

PROJECTONTWIKKELING “SCHALIËNDAK” HOLSBEEK

Verantwoordingsnota omgevingsaanvraag november 2022

Inhoud

1	Voorwerp van aanvraag	4
2	Zoneringsgegevens van het gebied	6
2.1	Gewestplan	6
2.2	Overige plannen	6
3	Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context.....	7
3.1	Beleidsplan ruimte Vlaanderen	7
3.2	Strategische visie ruimte Vlaanderen	7
3.3	Strategische doelstellingen	7
3.4	Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes om deze strategische doelstellingen te bereiken	8
3.5	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	9
3.6	Ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant.....	11
3.7	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	13
3.8	Atlas der Buurtwegen	15
3.9	Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het plangebied	16
3.10	Landschap en erfgoed	19
4	Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed	20
4.1	Situering	20
4.2	Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving	21
4.3	Functies	23
4.4	Bebouwing	23
4.5	Ontsluitingsstructuur	23
4.6	Fotoreportage	25
5	Verantwoording van het stedenbouwkundig en architecturaal concept	29
5.1	Algemeen	29
5.2	Tuin en fietsenbergingen	33
5.3	Oriëntatie	33
5.4	Relatie met het openbaar domein	33

5.5	Niveauverschillen	34
5.6	Groenvoorzieningen	34
5.7	Dichtheid	34
5.8	Bescheiden woonaanbod	34
5.9	Archeologie.....	35
5.10	3D-simulatie	36

1 Voorwerp van aanvraag

Voorliggende aanvraag voorziet in het ontwikkelen van (delen van) de percelen kadastraal gekend Holsbeek, 1° afdeling, sectie F, nrs. 5H, 5K en 5L. Het projectgebied van voorliggende aanvraag wordt volgens opmeting gekend als onderdeel van een project met een totale oppervlakte van 58a 33ca. Deze verantwoordingsnota werd opgemaakt in het kader van een nieuwe omgevingsaanvraag die tegemoet wil komen aan het advies van de POA naar aanleiding van het ingediende beroepschrift bij de bestendige deputatie op de eerdere vergunningsaanvragen. De bijgestuurde omgevingsaanvraag tracht maximaal rekening te houden met de ingediende bezwaren enerzijds en de bezorgdheden die naar boven kwamen tijdens de beroepsprocedure vanuit de provinciaal omgevingsambtenaar anderzijds. De aanvraag maakt deel uit van een ruimer bouwblok dat ingeschreven ligt tussen de Leuvensebaan in het noordwesten, Schaliëndak in het noordoosten en Schaliëndak in het zuidoosten en zuidwesten. De gronden situeren zich niet binnen een goedgekeurd 'BPA' of 'ruimtelijk uitvoeringsplan'.

Alvorens voorliggende aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het ontwikkelen van gronden werd opgesteld, werd er een inrichtingsstudie opgesteld voor de ontwikkeling van de hoek ter hoogte van de Leuvensebaan en Schaliëndak. Deze inrichtingsstudie voorzag in de afwerking van de Leuvensebaan met een transformatie van de bestaande hoeve gekoppeld aan het ontwikkelen van het achterliggend gebied met een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via het Schaliëndak. De transformatie van de bestaande hoeve en de afwerking van de Leuvensebaan met 2 grondgebonden woningen wordt als één architecturaal samenhangend geheel gezien met de aansluitende ontwikkeling van 10 geschakelde grondgebonden woningen omheen een als boomgaard vormgegeven publiek toegankelijk park ontworpen, aangevraagd en ontwikkeld conform voorliggende omgevingsaanvraag.

Ingevolge de opname van de voormalige hoeve op het terrein in de inventaris van bouwkundig erfgoed onder Gesloten hoeve ID: 43597 | Bouwkundig element werd tevens een pre-advies van winAr opgevraagd waar in onderling overleg maximaal rekening mee werd gehouden. Het betreft volgens de inventaris

immers een Bak- en zandstenen gesloten hoeve uit de 18de eeuw. Boerenhuis met twee verdiepingen overdekt met zadeldak; zijpuntgevel afgewerkt met schouderstukken en muurvlechtingen. Vernieuwde vensteromlijstingen en dichtgemetseld raam. Een recente schuur en aanhorigheden.



Zicht op voormalig woonvolume gesloten hoeve

Het voorwerp van aanvraag voorziet in de ontwikkeling van 16 wooneenheden nl. de ontwikkeling van 14 grondgebonden wooneenheden (waarvan 2 wooneenheden in het voormalig woonhuis) en 2 appartementen in het voormalig schuurvolume. Het betreft de realisatie van 16 wooneenheden over een totale oppervlakte van 58a33ca wat resulteert in een gemiddelde woondichtheid van 27,43 won/ha. Indien het voorliggende openbaar domein tot de as van de voorliggende weg, met een oppervlakte van 4a64 wordt meegerekend komt de gemiddelde woondichtheid op 25,41 won/ha.

In overleg met de vergunningverlenende overheid werd overeen gekomen dat ingevolge een totaal realisatie niet overgegaan zou worden tot de opmaak van een verkavelingsplan maar eerder zou gewerkt worden met het aanvragen van een omgevingsvergunning.



Uitsnede kadasterplan met aanduiding plangebied in een rode stippellijn

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Schaliëndak met de Leuvensebaan in de dorpskern van Holsbeek-plein. Het ligt ingekapseld tussen het natuurgebied Kesselberg (beschermd als cultuurhistorisch landschap en als archeologische site), de E314 en de spoorweg Leuven-Aarschot. Als dusdanig heeft Holsbeek-plein slechts 3 bruikbare uitvalswegen: de Pleinstraat richting Wilsele, de Leuvensebaan richting Holsbeek Dorp en de Leuvensebaan richting Kessel-lo. De overige straten vormen allen woonstraten.



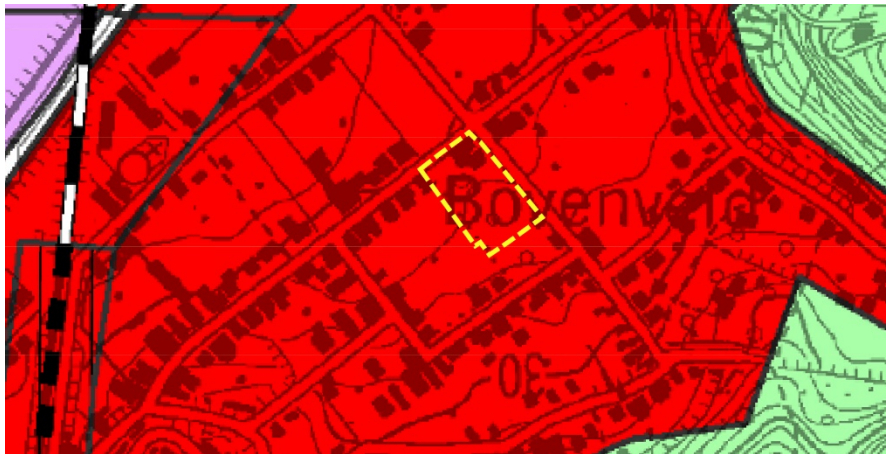
De Leuvensebaan vormt de centrale drager van de lokale voorzieningen van de woonkern Holsbeek-plein. Samen met de Pleinstraat vormt de Leuvensebaan de drager en ontsluitingsassen voor gemotoriseerd verkeer van de dorpskern.

2 Zoneringsgegevens van het gebied

2.1 Gewestplan

Volgens het Gewestplan 'Leuven' (KB 07-04-1977) situeert het voorwerp van aanvraag, welke aangeduid met een gele stippellijn, zich volledig binnen 'woongebied'. Ook de directe omgeving van het plangebied wordt op het gewestplan gekarteerd als 'woongebied'.

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.



Uitsnede uit het gewestplan Leuven, het plangebied wordt aangeduid met een gele stippellijn

2.2 Overige plannen

De aanvraag situeert zich niet binnen een goedgekeurd 'bijzonder plan van aanleg' (BPA) of een goedgekeurd 'ruimtelijk uitvoeringsplan' (RUP). Tevens is de aanvraag niet gelegen binnen de grenzen van een behoorlijk vergunde en niet vervallen verkaveling.

De hoeve op de hoek van de Leuvensebaan en het Schaliëndak betreft volgens de wetenschappelijke inventaris 'bouwkundig erfgoed – elementen' zijnde een 'gesloten hoeve'. Dit wordt als volgt omschreven:

"Bak- en zandstenen gesloten hoeve uit de 18de eeuw. Boerenhuis met twee verdiepingen overdekt met zadeldak; zijpuntgevel afgewerkt met schouderstukken en muurvlechtingen. Vernieuwde vensteromlijstingen en dichtgemetseld raam. Recente schuur en aanhorigheden."



Uitsnede Geoportaal Onroerend erfgoed 'wetenschappelijke inventaris bouwkundig erfgoed - elementen'

3 Overeenstemming en verenigbaarheid van de aanvraag met de wettelijke en ruimtelijke context

3.1 Beleidsplan ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is een belangrijke nieuwe formele stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. Aansluitend keurde de Vlaamse Regering op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voorname beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen.

In uitvoering van de strategische visie werd op de Vlaamse Regering van 20 juli 2018 tevens beslist over:

- Het voorontwerp van Instrumentendecreet Omgevingsbeleid;
- Het voorontwerp wijzigingsdecreet dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor woonuitbreidingsgebieden bepaalt;
- Principiële wijziging van het Bosdecreet ifv bescherming van de meest kwetsbare waardevolle bossen;
- Het voorontwerp van decreet over de bestemmingsneutraliteit voor de winning van hernieuwbare energie;
- Principiële wijziging van het besluit over de intergemeentelijke GECORO's.

Op 15 juni 2018 besliste de Vlaamse Regering ook al over de regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden. Al deze initiatieven moeten bijdragen tot een zuiniger ruimtegebruik.

3.2 Strategische visie ruimte Vlaanderen

Ruimte is een dynamisch gegeven dat doorheen de tijd evolueert. De huidige ruimtelijke staat van Vlaanderen toont vooral aan dat een aantal situaties

moeten omgebogen worden. Het Witboek BVR (2016) geeft reeds een overzicht van de grote maatschappelijke uitdagingen: globalisering, demografie, mobiliteit, klimaat, energie, technologische innovatie, voedselproductie en biodiversiteit, en de nieuwe eisen die ze stellen aan de ruimte. Het is belangrijk dat het operationeel beleid flexibel kan inspelen op bvb. Technologische doorbraken en demografische schokken.

In de strategische visie zijn de steden groeipolen. De groei komt, in tegenstelling tot het verleden, steeds meer samen in en rond de grote steden door hun hogere natuurlijke aanwas en hun functie als migratiepoorten. Het ruimtelijk beleid heeft vanaf midden jaren negentig bijgedragen tot de aantrekkingskracht en opleving van de steden. Daarnaast wordt de vraag naar andere types van woongelegenheden belangrijker m.a.w. kleinere woningen, zorgwoningen, woningen voor gezinnen met een laag inkomen of co-housing.

Vanuit het perspectief voor de toekomst worden een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes naar voor geschoven: Het ruimtelijk beleid maakt keuzes om een **duurzame ontwikkeling van de ruimte** mogelijk te maken. De economische, sociale en ecologische invalshoek komen hierbij gelijktijdig en evenwichtig aan bod. Ruimtelijk betekent dit inzetten op een **evenwichtige ontwikkeling** om (1) de **mensenmaat in de ruimte** te **koesteren**, (2) de **veerkracht van de ruimte** te **verhogen**, (3) de **metropolitane allure** te **versterken**. Vlaanderen blijft zo een innovatieve regio van wereldformaat waar mensen zich thuis voelen en elkaar ontmoeten.

3.3 Strategische doelstellingen

De **ruimte transformeren** door:

- **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag** zodat tegen 2040 het gemiddeld dagelijks ruimtebeslag teruggedrongen is tot 0 hectare;
- Het **versterken van de ruimtelijke ruggengraat** door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan de duiden strategische collectieve vervoersknopen;
- In 2050 een **palet van leefomgevingen** in sterke steden en dorpen **creëren** zodat iedereen goed kan leven;

- **Wonen en werken nabij** huidige en toekomstige **collectieve vervoersknopen en voorzieningen** te versterken;
- **Robuuste open ruimte** te creëren;
- Maximaal **inrichten van** een netwerk van **groenblauwe aders** waardoor de verharding na 2050 niet meer toeneemt.

Deze transformatie gebeurt op basis van geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

3.4 Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes om deze strategische doelstellingen te bereiken

Volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes vormen de basis binnen stedelijke gebieden en hebben betekenis bij de ontwikkeling van het plangebied:

- **Ruimtelijk rendement verhogen** in het huidige ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik, door intensivering, verweving, hergebruik of tijdelijk ruimtegebruik:
 - Rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperking;
 - Het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen. Ruimtelijk uitbreiden vormt de uitzondering waardoor er finaal geen netto stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte ontstaat.
- **Multifunctioneel ruimtegebruik en verweving** binnen een robuuste en veerkrachtige open ruimte **stimuleren**:
 - Fysisch systeem en landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling;
 - Het bundelen en verweven van functies in het ruimtebeslag; verweven waar het kan..., scheiden waar het moet....
- Samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen:
 - **Knooppuntwaarde en voorzieningenniveau** (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) bepalen mogelijkheden

- voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen;
- **De knooppuntwaarde bepaald de dichtheid en afstand voor ontwikkelingen;**
- **Internationale bereikbaarheid waarborgen;**
- Ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningenniveau waarbij:
 - Nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen;
 - Voorzieningenniveau gelijke tred houdt met andere ontwikkelingen.
- **Ruimte energie- en warmte-efficiënt organiseren en gebruiken door:**
 - Energiezuinig ruimtelijk te ontwikkelen;
 - Energie-uitwisseling ruimtelijk te stimuleren;
 - Het toepassen van de drietrapsladder voor het lokaliseren van hernieuwbare energie;
 - Energie-infrastructuur maximaal te bundelen.
- **Fijnmazige groenblauwe dooradering:**
 - **Multifunctioneel ontwikkelen;**
 - Als **basis voor de leefkwaliteit** in steden, dorpen en wijken;
 - **Maximaal toegankelijk** houden;
 - **Veerkrachtig inrichten** zodat wateroverlast en watertekort in samenhang wordt aangepakt.
- **De leefkwaliteit bevorderen:** welzijn, woonkwaliteit en gezondheid
 - Het **woningbestand** aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling door het **levenbestendig inrichten** van publieke en niet- publieke ruimte;
 - **Rekening houden met demografie** bij nieuwbouw en renovatie;
 - **Flexibele en multifunctionele** woongelegenheden creëren;
 - Woonwijken met **aandacht voor sociale mix** realiseren.
- **Gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen** met aandacht voor:
 - **Beperking gezondheidsrisico's en verhoging van leefkwaliteit;**
 - **Veilige en toegankelijke** voor kwetsbare verkeersdeelnemers **publieke ruimte;**
 - **Publieke ruimte die uitnodigt voor bewegen.**

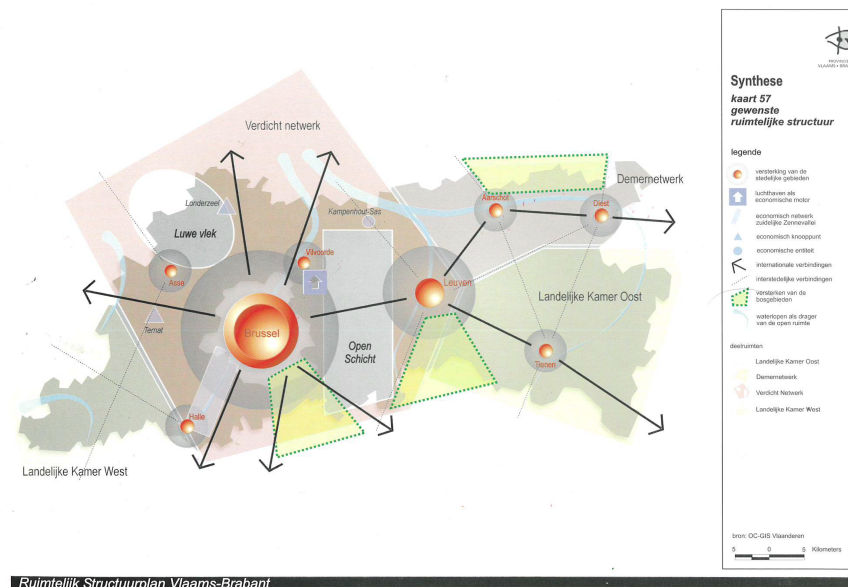
- De ontwikkeling van **dorpen en wijken** gebeurt **op maat van haar bewoners** met aandacht voor **publieke ruimte en landschap**:
 - Garanderen van ruimtelijke kwaliteit;
 - Aandacht voor het landschap;
 - Ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed.

Specifiek voor het plangebied wordt een ruimtelijk rendement op maat ontwikkelt waarbij binnengebieden gelegen in de directe nabijheid van de dorpskern kwalitatief en rendementsverhogend omgevormd worden tot meer dynamische buurt met aandacht voor de groenblauwe dooradering en landschappelijk inbedding. Verworden tot een herkenbare plek met een eigen identiteit, duurzame woonmogelijkheden, aanwezigheid van kwalitatief groen en in de nabijheid van basisvoorzieningen.

Bij iedere rendementsverhoging is er aandacht voor klimaatbestendigheid en dient er geïnvesteerd te worden in meer ruimtelijke kwaliteit.

3.5 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

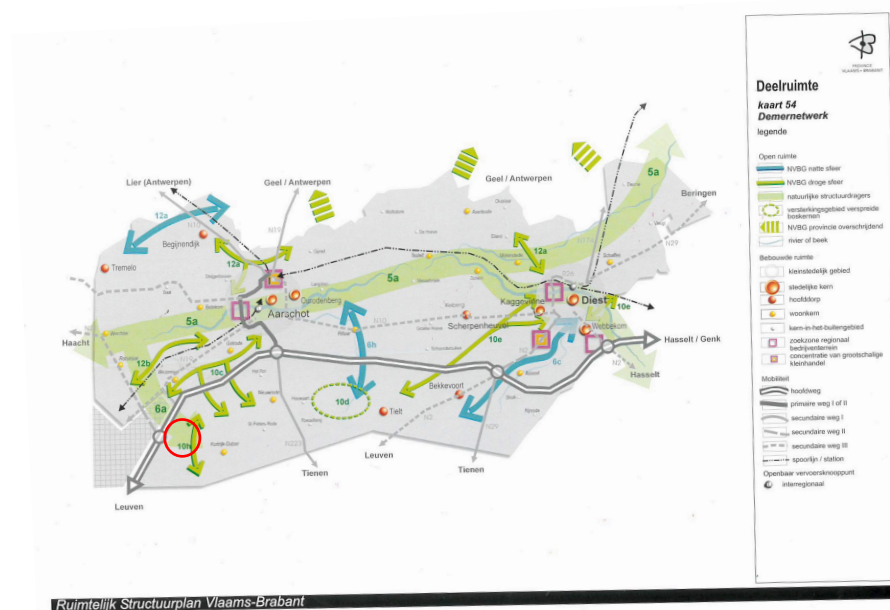
Het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Vlaams-Brabant



Uitsnede PRS Vlaams Brabant – Gewenste ruimtelijke structuur

Gezien de ligging onder de E314 zou men conform de synthese kaart van de gewenste ruimtelijke structuur kunnen stellen dat het projectgebied gesitueerd is binnen de Landelijke kamer Oost.

Wanneer we echter naar de deelruimtebenadering gaan is het projectgebied gesitueerd nog binnen de deelruimte Demerbekken.



Deelruimte Demernetwerk

In de deelruimte zijn voor de ontwikkeling van het projectgebied volgende ruimtelijke principes belangrijk:

- het **ontwikkelen en verdichten van tussenliggende kernen met goede ontsluitingsmogelijkheden** naar voor geschoven.

Bij de uitbouw van de kernen zal rekening moeten worden gehouden met de landschappelijke inpassing. De uitbouw van de ecologische component is daarbij essentieel bvb door aandacht te besteden aan groenelementen (hagen, bomen , oude boomgaarden) in de open ruimte, door opnieuw aanleggen of openhouden van voetwegen of door het opstellen van voorschriften die het groene karakter van de kern nastreven.

- Erkennen en versterken van de verschillende landschappelijke eenheden

Waarbij het projectgebied onderdeel vormt van het zuidelijk zandleemplateau, ten zuiden van de Demer. Hierbij wordt de nadruk gelegd op het behoud en versterking van de agrarische activiteiten waarbij verschillende holle wegen de landschappelijke kwaliteiten ondersteunen.

Projectontwikkeling “Schaliëndak”

Verantwoordingsnota omgevingsaanvraag

De provincie selecteerde **Holsbeek** binnen de gemeente Holsbeek als hoofddorp. **Kortrijk-Dutsel** en **Nieuwrode** worden geselecteerd als woonkernen.

Holsbeek-plein wordt geselecteerd als potentieel stedelijke kern indien ze niet worden afgebakend binnen het Vlaams stedelijke netwerk rond Brussel, het regionaal stedelijk gebied van Leuven of het bebouwd perifeer landschap.

Daar **Holsbeek-plein niet opgenomen is binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied Leuven** heeft het dus een volwaardige betekenis als woonkern.

Gelet de centrale ligging van het projectgebied binnen het juridisch bepaalde woongebied op het gewestplan van de woonkern Holsbeek Plein wordt hierna gefocust op de principes en ontwikkelingsperspectieven van de bebouwde ruimte waarbij de provincie prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen wenst te ontwikkelen om zo een halt toe te roepen aan verdere versnippering van de open ruimte. Hierbij zal vooral aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen.

Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen waarbij vooral aandacht voor het gemeentelijk doelgroepenbeleid.

De relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte dient versterkt te worden.

Volgende ruimtelijke principes worden gehanteerd binnen de woonkernen

- Prioritaire ontwikkeling van de stedelijke gebieden en de geselecteerde woonkernen in het buitengebied met een goede ontsluiting
- Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling
- Verdichting van het bestaande weefsel
- Versterken van de relatie met de open ruimte
- Herwaarderen van historische nederzettingvormen
- Aandacht voor nieuwe woontypologieën
- Tegengaan van verdere verlinting
- Nood aan een inhaalbeweging voor het sociale woonbeleid
- Aandacht voor de woonneed van specifieke doelgroepen

Daar het projectgebied gesitueerd is in het hart van een woonkern zal hier de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften gebeuren.

De natuurlijke structuur wordt versterkt en in zoverre als mogelijk, uitgebouwd in functie van medegebruik.

Het wonen is prioritair ten opzichte van andere functies

Leegstaande woningen en gebouwen en percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden prioritair benut.

De woonkern voorziet in de lokale basisbehoeften. Indien ze ontbreken kunnen dergelijke functies worden verweven met het wonen.

Binnen de woonkernen zal aandacht geschonken worden aan het cultureel erfgoed zoals gebouwen, kerkhoven, pleintjes en standbeelden. Hun waarde zal worden versterkt en zorgvuldig worden afgewogen tegenover andere ruimtelijke aspecten.

De ontsluitingsmogelijkheden wordt maximaal gestuurd naar openbaar vervoer.

De basismobiliteit dient prioritair uitgebouwd.

Enkel laagdynamische functies horen thuis in de kernen.

De herziening van het structuurplan Vlaams-Brabant (aanvullingen en wijzigingen in de vorm van een Addendum) werden door de Vlaamse Regering op 6 november 2012 goedgekeurd. De voornaamste wijzigingen gingen over:

- De mogelijkheden voor de bouw van sociale woningen in de woonkernen.
- De inplanting van een lokale bedrijvenzone door de gemeenten.
- De ontwikkelingsmogelijkheden in de economische knooppunten Kampenhout-Sas, Londerzeel en Ternat.

3.6 Ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant

Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 consulteerde de provincie het publiek over de conceptnota en de kennisgevingsnota.

Het ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant is in opmaak nav de opmerkingen van de consultatie. Het openbaar onderzoek hierover vindt plaats begin 2021. Het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant zal in de loop van 2021 ter goedkeuring voorgelegd worden aan de provincieraad.

De provincie wil met het beleidsplan ruimtelijke samenhang op regionaal niveau creëren en wil hiervoor inspirerende samenwerkingsverbanden opzetten.

De **belangrijkste uitdagingen** zijn:

Mbt **demografie** zal zijn om tegen 2030 70.000 inwoners extra te huisvesten op goed bereikbare plaatsen tov OV en in de buurt van winkels, scholen en andere voorzieningen, waarbij vooral rekening dient gehouden te worden dat de groep van 65-plussers zal toenemen en de gezinnen kleiner zullen worden.

Mbt **mobiliteit** moet de ruimte zo georganiseerd worden dat de verplaatsingsbehoefte minimaal wordt en een modelshift van personenwagens naar fiets en openbaar vervoer wordt bewerkstelligt.

Mbt **economische ontwikkeling** wordt eerder ingezet op het optimaliseren van de bestaande economische infrastructuur dan het realiseren van bijkomende ruimte voor bedrijven.

Mbt **ecosystemen en hun diensten onder druk** dienen we ervoor te zorgen dat de kwaliteit van deze ecosystemen-diensten zoals water, lucht, ruimte voor recreatie, sport en ontspanning moet verhogen door de druk op de open ruimte te verminderen.

Mbt **uitdaging klimaatverandering en energiebehoefte** bestaat eruit om tegen 2040 klimaatneutraal en klimaatbestendig te zijn door onze energiebehoefte te verkleinen en een omslag van fossiele brandstoffen naar hernieuwbare energie te realiseren.

Om dit te realiseren worden een volgende basisprincipes vastgelegd om de ruimte als cultuurlandschap veilig te stellen. Waarbij de **fysische structuur** (bodem, reliëf, rivier- en beekvalleien, grote natuurgehelen en traditionele landschappen) de dragers van een sterke landschappelijke structuur vormen; Waarbij de **menselijke activiteiten** in steden, economisch weefsel, periferie, dorpen en de open ruimte diverse bouwstenen vormen die ieder een geeigende aanpak noodzaken.

Waarbij de **mobilitestructuur** (snelwegen, spoorwegen, tramwegen en fietssnelwegen) dienen te verduurzamen en zich dienen te integreren met andere ruimtelijke ontwikkelingen.

De 3 volgende fundamentele principes liggen hierbij aan de basis:

- Efficiënt ruimtegebruik
- Nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- Fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte.

Daarbij vormen strategieën de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie gaat voeren waarbij ingezet wordt op:

- Hoogdynamische corridors,
- Robuust openruimtenetwerk,
- Productief landschap,
- Netwerk van levende kernen,
- Internationale groeipolen,
- Ruimte voor energie.

Door een transitie naar een meer duurzame **mobiliteit** zal de leefkwaliteit en gezondheid verbeteren, de bereikbaarheid multimodaal veilig gesteld worden en de klimaatdoelstellingen gehaald worden.

Door enkel woonlocaties te ontwikkelen die multimodaal bereikbaar zijn en nabij voorzieningen zijn gelegen wordt een trendbreuk in het regionaal **woonbeleid** bewerkstelligt. Daarbij is er vooral nood aan kleine, betaalbare en kwaliteitsvolle woningen in hogere woondichtheden met aandacht voor de bestaande context.

Door dagelijkse **voorzieningen** bereikbaar te voet of per fiets te maken en overige voorzieningen met collectief vervoer wordt door ze bijkomend te clusteren nabij de woningen hun draagvlak ondersteunt.

Economie wordt gestimuleerd door ruimtelijke verweving van economische activiteiten op voorwaarde dat ze geen onaanvaardbare hinder veroorzaken. Eerder dan nieuwe economische gebieden te ontwikkelen wordt gekozen om de bestaande economische structuur te optimaliseren.

Om een robuust **openruimte** netwerk te kunnen realiseren, staat samenhang van de openruimte voorop waarbij de ontwikkeling en inrichting ervan altijd zal worden afgestemd op de karakteristieken van het landschap in samenwerking met de verschillende gebruikers.

Met een zolaag mogelijke **energie**behoefte en zoveel mogelijk hernieuwbare energie kan een klimaat neutrale provincie bereikt worden; we moeten daarom de ruimte beter organiseren.

In het beleidsplan worden de volgende 7 stedelijke kernen geselecteerd nl.

- Halle,
- Asse,
- Vilvoorde,
- Aarschot,
- Diest,
- Tienen,
- Leuven

Vermits Holsbeek niet behoort tot één van deze stedelijke kernen zal er gefocust worden op haar verdere uitbouw als landelijke dorpskern.

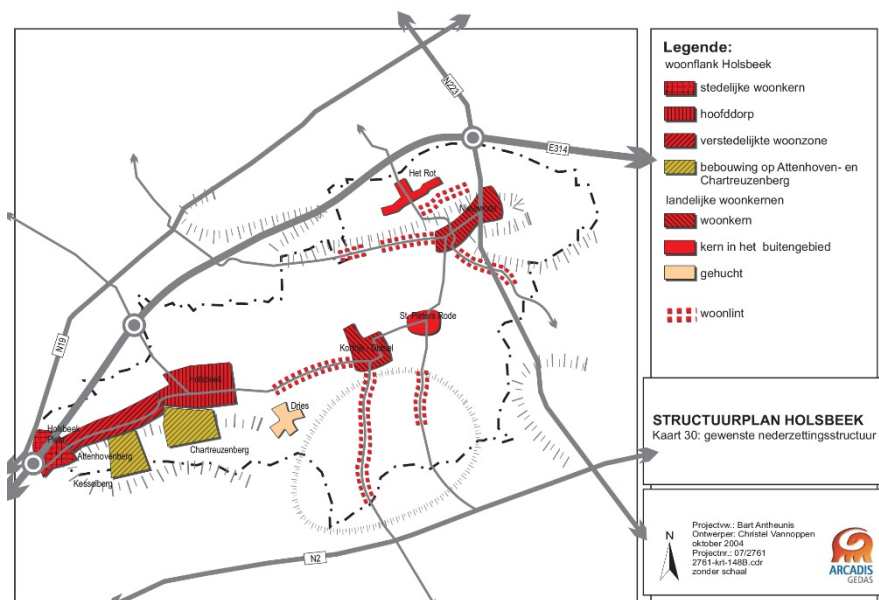
Om de vergrijzing en gezinsverdunding op te vangen zijn er aangepaste woontypologieën nodig waarbij vooral het aanbod aan kleine wooneenheden dient versterkt te worden. Daarom worden de extra woningen geclusterd in verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

In de landelijke dorpskernen wordt een selectieve verdichting vooropgesteld die het landelijk karakter van deze kernen vrijwaart. Er wordt dis niet gestreefd naar algemene verdichting van het woonweefsel omdat het behoud van het landelijke karakter primeert. Een selectieve verdichting nabij de centra wordt wel ondersteunt waarbij prioritaire aandacht naar de leefbaarheid en de woonkwaliteit van de kern gaat. Het wonen dient te worden gestimuleerd met aandacht voor differentiatie van het woonaanbod.

- ***Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld.***
- Niet- uitgerustewoongebieden (binnengebieden) kunnen echter niet ontwikkeld worden. In de kernen geldt een verkavelingsstop.
- Woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden kunnen enkel ontwikkeld worden voor kleinschalige ontwikkelingen waarbij minstens 50% sociale koop en/of huur wordt gerealiseerd.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Verschuivingen van woonzones binnen een ruimtebalans kunnen indien ze ruimtelijk verantwoord zijn.

3.7 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Holsbeek werd goedgekeurd door de deputatie op 11/05/2006. Er zijn vier dorpskernen in Holsbeek te onderscheiden: Holsbeek, Kortrijk-Dutsel, Sint-Pieters-Rode en Nieuwrode. Holsbeek-Plein kan beschouwd worden als een uitloper van het stedelijk gebied Leuven. De kernen van Holsbeek en Holsbeek-Plein (Attenhoven) worden aan elkaar gelinkt door een breed woonlint langs de Leuvensebaan-Langestraat. De kern van Holsbeek-Plein wordt niet duidelijk afgebakend. De bebouwing van het woonlint langs de Leuvensebaan-Langestraat loopt vloeiend over in de kern van Holsbeek-Plein, welke vloeiend overloopt in het stedelijk gebied van Leuven.



Uitsnede GRS Holsbeek – Gewenste nederzettingsstructuur Holsbeek

Het GRS Holsbeek geeft Holsbeek-Plein de volgende ontwikkelingsvisie:

Holsbeek-Plein is een kern waar nieuwe ontwikkelingen inzake wonen, handel, diensten en voorzieningen op wijkniveau (vb. jeugdhuis) worden gestimuleerd. Naast een algemeen ondersteunend beleid om deze functie te verweven worden volgende specifieke elementen naar voor geschoven:

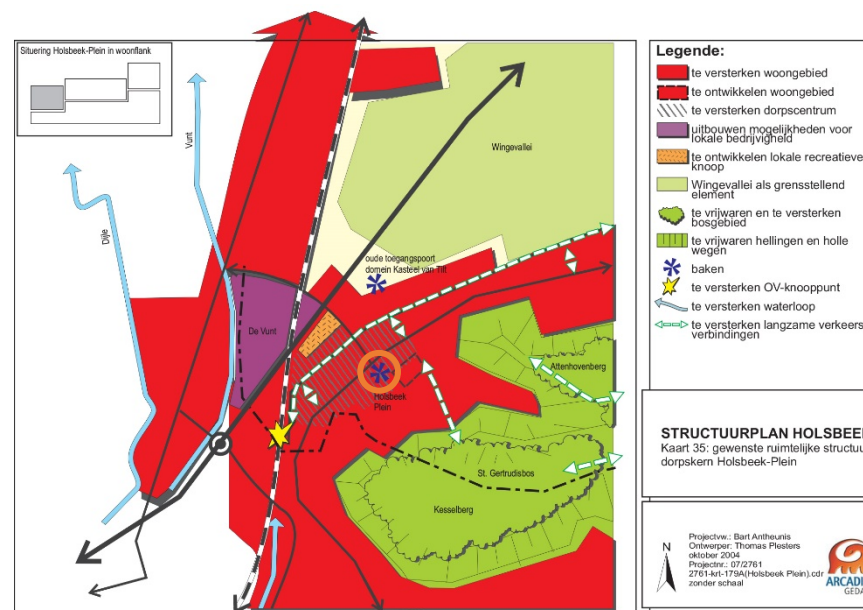
- Het stimuleren van effectieve ontwikkeling van beschikbare bouwpercelen in de kern, teneinde het aanbod aan bouw mogelijkheden in de kernen te verhogen en een concurrentieel aanbod te creëren om bebouwing in de open ruimte te vermijden.
- Het voeren van een verdichtingsbeleid om tegemoet te komen aan de vraag naar kleinere (betaalbare) woningen in de nabijheid van voorzieningen, openbaar vervoer en het stedelijk gebied Leuven door onder meer:
 - o gebieden af te bakenen waar meergezinswoningen gewenst zijn;
 - o vervangingsbouw van open naar halfopen en halfopen naar gesloten bebouwing mogelijk te maken;
 - o duurzaam ruimtegebruik te stimuleren door kleinere kavels, hogere dichtheid... op te leggen bij nieuwe verkavelingen;
- Het realiseren van een geschikt aanbod aan betaalbare huisvesting in de kern, door niet ontwikkelde woongebieden te ontwikkelen, om tegemoet te komen aan de huidige en toekomstige behoeften in de gemeente. Omdat er op het moment slechts één klein woongebied voorhanden is kan er gezocht worden naar plekken die in aanmerking komen om deze woonbehoefte op te vangen (zie hoger). Vermits Holsbeek-Plein een onderdeel van het regionaalstedelijk gebied kan zijn, dienen deze afwegingen binnen de studie van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied te gebeuren.
- Het creëren van ruimere bebouwingsmogelijkheden en ruimte om de vestiging van lokale handelsactiviteiten op de daarvoor geschikte plaatsen binnen de kern mogelijk te maken.
- Het voeren van een kwaliteitsbeleid om Holsbeek-Plein een duidelijk centrumgebied te geven en om de attractiviteit van Holsbeek-Plein als woonomgeving te verhogen en te verbeteren door onder meer:
 - o verhogen van de verblijfskwaliteit in de woonomgeving door herinrichting openbaar domein;
 - o vermijden van langdurige leegstand;

- relatie tot omliggende groengebieden te verbeteren en deze groengebieden toegankelijker te maken met het oog op het aanbieden van voldoende toegankelijk wijkgroen;
- voorzien in voldoende kwalitatieve langzaam verkeersverbindingen.

Binnen het GRS Holsbeek wordt het woongebied van Holsbeek-Plein aangeduid als te versterken woongebieden. In deze gebieden dient de woonfunctie te worden gestimuleerd door het verhogen van het draagvlak door verdichting. Gesloten bebouwing dient te worden gestimuleerd, bij nieuwe verkavelingen dienen hogere dichtheden te worden opgelegd, en meergezinswoningen toe te laten binnen het gebruikelijke gabarit. Bij het toepassen van deze verdichting moet er voldoende aandacht gaan naar het maximaal behouden van de verschijningsvorm van het cultureel erfgoed binnen de dorpskern.

Om de woonkwaliteiten in de dorpskernen op te krikken wordt er een beleid van centrumversterking naar voor geschoven. Er wordt zowel gewerkt aan een versterking van het centrum van Holsbeek als dat van Holsbeek-Plein. Het centrum van Holsbeek-Plein dient te worden versterkt door:

- het verruimen van de bouwmogelijkheden zodat de integratie van handel, diensten en horeca in deze zone mogelijk wordt gemaakt;
- een herinrichting van het openbaar domein waardoor het centrumgebied zich onderscheidt van de omliggende woonstraten en waardoor het verblijfskarakter in het centrumgebied wordt verhoogd.

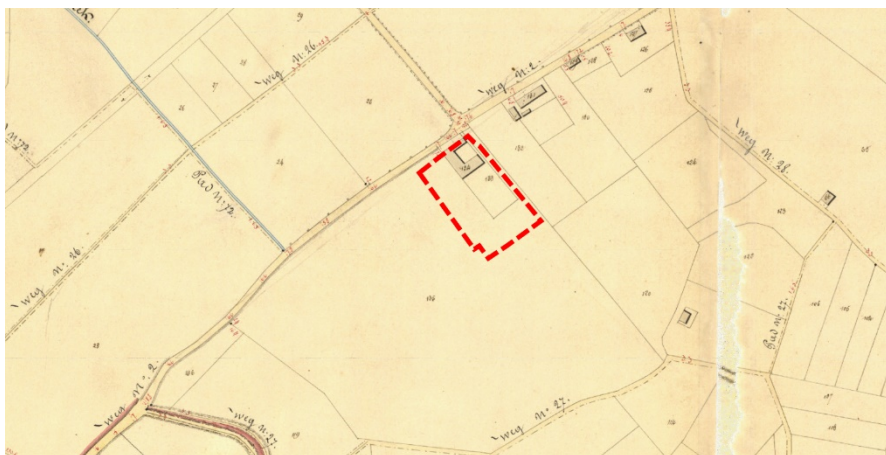


Uitsnede GRS Holsbeek – Gewenste ruimtelijke structuur Holsbeek-Plein. De situering van het plangebied wordt aangeduid met een oranje cirkel

3.8 Atlas der Buurtwegen

De Atlas der Buurtwegen geeft per gemeente de wegen, buurtwegen en kerkwegels aan. Na de wet van 10 april 1841 werden zij in de loop van de jaren vijftig van de 19de eeuw per gemeente aangemaakt ter inventarisatie van alle openbare wegen en “private wegen met openbare erfdienstbaarheid”.

Het voorwerp van aanvraag wordt **niet** doorkruist door een buurtweg of voetweg. Wel wordt het plangebied aan de noordzijde begrensd door weg n:2, actueel gekend als de Leuvensebaan.



Uitsnede uit de Atlas der Buurtwegen

3.9 Natuurwaarden en watertoets in de directe omgeving van het plangebied

Met uitzondering van het gebied ter hoogte van de gesloten hoeve wordt het plangebied volgens de biologische waarderingskaart gekarteerd als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen' met als kartering 'soortenarm permanent cultuurgrasland' en 'hoogstamboomgaard'.

Volgens het beschikbaar kaartmateriaal situeert de aanvraag zich niet binnen of in de nabijheid van een gebied uit het VEN-IVON

Het voorwerp van aanvraag situeert zich niet binnen of in de nabijheid van een vogel- of habitatrichtlijngebied (speciale beschermingszone). Het dichtstbijzijnde habitatrichtlijngebied, betreffende de Demervallei, ligt ten noorden op circa 2,3 km van het projectgebied.

Het projectgebied ligt niet binnen het winterbed van een grote rivier en is niet mogelijk noch effectief overstromingsgevoelig. Het dichtstbijzijnde mogelijk overstromingsgevoelig gebied situeert zich aan de overzijde van de Leuvensebaan.

Het plangebied en de directe omgeving wordt volgens de hellingenkaart hoofdzakelijk aangeduid tussen de 0,5 en 5%. Binnen het plangebied komen er geen erosiegevoelige zones voor. Het plangebied wordt gekarteerd als niet-erosiegevoelig gebied. Wel wordt er ter hoogte van het Schaliëndak, aan de rand van het plangebied, zones gekarteerd als erosiegevoelig. Het plangebied wordt volledig gekarteerd als infiltratiegevoelig. Het volledige projectgebied is gesitueerd in een zone die matig gevoelig is voor grondwaterstroming (type 2).



Uitsnede uit het VEN-IVON



Uitsnede uit de biologische waarderingskaart



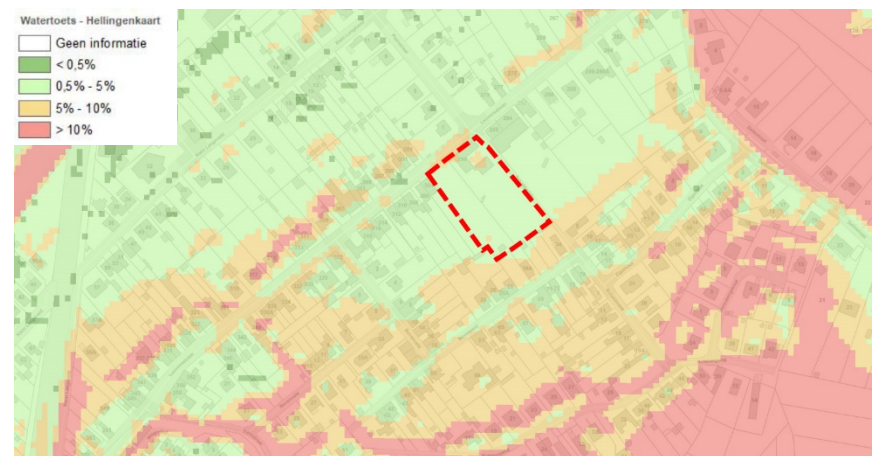
Uitsnede uit de habitat en vogelrichtlijngebied



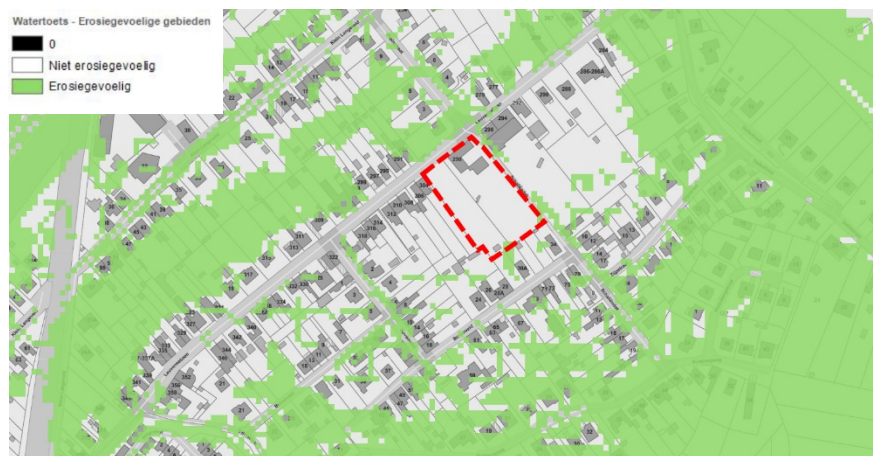
Uitsnede uit de winterbedkaart



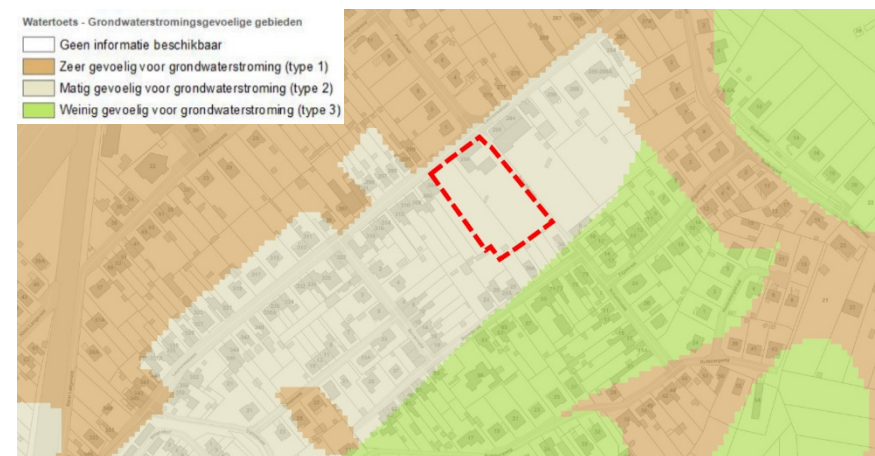
Uitsnede uit de overstromingsgevoelige gebieden



Uitsnede uit de hellingenkaart



Uitsnede uit de erosiegevoelige gebieden



Uitsnede uit de grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Uitsnede uit de infiltratiegevoelige bodems

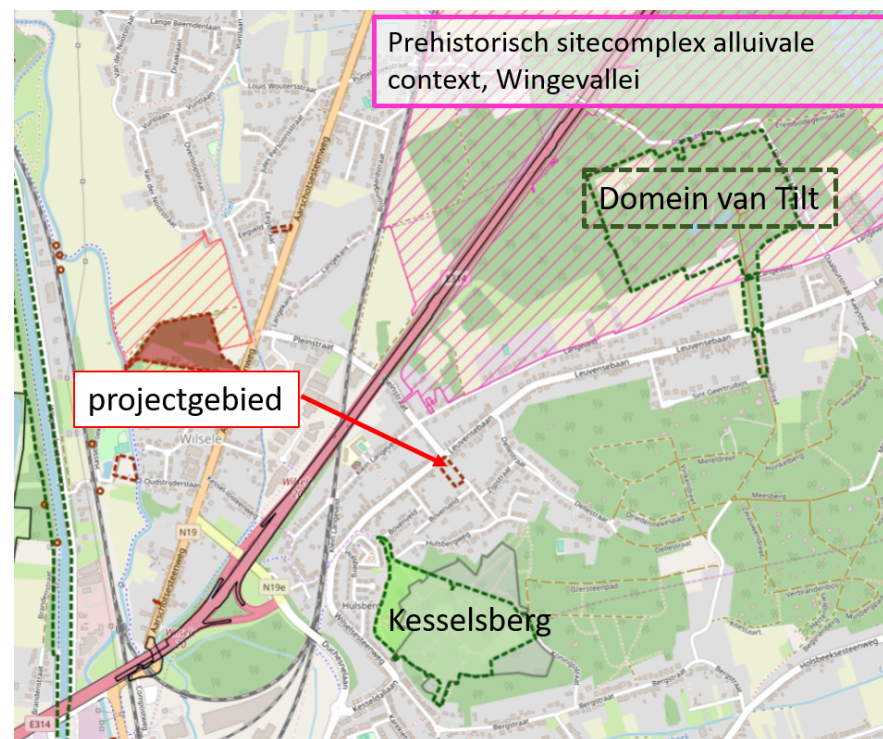
3.10 Landschap en erfgoed

Het projectgebied ligt tussen Holsbeek en Leuven en behoort tot het Hageland. Kenmerkend in het Hageland zijn ijzerzandsteenheuvels, waaronder de Kesselsberg. Dat is een restheuvel met sporen van menselijke aanwezigheid uit het paleolithicum en restanten van wallen van een hoogtenederzetting uit de middeleeuwen. Deze heuvel hoort bij het Begijnbos. De toegang tot deze heuvel en het aangrenzende bos ligt op 275 m ten zuidwesten van het woonproject. De toekomstige bewoners vinden een waardevolle groene ruimte om te wandelen binnen wandelafstand.

In de andere richting, naar de kern van Holsbeek, ligt het landgoed van Tilt. Dit is een bouwkundig landschappelijk element. Het landgoed heeft een dreef naar de Leuvensebaan vanaf een kasteel met slotgracht. Het kasteel is in 1921 heropgebouwd nadat het oorspronkelijke tijdens WO I was vernield. De slotgracht en de poort dateren uit 1664.

De Wingevallei die iets ten noorden van het woonproject, ten noorden van de straat Langeveld begint, is een prehistorisch sitecomplex. Op de figuur op de volgende bladzijde is dit complex met een paarse arcering aangeduid.

In het projectgebied zelf is de aanwezige gesloten hoeve opgenomen in de wetenschappelijke inventaris van het bouwkundig erfgoed. De hoeve dateert uit de 18^{de} eeuw. Het geheel bestaat uit een boerenhuis en een recente schuur. Deze laatste wordt gesloopt en hetzelfde volume wordt heropgebouwd met hierin 2 appartementen, (fietsen)bergingen en autostaanplaatsen. Het boerenhuis heeft twee verdiepingen en is overdekt met een zadeldak. De zijpuntgevel is afgewerkt met schouderstukken en muurvlechtingen.

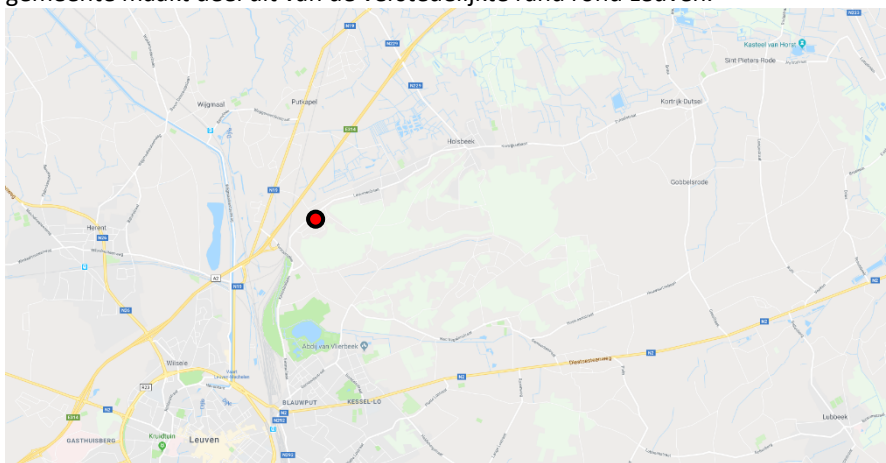


Figuur: ligging projectgebied op kaart van het onroerend erfgoed (<https://geo.onroerenderfgoed.be>)

4 Beschrijving van de ligging en de omgeving van het goed

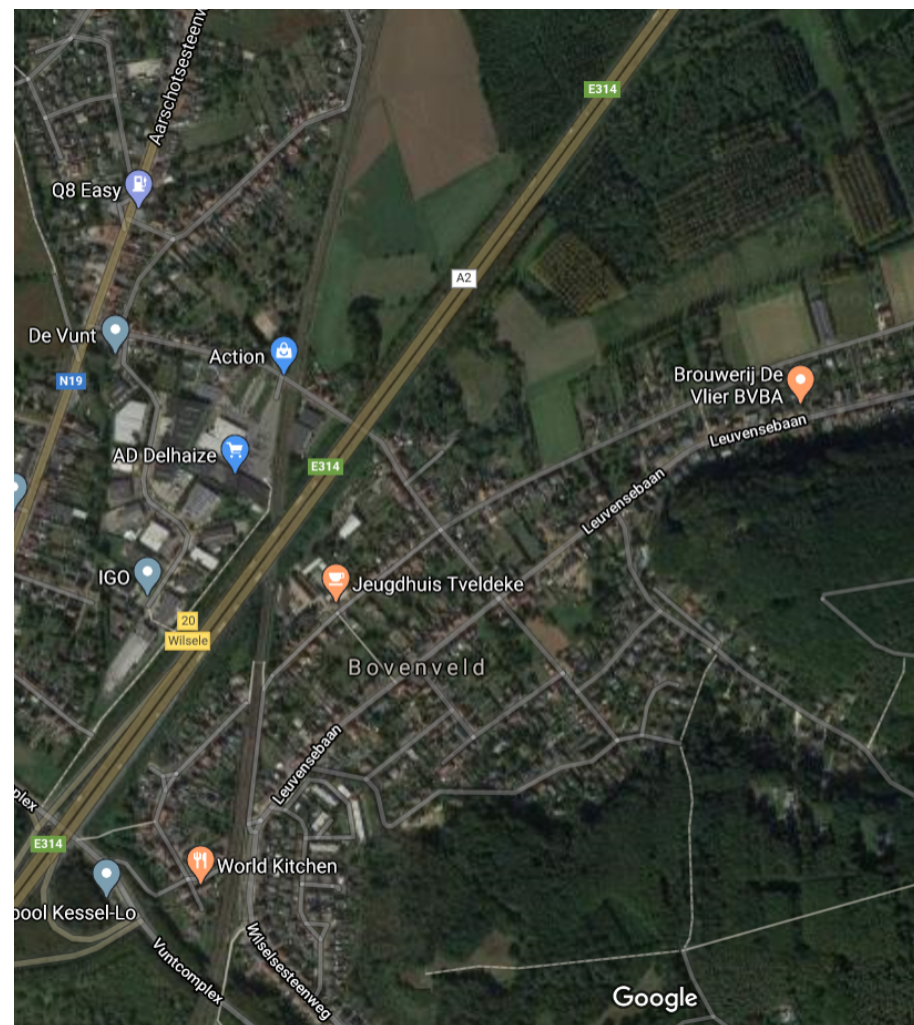
4.1 Situering

Het projectgebied situeert zich binnen Holsbeek-Plein, een woonkern ten westen van Holsbeek-centrum, binnen de gemeente Holsbeek. Holsbeek wordt in het noorden begrensd door de gemeenten Rotselaar en Aarschot, in het oosten door Tielt-Winge, in het zuiden door Lubbeek en in het westen door Leuven. De gemeente maakt deel uit van de verstedelijkte rand rond Leuven.



Uitsnede wegniskaart, plangebied aangeduid met rode punt

Het projectgebied is gelegen belendend aan de Leuvensebaan die de oude verbindingsweg vormt tussen Holsbeek centrum in het oosten en Kessel-lo in het zuidwesten. Via de Pleinstraat, in het verlengde van de Schaliëndak, komt men op de Aarschotsesteenweg (N19) de verbindingsweg tussen Leuven en Aarschot. De Pleinstraat tussen de Leuvensebaan en Aarschotsesteenweg gaat onder de E314 door en kruist de spoorlijn. Tussen de Aarschotsesteenweg, De Pleinstraat en de E314 is de KMO-zone 'De Vunt' gestieueerd. Aan de zuidzijde van Holsbeek-plein is de Kesselberg nog duidelijk als groenmassief aanwezig.



Het plangebied is vlot bereikbaar vanuit afrit 20 wilsele op de E314 - Vuntcomplex- Aarschotsesteenweg- Pleinstraat. Ook met het openbaar vervoer (Lijn 310) op de Leuvensebaan is het projectgebied vlot bereikbaar met de bus tussen Leuven Station en Holsbeek centrum. De bushalte Holsbeek-plein

Leuvensebaan ligt aan de overzijde van de Leuvensebaan thv het projectgebied. Door de beperkte afstanden tot de Aarschotsesteenweg, Holsbeek-centrum, en Leuven Station en het gegeven dat belendend aan beide zijden van de Leuvensebaan aanliggende fietspaden zijn gesitueerd is het projectgebied ook voor de fietsgebruiker vlot bereikbaar.

4.2 Bestaande toestand van het goed en de directe omgeving

Het voorwerp van aanvraag (Holsbeek, 1° afdeling, sectie F, nrs. 5H, 5K en 5L) betreft de noordoostelijke zone van het binnengebied van het woonblok Leuvensebaan-Schaliëndak- Bovenveld. Terwijl de Leuvensebaan gekenmerkt wordt als een verbindingsweg met 2 richtingsverkeer en aan weerszijden aanliggende fietspaden wordt de Schaliëndak eerder gekenmerkt als een oude kasseibaan waar de wegbreedte beperkt is en slechts 1 rijrichting vanuit Leuvensebaan richting Bovenveld met een snelheidsbeperking van 30 km/u.



Leuvensebaan



Schaliëndak

De Leuvensebaan vormt de noordwestelijke begrenzing van het projectgebied terwijl de Schaliëndak de noordoostelijke begrenzing van het projectgebied vormt.



Uitsnede bestaande toestand

Het projectgebied zelf wordt gekenmerkt aan de zijde van de Leuvensebaan door een weiland met beperkte bomen (lot 1 sectie F nr. 5H en 5K) en op de hoek van de Schaliëndak met de Leuvensebaan een vervallen gesloten hoeve met een achteringelegen woonhuis met een gesloten koer die aan de noordzijde door een gesloten volume van vervallen stallen en aan de westzijde door een vervallen

schuur wordt besloten. Achter de gesloten hoeve zijn nog restanten van een sterk onderkomen fruitboomgaard aanwezig. De gesloten hoeve samen met de restanten van de fruitboomgaard op kadastraal perceel sect F nr. 5L is opgenomen op de inventaris van bouwkundig erfgoed.

Voor wat betreft de erfgoedwaarden is het kadastraal perceel sectie F nr. 5L aan de Leuvensebaan bebouwd met een voormalige hoeve die is opgenomen in de vastgestelde inventaris van bouwkundig erfgoed onder Gesloten hoeve bouwkundig element met ID: 43597 waarbij de integrale beschrijving als volgt luidt:

'Bak- en zandstenen gesloten hoeve uit de 18de eeuw. Boerenhuis met twee verdiepingen overdekt met zadeldak; zijpuntgevel afgewerkt met schouderstukken en muurvlechtingen. Vernieuwde vensteromlijstingen en dichtgemetseld raam. Recente schuur en aanhorigheden.'



Gesloten Hoeve Leuvensebaan 298 (Holsbeek)

Het volledige projectgebied heeft een oppervlakte van 58 a 33 ca en valt door zijn erfgoedwaarde uit elkaar in 4 kwadranten. Op het noordoostelijke kwadrant is de vervallen gesloten hoeve met woonhuis en vervallen stallen en schuur. In het zuidoostelijke kwadrant, belendend aan de Schaliëndak is sprake van restanten van een sterk onderkomen fruitboomgaard, in het zuidwesten is weiland met een aantal bomen gesitueerd terwijl het noordwestelijk kwadrant voornamelijk als weiland met aan de rand van de vervallen schuur een aantal uitheemse bomen.

4.3 Functies

Het projectgebied bestaat vandaag uit een vervallen gesloten hoeve aan de noordoostzijde in de oksel van de Schaliëndak met de Leuvensebaan. Belendend aan de Schaliëndak zijn restanten van een verwilderde fruitboomgaard terwijl het projectgebied aan de zuidwestzijde bestaat uit een weiland met een beperkt aantal bomen.

In de directe omgeving van het projectgebied is de woonfunctie dominant aanwezig. Aan de Leuvensebaan komt de woonfunctie in halfopen, geschakelde bebouwing voor met her en der een vrijberoep of dienst.

Aan Bovenveld komt uitsluitend woonfunctie voor in de vorm van overwegend halfopen en geschakelde grondgebonden woningen.

Op iets verder dan 400 m, aan de overzijde van het spoor richting Aarschotsesteenweg is het bedrijventerrein De vunt gesitueerd met een Aldi, Delhaize, Action,... Op een kleine 800 m komt men via de Pleinstraat (verlengde van de Schaliëndak) op de Aarschotsesteenweg waar een aaneenreiging van wonen met een concentratie van lokale handelsvoorzieningen, vrije beroepen en diensten zijn gesitueerd.

4.4 Bebouwing

De bebouwing in de directe omgeving van het plangebied bestaat overwegend uit 2 bouwlagen met hellend dak in geschakelde bouwvorm. Sporadisch staan er nog een aantal bouwvolumes met 1 bouwlaag met hellend dak.

Op het projectgebied zelf staat naast een hoofdvolume van een gesloten hoeve type uit 2 volwaardige bouwlagen met hellend dak nog een bouwvallige schuur van 1,5 bouwlagen met hellend dak met een sterk gesloten karakter. Aan de zijde van de Leuvensebaan staat // met de Leuvensebaan een gesloten bouwvolume van 1 bouwlaag met hellend dak.

4.5 Ontsluitingsstructuur

Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Leuvensebaan, die als hoofdontsluitingsweg van Holsbeek-Plein fungeert en de verbinding tussen het Centrum van Holsbeek in het oosten en het vuntcomplex en Kessel-lo in het westen fungeert.

Door de aanliggende fietspaden en een bushalte ter hoogte van het projectgebied is deze ontsluiting voor diverse vervoersmodi bereikbaar.



Zicht op Leuvensebaan



Zicht op Schaliëndak

Aan de oostzijde van het projectgebied is de Schaliëndak gesitueerd. Het betreft een oude kasseibaan van 1 rijvak breed die vandaag beschouwd wordt als volwaardig uitgeruste weg en 1 richtingsverkeer vanuit de Leuvensebaan richting Bovenveld gaat met een snelheidsbeperking van 30 km/u.

De Schaliëndak gaat ter hoogte van Bovenveld over in een uitgeruste weg met belendende bewoning en krijgt een verbreed wegprofiel waardoor over dit deel 2 rijrichtingen mogelijk zijn en zijdelings op de straat wordt geparkeerd.

Bovenveld wordt gekenmerkt als een woonstraat met een vrij smal wegprofiel met een smalle stoep waar tevens aan 1 zijde, zijdelings geparkeerd wordt.



Schaliëndak op einde van projectgebied met zicht op bebouwde deel van de Schaliëndak met verbreed, geasfalteerd wegprofiel waarin zijdelings parkeren toegelaten is.



Zicht op Bovenveld met smalle stoep en zijdelings parkeren in de straat

4.6 Fotoreportage



Zicht op Leuvensebaan met links gesloten hoeven van projectgebied en rechterzijde bushalte



Zicht op geschakelde bebouwing Leuvensebaan belendend aan projectgebied



Zicht op halfopen en geschakelde bebouwing aan overzijde Leuvensebaan



Zicht op Leuvensebaan links van Schaliëndak en projectgebied



Zicht Leuvensebaan verderop richting Holsbeek



Zicht Leuvensebaan richting Vuntcomplex



Zicht op projectgebied langsheen de Leuvensebaan



Zicht op deel van gesloten hoeve aan de zijde van de Leuvensebaan



Zicht op naastliggend weiland met op de achtergrond resten fruitboomgaard



Zicht op voormalig woonvolume gesloten hoeve



Zicht op schuur en vervallen stallen aan de zijde van de Leuvensebaan



Zicht op voormalig woonhuis vanuit toegang op hoek Schaliëndak/Leuvensebaan



Zicht op achter zijde voormalig woonvolume gesloten hoeve



Zicht op projectgebied en restanten fruitboomgaard



Zicht op grens met achtertuinten bebouwde percelen Bovenveld



Zicht op restanten fruitboomgaard achter voormalig woonvolume



Zicht op restanten fruitboomgaard richting Bovenveld



Zicht op restanten fruitboomgaard zuidwestzijde projectgebied



Schaliëndak vanuit de Leuvensebaan



Schaliëndak halverwege projectgebied met in de achtergrond zicht op het groenmassief van de Kesselberg en aan de linkerzijde zicht op restanten fruitboomgaard



Schaliëndak thv de aansluiting met de bebouwing aan Bovenveld en zicht op de Kesselberg



Geschakelde halfopen bebouwing aan Schaliëndak thv Bovenveld



Zicht op geschakelde bebouwing in de Bovenveldstraat thv projectgebied



Zicht op bebouwing aan beide zijde van Bovenveld

Schuur met stalling (lot 3)

De bouwvallige, meer recente schuur wordt gesloopt. Op dezelfde plek voorziet het ontwerp in een gelijkaardig volume met dezelfde footprint maar iets hogere kroonlijst. Ook de stalling wordt gesloopt en met hetzelfde volume heropgebouwd.

De schuur krijgt een nieuwe bestemming en zal 2 appartementen herbergen: één op het gelijkvloers en een tweede op de verdieping. Beide appartementen zijn voorzien van een aparte inkomruimte: voor appartement 1 situeert deze zich ter hoogte van de Leuvensebaan, terwijl appartement 2 bereikbaar is via de gemeenschappelijke binnenkoer aan de hoevewoning. Het gelijkvloers appartement beschikt over een carport in de zijtuinstrook en biedt de mogelijkheid om een tweede wagen te parkeren. Het tweede appartement beschikt over 2 autostaanplaatsen in de stalling, die bereikbaar zijn via de binnenkoer.

In de stalling worden 5 carports, 3 bergingen en het tellerlokaal ten behoeve van de appartementen voorzien. Deze carports zijn toegankelijk vanaf het erf.

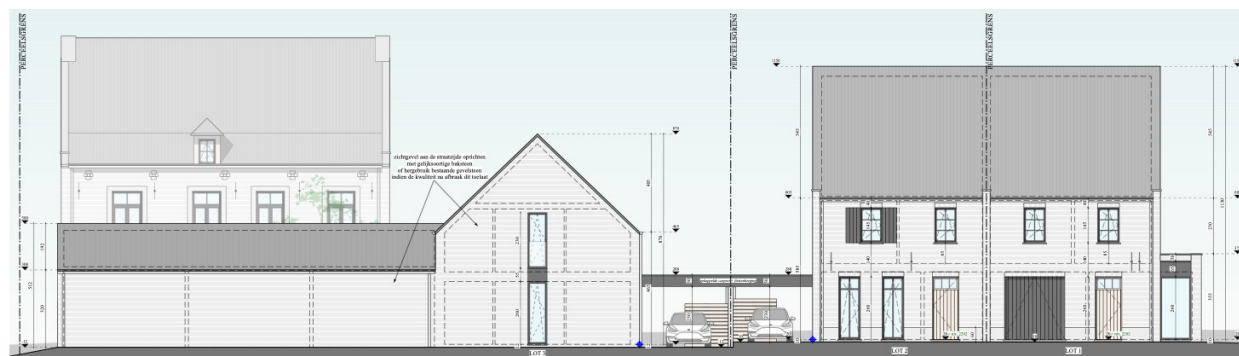
De materialen van de bestaande schuur en stalling worden zoveel als mogelijk ingezet voor hergebruik bij de nieuwe gebouwen. Zo wordt de historische steen bij de afbraak, indien de kwaliteit het toelaat, gerecupereerd om de straatgevel van het nieuwe volume terug op te bouwen.

Door het volume en de materialisering te hernemen wordt het bestaande karakter en gevelbeeld behouden. De nieuwe raamopeningen die worden toegevoegd krijgen een strakkere vormtaal mee om een duidelijk onderscheid te maken met het bestaande.

Woningen aan de Leuvensebaan (lot 1 en 2)

Rechts van de bestaande hoeve voorziet het ontwerp ter hoogte van de Leuvensebaan in twee grondgebonden woningen. De woningen zijn ontworpen in een rustige architectuur die harmonieert met de bestaande hoeve en tegelijkertijd verwijst naar de woningen aan de Schaliëndak.

De woningen zijn ruim en kwalitatief ontworpen en beschikken over een zuidgerichte tuin. Lot 1 beschikt over een inpandige garage, terwijl lot 2 een carport in de zijdelingse tuinstrook heeft. Een tweede wagen kan parkeren voor de garage of carport. De kroonlijsthoogte van de eengezinswoningen bedraagt 5,95m t.o.v. het maaiveld.



Nieuwe gevel thv de Leuvensebaan.

Woningen aan Schaliëndak (lot 6 tem 15)

Het karakter van de Schaliëndak wordt behouden. Deze beleving samen met het karakter van de verwilderde hoogstamboomgaard hebben geleid tot de keuze voor een landelijke architectuurtaal en materialisering voor de inpassing van 10 geschakelde grondgebonden woningen.

Ook in de aanleg van de niet bebouwde ruimte wordt het rustieke landelijke karakter ondersteund; ondermeer in de materialisering van een uitgewassen betonbestrating voor bestemmingsverkeer in de zuidelijk gesitueerde ontsluitingsstraat en het gebruik van porfierverharding voor de koer. Door de introductie van een collectieve groenzone die het karakter van een hoogstamboomgaard krijgt wordt nog sterker dan in het initiële inrichtingsvoorstel ingespeeld op de erfgoedwaarden die aanwezig zijn op een deel van het projectgebied. Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet zo in drie gedifferentieerde groene verblijfsplekken nl. de collectieve groenzone als hoogstamboomgaard t.h.v. de grondgebonden woningen en de achterzijde van de gerenoveerde hoeve (1), de in het grasveld ingebedde wadi (2) en de initiële koer van de gesloten hoeve aan de zijde van de Leuvensebaan (3).

De collectieve groenzones (1) en (2) worden overgedragen naar het openbaar domein waardoor de erfgoedwaarde van het hoofdgebouw wordt versterkt en de aanwezige natuurwaarden maximaal worden behouden.

De woningen zijn ontworpen in een hedendaagse traditionele architectuur die wordt gekenmerkt door een klassieke vormtaal in combinatie met een kwalitatief materialenpalet. Aan de zuidzijde wordt gekozen voor 6 geschakelde herenwoningen die elk via de ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer 2 autoparkeerplaatsen op eigen terrein hebben. Aan de westzijde zijn 4 bescheiden woningen ontworpen aansluitend op een collectieve groenzone.



3D simulatie. Zicht thv Schaliëndak.

Woningen lot 6-11

Het betreft zeer ruime kwalitatieve woningen met een zuidgerichte tuin.

De loten 6, 8 en 9 beschikken over een carport in de zijdelingse tuinstrook. De loten 7 en 10 beschikken over een inpandige garage. Lot 11 beschikt over een carport gelegen aan de overzijde van de straat (lot 17f), geclusterd met de carports van de loten 12-15. Voor elke woning is de parkeermogelijkheid van een tweede wagen voorzien.

De woningen met inpandige garage hebben een bouwbreedte van 8m. De halfopen woningen met carport in de zijdelingse tuinstrook hebben een bouwbreedte van minimum 7m plus +/- 3m ten behoeve van de carport/oprit. Loten 7, 8, 10 en 11 hebben een kroonlijsthoogte van 5,25m. Lot 6 en 9 hebben een kroonlijsthoogte van 6,05m. Op die manier ontstaat er variatie in het gevelbeeld en worden de kopwoningen benadrukt.



Voorgevel lot 6-11 – plan omgevingsaanvraag.

Woningen lot 12-15

Het betreft ruime kwalitatieve woningen met een westgerichte tuin.

De woningen zijn toegankelijk via het wandelpad dat de nieuwe woonstraat en de bestaande hoeve en nieuwe bebouwing aan de Leuvensebaan met elkaar verbindt.

Het parkeren voor deze woningen is geclusterd aan de woonstraat. Daar is een volume voorzien met 5 carports (lot 17b,17c,17d,17e,17f). Verder zijn er ook 4 staanplaatsen voorzien (lot 17g,17h,17i,17j).

De woningen hebben een bouwbreedte van 7m.

De woningen hebben een kroonlijsthoogte van 5,65m en 5,15m (lot 15).

Achteraan op het perceel is een doorgang voorzien om de tuinen toegankelijk te maken.

Bij een verdere transitie in de mobiliteitsshift en het opheffen van de gemeentelijke parkeerverordening kan geopteerd worden om ter hoogte van de 4 open parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de bescheiden woning op lot 12 in onderling overleg met de toekomstige bewoners om 2 van deze parkeerplaatsen te voorzien van een elektrische laadpaal en 2 (elektrische) deel auto's en kunnen de resterende 2 parkeerplaatsen ingezet worden voor bijkomende alternatieve en fossielvrije vervoersmogelijkheden.



Voorgevel lot 12-15 – plan omgevingsaanvraag.

5.2 Tuin en fietsenbergingen

- De loten 1, 7, 10, 11, 12, 13, 14 en 15 beschikken in de achtertuin over een houten tuinberging ingetekend als fietsen- en afvalberging. Er is één type tuinberging aangehouden om een mooi uniform beeld te verkrijgen. Er wordt zorgvuldig omgesprongen met de oppervlakte van de tuinbergingen zodat deze in verhouding liggen met de relatief kleine tuinen. Er wordt getracht om de tuinen zo groot mogelijk te houden.
- De tuinbergingen van de loten 12-15 zijn vlot toegankelijk via de servituedeweg die zich achter de tuinen van de woningen bevindt. Tevens kan de tuinberging van lot 12 zijdelings via de tuin bereikt worden via een deur in de tuinmuur t.h.v. de geclusterde carport.
- De doordachte planindeling van lot 7 en lot 10 (gesloten woningen) maakt het mogelijk om via de inpandige garage die aansluit op de berging, de tuinberging te bereiken. Deze doorgang maakt het mogelijk om fietsen achteraan in de tuin te bergen zonder de leefruimte te doorkruisen.
- Lot 11 (halfopen woning) beschikt in de achtertuin over een tuinberging die via de zijtuinstrook vlot te bereiken is.
- Voor de loten 2, 6, 8, en 9 (halfopen woningen) en het gelijkvloers appartement wordt er in de zijtuinstrook een carport voorzien met een lengte van 8,00m. Naast de ruimte om een auto te parkeren biedt de carport achteraan de ruimte om o.a. fietsen te plaatsen.
- De woningen in de hoeve (lot 4-5) en het appartement op het verdiep (lot 3) beschikken over geclusterde (fietsen)bergingen in de stalling, bereikbaar via de binnenkoer.

5.3 Oriëntatie

De nieuwe woningen aan de Leuvensebaan krijgen hun terrassen maximaal georiënteerd op het zuiden, weg van de Leuvensebaan. De 2 appartementen in de schuur krijgen een terras georiënteerd op het zuiden en tevens een interactie met de koer.

De 2 wooneenheden die gerealiseerd worden in het voormalige hoofdvolume van de gesloten hoeve krijgen een extra diepe tuin waardoor ook hier de

woonbeleving richting zuiden wordt versterkt met zicht op de collectieve groenzone met oude fruitboom variëteiten.

Ook de 6 geschakelde woningen aan de zuidzijde van de ontsluitingsstraat krijgen een zuid-georiënteerde private buitenruimte die grenst aan de private tuinen van de grondgebonden woningen aan de Bovenveld.

De 4 bescheiden woningen op de loten 3 tem 6 krijgen een diepe private buitenruimte op het westen terwijl ze aan de voorzijde (oostzijde) een zicht krijgen op de collectieve groenzone.

Alle wooneenheden krijgen door de situering van de Leuvensebaan in het noorden en de Schaliëndak in het oosten een perfecte private buitenruimte op het zuiden of westen wat de woon- en leefkwaliteit ondersteunt.

5.4 Relatie met het openbaar domein

De relatie met het openbaar domein is zeer gedifferentieerd in functie van de bestemming en gebruik van het aangrenzende openbaar domein.

Aan de zijde van de Leuvensebaan wordt door het behoud van het bestaande niveauverschil een zekere beleving maar met fysieke afstand behouden. Door de heropbouw van de dichte wand van de stallingen wordt het gesloten karakter van de hoeve aan de zijde van de Leuvensebaan behouden.

Aan de zijde van de Schaliëndak wordt de bestaande afsluiting vervangen door een meidoornhaag en wordt de verwilderde opgroei van exoten verwijderd waardoor de oostgevel van het hoofdvolume terug in interactie gaat met de Schaliëndak. Door de meidoornhaag door te trekken in de private tuinen en de collectieve groenzone wordt een zekere natuurlijke erfscheiding gerealiseerd waardoor er enkel via de ontsluitingsweg aan de zuidzijde een sterke functionele interactie wordt bewerkstelligd tussen het projectgebied en de Schaliëndak. Door de voortuinzone thv de loten 6 tem 11 krijgen de 6 geschakelde woningen een meer traditionele verankering met het openbaar domein ingericht voor gemotoriseerd bestemmingsverkeer binnen het projectgebied. De 4 bescheiden woningen thv de loten 12 tem 15 krijgen via een beperkte voortuinzone van 2 m een directe interactie met het pad. De 2 m voortuinzone geeft nog net voldoende afstand om privacy te creëren naar de leefvertrekken achter de voorgevel. Door deze voortuinen op een uniforme wijze aan te planten wordt een

landschappelijke overgang gecreëerd tussen de gevel van de bescheiden woningen en de collectieve groenzone aan de overzijde.

Ter hoogte van de koer vormt de voorgevel van de voormalige hoevewoning de directe grens met het semi-publieke karakter van de voorliggende koer. De stalling fungeert hier als scherm naar de Leuvensebaan.

5.5 Niveauverschillen

De bestaande niveaus worden maximaal behouden. Zo wordt het bestaande niveauverschil tussen de Leuvensebaan en het projectgebied behouden om een beperkte mate van privacy naar de woningen te ondersteunen en wordt het kenmerkende karakter van de gesloten hoeve naar de Leuvensebaan ook bij de toekomstige ontwikkeling zoveel als mogelijk behouden. In functie van het realiseren van een kwalitatieve ontsluiting tussen de op te richten bouwvolumes en de loten enerzijds en het openbaar domein anderzijds worden beperkte ophogingen, afgravingen en dempingen toegelaten.

5.6 Groenvoorzieningen

De voormalige koer van de gesloten hoeve wordt getransformeerd naar een verblijfsplek met centraal de inplanting van 1 boom en 2 grasperken voor de hoevewoning, de toegangen naar de woningen en één van de appartementen en de overdekte staanplaatsten voor wagens en bergingen.

Achter de gerenoveerde hoevewoning, wordt ter hoogte van de 4 bescheiden woningen (loten 12 tem 15) een collectieve groene ontmoetingsplek gecreëerd, die zal worden overgedragen naar het openbare domein. De praktische gids van hoogstamboomgaarden uitgegeven door de provincie Vlaams-brabant werd gebruikt om in deze collectieve groenzone direct aansluitend achter de voormalige hoevewoning de kenmerken van een hoogstamboomgaard te herstellen.

Alle grondgebonden woningen op de loten 1, 2, 4, 5 en 6 tem 11 krijgen een zuid of west georiënteerde private buitenruimte van minstens 10 m diep. Het gelijkvloersvloerse appartement krijgt een private buitenruimte van 10 m diepte terwijl het appartement op de verdieping een ruim dakterras krijgt.

Terwijl de loten 6 tem 10 nog een voortuin van 5 meter krijgen om een zekere afstand tot de ontsluitingsweg te creëren krijgen de 4 geschakelde bescheiden woningen een voortuintje van 2 m om voldoende privacy tussen de voorgevel en het pad te verzekeren.

De meidoornhagen als perceelsafsluitingen samen met de hoogstambomen ondersteunen de groenbeleving binnen de voorliggende projectontwikkeling. Door tevens de collectieve groenzone met een meidoornhaag af te schermen van de Schaliëndak wordt ook de collectieve groenzone een meer privaat karakter gegeven net zoals de koer thv de voormalige gesloten hoeve.

5.7 Dichtheid

Het voorwerp van aanvraag voorziet in de ontwikkeling van 16 wooneenheden nl. de ontwikkeling van 14 grondgebonden wooneenheden (waarvan 2 wooneenheden in het voormalig woonhuis) en 2 appartementen in het voormalig schuurvolume. Het betreft de realisatie van 16 wooneenheden over een totale oppervlakte van 58a33ca wat resulteert in een gemiddelde woondichtheid van 27,43 won/ha. Indien het voorliggende openbaar domein tot de as van de voorliggende weg, met een oppervlakte van 4a64 wordt meegerekend komt de gemiddelde woondichtheid op 25,41 won/ha.

5.8 Bescheiden woonaanbod

Voorliggende aanvraag stelt 'het te realiseren bescheiden woonaanbod' vast voor de loten 13, 14 en 15. Deze loten worden gekenmerkt met een perceelsoppervlakte van 2a06ca. Door de beperkte oppervlakte is in principe elk perceel geschikt om te voldoen aan de voorwaarde van het bescheiden woonaanbod waarbij het niet nodig is een bijkomende volumebeperking op te leggen.

Binnen de totale projectsite wordt een woonaanbod van 16 wooneenheden gerealiseerd. Er dient conform het artikel 4.2.1 van het decreet grond -en pandenbeleid 20% van de wooneenheden te voldoen aan de normering van bescheiden last. Dit komt neer op 3,2 bescheiden woningen voor gans de projectsite. Als de toepasselijke normering één specifiek percentage oplegt van

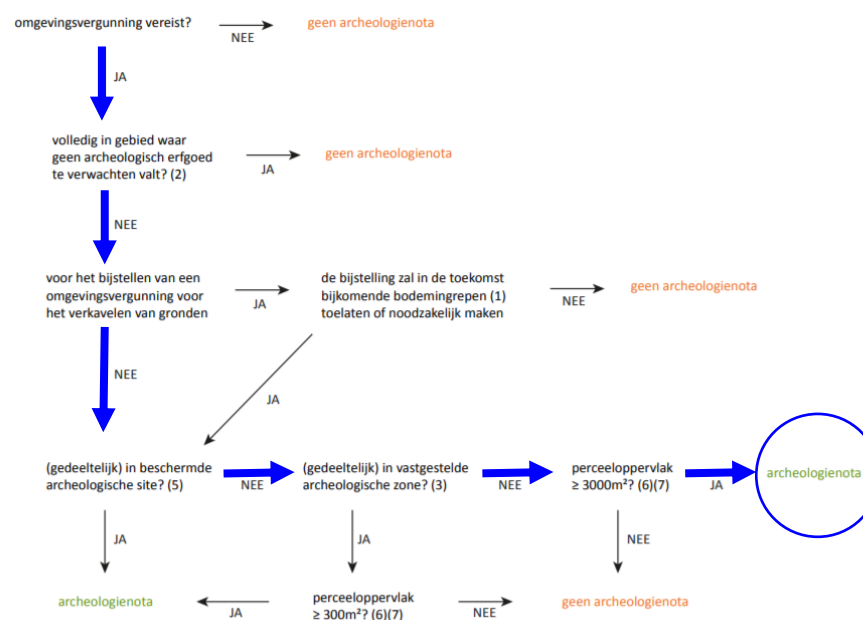
20% (er is dus geen minimum of maximum), wordt zonder beperking afgerond naar het dichtstbijzijnde natuurlijke getal wat maakt dat er in de voorliggende vergunningsaanvraag 3 bescheiden woningen dienen gerealiseerd te worden.

Deze bescheiden last zal door de projectontwikkelaar in natura gerealiseerd worden binnen de 8 jaar na het verkrijgen van de vergunning in laatste aanleg.

5.9 Archeologie

Het voorwerp van aanvraag betreft de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de ontwikkeling van gronden met een oppervlakte van in totaal 58a 33ca. Volgens de beslissingsboom is een archeologienota vereist (zie belendende figuur). Deze archeologienota wordt als een afzonderlijk dossierstuk bijgevoegd bij de vergunningsaanvraag.

Criteria bij omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden



5.10 3D-simulatie



Beeld vanuit de zijde van de Schaliëndak



Beeld vanuit de zijde van de Leuvensebaan



Beeld vanuit de noordzijde naar het projectgebied met de te renoveren hoeve, schuur en stalling op de voorgrond



Beeld vanuit de oostzijde naar het projectgebied



Beeld vanuit de noordzijde naar het projectgebied