

RUP "Woonlagen" te Wemmel

**Niet verordenend deel /
Toelichtingsnota**

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 12 november 2015	
Op bevel, De Secretaris,	De Voorzitter
Katrien De Taeye	Raf De visscher
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15 december 2015 tot en met 12 februari 2016 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
Katrien De Taeye	Walter Vansteenkiste
Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 23 juni 2016	
Op bevel, De Secretaris,	De Voorzitter
Katrien De Taeye	Raf De visscher

Ruimtelijk planner,



Dirk Bosmans

COLOFON

Opdracht:

RUP WOONLAGEN WEMMEL

Opdrachtgever:

Gemeente Wemmel
Dr. H. Folletlaan 28
1780 Wemmel

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2248883025_DVRUP_MVT/jil/dbo

Datum:

mei 2016

status / revisie:

Definitieve vaststelling

Vrijgave:

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

Projectmedewerkers:

Dirk Bosmans, Projectleider / Ruimtelijk Planner

Jill Loos, Adviseur, Ruimtelijk Planner

Stefanie De Weser, Milieudeskundige

Yannick Fabbro, Verkeersdeskundige

© Antea Belgium nv 2016

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

DEEL 1	RAPPORT	5
1	INLEIDING	6
1.1	PLANVOORNEMEN	7
1.2	DOELSTELLINGEN	7
1.3	SITUERING EN AFBAKENING PLANGEBIED	10
1.4	FEITELIJKE EN JURIDISCHE TOESTAND VAN HET PLANGEBIED	11
2	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	24
2.1	RELATIE MET STRUCTUURPLANNING.....	24
3	RUP VOOR HET SELECTIEF VERHOGEN VAN HET AANTAL WOONLAGEN	30
3.1	COMPLEMENTARITEIT RUP / ALGEMENE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING	30
3.2	RUP IN FUNCTIE VAN DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	31
3.3	OPBOUW VAN HET RUP EN RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	31
3.4	SCREENING VAN DE PLAN-MER-PLICHT (INCL. WATERTOETS)	50
4	GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	54
4.1	VERORDENEND GRAFISCH PLAN	54
4.2	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	54
4.3	WISSELWERKING MET GEMEENTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING.....	54
4.4	LIMITATIEVE OPGAVE VAN DE OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	54
4.5	RUIMTEBALANS	66
4.6	REGISTER M.B.T. PLANBATEN, PLANSCHADE, BESTEMMINGS-WIJZIGINGSCOMPENSATIE EN COMPENSATIE INGEVOLGE BESCHERMINGSVOORSCHRIFTEN	66
DEEL 2	BIJLAGEN	69

FIGUREN

Figuur 1-1 Situering plangebied – Bron: Google Maps	10
Figuur 1-2 Huidig aantal bouwlagen in Zellik - Groot-Bijgaarden - Bron: GRUP Afbakening VSGB	17
Figuur 1-3 Zones voor de selectieve wijziging van het juridisch kader voor het aantal bouwlagen in Zellik - Groot-Bijgaarden - Bron: GRUP Afbakening VSGB	17
Figuur 1-4 Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel – Bron: www.vlaanderen.be	18
Figuur 2-1 Herbevestigd Agrarisch Gebied - Bron: www.vlaanderen.be	25
Figuur 2-2 Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel - Bron: GRS Wemmel	28

DEEL 1 RAPPORT

1 Inleiding

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet in de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) als instrument ter uitvoering van de beleidsopties genomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS): art. 2.1.19 van deze Codex stelt “De gemeente kan gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken en herzien ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en van die delen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en van het provinciaal ruimtelijk structuurplan waarvan de uitvoering aan de gemeente werd toegewezen.”

De gemeente Wemmel beschikt over een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS), definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2011, en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 19 mei 2011, en opteert in uitvoering hiervan voor de opmaak van het RUP “Woonlagen”.

Het RUP “Woonlagen” volgt rechtstreeks uit de bindende bepalingen van het GRS: prioritaire actie voor de opmaak van een RUP voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen in de kern van Wemmel. Het RUP is verenigbaar met de richtinggevende bepalingen van het GRS.

Het gemeentelijk RUP dient zich te richten naar het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Hierbij kan niet worden afgeweken van de bindende bepalingen, en is slechts een gemotiveerde afwijking van de richtinggevende delen mogelijk. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan enkel elementen van gemeentelijk niveau in overweging nemen. Bovenlokale elementen dienen behandeld te worden in ruimtelijke uitvoeringsplannen op het respectievelijke provinciale of Vlaamse niveau.

Het RUP wordt opgemaakt in uitvoering van het RUP “Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel” (VSGB) en kaderend in de bepalingen van de omzendbrief RO2012/01 m.b.t. het verhogen van het aantal bouwlagen in de niet herbestemde woongebieden binnen het VSGB.

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan gebeurt conform de bepalingen van De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a. het planmilieueffectenrapport,
 - b. de passende beoordeling,
 - c. het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d. andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, 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.

In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

1.1 Planvoornemen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijke ruimtelijk beleid zoals vastgelegd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS BD 19.05.2011). Het RUP vloeit voort uit de bindende bepalingen van het GRS: als prioritaire actie wordt de opmaak van een RUP voor selectief verhogen van het aantal woonlagen in de kern van Wemmel vooropgesteld, rekening houdend met de waarde van het bestaande gebouwenpatrimonium.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7.03.1977) bevat aanvullende stedenbouwkundige voorschriften die in alle woongebieden het maximaal toegelaten aantal woonlagen beperken tot 2.

Het goedgekeurde gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende open ruimte gebieden" (VSGB, BVR 16.12.2011) dat van toepassing is op de kern van Wemmel, biedt de mogelijkheid aan de gemeenten om met de opmaak van een RUP gebiedsgericht en gemotiveerd af te wijken van de voorschriften van het gewestplan voor wat betreft het aantal woonlagen.

De gemeente Wemmel wenst met dit RUP voor de kernwoongebieden op haar grondgebied het maximum aantal woonlagen en bouwlagen vast te stellen, ter vervanging van de gewestplanvoorschriften, en in overeenstemming met de voorschriften van het GRUP VSGB. Daarnaast wil de gemeente voor deze kernwoongebieden enkele specifiek ruimtelijke oplossingen bieden.

1.2 Doelstellingen

Het RUP heeft tot doel om de noodzakelijke mogelijkheden en randvoorwaarden te creëren in functie van kernvernieuwing en kernversterking, volgens een lange termijnvisie en binnen de hedendaagse context van het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Het huidige gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (1977) omvat aanvullende voorschriften met betrekking tot het aantal woonlagen, die binnen de hedendaagse context en het huidige ruimtelijke ordeningsbeleid wenselijk herzien worden voor de kernwoongebieden. De gewestplanvoorschriften beperkt momenteel het huidig aantal woonlagen voor alle woongebieden tot maximum 2, hetgeen binnen de hedendaagse context leidt tot een hypothekering van de mogelijkheden voor kernvernieuwing en kernversterking binnen bepaalde zones van de gemeente.

Het RUP wordt daarnaast rechtstreeks opgemaakt vanuit de mogelijkheden geboden in het GRUP VSGB. De gemeente wenst daarbij expliciet het aantal toegelaten woonlagen planologisch te verankeren in het RUP, gelet op de voorschriften van het GRUP VSGB dewelke onverminderd blijven bestaan na de inwerkingtreding van het gemeentelijk RUP: Art. B9.1.3. *"Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten."*

De gemeente wenst omwille van bovenstaande elementen een RUP op te maken met volgende doelstellingen:

- Enerzijds wenst de gemeente bepaalde zones met kleinschalig residentieel patrimonium te vrijwaren van verdere opdeling in woonlagen en appartementering. Deze kleinschalige residentiële zones kennen bovendien slechts beperkt en verspreid een vermenging met niet-woonfuncties in de bestaande toestand:
 - o **Zones met te behouden kleinschalig residentieel karakter** (art.1, art. 2 en art. 3): voor deze zones geldt prioritair de doelstelling om verdere opdeling in bijkomende woonlagen en appartementen tegen te gaan. In tegenstelling tot de overige zones van het RUP.

- Anderzijds wenst de gemeente voor het meer dynamisch kernweefsel, waar reeds een sterke vermenging van functies aanwezig is, prioritair de beschikbare volumes van de gebouwen beter te benutten in functie van mogelijkheden voor kernvernieuwing en – versterking, onder meer om leegstand te voorkomen:
 - o **Zones waarvoor het aantal bouwlagen bepalend is voor het aantal toegelaten woonlagen** (art. 3, 4, 5): voor deze zones geldt prioritair de doelstelling om de bestaande gabarieten maximaal te kunnen invullen.
 - o In deze zones bestaat de problematiek waarbij geen verdere woonfunctie vergund kan worden in gebouwen met leegstand van de gelijkvloerse handelsruimten, aangezien het aantal woonlagen boven 2 zou uitstijgen. Het resultaat van de huidige toestand is langdurige leegstand van voor het wonen geschikte ruimtes, een verlies aan kwaliteit t.a.v. het openbaar domein omwille van lege gelijkvloerse gevels, en bijgevolg een steeds verdere algemene daling van de aantrekkelijkheid en woonkwaliteit voor de dorpskern;
 - o Naast de daling van de woonkwaliteit en daarmee de leefbaarheid van de kern, vormt het in vele gevallen een verlieslatend project voor investeerders om deze gebouwen aan te kopen voor renovatie of vervangingsnieuwbouw, wanneer geen geschikte invulling van de beschikbare vloeroppervlakte kan gevonden worden. Op deze manier blijven leegstand en vaak ook verouderde bebouwing met nood aan renovatie of vervanging bestaan, met als gevolg een steeds verdere algemene daling van de aantrekkelijkheid van de dorpscentra.
 - o Bestaande gebouwen zijn in vele gevallen geschikt voor het inrichten van meer dan 2 wooneenheden, in het bijzonder ook gelet op de groeiende vraag naar kleinere woonentiteiten alsook de toenemende schaarste van de ruimte voor wonen.

Het creëren van mogelijkheden tot een betere (meer flexibele) benutting van bestaande gabarieten en vloeroppervlaktes kan:

- o én opnieuw leiden tot het aantrekken van investeringen en het opwaarderen van de betrokken zones tot aantrekkelijke woonomgevingen. Dit zal bovendien opnieuw leiden tot een aantrekkelijk weefsel voor het vestigen van gelijkvloerse voorzieningen en winkelruimten, en bijgevolg ook een impuls zijn voor een verdere positieve evolutie van de leefbaarheid en de woonkwaliteit;
 - o én het woonweefsel veerkrachtig maken t.a.v. de huidige woontendensen en de toenemende schaarste aan beschikbare woonruimte in Vlaamse context. Het beter benutten van woonruimte binnen deze zones (en bovendien gelegen binnen het afgebakende stedelijke gebied rond Brussel) vloeit daarbij rechtstreeks voort uit de ruimtelijke beleidsplanning, zowel op Vlaams, Provinciaal als gemeentelijk niveau, en werd daarnaast ook verankerd in het gewestelijk RUP VSGB waarvan dit RUP een verdere uitvoering en verfijning vormt.
- Naast het meer flexibel (en dus veerkrachtig) benutten van bestaand bebouwd weefsel, heeft het RUP tot doel om via de afbakening van het reële kernwoongebied (op basis van de bestaande bebouwingskenmerken, dichtheden en de dorpsstructuur) de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te bieden voor de nog onbebouwde zones waar de ontwikkeling van de woonfunctie wenselijk is.
 - Vanuit de hedendaagse situatie met het toenemende gebrek aan woonruimte, alsook de transitie die in het ruimtelijke beleid wordt nagestreefd naar een compact en efficiënt ruimtegebruik, de verdere functiemenging en verdichting in de meer dynamische zones van de kern ten voordele van het behoud van de kernzones met kleinschalig en residentieel karakter en het vrijwaren van de buitengebieden, zijn de oude gewestplanvoorschriften niet verder houdbaar m.b.t. de ontwikkeling van kernzones.

- Niet zozeer dient de verhoging van het toelaatbaar aantal wooneenheden in de meer dynamische kernzones dan ook beschouwd te worden als middel om een sterke verhoging van het aantal wooneenheden te bekomen, maar wel als een middel voor het beter benutten van de beschikbare woonruimte door realisatie van compacte en verdichte woonprojecten te richten op de specifieke meer dynamische kernzones.

De gemeente wenst aldus een gedifferentieerd beleid te voeren tussen zones waar behoud van het een kleinschalig residentieel patrimonium wordt vooropgesteld (art. 1, art. 2 en art. 3 van het RUP) en zones waar verdichting door middel van verhoogd aantal woonlagen kan gebeuren (art. 4, art. 5 en art. 6 van het RUP).

Tussen de verschillende artikels wordt bovendien onderscheid gemaakt op basis van de overwegende kenmerken van het bestaand patrimonium binnen deze zones, zijnde het meestvoorkomend bestaand aantal bouwlagen en woonlagen binnen elke zone.

In het RUP wordt daarbij doelmatig gedifferentieerd binnen welke zones een extra woonlaag ter vervanging van een toevallige aanwezige niet-woonfunctie toegelaten is, én dit in afstemming op het meestvoorkomend aantal woonlagen, volgens de bestaande toestand. Op deze wijze wordt het RUP opgevat als een verzameling van bestemmingszones met telkens voor de zone specifieke mogelijkheden voor het toegelaten bouw- en woonlagen.

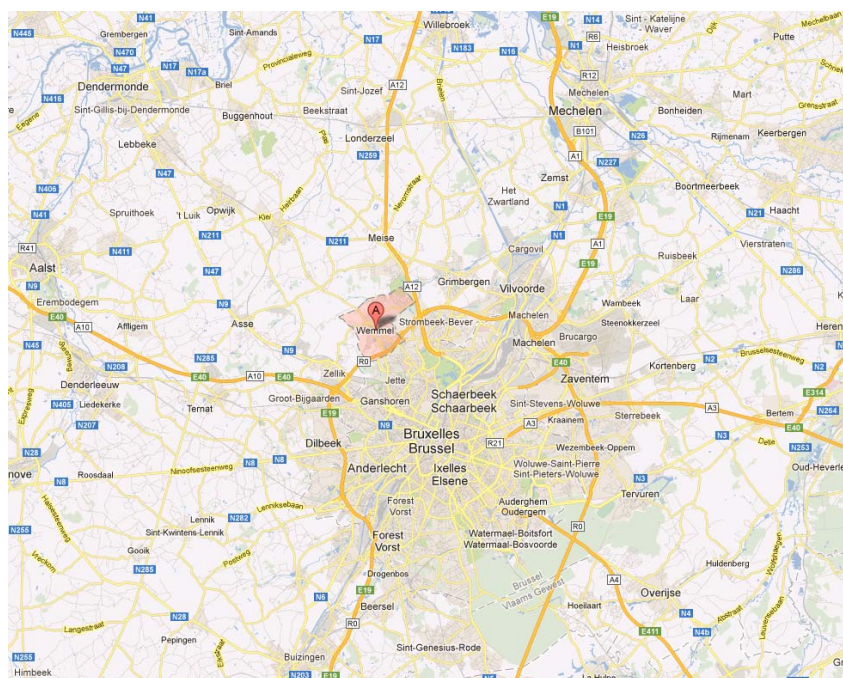
Het RUP wordt daarnaast in termen van planologie op een bijzondere 'flexibele' manier uitgewerkt: voor het afgebakende kernwoongebied worden enkel bestemmingen in de categorie 'wonen' beoogd, waar verweving van functies mogelijk is. Dit stemt overeen met en wordt ondersteund vanuit de ruimtelijke beleidsvisies van provincie en gewest, met betrekking tot het bundelen en versterken van functies in de kernen, en met betrekking tot het creëren van een veerkrachtige ruimte die op lange termijn plaats kan bieden aan de opvang van verschillende functies.

Het begrip 'woonlagen' wordt in dit RUP bovendien gedefinieerd zodat de invullingsmogelijkheden voor gebouwen steeds gemaximaliseerd kunnen worden. Hiertoe wordt het begrip 'woonlaag' gekoppeld aan het begrip 'wooneenheid' binnen een 'meergezinswoning':

- Met 'woonlaag' woonlagen wordt in het RUP bedoeld een bouwlaag of vloerniveau die/dat bestemd is voor een afzonderlijke wooneenheid. Het is dus enerzijds correct de definitie van het begrip 'woonlaag' te beperken tot het voorkomen binnen een meergezinswoning: in geval van ééngezinswoningen (ééngezinswoningen van 2 bouwlagen, 3 bouwlagen, ... komen inderdaad voor) dient immers niet gesproken te worden over 'woonlagen'. Anderzijds wordt het begrip 'woonlaag' gekoppeld aan de definitie van 'wooneenheid': een wooneenheid kan meerdere bouwlagen of vloerniveaus omvatten, doch dienen deze niet als bijkomende woonlaag beschouwd te worden wanneer ze geen afzonderlijke wooneenheid vormen.

Hiermee worden de mogelijkheden m.b.t. de vervanging van gelijkvloerse niet-woonfuncties door wonen vergroot, zonder dat dit per definitie samengaat met het verhogen van het aantal woonlagen, hetgeen bijgevolg bijdraagt tot voornoemde plandoelstellingen.

1.3 Situering en afbakening plangebied



Figuur 1-1 Situering plangebied – Bron: Google Maps

De gemeente Wemmel, gelegen in de noordelijke Vlaamse rand rond Brussel, is een faciliteitengemeente (taalfaciliteiten voor franstaligen). De Vlaamse rand rond Brussel wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen wonen en economische activiteiten. Een hoogwaardige industriële, handels- en dienstensector creëert samen met de aanwezige universiteiten, de luchthaven van Zaventem en het HST-station van Brussel-Zuid een grote toegevoegde waarde voor de ganze regio. Wemmel is vooral een verstedelijkte woonforensengemeente.

Administratief gezien maakt Wemmel deel uit van het arrondissement Halle-Vilvoorde (provincie Vlaams-Brabant), en grenst de gemeente aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest in het zuiden. De buurgemeenten van Wemmel zijn Merchtem en Meise in het noorden, Grimbergen in het oosten, Brussel en Jette in het zuiden en Asse in het westen.

Het netwerk van grote lijninfrastructuren in de omgeving van Wemmel vormt een radiaal patroon met de hoofdstad als middelpunt. De Brusselse Ring (R0) is een knooppunt van autosnelwegen die toegang geven tot diverse steden in Vlaanderen, Wallonië, Frankrijk, Duitsland en Nederland. Congestie brengt echter een vlotte doortocht in het gedrang. De verschillende Brusselse stations zijn dan weer knooppunten voor het regionale en internationale treinverkeer.

1.4 Feitelijke en juridische toestand van het plangebied

Zie bijhorende bijlagen:

Plan 1: Feitelijke en juridische toestand

Plan 2: Grafisch plan (verordenend)

Bijlage: plan-MER-screening

Bijlage: fotoreportage

Type plan (* weergegeven op Plan 1)	Kenmerken
Gewestplan *	Halle-Vilvoorde-Asse, KB van 07/03/1977: <ul style="list-style-type: none"> - Woongebieden - Gemeenschapsvoorzieningen - Bufferzones
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	GRUP 'Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel', BVR van 16/12/2011: <ul style="list-style-type: none"> - Het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn van het VSGB - Een gebied tussen Fr. Robbrechtsstraat, Schoolstraat, A. Verhasseltstraat en Dries werd opgenomen in een deelplan, met voorschriften volgens Art. B.9.1. (categorie wonen) - De waterlopen worden symbolisch aangeduid op een deelplan, met voorschriften volgens Art. B0.1.2.
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen *	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	RUP "Zonevreemde sport- recreatie-, en jeugdterreinen" (in opmaak – voorontwerpfase)
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	<ul style="list-style-type: none"> - BPA Centrum (KB. 28/05/1964) - BPA Centrum – gedeeltelijke herziening (BVR. 20/06/2011) - BPA Sint-Engelbertus (KB. 11/09/1953) - BPA Sint-Engelbertus – gedeeltelijke herziening (BVR. 20/06/2011)
Buurt- en voetwegen *	<ul style="list-style-type: none"> - Chemin nr. 1: Romeinsesteenweg - Chemin nr. 3: Rassel - Chemin nr. 6: Koningin Astridlaan - Chemin nr. 7: Is. Meyskensstraat - Chemin nr. 8: J. Vanden Broeckstraat - Chemin nr. 10: J. Bogemansstraat
Rooilijnplannen	<ul style="list-style-type: none"> - Rooilijnplan 1M3D8F 0706: N290 Steenweg op Brussel (KB. 4/10/1950)

Type plan (* weergegeven op Plan 1)	Kenmerken
Goedgekeurde niet-vervallen verkavelingsvergunningen**	Zie aanduiding grafisch plan
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Geen
Bosreservaten	Geen
Biologische Waardering Kaart	Biologisch waardevol: perceel Haachtsesteenweg/Woluwelaan
Beschermde monumenten *	<p>Beschermde monument in of in de nabije omgeving van het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Het Ronkelhof met omgeving (grenst ten zuidwesten aan het plangebied en de gedeeltelijk in het plangebied ter hoogte van de straat "Ronkel"); - clubhuis 'Cercle Sportif Saint-Michel' van architect A. Blomme van 1934 met inbegrip van het toegangshek en de kastanjedreef (ten zuidwesten van het plangebied, ca. 100m); - Eclectische burgerhuizen (niet in het plangebied, grenst ten noordoosten aan het plangebied, ter hoogte van de Limburg Stirumlaan); - Villa des Roses' met omringende tuin en smeedijzeren hek van 1912 (niet in het plangebied, grenst aan het plangebied ter hoogte van de Steenweg op Brussel); - 18de-eeuwse banbrouwerijherberg 'De Kam' (niet in het plangebied, grenst aan het plangebied ter hoogte van de Maalbeeklaan); - Dr. H. Folletlaan 24 : vml pastorie (met tuinmuur en kapelletje) (niet opgenomen in het plangebied, centraal gelegen ter hoogte van het Park van het kasteel van Wemmel); - Oud kasteel (thans gemeentehuis) (gevels en daken) (niet opgenomen in het plangebied, centraal gelegen ter hoogte van het Park van het kasteel van Wemmel); - Oorlogsgedenkteken, Grote Markt Wemmel (niet opgenomen in het plangebied, centraal gelegen ter hoogte van het Park van het kasteel van Wemmel); - Sint-Servatiuskerk (niet opgenomen in het plangebied, grenst in het noorden aan het plangebied); - Dorpswoning van 1847 met inbegrip van de ommuurde tuin (niet opgenomen in het plangebied, grenst in het noorden aan het plangebied).

Type plan (* weergegeven op Plan 1)	Kenmerken
Beschermd landschappen *	Beschermd landschap in de directe omgeving van het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> - Oud kasteel (nu gemeentehuis) en omgeving (niet opgenomen in het plangebied, centraal gelegen in de kern van Wemmel).
Beschermd stads- en dorpsgezichten *	Geen
Vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed * (14/09/2009)	<ul style="list-style-type: none"> - De Limburg Stirumlaan 7: Neoclassicistisch enkelhuis ID 89940 - De Limburg Stirumlaan 11: Burgerhuis ID 89941 - De Limburg Stirumlaan 53: Rijkshuis ID 89942 - De Limburg Stirumlaan 61: Hoekpand ID 89939 - De Limburg Stirumlaan 76: Villa ID 89943 - De Koningin Elisabethlaan 19/25: Industrieel complex Warnimont ID 89961 - Dries 77: Gesloten hoeve ID 41038 - J. De Ridderlaan Parochiekerk Sint –Engelbertus ID 89955 - L. Vander Zijpenstraat 31: Dorpswoning ID 89962 - Nerviërsaan 12: Modernistische rijwoning ID 89965 - Rassel 30: Boerenhuis ID 41047 - Steenweg op Brussel 104: Burgerwoning ID 89974 - Steenweg op Brussel 181: Boerenhuis van 1741 ID 89975 - Steenweg op Merchtem 93: Parochiekerk Sint – Servatius ID 89977
Landschapsatlas	Geen ankerplaatsen Geen lijnrelicten Geen relictzones Puntrelicten: <ul style="list-style-type: none"> - Sint – Servatiuskerk - Hof te Obbergen
Herbevestigd agrarisch gebied	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bevaarbare waterlopen	Geen
Geklasseerde waterlopen	Geen

1.4.1 **Maximaal 2 woonlagen in Wemmel**

De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in artikel 8 leggen bijkomende bepalingen op betreffende de woongebieden (KB 7.03.1977). Voor het gehele grondgebied wordt hiermee het maximaal toegelaten aantal woonlagen beperkt tot 2 woonlagen.

De Gemeente Wemmel wenst voor bepaalde kernwoongebieden op haar grondgebied deze bepaling te vervangen door de stedenbouwkundige voorschriften van onderhavig RUP, om het maximaal toegelaten aantal woonlagen op te trekken.

1.4.2 **Aanvullende stedenbouwkundige voorschriften Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse**

Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, betreffende de 'Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden' (KB 7.03.77) stelt het volgende:

"Behoudens andersluidende bepalingen in dit besluit, in een door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg, in een behoorlijk toegekende en nog niet vervallen verkavelingsvergunning of in een bouwverordening, gelden voor het bouwen van woningen in de door het gewestplan vastgestelde woongebieden volgende voorschriften :

1. binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse wordt het aantal bouwlagen van de woningen vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel; het maximum aantal woonlagen mag in geen geval vier woonlagen overtreffen;

2. elders in het gewest is het aantal woonlagen van de woningen ten hoogste twee. In de aaneengebouwde gedeelten van steden en gemeenten mag, zonder dat vier woonlagen worden overschreden, van de in het eerste lid, 2, gestelde regel afgeweken worden :

a. door een door Ons goedgekeurd bijzonder plan van aanleg;

b. de in dit artikel gestelde voorschriften zijn niet van toepassing op gronden die vóór de inwerkingtreding van dit besluit gekocht werden als bouwgrond op basis van een stedenbouwkundig attest dat het aantal toegelaten bouw- of woonlagen aanduidt en waarvan de geldigheidsduur nog niet verstreken is. Het maximum aantal woonlagen mag evenwel in geen geval vier woonlagen overtreffen."

In de omzendbrief van 19 juni 1991 wordt opgemerkt dat het bewaren van het 'streekeigen karakter' één van de hoofdbekommernissen is bij het invoegen van deze aanvullende stedenbouwkundige voorschriften. Het woontype van de ééngezinswoning betreft een streekeigen kenmerk en dient te worden nagestreefd.

1.4.3 **"Woonlagen" en "bouwlagen"**

Belangrijk in dit kader is de omzendbrief van 19 juni 1991, bevattende de toelichting bij de toepassing van dit artikel 8. Vooreerst wordt hierin onderscheid gemaakt tussen de begrippen "woonlaag" en "bouwlaag", en worden voor de begripvoering "woonlaag" volgende richtinggevende aandachtspunten geformuleerd:

woonlaag: *"...elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhal, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag. Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag. Dergelijke*

functies verhogen immers de bewoningsdichtheid niet. Onder "uitsluitend en hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies" wordt bedoeld dat het overgrote deel van de desbetreffende bouwlaag moet bestemd zijn voor de desbetreffende functie (kantoren, burelen, winkels, enz.). De bestemming kan worden afgeleid uit de planindeling en de constructiewijze van het gebouw, alsmede uit de bestemmingen die op de bouwplannen aangegeven zijn. Uiteraard kan niet verboden worden dat bij een kantoor een klein salon of een kleine keukenruimte voorzien wordt of dat kleine verblijfruimten voorzien worden bij een winkel of café. Een exact cijfer van de toegelaten verhoudingen vastleggen is niet aangewezen. Het moet echter duidelijk zijn dat dergelijke comfortfuncties bij burelen, winkels of horeca e.d. minimaal moeten gehouden worden..."¹

Beide punten 1 en 2 van artikel 8 van de bijzondere voorschriften zijn enkel geldig voor woongebouwen, daar deze uitsluitend betrekking hebben op het aantal woonlagen voor het bouwen van woningen.

Een woonlaag wordt als volgt gedefinieerd in de begrippenlijst van dit RUP: "Elke bouwlaag of elk vloerniveau dewelke tenminste voor 50% bestemd is voor permanente bewoning of tijdelijke bewoning, zoals onder meer kamers zoals bedoeld in het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode en latere aanvullingen en wijzigingen. Bijkomende vloerniveaus binnen eenzelfde bouwlaag (een bouwlaag is steeds lager dan 4,50m - zie ook begrip bouwlaag) of dakvolume (bvb. duplex) worden niet beschouwd als afzonderlijke woonlaag, voor zover deze geen bijkomende wooneenheid vormen. Bouwlagen die niet uitsluitend of hoofdzakelijk (minder dan 50% van de vloeroppervlakte) bestemd zijn voor een residentiële functie, niet-bewoonbare gedeelten van een woning, en ruimtes die niet worden ingericht voor een woonfunctie of verblijf vormen geen woonlaag."

bouwlaag: het aantal bouwlagen dient in alle omstandigheden rekening te houden en afgewogen te worden met de goede ruimtelijke ordening en de goede plaatselijke aanleg:

- Het eigen karakter van de wijk / omgeving;
- De straatbreedte;
- De vloerindex;
- De stedenbouwkundige aanleg;
- De harmonie met de omgeving.

Een bouwlaag wordt als volgt gedefinieerd in de begrippenlijst van dit RUP: "Een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.

- volle bouwlaag;
- gedeeltelijke bouwlaag."

¹ Omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften.

1.4.4 GRUP Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel: bestemmingen en voorschriften

De gemeente Wemmel wordt door het RSV gesitueerd in het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit en meer specifiek in het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB).

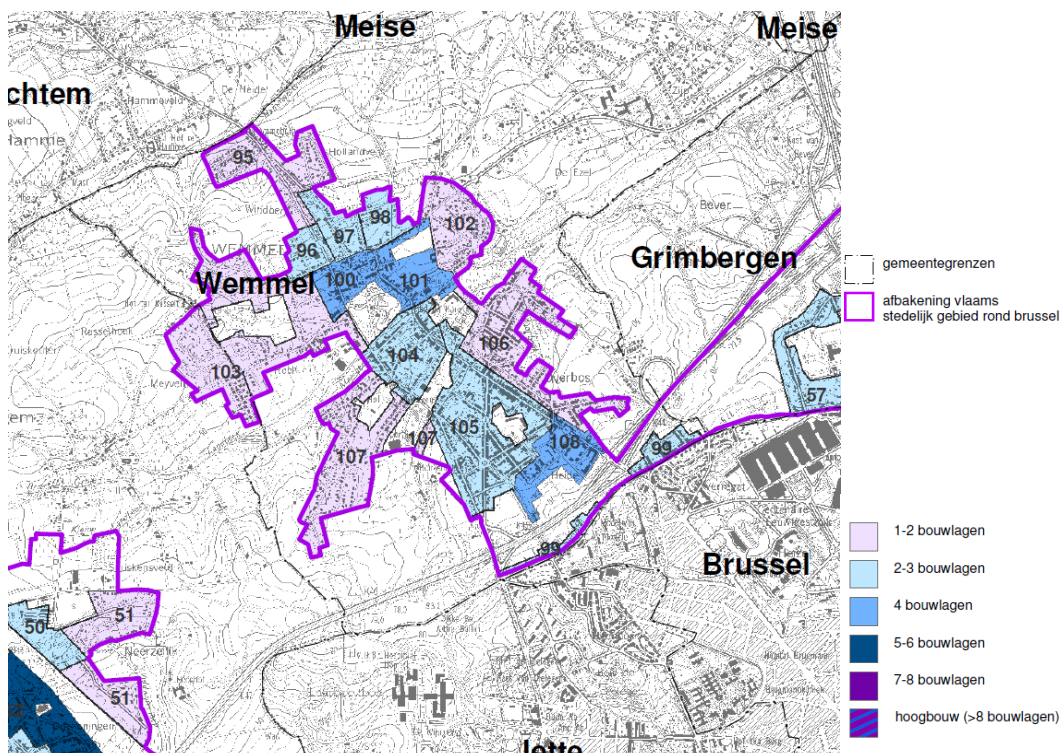
De hoofddoelstellingen van het beleid ten aanzien van deze stedelijke netwerken en de stedelijke gebieden zijn de leefbaarheid en attractiviteit ervan. Daaruit worden de volgende meer specifieke doelstellingen afgeleid:

- stimuleren en concentreren van activiteiten (dit vindt steun in het principe van de gedeconcentreerde bundeling); dit moet een versterking van de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken opleveren; uitgangspunten daarbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur;
- stedelijke vernieuwing, onder meer door strategische stedelijke projecten;
- een gedifferentieerde samenstelling van de stedelijke bevolking door het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- het leefbaar en bereikbaar houden door het stimuleren van andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid; de automobilititeit moet in bepaalde delen van de stedelijke gebieden verminderen;
- vermindering van het ongeordend uitzwermen van functies.

Het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel is een gebied met eigen karakteristieken en met eigen behoeften. Hiervoor worden gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Het is belangrijk het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel niet als een “rand” op te vatten, maar uit te gaan van de eigen specifieke kenmerken zoals de aanwezigheid van stedelijke voorzieningen in goed uitgeruste stedelijke kernen en van een groene gordel. De druk in de onmiddellijke omgeving van Brussel kan worden opgevangen in een aantal kleinere stedelijke kernen die verder van de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest gesitueerd zijn.

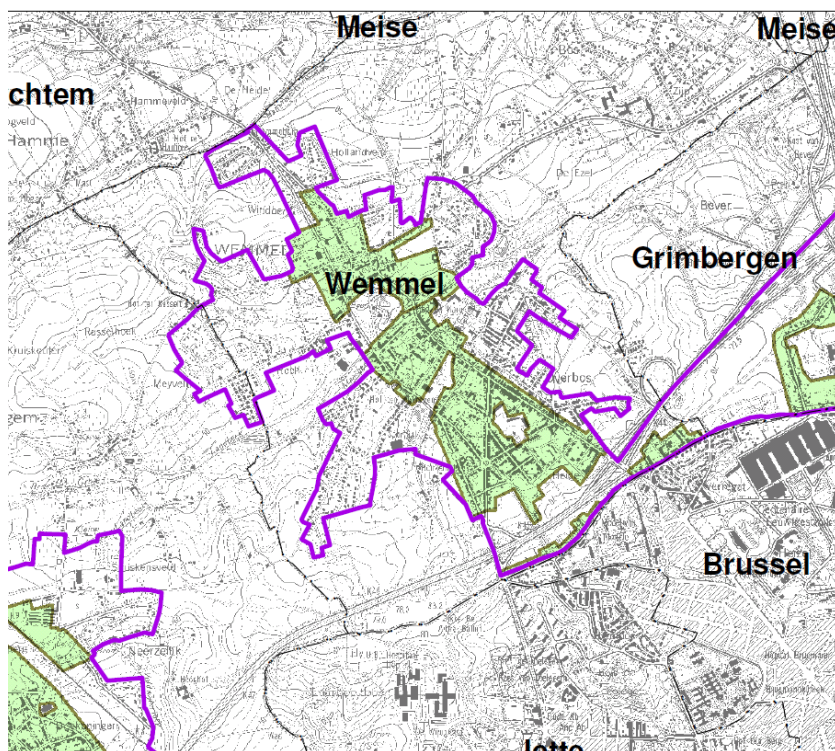
- uitgangspunt is een niet-afwentelingprincipe van een aantal van de stedelijke functies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest op het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel;
- het grootstedelijk vestigingsmilieu moet optimaal worden benut, o.a. door de aanduiding van “specifiek te ontwikkelen gebieden”;
- het stedelijk gebied moet beperkt blijven tot de huidige aaneengesloten agglomeratie (concentratie en verdichting, behoud van de groene gordel);
- er kunnen geen of slechts zeer beperkte bestemmingswijzigingen naar harde functies worden aanvaard;
- lokalisatie van woonfunctie is mogelijk door reconversie, invullen van onbebouwde percelen en verhoging van dichtheid met behoud van woonkwaliteit;
- vestiging van nieuwe bedrijvigheid is mogelijk door sanering van gebouwen en/of terreinen en verdichting op bedrijventerreinen;
- met uitzondering van de ontsluiting van een beperkt aantal toplocaties kan geen bijkomende wegeninfrastructuur die automobilititeit genereert, worden aanvaard;
- in het afbakeningsproces van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel zal prioritair worden rekening gehouden met de doelstellingen van Vlabinvest en zullen specifieke ontwikkelingsperspectieven inzake bouwen (hoogte, dichtheid, functies) worden uitgewerkt.

Huidig aantal bouwlagen in Zellik - Groot-Bijgaarden



Figuur 1-2 Huidig aantal bouwlagen in Zellik - Groot-Bijgaarden - Bron: GRUP Afbakening VSGB

zones voor de selectieve wijziging van het juridisch kader voor het aantal bouwlagen in zellik - groot-bijgaarden



Figuur 1-3 Zones voor de selectieve wijziging van het juridisch kader voor het aantal bouwlagen in Zellik - Groot-Bijgaarden - Bron: GRUP Afbakening VSGB

Het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel is een gebied met eigen karakteristieken en met eigen

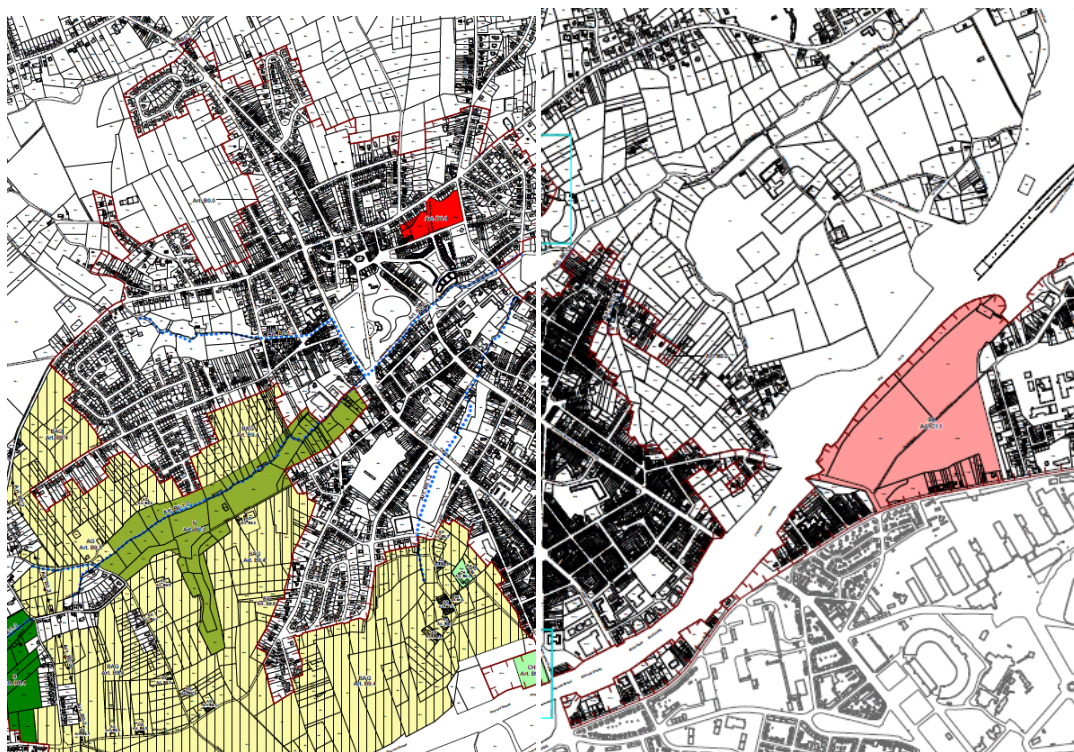
Het kernwoongebied van Wemmel is opgenomen binnen de afbakeningslijn van het Vlaams Strategisch gebied rond Brussel. Binnen deze zones wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. De op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften blijven van toepassing voor gebieden waar geen nieuwe voorschriften werden uitgewerkt (zones zonder grondkleur); d.w.z. dat voor deze zones de gewestplanvoorschriften of voorschriften uit eerdere BPA's en RUP's onverminderd geldig blijven. Bij de vaststelling van nieuwe uitvoeringsplannen en bij overheidsprojecten binnen de afbakeningslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

Het invullen van de behoefte aan bijkomende woningen heeft een kwalitatief uitgangspunt. Er wordt niet uitgegaan van een kwantitatieve taakstelling maar van de potenties tot kwalitatieve woonontwikkeling.

Het behoud van de eigenheid van de verschillende woonkernen in het Vlaams strategisch gebied is een uitgangspunt. Vandaar dat voorzichtig moet worden omgesprongen met het aansnijden van nieuwe bouwgronden. Prioriteit gaat naar kernversterkende projecten zoals het uitwerken van reconversieprojecten in het woonweefsel (omvormen van verlaten gebouwen of braakliggende terreinen tot kwalitatieve woonprojecten), het verdichten van de centra door de mogelijkheid te bieden om selectief het aantal bouwlagen te verhogen, het versterken van de kernen door het aansnijden van goed gelegen nog niet ontwikkelde woongebieden. 'Goed gelegen' betekent dat deze gebieden geen onderdeel uitmaken van het open ruimte netwerk, goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer en bij voorkeur aansluiten bij de bestaande kernen. Belangrijk is dat bij de ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden aandacht gaat naar een doelgroepenbeleid. De uitdaging bestaat erin om via allerhande instrumenten te pogen om een evenwichtig en sociaal verantwoord huisvestingsbeleid te voeren voor het gebied.

De gewenste structuur voor het Vlaams strategisch gebied rond Brussel geeft een hiërarchie van kernen aan. Aan elk van die kernen of aangeduide gebieden kan een eigen en gebiedsspecifiek ontwikkelingsperspectief worden gekoppeld. De hiërarchie is gebaseerd op de aanduiding van specifieke, gebiedseigen entiteiten in de gewenste ruimtelijke structuur.

(toelichtingsnota GRUP VSGB)



Figuur 1-4 Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel – Bron: www.vlaanderen.be

De zone tussen Fr. Robbrechtsstraat, Schoolstraat A. Verhasseltstraat en Dries werd grotendeels opgenomen in een deelplan (rode aanduiding, figuur 2-2) met volgende voorschriften:

Dit gebied behoort tot de bestemmingscategorie 'wonen'.

Artikel B9.1 Woongebied

Artikel B9.1.1

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Artikel B9.1.2

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;*
- *de bestaande of gewenste woondichtheid.*
- *de inpassing in de omgeving.*
- *garanties voor voldoende groen*

Artikel B9.1.3

In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een derde bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden

Een bouwlaag is een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.

Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 4 bouwlagen. Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.

Artikel B9.1.4

Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, of bij elke vergunningsaanvraag in

het woongebied Ronkelhof, uitgezonderd met betrekking tot de bestaande woningen en gebouwen, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie voor het gebied Ronkelhof toont aan hoe wordt ingespeeld op de ligging aan en het zicht op de aansluitende open ruimte. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Artikel B9.1.5

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftientwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Artikel B9.1.6

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40%, verminderd met het aandeel bepaald in artikel 13.6.

Artikel B9.1.7

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

Het GRUP VSGB geeft een symbolische aanduiding m.b.t. waterlopen weer, met volgende voorschriften:

Symbolische aanduiding voor onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen (overdruk)

Artikel B0.1.2. Onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen

Onder deze symbolische aanduiding in overdruk voor onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerd onbevaarbare waterlopen wordt volgend gebied begrepen:

- *de waterloop en tot 7,5 meter aan de buitenkant van de oever voor de onbevaarbare waterlopen van 2de categorie;*
- *de waterloop en tot 5 meter aan de buitenkant van de oever voor de onbevaarbare waterlopen van 3de categorie;*
- *de waterloop en tot 2,5 meter aan de buitenkant van de oever voor de niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen.*

In dit gebied In de onmiddellijke omgeving van het gebied aangeduid met deze overdruk voor waterloop, zijn alle handelingen toegelaten voor:

- *het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,*
- *het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,*
- *het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,*
- *het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen.*

In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor productie van hernieuwbare energie, energierecuperatie of warmtekrachtkoppeling voor zover ze de waterhuishouding niet verstoren.

De aanvragen voor vergunningen worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie en het waterbergend vermogen van het gebied en de natuurverbindingen via de rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Voor de reeds bebouwde of bebouwbare bestemming in grondkleur betekent dit dat alle handelingen rekening houden met:

- *het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,*
- *het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingsfunctie,*
- *het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,*
- *het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.*

1.4.5 Omzendbrief RO/2012/01 m.b.t. ‘verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel’

De omzendbrief is van toepassing op het plangebied van het RUP ‘Woonlagen’. De zones aangeduid in dit RUP binnen de categorie van ruimtegebruik ‘wonen’, worden middels de omzendbrief aangeduid als gebieden die voor verhoging van het aantal bouwlagen in aanmerking komen. Met voornoemd RUP wordt voor deze gebieden een verhoging van het aantal bouwlagen onderzocht en gemotiveerd conform de bepalingen van de omzendbrief.

Deze omzendbrief geldt als richtlijn bij de opmaak van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het hoger vermelde toepassingsgebied. Het spreekt voor zich dat de algemene regel dat ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt in uitvoering van de structuurplannen onverminderd blijft gelden. Indien de gemeente of de provincie binnen de gebieden die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen het aantal toegelaten bouwlagen wil wijzigen, moet ze daarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Dat ruimtelijk uitvoeringsplan moet gemotiveerd worden op basis van de gegevens in het hoger vermelde onderzoek bouwlagen.

De volgende elementen moeten in overweging worden genomen bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen. De afwegingscriteria zijn niet determinerend of absoluut en dienen als een aanvulling van de standaardprocedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden beschouwd:

- *Het bepalen van het maximaal aantal bouwlagen gebeurt op ruimtelijke overwegingen en is gebaseerd op het hoger vermeld onderzoek bouwlagen.*
- *Bij het bepalen van het aantal bouwlagen wordt gestreefd naar een voldoende gedifferentieerde woontypologie, aangepast aan de kenmerken van het plangebied en zijn omgeving.*
- *Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat ook een visie en desgevallend bepalingen over de aan wonen verwante functies zoals handel, diensten en voorzieningen. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan de invulling van de gelijkvloerse bouwlaag. Er wordt ook ingegaan op het aantal woonlagen: welke bouwlagen kunnen ook een woonfunctie krijgen en hoe wordt er omgegaan met de dakverdieping?*
- *Er wordt aangetoond dat de planopties kernversterkend zijn en dat ze de leefbaarheid van het plangebied en zijn omgeving niet in het gedrang brengen. Daarbij wordt bijvoorbeeld ingegaan op de mobiliteitsafwikkeling, de parkeervoorzieningen, recreatieve aspecten, groenvoorzieningen en het netwerk voor fietsers en wandelaars.*

2 Beleidskader en relevante studies

2.1 Relatie met Structuurplanning

2.1.1 Structuurplan Vlaanderen en GRUP Afbakening VSGB

Wemmel is gelegen binnen het **Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel**. De afbakening van het VSGB gebeurt door de Vlaamse Regering. Enkel de kern van Wemmel ligt binnen de afbakening van het stedelijk gebied

Dit stedelijk gebied dient niet als "een rand" opgevat maar van de eigen specifieke kenmerken uit te gaan zoals de aanwezigheid van verschillende stedelijke voorzieningen in goed uitgeruste stedelijke kernen en de aanwezigheid van een "groene gordel". Ook moeten de aantrekkingskracht en de ruimtelijke potenties van een aantal kleinere stedelijke kernen die verder van de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verwijderd zijn, worden benut om de druk op de ruimte in de onmiddellijke omgeving van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest weg te nemen.

Er wordt in het ruimtelijk beleid voor dit gebied duidelijk aangegeven dat een aantal van de stedelijke functies verbonden aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, niet kunnen afgewenteld worden op het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel.

Er wordt gesteld dat het behoud van de onbebouwde ruimte (de "groene gordel") in het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel essentieel is. Vanuit dit principe moet worden aangegeven onder welke voorwaarden onbebouwde ruimte in het bestaande woongebied een "open ruimte" bestemming kan krijgen.

Het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel kenmerkt zich door een sterke verweving van verstedelijkte gebieden en waardevolle omringende open ruimten. Deze specifieke context komt duidelijk tot uiting in de deelruimte Zellik- Groot-Bijgaarden waar de verstedelijkte kernen Wemmel, Zellik, Groot-Brijgaarden en Dilbeek, ontwikkeld langs de radiale steenwegen naar Brussel afgewisseld worden door een rijk pallet aan landbouwkouters, ingesneden valleien, bosfragmenten enz. (toelichtingsnota GRUP VSGB)

Wemmel is een compacte kern omgeven door waardevolle open landbouwruimten. Nieuwe ontwikkelingen zijn kernversterkend maar veeleer beperkt. De aanwezigheid van de Maalbeek doorheen de kern verdient bijzondere aandacht als waardevolle ecologische verbinding. Grootschalige bijkomende ontwikkelingen op vlak van wonen en bedrijventerreinen zijn in Wemmel niet gewenst. (toelichtingsnota GRUP VSGB)

Binnen deze kernen van het VSGB worden gebiedsgericht bijkomende woonontwikkeling mogelijk gemaakt. In Wemmel, omgeven door waardevol landbouwgebied, zijn de mogelijkheden voor bijkomende ontwikkelingen veeleer beperkt. Het gaat om de ontwikkeling van een binnengebied en een afwerking van de bestaande bebouwingsrand in de omgeving Ronkelhof met zicht op de open ruimte. Ook de eventuele reconversie van de suikergoedfabriek, gelegen ten zuiden van de R0 langs de Romeinsesteenweg en de Koningin Elisabethlaan, waarvan de eigenaars een herinrichting overwegen tot nieuwe eigentijdse en hedendaagse woonvormen, ondersteunt het bebouwd weefsel van de kern. Het herwaarderen van dergelijk industrieel erfgoed binnen de bebouwde structuur is een duurzame actie in de zoektocht naar bijkomende woningen en voorkomt het onnodig aansnijden van bijkomende open ruimte voor meer traditionele woonvormen. (toelichtingsnota GRUP VSGB)

Gedetailleerde bespreking van het GRUP Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel: zie punt 1.4.4.

2.1.1.1 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Dit planningsproces houdt de beleidsmatige herbevestiging in van de gewestplannen door het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Binnen deze afbakening worden een aantal perimeters gedefinieerd, waarbinnen bepaalde bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen, algemene en bijzondere plannen van aanleg (APA en BPA's), en

ruimtelijke uitvoeringsplannen van de drie planningsniveaus beleidsmatig herbevestigd worden. Het gaat over:

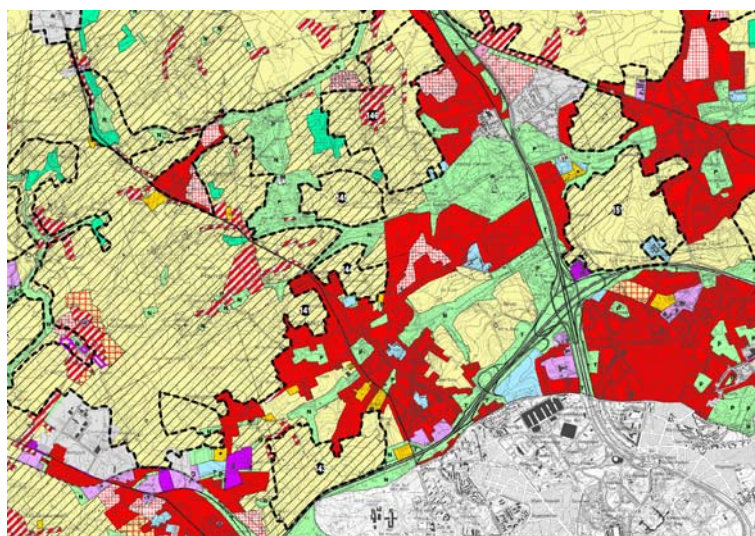
- agrarische gebieden;
- natuurgebieden;
- bosgebieden;
- overige groengebieden.

De bestaande gewestplanvoorschriften, de omzendbrieven omtrent de toepassing van de gewestplanvoorschriften en de decretale bepalingen die bepaalde werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen toelaten buiten de geëigende bestemmingszone blijven onverminderd van toepassing. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen worden beoordeeld op basis van deze bepalingen.

In een eerste fase werden de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) afgebakend in 'grote eenheden natuur' (GEN) en 'grote eenheden natuur in ontwikkeling' (GENO). Een RUP dat de natuurlijke elementen binnen deze gebieden betekenisvol aantast is gebonden aan de opmaak van een 'passende beoordeling'

Het plangebied is niet in of nabij een VEN- of IVON-gebied gelegen.

De tweede fase van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur werd opgestart in 2004 en gebeurt per regio op een meer geïntegreerde manier t.a.v. landbouw, natuur en bos. Voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland werd door de Vlaamse administratie een ruimtelijke visie opgesteld over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma. Hierin geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.



Figuur 2-1 Herbevestigd Agrarisch Gebied - Bron: www.vlaanderen.be

De landbouwgebieden ten oosten en noorden van Wemmel werden opgenomen als Herbevestigd Agrarisch Gebied (zones 141, 143, 144, 145 en 146)

2.1.2 **Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)**

De provincieraad van Vlaams-Brabant stelde bij besluit van 11 mei 2004 het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant (RSVB) definitief vast. Op 7 oktober 2004 keurde de Vlaamse regering het provinciaal ruimtelijk structuurplan goed. Het ministerieel besluit verscheen in het Belgisch staatsblad van 16 november 2004. Sinds 1 december 2004 is het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant in werking.

Op 19 juni 2012 stelde de provincieraad van Vlaams-Brabant een addendum bij het provinciaal ruimtelijk structuurplan definitief vast.

De gemeente **Wemmel** wordt gesitueerd in het Verdicht Netwerk. Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten:

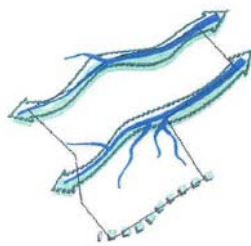
- de verscheiden fysische structuur, van een diep ingesneden heivellandschap tot een bijna vlak en relatief nat gebied, dient te worden behouden;
- de belangrijke open ruimte-elementen in het gebied, zoals het Zoniënwoud, Heverleebos, Meerdaalwoud, de Dijle) en de Zennevallei worden gevrijwaard en worden aangevuld met een gamma kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen;
- de stedelijke dynamiek, eigen aan de deelruimte, wordt plaatsgebonden en afhankelijk vna de ligging ten opzichte van lijninfrastructuren, open ruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd. Multimodale knooppunten worden in eerste instantie verder ontwikkeld. De regionale en internationale polen worden versterkt;
- het openbaar vervoersnetwerk wordt uitgebouwd en afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen.

Binnen het Verdicht Netwerk is Wemmel gelegen binnen het subgebied Brussel-Mechelen-Antwerpen. Als gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven worden hiervoor onder andere gesteld dat de woondynamiek gestuurd dient te worden naar de geselecteerde kernen langsheen de infrastructuurbundel (N1, E19, HST-lijn en spoorlijn Brussel-Mechelen), de openbaar vervoersontsluiting dient verbeterd en de openbare ruimtefragmenten dienen maximaal bewaard te worden.

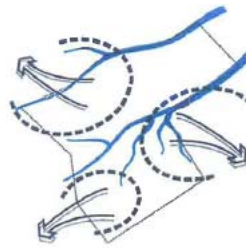
Wemmel maakt deel uit van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB). Enkel de kern van Wemmel ligt binnen de afbakening van het stedelijk gebied. Volgens het provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant is Bouchout een woonkern. De ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied binnen de afbakening vna het VSGB staan beschreven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

2.1.3 Gemeentelijk structuurplan Wemmel

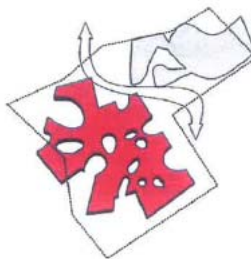
2.1.3.1 Ruimtelijke concepten



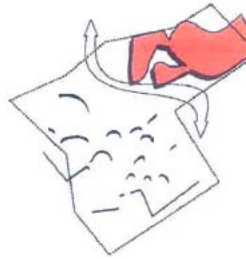
Beekvalleien als dragers van de natuurlijke structuur.



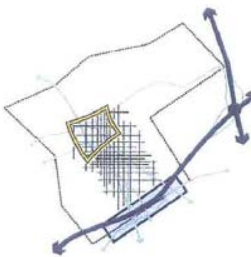
Koutergebieden als onderdeel van de groene gordel rond Brussel.



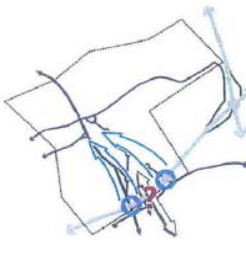
Samenhangende stedelijke kern verlicht met open parkfragmenten.



Identiteitsversterking van het "woonpark Bouchout".



Economische ligging nabij Brussel en langs R0 kwalitatief benutten.

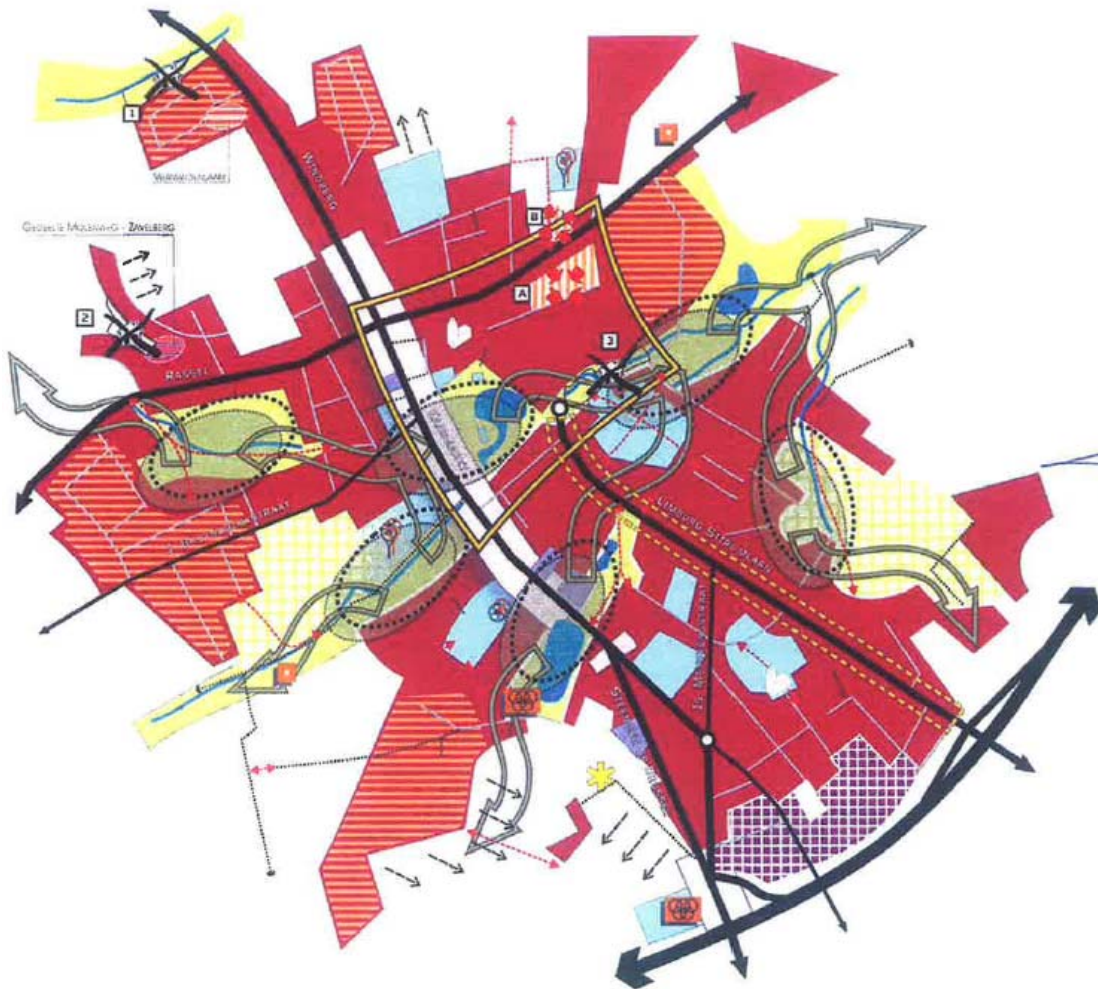


Een veilige ontsluiting van Wemmel op de R0.

2.1.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel

Aandachtspunten uit bestaande ruimtelijke structuur:

- Stedelijke dichtheden met een dorpskarakter
- Twee belangrijke assen
- Openruimte in en rond de kern
- Sterk autogericht
- Neiging tot appartementering
- Nood aan betaalbare huisvesting
- Gemeenschapsvoorzieningen zijn gespreid



Figuur 2-2 Gewenste ruimtelijke structuur kern Wemmel - Bron: GRS Wemmel

2.1.3.3 Ontwikkelingsopties kern Wemmel

De huidige kern van Wemmel heeft zeer veel kwaliteiten maar dreigt slachtoffer te worden van haar eigen aantrekkingskracht. Het is de bedoeling om deze kwaliteiten te behouden en waar kan te versterken en bovendien een verdere uitbreiding zo te realiseren dat ze geen negatieve invloed heeft op deze kwaliteiten.

Om dit te bereiken worden volgende ontwikkelingsopties genomen:

- Investeren in het historische centrum
- Nieuwe woonontwikkelingen met vernieuwende woontypologieën
- Activeren van onbebouwde bouwgrondreserves
- Uitbouwen van twee stedelijke boulevards met een eigen karakter
- In stand houden van de beeldkwaliteit van historische gebouwen
- Verbeteren toegankelijkheid van groene ruimtes
- Versterken gemeenschapsvoorzieningen
- Realiseren van voldoende fiets- en voetgangersverbindingen
- Verbeteren van de verkeersveiligheid in woonstraten
- In stand houden van zichten op het landschap

Het herbekijken van het aantal bouwlagen

Om het aantal woonmogelijkheden op te voeren wordt er aan gedacht om het aantal toegestane bouwlagen te vermeerderen.

Binnen het overlegproces van het Vlaams stedelijk gebied Brussel werd er een voorstel geformuleerd m.b.t. tot het optrekken van het gewenst aantal bouwlagen, een proces dat op gemeentelijk niveau verder wordt uitgewerkt. Het voorstel vraagt nog verder onderzoek. Zo zal moeten rekening worden gehouden met bestaande situaties, v.b. langs de Limburg Stirumlaan en het aanwezig waardevol patrimonium.

Het is in elk geval niet de bedoeling dat residentiële woonwijken zoals Park, omgeving Van Eycklaan, De Keersmaekerslaan, Vier Winden, Uilenspiegelpark in aanmerking komen voor verdichting via het verhogen van het aantal bouwlagen.

3 RUP voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen

3.1 Complementariteit RUP / algemene stedenbouwkundige verordening

De gemeente kiest voor de opmaak van een RUP voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen + de opmaak van een algemene stedenbouwkundige verordening. Beide documenten zullen complementair zijn. Beide RUP en verordening zullen het kader vormen voor het verlenen van stedenbouwkundige vergunningen en vullen elkaar bijgevolg aan:

- Met het RUP worden de algemene bestemmingen vastgelegd, in dit geval woongebied met mogelijkheden voor een verhoogd aantal bouwlagen t.o.v. de omgevende woongebieden, en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften die instaan voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke ordening.

Het RUP wordt zoveel mogelijk uitgewerkt met generieke voorschriften: één of meerdere contouren bakenen de zone(s) af waar de nieuwe bestemming wordt gerealiseerd, en de bijhorende voorschriften zijn bij voorkeur algemeen geldig voor de ganse zones. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen de zones waar 2, 3 of 4 woonlagen zullen worden toegelaten, gekoppeld aan het aantal toegelaten bouwlagen.

Het RUP vervangt het onderliggende gewestplan én de onderliggende BPA's voor de gebieden waar het RUP van toepassing wordt. Het RUP vervangt de onderliggende verkavelingen.

- Met de algemene verordening worden gedetailleerde voorwaarden geformuleerd voor specifieke stedenbouwkundige elementen, inrichtingen en functies.

De verordening is algemeen geldig over het volledige grondgebied van de gemeente, opgedeeld in een afgebakend kerngebied en het omliggende buitengebied.

De verordening vervangt het gewestplan, de BPA's of RUP's niet, maar zal aanvullend zijn aan alle geldende planologische voorschriften, dus ook aan het nieuwe RUP.

Het RUP wordt opgemaakt:

- In uitvoering van de bindende bepalingen van het GRS Wemmel: prioritair actie voor de opmaak van een RUP voor het selectief verhogen van het aantal woonlagen in de kern van Wemmel (goedgekeurd bij BD 19/05/2011);
- Als gebiedsgerichte en gemotiveerde afwijking van de voorschriften van het gewestelijk RUP "VSGB en aansluitende openruimte gebieden" (goedgekeurd bij BVR 16/12/2011);
- Volgens de omzendbrief RO2012/01 van de Vlaamse Regering m.b.t. de "verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel";
- Om in de mate van het mogelijke een oplossing te bieden aan een aantal bestaande bouwovertradingen die als gevolg van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7/03/1977) en/of stedenbouwkundige voorschriften van verkavelingen momenteel niet kunnen worden geregulariseerd;
- Overeenkomstig de Vlaamse Codex RO en latere wijzigingen, art. 2.2.1. t.e.m. 2.2.5. en art. 2.2.13. t.e.m. 2.2.18.

De algemene stedenbouwkundige verordening wordt opgemaakt:

- Ter vervanging van de bestaande gemeentelijke bouwverordening van 20/12/1922, met aanvullingen van 11/02/1977 en 3/02/1998;
- Overeenkomstig de Vlaamse Codex RO en latere wijzigingen, art. 2.3.1 t.e.m. 2.3.3.

3.2 RUP in functie van de gewenste ruimtelijke structuur

Het RUP "Woonlagen Wemmel" wordt opgemaakt met betrekking tot de beperkingen voortvloeiend uit de aanvullende gewestplanvoorschriften. De beperkingen gelden ten aanzien van bepaalde ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, en heeft in grote mate te maken met de behoefte aan meer gedifferentieerde woonvormen in specifieke kernzones: voor het meer dynamisch kernweefsel, waar reeds een sterke vermenging van functies aanwezig is, werkt het RUP de bepalingen uit om de beschikbare volumes van de gebouwen beter te benutten, onder meer om leegstand te voorkomen (Art. 1, Art. 2 en Art. 3). De huidige maatschappelijke samenstelling vraagt meer woonvoorzieningen voor onder meer alleenstaanden, kleine gezinnen en bejaarden. Met de bepaling van het betreffende aanvullende gewestplanvoorschrift, met betrekking tot het behoud van de toenmalige eigenheid van het woningtype eengezinswoning, werd met de opmaak van het gewestplan in 1977 hiermee geen rekening gehouden.

Daarnaast wordt het RUP "Woonlagen Wemmel" opgemaakt met betrekking tot het vrijwaren van de kernzones gekenmerkt door kleinschalig residentieel patrimonium van verdere opdeling in woonlagen en appartementering. Deze kleinschalige residentiële zones kennen bovendien slechts beperkt en verspreid een vermenging met niet-woonfuncties. Voor deze zones werkt het RUP de bepalingen uit om verdere opdeling in bijkomende woonlagen en appartementen tegen te gaan (Art. 1, Art. 2 en Art. 3).

Het optrekken van het maximaal aantal woonlagen in deze specifieke kernzones kadert binnen het uitgangspunt van kernversterking en het bij voorkeur realiseren van wooneenheden in het bestaande weefsel. Ook draagt dit onrechtstreeks bij tot het vrijwaren van de kleinschalige residentiële kernzones en de niet bebouwde gebieden. Het RUP draagt op deze manier bij tot de verwezenlijking van de beleidsdoelstellingen voor de nederzettingsstructuur zoals opgenomen in het GRS.

3.3 Opbouw van het RUP en ruimtelijke onderbouwing

Aansluitend op de mogelijkheid tot afwijking via een gemeentelijk RUP wordt gekozen voor het aanduiden en afbakenen van zones voor kernwoongebieden, waarbinnen het maximum aantal toegelaten woonlagen wordt gewijzigd.

De gemeente wenst aldus een gedifferentieerd beleid te voeren tussen zones waar behoud van het een kleinschalig residentieel patrimonium wordt vooropgesteld (art. 1, art. 2 en art. 3 van het RUP) en zones waar verdichting door middel van verhoogd aantal woonlagen kan gebeuren (art. 4, art. 5 en art. 6 van het RUP).

Tussen de verschillende artikels wordt bovendien onderscheid gemaakt op basis van de overwegende kenmerken van het bestaand patrimonium binnen deze zones, zijnde het meestvoorkomend bestaand aantal bouwlagen en woonlagen binnen elke zone.

In het RUP wordt daarbij doelmatig gedifferentieerd binnen welke zones een extra woonlaag ter vervanging van een toevallige aanwezige niet-woonfunctie toegelaten is, én dit in afstemming op het meestvoorkomend aantal woonlagen, volgens de bestaande toestand. Op deze wijze wordt het RUP opgevat als een verzameling van bestemmingszones met telkens voor de zone specifieke mogelijkheden voor het toegelaten bouw- en woonlagen.

Het begrip 'woonlagen' wordt in dit RUP bovendien gedefinieerd zodat de invullingsmogelijkheden voor gebouwen steeds gemaximaliseerd kunnen worden. Hiertoe wordt het begrip 'woonlaag' gekoppeld aan het begrip 'wooneenheid' binnen een 'meergezinswoning':

- Met 'woonlaag' woonlagen wordt in het RUP bedoeld een bouwlaag of vloerniveau die/dat bestemd is voor een afzonderlijke wooneenheid. Het is dus enerzijds correct de definitie van het begrip 'woonlaag' te beperken tot het voorkomen binnen een meergezinswoning: in geval van ééngezinswoningen (ééngezinswoningen van 2 bouwlagen, 3 bouwlagen, ... komen inderdaad voor) dient immers niet gesproken te worden over 'woonlagen'. Anderzijds wordt het begrip 'woonlaag' gekoppeld aan de definitie van 'wooneenheid': een wooneenheid kan meerdere bouwlagen of vloerniveaus omvatten, doch dienen deze niet als bijkomende woonlaag beschouwd te worden wanneer ze geen afzonderlijke wooneenheid vormen.

Hiermee worden de mogelijkheden m.b.t. de vervanging van gelijkvloerse niet-woonfuncties door wonen vergroot, zonder dat dit per definitie samengaat met het verhogen van het aantal woonlagen, hetgeen bijgevolg bijdraagt tot voornoemde plandoelstellingen.

3.3.1 Ruimtelijke visie

De aanvullende stedenbouwkundige voorschriften voor het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in artikel 8 leggen bijkomende bepalingen op betreffende de woongebieden (KB 7/03/1977). Onder meer voor het gehele grondgebied van de gemeente Wemmel wordt hiermee het maximaal toegelaten aantal woonlagen beperkt tot 2 woonlagen.

3.3.2 Woongebieden volgens de gewenste ruimtelijke structuur

De afbakening van zones waarbinnen ontwikkelingsperspectieven gelden met betrekking tot het maximaal toegelaten aantal woonlagen, dient te gebeuren op basis van de gewenste ruimtelijke structuur zoals deze wordt neergeschreven in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Wemmel (GRS).

Op basis van een selectie van elementen van de nederzettingsstructuur, waaraan verschillende ontwikkelingsperspectieven gekoppeld zijn, wordt aan de beleidsdoelstellingen voor het woonweefsel vorm gegeven. Deze werden hierboven besproken onder punt "4.1. RUP in functie van de gewenste ruimtelijke structuur".

3.3.3 Gebiedsgericht RUP om een aanvullend gewestplanvoorschrift te vervangen

Art 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt: "De voorschriften van de ruimtelijke uitvoeringsplannen vervangen, voor het grondgebied waarop ze betrekking hebben, de voorschriften van de plannen van aanleg, tenzij het ruimtelijk uitvoeringsplan het uitdrukkelijk anders bepaalt."

Gezien de formulering van het desbetreffend artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de 'Bijzondere bepalingen betreffende de woongebieden (KB 7/03/77), kan het aanvullend voorschrift met betrekking tot het aantal woonlagen echter slechts vervangen worden door een "door Ons reeds goedgekeurd en niet in herziening gesteld bijzonder plan van aanleg". Dit betekent concreet dat de voorschriften van een RUP de volledige voorschriften van het gewestplan dienen te vervangen, en aldus gebiedsgerichte voorschriften voor de opgenomen zones moet bevatten. Met name de uitwerking van een specifiek voorschrift in een overdrukplan met één of meerdere perimeters waarbinnen beoogd wordt één van de geldende voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse te vervangen, zou leiden tot een juridisch-technische inconsistentie tussen de nieuwe voorschriften goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de onderliggende aanvullende gewestplanvoorschriften goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Aldus wordt een **gebiedsgericht RUP** uitgewerkt zonder nieuwe gedetailleerde bestemmingen te willen vastleggen. Met dit RUP wordt bijgevolg gekozen voor een benadering die de **afbakening van bepaalde woongebieden voorziet, dewelke herbevestigd worden als woongebied** doch waarvoor **gedifferentieerde ontwikkelingsperspectieven inzake het maximaal toegelaten aantal woonlagen** worden uitgewerkt.

3.3.4 Afbakening van het RUP

(Zie bijlagen grafisch plan en fotoreportage)

Het afbakenen van de zones met een verhoging van het aantal woonlagen vormt een onderdeel van deze studie voor de opmaak van het RUP;

- Het RUP bakent de kernwoongebieden af waarvoor de gemeente het aantal woonlagen wenst te vast te leggen, waaronder de zones waar meer dan 2 woonlagen toegelaten kunnen worden, in afwijking van het gewestplan en in overeenstemming met het GRUP VSGB.

Het RUP omvat derhalve de woongebieden volgens het gewestplan (enkel hier is het artikel 8 van de aanvullende gewestplanvoorschriften, met betrekking tot de beperking van het aantal woonlagen van toepassing).

- Vanuit de visie dat de kernen van de gemeenten de locatie vormen voor de verweving van activiteiten en functies naast en met de woonfunctie, wordt een door woongebied ingesloten zone voor gemeenschapsvoorzieningen geïntegreerd binnen de bestemmingscategorieën voor 'wonen' binnen het RUP: het betreft het binnengebied Prins Boudewijnlaan – J. De Ridderlaan (met uitzondering van de kerk en bijhorend perceel).

Daarnaast wordt de functie 'gemeenschapsvoorzieningen' toegevoegd als hoofdbestemming binnen dezelfde bestemmingscategorieën voor 'wonen' in het RUP. Flexibele voorschriften voor het wijzigen van de woonfunctie naar de gemeenschapsfunctie en vice versa geven uitwerking aan de bedoelde verweving van beide functies in de kern.

Op deze manier wordt bovendien een oplossing geboden aan een bestaande (gegroeide) situatie, waar een sterke menging van functies aanwezig is (woonfunctie, diensten en voorzieningen (kinderopvang, kind & gezin) en gemeenschapsvoorzieningen) waaromtrent binnen het huidige planologische kader onduidelijkheid zou kunnen ontstaan. Met de opname van de gemeenschapsfunctie binnen de categorie 'wonen' wordt duidelijkheid geboden m.b.t. zowel de mogelijkheden voor het verder zetten van de woonfunctie als de omvorming naar gemeenschapsvoorzieningen.

Deze zone kan in aanmerking komen voor planbatenheffing volgens de bepalingen van de Codex Ruimtelijke Ordening.

Het RUP integreert het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 'binnengebied Prins Boudewijnlaan – J. De Ridderlaan, met uitzondering van de kerk en bijhorend perceel' in de bestemmingscategorie voor 'wonen'.

- De BPA's "Centrum – herziening" en "Sint-Engelbertus – herziening" zijn gelegen in het centrum van de gemeente en werden recent goedgekeurd:
 - o BPA Centrum – gedeeltelijke herziening: BVR. 20/06/2011
 - o BPA Sint-Engelbertus – gedeeltelijke herziening: BVR. 20/06/2011

Aangezien de herzieningen van BPA's de specifieke en gedetailleerde visie uitwerken voor de bestaande waardevolle gebouwen in beide originele BPA's - met intekening op perceelsniveau van bouwvrije zones, zij- en voortuinstraken, zichtassen, bebouwingstypologie en bijzondere waardevolle elementen, ... - en gezien het RUP "Woonlagen" een meer generieke benadering m.b.t. een globale zonering voor het kernwoongebied vooropstelt, is het niet wenselijk de zones opgenomen in de herzieningen van beide BPA's te vervangen door het RUP.

De specifieke en recente keuze voor de bescherming van het waardevol bouwkundig erfgoed in de herziene BPA's vormt sinds medio 2011 het gedetailleerde afwegingskader voor vergunningsaanvragen en blijft wenselijk gehandhaafd onder zijn bestaande vorm. In het waardevol bouwkundig erfgoed zal het in hoofdzaak ook niet wenselijk zijn om een verhoging van het aantal woonlagen toe te laten, hetgeen de doelstelling vormt van dit RUP.

De zones opgenomen in de herzieningen van beide BPA's worden niet opgenomen in het plangebied.

- De afbakening van het kernwoongebied van Wemmel gebeurt volgens de bepalingen van het GRS met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur. Het samenhangende kernwoongebied wordt daarbij in grote lijnen bepaald door de belangrijkste verkeersassen die doorheen de gemeente lopen.

De twee belangrijkste verkeersassen bepalen in belangrijke mate de ruimtelijke structuur van de gemeente en vormen in grote lijnen de begrenzing voor het aaneengesloten bebouwde kernweefsel, langs weerszijden van beide assen:

- o De Limburg-Stirumlaan – Steenweg op Brussel – Steenweg op Merchtem - Schoolstraat, vanaf R0 tot Fr. Robbrechtstraat;
- o Steenweg op Brussel – Dr. H. Folletlaan – Kaasmarkt, vanaf R0 tot Rassel;

In het noorden is het aaneengesloten bebouwd kernweefsel duidelijk afgebakend door de as Rassel – Fr. Robbrechtstraat, de lokale verbindingsweg tussen de kernen Relegem en Bouchout.

In het zuiden werd het kerngebied van Wemmel gescheiden van de Romeinse Steenweg bij de aanleg van de Ring rond Brussel R0. De noordzijde van de Romeinse Steenweg omvat evenwel een strook woongebied die gelegen is op het grondgebied van Wemmel. Hoewel sinds de aanleg van R0 eerder samenhangend met de zuidelijk gelegen wijken van Jette (Brussel) met o.m. de Modelwijk, dient deze woonstrook beschouwd te worden als kernwoongebied van de gemeente Wemmel, gelegen langs de belangrijke verbindingssas Romeinse Steenweg. De percelen tussen de Romeinse Steenweg en de R0 vertonen een sterke functiemenging waarbij in hoofdzaak aaneengesloten stroken van woonbebouwing afgewisseld worden met grootschalige handelsactiviteiten.

Morfologisch vertoont de bebouwing in dit gebied een belangrijke samenhang en een hoge graad van verstedelijking – te begrijpen als een hoge dichtheid, hoge bebouwingsindex op bouwblokniveau, sterk stedelijke inrichting en functioneren van het openbaar domein, en een sterke functiemenging – in tegenstelling tot de omliggende gebieden, en wordt dit gebied daartoe afgebakend als kernwoongebied in het kader van het RUP 'Woonlagen'

- De belangrijke verbindingssassen in de gemeente vormen de begrenzing van het kernwoongebied. De woon- en gemengde percelen aan beide zijden van deze assen behoren tot dit kernwoongebied, en worden in het plangebied opgenomen.

Specifiek wordt deze afbakening verfijnd en uitgebreid voor de bestaande samenhangende bebouwing t.h.v. de kruisingen van deze assen. Op deze locaties is de bebouwing duidelijk sterk samenhangend met de bebouwing langsheen de assen, met een vergelijkbare dichtheid, en worden bijgevolg opgenomen in de afbakening van het kernwoongebied:

- o Kruising Rassel – Kaasmarkt
- o Kruising J. Bruyndonckstraat – Kaasmarkt
- o Kruising Obberg – Dr. H. Folletlaan
- o Kruising Vijverlaan – Dr. H. Folletlaan
- o Kruising Ronkel – Steenweg op Brussel

Ook de zone rond de Markt, zijnde een vrij recente centrumontwikkeling binnen de nederzettingsstructuur van de gemeente, vertoont een sterke samenhang en sterke functiemenging en hoge dichtheid, en wordt begrensd door de Maalbeek in het zuiden en Fr. Robbrechtsstraat in het noorden. Het meest noordelijke gedeelte van deze zone wordt reeds als woongebied opgenomen in een deelplan van het GRUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (zie verder), en vormt een zone waar kernontwikkeling kan plaatsvinden in uitbreiding van de bestaande samenhangende kernbebouwing.

- Bovenstaande geeft aanleiding tot de globale afbakening van het kernwoongebied binnen dit RUP. De woongebieden buiten deze afbakening vertonen veeleer kenmerken van bebouwing in het buitengebied, met een lagere dichtheid, een eerder monofunctioneel residentieel karakter en een verlaagde bebouwingindex.

Een ruim aandeel van deze gebieden is dan ook ontstaan door planmatige uitbreidingen van de kern, in hoofdzaak onder de vorm van verkavelingsplannen, met als hoofdzakelijk kenmerk een nieuwe ontsluitingsstructuur die voornamelijk gericht is op interne ontsluiting, een meer open bebouwingsstructuur en een eigen samenhang als afzonderlijke wijken naast het eigenlijke kernweefsel.

Andere woonzones buiten het kernwoongebied betreffen lintvormige uitlopers langs verbindingssassen die veeleer samenhang vertonen met het omliggende buitengebied, zoals herkenbaar langs Steenweg op Mercht en Windberg ten noorden van Rassel, Fr. Robbrechtsstraat richting Bouchout en J.Bruyndonckstraat richting Relegem.

De gebieden buiten deze globale afbakening van het kernwoongebied worden niet opgenomen in het RUP 'Woonlagen'.

- Met dit RUP wordt gestreefd naar een eenduidige bestemming afgebakend op perceelsniveau. Er wordt met het RUP geopteerd om percelen in hun volledigheid op te nemen binnen het kernwoongebied van de gemeente, aan de hand van volgende criteria:
 - o het betreft percelen waarop reeds vergunde woonfuncties aanwezig zijn;
 - o ofwel betreft het percelen waarvan de bestaande bebouwing of het bebouwbaar gedeelte zich hoofdzakelijk binnen het woongebied situeert en waar bijgevolg een functiewijziging naar wonen mogelijk en wenselijk kan zijn.

Dit betekent ook dat het RUP perceelsdelen zal bevatten die gedeeltelijk buiten het huidige woongebied vallen. De afbakening van het kernwoongebied op perceelsniveau dient dan ook beschouwd te worden als correctie op de gewestplangrenzen. De concrete inname van andere bestemmingen op perceelsniveau wordt besproken in punt 3.3.8 'Opmaak van het RUP op perceelsniveau – correcties t.a.v. het gewestplan'

3.3.5 *Selectieve verhoging van het aantal woonlagen binnen het kernwoongebied*

Binnen het afgebakende kernwoongebied wordt de mogelijkheid geboden om het aantal bouwlagen en woonlagen op te trekken binnen specifieke zones, aangeduid op het grafisch plan.

Het RUP “Woonlagen” bakent verschillende zones voor wonen af, telkens met eigen voorschriften m.b.t. het aantal woonlagen en bouwlagen, afmetingen en plaatsing van de bouwvolumes, dakvorm:

- De twee belangrijkste verkeersassen vormen nu reeds de sterkste dynamiek in de gemeente. Naast een verbindend karakter dragen deze assen een belangrijke kernfunctie, met sterke functiemenging, zowel op perceelsniveau als gebouwniveau. Deze zones zijn dan ook nu reeds in het algemeen gekenmerkt door hogere gabarieten, een sterk aaneengesloten bebouwing en het voorkomen van meergezinswoningen. De schaal van de bebouwing is duidelijk verschillend – grootschaliger – dan in de achterliggende wijken – waar het residentiële karakter meer tot uiting komt. Het openbaar domein van gevel tot gevel is in het bijzonder breed, gezien ook de functie als verbindingswegen:
 - o De Limburg-Stirumlaan – Steenweg op Brussel – Steenweg op Merchtem - Schoolstraat, vanaf R0 tot Fr. Robbrechtstraat;
 - o Steenweg op Brussel – Dr. H. Folletlaan – Kaasmarkt, vanaf R0 tot Rassel;
- In aansluiting met deze assen, wordt de bebouwing in de historische kern van Wommel, met name rond de Kerk (Kerkstraat) en de meer recente centrumzone rond Markt, waargenomen als een morfologisch geheel met beide invalssassen. Ook hier bestaat een sterke functievermenging en dynamiek als eigenlijke centrum van de gemeente. Het stratenpatroon is dat van een centrumgebied met centraal de openbare functies van kerk en markt, en van daaruit een min of meer radiaal patroon. Het zwaartepunt van het openbaar domein is eveneens volgens dit patroon georganiseerd, met centraal grote ruimtes, en smallere radiaalstraten die ook vanuit hun historiek als centrumstraten een kleinere breedte hebben. In deze samenhangende zone tussen de twee verbindingssassen is momenteel een sterk verdichte bebouwing aanwezig, met sterke functieverweving in hoofdzaak in de plinten, en een ruim aandeel aan meergezinswoningen:
 - o Kerkstraat;
 - o Schoolstraat;
 - o A.Verhasseltstraat;
 - o Markt;
 - o Reigerslaan;
 - o in mindere mate K. en H. De Raedemaeckerslaan en Sint-Rochusplein, doch samenhangend met de centrumzone tussen Kerk en Kaasmarkt;
 - o ook de samenhangende bebouwing langs Rassel – Fr. Robbrechtstraat vormt een morfologisch geheel met de centrumzone

Beide assen en de kernzone zoals hierboven beschreven vormen bij uitstek het centrumweefsel van de gemeente waarvoor met dit RUP het verhogen van het aantal woonlagen beoogd wordt. Het betreft goed ontsloten en dynamische zones met sterke functieverweving. Bijgevolg is er een ruime draagkracht voor het toelaten van meerdere woonlagen in zowel het bestaande bebouwd weefsel als voor nieuwe bebouwing. Hiermee wordt bovendien aangesloten op de reeds bestaande situatie waarbij deze zones nu reeds gekenmerkt worden door het eerder algemeen voorkomen van meergezinswoningen.

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om een bijkomende woonlaag (3 woonlagen) toe te staan teneinde de bestaande gabarieten ten volle te kunnen benutten. Omwille van de grote draagkracht voor het verhogen van het aantal woonlagen wordt geopteerd om eveneens een volwaardige derde bouwlaag toe te staan bij nieuwbouw en bij aanpassing van bestaande gebouwen. Hiermee worden volwaardige mogelijkheden geboden voor het inrichten van 3 woonlagen, zonder een functiemenging in de plint van het gebouw uit te sluiten in dit dynamische kerngebied.

- De centrumzone strekt zich verder uit in zuidelijke richting, gestructureerd door het fysisch systeem van de Maalbeek en de Amelvannesbeek. Het betreft een kenmerkend samenhangend deel van de gemeente, naast de eigenlijke centrumzone die zich tussen beide beeklopen bevindt. Langsheen de beeklopen, in de eigenlijke valleizone van voornoemde waterlopen strekken zich doorheen de gemeente twee O-W georiënteerde banden uit van opeenvolgende parkgebieden, recreatiegebieden en een zone voor gemeenschapsvoorzieningen. Deze gewestplanbestemmingen hebben in belangrijke mate bijgedragen tot het behoud van de herkenbaarheid van het valleisysteem doorheen de kern van Wemmel. Tussen beide beeklopen volgt de bebouwingsstructuur en het stratenpatroon de O-W oriëntatie van de waterlopen, wat zich op deze plaats in het bijzonder kenmerkt door rechthoekige verbindingen tussen beide hoger genoemde verbindingssassen die een tweede centrumgebied vormen. Het aandeel aan residentiële functies is hier beduidend hoger en er is minder verweving aan functies aanwezig. Evenwel is de zone dichtbebouwd en komen er reeds verscheidene gebouwen voor met meerdere bouwlagen en woonlagen. Daarnaast zorgt de aanwezigheid van de vele groenzones hier voor een verhoogde draagkracht om het aantal woonlagen selectief te verhogen:

- o Maalbeeklaan (en aansluitend de noordzijde van Kam) en Vijverslaan zijn rechtstreeks gesitueerd langsheen de bestaande parkzones. Dit zijn de straten die reeds gekenmerkt zijn door verhoogde gabarieten (meer dan 2 bouwlagen) en het voorkomen van meergezinswoningen;

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om een bijkomende woonlaag (3 woonlagen) en een derde bouwlaag toe te staan, in aansluiting met het bestaande voorkomen en aansluitend op de centrumzone en centrummassen.

- o Een gedeelte van het O-W georiënteerd deel van Steenweg op Brussel en de zuidzijde van Kam zijn in mindere mate gekenmerkt door het voorkomen van hogere gabarieten. Enkele gebouwen werden reeds opgericht met 3 bouwlagen. Overwegend hebben de gebouwen slechts 2 bouwlagen;

Zone voor bebouwing met 2 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om een bijkomende woonlaag (3 woonlagen), evenwel binnen de bestaande gabarieten van 2 bouwlagen en dakvolume. De gebouwen kunnen hierbij volledig benut worden voor wonen in de kernzone, zonder het fysisch optrekken van de volumes, waardoor de bestaande kleinschaligheid van de bebouwing in deze zones bewaard kan worden. Een teruggetrokken (gedeeltelijke) derde bouwlaag wordt wel toegestaan, wat beschouwd kan worden als een alternatief voor het dakvolume.

- o Centraal in de Vijverslaan bevindt zich langs weerszijden van de weg een zone met bestaand 4 bouwlagen (hoofdzakelijk binnen verkavelingsvergunningen).

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 4 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zone geopteerd om de bestaande toestand te bestendigen wat betreft het aantal bouwlagen, en de mogelijkheid te geven om de verschillende bouwlagen te benutten als woonlaag. De bestaande bebouwing is gekenmerkt door een teruggetrokken (gedeeltelijke) 4^{de} bouwlaag, en wordt als dusdanig in de voorschriften opgenomen.

- De Nerviërslaan, en aansluitend de Koningin Astridlaan, vormen in het zuiden van de gemeente de lokale ontsluitingswegen naar de gemeentelijke bedrijvenzone / KMO-zone langsheen de R0.

De bedrijven zijn over het algemeen achterin gesitueerd t.a.v. de Nerviërslaan (tegen de Ring R0), met een enkele uitzondering, waardoor de straat zijn residentieel karakter heeft behouden. Delen van de Nerviërslaan zijn reeds gekenmerkt door een belangrijk aandeel aan meergezinswoningen en door opdeling van woonfunctie in de bestaande gebouwen.

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om aan te sluiten op de bestaande situatie van meergezinswoningen en de betreffende delen van de Nerviërslaan op te nemen in de zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen.

De Kon. Astridlaan heeft een ander karakter en vormt de verbindingsweg tussen Jette (Modelwijk) en Wemmel. Het is een belangrijke verbinding van Wemmel met de Romeinse Steenweg, en via deze route het op- en afrittencomplex van Jette op de R0 (alternatief voor de route via de Steenweg op Brussel). De Kon. Astridlaan heeft dan ook een breed profiel met gescheiden rijrichtingen, en is ter hoogte van de grens met de KMO-zone ook in het woongebied gekenmerkt door het voorkomen van de kantoorfunctie. De bestaande woongebouwen op de kop van de straat t.h.v. R0 zijn grootschalige meergezinswoningen met 6 bouwlagen.

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om voor nieuwbouw de bouwhoogte en het aantal woonlagen specifiek op deze locatie langs de R0 te beperken tot 3. Net op deze locatie zijn de effecten van geluidshinder het grootst. Het RUP kiest ervoor om het aantal wooneenheden hiertoe te beperken bij toekomstige ontwikkelingen op deze plaats. Omwille van de schaal en dynamiek van de omgeving zijn kleinschalige bebouwing en eengezinswoningen hier niet aan de orde en wordt hier aangesloten op planopties voor gabarieten en het aantal woonlagen langs de Nerviërslaan. Het plangebied neemt eveneens de bestaande kantoorgebouwen binnen woongebied op langs de Kon. Astridlaan.

- De belangrijkste invalzone voor Wemmel, t.h.v. het op- en afrittencomplex Wemmel op de R0, en tevens de zone met de grootste invloed vanuit Brussel (rechtstreeks in de invloedssfeer van het Koning Boudewijnstadion en Brussel Expo), situeert zich op het zuidelijke deel van de Limburg Stirumlaan, met de zijstraten Eburonenlaan, A. Burvenichlaan en het meest oostelijke deel van de Nerviërslaan. De zone kan als een kleine centrumzone beschouwd worden op de kop van de KMO-zone (zie hoger) en is gekenmerkt door een zeer hoge dichtheid, een zeer hoge bebouwingsgraad, een bijzonder regelmatige bebouwingsvorm met 3 tot 4 (occasioneel 5) bouwlagen en gesloten gevelwanden, hoofdzakelijk bestaande uit meergezinswoningen.

Zone voor bebouwing met 4 bouwlagen en 4 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zone geopteerd het bestaande overwegend aantal bouwlagen en woonlagen te bevestigen.

- Tussen de twee belangrijke verbindingssassen door Wemmel, het parkgebied langs de Vijverslaan en de Nerviërslaan ligt een samenhangend deel van de gemeente dat eerder te karakteriseren is als residentieel kernweefsel. Met uitzondering van de scholencampus langs de Diepestraat en de Zalighedenlaan, en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in het binnengebied tussen Pr. Boudewijnlaan en J. De Ridderlaan, is de woonfunctie hier de voornaamste functie. De bebouwing is over het algemeen gekenmerkt door 2 of 3 bouwlagen met dakvolume en vormt op de meeste plaatsen een aaneengesloten geheel (uitgezonderd omgeving Brabants Dal, waar in hoofdzaak open en halfopen bebouwing kenmerkend is).

Gebouwen met 2 en 3 bouwlagen wisselen elkaar. Vaak gaat het bovendien om mengvormen die gebruik maken van het aanwezige reliëf op het perceel: veelvoorkomend zijn de bel-etage woningen met een gelijkvloerse of (half-) verzonken garage en twee bovenliggende bouwlagen.

Alhoewel in de J. Bogemanstraat reeds verscheidene projecten met 3 volle bouwlagen voorkomen, vormt het zuidelijk gedeelte evenwel eerder een morfologisch geheel met de achterliggende uitlopers van het woongebied. Dit geldt eveneens voor de L. Vanderzijenstraat en de Vijverslaan ten westen van de Dr. H. Folletlaan en gebied rond de kruising Rassel – Kaasmarkt. Enkele aaneengesloten zones met hogere gabarieten t.h.v. Lt. Graffplein en Winkel worden aangesloten bij de kernbebouwing langs de assen (3 bouwlagen – 3 woonlagen (zie hoger));

Zone voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen:

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 2 woonlagen:

Het RUP kiest om in deze zones de bestaande toegestane gabarieten en woonlagen te behouden om zo het samenhangende kleinschalige residentieel karakter te bewaren. Net op deze locaties is het wenselijk door middel van opname in het RUP van eenduidige voorschriften omtrent bouwlagen en woonlagen ter vervanging van het gewestplan, de verdere appartementering en verschaling van deze zones tegen te gaan.

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Zone voor bebouwing met 4 bouwlagen en 4 woonlagen:

Het RUP zoekt een afstemming op de bestaande toestand, met betrekking tot het bestand van zones waar reeds 3 of 4 woonlagen aanwezig zijn. Er wordt gekozen om aaneengesloten zones af te bakenen met overwegend 3 woonlagen: tusseliggende percelen worden mee in deze zones opgenomen, het gaat onder meer om een aaneengesloten zone in het noordelijk deel van Diepestraat, anderzijds gaat het om enkele kleinere zones verspreid in het gebied.

In het binnengebied tussen Pr. Boudewijnlaan en J. De Ridderlaan bevindt zich een gebouw met in bestaande toestand 5 bouwlagen, ontwikkeld als projectzone in de huidige bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen. Het project omvat zowel de woonfunctie, als diensten en voorzieningen (zorgfunctie, kinderopvang, kind & gezin) en gemeenschapsvoorzieningen (gemeentelijke bibliotheek), en is gelegen in een ruim omsluitend groengebied met publiek karakter. Voor het grootschalige gebouw dat centraal gelegen is in het bouwblok en aan alle zijden van de omliggende woonkavels gescheiden is door groenstroken wordt een bestemming van de bestaande toestand vooropgesteld. Door het integreren van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen binnen het kernwoongebied wordt de woonfunctie voor het gebouw in zijn geheel mogelijk gemaakt, ingegeven vanuit het oogpunt van compact en efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid m.b.t. de maximale gebruiksmogelijkheden van de bestaande gebouwde infrastructuur, meervoudig ruimtegebruik en flexibiliteit van de bestemmingen.

Zone voor bebouwing met 5 bouwlagen en 5 woonlagen:

Het RUP kiest om enkel voor het bestaande gebouw de bestaande toegestane gabarieten te behouden en maximaal inzetbaar te houden voor kernversterking, met het oog op de integratie van gemeenschapsvoorzieningen en andere voorzieningen binnen het kernwoongebied. Het bestaande grootschalige gebouw maakt in huidige toestand reeds deel uit van een groen binnengebied centraal in het bouwblok. De beoogde bestemming leidt hier bijgevolg niet tot een schaalvergroting of schaalbreuk met zijn omgeving.

- De zone ten noordoosten van het centrumplein Markt (N. van A. Verhasseltstraat) vormt een projectgebied dat ook in het GRUP VSGB werd opgenomen in een deelplan met bestemmingscategorie 'wonen'. Dit GRUP stelt in eerste instantie het aantal bouw- en woonlagen vast op 2. Met een gemeentelijk RUP kunnen deze indien gemotiveerd verhoogd worden.

De noordelijke en oostelijke zijde van het projectgebied hangen veeleer samen met de omliggende kleinschalige en in hoofdzaak halfopen en open bebouwing langs Fr. Robbrechtsstraat en Dries, zo ook het bouwblok tussen Dries, A. Verhasseltstraat en Reigerslaan. Om deze reden, en vanuit de bijkomende overweging dat de centrumzone geconcentreerd dient te blijven rond Markt en zich niet dient uit te waaiëren, wordt voor deze zones het aantal bouw- en woonlagen vastgesteld op 2 (bestemming en verfijning van het GRUP VSGB);

Zone voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen

Met het RUP wordt voor deze zones geopteerd om aan te sluiten op het residentiële woonweefsel en het aantal woonlagen en bouwlagen niet te verhogen.

- De Romeinse Steenweg heeft een eigen specifiek karakter, waarbij de bebouwing ingesloten is tussen R0 en de administratieve grens met Brussel, en is op het grondgebied van Wemmel op te delen in 2 zones.

Het gedeelte ten westen van Houba De Strooperlaan is gekenmerkt door kleinschalige woonbebouwing, frequent villabouw, afgewisseld met grootschalige handelsfuncties. Aan de overzijde van de weg op het grondgebied van Brussel is enkel het meest westelijk gedeelte (W van Diepestraat te Jette) gekenmerkt door overwegend kleinschalige bebouwing, ten oosten van de Diepestraat is de bebouwing aaneengesloten en overwegend bestaande uit 3 bouwlagen en meergezinswoningen.

Zone voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen:

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 2 woonlagen:

Dit gedeelte is gelegen in de invloedssfeer van de R0 en krijgt te maken met verhoogde effecten van geluidshinder. Het is wenselijk met het RUP de bestaande gabarieten en aantal woonlagen in het woongebied te bevestigen en niet te verhogen.

Het gedeelte ten oosten van Houba De Strooperlaan, nabij het op- en afrittencomplex Brussels Expo, is gekenmerkt door een aaneengesloten en meer verdicht bebouwingspatroon. Aan beide zijden van de Romeinse Steenweg bevindt zich overwegend bebouwing met 3 bouw- en woonlagen (grootschalige woonwijk op grondgebied van Brussel), en is een zichtbare verweving van functies aanwezig, zowel op perceelsniveau als in de plinten. Daarnaast situeert zich in het binnengebied K. Elisabethlaan – Panoramastraat een eerder grootschalige industriële activiteit, met de snoepfabriek Warnimont. Enkel de verst achterliggende percelen in de K. Elisabethlaan alsook de Panoramastraat tonen lagere gabarieten in de richting van R0.

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 3 woonlagen:

Met het RUP wordt voor deze zone langs de Romeinse Steenweg geopteerd om aan te sluiten op de bestaande toestand en daarmee het aantal woonlagen specifiek op deze locatie langs de R0 te beperken tot 3. Ook de percelen van de snoepfabriek Warnimont worden opgenomen, gezien deze gelegen zijn in het aaneengesloten woongebied.

Zone voor bebouwing met 2 bouwlagen en 2 woonlagen:

Zone voor bebouwing met 3 bouwlagen en 2 woonlagen:

Ook voor de achterliggende percelen van de K. Elisabethlaan alsook de Panoramastraat richting R0 wordt aangesloten op de overwegend bestaande toestand door het aantal woonlagen te beperken tot 2.

Net op deze locatie zijn de effecten van geluidshinder het grootst. Het RUP kiest ervoor om het aantal wooneenheden hiertoe te beperken bij toekomstige ontwikkelingen op deze plaats.

Het RUP kiest om in deze zones de bestaande toegestane gabarieten en woonlagen te behouden om het samenhangende kleinschalige residentieel karakter te bewaren. Net op deze locaties is het wenselijk door opname in het RUP van eenduidige voorschriften omtrent bouwlagen en woonlagen ter vervanging van het gewestplan, de verdere appartementering en verschaling van deze zones tegen te gaan.

3.3.6 Verankering van het bouwkundig erfgoed in het RUP

De gemeente Wemmel omvat een belangrijk aandeel aan waardevol gebouwenpatrimonium. Om de waardevolle gebouwen en bouwelementen in kaart te brengen gaf het gemeentebestuur eind 2004 de opdracht aan de vzw Sint-Lukasarchief om een analyse en waardebeoordeling te maken van het bouwkundig erfgoed in de gemeente. Deze inventaris werd reeds bekrachtigd door de gemeenteraad bij besluit van 21 december 2006.

De gemeente Wemmel is van oordeel dat bij het afbreken, herbestemmen, renoveren, verbouwen of restaureren van deze gebouwen maximaal rekening moet gehouden worden met deze inventaris van het Sint-Lukasarchief.

De opmaak van dit RUP voor het kernwoongebied creëert de opportuniteit zijn om het waardevolle patrimonium permanent en eenduidig te verankeren in de voorschriften van het RUP, aangezien dit RUP grote delen van de gemeente omvat. In deze gebieden bestaat in de huidige situatie een aanzienlijke druk op het woonweefsel, onder meer m.b.t. het omvormen van eengezinswoningen tot meergezinswoningen. De hierboven geschetste gemeentelijke doelstelling m.b.t. het behoud van het waardevol gebouwenpatrimonium kan in dit kader onvoldoende verzekerd worden met de bestaande voorschriften van het gewestplan.

Daarnaast is het opportuun om de bescherming van het patrimonium op hetzelfde moment te kunnen beschermen wanneer de nieuwe voorschriften voor selectieve verhoging van het aantal woonlagen van kracht worden. In deze zin is er belangrijke wisselwerking tussen beide problematieken m.b.t. de druk op het waardevolle patrimonium.

Het RUP werkt specifieke voorschriften uit voor de verankering van het bouwkundig erfgoed, zoals opgenomen in de door de gemeenteraad vastgestelde inventaris van het Sint-Lukasarchief, op perceelsniveau, door de aanduiding op het grafisch plan de gebouwen en gehelen van bebouwing die in de inventaris de volgende waardebeoordeling kregen:

- **code 1: uniek;**
- **code 2: zeer gedenkwaardig**
- **code 3: gedenkwaardig**

Met de besluiten van het college van burgemeester en schepenen van 29/10/2014 en 26/11/2014 werd geoordeeld dat een aantal gebouwen voorkomend op de inventaris van het Sint-Lukasarchief niet onder de specifieke voorschriften voor bouwkundig erfgoed binnen het RUP dienen te ressorteren, omwille van ofwel de slechte toestand waarin deze zich bevinden, de minimale architecturale waarde, de reeds uitgevoerde werken.

Vanuit overwegingen m.b.t. tot behoud van het industrieel erfgoed, de lokale betekenis van het goed, en vanuit duurzaamheidsoverwegingen m.b.t. het nuttig hergebruik van het bestaand gebouwenpatrimonium binnen woongebied, wordt voor het voormalige fabrieksgebouw van snoepfabriek Warnimont (perceelsnr. 337R5) de specifieke voorschriften voor bouwkundig erfgoed binnen het RUP van toepassing gemaakt. Het gebouw komt voor op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, doch werd niet opgenomen in de inventaris van het Sint-Lukasarchief.

Het aanduiden van het gemeentelijk waardevol patrimonium en de bijhorende voorschriften worden uitgewerkt met betrekking tot:

- de situering van de waardevolle gebouwen binnen het bebouwde weefsel en de waardebeleving ervan, en van de waardevolle architecturale eenheden;
- de dialoog van deze waardevolle elementen met de directe omgeving en de aanwezige groenstructuren, oorspronkelijk bedoelde relatie tot de omgeving en verder van het waardevol karakter als architecturale eenheid;
- in vele gevallen werd, onder meer bij verschillende villa's en burgerwoningen, de tuin- en omgevingsaanleg en afsluitingen mee geconcipeerd door de architect van de woning. Ook deze elementen kunnen deel uit maken van het authentiek en waardevol karakter van de woning. Ze dienen in deze gevallen eveneens gevrijwaard te worden.

Hiermee wordt bovendien aangesloten op de in 2011 goedgekeurde herzieningen van "BPA Centrum" en "BPA Sint-Engelbertus", waarvoor het specifieke doel erin bestond op het gemeentelijk waardevol gebouwenpatrimonium te beschermen t.a.v. de toegenomen druk op appartementering, en zelfs t.a.v. de onaangepaste voorschriften van de betreffende originele BPA's (jaren '50). Ook hier werden de codes 1 t.e.m. 3 van de inventaris van het Sint-Lukasarchief opgenomen.

De gemeente was in deze periode niet ontvoegd en kon geen RUP's opmaken, doch besliste reeds tot de herziening van de bestaande BPA's volgens de toen door de wetgeving voorziene overgangsregeling. In de toelichtingsnota voor de herziening van BPA's drukt de gemeente reeds de wens en de intentie uit tot de verdere uitwerking van de bescherming van het bouwkundig erfgoed middels later op te maken ruimtelijke uitvoeringsplannen. Dit RUP dient bijgevolg als de bedoelde verderzetting van het ingezette beleid beschouwd te worden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de in het RUP opgenomen percelen en hun kenmerken, waarvoor beschermingsvoorschriften zullen gelden:

Perceelsnr	Straat	Huisnr	Type	Bouwdatum	Stijl	Code	Codegeheel	BPA_Verkav	Bouw_wrkf
22005A0661/00G002	Rassel	36	hoeve	XIX	LA	3	0 -		Ja
22662B0075/00D003	Zalighedenlaan	41	hoeve	1930	T	4	3 -		Ja
22662B0034/00V002	Vijverslaan	25	woning	XXb	AD/CO	4	3 -		Ja
22662B0062/00C002	de Limburg Stirumlaan	63	woning	XXA	AD/M	3	0 -		Ja
22662B0067/00P000	Brabants Dal	39	woning	1935	AD/M	3	0 -		Ja
22662B0062/00D003	Brabants Dal	18	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0027/00Y002	de Limburg Stirumlaan	7	woning	XXA	CE	3	0 -		Ja
22662B0062/00C003	Brabants Dal	16	woning	1935	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0059/00R000	de Limburg Stirumlaan	51	woning	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0075/00C003	Zalighedenlaan	43	woning	1931	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0067/00Y000	Brabants Dal	39	woning	1935	AD/M	3	0 -		Ja
22662B0037/00P002	Steenweg op Brussel	104	villa	XXA	E	3	2 -		Ja
22662B0075/00A003	Zalighedenlaan	47	woning	1931	T/AD	5	3 -		Ja
22662B0075/00F003	Zalighedenlaan	37	woning	1931	T/AD	5	3 -		Ja
22662B0062/00B002	de Limburg Stirumlaan	63	woning	XXA	AD/M	3	0 -		Ja
22662B0075/00Z002	Zalighedenlaan	49	woning	1931	T/AD	3	3 -		Ja
22662B0063/00B003	Zalighedenlaan	3	villa	1937	AD	3	0 -		Ja
22662B0027/00Z002	de Limburg Stirumlaan	11	woning	XXA	E	3	3 -		Ja
22662B0027/00V002	de Limburg Stirumlaan	13	woning	XXA	CE	4	3 -		Ja
22662B0062/00V000	de Limburg Stirumlaan	71	woning	1935	CO/AD	3	0 -		Ja
22662B0027/00C002	de Limburg Stirumlaan	15	woning	XXA	E	4	3 -		Ja
22662B0059/00S000	de Limburg Stirumlaan	53	woning	1933	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0034/00D003	Vijverslaan	21	woning	XXb	AD	3	3 -		Ja
22662B0062/00B003	Brabants Dal	14	woning	1935	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0034/00W002	Vijverslaan	27	woning	1933	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0034/00B003	Vijverslaan	23	woning	XXb	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0075/00E003	Zalighedenlaan	39	woning	1931	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0040/00Y003	Steenweg op Brussel	114	woning	XXa	AD	3	0 -		Ja
22662B0062/00A003	de Limburg Stirumlaan	71	woning	1935	CO/AD	3	0 -		Ja
22662B0075/00B003	Zalighedenlaan	45	woning	XXA	T/AD	5	3 -		Ja
22662B0037/00E002	Steenweg op Brussel	106	villa	XXA	E/CO	4	2		Ja
22662B0059/00K000	de Limburg Stirumlaan	55	woning	1927	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0075/00G003	Zalighedenlaan	35	woning	XXA	T/AD	3	3 -		Ja
22662B0082/00A002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0082/00S002	de Limburg Stirumlaan	70	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0081/00R002	de Limburg Stirumlaan	80	woning	1928	AD	4	3 -		Ja
22662B0082/00D002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0082/00M003	de Limburg Stirumlaan	74	villa	1924	AD	3	3 -		Ja
22662B0032/00F000	L. Vander Zijpenstraat	31	hoeve	1661	LA/TBZ	2	0 -		Ja
22662B0082/00Z002	de Limburg Stirumlaan	68	woning	1931	E/AD	4	3 -		Ja
22662B0082/00T000	de Limburg Stirumlaan	76	villa	1924	AD	4	3 -		Ja
22662B0081/00E003	Lt. Graffplein	10	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	0 -		Ja
22662B0082/00R002	de Limburg Stirumlaan	70	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0081/00F003	de Limburg Stirumlaan	82	woning	XXA	E/AD	4	3 -		Ja
22662B0082/00E002	de Limburg Stirumlaan	72	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0386/00C005	de Limburg Stirumlaan	132	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0387/00A002	de Limburg Stirumlaan	90	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	0 -		Ja
22662B0387/00N004	de Limburg Stirumlaan	104	villa	XXb	T/CO	4	3 -		Ja
22662B0387/00Y003	de Limburg Stirumlaan	106	villa	XXb	T/CO	4	3 -		Ja
22662B0386/00P005	de Limburg Stirumlaan	140	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00L003	de Limburg Stirumlaan	122	woning	XXA	CO/AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00H004	de Limburg Stirumlaan	124	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0387/00H002	Lt. Graffplein	7	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00Y003	de Limburg Stirumlaan	130	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00M003	de Limburg Stirumlaan	142	woning	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0386/00C004	de Limburg Stirumlaan	138	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00D005	de Limburg Stirumlaan	120	woning	XXA	CO/AD	4	3 -	Verkaveling A/5.1979	Ja
22662B0387/00G002	Lt. Graffplein	5	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0386/00G004	de Limburg Stirumlaan	126	woning	1931	T/AD	3	3 -		Ja
22662B0386/00V005	de Limburg Stirumlaan	128	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0387/00D002	Lt. Graffplein	9	woon-/winkelhuis	XXA	T	5	3 -		Ja
22662B0382/00E002	de Limburg Stirumlaan	214	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0382/00G002	de Limburg Stirumlaan	216	woning	1939	AD	4	3 -		Ja
22662B0382/00F002	de Limburg Stirumlaan	218	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0385/00X004	de Limburg Stirumlaan	188	woning	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0385/00X005	de Limburg Stirumlaan	166	woning	1927	CO/AD	3	3 -		Ja
22662B0382/00D002	de Limburg Stirumlaan	212	woning	XXA	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0385/00A005	de Limburg Stirumlaan	164	woning	XXA	CO/AD	4	3 -		Ja
22662B0323/00H002	J. Bogemansstraat	189	woning	1935	AD	3	0 -		Ja
22662B0382/00B002	de Limburg Stirumlaan	208	woning	XXA	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0385/00D005	de Limburg Stirumlaan	190	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0385/00W005	de Limburg Stirumlaan	162	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0383/00V005	de Limburg Stirumlaan	192	villa	1927	CO/AD	3	3 -		Ja
22662B0382/00D003	de Limburg Stirumlaan	206	woning	XXA	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00K006	Alboom	36	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0378/00E002	Nerviërslaan	22	woning	1937	M	3	0 -		Ja
22662B0400/00P009	J. De Ridderlaan	49	kerk	1936	T/AD	3	0 -		Ja
22662B0375/00V003	J. De Ridderlaan	32	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0400/00Z009	J. De Ridderlaan	78	woning	XXA	AD/M	5	3 -		Ja
22662B0402/00C006	Alboom	22	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00B006	Alboom	20	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0400/00D003	J. De Ridderlaan	49	kerk	1936	T/AD	3	0 -		Ja
22662B0402/00Y005	Alboom	14	woning	1936	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00A006	Alboom	18	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0400/00C003	J. De Ridderlaan	83	woning	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0402/00G006	Alboom	30	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0375/00X003	J. De Ridderlaan	38	woning	1937	AD	4	3 -		Ja
22662B0344/00N002	Romeinse Steenweg	902	woning	1934	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0402/00N006	Alboom	42	woning	1934	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0402/00E006	Alboom	26	woning	1933	AD	4	3 -		Ja

Perceelsnr	Straat	Huisnr	Type	Bouwdatum	Stijl	Code	Codegeheel	BPA_Verkav	Bouwk_erfg
22662B0375/00Z003	J. De Ridderlaan	40	woning	1935	AD	3	3 -		Ja
22662B0344/00S002	Romeinse Steenweg	896	woning	XXb	T	4	3 -		Ja
22662B0378/00S003	Nerviërslaan	30	woning	XXb	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0375/00R003	J. De Ridderlaan	44	woning	1937	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0400/00X004	J. De Ridderlaan	62	woning	XXA	AD/M	5	3 -		Ja
22662B0400/00L006	J. De Ridderlaan	68	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0378/00G000	Nerviërslaan	12	woning	1934	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0400/00X006	J. De Ridderlaan	66	woning	1949	AD/M	5	3 -		Ja
22662B0400/00N004	J. De Ridderlaan	102	woning	1935	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0405/00F007	Koningin Astridlaan	18	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0402/00F006	Alboom	28	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00M006	Alboom	40	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00W005	Alboom	10	woning	1934	AD	4	3 -		Ja
22662B0405/00V007	Koningin Astridlaan	2	villa	1931	E/CO	3	0 -		Ja
22662B0402/00L006	Alboom	38	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00Z005	Alboom	16	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0404/00K000	J. De Ridderlaan	85	woning	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0402/00D006	Alboom	24	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0400/00R009	J. De Ridderlaan	74	woning	1946	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0400/00N006	J. De Ridderlaan	72	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0344/00M002	Romeinse Steenweg	894	woning	XXb	T	4	3 -		Ja
22662B0400/00W009	J. De Ridderlaan	80	woning	1939	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0405/00S008	Koningin Astridlaan	2	villa	1931	E/CO	3	0 -		Ja
22662B0378/00M000	Nerviërslaan	14	woning	1934	T/E	4	3 -		Ja
22662B0405/00P008	Koningin Astridlaan	14	woning	1936	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0375/00H006	J. De Ridderlaan	46	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0344/00T002	Romeinse Steenweg	900	woning	XXA	M	3	3 -		Ja
22662B0344/00K002	Romeinse Steenweg	900	woning	XXA	M	3	3 -		Ja
22662B0400/00Y006	J. De Ridderlaan	70	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0400/00W006	J. De Ridderlaan	64	woning	XXA	AD/M	3	3 -		Ja
22662B0378/00H002	Nerviërslaan	28	woning	XXb	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0402/00H006	Alboom	32	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0375/00E006	J. De Ridderlaan	34	woning	1936	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0405/00E007	Koningin Astridlaan	20	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0405/00H008	Koningin Astridlaan	22	woning	1938	AD	4	3 -		Ja
22662B0402/00A007	Alboom	44	woning	1948	AD/M	5	3 -		Ja
22662B0402/00E008	Alboom	34	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0405/00M008	Koningin Astridlaan	16	woning	1946	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0375/00T003	J. De Ridderlaan	52	apothek/woning	2000	H	3	0 Verkaveling		Ja
22662B0400/00V008	J. De Ridderlaan	104	woning	1947	AD	4	3 -		Ja
22662B0400/00Z006	J. De Ridderlaan	76	woning	1949	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0402/00X005	Alboom	12	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0404/00D002	J. De Ridderlaan	87	woning	1937	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0418/00M003	Diepestraat	79	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0419/00G008	Steenweg op Brussel	205	villa	1948	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00R004	Cdt. J. De Blockplein	3	woon-/winkelhuis	XXA	AD	3	3 -		Ja
22662B0415/00F004	Cdt. J. De Blockplein	7	woon-/winkelhuis	XXA	T	4	3 -		Ja
22662B0413/00T002	Steenweg op Brussel	352	woning	XXA	T/AD	5	3 -		Ja
22662B0418/00S002	Diepestraat	75	woning	1938	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00B002	Is. Meyskensstraat	145	woning	XXA	AD	5	3 -		Ja
22662B0407/00S010	Romeinse Steenweg	1010	villa	XXA	AD/CO	3	0 -		Ja
22662B0407/00V007	Romeinse Steenweg	1010	villa	XXA	AD/CO	3	0 -		Ja
22662B0413/00G003	Steenweg op Brussel	346	woning	XXA	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0418/00K003	Diepestraat	71	woning	1938	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0418/00L003	Diepestraat	67	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00C002	Is. Meyskensstraat	143	woning	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0418/00N003	Diepestraat	65	woning	XXA	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00E004	Cdt. J. De Blockplein	5	woon-/winkelhuis	XXA	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00S005	Is. Meyskensstraat	153	woning	1934	T/AD	4	3 -		Ja
22662B0422/00K000	Steenweg op Brussel	181	hoeve	1741	TBZ	2	0 -		Ja
22662B0419/00F008	Steenweg op Brussel	203	villa	1948	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0418/00X002	Diepestraat	85	woning	1936	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0418/00P002	Diepestraat	69	woning	1938	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0418/00H003	Diepestraat	81	woning	1937	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00X002	Is. Meyskensstraat	147	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0413/00Z003	Steenweg op Brussel	348-350	woning	1934 - 1935	T/AD	5	3 -		Ja
22662B0415/00T002	J. De Ridderlaan	142	woning	1926	AD	4	3 -		Ja
22662B0418/00G003	Diepestraat	83	woning	1936	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00W005	Is. Meyskensstraat	155	woning	1935	AD	4	3 -		Ja
22662B0418/00T002	Diepestraat	77	woning	1938	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0415/00S002	J. De Ridderlaan	140	woning	1935	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0413/00L003	Steenweg op Brussel	354	woning	XXA	T/AD	5	3 Verkaveling		Ja
22662B0415/00G003	J. De Ridderlaan	132	woning	1928	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00T005	J. De Ridderlaan	130	woning	1930	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00K004	J. De Ridderlaan	128	woning	1934	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00Y002	Is. Meyskensstraat	149	woning	1933	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00L000	J. De Ridderlaan	130	woning	1930	AD	4	3 -		Ja
22662B0415/00Z002	Is. Meyskensstraat	151	woning	1933	AD/M	4	3 -		Ja
22662B0407/00S011	Romeinse Steenweg	998	complex	2000	H	3	0 -		Ja
22662B0076/L2_x)	Zalighedenlaan	26 (12?)	villa (school)	XXA	AD	3	0 -		Ja

3.3.7 Integratie van gemeenschapsvoorzieningen binnen het kernwoongebied

Het RUP omvat voorschriften m.b.t. gemeenschapsvoorzieningen. Gemeenschapsvoorzieningen ressorteren binnen dit RUP onder het kernwoongebied (categorie van gebiedsaanduiding 'Wonen') ter vervanging van de gewestplanbestemming (gemeenschapsvoorzieningen), met het oog op een sterkere verweving van gemeenschapsfuncties in het kernwoongebied en een grotere flexibiliteit m.b.t. het vestigen van gemeenschapsfuncties: een sterkere verweving van gemeenschapsfuncties in het kernwoongebied en een grotere flexibiliteit m.b.t. het vestigen van gemeenschapsfuncties .

De functie 'gemeenschapsvoorzieningen' toegevoegd als hoofdbestemming binnen dezelfde bestemmingscategorieën voor 'wonen' in het RUP. Flexibele voorschriften voor het wijzigen van de woonfunctie naar de gemeenschapsfunctie en vice versa worden geven uitwerking aan de bedoelde verweving van beide functies in de kern.

In het binnengebied Sint-Engelbertus bevindt zich momenteel een residentie in zone voor gemeenschapsvoorzieningen met in bestaande toestand 5 bouwlagen. Het project omvat in huidige toestand zowel de woonfunctie, als diensten en voorzieningen (zorgfunctie, kinderopvang, kind & gezin) en gemeenschapsvoorzieningen (gemeentelijke bibliotheek), en is gelegen in een ruim omsluitend groengebied met publiek karakter. Uitgaande van doelstellingen voor compact en efficiënt ruimtegebruik, duurzaamheid m.b.t. de maximale gebruiksmogelijkheden van de bestaande gebouwde infrastructuur, meervoudig ruimtegebruik en flexibiliteit van de bestemmingen wordt een evolutie naar de woonfunctie beoogd in het RUP (niet enkel sociale woningen). In het GRS van de gemeente wordt deze zone reeds aangegeven als 'gemengde zone'. Specifiek voor deze zone wordt een voorschrift uitgewerkt voor het behoud van het aantal bouw- en woonlagen.

Op deze manier wordt bovendien oplossing geboden aan een bestaande gegroeide situatie met een sterke menging van functies in de huidige zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waaromtrent binnen het huidige planologische kader onduidelijkheid zou kunnen ontstaan. Met de opname van de gemeenschapsfunctie binnen de categorie 'wonen' wordt duidelijkheid geboden m.b.t. zowel de mogelijkheden voor het verderzetten van de woonfunctie als de omvorming naar gemeenschapsvoorzieningen.

Deze zone kan in aanmerking komen voor planbatenheffing volgens de bepalingen van de Codex Ruimtelijke Ordening.

3.3.8 Opmaak van het RUP op perceelsniveau – correcties t.a.v. het gewestplan

Het RUP streeft naar de opname van volledige percelen in functie van de rechtszekerheid, en vervangt daarbij het gewestplan.

Het gewestplan werd daarentegen bij de opmaak niet afgestemd op de perceelsgrenzen. Daarnaast werden de gewestplangrenzen ingetekend op schaal 1/10.000 dewelke het detailniveau van de individuele perceelsbegrenzings over het algemeen overstijgt, en waardoor de exacte grens van de gewestplanbestemming op het detailniveau van het RUP niet eenduidig te bepalen is.

Het RUP wordt bovendien opgemaakt op basis van recente kadastrale plannen, en wordt voor de weergave van de feitelijke juridische toestand en het berekenen van de ruimtebalans (zie verder) gebruik gemaakt van de gedigitaliseerde versie van het gewestplan. Tussen de digitale kadastrale plannen en de digitale gewestplannen bestaan afwijkingen. De ruimtebalans met betrekking tot planschade, planbaten en bestemmingswijzigings-compensatie dient derhalve geverifieerd door middel van de analoge gewestplankaarten en opmeting.

De criteria voor opname van de percelen buiten het woongebied op het gedigitaliseerde gewestplan zijn:

- a/ het betreft percelen waarop reeds vergunde woonfuncties aanwezig zijn;
- b/ ofwel betreft het percelen waar de bestaande bebouwing of bebouwbaar gedeelte zich hoofdzakelijk binnen het huidige woongebied situeert, en waar bijgevolg een functiewijziging naar wonen mogelijk en wenselijk kan zijn.

Deze percelen komen verspreid voor in dit RUP Woonlagen, aan de randen van het bestaande woongebied volgens het gewestplan. Hierdoor worden verschillende gewestplanbestemmingen herbestemd in aansluiting met het woongebied: zie ook het hoofdstuk 4.5. 'Ruimtebalans'.

Specifiek worden langsheen de R0 enkele percelen herbestemd die gelegen zijn binnen de bestemming 'bufferzone' volgens het gewestplan. De bestaande reservatiestrook van 30m langs de R0 is evenwel geregeld via Koninklijk Besluit: dit betreft een bouwvrije strook waarvoor slechts een afwijking kan verleend worden via bijzondere machtiging d.m.v. een ministerieel besluit. De reservatiestrook is derhalve onverminderd geldig boven het RUP.

Enkele percelen met bestaande grootschalige handelsfuncties of bedrijfsfuncties worden niet volledig opgenomen in het plangebied van het RUP woonlagen, omwille van hun diepe insnijding in een andere bestemmingszone dan woongebied, of omwille van grenstellende voorwaarden vanuit de bestaande planologische context. Het betreft:

- perceel 435K Mercedes-Benz Wemmel, Steenweg op Brussel, snijdt diep in het agrarisch gebied volgens gewestplan. Hoewel het agrarisch gebied hier niet herbevestigd werd (HAG) noch in het GRUP VSGB werd opgenomen als bouwvrij agrarisch gebied (deelplan), behoort het achterliggend perceelsdeel niet tot het kernwoongebied van Wemmel, en wordt het niet opgenomen in het RUP Woonlagen. Het perceel wordt dan ook slechts gedeeltelijk opgenomen in het RUP, begrensd op de huidige gewestplangrens;
- perceel 43G Carrefour, Steenweg op Brussel, snijdt diep in het aangrenzende parkgebied. Ook de bebouwing bevindt zich voor een ruime zone in parkgebied. Ter hoogte van de begrenzing tussen woongebied-parkgebied, is in het GRUP VSGB de bestemmingszone art. B0.1.2. "onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen" van toepassing, en gelden onder meer de volgende voorschriften:

De aanvragen voor vergunningen worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming.

De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover ze verenigbaar zijn met de waterbeheerfunctie en het waterbergend vermogen van het gebied en de natuurverbindingen via de rivier- en beekvalleien niet doen afnemen.

Voor de reeds bebouwde of bebouwbare bestemming in grondkleur betekent dit dat alle handelingen rekening houden met:

- *het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,*
- *het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,*
- *het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,*
- *het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen.*

Gezien het artikel B0.1.2. van het GRUP VSGB niet wordt opgeheven met dit RUP, gezien de in grondkleur aangegeven bestemming hier parkgebied betreft (gewestplan), en gezien de opname van het bebouwd perceelsdeel binnen het kernwoongebied niet leidt tot een betere verenigbaarheid met de waterbeheerfunctie of bijdraagt tot het waterbergend vermogen van het gebied en de natuurverbindingen via de rivier- en beekvalleien, noch deze beter kan vrijwaren, wordt enkel het perceelsdeel gelegen binnen woongebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de bestemmingen van dit RUP. Voor het overige perceelsdeel blijft het gewestplan geldig met de bestemming parkgebied.

- percelen 407S11 en 407B3 Mobica, Romeinse Steenweg, snijden diep in de bufferzone volgens gewestplan. Het perceel wordt slechts gedeeltelijk opgenomen in het RUP, begrensd op de huidige bebouwingsgrens;
- perceel 407R11 Lexus Brussels, Koningin Astridlaan, snijdt diep in de bufferzone volgens gewestplan. Het perceel wordt slechts gedeeltelijk opgenomen in het RUP - enkel voor wat

betreft het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens gewestplan. Het overige perceelsdeel wordt niet opgenomen omwille van de ligging van de bebouwing hoofdzakelijk in bufferzone. Het gewestplan blijft hier geldig;

- perceel 350S Dräger, Nervierslaan/L. Guyotstraat, wordt enkel opgenomen voor het beperkt gedeelte dat nagenoeg samenvalt met de gewestplanbestemming voor wonen, momenteel in gebruik als toegangsweg tot het bedrijf Dräger en enkele achterliggende percelen in het woongebied;
- perceel 599P2, Kaasmarkt, wordt gedeeltelijk opgenomen in het RUP Woonlagen, begrensd door het BPA 'Containerpark'. Dit BPA wordt niet vervangen door het RUP Woonlagen.

In het volgende overzicht wordt de **herbestemming buiten de woongebieden** verduidelijkt en gemotiveerd:

Categorie van gebiedsaanduiding (ha)	Gewestplan , BPA Sint-Engelbertus, BPA Centrum, GRUP VSGB	RUP 'Woonlagen' (ha) Wonen / Omschrijving
Bedrijvigheid 24a 53ca	zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO	Bestaande woonpercelen aan de achterzijde van de Is. Meyskensstraat en de Koningin Astridlaan. Percelen zonder woonfunctie, waarvan het bebouwde of bebouwbaar deel hoofdzakelijk binnen woongebied ligt (criterium b): 367S, 363H, 366C2. Perceel 350S Dräger, Nervierslaan/L. Guyotstraat, wordt enkel opgenomen voor het beperkt gedeelte dat nagenoeg samenvalt met de gewestplanbestemming voor wonen, momenteel in gebruik als toegangsweg tot het bedrijf Dräger en enkele achterliggende percelen in het woongebied.
Agrarisch gebied 20a 69ca	agrarische gebieden	Achterzides van bestaande woonpercelen aan de J. Bruyndonckxstraat, Kaasmarkt, Steenweg op Brussel, en Ronkel. Percelen zonder woonfunctie, waarvan het bebouwde of bebouwbaar deel hoofdzakelijk binnen woongebied ligt: 603D2, 417B9, 416H, 414W6.
Categorie Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen 3ha 15a 14ca	gemeenschapsvoorzieningen	Binnengebied Prins Boudewijnstraat – De Ridderlaan. Deze zone wordt geïntegreerd binnen het woongebied in de kern van Wemmel in functie van kernversterking en verweving van centrumfuncties in de kern (zie ook hoger). Achterzides van bestaande woonpercelen in de hoekzone van HJ. Vanden Broekstraat x Steenweg op Brussel. Zones ter hoogte van de Pastorijstraat en ter hoogte van de aansluiting van Marktstraat en A. Verhasseltstraat op de Kerkstraat, werden bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen volgens het BPA Centrum.
Categorie recreatie: 67a 58ca	recreatiegebieden	Bestaande woonpercelen aan de achterzijde van J. Bruyndonckxstraat, Kaasmarkt, H. Folletlaan, Obberg en Vijverslaan.

Categorie van gebiedsaanduiding (ha)	Gewestplan , BPA Sint-Engelbertus, BPA Centrum, GRUP VSGB	RUP 'Woonlagen' (ha) Wonen / Omschrijving
Categorie bos overig groen reservaat en natuur : 1ha 74a 59ca	bufferzones	Bestaande woonpercelen aan de achterzijde van de Koningin Astridlaan, Koning Albert I laan en De Limburg Stirumlaan. Percelen gelegen tussen de Romeinse Steenweg en de R0 Ring rond Brussel. Het gaat hier om bestaande woonpercelen in het buffergebied, woonpercelen die zich gedeeltelijk in het voorliggende woongebied langs de Romeinse Steenweg bevinden. De percelen 407S11 en 407B3 Mobica, alsook 345E Quick en Pizza Hut, Romeinse Steenweg, snijden diep in de bufferzone volgens gewestplan. Het perceel wordt slechts gedeeltelijk opgenomen in het RUP, begrensd op de huidige bebouwingsgrens (Mobica), of gewestplangrens (Quick en Pizza Hut – de gewestplanzonegrens valt hier nagenoeg samen met bebouwingsgrens).
	natuurgebieden	Het perceel 407R11 Lexus Brussels, Koningin Astridlaan, snijdt diep in de bufferzone volgens gewestplan, de bebouwing ligt hoofdzakelijk in bufferzone. Het perceel wordt slechts gedeeltelijk opgenomen in het RUP - enkel voor wat betreft het gedeelte gelegen binnen het woongebied volgens gewestplan. Het overige perceelsdeel wordt niet opgenomen omwille van de ligging van de bebouwing hoofdzakelijk in bufferzone. Het gewestplan blijft hier geldig;
	parkgebieden	Achterzijdes van bestaande woonpercelen in de hoekzone van H. Folletlaan x Obberg. Het perceel 412G2 – zijnde het meest zuidelijke punt van de aaneengesloten bebouwing op de Steenweg op Brussel – wordt in zijn totaliteit opgenomen in het RUP. Perceel 411A maakt geen deel uit van de aaneengesloten kernbebouwing, is opgenomen in bouwvrij agrarisch gebied volgens het GRUP VSGB en wordt bijgevolg niet opgenomen in het RUP.
	Totaal	5ha 59a 59ca

Voor een weergave op plan: zie bijlage 3 plan 'register plancompensatie'.

3.3.9 Afstemming met het RUP Zonevremde sport en recreatie (in opmaak)

De gemeente Wemmel maakt momenteel een RUP 'zonevremde sport en recreatie op' (fase: plenair overleg gehouden) De grenzen van het in opmaak zijnde RUP 'zonevremde sport en recreatie' worden afgestemd op dit RUP Woonlagen, waarbij de woonstroken die behoren tot het kernwoongebied verder opgenomen worden in het plangebied van dit RUP, en uitgesloten worden uit het verdere proces voor RUP Zonevremde sport en recreatie.

Hieronder worden de grafische plannen van het RUP Zonevremde sport en recreatie (fase: plenair overleg) weergegeven:



Figuur: RUP Recreatie - grafisch plan site 'Deelplan 3: Tennis Balcaen' (plenair overleg)



Figuur: RUP Recreatie - grafisch plan site 'Deelplan 4: Voetbalcomplex Vanlangenhove' (plenair overleg)



Figuur: RUP Recreatie - grafisch plan site 'Deelplan 5: Gemeentelijke sporthal en vijver' (plenair overleg)

3.4 Screening van de plan-MER-plicht (incl. watertoets)

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen. Door in de planfase reeds rekening te houden met mens en milieu, voorkomt men dat pas in een vergevorderd stadium aan het licht komt dat een specifiek project niet haalbaar is.

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP 'Woonlagen' wordt een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Het verzoek heeft betrekking op het voorontwerp RUP dat verzonden zal worden i.f.v. de plenaire vergadering.

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, raadpleegt de initiatiefnemer (de gemeente Machelen) op eigen initiatief en uiterlijk op het ogenblik dat hij de doelstellingen en de reikwijdte van het voorgenomen plan kan afbakenen, de volgende instanties:

- 1° de deputatie van de provincie, waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben;
- 2° de betrokken instanties afhankelijk van de ligging en de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan of programma op in voorkomend geval de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap en de mobiliteit.

De watertoets voor dit plan wordt uitgewerkt als onderdeel van de plan-MER-screening.

3.4.1 Conclusies verzoek tot raadpleging

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Er geldt een plan-MER-plicht voor deze plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER-plicht moeten geval per geval de volgende drie stappen doorlopen worden:

- Stap 1: valt het plan onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM) ?
- >> RUP's vallen onder deze definitie;
- Stap 2: valt het plan onder het toepassingsgebied van het DABM ?
- >> dit is het geval indien:
 - Het plan het kader vormt voor de toekenning van een vergunning (stedenbouwkundige, milieu-, natuur-, kap-,...) aan een project;
 - Het plan mogelijk betekenisvolle effecten heeft op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling vereist is.

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen vormen het kader voor de toekenning van een stedenbouwkundige vergunning, die pas kan worden verleend als het voorgenomen project zich in de bestemming bevindt die overeenstemt met de bestemming vastgelegd in het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP vormt dus het kader op basis waarvan de stedenbouwkundige vergunning toegekend wordt. Het RUP 'woonlagen' valt bijgevolg onder het toepassingsgebied van het DABM.

- Stap 3: valt het plan onder de plan-MER-plicht ?
- >> Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen:

Plannen die “van rechtswege” plan-MER-plichtig zijn (geen voorafgaande “screening” vereist):

- Plannen die het kader vormen voor projecten uit bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004 en wijziging van 1 maart 2013, én niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau noch een kleine wijziging inhouden én betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening (een RUP voldoet per definitie aan deze laatste voorwaarde);
- Plannen waarvoor een passende beoordeling vereist is, uitgezonderd deze die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden.

Plannen die niet onder de vorige categorie vallen en waarvoor geval per geval moet geoordeeld worden of ze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben >> “screeningplicht”

Plannen voor noodsituaties (niet plan-MER-plichtig, maar hier niet relevant).

Het RUP “Woonlagen” kan het kader vormen voor de toekenning van vergunningen voor projecten opgesomd in de bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van maart 2013 (toegevoegd bij art. 19 B.VI.Reg. 1 maart 2013, B.S. 29 april 2013):

10. Infrastructuurprojecten

b) Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen).

13. Wijziging of uitbreiding van projecten

Wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd.

Het plangebied bepaalt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het RUP enkel het bestaande woongebied behandelt en hiervan slechts beperkte zones binnen de woonkernen van Wemmel aanduidt waar bijkomende woonlagen wenselijk zijn, en is derhalve screeningsgerechtigd.

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b (“infrastructuurprojecten”) en 13 van bijlage III.

Er kan thans gemotiveerd worden dat het RUP een kleine wijziging inhoudt en slechts het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau en is derhalve screeningsgerechtigd.

Discipline bodem en grondwater:

Vanuit de discipline bodem en grondwater worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het RUP daar er in het planvoornemen rekening wordt gehouden met de hiertoe noodzakelijke maatregelen.

Wel worden een aantal aanbevelingen voorgesteld die het plan milieuvriendelijker maken: Ter hoogte van de onbebouwde zones in het plangebied Wemmel dient er voldoende aandacht besteed te worden aan de erosiegevoeligheid van het gebied. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woonegelegenheden is het aangeraden voldoende groen- en bufferstroken te voorzien: zowel bovenaan en op de hellingen ten behoeve de bescherming van de nieuwe woonontwikkelingen als onderaan of aan de randen ter bescherming van bestaande gebouwen en functies. Er wordt aangeraden gebruik te maken van waterdoorlatende verhardingen en de ontwikkeling dient voldoende onverharde en begroeide zones toe te laten. Bovendien kan er gestreefd worden dat binnen deze zones het huidige reliëf behouden wordt door woningen in het reliëf te integreren.

Discipline oppervlakte- en afvalwater:

Vanuit de discipline oppervlakte- en afvalwater worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het RUP daar er in het planvoornemen rekening wordt gehouden met de hiertoe genoodzaakte maatregelen en ervan uitgaande dat een aantal maatregelen sowieso dienen te worden getroffen bij de ontwikkeling van nieuwe projectgebieden door de regelgeving rond hemelwateropvang en de Vlare – voorschriften rond afvalwater.

Discipline Fauna en Flora:

Er worden voor de discipline Fauna en Flora geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht bij uitvoering van het RUP.

Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie:

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden geen significant negatieve effecten verwacht door uitvoering van het RUP daar er in het planvoornemen rekening wordt gehouden met de hiertoe genoodzaakte maatregelen.

Een bijkomende aanbeveling is wel om bij elke stedenbouwkundige aanvraag van nieuwe bouwprojecten met ingrepen in de bodem de noodzaak tot archeologisch onderzoek af te toetsen met de bevoegde overheid (adviesvraag bij Onroerend Erfgoed).

Discipline mens:

Het plan veroorzaakt geen aanzienlijke bijdrage aan het reeds aanwezige verontreinigde lucht- en geluidsklimaat maar voorziet wel in de mogelijkheid van het (in beperkte mate) verhogen van de bestaande woonfunctie in een aantal delen van de gemeente met een minder goede woonomgevingskwaliteit t.a.v. lucht en geluid. Gezien hiermee rekening wordt gehouden in de stedenbouwkundige voorschriften worden er geen significant negatieve effecten verwacht.

Leemten in de kennis:

Er zijn niet onmiddellijk leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat een effect niet beoordeeld kan worden.

Grensoverschrijdende effecten:

Het plangebied grenst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

Gelet op de schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten zoals besproken in voorgaande disciplines, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke gewest- of landsgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen.

Disciplineoverschrijdende conclusie onderzoek milieueffecten

Op basis van de op dit moment beschikbare informatie kan worden besloten dat t.g.v. het RUP “Woonlagen” te Wemmel, rekeninghoudend met de milderende maatregelen, veroorzaakt geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn.

Het RUP “Woonlagen”, dat voorwerp vormt van dit onderzoek tot milieueffectenrapportage, valt volgens voorgaand effectenonderzoek bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet van 27/04/2007 en aanpas. De nodige voorgestelde milderende maatregelen voorgesteld in dit onderzoek worden opgenomen of verder mee opgenomen in het RUP proces.

3.4.2 Adviesvraag dienst Milieueffectrapportagebeheer (dienst MER)

Op 13/01/2015 werd hiertoe een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer. Op 30/01/2015 werd door de dienst MER een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld. Het betreft:

Lijst adviesinstanties voor SCRPL15005 volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12-10-2007

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening	Provincieplein 1	3010 Leuven		
Ruimte Vlaanderen - APL - Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven		
Onroerend Erfgoed - Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 94	3000 Leuven		
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
Agentschap Wegen en Verkeer	Buitendienst Vlaams-Brabant	t.a.v. het afdelingshoofd	VAC	Diestsepoort 6 bus 81	3000 Leuven
Departement MOW	t.a.v. Filip Boelaert, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 2	1000 Brussel	
De Lijn - Vlaams-Brabant	T.a.v. Johan Van Looy	Directeur	Martelarenplein 19	3000 Leuven	
Departement LNE	Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen	Dienst Land en Bodembescherming	Koning Albert II-laan 20 bus 20	1000 Brussel	
OVAM	Afdeling Bodembeheer	Dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
Departement LNE	Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid	Dienst Hinder en Risicobeheer	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20, bus 8	1000 Brussel
Departement LNE	Afdeling Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid	Dienst Lucht en Klimaat	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20, bus 8	1000 Brussel

3.4.3 Adviezen verzoek tot raadpleging

Een dossier verzoek tot raadpleging werd op 26/05/2015 ter advies verstuurd aan de door de Dienst Mer aangegeven instanties. De adviezenmatrix is toegevoegd in bijlage, en geeft een overzicht van de ontvangen adviezen.

3.4.4 Beslissing dienst Mer omtrent noodzaak plan-MER

Op basis van de ontvangen adviezen werd op 16/07/2015 een definitief screeningsdossier verzonden aan de dienst Mer. Op 18/08/2015 werd de beslissing van de dienst Mer ontvangen: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en de opmaak van een plan-MER is niet nodig.

De nota screening van de plan-MER-plicht en de beslissing van de dienst MER zullen worden toegevoegd in bijlage.

3.4.5 Wijzigingen aan het plan na de plenaire vergadering

Het plan werd gewijzigd naar aanleiding van de opmerkingen van de plenaire vergadering. De wijzigingen betreffen:

- Aanpassing begrippenlijst en afstemming begrippen tussen RUP en algemene stedenbouwkundige verordening (in opmaak), in functie van eenduidigheid;
- Toevoeging in art. 1, art. 3, art. 4, art. 6 en art. 7 van de optie gedeeltelijke bouwlaag ter vervanging van het dakvolume, zoals reeds opgenomen was in art. 2 en art. 5;
- Aanpassingen plangebied i.f.v.:
 - o afstemming op perceelsniveau: opname van volledige percelen wordt nagestreefd;
 - o afstemming op de actuele begrenzing van het RUP Zonevreemde Sport (in opmaak, plenair overleg gehouden);
 - o afstemming op de grenzen van de deelplangebieden van het GRUP Vlaams Strategisch Gebied Rond Brussel: geen opname van het bouwvrij agrarisch gebied in het RUP Woonlagen).

De wijzigingen aan het plan hebben geen impact op de effectbeoordeling in de screening van de plan-MER-plicht: de conclusies van de screening van de plan-MER-plicht zijn geldig voor het gewijzigde plan.

4 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

4.1 Verordenend grafisch plan

De elementen uit de visie worden vertaald naar een verordenend grafisch plan. Het grafisch plan geeft aan voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is. Het grafisch plan moet samen gelezen worden met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

4.2 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

De elementen uit de visie worden eveneens vertaald naar verordenende stedenbouwkundige voorschriften.

Door middel van algemeen geldende bepalingen worden verplichtingen opgelegd inzake:

- Gebruik van de gronden
- Duurzaamheid
- Waterhuishouding
- Materiaalgebruik en vormgeving

Specifieke stedenbouwkundige voorschriften worden geformuleerd voor de verschillende bestemmingszones aangeduid op het grafisch plan:

- Art. 1. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 2 bouwlagen en maximaal 2 woonlagen
- Art. 2. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 2 bouwlagen en maximaal 3 woonlagen
- Art. 3. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 3 bouwlagen en maximaal 2 woonlagen
- Art. 4. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 3 bouwlagen en maximaal 3 woonlagen
- Art. 5. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 3 bouwlagen en maximaal 4 woonlagen
- Art. 6. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 4 bouwlagen en maximaal 4 woonlagen
- Art. 7. Kernwoongebied voor bebouwing met maximaal 5 bouwlagen en maximaal 5 woonlagen
- Art. 8. Bouwkundig Erfgoed (overdruk)

De stedenbouwkundige voorschriften geven aan welke de bestemming, de inrichting en/of het beheer is voor de corresponderende bestemmingszone.

4.3 Wisselwerking met gemeentelijke stedenbouwkundige verordening

De voorschriften van een gemeentelijk RUP hebben voorrang op de voorschriften van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening.

4.4 Limitatieve opgave van de op te heffen voorschriften

4.4.1 BPA Centrum

De voorschriften en bestemmingen volgens het BPA "Centrum", voor de percelen gelegen binnen het plangebied van dit RUP, worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP.

4.4.2 BPA Sint-Engelbertus

De voorschriften en bestemmingen volgens het BPA "Sint-Engelbertus", voor de percelen gelegen binnen het plangebied van dit RUP, worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP.

4.4.3 Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse

Volgende in het gewestplan van Halle-Vilvoorde-Asse (KB van 07/03/1977) geldende voorschriften voor “woongebieden” en “bufferzones” worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP:

- woongebieden:

*De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.*

- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor ambachtelijke bedrijven en gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen:

De **industriegebieden**: Deze zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven: de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

- agrarische gebieden:

*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.*

- natuurgebieden

*De **groengebieden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming en het herstel van het natuurlijk milieu. De **natuurgebieden** omvatten de bossen, wouden, venen, heiden, moerassen, duinen, rotsen, aanslibbingen, stranden en andere dergelijke gebieden. In deze gebieden mogen jagers- en vissershutten worden gebouwd voor zover deze niet kunnen gebruikt worden als woonverblijf, al ware het maar tijdelijk.*

- parkgebieden:

*De **parkgebieden** moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.*

- bufferzones:

*De **bufferzones** dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met*

elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.

- recreatiegebieden:

*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.*

- Gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen:

De gebieden bestemd voor ander grondgebruik:

In deze gebieden is woongelegenheden toegestaan voor zover die noodzakelijk is voor de goede werking van de inrichtingen.

*De **gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen**.*

4.4.4 Gewestelijke RUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende Open Ruimtegebieden

De voorschriften van Artikel B9.1 Woongebied van het Gewestelijke RUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel en aansluitende Open Ruimtegebieden worden opgeheven:

Artikel B9.1 Woongebied

Artikel B9.1.1

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca en toeristische logies, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Artikel B9.1.2

Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- *de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;*
- *de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;*
- *de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;*
- *de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;*
- *de bestaande of gewenste woondichtheid.*
- *de inpassing in de omgeving.*
- *garanties voor voldoende groen*

Artikel B9.1.3

In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een derde bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.

Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden

Een bouwlaag is een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.

Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 4 bouwlagen. Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.

Artikel B9.1.4

Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied, of vanaf 1ha en/of 25 woongelegenheden, of bij elke vergunningsaanvraag in het woongebied Ronkelhof, uitgezonderd met betrekking tot de bestaande woningen en gebouwen, wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

De inrichtingsstudie voor het gebied Ronkelhof toont aan hoe wordt ingespeeld op de ligging aan en het zicht op de aansluitende open ruimte. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Artikel B9.1.5

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan:

a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijftwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Artikel B9.1.6

In dit gebied kan een vergunning voor:

1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt van 40%, verminderd met het aandeel bepaald in artikel 13.6.

Artikel B9.1.7

Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven, met uitsluiting van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.

NOOT: Het GRUP VSGB omvat een symbolische aanduiding voor onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen (overdruk) ter hoogte van het plangebied, **artikel B0.1.2.:** dit artikel wordt niet opgeheven met dit gemeentelijk RUP en blijft onverminderd geldig.

4.4.5 Verkavelingsvoorschriften

Volgende verkavelingsvergunningen worden opgeheven met de voorschriften van dit RUP, voor de delen van de verkaveling gelegen binnen het plangebied:

#	nr. vergunningenregister	DossierNr	Percelen	InternNr	ArohmNr	DossierType	DatBeslis	Beslissing
1	23102_2003_339	VK19621	22662_B_0135_X_000_00 22662_B_0135_W_000_00	A/1.1962	334/FL/2	AVKAVOS	21/09/1962 0:00	Vergunning
3	23102_2003_260	VK19623	22662_B_0373_H_000_00	A/3.1962	334/FL/9	AVKAVOS	17/12/1962 0:00	Vergunning
5	23102_2003_312	VK19632	22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_D_004_00	A/2.1963	334/FL/11	AVKAVOS	01/02/1963 0:00	Vergunning
8	23102_2003_172	VK19635	22662_B_0383_P_005_00	A/5.1963	334/FL/22	AVKAVOS	17/06/1963 0:00	Vergunning
11	23102_2003_175	VK19638	22662_B_0343_F_004_00 22662_B_0343_R_002_00 22662_B_0378_E_003_00 22662_B_0378_X_003_00 22662_B_0378_L_003_00 22662_B_0343_Y_002_00 22662_B_0378_R_003_00 22662_B_0343_P_003_00 22662_B_0343_S_003_00 22662_B_0343_P_004_00 22662_B_0343_A_004_00 22662_B_0378_K_003_00 22662_B_0343_Z_003_00 22662_B_0343_B_002_00 22662_B_0378_W_003_00 22662_B_0343_K_004_00 22662_B_0343_L_003_00 22662_B_0343_R_003_00 22662_B_0343_M_004_00 22662_B_0378_V_003_00	A/8.1963	334/FL/32	AVKAVOS	28/10/1963 0:00	Vergunning
14	23102_2003_211	VK196411	22005_A_0573_H_000_00 22005_A_0573_M_000_00 22005_A_0573_L_000_00 22005_A_0566_Z_007_00 22005_A_0571_K_000_00 22005_A_0571_M_000_00 22005_A_0573_K_000_00	A/11.1964	334/GL/58	AVKAVOS	06/10/1964 0:00	Vergunning
20	23102_2003_214	VK19646	22662_B_0006_B_003_00 22662_B_0006_F_003_00 22662_B_0006_T_003_00 22662_B_0006_V_003_00 22662_B_0006_E_003_00	A/6.1964		AVKAVOS	13/07/1964 0:00	Vergunning
21	23102_2003_200	VK19647	22005_A_0578_Z_000_00	A/7.1964		AVKAVOS	13/07/1964 0:00	Vergunning
23	23102_2003_225	VK19649	22662_B_0357_C_002_00 22662_B_0357_K_002_00 22662_B_0357_L_002_00	A/9.1964	334/FL/44	AVKAVOS	27/08/1964 0:00	Vergunning
30	23102_2003_161	VK19661	22005_A_0646_S_006_00 22005_A_0646_R_006_00 22005_A_0646_B_007_00 22005_A_0646_P_006_00	A/1.1966	334/GL/21	AVKAVOS	23/02/1966 0:00	Vergunning
31	23102_2003_371	VK19662	22005_A_0790_G_004_00 22005_A_0790_L_006_00	A/2.1966	334/FL/77	AVKAVOS	02/03/1966 0:00	Vergunning
35	23102_2003_199	VK19666	22662_B_0419_N_007_00 22662_B_0419_C_008_00 22662_B_0419_P_007_00	A/6.1966	334/FL/75	AVKAVOS	16/11/1966 0:00	Vergunning
36	23102_2003_158	VK19667	22662_B_0063_W_002_00 22662_B_0063_P_002_00 22662_B_0063_V_002_00	A/7.1966	334/FL/87	AVKAVOS	16/11/1966 0:00	Vergunning
38	23102_2003_210	VK19671	22005_A_0660_M_000_00 22005_A_0659_N_000_00	A/1.1967		AVKAVOS	22/02/1967 0:00	Vergunning
45	23102_2003_228	VK19673	22662_B_0372_A_002_00	A/3.1967	334/FL/91	AVKAVOS	29/03/1967 0:00	Vergunning
48	23102_2003_275	VK19676	22005_A_0516_W_000_00 22005_A_0516_V_000_00	A/6.1967		AVKAVOS	28/06/1967 0:00	Vergunning
49	23102_2003_194	VK19677	22662_B_0400_L_009_00 22662_B_0400_S_008_00	A/7.1967	334/FL/94	AVKAVOS	05/07/1967 0:00	Vergunning

53	23102_2007_9731	VK19682	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	A/2.1968		AVKAVOS	14/02/1968 0:00	Vergunning
57	23102_2004_4138	VK196910	22662_B_0532_D_000_00	A/10.1969	334/FL/118	AVKAVOI	28/01/1969 0:00	Vergunning
63	23102_2003_196	VK19697	22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02 22662_B_0070_F_000_00	A/7.1969	334/FL/110	AVKAVOS	26/06/1969 0:00	Vergunning
67	23102_2003_369	VK197010	22662_B_0035_V_000_00 22662_B_0035_Y_000_00 22662_B_0035_W_000_00 22662_B_0035_X_000_00	A/10.1970	334/FL/124	AVKAVOS	23/12/1970 0:00	Vergunning
70	23102_2003_315	VK19704	22662_B_0535_M_005_00 22662_B_0534_K_002_00 22662_B_0534_L_002_00	A/4.1970	334/FL/123	AVKAVOS	19/08/1970 0:00	Vergunning
72	23102_2003_173	VK19706	22662_B_0078_C_004_00	A/6.1970	334/FL/125	AVKAVOS	09/09/1970 0:00	Vergunning
75	23102_2003_197	VK19709	22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02 22662_B_0070_F_000_00	W/9.1970	334/FL/110	AVKAVOS	02/12/1970 0:00	Vergunning
76	23102_2003_198	VK19711	22662_B_0070_F_000_00 22662_B_0069_D_000_00 22662_B_0069_R_000_02	W/1.1971	334/FL/110	AVKAVOS	27/01/1971 0:00	Vergunning
77	23102_2003_368	VK19712	22662_B_0035_R_000_00 22662_B_0035_P_000_00 22662_B_0035_S_000_00	A/2.1971	334/FL/124	AVKAVOS	26/05/1971 0:00	Vergunning
84	23102_2003_176	VK19723	22662_B_0343_K_004_00	W/3.1972	334/FL/32	AVKAVOS	08/11/1972 0:00	Vergunning
87	23102_2003_195	VK19733	22662_B_0400_L_009_00 22662_B_0400_S_008_00	W/3.1973	334/FL/94	AVKAVOS	22/03/1973 0:00	Vergunning
88	23102_2003_348	VK19734	22662_B_0084_D_000_00 22662_B_0083_S_000_00 22662_B_0084_E_000_00 22662_B_0083_R_000_00 22662_B_0082_H_003_00 22662_B_0082_F_003_00	A/4.1973	334/FL/142	AVKAVOS	04/04/1973 0:00	Vergunning
92	23102_2003_349	VK19738	22662_B_0084_D_000_00 22662_B_0083_S_000_00 22662_B_0084_E_000_00 22662_B_0083_R_000_00 22662_B_0082_H_003_00 22662_B_0082_F_003_00	W/8.1973	334/FL/142	AVKAVOS	19/07/1973 0:00	Vergunning
95	23102_2003_240	VK197410	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	W/10.1974		AVKAVOS	30/05/1974 0:00	Vergunning
99	23102_2003_241	VK197414	22662_B_0004_V_000_00 22662_B_0006_X_003_00 22662_B_0006_M_003_00 22662_B_0004_T_000_00	W/14.1974		AVKAVOS	05/09/1974 0:00	Vergunning
100	23102_2003_317	VK197415	22662_B_0413_G_004_00 22662_B_0413_R_003_00	W/15.1974	334/FL/150	AVKAVOS	26/09/1974 0:00	Vergunning
102	23102_2014_11432	VK197417	22662_B_0042_D_003_00	A/17.1974	334/FL/20	AVKAVOS	03/10/1974 0:00	Vergunning
104	23102_2003_229	VK19743	22662_B_0369_G_002_00 22662_B_0369_F_002_00	A/3.1974	334/FL/152	AVKAVOS	14/03/1974 0:00	Vergunning
108	23102_2003_316	VK19747	22662_B_0413_N_003_00 22662_B_0413_L_003_00 22662_B_0413_R_003_00 22662_B_0413_M_003_00 22662_B_0413_P_003_00 22662_B_0413_G_004_00	A/7.1974	334/FL/150	AVKAVOS	04/04/1974 0:00	Vergunning
110	23102_2003_314	VK19749	22662_B_0419_M_008_00 22662_B_0419_P_008_00 22662_B_0435_R_000_00 22662_B_0419_L_008_00 22662_B_0435_K_000_00	A/9.1974	334/FL/35	AVKAVOS	03/05/1974 0:00	Vergunning
118	23102_2003_185	VK19773	22662_B_0385_G_007_00	A/3.1977	334/FL/168	AVKAVOS	17/03/1977 0:00	Vergunning

119	23102_2003_245	VK19774	22662_B_0073_V_004_00 22662_B_0073_T_004_00 22662_B_0073_B_005_00 22662_B_0073_Y_004_00 22662_B_0073_W_004_00 22662_B_0073_X_004_00 22662_B_0073_A_005_00	A/4.1977	334/FL/170	AVKAVOS	23/06/1977 0:00	Vergunning
122	23102_2003_217	VK19783	22662_B_0377_A_002_00 22662_B_0374_D_000_00 22662_B_0375_D_005_00 22662_B_0375_X_005_00 22662_B_0375_T_005_00 22662_B_0375_B_006_00 22662_B_0375_F_005_00 22662_B_0377_Z_000_00 22662_B_0375_M_005_00 22662_B_0375_C_005_00 22662_B_0374_K_000_00 22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0375_C_006_00 22662_B_0374_H_000_00 22662_B_0376_G_000_00 22662_B_0376_N_000_00 22662_B_0375_K_005_00 22662_B_0375_D_006_00 22662_B_0375_P_005_00 22662_B_0377_P_000_00 22662_B_0375_L_005_00 22662_B_0375_B_005_00 22662_B_0377_Y_000_00 22662_B_0376_M_000_00 22662_B_0377_W_000_00 22662_B_0377_G_002_00 22662_B_0376_H_000_00 22662_B_0377_E_002_00 22662_B_0377_X_000_00 22662_B_0374_F_000_00 22662_B_0377_K_002_00 22662_B_0375_V_005_00 22662_B_0370_W_004_00 22662_B_0377_T_000_00 22662_B_0374_C_000_00 22662_B_0377_S_000_00 22662_B_0374_L_000_00 22662_B_0376_S_000_00 22662_B_0377_H_002_00 22662_B_0374_E_000_00 22662_B_0377_K_000_00 22662_B_0376_R_000_00 22662_B_0375_H_005_00 22662_B_0375_E_005_00 22662_B_0375_K_006_00 22662_B_0374_G_000_00 22662_B_0375_A_006_00 22662_B_0375_L_006_00 22662_B_0377_F_002_00	A/3.1978	334/FL/181	AVKAVOS	05/10/1978 0:00	Vergunning
123	23102_2003_246	VK19785	22662_B_0073_T_004_00 22662_B_0073_A_005_00 22662_B_0073_Y_004_00 22662_B_0073_W_004_00 22662_B_0073_X_004_00 22662_B_0073_V_004_00 22662_B_0073_B_005_00	W/5.1978	334/FL/170	AVKAVOS	16/11/1978 0:00	Vergunning
125	23102_2003_294	VK19791	22662_B_0343_H_003_00	A/1.1979	334/FL/179	AVKAVOS	25/01/1979 0:00	Vergunning
127	23102_2003_347	VK197911	22662_B_0125_M_000_00 22662_B_0125_L_000_00 22662_B_0125_N_000_00	W/11.1979	334/FL/16	AVKAVOS	13/12/1979 0:00	Vergunning

128	23102_2007_9943	VK197912	22005_A_0518_L_002_00 22005_A_0518_H_002_00 22005_A_0518_G_002_00 22005_A_0518_K_002_00 22005_A_0518_E_002_00 22005_A_0518_D_002_00	A/12.1979		AVKAVOS	08/11/1979 0:00	Vergunning
132	23102_2003_186	VK19795	22662_B_0386_G_005_00 22662_B_0386_E_005_00 22662_B_0386_L_005_00 22662_B_0386_D_005_00 22662_B_0386_F_005_00	A/5.1979	334/FL/189	AVKAVOS	23/08/1979 0:00	Vergunning
133	23102_2003_283	VK19796	22005_A_0555_D_002_00 22005_A_0555_B_002_00	A/6.1979		AVKAVOS	08/11/1979 0:00	Vergunning
136	23102_2003_215	VK19801	22662_B_0379_E_002_00 22662_B_0380_L_000_00 22662_B_0377_B_002_00 22662_B_0379_B_002_00	A/1.1980	334/FL/196	AVKAVOS	29/05/1980 0:00	Vergunning
139	23102_2003_187	VK19811	22662_B_0379_F_002_00	A/1.1981	334/FL/200	AVKAVOS	26/02/1981 0:00	Vergunning
140	23102_2003_402	VK19812	22662_B_0049_R_002_00 22662_B_0049_S_002_00	A/2.1981	334/FL/66	AVKAVOS	05/03/1981 0:00	Vergunning
141	23102_2003_261	VK19813	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	A/3.1981	334/FL/194	AVKAVOS	30/07/1981 0:00	Vergunning
143	23102_2003_218	VK19815	22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0376_S_000_00	W/5.1981	334/FL/181	AVKAVOS	19/11/1981 0:00	Vergunning
145	23102_2003_295	VK19821	22662_B_0337_V_006_00 22662_B_0337_W_006_00 22662_B_0337_Y_006_00 22662_B_0337_E_007_00 22662_B_0337_F_007_00 22662_B_0337_G_007_00 22662_B_0337_N_006_00 22662_B_0337_A_007_00 22662_B_0337_B_007_00 22662_B_0337_P_006_00 22662_B_0337_C_007_00 22662_B_0337_D_007_00 22662_B_0337_X_006_00 22662_B_0337_R_006_00 22662_B_0337_Z_006_00	A/1.1982	334/FL/203	AVKAVOS	11/02/1982 0:00	Vergunning
146	23102_2003_205	VK19822	22662_B_0343_B_004_00 22662_B_0342_H_003_00 22662_B_0342_V_002_00 22662_B_0342_E_003_00	A/2.1982	334/FL/205	AVKAVOS	15/07/1982 0:00	Vergunning
148	23102_2003_177	VK19824	22662_B_0378_K_003_00	W/4.1982	334/FL/32	AVKAVOS	25/11/1982 0:00	Vergunning
149	23102_2003_189	VK19831	22662_B_0055_F_000_00	A/1.1983	334/FL/207	AVKAVOS	06/01/1983 0:00	Vergunning
150	23102_2003_190	VK19832	22662_B_0055_F_000_00 22662_B_0055_E_000_00	W/2.1983	334/FL/207A	AVKAVOS	30/06/1983 0:00	Vergunning
152	23102_2003_219	VK19834	22662_B_0375_G_005_00 22662_B_0376_S_000_00	W/4.1983	334/FL/181	AVKAVOS	17/11/1983 0:00	Vergunning
153	23102_2003_144	VK19841	22662_B_0386_R_005_00	A/1.1984	334/V/5	AVKAVOS	01/03/1984 0:00	Vergunning
155	23102_2003_159	VK19843	22662_B_0060_W_000_00 22662_B_0060_A_002_00 22662_B_0063_X_002_00 22662_B_0063_Y_002_00 22662_B_0060_X_000_00	A/3.1984	334/V/6	AVKAVOS	21/06/1984 0:00	Vergunning
157	23102_2003_269	VK19851	22005_A_0566_V_007_00 22005_A_0566_S_007_00 22005_A_0566_T_007_00 22005_A_0566_P_007_00 22005_A_0566_R_007_00	A/1.1985		AVKAVOS	10/01/1985 0:00	Vergunning
158	23102_2003_318	VK198510	22662_B_0540_W_002_00 22662_B_0539_D_000_00 22662_B_0539_E_000_00	A/10.1985	334/V/13	AVKAVOS	28/11/1985 0:00	Vergunning
161	23102_2003_174	VK198513	22662_B_0078_C_004_00	W/13.1985	334/FL/125	AVKAVOS	06/02/1986 0:00	Vergunning
162	23102_2003_188	VK198514	22662_B_0379_F_002_00	W/14.1985	334/FL/200	AVKAVOS	29/04/1986 0:00	Vergunning

163	23102_2003_216	VK198515	22662_B_0380_L_000_00 22662_B_0379_B_002_00 22662_B_0377_B_002_00 22662_B_0379_E_002_00	W/15.1985	334/FL/196	AVKAVOS	27/03/1986 0:00	Vergunning
164	23102_2003_222	VK198516	22662_B_0344_E_003_00 22662_B_0346_M_000_00 22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0346_L_000_00	W/16.1985	334/V/15	AVKAVOS	06/03/1986 0:00	Vergunning
165	23102_2003_263	VK198517	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	W/17.1985	334/FL/194	AVKAVOS	27/03/1986 0:00	Vergunning
167	23102_2003_270	VK198519	22005_A_0566_V_007_00 22005_A_0566_R_007_00 22005_A_0566_P_007_00 22005_A_0566_S_007_00 22005_A_0566_T_007_00	W/19.1985		AVKAVOS	15/05/1986 0:00	Vergunning
168	23102_2003_213	VK19852	22005_A_0566_W_007_00	A/2.1985		AVKAVOS	07/02/1985 0:00	Vergunning
170	23102_2003_160	VK19854	22662_B_0068_H_002_00 22662_B_0068_G_002_00	A/4.1985	334/V/10	AVKAVOS	05/09/1985 0:00	Vergunning
174	23102_2003_221	VK19858	22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0344_E_003_00 22662_B_0346_L_000_00 22662_B_0346_M_000_00	A/8.1985	334/V/15	AVKAVOS	21/11/1985 0:00	Vergunning
175	23102_2003_262	VK19859	22662_B_0348_F_000_00 22662_B_0349_P_000_00 22662_B_0349_N_000_00 22662_B_0348_E_000_00 22662_B_0349_M_000_00	W/9.1985	334/FL/194	AVKAVOS	21/11/1985 0:00	Vergunning
178	23102_2003_223	VK19865	22662_B_0346_M_000_00 22662_B_0344_V_002_00 22662_B_0346_L_000_00 22662_B_0344_E_003_00	W/5.1986	334/V/15	AVKAVOS	04/09/1986 0:00	Vergunning
179	23102_2003_296	VK19866	22662_B_0337_V_006_00 22662_B_0337_W_006_00 22662_B_0337_Y_006_00 22662_B_0337_A_007_00 22662_B_0337_B_007_00 22662_B_0337_C_007_00 22662_B_0337_D_007_00 22662_B_0337_X_006_00 22662_B_0337_Z_006_00	W/6.1986	334/FL/203	AVKAVOS	20/11/1986 0:00	Vergunning
181	23102_2003_319	VK19869	22662_B_0539_D_000_00 22662_B_0539_E_000_00 22662_B_0540_W_002_00	A/9.1986	334/V/13	AVKAVOS	29/01/1987 0:00	Vergunning
182	23102_2003_298	VK19872	22662_B_0426_R_002_00 22662_B_0426_P_002_00	A/2.1987	334/V/21	AVKAVOS	29/04/1987 0:00	Vergunning
183	23102_2003_322	VK19873	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	A/3.1987	334/V/22	AVKAVOS	11/06/1987 0:00	Vergunning
185	23102_2003_226	VK19876	22662_B_0406_T_002_00 22662_B_0406_N_002_00 22662_B_0406_M_002_00 22662_B_0406_K_002_00 22662_B_0406_R_002_00 22662_B_0406_L_002_00 22662_B_0406_S_002_00 22662_B_0406_P_002_00	A/6.1987	334/V/23	AVKAVOS	29/10/1987 0:00	Vergunning
190	23102_2003_504	VK19884	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	W/4.1988	334/V/22	AVKAVOS	25/08/1988 0:00	Vergunning
193	23102_2003_297	VK19888	22662_B_0337_R_006_00	W/8.1988	334/FL/203	AVKAVOS	22/09/1988 0:00	Vergunning

			22005_A_0526_P_000_00 22005_A_0526_W_000_00 22005_A_0526_Y_000_00 22005_A_0526_G_000_00 22005_A_0526_L_000_00 22005_A_0536_G_000_00 22005_A_0536_F_000_00 22005_A_0526_H_000_00 22005_A_0536_C_000_00 22005_A_0526_Z_000_00 22005_A_0526_V_000_00 22005_A_0526_F_000_00 22005_A_0526_C_002_00 22005_A_0536_N_000_00 22005_A_0536_S_000_00 22005_A_0536_Z_000_00 22005_A_0536_E_000_00 22005_A_0536_M_000_00 22005_A_0536_B_000_00 22005_A_0535_T_000_00 22005_A_0535_W_000_00 22005_A_0536_D_000_00 22005_A_0526_S_000_00 22005_A_0536_T_000_00 22005_A_0526_A_002_00 22005_A_0526_B_002_00 22005_A_0526_C_000_00 22005_A_0526_D_000_00 22005_A_0536_C_002_00 22005_A_0526_T_000_00 22005_A_0526_E_000_00 22005_A_0536_P_000_00 22005_A_0527_G_000_00 22005_A_0536_R_000_00					
196	23102_2003_242	VK198912	22005_A_0526_R_000_00	A/12.1989	334/V/38	AVKAVOS	23/01/1991 0:00	Vergunning
197	23102_2003_181	VK198913	22662_B_0378_W_003_00	W/13.1989	334/FL/32	AVKAVOS	20/12/1989 0:00	Vergunning
198	23102_2003_182	VK198914	22662_B_0378_V_003_00	W/14.1989	334/FL/32	AVKAVOS	03/01/1990 0:00	Vergunning
200	23102_2003_183	VK198917	22662_B_0343_P_004_00	W/17.1989	334/FL/32	AVKAVOS	30/05/1990 0:00	Vergunning
			22662_B_0343_P_003_00					
203	23102_2003_179	VK19897	22662_B_0343_K_004_00	W/7.1989	334/FL/32	AVKAVOS	09/08/1989 0:00	Vergunning
205	23102_2003_180	VK19899	22662_B_0378_X_003_00	W/9.1989	334/FL/32	AVKAVOS	09/08/1989 0:00	Vergunning
208	23102_2003_321	VK199014	22662_B_0435_K_000_00	W/14.1990	334/FL/35	AVKAVOS	28/03/1991 0:00	Vergunning
			22662_B_0408_G_011_00 22662_B_0408_A_011_00 22662_B_0408_E_011_00 22662_B_0408_B_011_00 22662_B_0408_C_011_00 22662_B_0408_F_011_00 22662_B_0408_D_011_00					
214	23102_2003_230	VK19909	22662_B_0408_H_011_00	A/9.1990	334/V/46	AVKAVOS	20/02/1991 0:00	Vergunning
			22662_B_0425_X_002_00					
216	23102_2003_299	VK19912	22662_B_0425_Y_002_00	A/2.1991	334/V/53	AVKAVOS	31/07/1991 0:00	Vergunning
			22662_B_0375_B_005_00 22662_B_0375_R_006_00					
221	23102_2003_220	VK199210	22662_B_0375_S_006_00	W/10.1992	334/FL/181	AVKAVOS	23/09/1993 0:00	Vergunning
223	23102_2003_340	VK19925	22662_B_0130_T_002_00	A/5.1992	334/V/59	AVKAVOS	15/09/1992 0:00	Vergunning
			22662_B_0073_K_005_00 22662_B_0073_H_005_00 22662_B_0073_G_005_00					
228	23102_2003_247	VK19933	22662_B_0073_L_005_00	A/3.1993	334/V/66	AVKAVOS	05/10/1993 0:00	Vergunning
235	23102_2003_184	VK19944	22662_B_0343_P_004_00	W/4.1994	334/FL/32A	AVKAVOS	19/12/1994 0:00	Vergunning
242	23102_2003_324	VK19952	22662_B_0065_E_000_00	A/2.1995	334/V/77	AVKAVOS	22/05/1995 0:00	Vergunning
			22662_B_0324_W_000_00 22662_B_0324_G_000_00 22662_B_0324_X_000_00 22662_B_0324_K_000_00 22662_B_0324_H_000_00 22662_B_0379_G_002_00 22662_B_0324_E_000_00					
246	23102_2003_191	VK19956	22662_B_0324_F_000_00	A/6.1995	334/V/72	AVKAVOI	13/07/1995 0:00	Vergunning

248	23102_2003_313	VK19958	22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_004_00	W/8.1995	334/FL/11A	AVKAVOS	02/04/1996 0:00	Vergunning
251	23102_2003_243	VK19962	22005_A_0536_Z_000_00	W/2.1996	334/V/38A	AVKAVOS	29/10/1996 0:00	Vergunning
255	23102_2003_244	VK19966	22005_A_0535_W_000_00	W/6.1996	334/V/38B	AVKAVOS	29/10/1996 0:00	Vergunning
256	23102_2003_192	VK19967	22662_B_0324_X_000_00 22662_B_0324_K_000_00	W/7.1996	334/V/72A	AVKAVOS	18/02/1997 0:00	Vergunning
261	23102_2003_325	VK199711	22662_B_0065_E_000_00	W/11.1997	334/V/77A	AVKAVOS	23/12/1997 0:00	Vergunning
269	23102_1998_139	VK199811	22662_B_0324_X_000_00	W/11.1998	334/V/72E	AVKAVOS	22/12/1998 0:00	Vergunning
	23102_1998_142	VK199814	22005_A_0646_S_006_00	W/14.1998		AVKAVOS	22/12/1998	Vergunning
274	23102_1998_130	VK19982	22005_A_0526_Z_000_00 22005_A_0526_C_002_00 22005_A_0526_A_002_00 22005_A_0526_B_002_00	W/2.1998	334/V/38E	AVKAVOS	21/04/1998 0:00	Vergunning
275	23102_1998_131	VK19983	22662_B_0406_B_003_00 22662_B_0406_E_003_00 22662_B_0406_D_003_00 22662_B_0406_A_003_00 22662_B_0406_C_003_00	A/3.1998	334/V/93	AVKAVOS	29/09/1998 0:00	Vergunning
278	23102_1998_134	VK19986	22662_B_0324_W_000_00	W/6.1998	334/V/72C	AVKAVOI	02/06/1998 0:00	Vergunning
283	23102_1999_170	VK199910	22662_B_0055_F_000_00	W/10.1999	334/FL/207A	AVKAVOS	15/02/2000 0:00	Vergunning
284	23102_1999_171	VK199911	22662_B_0015_F_000_00	A/11.1999		AVKAVOS	04/01/2000 0:00	Vergunning
287	23102_1999_174	VK199914	22005_A_0526_Z_000_00	W/14.1999	334/V/38F	AVKAVOS	25/04/2000 0:00	Vergunning
288	23102_1999_162	VK19992	22662_B_0324_X_000_00	W/2.1999	334/V/72F	AVKAVOS	06/07/1999 0:00	Vergunning
292	23102_1999_166	VK19996	22005_A_0790_L_006_00	W/6.1999	334/FL/77A	AVKAVOS	14/12/1999 0:00	Vergunning
302	23102_2001_116	VK20011	22005_A_0536_C_002_00	W/1.2001	334/V/38G	AVKAVOS	26/09/2001 0:00	Vergunning
309	23102_2001_121	VK20016	22662_B_0035_V_000_00	W/6.2001	334/FL/124B	AVKAVOS	09/01/2002 0:00	Vergunning
327	23102_2003_1356	VK20033	22005_A_0536_C_002_00	W/3.2003	334/V/81	AVKAVOS	27/08/2003 0:00	Vergunning
331	23102_2003_1815	VK20037	22005_A_0536_B_000_00	W/7.2003	334/V/38J	AVKAVOS	05/11/2003 0:00	Vergunning
335	23102_2004_4661	VK200410	22005_A_0536_C_000_00 22005_A_0536_G_000_00 22005_A_0536_D_000_00	W/10.2004	334/V/38N	AVKAVOS	20/07/2005 0:00	Vergunning
338	23102_2004_3886	VK20043	22005_A_0536_C_000_00	W/3.2004	334/V/38L	AVKAVOS	08/09/2004 0:00	Vergunning
339	23102_2004_4368	VK20044	22005_A_0526_W_000_00	W/4.2004	334/V/38M	AVKAVOS	29/09/2004 0:00	Vergunning
340	23102_2004_4507	VK20045	22662_B_0426_B_003_00 22662_B_0426_L_002_00 22662_B_0426_M_002_00	W/5.2004		AVKAVOS	16/03/2005 0:00	Vergunning
341	23102_2004_4508	VK20046	22662_B_0408_B_011_00 22662_B_0426_B_003_00	W/6.2004		AVKAVOS	16/03/2005 0:00	Vergunning
355	23102_2006_9486	VK200612		W/12.2006		AVKAVOS	11/05/2007 0:00	Vergunning
363	23102_2006_5467	VK20067	22005_A_0535_T_000_00	W/7.2006		AVKAVOS	24/01/2007 0:00	Vergunning
366	23102_2007_9554	VK20071	22005_B_0040_D_005_00 22662_B_0040_C_005_00 22662_B_0040_E_004_00 22662_B_0040_D_004_00	W/1.2007		AVKAVOS	25/07/2007 0:00	Vergunning
371	23102_2007_9929	VK20076	22662_B_0344_M_003_00	A/6.2007		AVKAVOS	09/04/2008 0:00	Vergunning
374	23102_2008_10167	VK20081	22662_B_0413_G_004_00	W/1.2008		AVKAVOS	25/06/2008 0:00	Vergunning
375	23102_2008_10206	VK20082	22005_A_0518_L_002_00	W/2.2008		AVKAVOS	11/06/2008 0:00	Vergunning
377	23102_2008_10227	VK20084	22662_B_0386_W_005_00	A/4.2008	5.00/23102/1000007.1	AVKAVOS	06/08/2008 0:00	Vergunning
378	23102_2008_10293	VK20085	22662_B_0375_H_005_00	W/5.2008		AVKAVOS	22/04/2009 0:00	Vergunning
392	23102_2009_10457	VK20097	22005_A_0564_X_000_00	A/7.2009		AVKAVOS	23/12/2009 0:00	Vergunning
403	23102_2010_10591	VK20105	22005_A_0485_T_003_00	A/5.2010		AVKAV2009	20/10/2010 0:00	Vergunning
405	23102_2010_10643	VK20107	22662_B_0386_W_005_00	W/7.2010		AVKAV2009	17/11/2010 0:00	Vergunning

412	23102_2011_10900	VK201113	22662_B_0414_T_005_00	A/13.2011		AVKAV2009	28/03/2012 0:00	Vergunning
417	23102_2011_10819	VK201116	22662_B_0135_X_000_00	W/6.2011		AVKAV2009	30/11/2011 0:00	Vergunning
w	23102_2012_11052	VK201211	22662_B_0426_R_002_00	W/11.2012		AVKAV2009	07/11/2012 0:00	Vergunning
429	23102_2012_10951	VK201222	22662_B_0417_D_009_00 22662_B_0417_E_009_00	A/2.2012		AVKAV2009	06/06/2012 0:00	Vergunning
	23102_2013_11279	VK201312	22662_B_0337_F_006_00	A/12.2013		AVKAV2009	30/10/2013	Vergunning
444	23102_2013_11335	VK201316	22662_B_0006_K_004_00	A/16.2013	5.00/23102/1000051.	AVKAV2009	20/11/2013 0:00	Vergunning
448	23102_2013_11199	VK20134	22662_B_0389_S_003_00	A/4.2013		AVKAV2009	10/04/2013 0:00	Vergunning
464	23102_2014_11527	VK20149	22662_B_0414_S_006_00 22662_B_0342_F_003_00 22662_B_0342_E_003_00	A/9.2014	5.00/23102/1000055.1	AVKAV2009	25/02/2015	Vergunning
	23102_2014_11576	VK201411	22662_B_0343_B_004_00	W/11.2014	5.00/23102/1000056.1	AVKAV2009	11/03/2015	Vergunning

4.5 Ruimtebalans

Het RUP heeft een totale oppervlakte van ca. **86ha 06a 91ca**. Hierna wordt de ruimtebalans in de juridische situatie gegeven.

Categorie van gebiedsaanduiding	Gewestplan (ha)	BPA Centrum en BPA Sint-Engelbertus (ha)	Gewestelijk RUP VSGB (ha)	RUP 'Woonlagen' (ha)
Wonen	78ha 60a 43ca	BPA Centrum: 13ha 27a 02ca BPA Sint-Engelbertus: 1ha 67a 70ca (onderliggende gewestplanbestemming: wonen)	Woongebied (art. B.9.1): 2ha 23a 98ca	86ha 06a 91ca
Bedrijvigheid	24a 53ca			
Recreatie	67a 58ca			
Agrarisch gebied	20a 69ca			
Bos, Overig groen, reservaat en natuur	1ha 74a 59ca			
Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	2ha 35a 11ca	BPA Centrum: 80a 04ca (onderliggende gewestplanbestemming: wonen)		
Totaal	83ha 82a 93ca	15ha 74a 76ca	2ha 23a 98ca	86ha 06a 91ca

4.6 Register m.b.t. planbaten, planschade, bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening verplicht in voorkomend geval de opname van een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding,

vermeld in artikel 2.6.1 van deze Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 van deze Codex, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

“Deze regeling is puur planologisch van aard: zij betreft enkel de aanwijzing van percelen waarop een bestemmingswijziging of een overdruk wordt aangebracht die in beginsel kan leiden tot een planbatenheffing of één van de genoemde vergoedingen. Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc... Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren. (MvT, Parl. St., VI. Parl., 2008-09, nr. 2011/1, p. 40)”.

4.6.1 **Planschade**

Artikel 2.6.1. van de codex stelt: *“§2. 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°, 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” en “§3. Voor de toepassing van planschadevergoeding moet bovendien aan volgende criteria samen worden voldaan op de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van het definitieve plan: 1°het perceel moet gelegen zijn aan een voldoende uitgeruste weg overeenkomstig artikel 4.3.5, §1; 2°het perceel moet stedenbouwkundig en bouwtechnisch voor bebouwing in aanmerking komen; 3°het perceel moet gelegen zijn binnen een bebouwbare zone zoals bepaald in een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan; 4°enkel de eerste 50 meter vanaf de rooilijn komt in aanmerking voor planschade.”*

In bepaalde gevallen is geen planschadevergoeding verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.1, §4.

Er zijn geen percelen die in aanmerking komen voor een planschadevergoeding.

4.6.2 **Planbaten**

Artikel 2.6.4 van de codex geeft de bestemmingswijzigingen aan die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing: *“Een planbatenheffing is verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel één of meer van de hiernavolgende bestemmingswijzigingen doorvoert”.* In bepaalde gevallen is geen planbatenheffing verschuldigd, opgesomd in artikel 2.6.5 en artikel 2.6.6.

Volgende percelen kunnen in aanmerking komen voor een planbatenheffing:

	22662B0059/00P002	22662B0135/00T000	22662B0343/00H003
	22662B0060/00A002	22662B0334/00B002	22662B0343/00M003
22005A0523/00H000	22662B0060/00B002	22662B0334/00T002	22662B0344/00F003
22005A0523/00K000	22662B0060/00W000	22662B0335/00V008	22662B0344/00Y002
22005A0524/00C005	22662B0060/00X000	22662B0335/00X006	22662B0345/00Y000
22005A0524/00E005	22662B0060/00Z000	22662B0337/00C006	22662B0352/00Y002
22005A0524/00F005	22662B0063/00S002	22662B0337/00D006	22662B0353/00M000
22005A0524/00T004	22662B0063/00X002	22662B0337/00F006	22662B0353/00P000
22005A0524/00X004	22662B0063/00Y002	22662B0337/00R005	22662B0354/00F000
22005A0524/00Y004	22662B0065/00E000	22662B0338/00C003	22662B0355/00H000
22005A0524/00Z004	22662B0067/00G000	22662B0338/00D003	22662B0355/00V000
22005A0525/00C009	22662B0067/00H000	22662B0338/00S002	22662B0355/00Y000
22005A0525/00Y008	22662B0067/00M000	22662B0338/00Z002	22662B0355/00Z000
22005A0566/00F007	22662B0067/00N000	22662B0340/00H003	22662B0356/00L000
22005A0576/00T000	22662B0067/00R000	22662B0340/00K003	22662B0356/00R000
22005A0579/00H000	22662B0067/00V000	22662B0340/00R003	22662B0356/00S000
22005A0582/00S000	22662B0067/00Y000	22662B0340/00S000	22662B0357/00D002
22005A0582/00X000	22662B0067/00Z000	22662B0340/00V000	22662B0357/00K002
22662B0049/00G002	22662B0125/00M000	22662B0340/00W000	22662B0357/00L002
22662B0059/00E002	22662B0130/00G002	22662B0340/00X000	22662B0363/00G000
22662B0059/00F002	22662B0130/00R002	22662B0340/00Y002	22662B0375/00M006

22662B0392/00G005	22662B0419/00K008	22662B0516/00M003	22662B0526/00Y000
22662B0392/00W005	22662B0419/00L008	22662B0516/00N003	22662B0535/00B006
22662B0394/00L000	22662B0419/00M008	22662B0518/00F000	22662B0535/00C003
22662B0398/00D002	22662B0419/00P008	22662B0518/00G000	22662B0535/00C006
22662B0402/00S008	22662B0419/00T007	22662B0518/00H000	22662B0535/00F004
22662B0407/00A010	22662B0419/00T008	22662B0519/00A003	22662B0535/00F006
22662B0407/00B003	22662B0426/00B003	22662B0519/00A004	22662B0535/00G004
22662B0407/00H010	22662B0426/00L002	22662B0519/00C003	22662B0535/00H005
22662B0407/00K007	22662B0426/00M002	22662B0519/00C004	22662B0535/00M005
22662B0407/00K010	22662B0426/00S002	22662B0519/00D004	22662B0535/00N005
22662B0407/00L010	22662B0427/00D000	22662B0519/00E004	22662B0535/00X005
22662B0407/00N008	22662B0428/00L000	22662B0519/00F003	22662B0535/00Y005
22662B0407/00P009	22662B0435/00R000	22662B0519/00G003	22662B0537/00E000
22662B0407/00P011	22662B0504/00M003	22662B0519/00R003	22662B0540/00E002
22662B0407/00S010	22662B0504/00N003	22662B0519/00T002	22662B0540/00F002
22662B0407/00S011	22662B0504/00W002	22662B0519/00W003	22662B0540/00Y000
22662B0407/00T010	22662B0505/00K000	22662B0519/00Y003	22662B0597/00L000
22662B0407/00V008	22662B0505/00S000	22662B0519/00Z003	
22662B0412/00G002	22662B0505/00T000	22662B0526/00G002	
22662B0416/00H000	22662B0516/00B003	22662B0526/00K002	
22662B0417/00B009	22662B0516/00D003	22662B0526/00L002	
22662B0419/00A008	22662B0516/00F002	22662B0526/00M002	
22662B0419/00F008	22662B0516/00F003	22662B0526/00N002	
22662B0419/00G008	22662B0516/00G003	22662B0526/00S000	

4.6.3 Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

In art. 6.2.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: *“een bestemmingswijzigingscompensatie is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van [...] een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, omzet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt.”*

In art. 6.3.1. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid staat het volgende vermeld: *“een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften is een gewestelijke, perceelsgebonden, financiële en subsidiaire compensatie voor de kapitaalschade ten gevolge van gewestelijke, provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, plannen van aanleg [...], dewelke op een agrarisch gebied of op een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" valt, meer beperkingen op het vlak van de economische aanwending van de grond opleggen dan redelijkerwijs geduld moet worden in het algemeen belang en ter vrijwaring van de op de vooravond van de beperkingen bestaande basismilieukwaliteit [...], en door de naleving van de voorschriften van de Vlaamse regelgeving omtrent milieu en natuur. Indien de kapitaalschade voortvloeit uit een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg, is aan het criterium, vermeld in het eerste lid, slechts voldaan, en wordt de compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften slechts toegekend, indien beide hiernavolgende vereisten zijn vervuld: 1° de aangebrachte overdruk betreft een nieuwe overdruk die nieuwe beschermingsvoorschriften betreffende inrichting en beheer oplegt; 2°de aangebrachte overdruk betreft de overdruk "ecologisch belang", "ecologische waarde", "overstromingsgebied", "reservaat" of "valleigebied", of een vergelijkbare, door de Vlaamse Regering aangewezen, overdruk.”*

Er zijn geen percelen die in aanmerking komen voor een compensatie zoals bedoeld in bovenstaande.

DEEL 2 BIJLAGEN
