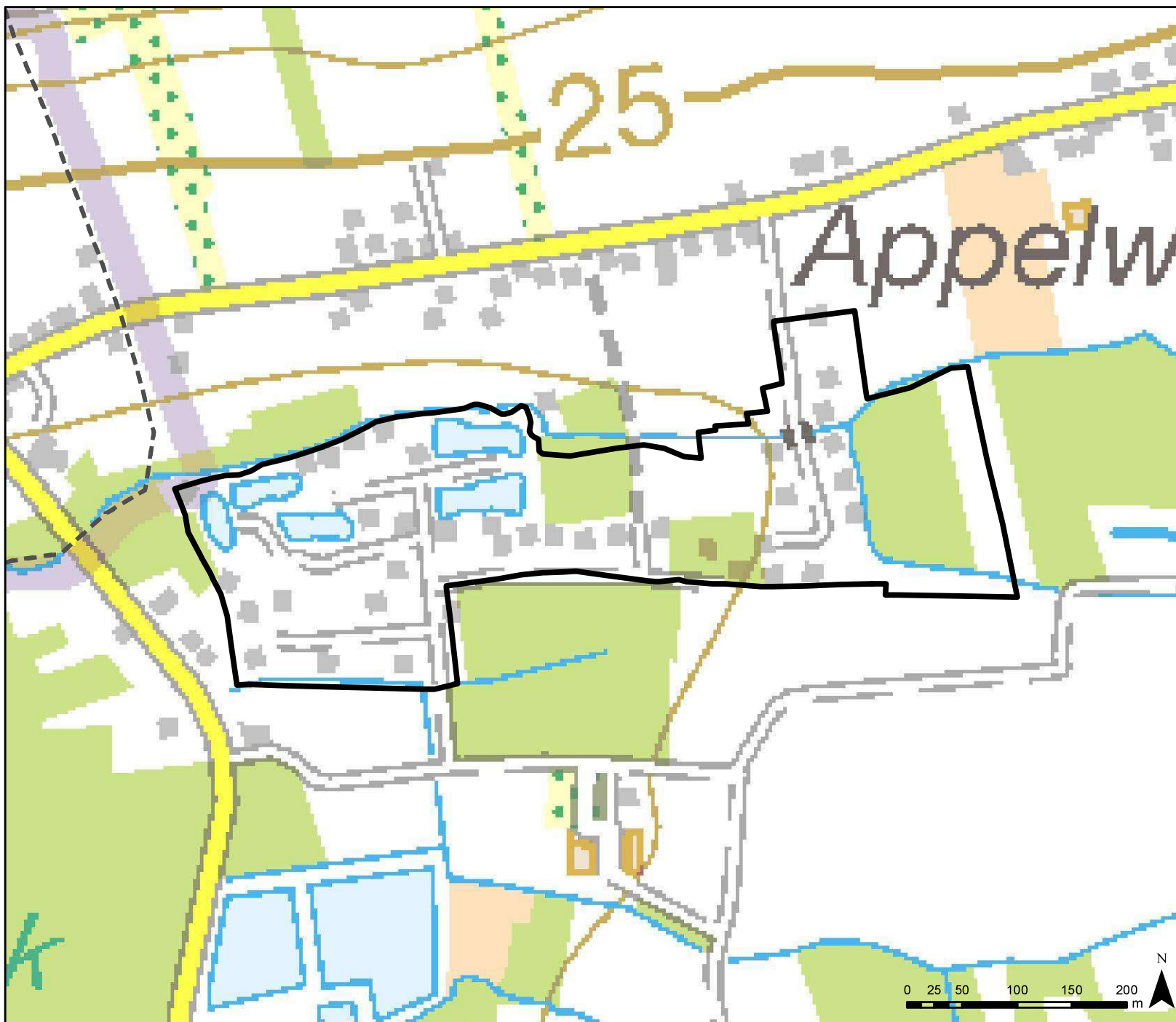
6. CONCLUSIE

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'deelRUP Hertstraat' geeft uitvoering aan de problematiek van het permanent wonen in recreatiegebied in de gemeente Holsbeek.

Deze doelstelling wordt uitgewerkt in nauwe relatie tot de omgeving en de specifieke karakteristieken en bestaande ruimtelijke invulling van het plangebied. Dit leidt tot een invulling met verschillende deelzones.

De voorschriften per deelzone leiden tot een optimaal evenwicht tussen de bestaande structuur in de zone en de omgeving en de gewenste ontwikkeling. Er is vooral rekening gehouden met de biologische en ecologische waarde en de overstromingsproblematiek in het plangebied. De potentiële negatieve effecten van de ontwikkelingen op de omgeving worden op die manier beperkt. Dit wordt ook aangetoond in de screening.

C. Kaarten toelichtend deel en mer-screening



Legende:

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

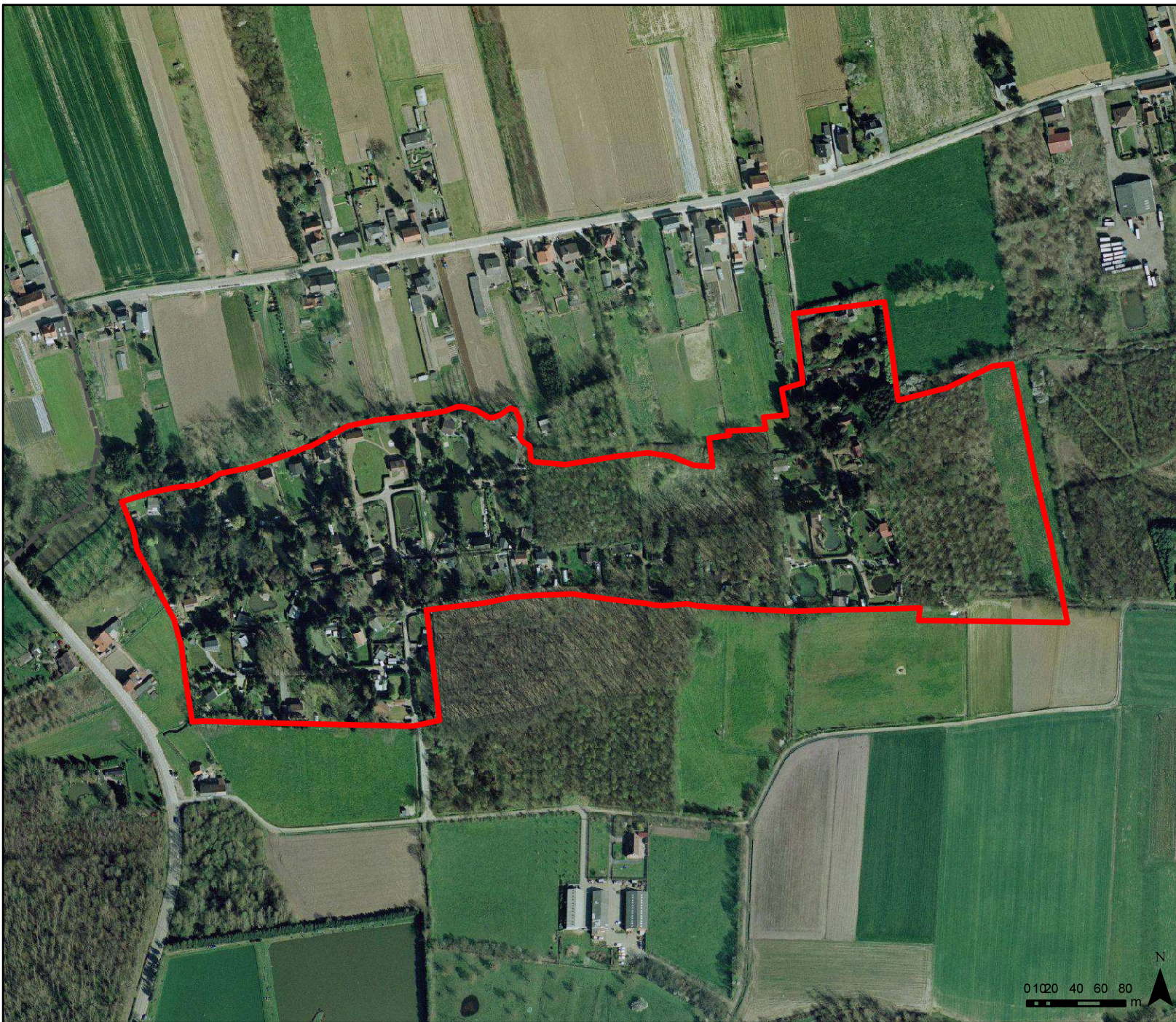
kaart 1: Situering op topografische kaart

 Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



Provinciaal RUP
*Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland*

deelRUP Hertstraat

kaart 2: Situering op orthofoto

 **Grontmij** oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AGIV, middenschalige ortho 2007

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

-  Deelgebieden
-  contouren PRUP
-  Gemeentegrenzen



Provinciaal RUP
*Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland*

deelRUP Hertsstraat

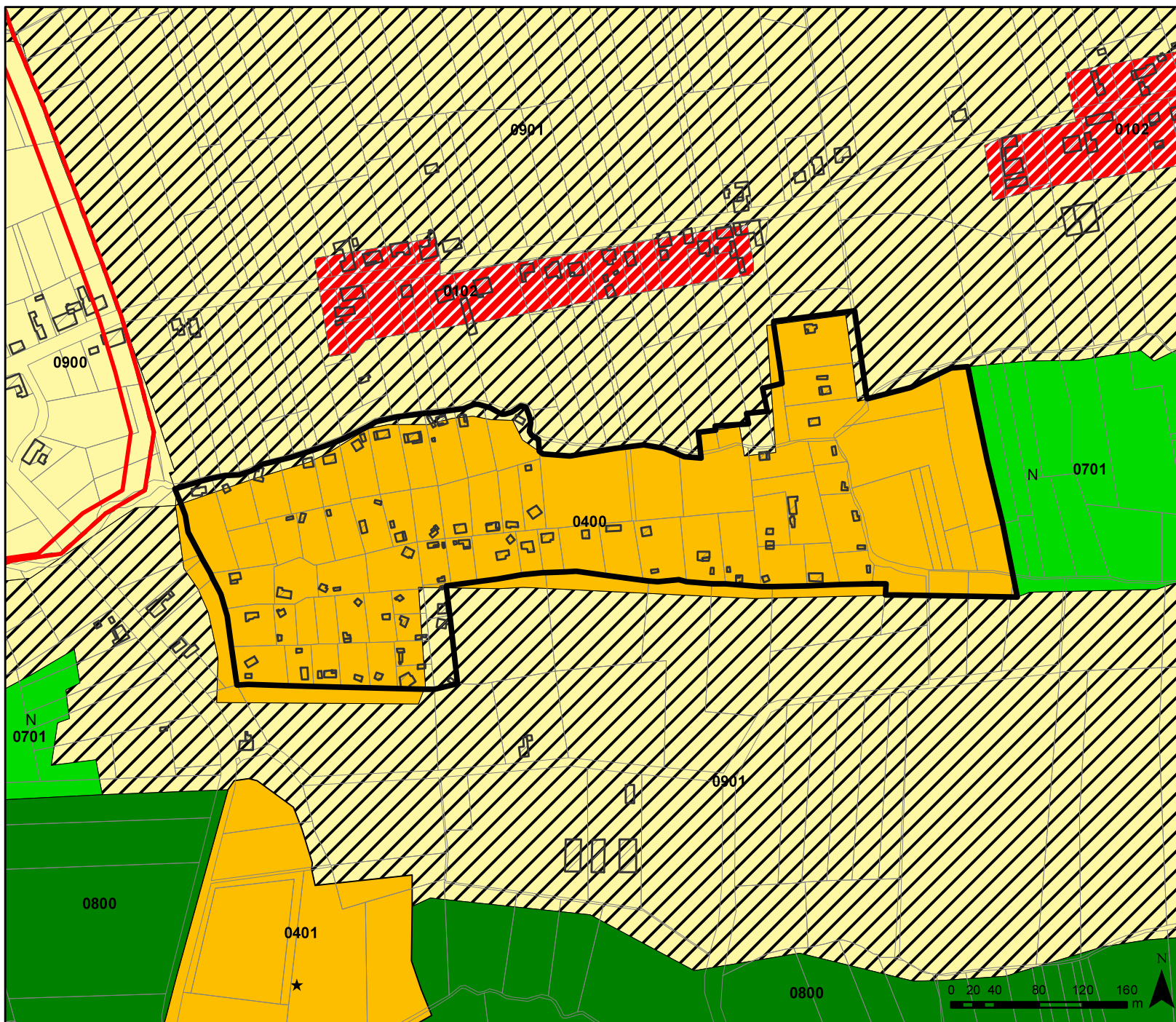
kaart 4: Situering op stratenplan

 Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AGIV, middenschalige ortho 2007

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Kadastrale gebouwen
- Kadastrale percelen



Provinciaal RUP

*Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland*

deelRUP Hertstraat

kaart 5: Juridische context
bestemmingsplannen

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

AAPD kadaster 2009

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiële woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland
deelRUP Hertstraat

Legende

- basissplan**
-  begrenzing Provinciaal RUP
 -  grens bestemmingszone
 -  gemeentegrens
 -  kadastrale percelen
 -  kadastrale gebouwen
 -  goedgekeurde niet-vervallen verkaveling

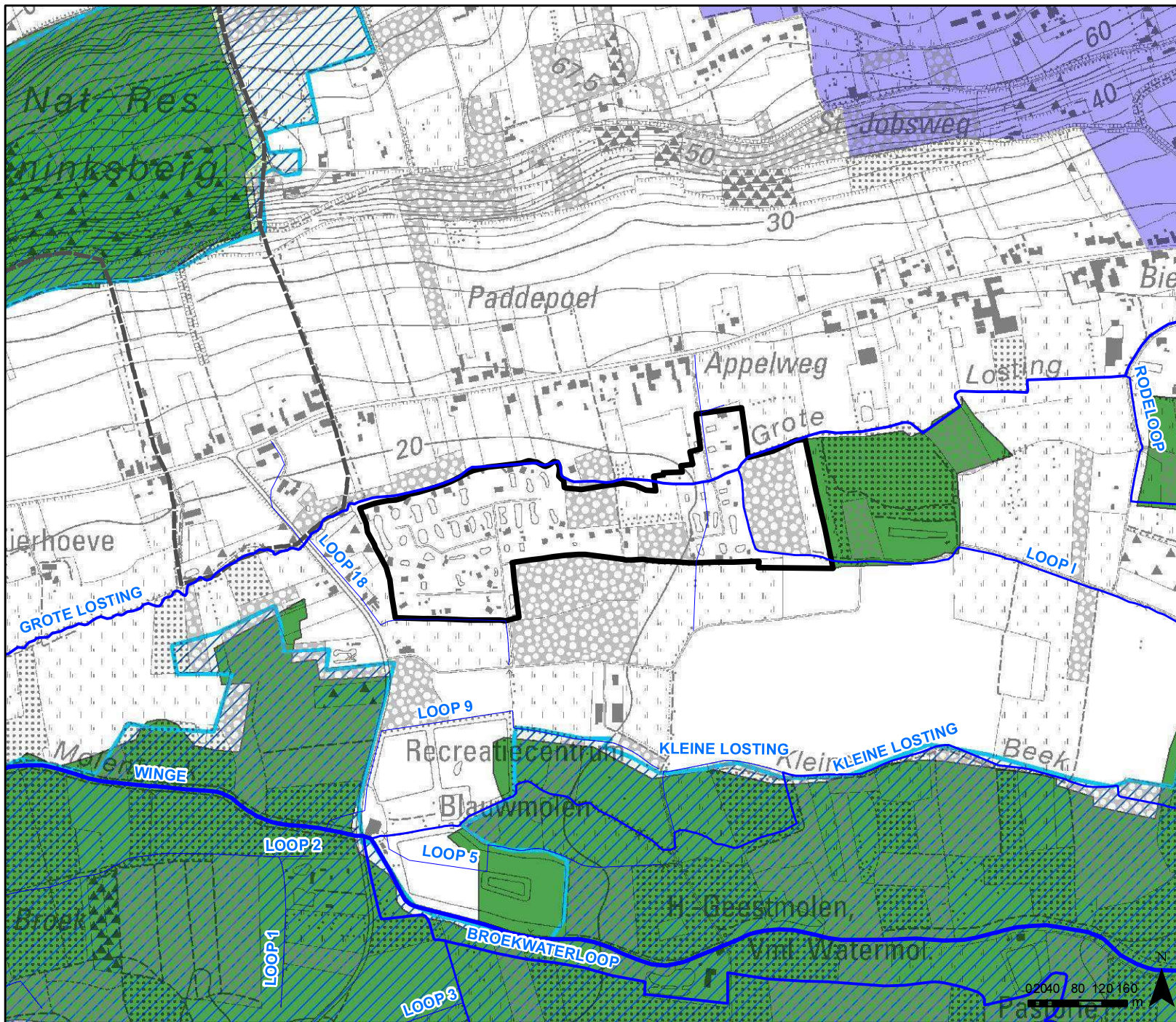


Kaart 6: Juridische context: goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen

Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Kadvec 2010

0 25m 50m 100m





Legende

- contouren PRUP
- Habitatrichtlijngebieden
- Vogelrichtlijngebieden

VEN en IVON-gebied

- gen
- geno
- nvwg

Beschermde monumenten & landschappen, ...

- beschermd dorpsgezicht
- beschermd stadsgesicht
- beschermd landschap
- beschermd monument

Waterwinningsgebieden (05-2000)

- Zone_1
- Zone_2
- Zone_3



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

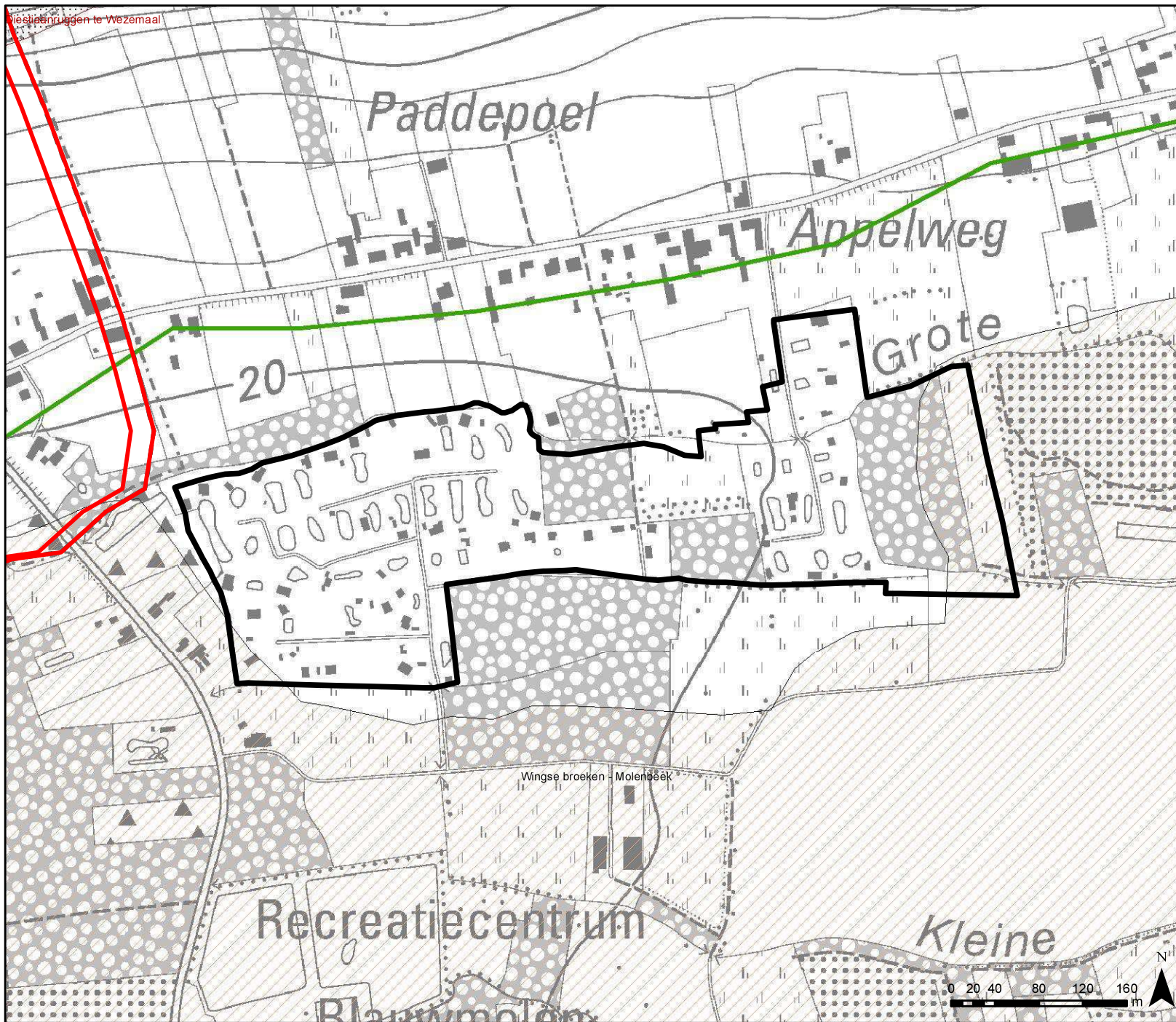
kaart 7: Juridische context :
andere

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- puntrelicten
- lijnrelicten
- relictzone
- ankerplaatsen
- definitief vastgesteld
- voorlopig vastgesteld
- traditionele landschappen



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

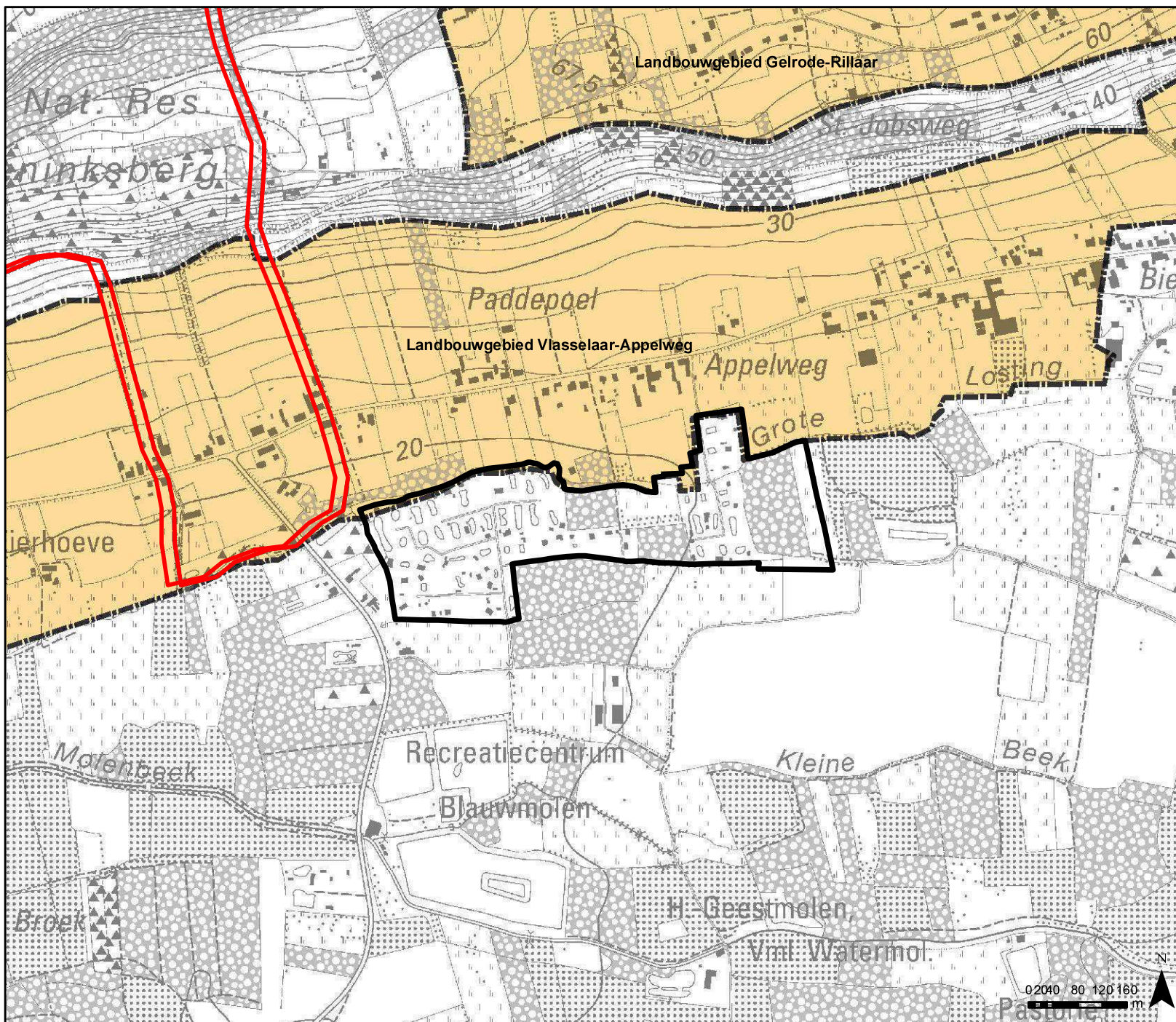
kaart 9: Landashapsatlas

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv. Alle rechten voorbehouden



Legende:

-  Deelgebieden
-  Gemeentegrenzen
-  contouren PRUP
-  Herbevestigd agrarisch gebied



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

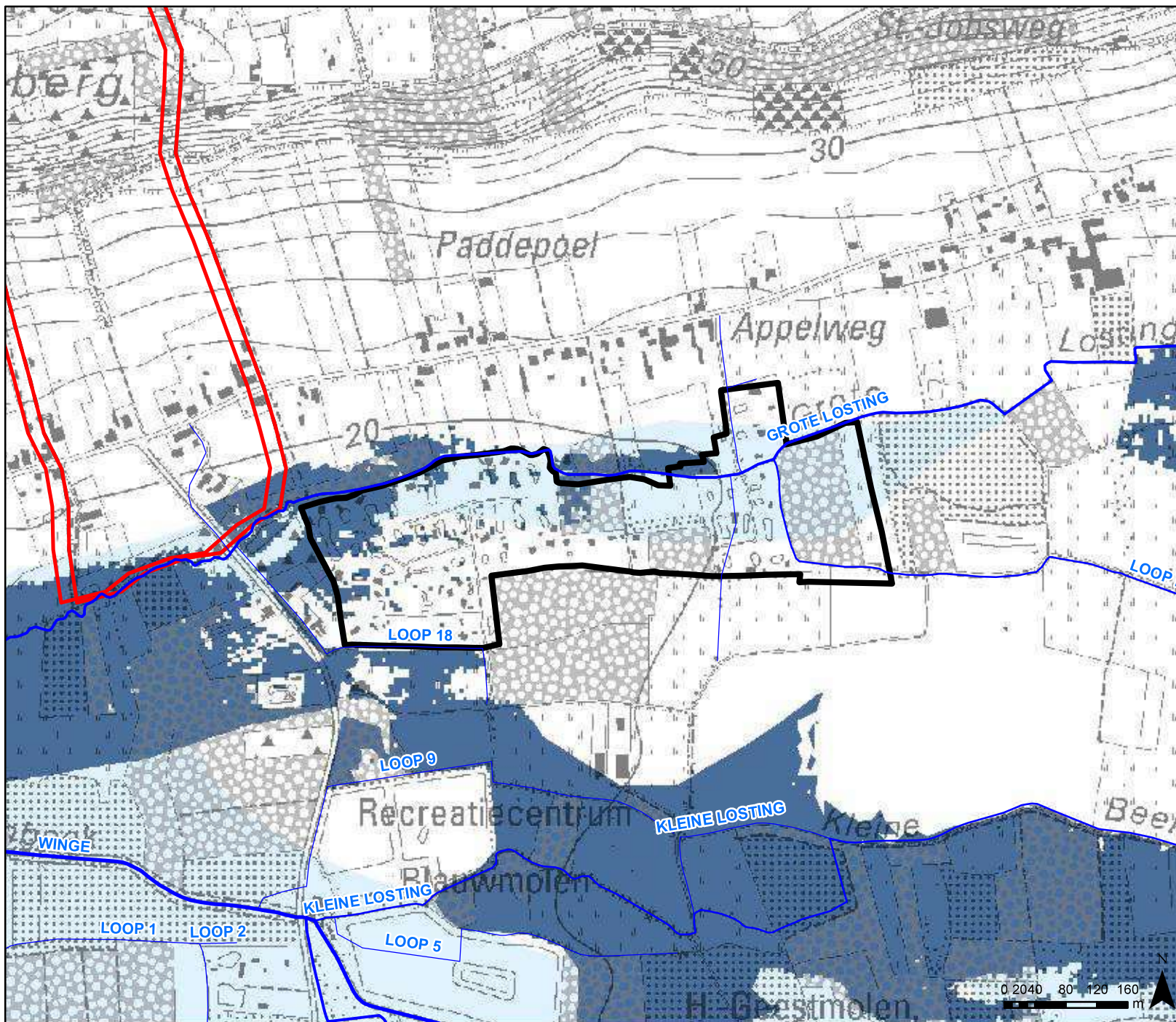
kaart 10: Herbevestigde Agrarische Gebieden

 Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

-  Deelgebieden
 Gemeentegrenzen
 contouren PRUP
 Effectief overstromingsgevoelig
 Mogelijk overstromingsgevoelig



Provinciaal RUP

*Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland*

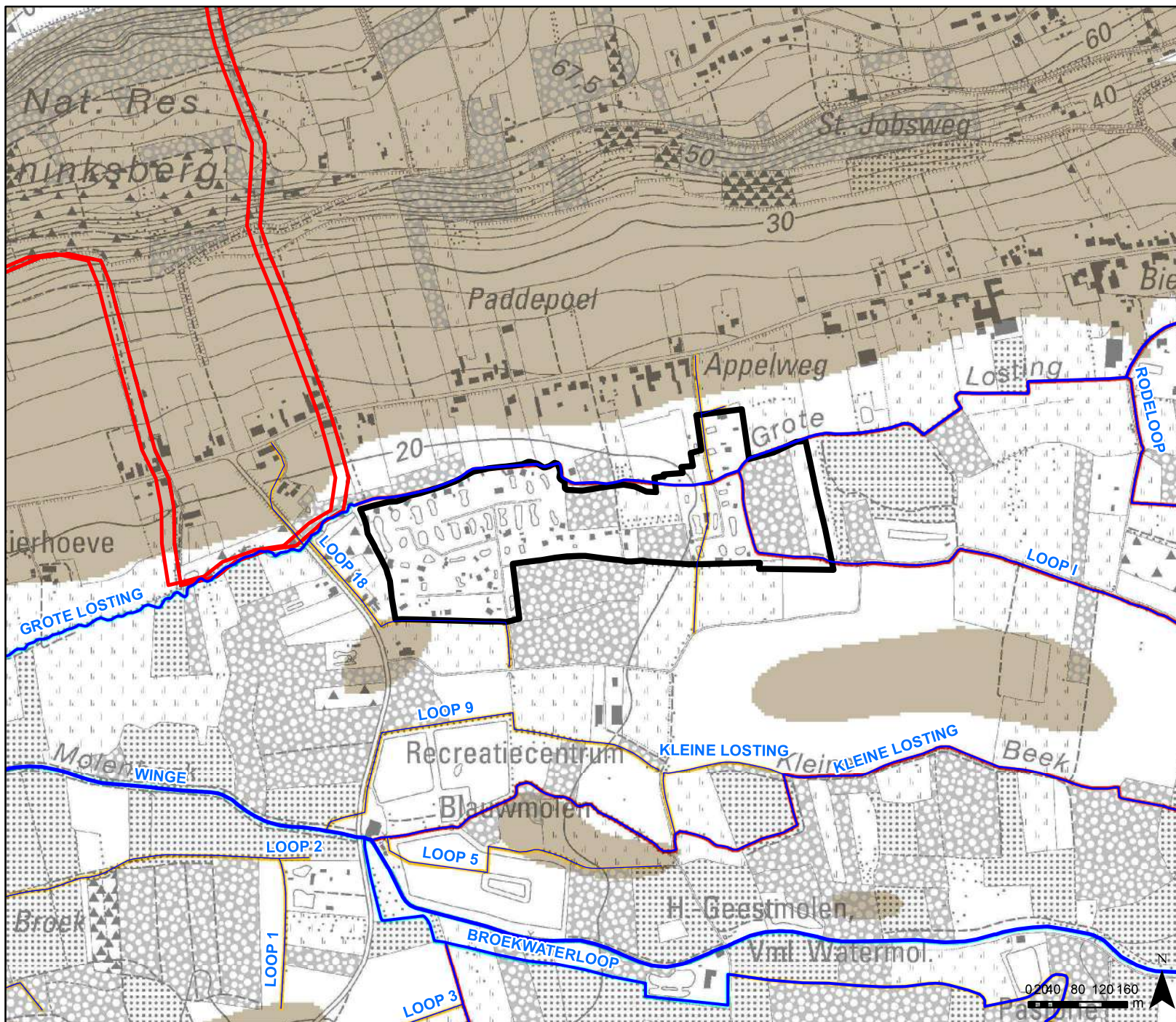
deelRUP Hertstraat

kaart 11: Waterlopen & Overstromingsgevoelige gebieden

 Grontmij april 2012

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

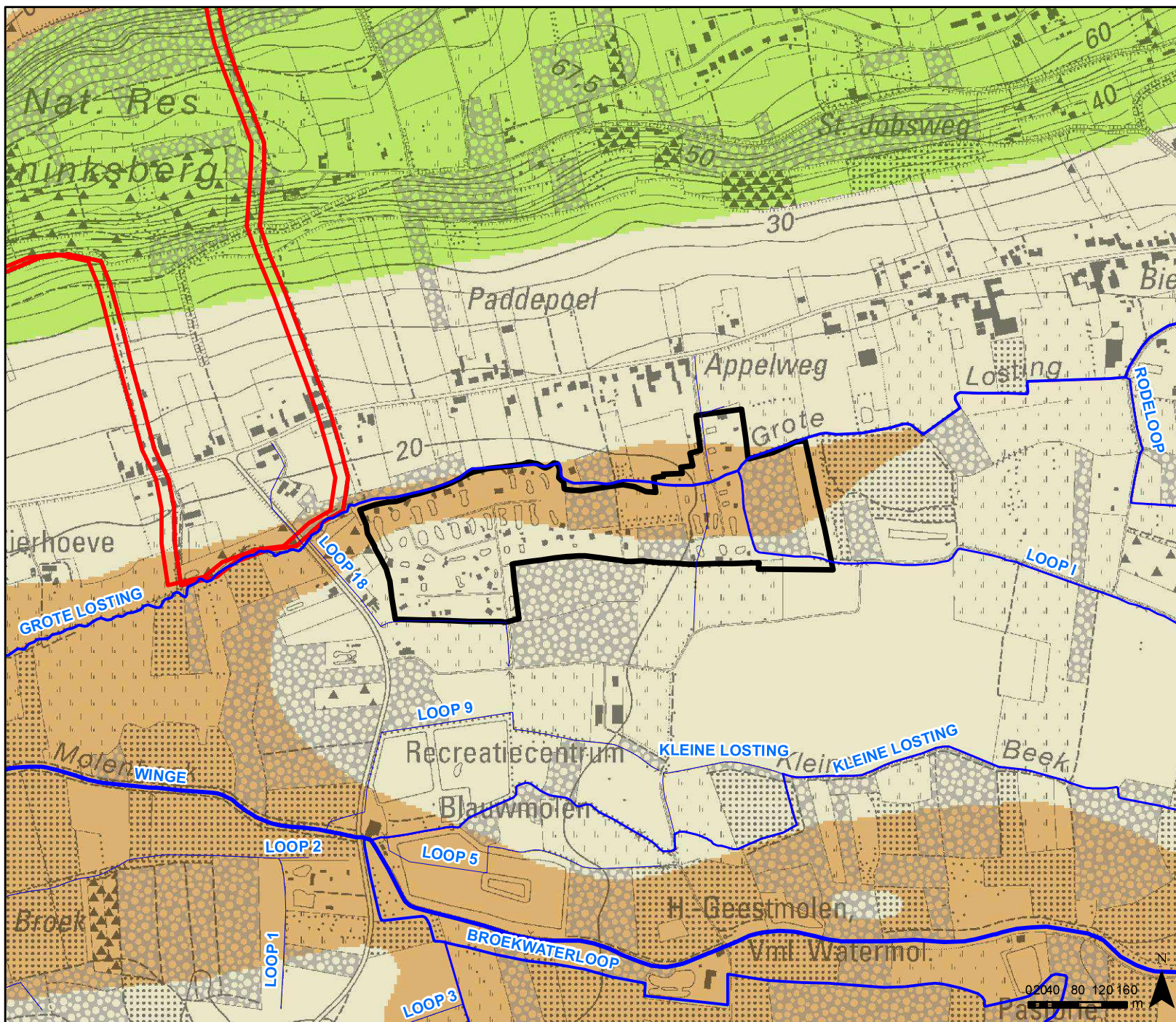
deelRUP Hertstraat

kaart 12: Waterlopen &
Infiltratiegevoelige gebieden

Grontmij april 2012

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Geen informatie beschikbaar
- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

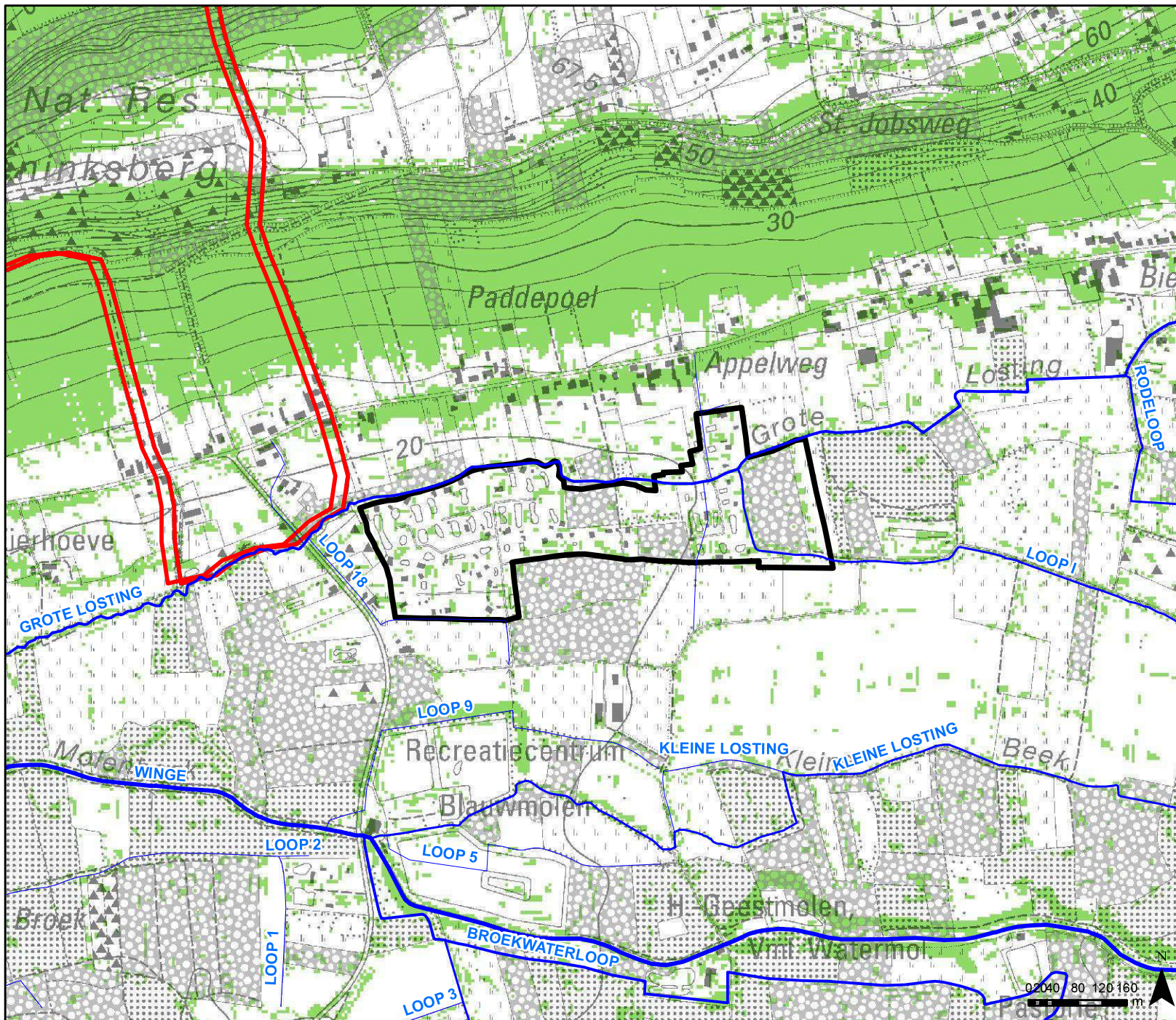
kaart 13: Grondwaterstromingsgevoelige
gebieden (Watertoets), toestand 20/07/2006

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Niet erosiegevoelig
- Erosiegevoelig



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

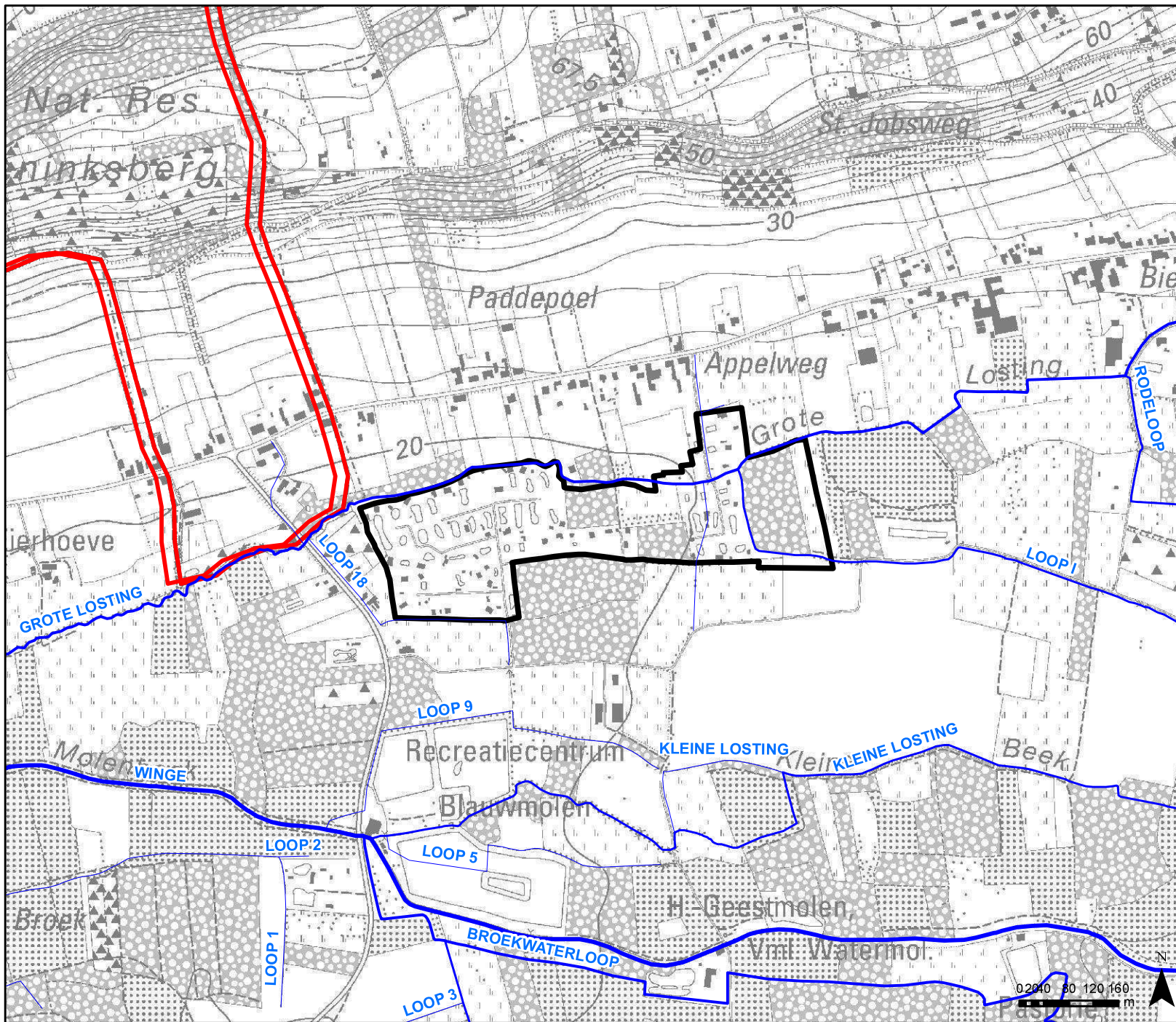
deelRUP Hertstraat

kaart 14: Erosiegevoelige gebieden
(Watertoets), toestand 20/07/2006

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
- Behoort tot het winterbed van de grote rivier



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

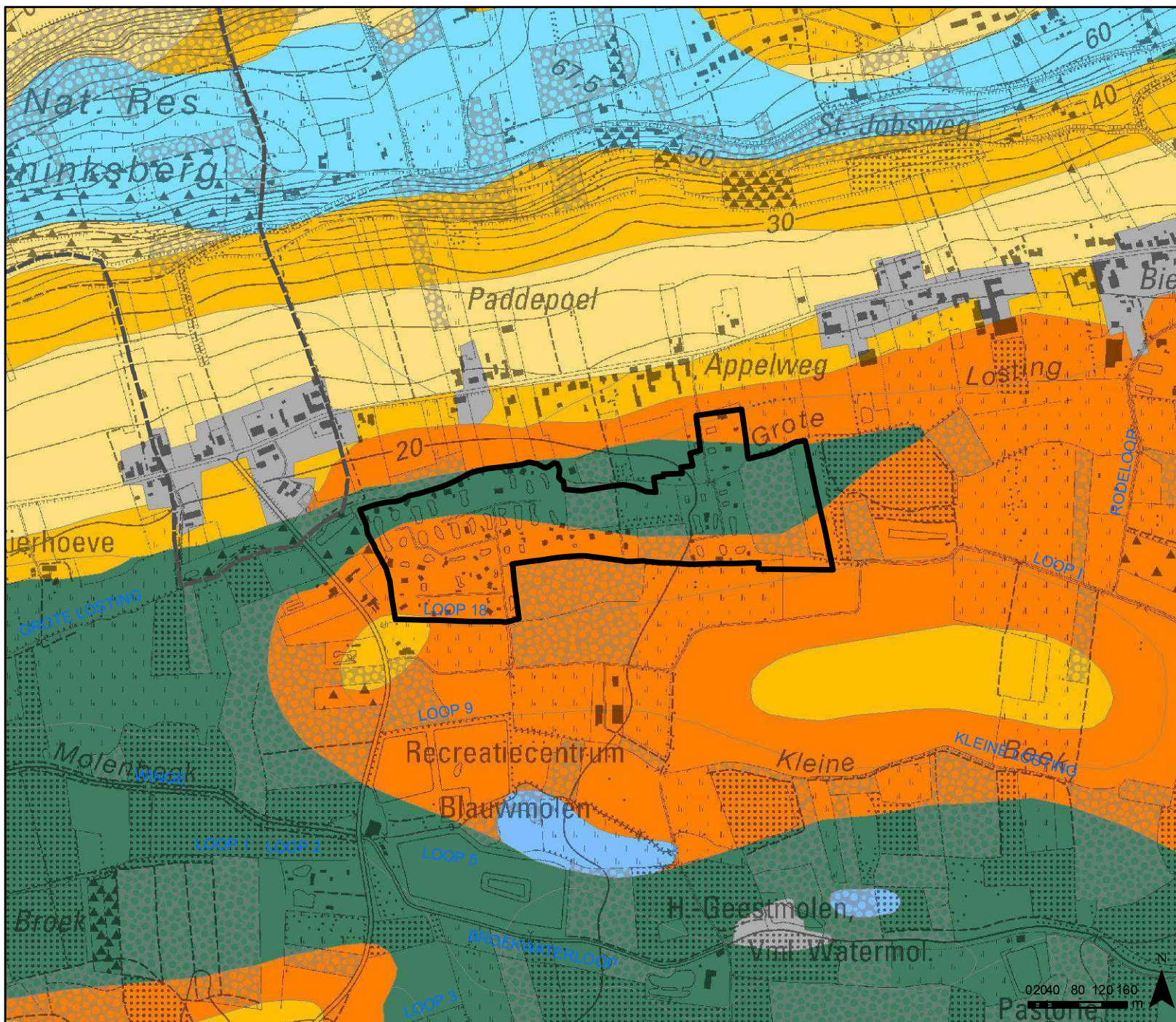
deelRUP Hertstraat

kaart 15: Winterbedkaart (Watertoets),
toestand 20/07/2006

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA2011, Watertoetskaart 2006
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

	Gemeentegrenzen		15. Natte klei
	contouren PRUP		16. Vochtige klei
	Bevaarbaar		17. Droge klei
	Geklasseerd, eerste categorie		17. Klei-complexen
	Geklasseerd, tweede categorie		18. Natte Zwarte Klei
	Geklasseerd, derde categorie		19. Vochtige Zwarte Klei
	Niet geklasseerd		19. Zwarte Klei-complex
	01. Antropogeen		26. Veen
	03. Nat zand		27. Landduin
	04. Vochtig zand		28. Hoge kustduin
	05. Droog zand		29. Kustduingrond
	05. Zand-complex		30. Moeren
	06. Nat zand antr		31. Geul polders
	07. Vochtig zand antr		32. Poelgrond polders
	08. Droog zand antr		33. Schor polders
	09. Nat zandleem		34. Dekklei polders
	10. Vochtig zandleem		35. Kleiplaat polders
	11. Droge zandleem		36. Kreekrug
	11. Zandleem-complex		37. Overdekt Pleistoceen
	12. Natte leem		38. Bronnen
	13. Vochtige leem		39. Krijt
	14. Droge leem		40. Mergel
	14. Leem-complexen		



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

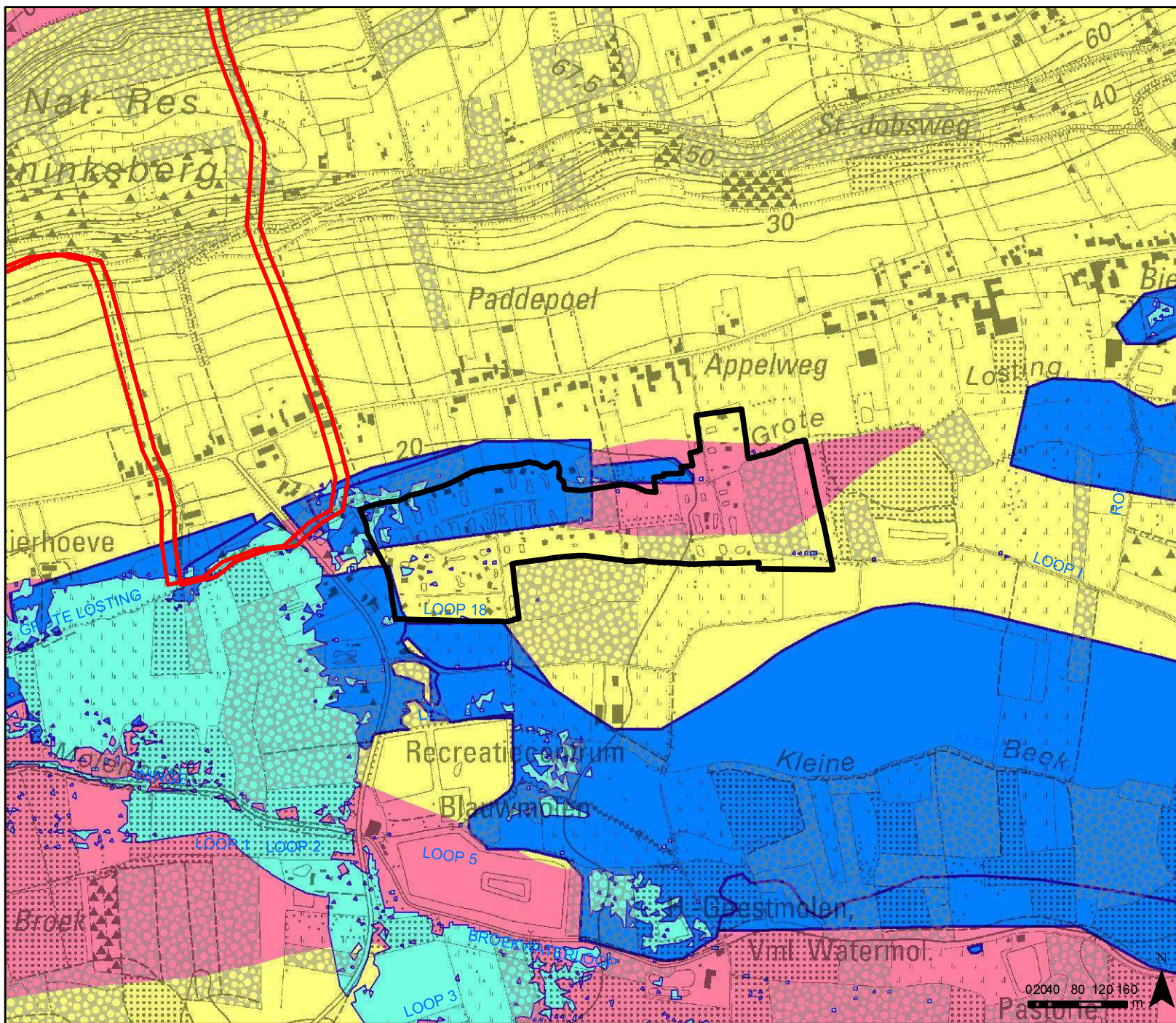
deelRUP Hertstraat

kaart 16: Bodemkaart

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- Deelgebieden
- Gemeentegrenzen
- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- Risicozones overstroming (MOG2006)
- Recent overstromde gebieden (ROG2011)
- Waterloop
- Waterloop/Modder
- Afstromend water
- Rivier
- Zee
- Geografische indeling van watersystemen - deelbekkens
- Geografische indeling van watersystemen - waterschappen
- Brugse Polders
- IJzer
- Maas
- Schelde



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

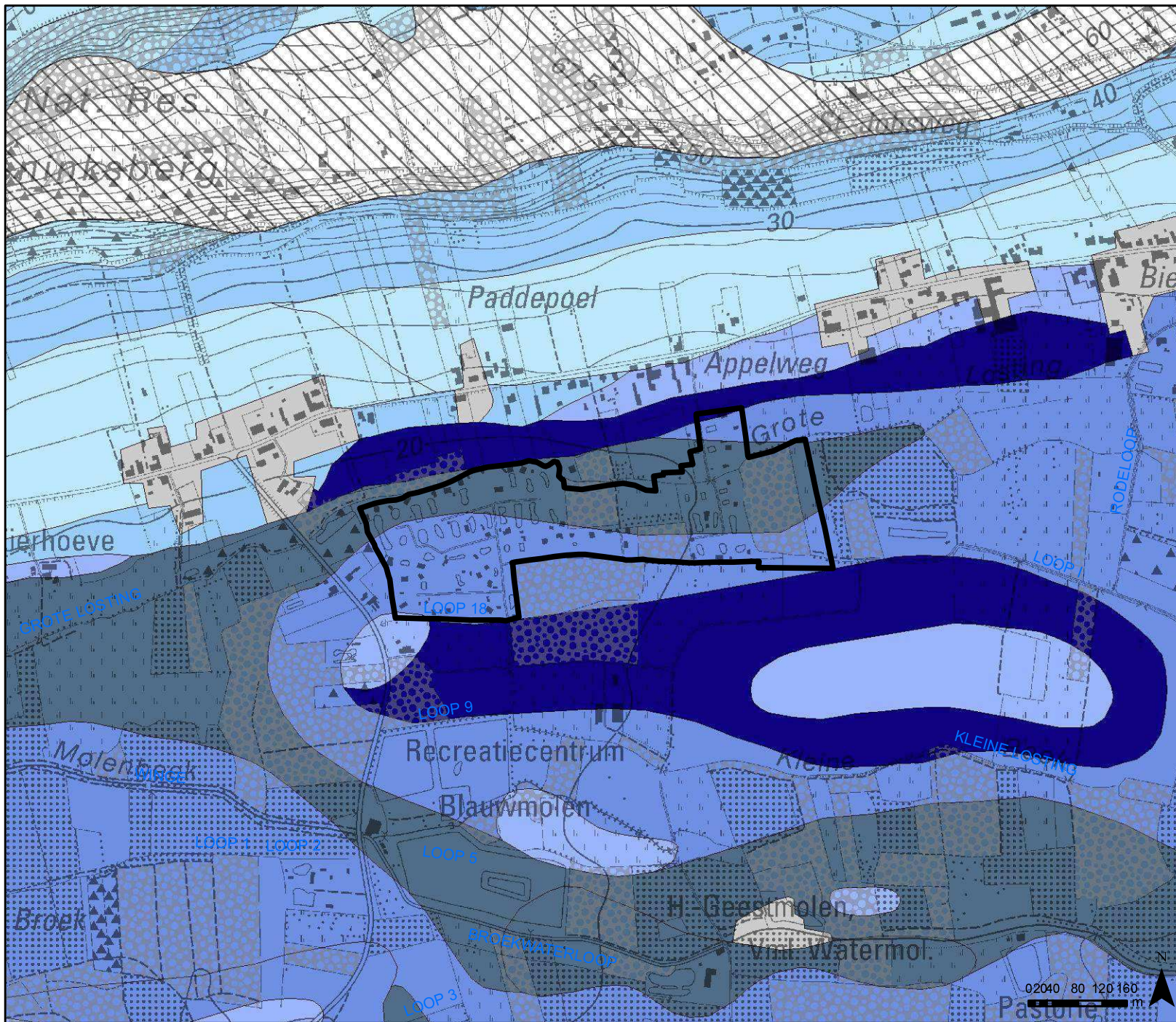
kaart 17: Overstromingskaarten

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd
- niet bepaald
- zeer droge gronden (a)
- zeer droge tot droge gronden (a-b)
- zeer droge tot matig droge gronden (a-d)
- droge gronden (b)
- matig droge gronden (c)
- matig droge tot natte gronden (c-d)
- matig natte gronden (d)
- natte gronden (e)
- natte tot zeer natte gronden (e-f-i)
- zeer natte gronden (f)
- uiterst natte gronden (g)
- natte tot uiterst natte gronden (g-h)
- natte gronden met relatief hoge ligging (h)
- natte tot zeer natte gronden met relatief hoge ligging (h-i)
- zeer natte gronden met relatief hoge ligging (i)



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

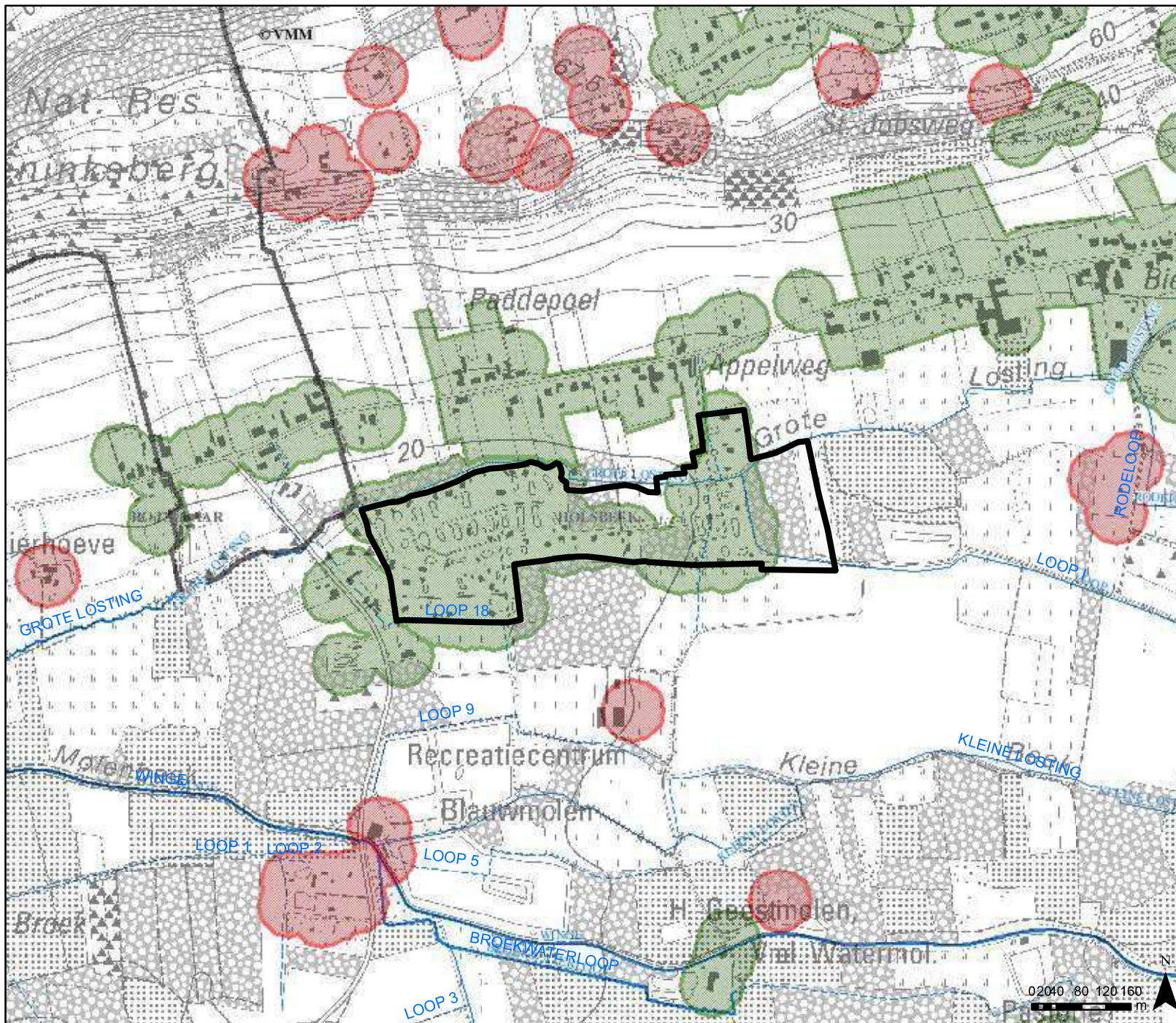
kaart 18: Drainageklassen

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, waterlopen (VHA) 2011,
Bodemkaart van Vlaanderen (2001)

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- contouren PRUP
- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

clusters

- Collectief geoptimaliseerd buitengebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied

centraal gebied

- Centraal gebied



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

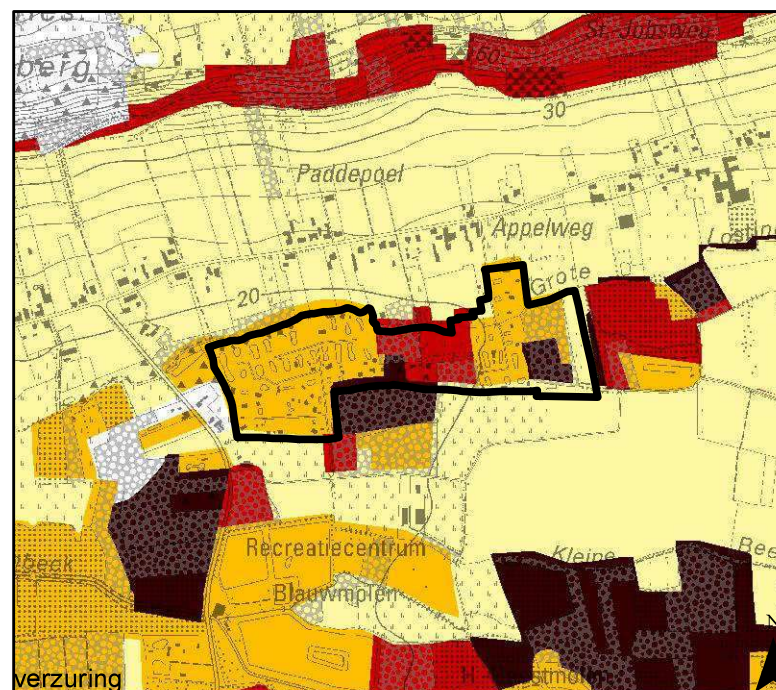
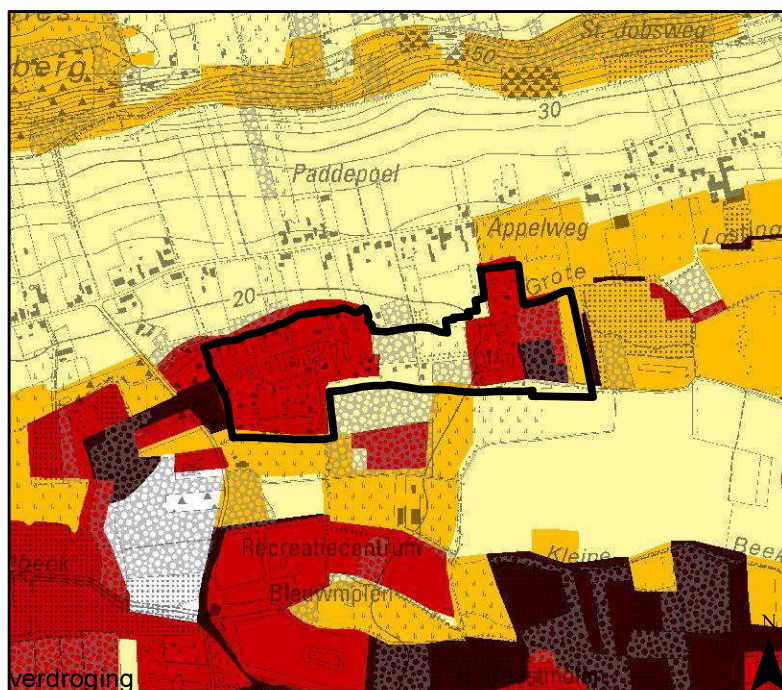
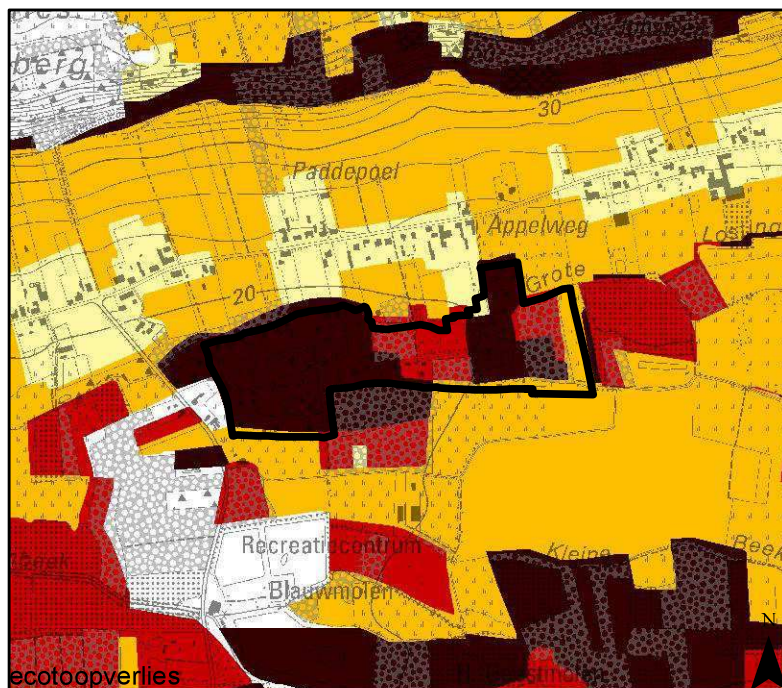
deelRUP Hertstraat

kaart 18: Zoning,
Vlaamse Milieumaatschappij

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, VHA 2011,
Watersystemen 2008; VMM, WMS geoloket zoning
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

- geen informatie
- niet kwetsbaar
- weinig kwetsbaar
- kwetsbaar
- zeer kwetsbaar



Provinciaal RUP
Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

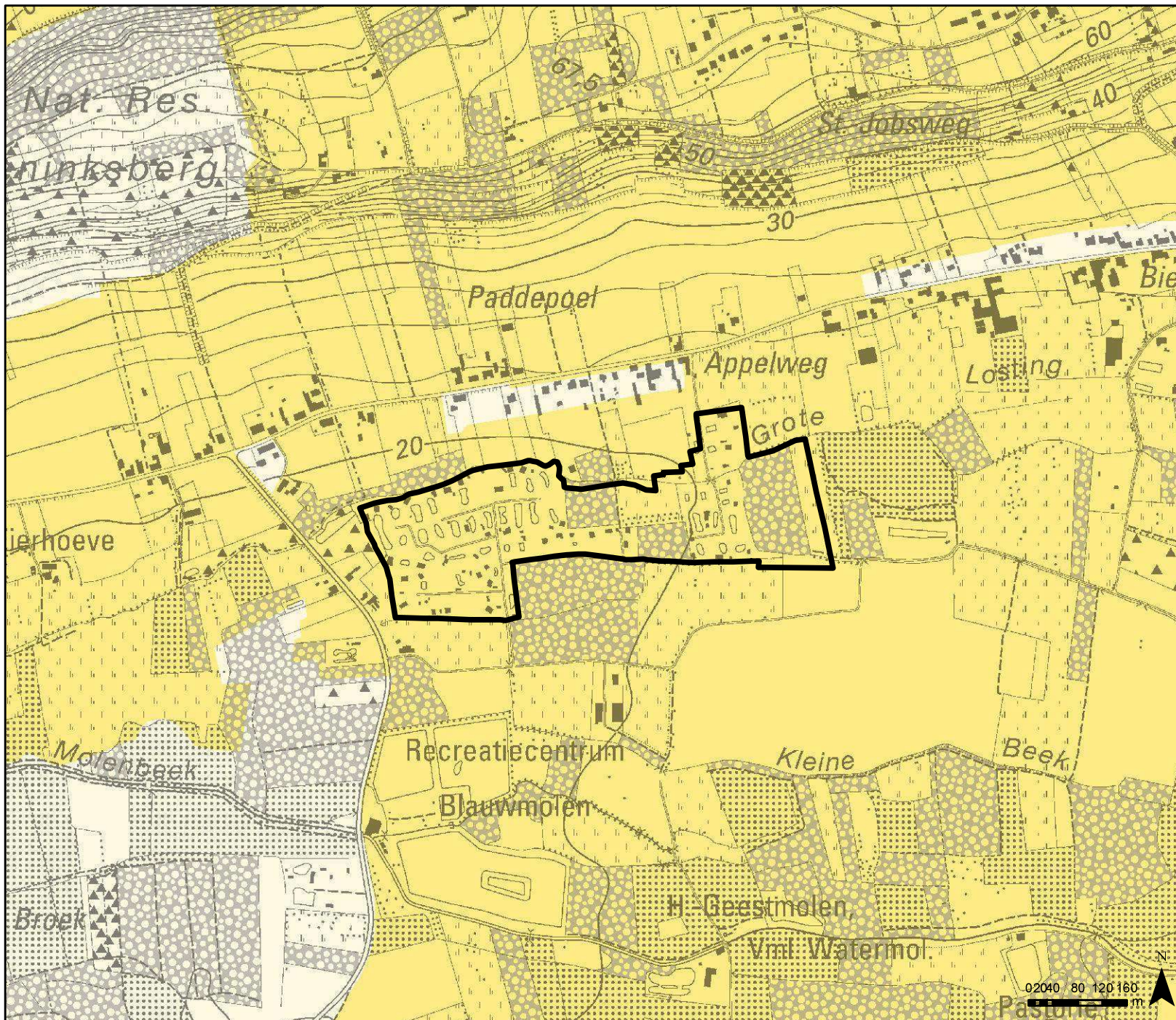
kaart 20: Ecosysteemkwetsbaarheidskaarten

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; AGIV, waterlopen (VHA) 2011,
Bodemkaart van Vlaanderen (2001)

© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden



Legende:

contouren PRUP

Landbouwtyperingskaart

SCORE

zeer lage waardering

lage waardering

matige waardering

hoge waardering

zeer hoge waardering



Provinciaal RUP

Weekendverblijven, campings en
residentiele woonwagenterreinen
in de deelruimte Hageland

deelRUP Hertstraat

kaart 21: Landbouwtyperingskaart

Grontmij oktober 2011

Opdrachtgever: Provincie Vlaams-Brabant

NGI, Topografische kaart, 2005; VLM landbouwtyperingskaart 1999
© Grontmij Vlaanderen nv Alle rechten voorbehouden

D. Verordenend gedeelte

1. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1.1. Artikel 1: Zone voor kleinschalig wonen en verblijven

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
Artikel 1.1: Bestemming De zone is bestemd voor wonen en verblijven. De zone is tevens bestemd voor openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, voor zover deze functies en activiteiten complementair zijn aan de hoofdbestemmingen wonen en verblijven. De hoofdfunctie van een constructie wijzigen naar wonen is enkel toegelaten indien voldaan is aan minstens één van onderstaande voorwaarden: • De constructie en de bestemming als weekendverblijf is hoofdzakelijk vergund. • De constructie voldoet aan alle bepalingen betreffende maximale bebouwde oppervlakte en maximaal volume van Artikel 1.4 of, desgevallend, Artikel 1.5. én als de constructie • bouwfysisch geschikt is voor de nieuwe functie; Nieuwbouw en herbouw van gebouwen is enkel toegelaten om een woonfunctie te realiseren, behalve indien het om herbouw volgens de bepalingen van artikel 1.7 gaat.	Categorie van gebiedsaanduiding wonen. De zone is bestemd voor hoofdverblijfplaatsen en voor tweede verblijven. Met 'hoofdverblijfplaats' wordt de plaats bedoeld waar de bewoners op het bevolkingsregister zijn ingeschreven en die gebruikt wordt als hoofdverblijf (conform artikel 102 van het Burgerlijk Wetboek en artikel 36 van het Gerechtelijk Wetboek). Onder 'tweede verblijf' wordt een plaats verstaan die niet wordt gebruikt als hoofdverblijfplaats en waarover de gebruikers op ieder ogenblik kunnen beschikken. Openbare verharde ruimten zijn bijvoorbeeld straten, pleinen, parken. Openbare groene ruimten zijn bijvoorbeeld parken, speelpleinen, graspartijen, bermen, groenvoorzieningen. Een functie is complementair als ze 'aanvullend' is aan de hoofdfunctie. De woon- of verblijfsfunctie moet met andere woorden blijven bestaan en steeds aanwezig blijven. Omdat de zone bestemd wordt ten behoeve van het creëren van een woningaanbod en het voeren van een doelgroepenbeleid voor huisvesting, is het verder invullen van vrije kavels met tweede verblijven niet toegelaten. Om dezelfde reden is het evenmin toegelaten om een tweede verblijf af te breken en als tweede verblijf te herbouwen.

Artikel 1.2: Verkavelen Het verkavelen van percelen is niet toegelaten.	Het verkavelen of kadastraal opsplitsen van percelen is niet toegelaten omdat vermeden moet worden dat het aantal bebouwbare percelen zou toenemen en omdat vermeden moet worden dat het gemeenschappelijk beheer van het terrein gehypothekeerd kan worden.
Artikel 1.3: Inrichting van de individuele kavels Binnen de zone zijn zowel verplaatsbare als vaste constructies toegelaten. Per individuele kavel is één woning of tweede verblijf toegelaten. Gebouwen bevinden zich op minimum 2,00 meter van de kavelgrenzen en op minstens 3,00 meter van de grens van de zone. De maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel bedraagt 80 m². Het maximaal totale bruto bouwvolume per kavel bedraagt 240 m³. Het maximale totale bruto bouwvolume is het bruto bouwvolume van alle bouwvolumes op de kavel. Daarbij horen zowel de hoofdgebouwen als de eventuele losstaande bijgebouwen. Bijkomend mag een oppervlakte van maximum 25 m² gebruikt worden voor niet overdekte constructies, enkel onder de vorm van toegangen tot en opritten naar gebouwen, van parking of van terras. Daarnaast mag steeds één verharde toegang tot de woning, voor niet gemotoriseerd verkeer, van maximaal 1,20 meter breed tussen de straat en de woning of het verblijf worden aangelegd. Deze constructies bevinden steeds op minstens 2,00 meter afstand van de zijdelingse en achterste kavelgrenzen. Verhardingen worden aangelegd op een waterdoorlatende wijze. De niet bebouwde en niet verharde delen van individuele kavels worden als tuin ingericht en in stand gehouden.	Een vaste constructie is een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen. Een verplaatsbare constructie is per definitie niet bestemd om ter plaatse te blijven staan. Ze is niet gefundeerd of verankerd in de grond, eventueel met uitzondering van de nutsleidingen. Ze kan verplaatst worden, na loskoppeling van de nutsleidingen. Een kavel is een perceel of kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond. Per individuele kavel mag maximaal 80 m² worden ingenomen door bouwvolumes. Het gaat daarbij om een grondoppervlakte die wordt ingenomen door gebouwen. Bijkomend mag ten hoogste 25 m² verhard, maar niet bebouwd worden. Beide getallen zijn maxima. Het is dus bijvoorbeeld toegelaten om 60 m² te bebouwen en 25 m² te verharden, doch niet om 60 m² te bebouwen en 45 m² te verharden. Daarnaast mag steeds één verharde toegang voor niet gemotoriseerd verkeer worden aangelegd tussen de straat en de woning of het verblijf. Deze toegang is maximaal 1,20 meter breed.

Bestaande vijvers worden in stand gehouden. Het is verboden bestaande vijvers geheel of gedeeltelijk te dempen, tenzij het volume open water op een andere plaats op dezelfde kavel hersteld wordt. Het vellen van hoogstammige bomen op een bebouwde kavel is enkel toegelaten in volgende gevallen: • Ze liggen binnen een straal van 7,00 meter rondom een hoofdzakelijke vergunde woning, losstaande woningbijgebouwen niet meegerekend; • Het vellen is noodzakelijk omwille van acuut gevaar en op beslissing van het college van burgemeester en schepenen of na voorafgaande schriftelijke instemming van het agentschap voor Natuur en Bos. Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten tussen de voorgevel en de voorliggende weg en ten behoeve van het geven van toegang tot de kavel vanaf die weg.	De vijvers spelen een belangrijke rol in de waterhuishouding van het gebied en moeten als dusdanig behouden blijven. Een herinrichting van een perceel is mogelijk op voorwaarde dat de totale bergingscapaciteit van de vijver ongewijzigd blijft. Het vellen van hoogstammige bomen rondom een bestaande hoofdzakelijk vergunde woning is enkel mogelijk als de bomen zich binnen een straal van 7 meter rondom de woning bevinden. Voor het bepalen van de straal mogen losstaande woningbijgebouwen niet in beschouwing worden genomen. Deze mogelijkheid tot het vellen van hoogstammige bomen geldt niet indien het gebouw niet vergund is als woning. Het is tevens toegelaten hoogstammige bomen te vellen omwille van acuut gevaar.
Artikel 1.4: Bepalingen voor vaste bouwvolumes Vaste bouwvolumes bestemd voor wonen kunnen enkel voorkomen onder de vorm van eengezinswoningen. Voor vaste bouwvolumes gelden volgende maximale afmetingen: • Bruto bouwvolume: 240 m³. • Hoogte voor losstaande bijgebouwen: 3,00 meter. Alle vormen van dakkapellen en gevelopstanden zijn verboden. De hoogte van de vloerpas van het gelijkvloers ligt minimaal 0,50 meter boven het maaiveld. Het is verboden ondergrondse constructies aan te brengen, behalve de gebruikelijke funderingsconstructies. Ondergrondse volumes zijn niet toegelaten. Het bruto bouwvolume is het volume van een constructie en haar	Het bouwvolume wordt berekend vanaf de vloerpas die zich 0,5 meter boven het maaiveld moet bevinden. De open ruimte tussen het maaiveld en de vloerpas wordt niet meegerekend bij de bepaling van het bruto bouwvolume.

fysisch aansluitende aanhorigheden die er in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun bij vinden (bv een aangebouwde garage, veranda of berging). Het bruto bouwvolume wordt gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld. Alle geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen ruimtes die een rechtstreekse verbinding hebben met de buitenruimte via een toegang of een venster behoren niet tot de gebruikelijke onderkeldering en moeten dus meegerekend worden in het bruto bouwvolume. Indien er in de bestaande toestand ondergrondse volumes aanwezig zijn, wordt het volume van een gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld niet meegerekend bij de bepaling van het bruto bouwvolume. Alle geheel of gedeeltelijk onder het maaiveld gelegen ruimtes die een rechtstreekse verbinding hebben met de buitenruimte via een toegang of een venster behoren niet tot de gebruikelijke onderkeldering en moeten dus meegerekend worden in het bruto bouwvolume.	Constructies die reeds aanwezig waren op moment van de inwerkingtreding van het RUP voldoen niet noodzakelijk aan de bepaling dat de vloerplas minstens 50 cm boven het maaiveld moet liggen. In dit geval moet bij de bepaling van het volume een gebruikelijke onderkeldering niet worden meegerekend. Indien de onder het maaiveld gelegen ruimte echter via vensters of toegangen (deur, poort) een verbinding hebben met de buitenruimte, worden ze beschouwd als (potentieel) deel van het woonvolume en worden ze wel meegerekend bij de bepaling van het bouwvolume.
Artikel 1.5: Bepalingen voor verplaatsbare bouwvolumes Bijkomend is het toegelaten een grond gewoonlijk te gebruiken, aan te leggen of in te richten voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt. De grondoppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen, wordt verrekend in de maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van 80 m² volgens artikel 1.3. Voor verplaatsbare constructies gelden volgende maximale afmetingen voor de totaliteit van alle verplaatsbare constructies op een individueel perceel: • Bruto volume: 240 m³ De hoogte van de vloerplas van het gelijkvloers ligt minimaal 0,50 meter boven het maaiveld. Het volume dat door verplaatsbare constructies wordt ingenomen,	Verplaatsbare constructies die voor bewoning kunnen worden gebruikt zijn bijvoorbeeld woonwagens en caravans. Op basis van artikel 1.5 mag 80 m² ingericht worden voor het plaatsen van verplaatsbare constructies. Dit kan bijvoorbeeld onder de vorm van een 'platform' waarop de verplaatsbare constructies kunnen worden gezet. Eventueel niet gebruikte oppervlakte van een dergelijk platform wordt niet beschouwd als bijkomende verharding of terras en wordt dus niet meegerekend bij het bepalen van de 25 m² toegelaten verharding voor toegangen, terrassen en/of parking. De grondoppervlakte die wordt gebruikt, aangelegd of ingericht voor het plaatsen van één of meer verplaatsbare constructies voor bewoning, wordt verrekend in maximale bruto bebouwde oppervlakte per kavel van 80 m². Het volume van de verplaatsbare constructies wordt verrekend in het maximale bruto volume per kavel van 240 m³.

wordt verrekend in het maximale bruto bebouwde volume per kavel van 240 m³ volgens artikel 1.3. Het bouwen van vaste constructies ten behoeve van kleinschalige nutsvoorzieningen die complementair zijn aan verplaatsbare constructies is toegelaten. De grondoppervlakte van deze complementaire vaste constructies wordt verrekend in de maximale bebouwbare grondoppervlakte van 80 m² per individuele kavel.	Bij de bepaling van het maximaal volume wordt de ruimte tussen het maaiveld en de vloerplaat niet meegerekend. Het is mogelijk om op één perceel zowel vaste als verplaatsbare constructies te zetten, zolang de totale oppervlakte die door deze constructies wordt ingenomen niet meer dan 80 m² bedraagt en het totale volume van gebouwen en verplaatsbare constructies samen niet meer dan 240 m³ bedraagt. Het aantal woningen of tweede verblijven per kavel is op basis van artikel 1.3 beperkt tot één. Het aantal verplaatsbare constructies voor bewoning of verblijven is niet beperkt in aantal (rekening houdend met de toegelaten maxima per kavel voor de ingenomen grondoppervlakte en het volume). Nochtans wordt per individueel perceel slechts één gezin toegelaten en is het niet mogelijk om verschillende huisnummers op één perceel te krijgen. Onder kleinschalige nutsvoorzieningen wordt verstaan: sanitaire blokken, afvallokaal, lokaal voor elektriciteit, gas en watermeters.
Artikel 1.6: Voorkooprecht Op de percelen en constructies gelegen in het RUP is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt: 1. OCMW Holsbeek 2. Gemeente Holsbeek 3. Sociale huisvestingsmaatschappij 4. Provincie Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.	Om te vermijden dat op de percelen constructies worden opgericht om een andere doelgroep aan te trekken, is het van belang dat er een sociaal beheer kan opgestart worden binnen het woongebied. Daarom wordt een recht van voorkoop toegekend aan een aantal overheidsinstanties.
Artikel 1.7: Bepalingen voor bestaande hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen Aan een bestaande hoofdzakelijk vergunde constructie die niet aan de verordenende bepalingen voldoet, kunnen verbouwingen worden vergund, in afwijking van de voorschriften, voor zover het bouwvolume van de verbouwde constructie beperkt blijft tot het	Verbouwen binnen het bestaande volume is steeds toegelaten voor alle hoofdzakelijk vergunde constructies, ook andere dan woningen of verblijven.

hoofdzakelijk vergunde bouwvolume. Als een woning of verblijf vernield of beschadigd werd ten gevolge van een vreemde oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend, kunnen herstelwerken worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstellende constructie beperkt blijft tot het hoofdzakelijk vergunde bouwvolume, onder volgende voorwaarden: • de woning of het verblijf werd in het jaar voorafgaand aan de vernieling of beschadiging daadwerkelijk gebruikt of bewoond, waarbij dit kan worden aangetoond middels alle rechtens toegelaten bewijsmiddelen; • de aanvraag gebeurt binnen de drie jaar na de toekenning van het verzekeringsbedrag of, zo de vernieling of beschadiging niet door een verzekering gedekt zijn, binnen de vijf jaar na het optreden van deze vernieling of beschadiging In beide gevallen geldt als bijkomende voorwaarde voor woningen dat het aantal wooneenheden niet mag toenemen.	Het voorschrift betreffende het herbouwen van vernielde of beschadigde constructies geldt enkel voor woningen en verblijven.
Artikel 1.8: Afsluitingen In de zijtuin en achtertuin zijn enkel open afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 2,00 meter. In de voortuin zijn open en gesloten afsluitingen toegelaten. Ze hebben een maximale hoogte van 1,00 meter.	

1.2. Artikel 2: Natuurgebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
Artikel 2.1: Bestemming Het gebied is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie.	Categorie van gebiedsaanduiding: reservaat en natuur. In het natuurgebied is de hoofdfunctie natuur. Recreatief medegebruik laat evenwel toe dat bepaalde zones in het natuurgebied afgeschermd kunnen worden, niet toegankelijk zijn voor het publiek omwille van de natuurwaarde. Onder bos wordt begrepen ecologisch beheerd bos zoals bedoeld in het Bosdecreet in artikel 18 en volgende.
Artikel 2.2: Inrichting Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur voor het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer; • het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen. Bestaande openbare wegen en nutsleidingen kunnen verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijke milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid. •	Het aanbrengen van infrastructures voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructures zijn onder meer: veekerende rasters, het bouwen van schuilplaatsen voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. In het gebied zijn uitsluitend gebouwen toegelaten die noodzakelijk zijn voor het beheer van of het toezicht op het betrokken natuurgebied, op voorwaarde dat ze niet samen gebruikt worden als woonverblijf. Het gaat om gebouwen en constructies met een beperkte omvang (schuilplaats, bergplaats voor materiaal...). Een dergelijke bebouwing kan slechts toegelaten worden voor zover ze landschappelijk inpasbaar is en de betrokken oppervlakte natuurgebied aanzienlijk is. Bestaande hoofdzakelijk vergunde gebouwen die niet in overeenstemming zijn met de bestemming zijn zonevreemd. Voor deze constructies gelden de basisrechten zoals opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Artikel 2.3: Waterbeheersing Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen; zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.	Waterbeheersing is een nevengeschiedte functie in dit gebied. Voor werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen buiten de natuurlijke overstromingsgebieden of het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden worden de stroomgebiedbeheersplannen en de bekkenbeheersplannen als afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen. Met 'technieken van natuurtechnische milieubouw' wordt verwezen naar een geheel van technieken die gebruikt kunnen worden om bij de inrichting (en het beheer) van infrastructuurwerken (wegen, waterlopen) bestaande natuurwaarden zoveel als mogelijk te behouden of ze te ontwikkelen of te versterken, en meer algemeen om te komen tot "milieuvriendelijke" oplossingen voor ruimtelijke ingrepen. Een beschrijving van en toelichting bij dergelijke technieken is te vinden in de "Vademecums Natuurtechniek". Op basis van onderzoek en ervaring worden deze Vademecums regelmatig geactualiseerd.
Artikel 3.4: Voorkooprecht natuur Op de percelen en constructies gelegen in deze zone is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt: 1. Vlaams Gewest 2. Gemeente Holsbeek Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.	Het voorkooprecht is een instrument dat het voeren van een actieve natuurontwikkeling –herstel zal ondersteunen.
Artikel 2.5: Overgangsbepaling Permanente bewoners van weekendverblijven die op datum van de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan beschikken over of in aanmerking komen voor een woonrecht behouden dit recht tot en met 31 december 2029.	

Permanente bewoners zijn ertoe gehouden in te gaan op het eerste aanbod tot herhuisvesting van overheidswege, op straffe van verval van hun woonrecht. Het woonrecht vervalt eveneens indien en van zodra de permanente bewoner: 1. het weekendverblijf niet langer als hoofdverblijfplaats betreft, zulks blijkens het bevolkingsregister of het vreemdelingenregister van de betrokken gemeente; 2. een andere woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik verwerft; 3. na 1 september 2009 met betrekking tot het weekendverblijf een misdrijf, vermeld in artikel 6.1.1, begaat. Het woonrecht vervalt ten slotte indien het weekendverblijf tenietgaat of niet langer voldoet aan de vereisten, vermeld in artikel 5 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.	Deze bepalingen over het verval van het woonrecht zijn overgenomen uit artikel 5.4.3 §2 uit de Codex.
--	--

1.3. Artikel 3: Grote eenheid natuur (overdruk)

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
Het in overdruk aangeduide gebied is een Grote Eenheid Natuur (GEN)	Dit gebied is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende grote eenheden natuur zijn van toepassing in dit gebied. In voorkomend geval is een vastgesteld natuurrichtplan bepalend voor de inrichting en het beheer van het gebied. Een dergelijk natuurrichtplan wordt als een afwegingselement gehanteerd bij de beoordeling van de vergunningsaanvragen voor bovenvermelde werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en wijzigingen.

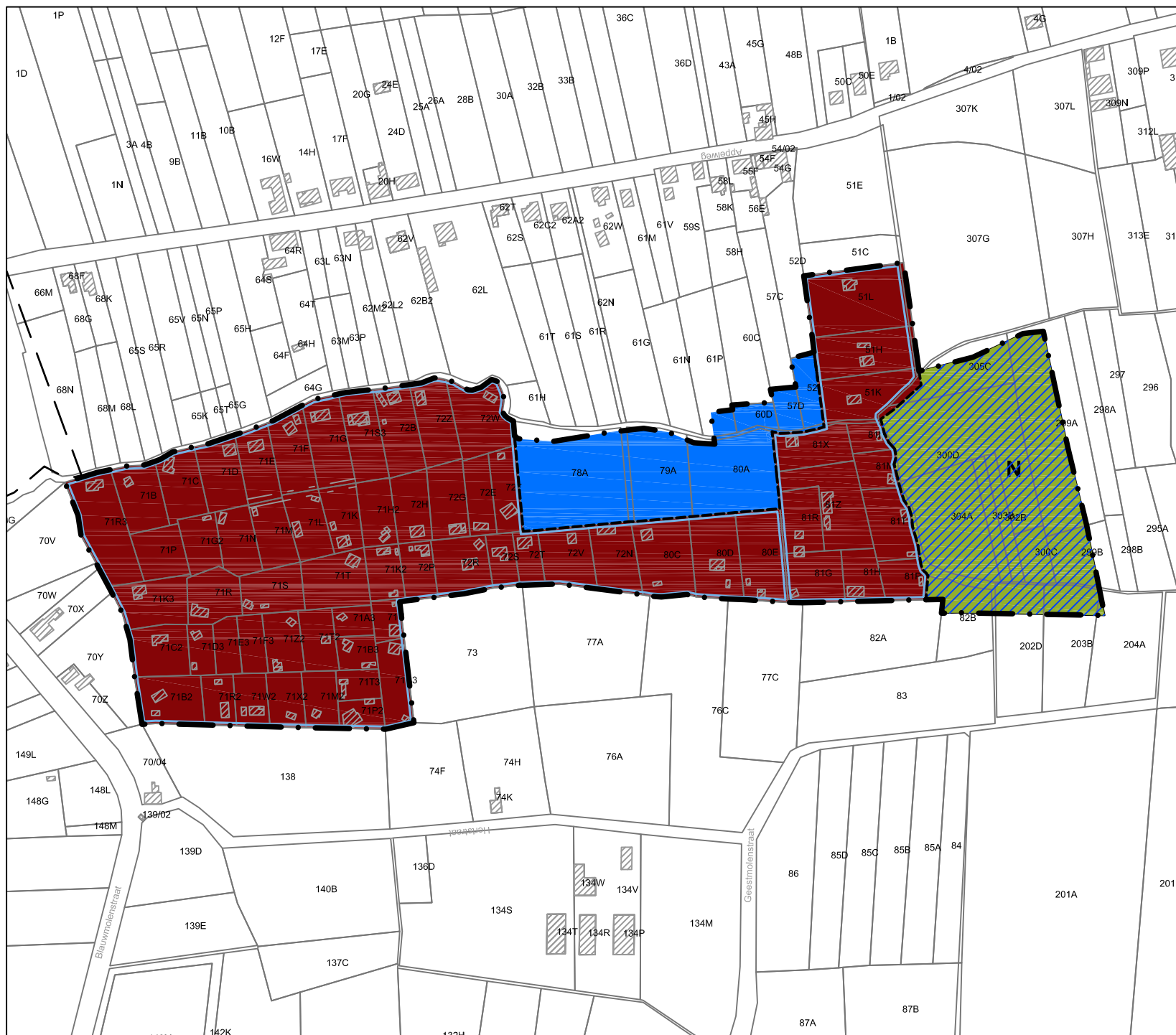
1.4. Artikel 4: Valleigebied

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	Toelichting bij verordenend voorschrift
Artikel 4.1: Bestemming De zone is bestemd voor het behoud van de beekvallei.	Categorie van gebiedsaanduiding: overig groen. De term 'behoud' omvat instandhouding, herstel en ontwikkeling van de beekvallei, bestaande uit de waterloop en de oeverzones.
Artikel 4.2: Inrichting Volgende werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen zijn toegelaten: • Werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn in functie van het behoud van de beekvallei. • Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit, voor zover ze landschappelijk geïntegreerd zijn of worden. • Werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen in functie van het verbeteren van de structuurkenmerken van de beekvalleien. • Het aanleggen en in stand houden van poelen en waterplassen ten behoeve van de versterking van de natuur en het natuurlijk milieu gekoppeld aan de beek en de beekvallei. Voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn eveneens werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouw, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en constructies en van het omzetten van historisch permanent grasland naar een ander bodemgebruik.	Onder landbouw wordt verstaan, land- en tuinbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het kweken van planten of dieren voor de markt of voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw

Artikel 4.3: Voorkooprecht Op de percelen en constructies gelegen in deze zone is een voorkooprecht van toepassing. De rangorde voor de toepassing van dit voorkooprecht is als volgt: 1. Vlaams Gewest 2. Gemeente Holsbeek Het voorkooprecht geldt voor een termijn van 15 jaar.	Het voorkooprecht is een instrument dat het voeren van een actief integraal waterbeleid zal ondersteunen.
---	--

2. VERORDENEND GRAFISCH PLAN

kaart 22: verordenend grafisch plan



Provinciaal RUP Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen in de deelruimte Hageland deelRUP Hertstraat

Ondergrond bestaande toestand

basisplan		gemeentegrens
		kadastrale percelen
		kadastrale gebouwen

Verordenend grafisch plan

basisplan		begrenzing Provinciaal RUP
		grens bestemmingszone

bestemming		art. 1: zone voor kleinschalig wonen en verblijven
		art. 2: natuurgebied
		art. 4: valleigebied

	art. 3: Grote Eenheid Natuur (overdruk)
	op te heffen verkaveling

Kaart 22: Grafisch plan

Bron: OC - GIS Vlaanderen
NGI - Kadvec 2010

0 25m 50m 100m

