

**GEMEENTE OPWIJK
RUP DORPSSCHOOL
DROESHOUT ontwerp**

***Niet verordenend deel
Memorie van toelichting***

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 24.04.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borcht
Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 15.05.2008 tot en met 14.07.2008 Namens het college	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borcht
Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van 23.10.2008	
Op bevel, De Secretaris,	De Burgemeester
J. Van Damme	L. Van Biesen – Van der Borcht

COLOFON

Opdracht:

Gemeente Opwijk
RUP dorpschool Droeshout

Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Opwijk
Ringlaan 20
1745 Opwijk

Opdrachthouder:

SORESMA nv
Britselei 23
2000 Antwerpen

Tel 03/221.55.00
Fax 03/221.55.03
www.soresma.be

kwaliteitslabel
ISO 9001:2000



Identificatienummer:

123324074/KJA/GST

Datum:

mei 2007
Juli 2007
november 2007
september 2008

status / revisie:

voorontwerp
voorontwerp aanpassing
ontwerp
definitief ontwerp

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager, Ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens, Ruimtelijk planner
Gert Stappaerts, Ruimtelijk planner



Inhoud

1	<i>Inleiding</i>	4
1.1	<i>Opdrachtschrijving</i>	4
1.2	<i>Situering</i>	5
1.3	<i>Ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	6
2	<i>Beleidskader</i>	7
2.1	<i>Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk</i>	7
3	<i>Bestaande juridische toestand</i>	10
4	<i>Onderzoek en verantwoording van de bestemmingswijziging</i>	11
4.1	<i>Ruimtelijke analyse</i>	11
4.2	<i>Doelstelling</i>	11
4.3	<i>Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan</i>	12
4.4	<i>Uitwerken ruimtelijke visie</i>	12
5	<i>Strijdige voorschriften</i>	14
5.1	<i>Opgeheven voorschriften</i>	14
6	<i>Watertoets</i>	15
7	<i>Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften</i>	16
7.1	<i>Plan en voorschriften</i>	16
7.2	<i>Ruimtebalans</i>	16
8	<i>Bijlage</i>	17
8.1	<i>Overzicht van de vergunningstoestand</i>	17
8.2	<i>Fotoreportage</i>	17

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

De gemeente is in toepassing van artikel 48 van het decreet houdende de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 bevoegd voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS Opwijk, M.B. 5 juni 2003).

Het RUP kan worden beschouwd als een onderdeel van een bindende bepaling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Opwijk zoals goedgekeurd bij Ministerieel Besluit d.d. 5 juni 2003.

Bindende bepaling nr. 29 is als volgt "Op basis van de inventaris van de zonevreemde woningen en de principes van het afwegingskader, zoals vermeld in het richtinggevend gedeelte, differentieert en categoriseert de gemeente de zonevreemde woningen. De gemeente maakt, binnen de krijtlijnen uitgetekend door de Vlaamse regering, een specifiek ruimtelijk uitvoeringsplan op voor die woningen die niet zijn behandeld in een ander ruimtelijk uitvoeringsplan."

In aansluiting met de opdracht om door middel van een RUP een oplossing uit te werken voor de problematiek van de zonevreemde woningen op het grondgebied van de gemeente, is de problematiek van de dorpschool van Droeshout en enkele zonevreemde woningen in de onmiddellijke omgeving als een belangrijke actie op korte termijn naar voor gekomen.

Het gemeentebestuur besliste dan ook om voor de omgeving van de dorpschool van Droeshout een deelplan op te maken ten einde het huidige gebruik in overeenstemming te brengen met de visie zoals geformuleerd in het gemeentelijk structuurplan en juridische zekerheid te waarborgen voor de bestaande activiteiten.

Het plangebied omvat kerk en de onmiddellijke omgeving langs de zuidzijde van de N211 Steenweg op Vilvoorde.

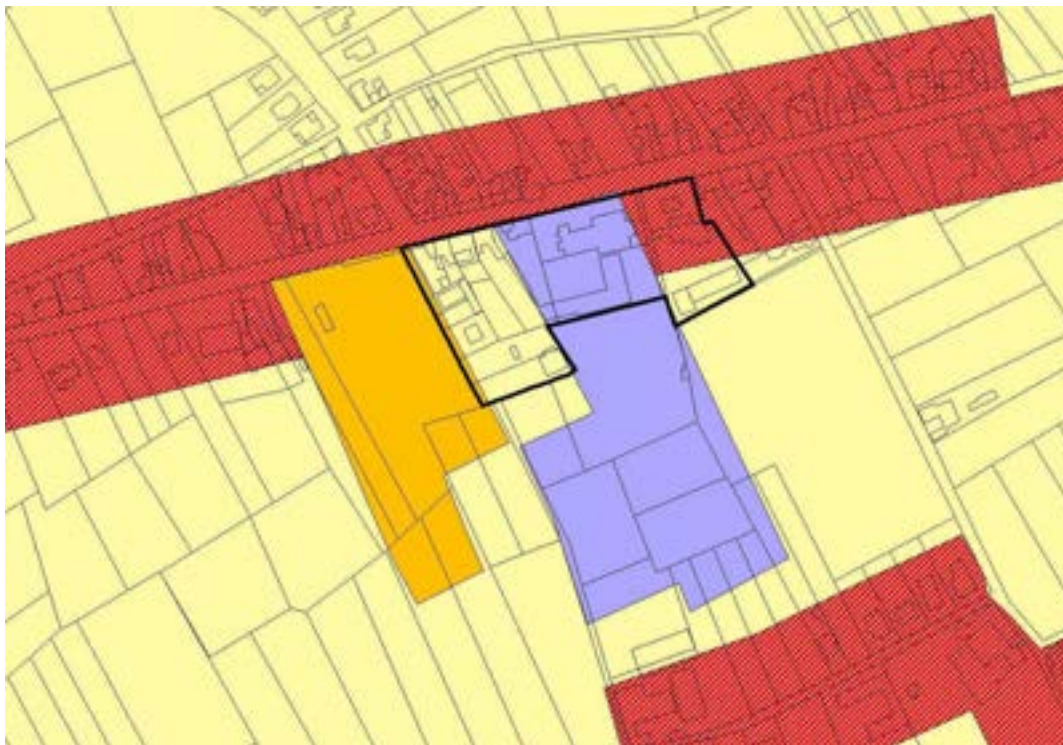
Een groot gedeelte van het plangebied is in eigendom van de gemeente en de kerkfabriek. Hierbinnen zijn naast de kerk en de pastorie ook een parochiezaal en een achterliggende schoolgebouw met bijhorende speelplaats gelegen. Een deel van de schoolgebouwen functioneert als jeugdlokalen KSJ Droeshout.

Ten westen van de pastorie maken enkele particuliere percelen deel uit van het plangebied. Hierbinnen zijn langs de straatzijde vier aaneengesloten woningen gelegen. In de achterliggende percelen bevinden zich ook enkele woningen tegenover het voetbalterrein.

Het RUP zal worden opgemaakt conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen.

1.2 **Situering**

Het betreft het gebied in de kern van Droeshout met een oppervlakte van ongeveer 1,5ha met op het gewestplan de bestemmingen : agrarisch gebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen, recreatiegebied en woongebied met landelijk karakter. De afbakening wordt schematisch weergegeven op de onderstaande figuur.



Figuur 1. – Situering schoolgebouw met aanduiding van de gewestplanbestemmingen



Foto – Zicht op de dorpschool en de omgeving van de kerk van Droeshout vanuit het achterliggend agrarisch gebied



Foto – Zicht op de kerk en de woningen langs de Steenweg op Vilvoorde waarvoor een gebiedsgerichte oplossing wordt uitgewerkt.

1.3 **Ruimtelijk uitvoeringsplan**

Conform de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen wordt de ruimtelijke ordening vastgelegd in ruimtelijke structuurplannen, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen op de drie plannings- en ordeningsniveaus in Vlaanderen. Het basisdocument in het ruimtelijk ordeningsbeleid is op elk niveau het ruimtelijke structuurplan dat een beleidsdocument is dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. De implementatie van deze gewenste ruimtelijke structuur geschiedt aan de hand van uitvoeringsinstrumenten, m.n. de ruimtelijke uitvoeringsplannen en de verordeningen. De ruimtelijke uitvoeringsplannen worden hierbij opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan.

Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft de toekomstige bestemming, inrichting of beheer aan van een gebied dat een deel of delen van het grondgebied van de gemeente Opwijk omvat.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan omvat:

- Het afwegingskader en een gebiedsgerichte visie;
- een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
- een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- in voorkomend geval een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht. De andere documenten hebben als dusdanig geen verordenende kracht, maar behouden hun waarde als inhoudelijk onderdeel van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Het grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften kunnen steeds in hun context van het geheel van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bekeken worden.

2 **Beleidskader**

2.1 **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Opwijk**

De gemeente Opwijk wil haar eigen ruimtelijk beleid vorm geven aan de hand van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Op 5 juni 2003 werd het GRS bij ministerieel besluit goedgekeurd.

2.1.1 **Gewenste ruimtelijke structuur**

De gewenste ruimtelijke structuur vat de belangrijkste elementen van het ruimtelijk beleid voor Opwijk samen.

Opwijk bevindt zich binnen het gebied Dendermonde, Asse, Merchtem, Lebbeke dat wordt gedragen door N47 en de spoorlijn, waarbinnen Opwijk zich profileert op het vlak van de landschappelijke aspecten en de verzorgende en culturele activiteiten.

De voornaamste groei wordt opgevangen in de compacte **hoofdkern**. Deze hoofdkern moet het levendig hart vormen van een voor het overige landelijke gemeente. Verdichting en kernversterking moeten de samenhang en ruimtelijke kwaliteit verbeteren. Heiveld en Ringlaan als *centrale boulevard* vormen het belangrijkste structurerende element. Het centrum rond de kerk wordt versterkt als het gemeentelijk kleinhandelscentrum. Een strategisch project op de locatie van jeugdhuis Nijldorp moet het imago van het centrum versterken en de aanzet geven tot de verdere uitbouw van een nieuwe publieke as vanaf Hof ten Hemelrijk en het nieuwe jeugdhuis tot aan het nieuw gemeentehuis aan Ringlaan. Een *groene vinger* dringt vanaf Brabantsebeek de hoofdkern binnen langsheen Asbeek. De hoofdkern moet ook ruimte in reserve houden voor nieuwe activiteiten in de verzorgende sector. De herstructurering en opwaardering van de stationsomgeving is een belangrijk element.

Nijverseel, **Droeshout** en Mazenzele zijn kleinere **secundaire kernen** waarvan het behoud en het versterken van de identiteit wordt voorop gesteld. De verschillende kleine kernen worden behouden op hun huidige omvang. Wel kan worden gewerkt aan de identiteit van de kernen. Aandacht moet hierbij uitgaan naar de inrichting van het openbaar domein en de relatie met de open ruimte. Een belangrijk aandachtspunt is de relatie van de kernen met de N47. De kleinhandel langs N47 wordt zo goed mogelijk geordend en de open ruimte verbindingen blijven gevrijwaard. N47 functioneert als de bovenlokale verbindingssas voor Opwijk. Langsheen de toegangssassen tot de kernen staat de leefbaarheid en de veiligheid voor de zachte weggebruikers centraal. De toegangen tot de kernen worden als poorten uitgewerkt. Leirekensroute wordt vervolledigd en het kruispunt met N47 wordt veilig heringericht.

De **woonlinten** in het landschap worden afgewerkt waarbij aandacht wordt besteed aan de transparantie naar de achterliggende open ruimten en het vrijwaren van beekcorridors. Verdere aangroei is niet mogelijk.

De agrarische gebieden worden gedifferentieerd om enerzijds een aantal belangrijke **open ruimte gehelen** te vrijwaren en anderzijds ontwikkelingskansen te bieden voor niet-grond gebonden landbouw. De **structurende** rol van de **beekvalleien** wordt verder uitgebouwd en dit in het bijzonder voor de Brabantsebeek en de beekvalleien in het zuiden van Opwijk.

De ontwikkeling van de landschappelijke karakteristieken is een belangrijke taak om in het landelijk gebied de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Naast de beekvalleien en de open ruimten zijn hierbij ook de kleine landschapselementen van belang. Prioriteit moet hierbij uitgaan naar het complex gaaf landschap in het zuiden en de landschappelijke overgang.

In de **landschappelijke overgang** worden natuur, bos, landbouw en recreatie met elkaar verweven in een gemeentelijk 'landschapspark'. De bossen moeten worden uitgebreid en de brongebieden moeten beter worden beschermd. Verschillende recreatievormen van gemeentelijk niveau kunnen zich integreren. Het geheel krijgt een parkachtig karakter. Landschapsopbouw van dit gebied aan de rand van de hoofdkern is het centraal thema.



Figuur 2 : GRS Opwijk - Gewenste ruimtelijke structuur (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

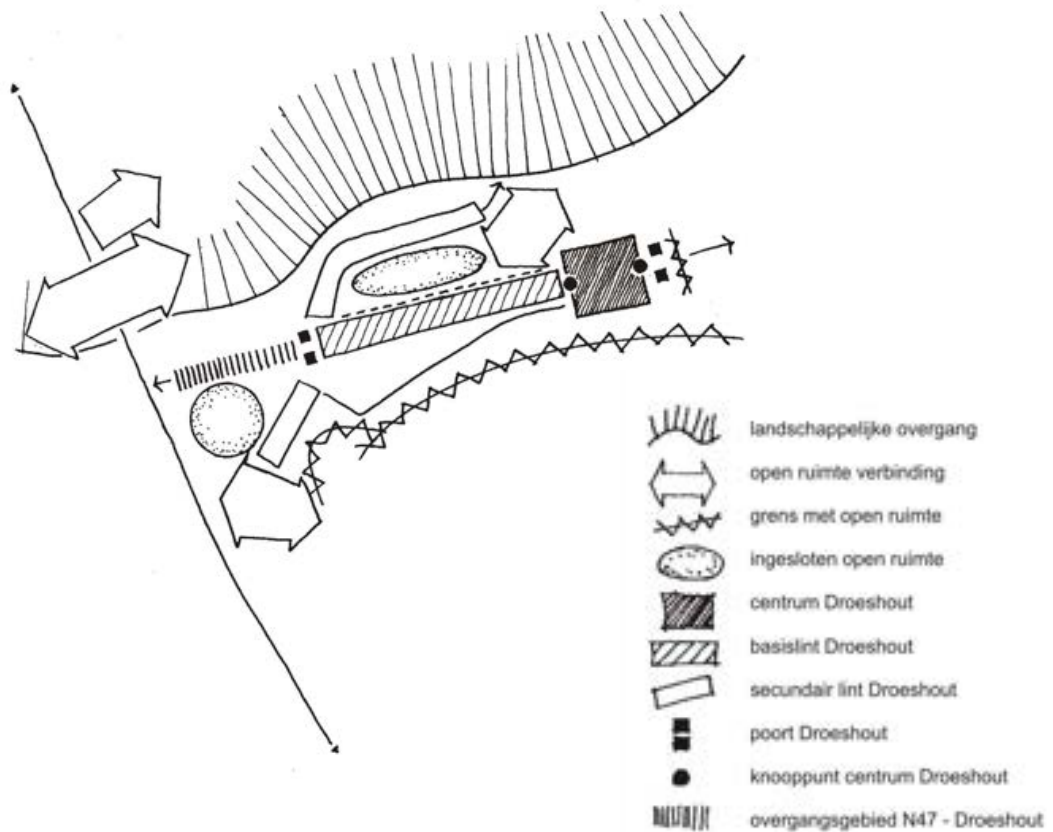
2.1.2 Ruimtelijke visie voor Droeshout

In het richtinggevend gedeelte is een visie opgenomen voor de uitbouw van de kern. De ontwikkeling van Droeshout dient beperkt te blijven tot de kern en mag niet uitwaaiëren in verschillende linten. Het aan elkaar groeien van Droeshout en N47 is reeds ver gevorderd, maar mag niet verder worden gestimuleerd. In de toekomst moet Droeshout een beperkte deerkern blijven, waarin voornamelijk aan de lokale behoeften kan worden voldaan. Dit gebeurt binnen de bestaande perimeter.

Volgende elementen behoren tot het ruimtelijk concept :

- Tussen Mazenzele en Droeshout blijft de waardevolle scheiding behouden;
- Het profiel van de N211 moet het karakter van een doortocht krijgen;
- Het centraal lint van de kern wordt begrensd door twee poorten. In het oosten van Droeshout geldt een absolute grens tussen bebouwing en open ruimte. Ook in het westen wordt een poort voorzien aan het kruispunt van N211 met Droeshoutstraat. De aard van de bebouwing en het dwarsprofiel laten hiervoor weinig ruimte. De bestaande plaatselijke vernauwing kan echter aangegrepen worden om een subtiele architecturale ingreep te doen;
- De twee linten langs Droeshoutstraat en Mazelstraat worden niet gestimuleerd. In de mate van het mogelijke worden open plekken hierin behouden;
- De kleine verdichting aan de kerk blijft ook in de toekomst de kern van Droeshout bepalen. Er worden echter geen nieuwe grote voorzieningen ingeplant om het centrum te versterken;

- Tussen N47 en het kruispunt van N211 met N47 bevindt zich een overgangsgebied. Nieuwe inplantingen van grootschalige kleinhandel worden niet aangemoedigd;
- De kern wordt geaccentueerd door twee poorten. De westelijke poort bevindt zich ter hoogte van de kruising met Droeshoutstraat. De oostelijke poort is gesitueerd bij het begin van de bebouwing langs de N211. De realisatie van een veilige doortocht aan de kerk is voorzien met aandacht voor het versterken van het openbaar domein;
- Het lint Langeveldstraat wordt als deel van de open ruimte beschouwd. In de toekomst wordt dan ook maximaal in functie daarvan bestemd en zo weinig mogelijk verdicht. Bebouwing staat in functie van de landbouw.



Figuur 3 : GRS Opwijk – ruimtelijk concept Droeshout (bron: GRS Opwijk, maart 2003)

3 **Bestaande juridische toestand**

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Art. 5 / woongebied met landelijk karakter Art. 11 / agrarisch gebied Art. 16 / recreatiegebied Art. 17 / gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Verkavelingsvergunningen	Geen
Gewestelijke rooilijnplannen	Geen
Provinciale rooilijnplannen	Geen (voorstel van rooilijn)
Gemeentelijke rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen
Gebieden van het VEN	Geen
Erkende natuurresevaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Proces Verbaal bouwoverschrijding	Geen

4 **Onderzoek en verantwoording van de bestemmingswijziging**

4.1 **Ruimtelijke analyse**

Zie fotoreportage in bijlage.

De kern Droeshout is een straatdorp met enkele uitlopers langs Droeshoutstraat en Mazelstraat. Het centrum van de kern bevindt zich ter hoogte van de Sint-Jozefkerk waar zich een concentratie van voorzieningen bevindt. Door het langgerekt karakter van de kern kan de open ruimte tot tegen het woonlint doordringen.

Aan de straatzijde situeert zich het parochiehuis, de kerk, de pastorijwoning en een vijftal woningen.

Het parochiehuis is een gesloten volume langs de straatzijde dat is uitgebouwd in het achterliggende gebied. De toegang bevindt zich aan het kerkplein aan de oostzijde van de kerk.

De kerk is een langwerpig vrijliggend gebouw en ligt parallel met Steenweg op Vilvoorde. De hoofdingang situeert zich langs het kerkplein aan de westzijde. Tussen de zijgevel en de straat is een parking ingericht.

Langs de Steenweg op Vilvoorde bevinden zich vijf woningen; de vrijstaande pastorijwoning met ingang langs het kerkplein en vier aaneengesloten woningen. In het achterliggende gebied bevinden zich tuinen en enkele vrijstaande woningen. De toegang naar deze laatste verloopt via een zandweg (voetweg nr. 93) langs het voetbalveld.

De dorpsschool situeert zich rond de kerk in het gebied dat zich achter het woonlint bevindt. Het betreft een cluster van losstaande schoolgebouwen die bereikt worden, rechtstreeks vanaf de N 211 Steenweg op Vilvoorde of via toegangen langs beide zijden van de kerk. Eén van de toegangen tot de school valt samen met de toegang tot de parochiezaal en de in het achterliggend gebied gelegen gemeentelijke begraafplaats.

Het schoolgebouw dat vandaag volgens het gewestplan is gelegen in agrarisch gebied is een langgerekt gebouw met 1 bouwlaag, waarin vier klaslokalen en twee jeugdlokalen zijn gehuisvest. Dit schoolgebouw sluit op deze wijze naadloos aan op de privéwoning die zich in de Langeveldstraat bevindt. Het centrale schoolgebouw achter de kerk is gelegen in een gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Het bestaat uit een L-vormig volume van 1 bouwlaag en een plat dak tussen kerk en kerkhof. Aansluitend op de grens met het kerkhof en de tuin van de pastorijwoning bevindt zich een hoog volume van twee hoge bouwlagen en een zadeldak.

Aan de achterzijde van één van de schoolgebouwen bevindt zich een voetweg die de school en begraafplaats verbinden met de Langeveldstraat. Het mechanische verkeer heeft geen toegang tot deze voetweg.

4.2 **Doelstelling**

Het RUP stelt zich het realiseren van een bestemmingswijziging tot doel, ten einde de functies die zich vandaag in het gebied bevinden, namelijk onderwijs, jeugdvoorzieningen en wonen, onder te brengen in de gewenste ruimtelijke bestemming. Dit moet het efficiënt functioneren en de ruimtelijke samenhang van het gebied met het overige gebied in de dorpskern benadrukken.

De bestemmingswijziging komt o.a. voort uit de problemen die opduiken bij het functioneren van de school en de jeugdlokalen en de nood die er is voor het uitbouwen van deze gemeenschapsvoorzieningen.

4.3 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het ruimtelijk uitvoeringsplan volgt niet rechtstreeks uit een bepaling van het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Omwille van een grote diversiteit aan zonevreemde problematieken, namelijk de zonevreemde woningen langs de Steenweg op Vilvoorde, de zonevreemdheid van een aantal schoolgebouwen, de zonevreemdheid van de jeugdlokalen is geopteerd om los van het sectoraal RUP zonevreemde woningen dat momenteel wordt opgemaakt voor de gemeente Opwijk, een gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken voor de kern Droeshout.

Het RUP past zich daarbij in binnen de doelstellingen van het GRS Opwijk, in het bijzonder de ontwikkelingsperspectieven voor de kern Droeshout bij de kerk en de dorpschool. Het plan biedt de mogelijkheid de gemeenschapsvoorzieningen te bestendigen en op deze wijze de centrumfuncties in de kern veilig te stellen en ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. De verdichting van de dorpskern ter hoogte van de kerk blijft op deze wijze ook naar de toekomst toe bepalend. De doortocht door de kern vormt het aanknopingspunt voor het behouden van de bestaande gevellijn en het accentueren van het plein bij de kerk. In het RUP worden geen grootschalige voorzieningen voorop gesteld enkel het verder ondersteunen van de lokale activiteiten. Daarbij wordt een klein gedeelte agrarisch gebied in aansluiting met het centrum van de kern ingenomen en wordt het bestaande residentieel gebruik van enkele percelen landbouwgebied bevestigd. Deze ontwikkelingen brengen het functioneren van de landbouw echter niet in het gedrang.

Het GRS stelt dat er aandacht moet gaan naar de inrichting van het openbare domein en de relatie met de open ruimte. In het RUP wordt de rooilijn eenduidig vastgelegd, waarbij gekozen wordt om de bestaande voorgevellijn van de woningen te behouden, waardoor de vernauwing van de doortocht door het centrumgebied van de kern wordt geaccentueerd. Het langwerpig plein ter hoogte van de kerk wordt verankerd, met daarnaast de mogelijkheid om ook binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut de publieke of semi –publieke ruimte verder uit te bouwen. Bij de herinrichting van de publieke en semi – publieke ruimte zal voldoende aandacht besteed worden aan de kwaliteit en de samenhang van de niet bebouwde ruimte. Dit kan worden gecreëerd door de uitbouw van een samenhangend beeld van materiaalgebruik, kleur, vorm en de aanleg van structurele groenelementen. Het plein voor de kerk werd recent reeds heraangelegd. In functie van het behoud van de relatie van het gebied met de open ruimte, is de voetweg tussen de school en de Langeveldstraat opgenomen als doorsteek voor langzaam verkeer.

4.4 Uitwerken ruimtelijke visie

Aan de straatzijde vormen de aaneengesloten woningen, de pastorie, de kerk en het bestaande parochiecentrum met de aanpalende bebouwing voor een verdichting langs de N211 Steenweg op Vilvoorde. Het centrum van de kern Droeshout wordt hierdoor geaccentueerd. Het lijkt dan ook aangewezen dat de bestaande gebouwen blijven behouden en bij herbouw op dezelfde plaats kunnen worden opgericht. Dit in afwijking van de geldende rooilijn, ten einde de verdichting van het centrum te accentueren en het gebied als een knooppunt binnen de doortocht te beschouwen.

De opname van de aaneengesloten woningen, de pastorie, de kerk en het bestaande parochiecentrum binnen het plangebied komt tegemoet aan de visie om een ruimtelijk samenhangend en afgewerkt geheel te vormen voor het centrumgebied.

De woningen langs de westzijde van de kerk worden opgenomen in woongebied voor aaneengesloten bebouwing. Het betreft een zone voor ééngezinswoningen met de mogelijkheid om handel, diensten, kantoren en vrije beroepen als complementaire functies te realiseren op de gelijkvloerse bouwlaag. Dit moet toelaten om op termijn een zekere verdichting te realiseren.

Voor het achterliggende gebied is de draagkracht naar ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke inpassing voor wonen beperkt. Hier is geopteerd de bestaande, vergund geachte eengezinswoningen te behouden.

De zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut wordt uitgebreid tot de bestaande voorzieningen die er een onderdeel van vormen. De opname van het gedeelte van de school dat vandaag volgens het gewestplan is gelegen in agrarisch gebied binnen een zone voor gemeenschapsvoorzieningen moet de continuïteit van het functioneren van socio-culturele activiteiten, educatie en jeugdvoorzieningen waarborgen. De locatie in het centrum van de kern leent zich hier uitstekend voor en ondersteunt het gemeenschapsleven in de kern. De dichtheid en de typologie van de schoolgebouwen beantwoorden aan de bestaande behoefte. De draagkracht naar bijkomende ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke inpassing is beperkt. Het behouden van de relatie met het achterliggende openruimtegebied is aangewezen. Gelet op de ligging van de schoolgebouwen aan de rand van de dorpskern, met in het oostelijk gedeelte een rechtstreekse zichtlocatie naar het achterliggende open landschap, is een verdere verdichting en uitbouw van het terrein niet aangewezen. Binnen het plangebied kan maximum de helft van de ruimte worden bebouwd. Doel is een deel van het terrein te reserveren als speelplaats en ontmoetingsruimte en dit in relatie met de aanpalende schoolgebouwen. Een beperkte uitbreiding van de bouwvolumes is hier mogelijk. Enkel lokale ontwikkelingen op schaal van de dorpskern kunnen hier op termijn worden uitgebouwd. De voormalige pastorie vervult vandaag een gemeenschapsfunctie als ruimte voor het lokale verenigingsleven (vergaderruimtes). De opname binnen de zone voor openbaar nut is dan ook verantwoord. In het achterliggende gebied buiten het plangebied, dat vandaag extensief en slechts deels wordt gebruikt als kerkhof, zijn eveneens mogelijkheden voor het op termijn beperkt uitbouwen van functies van openbaar nut. Het ligt niet binnen de doelstelling van dit RUP om hierover vandaag reeds uitspraken te doen. De gemeente wil dit gebied reserveren om eventuele latere lokale noden te kunnen opvangen.

Deze visie is in overeenstemming met het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan dat het inplanten van nieuwe grote voorzieningen voor de kern Droeshout niet wenselijk acht.

De ontsluiting voor zwakke weggebruikers tussen de school en de Langeveldstraat wordt in het plan juridisch verankerd. De bestaande voetweg naast het sportveld ligt volledig op privaat terrein. De bestaande erfdiensbaarheden blijven behouden.

5 *Strijdige voorschriften*

5.1 *Opgeheven voorschriften*

Conform artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, wordt hieronder een limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeven.

Het bestemmingsplan wordt uitgewerkt op perceelsniveau, waardoor de gewestplanbestemming, vaak voor een zeer beperkte oppervlakte, wordt gewijzigd.

Gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse K.B. 7/03/1977

Art. 5 / Woongebied: De woongebieden zijn bestemd voor het 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.

Art.11 / Agrarisch gebied: De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens de bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven.

Art.16 / Recreatiegebied: De gebieden voor dagrecreatie bevatten enkel de recreatieve en toeristische accommodatie, bij uitsluiting van alle verblijfsaccommodatie.

Rooilijn N211 Steenweg op Vilvoorde

Voor de N211 Steenweg op Vilvoorde geldt een voorstel van rooilijn (niet goedgekeurd plan) die ter hoogte van het plangebied wordt gewijzigd om samen te vallen met de voorgevellijn van de bestaande gebouwen. Dit om de bestaande verdichting van het centrum binnen de dorpskern te accentueren.

6 **Watertoets**

De laatste jaren is de maatschappelijke interesse voor de waterhuishouding steeds toegenomen. Deze bezorgdheid is uitgemond in het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003). Artikel 4 van dat decreet geeft de doelstellingen van het integraal waterbeleid weer: "Art. 4. Integraal waterbeleid is het beleid gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig, en met het oog op het multifunctionele gebruik, waarbij de behoeften van de huidige en komende generaties in rekening wordt gebracht." Artikel 8 van dat decreet legt de watertoets op voor elk plan.

Het RUP dorpsschool Droeshout bevat het rechtzetten van een onvolmaaktheid van het gewestplan, waarbij de dorpsschool niet werd opgenomen in het aanpalende gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en enkele gekoppelde woningen langs de N211 Steenweg op Vilvoorde niet werden opgenomen in woongebied.

Het plan beoogt het bieden van rechtszekerheid voor de bestaande woningen en voor de bestaande gebouwen in functie van onderwijs en jeugdactiviteiten. Het aanpalende parochiehuis wordt omwille van de socio-culturele functie tevens binnen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen opgenomen.

Infiltratiegevoelige zones

De infiltratiegevoeligheid van het plangebied wordt nauwelijks gewijzigd. Er wordt geen verdere verdichting van het plangebied nagestreefd en in de voorschriften is opgenomen dat het hemelwater maximaal moet kunnen infiltreren.

Overstromingsgevoelige gebieden

Het gebied is gelegen op hoger gelegen gronden die niet behoren tot overstromingsgevoelige gebieden noch tot effectief overstromingsgevoelig gebied. De globale dichtheid en het aandeel aan verharde en bebouwde oppervlakten blijft behouden t.o.v. de huidige situatie. Gelet op de specifieke stedenbouwkundige voorschriften inzake waterdoorlatendheid voor bijkomende verharding en de beperking voor bijkomende constructies zal de impact op de waterhuishouding mede gelet op het feit dat er geen verdere verdichting van de zone wordt nagestreefd, nauwelijks wijzigen. Er kan dan ook gesteld worden dat de impact op de waterhuishouding door de vooropgestelde ontwikkelingen nauwelijks zal wijzigingen.

7 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

7.1 Plan en voorschriften

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden tezamen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in vijf artikels. In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (artikel 1) ligt de nadruk op het uitbouwen van de voorzieningen op het vlak van onderwijs, eredienst, socio-culturele activiteiten en gemeenschapsleven. De gebouwen kunnen verbouwen en uitbreiden binnen een weergegeven terreinbezetting. Binnen het openbaar domein (artikel 2) wordt een onderscheid gemaakt tussen de N211 als lokale ontsluitingweg en een doorsteek voor langzaam verkeer tussen school en Langeveldstraat. De zone voor aaneengesloten woningen (artikel 3) heeft als doel het wonen in het centrum te versterken. Kantoren, diensten en handelsactiviteiten zijn toegestaan op gelijkvloers. De zone voor vrijstaande en gekoppelde bebouwing (artikel 4) wil de bestaande woningen in het tweede bouwlint bestendigen. De mogelijkheden zijn hier beperkt. De zone voor tuinen en bijgebouwen (artikel 5) is bestemd voor het behoud en de aanleg van tuinen en het plaatsen van in oppervlakte beperkte bergplaatsen.

7.2 Ruimtebalans

- 0,50ha omvorming van landbouwgebied naar zone voor wonen en tuinen
- 0,11ha omvorming van landbouwgebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- 0,20ha omvorming van woongebied naar zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- 0,02ha omvorming van recreatiegebied naar zone voor wonen en tuinen

8 ***Bijlage***

8.1 ***Overzicht van de vergunningstoestand***

Sectie B nr. 586 d2/2 – Steenweg op Vilvoorde 243A
Vergund geacht (1972)

Sectie B nr. 586 e2/2 – Steenweg op Vilvoorde 243C
Vergund geacht (1977)

Sectie B nr. 586 p/2 – Steenweg op Vilvoorde 245
Vergund geacht (1968)

- Regularisatie scheidingsmuur op perceelsgrens met hoogte 2.00m , vergund SC 09/07/1996
- Plaatsen hellend dak op bestaand gebouw, vergund SC 02/10/2001

8.2 ***Fotoreportage***