

VRAAG NAAR DELEGATIE VAN PLANNINGSBEVOEGDHEID VOOR HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'BOSDELLE' GRONDGEBIED GEMEENTE ZAVENTEM

Het betreft zoals gezegd een verzoek van de gemeente Zaventem tot delegatie van de planningsbevoegdheid van het Vlaams Gewest voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het herbestemmen van het woongebied voorzien in het GRUP VSGB Bosdellestraat – Voskapelstraat.

Mogelijkheid delegatie - VCRO

De gemeente Zaventem kan slechts aanvang nemen met de opmaak van het RUP indien het Vlaams Gewest zijn planningsbevoegdheid delegeert aan de gemeente. Dit is mogelijk overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.2.2, S 2 van de VCRO.

Artikel 2.2.2, S2 VCRO bepaalt het volgende:

"§ 2. Een planningsniveau kan een planningsbevoegdheid delegeren aan een ander planningsniveau. De delegatie, vermeld in het eerste lid, wordt verleend door de Vlaamse Regering, de deputatie, respectievelijk het college van burgemeester en schepenen. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waardoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft .

De delegatie kan gecombineerd worden met een instemming als vermeld in artikel 2.2.12, S1, derde lid, of artikel 2.2.18, §1, derde lid.

Bij het verlenen van de delegatie, vermeld in het eerste lid, kunnen de planningsniveaus afspraken maken over de verdeling van de kosten die verbonden zijn aan de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan en van financiële lasten of opbrengsten ten gevolge van de planschadevergoeding of de planbatenheffing die in voorkomend geval uit het ruimtelijk uitvoeringsplan zal ontstaan. In voorkomend geval kan daarbij worden afgeweken van artikel 2.6.17, §3, eerste lid, 2° tot en met 5°.

De delegatie, vermeld in het eerste lid, vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De principieel bevoegde planningsniveaus kunnen het in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan later geheel of gedeeltelijk vervangen binnen hun eigen planningsbevoegdheden. In voorkomend geval wordt daarbij het beginsel dat lagere ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogen afwijken van hogere uitvoeringsplannen als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, en artikel 2.2.18, g 1, derde lid, buiten toepassing gelaten."

Huidig artikel 2.2.2, §2 VCRO, dat delegatiemogelijkheden omschrijft, voorziet niet langer enige beperking inzake voor ruimtelijke projecten van gewestelijk en strategisch belang respectievelijk ruimtelijke projecten van groot lokaal en strategisch belang.

Situering en motivering delegatie planningsbevoegdheid

INLEIDING – SITUERING

Het plangebied is een open ruimte gebied en vormt de grens met het herbevestigd agrarisch gebied. Het werd door het GRUP-VSGB herbestemd tot woongebied terwijl het momenteel deel uitmaakt van een open ruimtegebied tussen Voskapel – Moorsel en verder door tot Tervuren.

Doelstellingen

Het opstellen van een gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan zal voorzien in de mogelijkheid om in te spelen op actuele tendensen zoals behoud van de nog open ruimte, spaarzaam omspringen met beschikbaar landbouwgebied, tegengaan van de toenemende bouwdruk.

Het RUP speelt hierop in: een omgezet landbouwgebied opnieuw de oorspronkelijke bestemming geven als bouwvrij agrarisch gebied maar aangepast aan de hedendaagse ruimtelijke noden en verwachtingen.

Het GRUP-VSGB heeft de contour van het plangebied omgezet van agrarisch naar woongebied om een bijkomende programma te voorzien voor woningbouw. De huidige beleidskeuze ligt op een beheersbare groei en vermindering van de potentiële druk op de nog open ruimte zones.

Afbakening plangebied “Bosdelle”

Het plangebied bevindt zich tussen de Voskapelstraat – Bosdellestraat en de Voskapelstraat. Het valt volledig binnen de afbakeningslijn van het GRUP-VSGB, woongebied.



Figuur 1: afbakening plangebied – gemeentelijk op te stellen RUP

Situering plangebied Bosdelle vanuit historisch perspectief

Het plangebied is een belangrijk onbebouwd stuk gevarieerd landschap van grondgebonden landbouw, weiland, aansluitend bos en cultuurlandschap tussen de stedelijke kernen van Voskapel, Moorsel en de rand van Zaventem-Tervuren.

Een 'historische kijk' op de huidige bestemming

De Ferraris kaart toont aan dat het gebied steeds een agrarische functie heeft gekend. De wegenstructuur is waarneembaar met de Bosdellestraat als een landelijke dreef.



Figuur 2: Ferraris kaart -Geopunt

De topografische kaart (1950-1970) is een weergave van de langzame verstedelijking met woningen langsheen de wegenis maar met nog duidelijk een open ruimtestructuur die overeenkomt met het plangebied.



Enkele percelen zijn behouden als beperkte landbouwgrond.

PROBLEEMSTELLING BESTAAND GRUP

Het gebied is bestemd in het GRUP-VSGB als woongebied om de bijkomende groei van de gemeente mee op te vangen. Er is momenteel geen enkel initiatief geweest om deze zone te ontwikkelen. Integendeel is er de vraag om de groei van de gemeente te beheersen en verdere ontwikkeling ten nadele van de nog open ruimte in te perken.

Basisprincipes en klimaatadaptatie

De recente beleidsontwikkelingen en -visies op de diverse schaalniveaus -Europese commissie, Vlaamse regering, deputatie¹- benadrukken het inperken/afbouwen van het ruimtebeslag ifv het beheersen van de groei, behoud van open ruimte noodzakelijk voor klimaatbeheersing. Een bijkomend ruimtebeslag zoals deze lob als woongebied waarbij een open ruimte corridor wordt ingeperkt, is omwille van bovenvermelde redenen niet gewenst. De bestaande feitelijke situatie -open ruimtegebied- is een kwaliteit die de gemeente wenst te behouden. Het opnieuw bestemmen als landbouwzone-verbingsgebied is daarom verantwoord.

Onsluitingsproblematiek

Een bijkomende ontsluiting langs de Bosdellestraat en/of de Voskapelstraat is gelet op de huidige verkeersbelasting en wegbreedte niet gewenst. Bijkomende woningen en verkeer is te vermijden. Daarenboven is de Bosdellestraat door de Vlaamse regering als fietssnelweg (F203) voorzien, welke Brussel ontsluit met Leuven.

Landschappelijk – agrarische invulling

Het plangebied heeft potenties als a en corridor agrarisch gebied tussen de omliggende kernen en het bestaande bosgebied. De noodzaak om hier bijkomende woongelegenheden te creëren, wordt onvoldoende aangevoeld: er is geen directe behoefte aan het voorzien van wooneenheden in het plangebied.

De vraag naar het open houden van ‘landelijke’ landschappen is groot te noemen in de gemeente.

Aanzet voor een behoud – versterken open ruimte

Het plangebied vormt een overgangsgebied tussen de bestaande bebouwde kernen, het bosgebied en de nog open corridor richting Tervuren. Het legt tevens de grens vast tussen het nog te bebouwen deel -gelegen aan beide straatzijden- en de nog open ruimte.

Het kan op termijn uitgroeien tot een landschappelijke bufferstrook en potentieel natuurlijk uitbreidingsgebied. De nieuwe bestemming -de facto het omvormen van woongebied naar landschappelijke open ruimte- sluit aan bij de tendens van het beleidsplan ruimte van Vlaanderen en de provincie Vlaams-Brabant om zorgzaam om te gaan met de nog open ruimte.

VISIE

Het doel van het RUP is het bevestigen en koesteren van dit gebied met aandacht voor toekomstige landschappelijke en natuurlijke invullingen. De landbouwfunctie blijft een belangrijke rol spelen als open ruimte behouder. In die zin wenst de gemeente het gebied te herbestemmen als “bouwvrij agrarisch gebied”, enerzijds voor de aanwezige landbouwfunctie, anderzijds de openheid van het gebied middels het bouwvrij houden ervan.

¹ Beleidsplan Ruimte Vlaams Brabant, conceptnota, basisprincipes, provincie Vlaams-Brabant, 27-03-2019

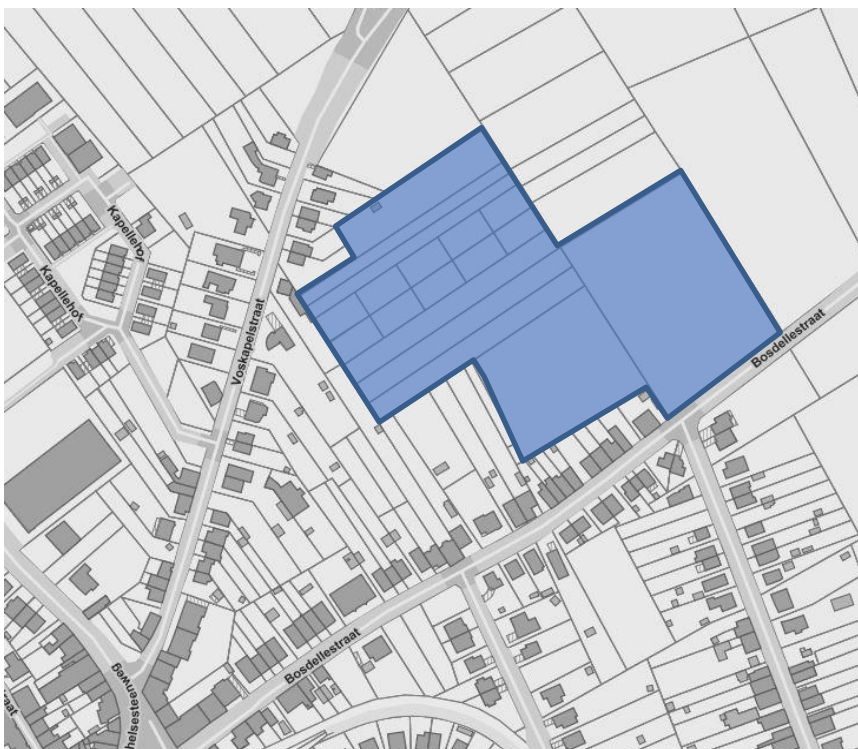


Het plangebied versterkt de aanwezige corridor, groene verbinding en creëert een uitbreidingsstrook voor het bestaand bosgebied

ANALYSE FEITELIJKE SITUATIE

RUIMTELIJKE CONTEXT

De bestaande feitelijke situatie wordt weergegeven voor het plangebied en de randen – straatzijde Voskapelstraat en Bosdellestraat. De bebouwing bevindt zich langsheen de bestaande wegenis.



FEITELIJKE CONTEXT

Het plangebied bevindt zich op een zacht verhoogd terrein tov de bestaande wegenis en wordt momenteel bewerkt als landbouwzone.



De randen van het plangebied zijn tuinzones bij de bestaande woningen met een bomenrij die zich dieper in het gebied bevindt als verruimde tuinstrook. Er zijn geen voetwegen noch dwarsverbindingen aanwezig in het plangebied. Enkele percelen zijn opgesplitst in kleine delen maar worden in hun geheel bewerkt.

DE HUIDIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR PLANGEBIED

De bebouwing langsheen de uitgeruste wegenis is geleidelijk gebeurd en grotendeels op basis van individuele vergunningsaanvragen. Het plangebied kent dan ook geen recente grootschalige verkavelingen, noch projectinitiatieven van enige omvang voor woningbouw.

Beschrijving landbouwstructuur

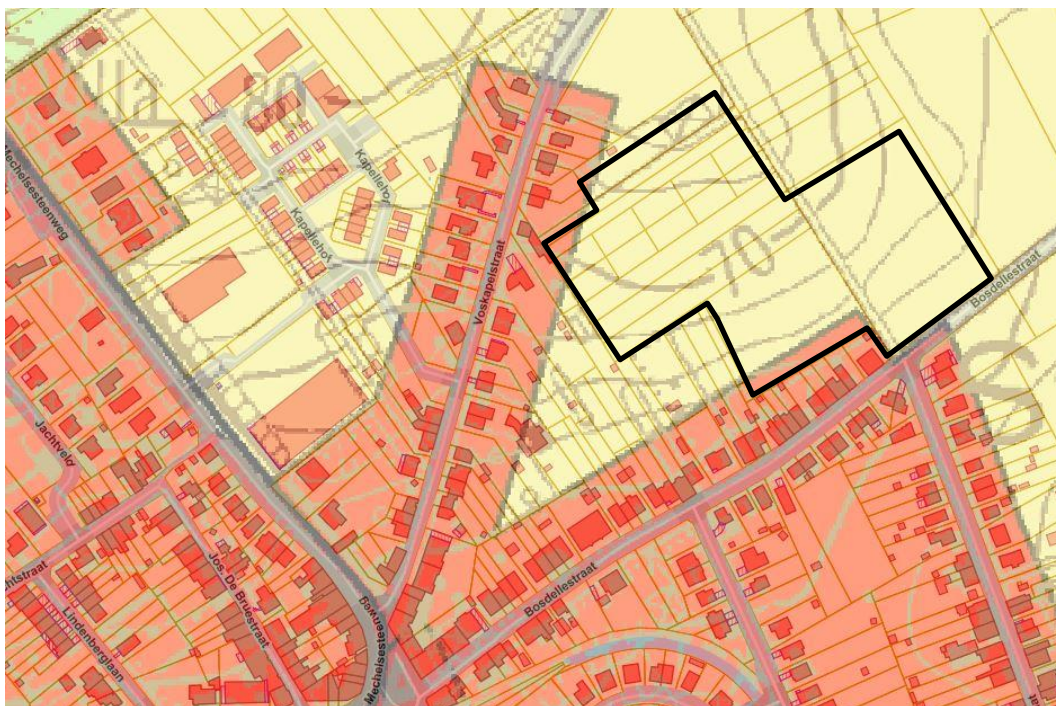


Figuur 4: HAG – Geopunt 2022

Het plangebied heeft nog steeds een agrarisch functie. Enkele betrokken percelen behoren tot het 'Herbevestigd Agrarisch Gebied'.

ANALYSE VAN DE JURIDISCHE SITUATIE

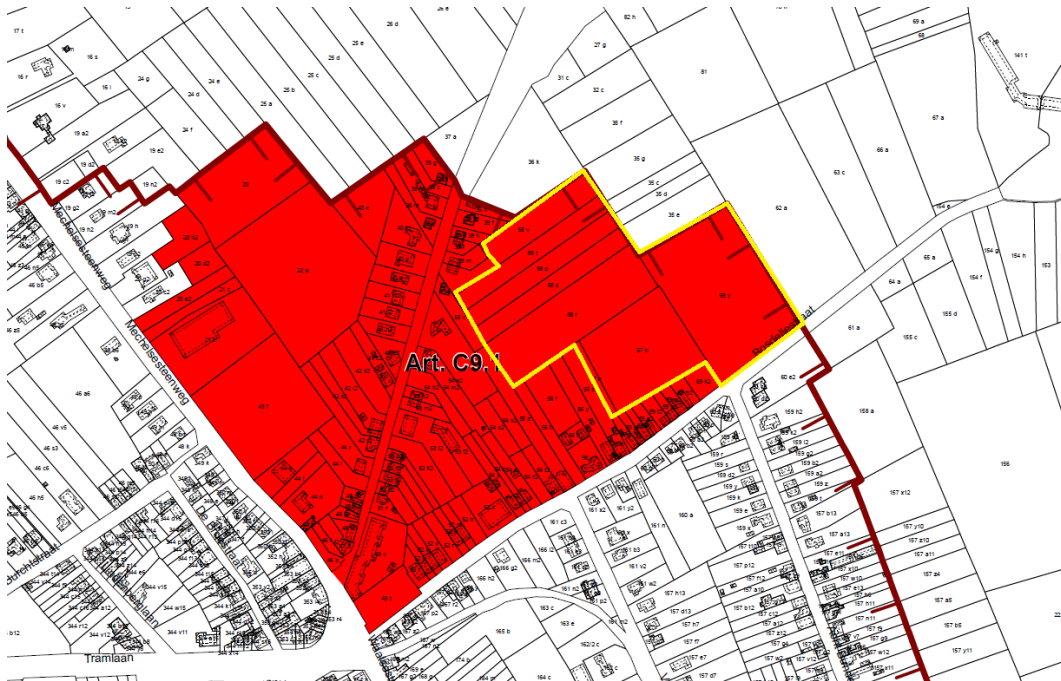
Gewestplan



Figuur 5: gewestplan - Geopunt-202

Het plangebied behoort tot het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dat werd vastgesteld bij het KB van 7 maart 1977, met wijzigingen op 22 oktober 1994 en november 2000. De bestemmingen zijn deels woongebied en agrarisch gebied.

GRUP – VSGB



Figuur 6: GRUP-VSGB – Geopunt 2022

Gewestelijk RUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB)

Bron: RUP VSGB

De afbakeningslijn van het RUP VSGB —

Voor het ganse gebied begrepen tussen Mechelsesteenweg en Bosdellestraat werd een GRUP goedgekeurd met volgende voorschriften:

Stedenbouwkundige voorschriften voor artikel C9.1

Bestemming: woongebied

Artikel C9.1.1

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 C9.1.2

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.

Artikel C9.1.3

In het gebied zijn eveneens toegelaten, voor zover de hoofdbestemming niet in het gedrang komt, voor zover in overeenstemming met of aangewezen in de watertoets, alle handelingen in functie van het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van de watersystemen en het voorkomen van wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden toegelaten. Bij de realisatie van het gebied moet ten minste gezorgd worden voor de nodige ruimte voor vertraagde afvoer van hemelwater en komberging.

Artikel C9.1.4

Bij vergunningsaanvragen voor een project dat bepalend is voor de globale ontwikkeling van het gebied of vanaf 1ha en/of 25 wooneenheden, 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 maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de advies verlenende 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 C9.1.5

In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 3. Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een vierde 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.

Artikel C9.1.6

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° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien wooneenheden ontwikkeld worden;
- 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten 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 C9.1.7

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.

Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een woongebied creëren met een oppervlakte van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen, bepalen steeds een percentage bescheiden wonen dat gelijk is aan veertig procent. Dat procentueel objectief kan ten hoogste worden verminderd tot tien procent, in zoverre dat wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DBPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Artikel C9.1.8

Op de percelen C215c, C210c, D8b, D7p, D7s, D7r, D7t, D8b, D8c, D8e, D8d, D6a, D6/02a, D9c4, D15a, D15b, D14a, D14b, D16, D17, D18, D19, D20, D21, D28a, D27a in dit gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Codex van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de gemeente Zaventem. Dit voorkooprecht geldt voor een duur van 15 jaar.

Artikel C9.1.9

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

de bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten.

Feitelijke situatie



— plangebied RUP

Het plangebied is momenteel een waardevol en tastbaar open ruimte zone middels de agrarische functie: geen constructies noch bebouwing zijn aanwezig in het plangebied. Het basisprincipe van duurzaam om te gaan met dergelijke gebieden is hier van toepassing.

Besluit

Vanuit de probleemstelling en motivering verzoekt de gemeente Zaventem Uw Vlaamse Regering om de planningsbevoegdheid van het Vlaams Gewest te delegeren aan de gemeente Zaventem voor de opmaak van een RUP voor de herbestemming van het plangebied van woongebied naar “bouwvrij agrarisch gebied”.

De gemeente Zaventem zal op haar beurt instaan voor de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan om de herbestemming te realiseren.

Daarnaast verzoekt de gemeente Uw Vlaamse Regering om in het kader van de delegatie van de planningsbevoegdheid volgende afspraken vast te leggen met betrekking tot de kosten en financiële lasten verbonden aan de opmaak en vaststelling van het RUP:

- De gemeente Zaventem draagt de kosten voor de verdere opmaak van het RUP;
- Het Vlaams Gewest draagt de financiële lasten ten gevolge van eventuele planschadevergoedingen die uit het RUP zouden ontstaan.

Indien het Vlaamse Gewest zelf concrete voornemens zou hebben om het plangebied te herbestemmen, is de delegatievraag onbestaande.

Bijlage I – kadasterplan betrokken percelen