



## **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HOEILAART GECOÖRDINEERDE VERSIE**



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

Tel. 02/658.28.78

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

Gecoördineerde versie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan 2010 en gedeeltelijke herziening 2021

**Opdrachtgever:**

Gemeente Hoeilaart

**Opdrachthouder:**

D+A nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen – info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, projectcoördinator

fase	document	datum	revisie	versie
1	Gecoördineerde versie GRS	27/11/2023-mp	al	1.0
	Gecoördineerde versie GRS_defdoc	21/12/2023-al	al	1.1

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>5</b>
1.1	Structuurplan 2010 en gedeeltelijke herziening 2021 .....	5
1.2	Leeswijzer .....	5
<b>2</b>	<b>Informatief deel .....</b>	<b>6</b>
2.1	Profiel van Hoeilaart .....	6
2.2	Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau .....	7
2.3	Hoeilaart op mesoniveau .....	8
2.3.1	Historische groei .....	8
2.3.2	Fysisch systeem.....	11
2.3.3	Bestaande openruimtestructuur.....	13
2.3.4	Bestaande structuur van de bebouwde ruimte .....	18
2.3.5	Bestaande verkeersstructuur .....	30
2.3.6	Bestaande toeristisch-recreatieve structuur.....	31
2.3.7	Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur.....	34
2.4	Hoeilaart op microniveau.....	35
2.5	Onderzoek naar de voormalige serregebieden.....	37
2.6	Onderzoek naar invulling openruimtegebieden .....	37
2.7	Planningscontext.....	37
2.7.1	Ruimtelijk beleid .....	37
2.7.2	Sectoraal beleid .....	52
2.8	Behoeften.....	78
2.8.1	Woonbehoeften en confrontatie met het woonaanbod.....	78
2.8.2	<a href="#">Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart</a> .....	85
2.8.3	Sociaal objectief .....	86
2.8.4	Behoeften voor bedrijvigheid .....	87
2.9	Knelpunten en potenties.....	89
2.9.1	Woon- en leefstructuur .....	89
2.9.2	Economische structuur .....	89
2.9.3	Verkeersstructuur .....	90
2.9.4	Agrarische structuur .....	90
2.9.5	Natuurlijke structuur en leefmilieu .....	91
2.9.6	Recreatie en toerisme.....	92
<b>3</b>	<b>Richtinggevend deel .....</b>	<b>93</b>
3.1	Inleiding.....	93
3.2	Toekomstvisie voor Hoeilaart .....	93

3.3	Basisdoelstellingen.....	94
3.4	Ruimtelijke concepten .....	95
3.5	Synthese gewenste ruimtelijke structuur .....	97
3.6	Gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal .....	98
3.6.1	Gewenste openruimtestructuur .....	98
3.6.2	Gewenste bebouwde ruimtestructuur.....	113
3.6.3	Gewenste verkeersstructuur.....	133
3.6.4	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur .....	139
3.7	Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal .....	143
3.7.1	Kernversterking.....	143
3.7.2	Uitbreiding parksfeer .....	144
3.7.3	Uitbouw centrum-as .....	144
3.7.4	Uitbouw woonassen tussen de kern en treinstations .....	144
3.7.5	Uitbouw van een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk.....	144
3.7.6	5 strategische gebieden .....	145
3.8	Maatregelen en acties.....	152
3.8.1	Algemeen.....	152
3.8.2	Watertoets.....	153
3.8.3	Overleg .....	153
3.9	Indicatieve ruimtebalans afstemming openruimtestructuur en bebouwde structuur.....	153
<b>4</b>	<b>Bindend deel .....</b>	<b>155</b>
4.1	Inleiding.....	155
4.2	Voorstel bindende bepalingen .....	155
4.2.1	Openruimtestructuur.....	155
4.2.2	Bebouwde ruimtestructuur .....	156
4.2.3	Verkeersstructuur .....	156
4.2.4	Toeristisch-recreatieve structuur.....	156
4.2.5	Strategisch project .....	156
<b>5</b>	<b>Bijlagen .....</b>	<b>157</b>
5.1	Onderzoek openruimtegebieden – toelichting per gebied .....	158
5.2	Indicatieve, niet-limitatieve lijst door te knippen woonlinten.....	159
5.3	Eindrapport ontwikkeling sites Hoeilaart.....	160



## 1 INLEIDING

### 1.1 Structuurplan 2010 en gedeeltelijke herziening 2021

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 17 december 2009 en goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 25 februari 2010.

De gemeente Hoeilaart heeft in de periode 2016-2021 haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gedeeltelijk herzien om het af te stemmen op een gewijzigde realiteit en wensen en noden vanuit het gewest, de provincie en de gemeente. De gemeente werd immers geconfronteerd met een aantal elementen in haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan die niet meer strookten met haar huidige beleidsvisie of met gewijzigde contexten en realiteiten waar vanuit het Vlaams, provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geen antwoord op kon geboden worden.

Binnen de gedeeltelijke herziening werden drie onderdelen meegenomen.

Het eerste onderdeel van de herziening had betrekking op een wijziging van de gewenste openruimtestructuur. Deze werd geactualiseerd en waar nodig bijgesteld en verfijnd. De gewenste openruimtestructuur was gebaseerd op een harde definiëring van groene vingers. De groene vingers werden echter continue belemmerd door infrastructuren (wegenis, spoorweg, woonlinten,...) waardoor ze amper waarneembaar zijn op een luchtfoto en ook vaak niet te realiseren zijn. Hierdoor vormen ze ook voor het beleid geen realistisch en werkbaar kader.

Het tweede onderdeel had betrekking op een wijziging van de gewenste bebouwderuimtestructuur. De toekomstperspectieven voor deze gewenste structuur moesten eveneens geactualiseerd en verfijnd te worden. De beleidsopties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dd. 2010 bleven in grote mate behouden en werden aangevuld met enkele accenten en gewijzigde beleidskeuzes.

Het derde onderdeel selecteerde enkele strategische gebieden, concreet het serregebied Molenberg, stationsomgeving van Groenendaal, stationsomgeving Hoeilaart, site Desbeck en de woonparken tussen de stationsomgevingen. Voor deze zones werd omwille van nieuwe tendensen nieuwe toekomstperspectieven geselecteerd.

De gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 27 september 2021. De deputatie van de provincie Vlaams-Brabant keurde het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart goed op 18 november 2021. Het deputatiebesluit werd gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 25 november 2021.

### 1.2 Leeswijzer

In de gedeeltelijke herziening zoals goedgekeurd in 2021 werden tekstgedeelten en kaarten uit het structuurplan dd. 2010 geschrapt of gewijzigd. Daarnaast werden nieuwe elementen (zowel gedeeltelijke tekstpassages als gevoerd onderzoek, nieuwe visie-elementen...) toegevoegd. Gewijzigde en nieuwe tekstpassages zijn weergegeven in een **blauwe tekstkleur**.

De nota behoudt de opbouw van het GRS Hoeilaart dd. 2010 met een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

## 2 INFORMATIEF DEEL

### 2.1 Profiel van Hoeilaart

#### KENCIJFERS (basis GRS 2010)

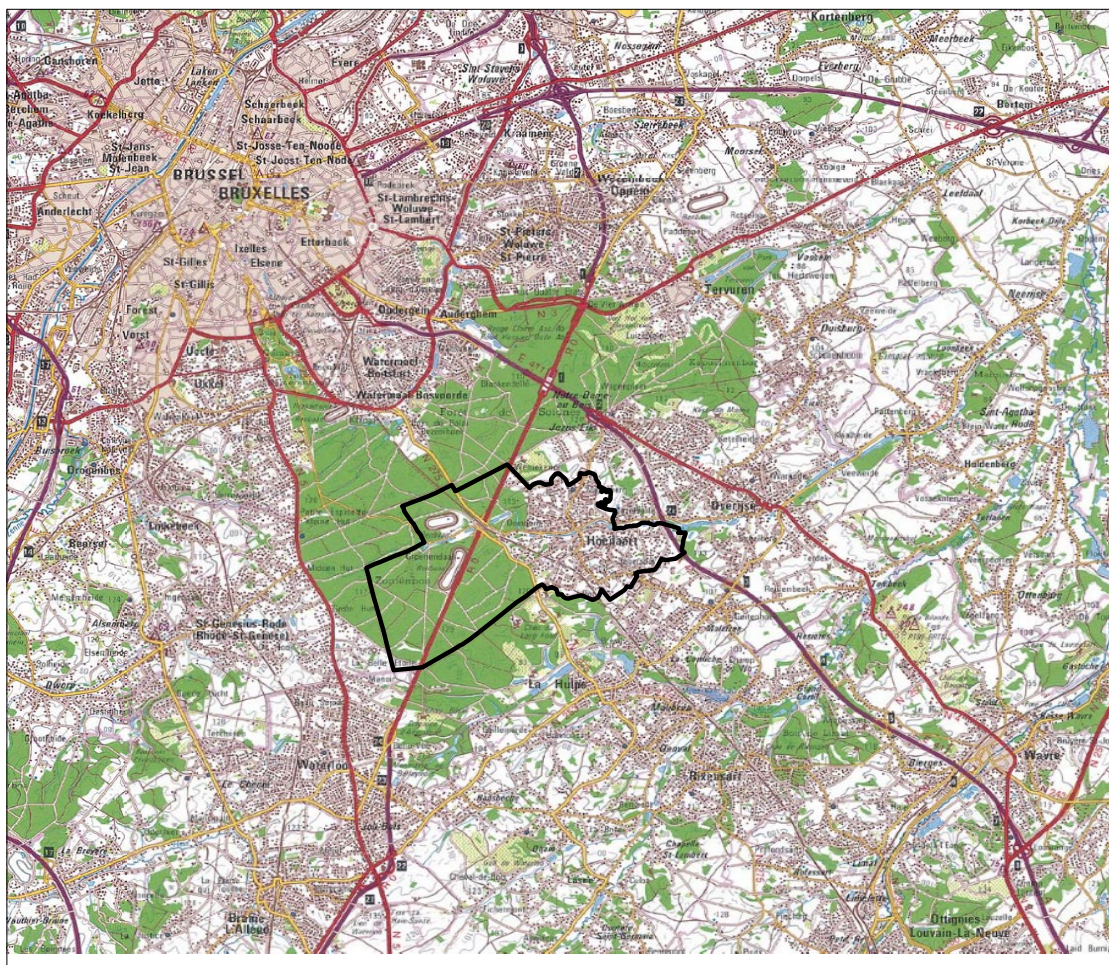
Op 1/1/2005 telt Hoeilaart 10.051 inwoners op een totale oppervlakte van 2.043 ha. Dit geeft een bevolkingsdichtheid van

481 inw./km<sup>2</sup>, wat hoger is dan het gemiddelde voor Vlaanderen (453 inw./km<sup>2</sup>). Het aantal gezinnen bedroeg 3.954 eenheden, wat overeenkomt met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,48 (vergelijkbaar met Vlaanderen).

#### LIGGING

De gemeente Hoeilaart wordt gesitueerd in de Vlaamse rand rond Brussel op de grens van Vlaanderen met Wallonië en maakt deel uit van het arrondissement Brussel - Halle - Vilvoorde. De buurgemeenten zijn Watermaal-Bosvoorde in het noorden, Overijse in het oosten, La Hulpe en Waterloo in het zuiden, Sint-Genesius-Rode in het westen en Ukkel in het noordwesten.

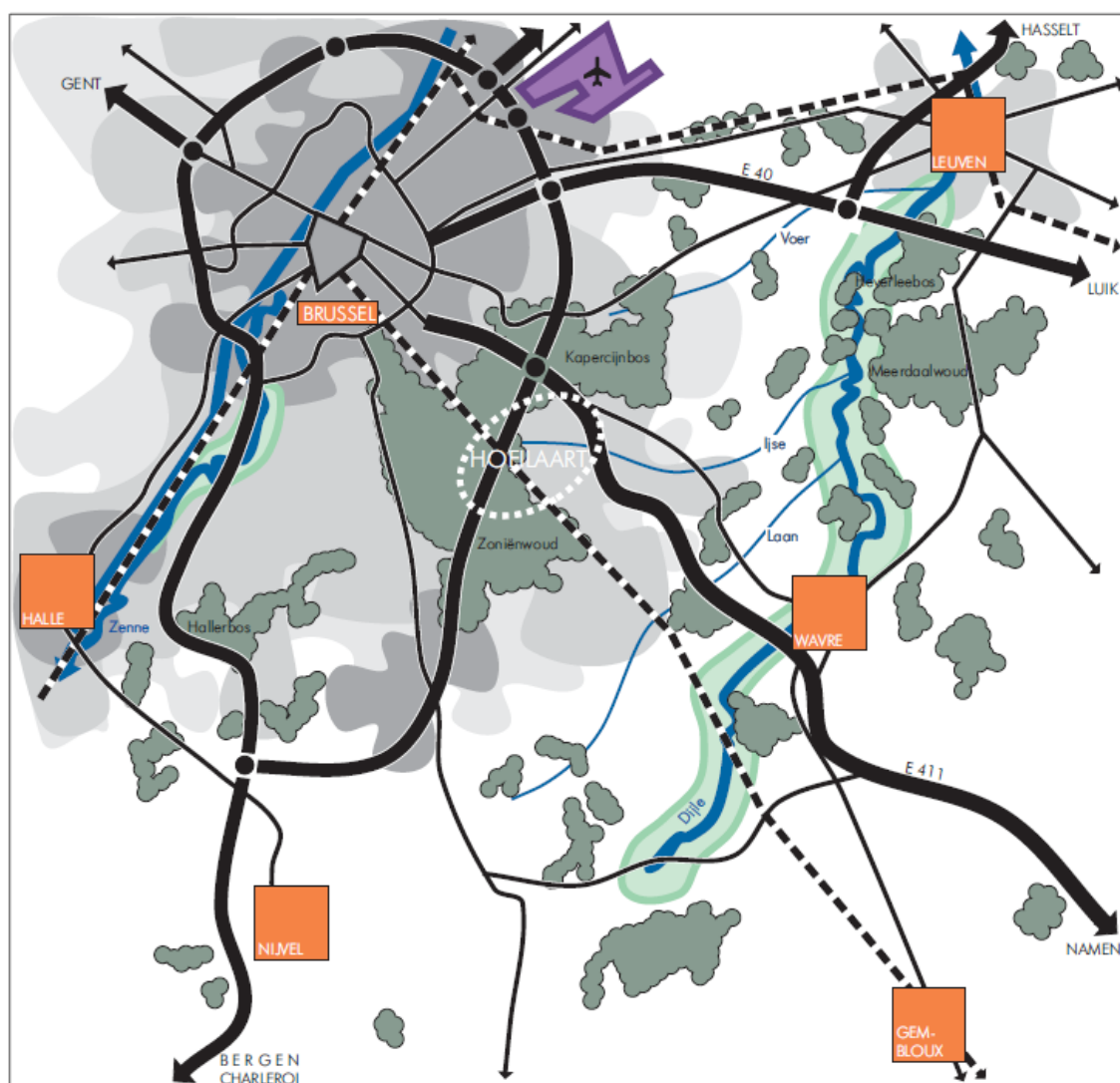
Kaart 1: Ligging van Hoeilaart



## 2.2 Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau

Hoeilaart maakt deel uit van de Vlaamse Rand rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen wonen en economische activiteiten. Een hoogwaardige industriële, handels- en dienstensector creëert samen met de aanwezige universiteiten, de luchthaven van Zaventem en het HST-station van Brussel-Zuid een grote toegevoegde waarde.

Kaart 2: Hoeilaart op macroschaal



Het netwerk van grote lijninfrastructuren in de omgeving van Hoeilaart vormt een radiaal patroon met de hoofdstad als middelpunt. De Brusselse Ring (R0) is een knooppunt van



autosnelwegen die toegang geven tot diverse steden in Vlaanderen, Wallonië, Frankrijk, Duitsland en Nederland. Congestie brengt echter een vlotte doortocht in het gedrang. De verschillende Brusselse stations zijn dan weer knooppunten voor het regionale en internationale treinverkeer. Naast Brussel is ook Leuven een knooppunt van waaruit verschillende lijnen vertrekken.

Ruimtelijk is Hoeilaart afgescheiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest door het Zoniënwoud. De gemeente wordt overigens ook niet tot de morfologische agglomeratie of het aaneengesloten bebouwd gebied van Brussel gerekend. Hoeilaart bevindt zich in de banlieu, de demografisch groeizone van de stad die tot stand komt door suburbanisatie. Banlieugemeenten hebben vaak nog een betrekkelijk landelijk karakter. De sterke mate waarin zij echter functioneel verbonden met zijn Brussel maakt dat de banlieugemeenten bij het stadsgewest gerekend worden.

De streek van Hoeilaart wordt gekenmerkt door een golvend landschap met een opeenvolging van valleien en plateaus. De hoogste toppen van de plateaus zijn dikwijls bebost. Het Zoniënwoud, dat zich voor een deel op het grondgebied van Hoeilaart uitstrekt, maakt samen met het Meerdaalwoud – Heverleebos, het Hallerbos en het Kapucijnenbos deel uit van de belangrijkste Zuid-Brabantse Bossen.

De grote infrastructuurlijnen, zoals de spoorlijn Brussel – Namen, Leuven – Ottignies, de autosnelweg Brussel - Namen en ook de steenwegen, doorkruisen de valleien. Het nederzettingsspatroon volgt hetzelfde stramien. Het gebied wordt gestructureerd door zich aan te passen aan de oorspronkelijke topografie waarbij dorpen als snoeren gerijgd in de valleien voorkomen.

## 2.3 Hoeilaart op mesoniveau

In dit deel worden de huidige ruimtelijke structuur van Hoeilaart beschreven. De ruimtelijke structuur is de neerslag van allerlei maatschappelijke processen en ontwikkelingen in samenspel met de fysische context. Omgekeerd heeft de ruimtelijke structuur mee richting gegeven aan de evolutie van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Er bestaat m.a.w. tussen de ruimtelijke en functionele structuur van de gemeente een wisselwerking, een wederzijdse beïnvloeding.

### 2.3.1 Historische groei

De gemeente Hoeilaart is gelegen in het versneden gebied van het Brabants Plateau, tussen Zenne en Dijle. De IJse stroomt, als onbevaarbare waterloop, doorheen de gemeente.

De gemeente Hoeilaart is een oude verovering op het Zoniënwoud. De eerste sporen van bewoning dateren uit het Neolithicum (de nieuwe steentijd), ongeveer 4.000 jaar geleden. Ook de Gallo – Romeinen hadden een nederzetting waar nu Hoeilaart is gelegen. Zij begonnen als eersten met de exploitatie van de ijzerhoudende zandlagen in het Zoniënwoud.

In de middeleeuwen zou Hoeilaart niet meer geweest zijn dan een open plek in het bos, bij de IJse met vijvers. De belangrijkste weg doorheen Hoeilaart was de weg tussen Brussel en Waver. "Holar" was eigendom van de Hertogen van Brabant die in de gemeente een kerk en kasteel bouwden. Aan de andere kant van de IJse lag het kasteel van de heerlijkheid van Terheide van de familie De Holar. De meeste bewoners van die tijd waren herendiensten verschuldigd aan de Hertogen.

Pas in 1186 wordt voor het eerst gebruik gemaakt van de naam "Holar". Ho staat voor hoog (hoog gelegen op de IJse of omgeven door hogere delen) en lar betekent open plek in het bos.

Rond 1300 woont Jan de Busco als kluizenaar in Groenendaal, nabij de jachthut van de Hertog. In 1343 bezoekt Jan van Ruusbroec hem en besluit om zich aan het gebed te wijden op die plaats van rust en vrede. Op 17 maart 1344 wordt de eerste kapel gebouwd van wat de machtigste priorij van de hele streek zal worden, de priorij van Groenendaal. Wereldlijke

vorsten logeren hier vaak en om het kloosterleven niet teveel te verstoren wordt het "Huis van Ravensteyn" gebouwd.

In 1783 wordt de priorij van Groenendaal opgedoekt en onder de Franse overheersing wordt deze grotendeels verwoest. De onderbouw van de kerk is een opvallend overblijfsel.

Oude en typische beroepen voor Hoeilaart waren ijzersteenschazers, kolenbranders, marktvrouwen en beenhouwers. In de loop van de 19de eeuw bevoorraadt Hoeilaart meer dan 80% van de Brusselse vleesmarkt. Ook in de gemeente zelf waren heel wat slaggers, vaak in combinatie met een restaurant. De Hoeilaartse beenhouwers investeerden op het einde van de 19de eeuw een belangrijk kapitaal in de druiventeelt.

In 1865 bouwt Felix Sohie een eerste druivenserre. In 1872 beginnen ook andere inwoners in te zien dat er met druiven iets te verdienen valt. In 1894 wordt de buurtspoorweg geopend tussen Overijse en Groenendaal. Rond 1910 stonden in Hoeilaart 5.176 serres, dit aantal groeide tot meer dan 13.000 aan op het einde van de jaren '50. De teloorgang van de druiventeelt, vanaf 1962, heeft onder andere te maken met de vorming van de gemeenschappelijke EU-markt, problemen met opvolging en de hoge brandstofprijzen.

Het huidige gemeentehuis werd in 1858 gebouwd door baron de Man, die er tot 1919 verbleef. Op dat moment koopt de gemeente het kasteel aan. In 1889 wordt de hippodroom van Groenendaal gebouwd, met hierbij de bijkomende paardenstallen.

De oudste ontgonnen gronden bevinden zich rond Hoeilaart en rond de grote geïsoleerde hoeven. De ontginningsassen volgen algemeen de heuvelruggen. De landontginningen van het einde van de 18de eeuw tot het midden van de 19de eeuw situeren zich enerzijds op het plateau ten noorden van en buiten de gemeente (Welriekende Dreef, Jezus – Eik). Een tweede zone ligt binnen het gemeentelijke territorium langs de zuidrand ervan (Bakenbos, 't Rot, Station Groenendaal).

In de 18de eeuw bestond het wegennet uit een aantal hoofdassen en talrijke paden. Dit dichte en slingerende padennet bestaat nu nog voor een groot deel. Hoeilaart was in die tijd een nevelvleknederzetting in een stervorming ontgonnen akkerlandgebied, bijna volledig omgeven door bos. De IJsevallei vormde een drassig hooilandgebied waarin reeds heel wat vijvers aangelegd waren. Binnen het ontginningsgebied komen drie aparte nederzettingen voor:

- Hoeilaart ligt aan een doorwaadsite in de IJsevallei op een plaats waar verschillende zijdalen convergeren.
- Bij het huidige Bakenbos komt een rij-nederzetting voor die tot Overijse behoort en waarin de Hameau Malaise opvalt.
- De priorij van Groenendaal in het Zoniënbos.

Naast deze nederzettingen komen nog enkele verspreid gelegen hoeves voor: Hameau Terheyden, Cense Tentrappe, Cense Farendys en Cense Smeyberg.

Op het einde van de 19de en het begin van de 20ste eeuw is vooral de aanleg van meer vijvers belangrijk. Ook de renbaan en het arboretum hebben een belangrijke impact, onder meer door de aanleg van nieuwe wegen en een spoorlijn. De meest opvallende bebouwing in deze periode zijn de serres. De voorbije 20 jaar is een groot deel van deze serres opnieuw verdwenen.

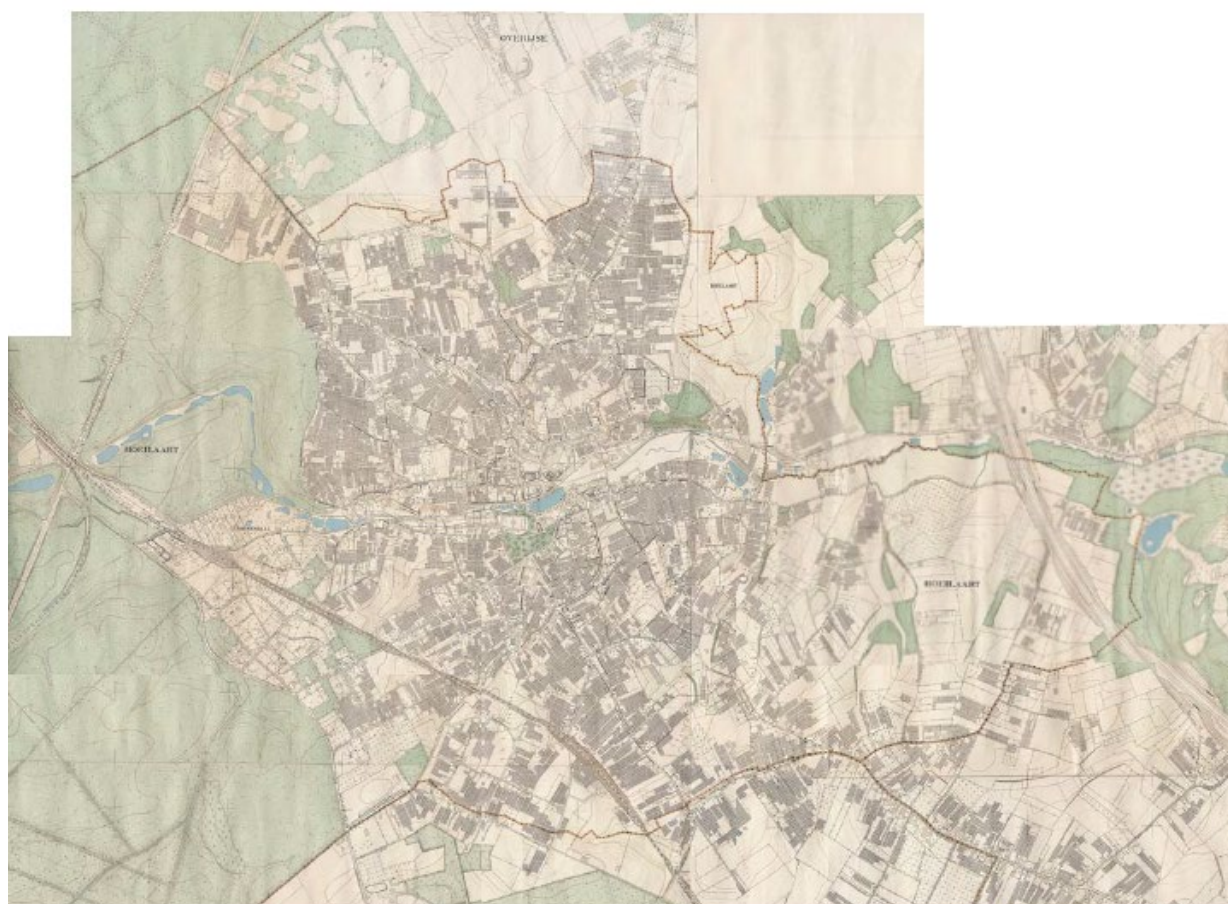
Kort gezegd kunnen we dus stellen dat het huidige Hoeilaart ontstaan is uit een dubbel nevelvlekdorp aan weerszijde van de IJse. Vanuit de kernen zijn een aantal linten ontwikkeld die de valleien hebben gevolgd.

Wanneer we de evolutie van het recente bodemgebruik over de laatste twintig jaar beschouwen, kunnen we vaststellen dat de onbebouwde oppervlakte nog steeds afneemt (-96 ha) ten voordelen van de bebouwde oppervlakte.

FUNCTIE	1982		2002		EVOLUTIE 1982-2002	
	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%	ABS. (HA)	%
Akkerland	187,83	9,2	150,24	7,4	-37,6	-20%
Grasland	69,05	3,4	78,5	3,8	+9,5	+13,7%
Tuinen, parken & boomgaarden	90,87	4,4	51,5	2,5	-39,4	-43,3%
Bossen	1.083,48	53,0	1.130,53	55,3	+47,1	+4,3%
Recreatiegebieden	111,72	5,5	57,04	2,8	-54,7	-48,9%
Wegen en waterwegen	19,20	0,9	15,27	0,7	-3,9	-20,5%
Overige + woeste grond	53,32	2,8	39,23	1,9	-14,1	-26,4%
<i>Totaal onbebouwde percelen</i>	1.618,46	79,22	1.522,37	74,5	-96,1	-5,9%
Gebouwen met woonfunctie	184,32	9,0	327,15	16,0	+142,8	+77,5%
Bijgebouwen en serres	140,34	6,9	62,10	3,0	-78,2	-55,8%
Gebouwen met economische functie	11,99	0,6	18,95	0,9	+7,0	+58,0%
Gebouwen voor gemeenschapsvoorziening	8,04	0,4	13,67	0,6	+5,6	+70,0%
Overige	10,06	0,5	2,63	0,1	-7,4	-73,9%
<i>Totaal bebouwde percelen</i>	354,75	17,4	424,51	20,8	+69,8	+19,7%
<i>Niet gekadastreerde percelen</i>	69,63	3,4	95,94	4,7	+26,3	+37,8%
<b>TOTALE OPPERVLAKTE</b>	<b>2.042,84</b>	<b>100%</b>	<b>2.042,84</b>	<b>100%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabel 1: Evolutie bodembezetting 1982-2002

Kaart 3: Hoeilaart historisch



Bron : Kaart van het Ministerie van openbare Werken, 1978

## 2.3.2 Fysisch systeem

### 2.3.2.1 GEOMORFOLOGISCHE CONTEXT

De tertiaire afzettingen rusten op de harde gesteenten van de primaire sokkel en bestaan uit volgende formaties:

- Formatie Tongeren : kleiige samenstelling: slecht doorlatende deklaag
- Formatie Lede : fijn tot matig zand: 1ste watervoerende laag
- Formatie Brussel : fijn tot grof zand: 1ste watervoerende laag
- Formatie Ieper : klei die bovenaan zandig kan zijn: 1ste scheidende laag
- Formatie Landen : zandig bovenste deel, kleiig onderste deel: zandig gedeelte

De formatie van Tongeren is enkel aanwezig op de heuvelruggen die hoger zijn dan 100m en vormt een grillig begrensd massief. De valleidepressie van de IJse is uitgeschuurd tot op de formatie van Brussel.

Het belangrijkste gedeelte van het gebied is bedekt met quartaire sedimenten die bestaan uit leem (Pleistoceen). De valleien en depressies zijn opgevuld met materiaal afkomstig van de leemplateaus afgezet tijdens het Holoceen.

### 2.3.2.2 BODEM

De bodems van het plateau bestaan vooral uit diepe leemgronden. Verspreid, en vooral op steile hellingen treft men ook (lemig) zandgronden aan van tertiaire oorsprong. De pleistocene deklaag is er grotendeels geërodeerd. Onder het Zoniënbos zijn diepe leemgronden.

### 2.3.2.3 RELIËF

Hoeilaart maakt deel uit van het plateau dat gevormd wordt door de hydrografische bekkens van de Zenne en de Dijle. Het plateau heeft een zuidoost – helling langs de zijde van het Dijlebekken. Het reliëf varieert tussen de 60 en 127 meter. De rivier IJse, die ontspringt in het Zoniënbos (Sint-Genesius-Rode), komt de gemeente binnen op een hoogte van ca. 93m en loopt dwars door de kern van de gemeente naar het oosten, waar zij zowat 30m lager het grondgebied verlaat. De rivier mondt verder oostwaarts in de Dijle uit.

Talrijke secundaire depressies snijden het plateau in tot op 60-70m en vloeien af in de IJse. De IJse vormt een smalle vallei waarin vele bronnen ontspringen en vijvers ontstonden of werden gegraven. Het grondwaterpeil ligt op 30m of dieper op het plateau en aan de oppervlakte in de valleien.

### 2.3.2.4 HYDROGRAFIE

De IJse is de belangrijkste waterloop van de gemeente en is de enige van 2de categorie. De IJse heeft een zeer specifieke vorm bestaande uit een lange onvertakte hoofdloop waarin talrijke kleine beken uitmonden. Zij heeft een zeer groot voedingsgebied, wat resulteert in een lage drainagegraad.

De Dijle is een typische bronrivier en ook de bovenlopen (IJse, Laan, Nethen en Molendaalbeek) worden door bronnen gevoed. Dit kan verklaard worden doordat het reliëf afgevlakt is door loess - afzettingen waarbij de zachte hellingen een belangrijke rol spelen in het infiltreren van regenwater. Vooral de bovenlopen zijn diep ingesneden.

De bovenloop van de IJse is vergraven tot een vijvercomplex. Stroomopwaarts de vijverketen (vooral de zgn. 'Koningsvijvers' te Groenendaal) komt een duidelijke bronzone voor, met beekbegeleidende moerassen en typische plantensoorten van brongebieden. De bovenloop zelf is vrij recht en waarschijnlijk gegraven in de moerassige bronzone. Op de kaart van de Ferraris komt zij niet voor. Stroomafwaarts heeft de IJse een matige tot slechte structuur. Tussen de

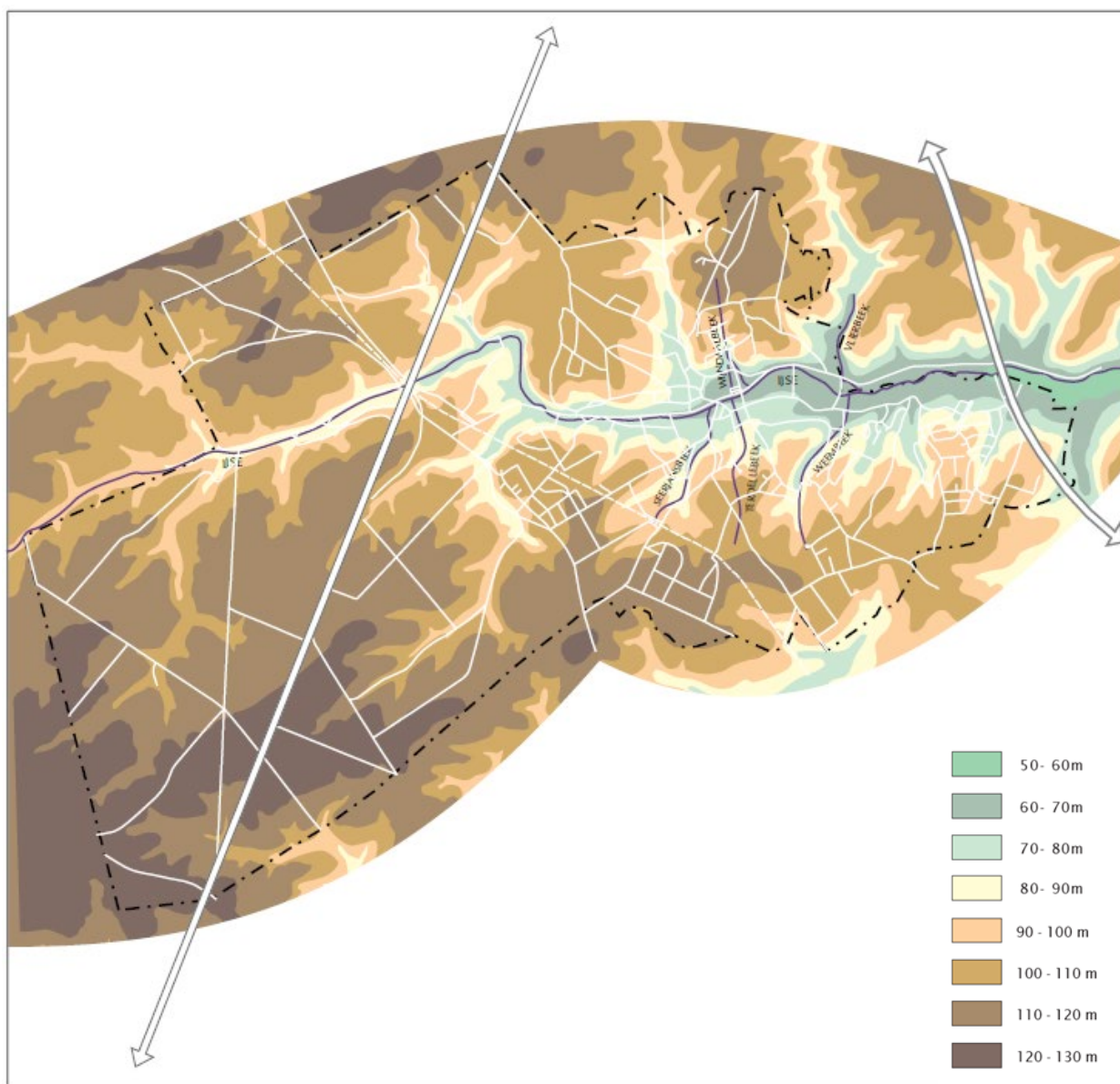


vijvers is de IJse recht en gedeeltelijk ingebuisd. Door de vijvers wordt de waterloop gecompartmenteerd waardoor de functie van verbindingsweg verbroken wordt.

Andere beken op grondgebied van Hoeilaart zijn de Terdellebeek, de Wijndaalbeek, de Weembeek en de Seerjansdaalbeek.

De hydrogeologische situatie heeft voor Hoeilaart een specifieke betekenis, aangezien de gemeente een eigen grondwaterwinning exploiteert (pompstation gelegen langs de Overijsesteenweg / Koedaalstraat), voor de bedeling van het gemeentelijke drinkwater.

Kaart 4: Fysische basisstructuur





### 2.3.3 Bestaande openruimtestructuur

#### 2.3.3.1 BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

##### ZONIËNBOS

Boscomplexen vormen in Hoeilaart en omgeving een dominant element omwille van hun natuurlijke en landschappelijke aspecten. Het bosareaal op het grondgebied van Hoeilaart is door de aanwezigheid van het Zoniënbos bijzonder groot: 56% van de totale oppervlakte, namelijk 1.150ha. Het bosbestand van het Zoniënbos bestaat voornamelijk uit beuken.

Kenmerkend voor het Zoniënbos te Hoeilaart zijn de paardenwedrenbaan, het arboretum, de Koningsvijvers en het kasteel van Groenendaal. In het Zoniënbos is een recent bosreservaat rondom het brongebied van de IJse, die in het Zoniënbos ontspringt, en de Ganzepootvijver. Het reservaat ligt slechts voor een deel op grondgebied van Hoeilaart. De Ring, de spoorweg Brussel - Namen en de N275 doorkruisen het Zoniënbos. Woongebieden bakenen de randen van het Zoniënbos af.

In de landschapsatlas is het Zoniënbos opgenomen als relict en ankergebied. Volgende puntrelicten zijn tevens in het Zoniënbos gelegen: voormalige priorijhoeve, restant priorijkerk, kasteel van Groenendaal, Sint-Korneliuskapel en Schone Eik.

Het Zoniënbos is een boszone die bijna volledig voor het publiek toegankelijk is. Het Zoniënbos maakt deel uit van het Regionaal Landschap 'Zenne, Zuun en Zoniën'.

##### IJSEVALLEI

De beekvalleien zijn voor de natuurlijke structuur structurerende elementen. Ze hebben een bijzondere waarde vanwege hun eigen leefgemeenschappen en wegens hun belangrijke deelname in een aantal landschaps-ecologische processen. De belangrijkste zijrivieren van de Boven - Dijle op de linkeroever zijn de IJse, Voer en Lane. In Hoeilaart is de IJse de meest structurerende waterloop (de enige van categorie 2). Ze ontspringt in het Zoniënbos, even ten westen van de gemeentegrens met Sint-Genesius-Rode en doorsnijdt de gemeente van west naar oost. In de IJse monden de grotendeels overwelfde Terdelle - en Wijndaalbeek uit. De Weembeek en de Seerjansdaalbeek zijn ongeklasseerde waterlopen met een onduidelijke loop (niet permanent/overwelfd). In de IJsevallei komen er heel wat bronnen en vijvers voor.

De IJsevallei ten oosten van de gemeente sluit aan bij het Vogelrichtlijngebied van de Dijle en het Ecologisch Impulsgebied van Demer en Dijle.

De IJsevallei kan opgedeeld worden in een eerder gesloten valleigedeelte en een relatief open valleigedeelte. De IJse ontspringt in het Zoniënbos waar heel wat plassen deel uit maken van het valleigebied. Als de IJse uit het Zoniënbos komt volgt ze de J.B.Charlierlaan zo door de kern van Hoeilaart waar ze het gemeentepark en de gemeentelijke vijvers doorkruist.

Langs de A.Biesmanslaan is de IJse overwelfd waarna ze de Overijsesteenweg en de terreinen van de ijzergieterij Desbeck volgt.

Vanaf de V. Marchandstraat kent de IJse een vrijere loop en is de beekvallei duidelijker in het landschap aanwezig. Het gedeelte tussen de V. Marchandstraat en de Molenstraat kenmerkt zich door een opgehoogd gedeelte van het valleidal, vijvers en een natuurgebied (sterk verstoord open stuk land met plantensoorten eigen aan valleigronden). Verder vormt de IJse de gemeentegrens met Overijse waar een woningrij de IJsevallei in het noorden afbakend. De IJse, die bijna recht loopt, doorstroomt een moerasgebied (rietland en moerasbosje, de vijvers 't Sas en een opgehoogd terrein). Nabij de Kumpstraat wordt de waterloop begeleid door bomenrijen.

In de IJsevallei, ten oosten van de E411, ligt het niet-erkend privé - natuureservaat 'Paardenwater'. Het gebied bestaat uit bos op het opgehoogd terrein, moeras met waterplas en een bronbeekje. De IJse kent hier tamelijk goede structuurkenmerken maar het water is

vuil. In het reservaat wordt vooral wetenschappelijk ringwerk van vogels uitgevoerd en zeer weinig natuurbeheersing. Het gebied Paardenwater – Hagaardbossen is als relictgebied opgenomen in de landschapsatlas.

### 2.3.3.2 BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Hoeilaart kent weinig open ruimte. Buiten het Zoniënbos is de gemeente bijna overal bebouwd. Op enkele plaatsen komen nog grotere openruimtegebieden en natuurgebieden voor. We kunnen de gemeente opdelen in drie landschappelijke deelruimten : het Zoniënbos, de IJsevallei en de plateau- en hellinggronden. Voor elk van deze deelruimten worden de verschillende functies van de openruimte besproken.

### 2.3.3.3 MORFOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

De gemeente Hoeilaart bevindt zich op het Brabants leemplateau dat door relatief smalle dalen versneden is. Quartaire eolische leem rust hier op Tertiaire zandige afzettingen van het Brusseliaan (Lutetiaan).

- De hoofdversnijdingsas wordt gevormd door de IJse.
- Parallel met de vallei van de IJse en ten zuiden ervan loopt een eerste hoofdkamlijn van het plateau: Bakenbos – Terdelle, met vertakkingen naar Hoeilaart, Sloesveld en Tentrappen.
- Een tweede hoofdkamlijn sluit hierbij aan en loopt in een ZW – NO – richting: Station van Groenendaal door het Zoniënbos tot aan La Belle Etoile.
- Ten noorden van de IJse loopt een derde kamlijn vanaf de site van Hoeilaart noordwaarts naar Jezus – Eik.

De morfologie van de valleien, droge dalen, hellingen en ruggen verschilt wezenlijk voor de gebieden die nog onder bos liggen en de gebieden die in cultuur genomen werden.

In de bosgebieden zijn de dalen scherper ingesneden en bevatten weinig of geen colluvium. Antropogene reliëfelementen beperken zich tot taluds langs wegen en vergravingen langs de vallei van de IJse, die sterk door de mens veranderd werd door de aanleg van vijvers. Het grondgebied dat in cultuur genomen is, is sterk door de mens beïnvloed: kleine reliëfwijzigingen, drainage, ontbossing. De dwarsdoorsneden van valleien in de bosgebieden vormen belangrijke natuurrelicten. Het Zoniënbos werd nooit voor landbouw ontgonnen en het bevat dan ook reliëfvormen die nooit door de mens aangetast werden. Er komen geen hellingsprocessen voor.

### 2.3.3.4 PLATEAU- EN HELLINGGRONDEN

De plateau- en hellinggronden zijn in de gemeente duidelijk aanwezig in het landschap. Mede door het reliëf, namelijk het grillig patroon van het Tongeriaan en de ligging van de colluviale valleien, is er een sterke versnippering waar te nemen. We kunnen enerzijds de grotere aaneengesloten gebieden definiëren en anderzijds zijn er de kleine landschapselementen.

#### Grotere, aaneengesloten gebieden

Naast het Zoniënbos, de IJsevallei en het sterk bebouwde landschap komen nog enkele grotere groene of open agrarische gebieden voor in Hoeilaart. Deze zijn vooral gelegen aan de grenzen van de gemeente. Het betreft volgende gebieden:

- Het open gebied langs de noordgrens van Hoeilaart, tussen Lindtstraat-Watertorenstraat en het domein 'Welriekende- Ten Blok'
- Het open hellend gebied Smeyberg en uitlopers van het kasteelbos 'Clairbois'
- Het open gebied Zuid - oostgrens langs de Kumpstraat en aansluitend bij Breerijke - Maleizen

- Omgeving van bakenbos, 'Clos du Rouge Cloître' en Bakenbos station
- Het open gebied Jagersdal
- Het open gebied 't Rot (ten westen en zuiden van de spoorweg Brussel – Namen)

Voor het open hellend gebied Smeyberg werd een protocol afgesloten tussen de Afdeling Bos & Groen en de gemeenten Hoeilaart en Overijse om er een nieuw landschap te creëren. Sommige delen van het gebied worden bebost, terwijl andere (half)open gehouden worden, zodat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied behouden worden.

#### Ecologische infrastructuur

De ecologische infrastructuur wordt gevormd door punt-, lijn- en vlakvormige natuurelementen, door geïsoleerde natuur- en bosgebieden en door parkgebieden.

In het bebouwde gebied liggen geen grote natuurgebieden. Dit komt mede door de ruimte tussen de woningen die door serres ingenomen werden. We kunnen hier eerder spreken van kleine landschapselementen. De kleine landschapselementen zijn in het reliëfrijke Hoeilaart terug te brengen naar beboste of begroeide hellingen en taluds of bosjes op een zeer kleine ruimte. Deze markante reliëfovergangen zijn bijzonder door de ecologische waarden die gepaard gaan met de gradiënten van de gronden.

De bosjes liggen versnipperd over de ruggen en dalen van het plateau. Hierdoor ontbreken de potenties van aaneengesloten bosgebieden. Toch is de natuurwaarde van een aantal hellingbossen hoog.

Andere kleine landschapselementen zijn de holle wegen, zoals Tentrappen en Van Laethemstraat en de laanbomen zoals Hazendreef, Overwinningsstraat, J. De Dixmudestraat, Gen.Lemanstraat,...

Er zijn enkele parken op het grondgebied van Hoeilaart : het Gemeentepark, de parkjes in de Kasteelstraat, het Quirinibos rond het kasteel van Quirini, de parken nabij het woongebied Tentrappen en Sloesveld.

De beboste linten, holle wegen en verwaarloosde onbebouwde gronden vormen echter een vrij dichte 'ecologische infrastructuur' die voor het behoud en de uitbreidingskansen voor de fauna uitermate belangrijk is.

Op het grondgebied komen nog andere graslanden en akkers voor maar niet als aaneengesloten gehelen.

#### 2.3.3.5 BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

Hoeilaart behoort landbouwkundig tot het serregebied gelegen tussen Brussel en Leuven. Waar vroeger een ganse streek quasi leefde van de druiventeelt, is deze sector nu gekrompen tot een kleine, gespecialiseerde sub-sector in de tuinbouwindustrie. In kader van de studie serregebieden is voor Hoeilaart een analyse betreffende de serres en druiventeelt uitgevoerd<sup>1</sup>. Volgende conclusies kunnen daaruit genomen worden:

#### ACTIVITEIT

Hoeilaart heeft een totale cultuuroppervlakte van ca. 96 ha, dit is ongeveer 5% van de oppervlakte van de gemeente. In 2005 telde men 25 aangiftes van de Landbouwtelling. De aangevers kunnen naar activiteit opgesplitst worden:

<sup>1</sup> Studieopdracht inzake serregebieden, Mens en Ruimte, september 2002

ACTIVITEIT	AANTAL
DRUIVENTELER IN HOOFDBEROEP	12
TUINBOUWER ANDERS DAN DRUIVENTELER IN HOOFDBEROEP	3
DRUIVENTELER IN NEVENBEROEP	3
GEPENSIONEERD DRUIVENTELER	18
LANDBOUWER IN HOOFDBEROEP	2

Tabel 2: verdeling in land- en tuinbouw naar activiteiten

### OPVOLGING EN TEWERKSTELLING

Van de 25 landbouwbedrijven zijn er 22 met een bedrijfsleider van 50 jaar en ouder. Van deze bedrijven zijn er slechts twee die een opvolger hebben, maar liefst 20 hebben geen vermoedelijke opvolger.

De 25 landbouwbedrijven stellen in totaal 41 werkkrachten tewerk. Bij 11 van de 25 bedrijfshoofden werkt de partner mee, terwijl nog eens 5 andere familieleden meewerken. Niet-familiale werkkrachten zijn er niet.

Ook deze cijfers tonen aan dat er twee groepen professionele druiventelers zijn. De grootste groep bestaat uit uitbollende serristen. Zij naderen de leeftijd van 60 jaar en zetten hun bedrijf voort tot ze in pensioen gaan. Zij investeren niet meer in hun bedrijf en de overgrote meerderheid heeft geen opvolger. Een tweede groep druiventelers zijn jonge, dynamische serristen die hebben geïnvesteerd in een modern bedrijf. Er is een niche voor deze bedrijven, hoewel zij, net als de ganse landbouwsector, onder druk staan. Daarnaast zijn er nog de hobbyisten.

### TEELTEN

Hoeilaart beschikt op 1 mei 2006 nog over 2,29 hectare productieve serres, dit is nog geen 3% van het landbouwareaal. De serres kunnen naar teelten verder opgesplitst worden. In 80% van de productieve serres worden druiven gekweekt. De gemiddelde oppervlakte onder glas van de druiventelers in hoofdberoep bedraagt 2 ha, de gepensioneerde druiventelers en die in bijberoep hebben gemiddeld 0,17 ha onder glas.

TEELT	OPPERVLAKTE	AANTAL SERRES <sup>2</sup>
DRUIVEN	1,81 HA	129
ZOMER- EN WINTERGROENTEN	0,16 HA	11
SIERTEELT	0,32 HA	23
TOTAAL	2,29 HA-	163

Tabel 3: serreteelten

### TERREINONDERZOEK SERRES

De klassieke serres van 7x20m, in batterijen opgesteld in gans het studiegebied en typerend voor het landschap, hebben in de bestaande economische situatie geen toekomst meer in de professionele druiventeelt. Voor hobbyisme is het aanbod van serres veel groter dan de vraag en blijven investeringen beperkt. Dit verklaart, samen met de in bepaalde omstandigheden zijnde heffing op leegstaande bedrijfsgebouwen en de hoge druk op de bouwgronden, hun verdwijning.

<sup>2</sup> In de veronderstelling dat alle serres een oppervlakte hebben van 140m<sup>2</sup>

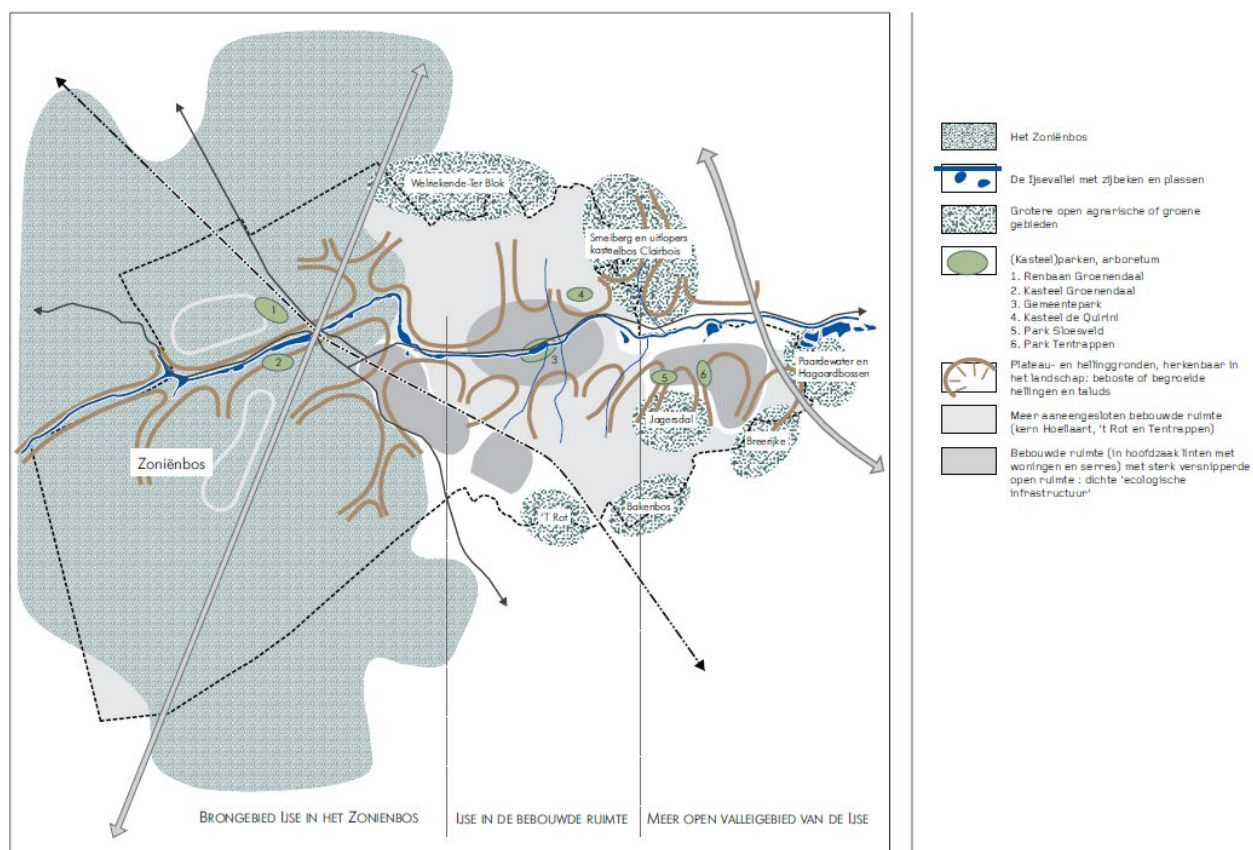
Door terreinonderzoek is nagegaan waar nog serres staan en waar ze afgebroken zijn. Als referentie zijn de topografische kaarten van 1994 gebruikt. Volgende tabel geeft resultaat onderzoek weer.

KERN HOEILAART (1294 HA)		OPPERVLAKTE SERRES (M <sup>2</sup> )		AANTAL SERRES (GEREFEREERD AAN DE KLASSIEKE AFMETING VAN 140 M <sup>2</sup> )
Serres	Totaal	404.984	98,6%	2.893
geïnventariseerd				
Waarvan	Aanwezig	191.479	47,3%	1.368
	Afgebroken	187.266	46,2%	1.338
	Onbekend	26.239	6,5%	187
Serres niet geïnventariseerd		5.906	1,4%	42
Totaal		410.890		2.935

Tabel 4: terreinonderzoek serres

De bestaande openruimtestructuur is in belangrijke mate ongewijzigd gebleven. Het APA en de BPA's en RUP's hebben de openruimtestructuur in de gemeente mee gevrijwaard van verdere aantasting.

Kaart 5: Bestaande openruimtestructuur



## 2.3.4 Bestaande structuur van de bebouwde ruimte

### 2.3.4.1 Bestaande nederzettingsstructuur

#### Ruimtelijke analyse

##### Hoofdkern Hoeilaart

De gemeente Hoeilaart kent maar één centraal gelegen kern. Centraal ligt het dorpsplein waarop eerder gesloten bebouwing aansluit die verder overgaat naar meer open bebouwing. In de kern zijn verschillende functies aanwezig.

De kern wordt als het ware gesplitst in twee woonlobben, gescheiden door de IJsevallei en de as A.Biesmanslaan - J.B.Charlierlaan die door het centrum loopt. De kern van Hoeilaart loopt als een wig tussen de heuvels van de IJsevallei en wordt enerzijds afgezoomd door de Overijsesteenweg - Groenendaalsesteenweg en anderzijds door de P.Malustraart - D.Vandervaerenstraat.

##### Woonvlekken: woonlinten en verkavelingen

Naast enkele verkavelingen die zich rond de kern hebben ontwikkeld, vertrekken heel wat woonlinten vanuit de kern die op hun beurt verderliggende verkavelingen verbinden met de dorpskern. Het betreft de verkavelingen Solheide, Dumberg, Leenweg, Vriendschapsstraat die meer voeling hebben met de kern. De wijken Hertenaan en Schimpstraat - Hoeilaartseweg kennen een groener karakter en liggen aan de rand van het bebouwde gebied.

Ten oosten van de gemeente liggen de woonwijk Sloesveld die een eerder sociaal en gesloten karakter heeft en de woonwijk Ten Trappen. Het is bijna een dorp op zich verbonden met de kern Hoeilaart via de Molenstraat. Ten zuiden van de spoorweg en aan de rand van het Zoniënwoud liggen twee wijken waarvan de een eerder het karakter van woonpark heeft en een deel verder loopt ten noorden van de spoorlijn en het ander een gemengd woongebied van landelijke linten en woonwijk.

Deze wijken vertonen een verschillende typologie (open - gesloten, kleine percelen - grote percelen, groen karakter).

##### Restruimten en binnengebieden

Op vele plaatsen komen tussen de woonblokken open ruimtes voor. Dit zijn ofwel restruimten ofwel ingesloten binnenblokken. De restruimten zijn veelal woeste gronden die sterk hellend zijn, terwijl de binnenblokken veelal ingenomen worden of werden door serres en tuinen. Zowel restruimten als binnenblokken komen zeer versnipperd voor. Het aantal binnenblokken is, na afbraak van minder rendabele serres, steeds toegenomen. De serres worden niet altijd op een verantwoorde manier afgebroken waardoor de "herbruikbaarheid" van de binnenblokken niet steeds even hoog is. Voor enkele van deze kavels zijn er verkavelingsvergunningen ter opvulling van deze binnenblokken.

##### Zonevreemde woningen

Een klein deel van de bewoning in Hoeilaart werd bij de opmaak van het APA niet bevestigd als woongebied en is bijgevolg zonevreemd. Het APA voorzag wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen buiten de geëigende bestemmingszones.

Verspreid over het grondgebied van Hoeilaart zijn er in totaal 118 zonevreemde woningen: hiervan zijn 51 gelegen in de groene gebieden, 47 in de landbouwzones en 20 in andere gebieden (o.a. de serregebieden). Er zijn 40 woningen, die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling buiten de geëigende bestemmingszone. Deze woningen liggen verspreid over het hele grondgebied van Hoeilaart. Op een aantal locaties komen kleine concentraties voor, nl. rond de Acacialaan (9 woningen), Klein Vuurgatstraat (9 woningen) en de Nilleveldstraat (9 woningen).



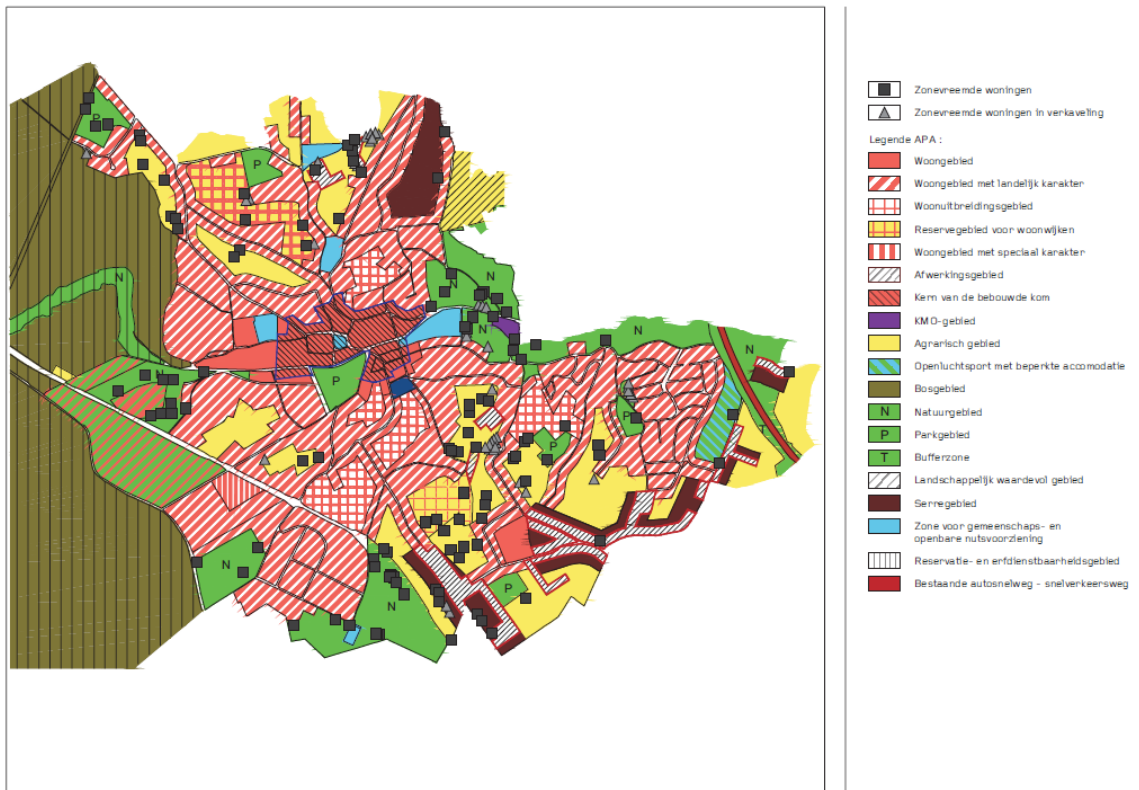
Activiteitencluster rond het station Groenendaal

Rond de stationsomgeving zijn diverse activiteiten gevestigd: het station met pendelparking, entree naar het Zoniënbos, enkele horecazaken langs de Groenendaalsesteenweg gelegen, de kantorenzone tussen spoorlijn en Terhulpsesteenweg, woonpark.

Bebouwing in het Zoniënwoud

In het Zoniënwoud zijn er weinig woningen gelegen. Naast enkele particuliere woningen nemen het kasteel van Groenendaal, de africhtingsrenbaan en de renbaan ruimtelijk een groot deel van het Zoniënwoud in. Daarnaast is er nog het proefstation en het museum voor bosbouwkunde.

Kaart 6: Situering van de zonevreemde woningen

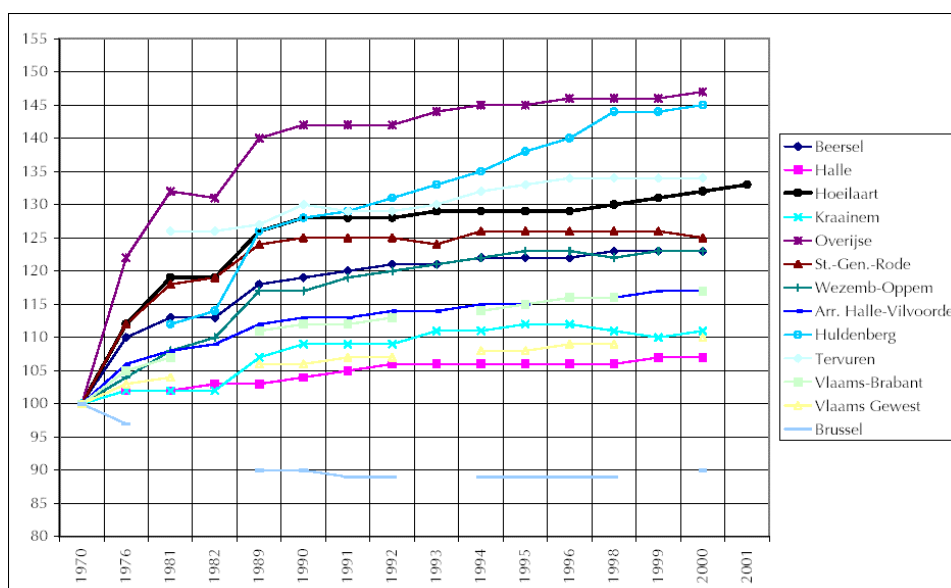


DEMOGRAFISCHE ANALYSE

Demografische processen vormen belangrijke randvoorwaarden voor de planning van allerlei voorzieningen als sociale, culturele, technische, economische,... In het kader van het ruimtelijk structuurplan is het nodig inzicht te verwerven in de bevolkingsevolutie en –structuur en de recente demografische tendensen. De meeste gegevens komen uit de woonbehoeftestudie van Hoeilaart.

Bevolkingsevolutie

Op 1 januari 2005 telde de gemeente Hoeilaart 10.051 inwoners. Bijgevoegde grafiek geeft de procentuele groei van Hoeilaart in vergelijking met de gemeenten in de regio en het arrondissement. Hoeilaart nam toe met 31,7% sinds 1970. Dit is iets meer dan het gemiddelde van de regio met 27,5%. Het arrondissement steeg met 17,5% in dezelfde periode. In vergelijking met de groei van de provincie Vlaams-Brabant volgt Hoeilaart de trend van de provincie inzake bevolkingstoename sinds 1990. Voor 1990 stijgt Hoeilaart veel sterker dan de provincie. In vergelijking met Vlaanderen en België is de bevolking in deze regio zeer sterk toegenomen, vooral in de jaren '70.



| Figuur 1: Bevolkingsevolutie Hoeilaart in de regio, 1970 – 2000

### Migraties

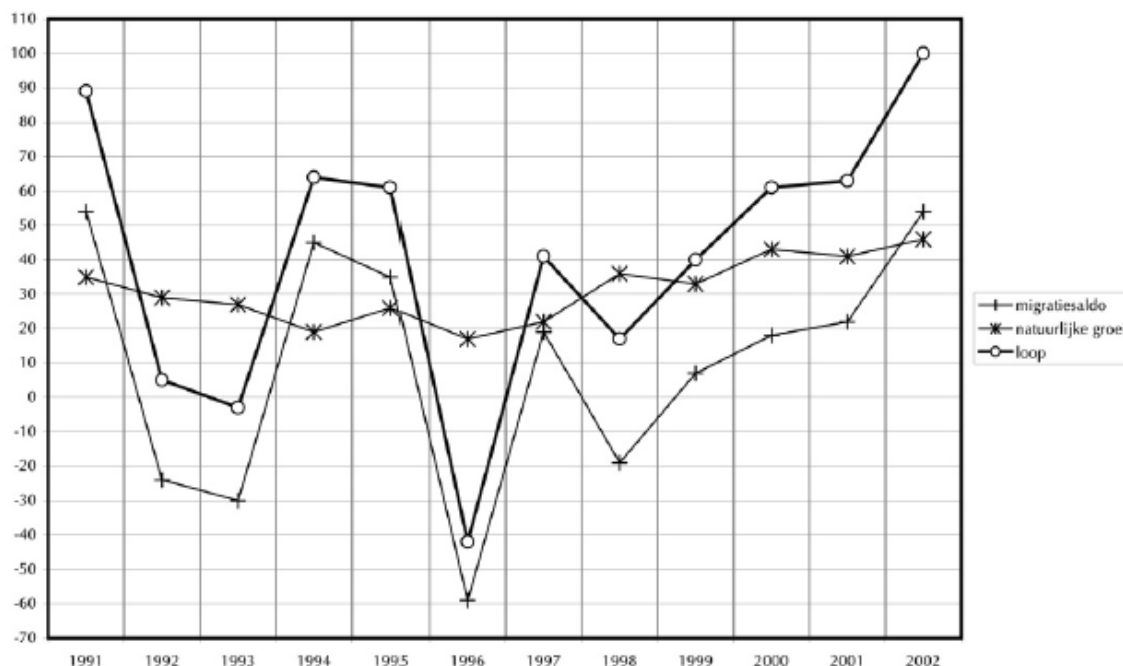
De groei is gelijkmatig verlopen en is voor een groot gedeelte toe te schrijven aan de vreemdelingenbevolking. Hoeilaart is één van de gemeenten met meer dan 10% vreemdelingen in de Vlaamse Rand rond Brussel. De overgrote meerderheid van de vreemdelingen komen uit Europese Unielanden (vooral Nederland, Frankrijk en Engeland), maar hun relatieve overwicht is licht gedaald gedurende de jaren.

In de woonbehoeftestudie stelt men in vergelijking met het onderzoek naar de herkomst van de aanvrager van ingediende en vergunde bouwvoorvragen vast dat:

- Gemiddeld 70% van de aanvragers is afkomstig van Hoeilaart op een absoluut aantal van 70 aanvragen/vergunningen per jaar
- In Hoeilaart is er een migratie van ca. 600 immigratiebewegingen en ca. 600 emigratiebewegingen per jaar.
- Kan daaruit worden afgeleid dat de migratie voornamelijk op de private huurmarkt invloed heeft? Maximaal 10% van de migraties kan zich eventueel situeren in de koop - verkoop.

Dit zijn geen onbelangrijke vaststellingen daar bij de bevolkingsprognose enkel rekening mag gehouden worden met de natuurlijke bevolkingsaan groei.





Figuur 2 : Migratie en natuurlijke aangroei in Hoeilaart, 1991 - 2001

#### Bevolkingssamenstelling

De onderstaande tabel geeft de ouderdomscategorieën weer van de gemeente Hoeilaart waarbij tevens de evolutie voor de periode 1981-2001 werd berekend.

LEEFTIJD SKLASSE	1981		1991		2001		EVOLUTIE 1981-2001	
	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%	ABS.	%
0 – 19 jaar	2.389	26,8	2.407	25,2	2.396	24,4	+ 7	+ 0,3%
20 – 34 jaar	2.089	23,4	1.932	20,2	1.711	17,4	- 378	- 18,1%
35 – 49 jaar	1.737	19,5	2.266	23,8	2.345	23,8	+ 608	+ 35,0%
50 – 64 jaar	1.530	17,2	1.608	16,9	1.768	18,0	+ 238	+ 15,6%
> 65 jaar	1.169	13,1	1.327	13,9	1.619	16,4	+ 450	+ 38,5%
Totaal	8.914	100	9.540	100	9.839	100	+ 950	+ 10,4%

Tabel 5: bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklasse, 1981-2001

Uit de tabel blijkt duidelijk dat ook Hoeilaart niet ontsnapte aan de vergrijzing van de bevolking. Het aandeel jongeren is ongeveer gelijk gebleven maar kent geen daling, terwijl de 65-plussers hun aandeel zagen toenemen met bijna 40%. Ook de middengroep kende een forse stijging, die voor een groot deel op rekening te brengen is van de 35 tot 49 jarigen en in mindere mate 50 tot 64 jarigen. De toename van deze twee groepen zal een sterke weerslag hebben op het aantal 65- plussers in de loop van de volgende decennia.

## Gezinssamenstelling

Het aantal en de samenstelling van de gezinnen speelt een belangrijke rol. Deze bepalen immers de vraag naar woningen.

	ALLEENWONENDEN		2-3 PERSONEN		4-5 PERSONEN		6 EN MEER PERSONEN		TOTAAL
	ABS.	INDEX	ABS.	INDEX	ABS.	INDEX	ABS.	INDEX	
1970	380	100,0	1.429	100,0	607	100,0	139	100,0	2.555
1980	543	142,9	1.792	125,4	779	128,3	99	71,2	3.213
1990	920	242,1	1.862	130,3	870	143,3	68	48,9	3.720
2000	1.063	279,7	1.949	136,4	865	142,5	77	55,4	3.954

Tabel 6: evolutie gezinssamenstelling, 1970-2000

**Alleenwonenden:** Over een periode van ongeveer 30 jaar zijn de alleenwonende mannen en vrouwen in Hoeilaart met 650 eenheden gestegen; van 380 (14,78% van de bevolking) tot 1030 alleenstaanden (26,35% van de bevolking) of een stijging van 11,57%. Het arrondissement steeg van 18.956 (12,44%) tot 53.287 (24,28%). Hoeilaart volgt hier in grote lijnen de arrondissementele trend.

**Twee- tot driepersoonsgezinnen:** In Hoeilaart stijgt het aandeel van de 2 en 3 persoonsgezinnen van 1.429 (55,93%) tot 1949 eenheden (49,86%). Procentueel is er een afname (-6,07%) van deze groep gezinnen. Het arrondissement stijgt in absolute cijfers van 81.434 (53,55%) tot 114.375 (52,12%) maar procentueel is er een daling met -1,43%

**Vier- tot vijfpersoonsgezinnen:** In Hoeilaart stijgt het aandeel van de 4 tot 5 persoonsgezinnen van 607 (23,76%) tot 856 eenheden (21,89%). Procentueel is er een afname (-1,87%) van deze groep gezinnen. Het arrondissement stijgt in absolute cijfers van 39.748 (26,08%) tot 47.608 (21,52%); procentueel is dit een daling met (-4,56%)

**Zes en meerpersoonsgezinnen:** In Hoeilaart daalt het aandeel van de zes en meerpersoonsgezinnen van 139 (5,43%) tot 74 eenheden (1,89%). Procentueel is er een afname (-3,54%) van deze groep gezinnen. Het arrondissement daalt eveneens in absolute cijfers van 12.242 (8,03%) tot 4.195 (1,91%); procentueel is dit een daling met (-6,12%)

Hieruit kunnen we het volgende besluiten:

- De alleenwonenden bezetten nu reeds meer dan ¼ van de woningen.
- De grote gezinnen dalen het snelst.
- De twee tot drie-persoonsgezinnen bezetten ongeveer ½ van de woningen.

## Gezinsgrootte

De daling van de gezinsgrootte is een algemeen feit. Ze is vooral een gevolg van de gezinsverdunding en van de stijging van het aantal personen dat zelfstandig gaat wonen. Het aantal gezinnen daarentegen stijgt.

	AANTAL GEZINNEN AANTAL	IN HOEILAART INDEX	AANTAL INWONERS AANTAL	IN HOEILAART INDEX	GEMIDDELDE HOEILAART	GEZINSGROOTTE ARR. HALLE - VILVOORDE
31.12.1970	2.555	100	7.471	100	2,92	3,13
01.03.1981	3.213	125,75	8.914	119,31	2,77	2,86
01.03.1991	3.720	145,59	9.544	127,75	2,57	2,63
01.01.2002	3.992	156,24	9.939	133,03	2,49	2,53

Tabel 7: index aantal gezinnen en gezinsgrootte 1970-2002

Bron : NIS

In 2002 waren er 3.992 gezinnen in Hoeilaart. Op een totale bevolking van 9.939 inwoners betekent dit een gemiddelde gezinsgrootte van 2,49. In 1981 bedroeg de gemiddelde gezinsgrootte in Hoeilaart 2,77 tegenover 2,86 in het arrondissement Halle - Vilvoorde. Tussen 1981 en 2001 is de gezinsgrootte zowel in Hoeilaart als in het arrondissement afgenomen. Over de hele lijn (1970-2001) lag de gemiddelde gezinsgrootte van Hoeilaart wel steeds lager dan deze van het arrondissement Halle - Vilvoorde.

#### 4.4.1.3. BESTAANDE HUISVESTINGSSITUATIE

In dit deel wordt de bestaande huisvesting in de gemeente Hoeilaart nader bekeken. Inzicht in de huisvesting van een gemeente en in het bijzonder de woonkwaliteit is essentieel om de woningbehoefte accuraat in te schatten en te beoordelen of de maatregelen tot verbetering van de woon- en woningkwaliteit doelmatig zijn en al dan niet moeten worden bijgesteld. Hiervoor wordt onderzoek verricht naar de ouderdom, de comfortgraad, aard van de woningen en dergelijke meer.

Voor de woonkwaliteit moet hierbij wel vermeld worden dat wij verplicht zijn terug te vallen op volks- en woningtelling van 1991. Deze cijfers zijn dus bijna tien jaar oud, zodat de resultaten i.v.m. de woonkwaliteit zeker genuanceerd moeten worden.

##### Huidig woningpatrimonium

Volgens gegevens van het NIS, op basis van de volks- en woningtelling van 01 maart 1991, telt Hoeilaart 3.411 bewoonde particuliere woningen. Dit zijn echter verouderde cijfers. Na grondige controle van de kiezerslijst door de technische dienst van de gemeente zijn er in Hoeilaart 4.043 woningen. Wanneer we deze laatste telling vergelijken met het aantal gezinnen in 2002 volgens het NIS, namelijk 3.992, komt dit nagenoeg overeen, mits rekening te houden met een leegstand van ongeveer 40 woningen.

##### Nieuwbouwactiviteit

In de periode 1992 – 2001 werden er ongeveer 302 vergunningen afgeleverd voor nieuwbouw particuliere woningen. In Hoeilaart zijn er gemiddeld minder nieuwbouw- dan verbouwingsaanvragen, met in de laatste 5 jaar duidelijk meer verbouwingsaanvragen dan nieuwbouwaanvragen.

	'92	'93	'94	'95	'96	'97	'98	'99	'00	'01	TOTAAL	GEM.
Nieuwbouw	35	15	40	18	44	38	20	28	34	30	302	30
Verbouwing	26	23	34	20	47	49	53	54	55	52	413	41
Afbraak	4	2	3	0	1	7	4	5	5	4	35	4
regularisaties	1	0	0	2	0	0	1	0	4	2	10	1

Tabel 8: evolutie bouwvergunningen 1992-2001

In deze periode werd gemiddeld zo'n 72,5% van de bouwaanvragen gedaan door inwoners van Hoeilaart. De laatste 4-5 jaar zijn er meer aanvragers van Hoeilaart zelf wat samen valt met de periode dat er meer verbouwingsaanvragen zijn. Het zijn Hoeilanders die in de laatste periode verbouwingen doen en zodoende in de gemeente blijven wonen. In 1993 en 1998 was 33% van alle aanvragers afkomstig van buiten de gemeente, in 1998 slechts 18%.

##### Leegstand

Op een totaal van 4.043 woningen waren er in april 2000 36 leegstaande woningen. Hiervan staan er 8 langdurig leeg en zijn er 6 verwaarloosd. Dit betekent dat de effectieve leegstand slechts 0,9% van het totale woningaanbod bedraagt. We kunnen dus niet spreken van een geografisch gebonden en/of een systematische leegstand in Hoeilaart.

Volgens de richtlijnen van het RSV dient rekening te worden gehouden met de frictieleegstand. Deze frictieleegstand is nodig om de markt naar behoren te laten functioneren en dient begrepen te zijn tussen de 2,5% (101 wooneenheden) en 3,5% (141 wooneenheden), afhankelijk van de migratiedruk.

Opmerking: Door een te lage frictie worden veel van de jonge gezinnen verplicht uit te wijken naar andere gemeenten waardoor het gesloten bevolkingsscenario negatief wordt beïnvloedt. Het gevolg van een zeer lage frictie is een dalend geboortecijfer. De stijgende seneliteitsindex die er al was in Hoeilaart wordt daardoor nog meer negatief beïnvloed.

#### Kwaliteit van de woningen

Voor de woonkwaliteit moet hierbij wel vermeld worden dat wij verplicht zijn terug te vallen op volks- en woningtelling van 1991. Deze cijfers zijn dus bijna tien jaar oud, zodat de resultaten i.v.m. de woonkwaliteit zeker moeten worden genuanceerd.

#### Ouderdom van de woningen

Net zoals voor Vlaanderen dateert in Hoeilaart iets minder dan de helft van alle woningen van voor 1962. Daarvan kende Hoeilaart in de perioden voor Wereldoorlog II een hogere bouwactiviteit dan het Vlaams gemiddelde. In de periode 1946 - 1962 ligt dit heel wat lager. De grootste bouwactiviteiten vonden plaats in de periode 1971 - 1981. Na 1981 loopt het aantal woningen gelijk met het Vlaams gemiddelde.

		VOOR 1919	1919-1945	1946-1961	1962-1970	1971-1980	NA 1981	TOTAAL
HOEILAART	ABS	545	550	469	363	756	364	3.411
	%	16,0	16,1	13,7	10,6	22,2	10,7	
VLAAMS GEMIDDELDE	%	11,3	14,8	20,3	13,2	18,5	10,8	

Tabel 9: ouderdom van de woningen, 1991

#### Huidig comfort van de woningen

Uit de tabel blijkt onmiddellijk dat het comfortniveau van de woningen in Hoeilaart een stuk hoger ligt dan het Vlaams gemiddelde. Van de 3.411 woningen kent meer dan de helft van de woningen groot comfort (57%). Ongeveer 22% van de woningen kent klein of geen comfort. Wanneer we deze cijfers vergelijken met het Vlaams gemiddelde van 87% van de woningen met minstens klein comfort, moet worden vastgesteld dat in Hoeilaart 92% van de woningen aan de minimale comforteisen voldoet. Dit hoger percentage houdt ook duidelijk verband met de ouderdom van de woningen. Een minder oud patrimonium brengt veelal een hoger gemiddeld comfort met zich mee.

		GROOT COMFORT	MIDDELMATIG COMFORT	KLEIN COMFORT	GEEN COMFORT	TOTAAL
HOEILAART	ABS	1943	700	464	284	3.411
	%	57,0	20,5	13,6	8,3	
VLAAMS GEMIDDELDE	%	42,1	16,5	26,9	13,8	

Tabel 10: comfort van de woningen, 1991

#### Soort bebouwing

In 1991 bestond ongeveer 60% van het woningbestand in Hoeilaart uit open bebouwing, wat beduidend meer is dan het Vlaams gemiddelde. Dit gaat gepaard met een veel lager aandeel gesloten en halfopen bebouwing dan gemiddeld. Het aantal appartementen is gelijk met het Vlaams gemiddelde.

		OPEN BEBOUWING	HALFOPEN BEBOUWING	GESLOTEN BEBOUWING	APPARTEMENT	TOTAAL
HOEILAART	ABS	2.055	469	383	494	3.411
	%	60,2	13,7	11,2	14,5	
VLAAMS GEMIDDELDE	%	38,7	19,4	25,9	15,8	

Tabel 11: typologie van de woningen, 1991

## Woonoppervlakte van de woningen

Wanneer we als maatstaf voor een kwaliteitsvolle woning een minimale oppervlakte van 65m<sup>2</sup> veronderstellen, volgt dat globaal gezien 23,5% van de woongebouwen niet aan deze voorwaarde voldoet, maar minder is dan het Vlaams gemiddelde. Het percentage woningen met een woonoppervlakte van meer dan 105m<sup>2</sup> ligt hoger dan het Vlaams gemiddelde. Hoeilaart kern kent het grootste percentage kleine woningen. Ten Trappen en 't Rot kennen een hoog percentage woningen >105m<sup>2</sup> en het aantal woningen <44m<sup>2</sup> is nagenoeg nihil

		< 44 m <sup>2</sup>	45-64 m <sup>2</sup>	65-104 m <sup>2</sup>	> 105 m <sup>2</sup>	TOTAAL
HOEILAART	ABS	201	598	1471	1141	3.411
	%	5,9	17,5	43,1	33,5	
VLAAMS GEMIDDELDE	%	7,4	20,4	43,9	28,3	

Tabel 12: woonoppervlakte van de woningen, 1991

## Eigendomsstructuur

In Hoeilaart bedraagt de verhouding eigenaars - huurders globaal gezien ongeveer één huurwoning op vier woningen (72% -28%). Deze verhouding ligt iets hoger dan het Vlaams gemiddelde (68%-32%). De meeste eigenaars van woningen zijn terug te vinden in de verschillende deelgebieden, met uitzondering van Hoeilaart kern en Terheiden – ten Bos dat een hoger percentage huurders kent.

## Sociale huisvesting

De huidige situatie wat betreft sociale huisvesting kan opgesplitst worden naar het aantal verkochte en verhuurde woningen. Daarnaast worden ook het aantal sociale kavels aangehaald. In onderstaande tabel worden de bestaande projecten weergegeven:

	Huurwoning	Huurappartement	Koopwoning	Sociale kavels	Totaal	
Tenboslaan	4		19		23	GMV
Eendrachtlaan	15		28		43	GMV
Peuterhoutlaan	1		21		22	GMV
Kolenbranderslaan	38	28			66	GMV
Welvaartlaan		36			36	GMV
Charlierlaan		25			25	GMV
Sloesveldstraat			1		1	GMV
Leenweg				13	13	gemeente
Tuinendaal	5		6		11	VLAB
Tuinendaal		6			6	GMV
F.Sohiestraat		16			16	
Overijsesteenweg		3			3	VLAB
Gemeentelijke Solheide	VK		4	69	73	HAVI
Sociale VK Ter Veld				24	24	HAVI
TOTAAL	63	114	79	106	362	

Tabel 13: bestaand aanbod aan sociale huisvesting

GMV : Sociale bouwmaatschappij 'Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting'

HAVI : Intercommunale Haviland

VLAB : VLABINVEST

In de gemeente Hoeilaart zijn er weinig sociale huisvestingsmogelijkheden (koopwoningen en huurwoningen); Het percentage huurwoningen bedraagt iets meer dan 4%, minder dan het streefcijfer van 10% sociale huurwoningen. Er is ook een aanbod naar bejaarden en zorgbehoevenden toe. In de meest recente projecten zijn er woongelegenheden voor levenslang wonen voorzien.

Aantal bedden	Rustoord 37	Rustverzorgingstehuis 43	Kortopvang 0	Totaal 80	OCMW
---------------	----------------	-----------------------------	-----------------	--------------	------

Tabel 14: Aanbod bejaarden en zorgbehoevenden

Opvallend is wel in Hoeilaart het grote aandeel aan sociale huurappartementen. Net zoals in de rest van Vlaanderen is de appartementsdruk ook in de gemeente Hoeilaart hoog. Dit geldt echter niet alleen binnen de sociale woningmarkt, maar ook binnen de reguliere woningmarkt.

#### VOORZIENINGEN

##### Gemeenschapsvoorzieningen

- Het gemeentehuis is centraal gelegen in de kern van Hoeilaart. De meeste diensten zijn daar gevestigd.
- Het gemeentelijk containerpark en gemeentelijke loods werden ingericht op een terrein langs de Watertorenstraat, bij de noordgrens van de gemeente.
- De gemeentelijke begraafplaats ligt tussen de Steenbergstraat en de Jezuseiksesteenweg. De gemeente wenst deze uit te breiden tot aan de Watertorenstraat.
- Typerend voor Hoeilaart is de eigen drinkwaterwinning. Het pompstation ligt langs de Overijsesteenweg/Koedaalstraat. Een watertoren voor de bedeling staat aan de Watertorenstraat.

##### Onderwijs

- De gemeente telt twee lagere basisscholen die in het centrum gelegen zijn.

##### Verzorging

- Er is geen ziekenhuis in Hoeilaart.
- Een rusthuis is gelegen langs de Groenendaalsesteenweg.

##### Culturele en recreatieve voorzieningen

- Sport- en recreatievoorzieningen: een uitgebreide beschrijving hiervan is terug te vinden onder het hoofdstuk toeristisch – recreatieve structuur.
- Er is een museum voor Bosbouwkunde langs de Duboislaan gelegen.
- Gemeenschapscentrum Felix Sohie, Jeugdcentrum Koldam, Muziekcentrum
- Gemeentelijke openbare Ruusbroecbibliotheek, gelegen in het Felix Sohiecentrum
- Jeugdinfrastructuur in voormalige Iverleksite
- Sint-Clemenskerk

#### 2.3.4.2 ECONOMISCHE STRUCTUUR

In onze maatschappij bepalen de economische krachten in hoge mate de maatschappelijke en ook de ruimtelijke structuren. Een ruimtelijk - economische benadering van de gemeente mag dan ook niet ontbreken. De ontwikkeling van het spreidingspatroon van economische activiteiten is immers een belangrijk ruimtelijk structurerend element. De ruimtelijke vertaling ervan komt neer op de inplanting van bedrijventerreinen, kleine zelfstandige bedrijfjes en de aanwezigheid van voorzieningen i.c. handel en diensten.

##### **RUIMTELIJKE SPREIDING BEDRIJVIGHEID**

###### Bedrijventerreinen

Er zijn geen industriegebieden of ambachtelijke bedrijventerreinen aanwezig in Hoeilaart. Kleine lokale bedrijfjes zijn eerder verspreid gelegen. Ter hoogte van het station Groenendaal is tussen de spoorweg en de Terhulpsesesteenweg een concentratie kantoren gelegen, ingekleurd in het BPA Vandammestraat.

#### Geïsoleerde bedrijvigheid

Onder ruimtelijk geïsoleerde bedrijven kan een onderscheid gemaakt worden naar bedrijven waar de locatie als een 'paarse vlek' in het APA is opgenomen, bedrijven in de woonzone en bedrijven in agrarische of groengebieden (zonevreemde bedrijven).

- Naast de bovenvermelde concentratie van kantoren is er nog één bedrijf opgenomen in het APA, namelijk de ijzergieterij Desbeck, gelegen aan de rand van de IJsevallei en langs de Overijsesteenweg.
- Daarnaast komt er ook in Hoeilaart bedrijvigheid, al dan niet verweven met andere functies, in het woongebied voor die niet is bevestigd in het APA. Bepaalde bedrijven in of aan de rand van de woonkern kunnen als zonevreemd beschouwd worden als zij de draagkracht van de (woon)omgeving overschrijden.
- Binnen de groep van geïsoleerde bedrijven treffen we ook zonevreemde bedrijven aan. Ook in Hoeilaart wordt men geconfronteerd met de problematiek van zonevreemde bedrijven. De GOM Vlaams-Brabant heeft een studie verricht over de zonevreemde bedrijven in de provincie. Volgens de inventaris (1999) zouden er 5 bedrijven zonevreemd of gedeeltelijk zonevreemd gelegen zijn, terwijl er 7 zonevreemd worden als zij zouden uitbreiden. Deze lijst is niet-limitatief. Daarvan zouden er volgens de GOM - studie een viertal bedrijven in theorie in aanmerking kunnen komen voor opname in een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven. In tegenstelling tot de meeste andere gemeenten in Vlaanderen, hebben de zonevreemde bedrijven in Hoeilaart volgens het APA wel mogelijkheden tot uitbreiding, namelijk max. 20% van het bestaand volume. Het is slechts in het geval dat deze uitbreiding ontoereikend is, dat een dergelijk sectoraal BPA noodzakelijk is.
- Langs de oost - westas (Charlierlaan - Biesmanslaan) zijn recent een aantal kleine bedrijvencentra ontstaan.

#### Kleinhandel en commerciële diensten

Kleinhandel komt nog in belangrijke mate verweven voor met andere functies. Als functie kan de kleinhandel zich ruimtelijk uitdrukken in verschillende types zoals winkels, baanwinkels, grootwarenhuizen, discounts,... De laatste jaren merken we dat handelszaken zich meer en meer gaan richten op de in- en uitvalswegen en uit het centrum wegtrekken.

De kleinschalige handelszaken zijn sterk geconcentreerd in het centrum van Hoeilaart. Het winkelapparaat in de kern kent vooral een lokaal verzorgend karakter is voornamelijk gericht op doelgericht en laagfrequente aankopen. Er komt slechts één grootschalige zaak voor (supermarkt). Voor meer specifieke aankopen richt men zich vooral naar de omringende steden Brussel, Leuven en Waver.

In de nabijheid van het station Groenendaal (concentratie aan de Groenendaalsesteenweg) en het Zoniënwoud zijn horecazaken gevestigd, al dan niet gekoppeld aan maneges.

#### TEWERKSTELLINGSPROFIEL

In dit hoofdstukje geven we een overzicht van de tewerkstelling in de verschillende sectoren. Dit laat ons toe de diverse deelaspecten beter te kaderen in het globaal economisch functioneren en hun relatieve belang in te schatten.

#### Algemeen

Volgens de gegevens van de RSZ en RSVZ waren er in Hoeilaart anno 2001 ca. 2.220 personen werkzaam. Hiervan waren er 1.290 werknemers en 930 zelfstandigen (incl. bijberoep). Tussen 1991 en 2001 groeide het aantal arbeidsplaatsen in Hoeilaart aan met ongeveer 16,4%. De grootste stijging van arbeidsplaatsen situeert zich bijna hoofdzakelijk in de tertiaire sector.

Volgende tabel geeft een overzicht van de evolutie tussen 1991 en 2001 voor Hoeilaart. De werkgelegenheid werd als volgt opgedeeld: primaire sector, secundaire of industriële sector en de tertiaire of dienstensector. Binnen iedere economische sector (primaire, secundaire en tertiaire) wordt nog verder onderscheid gemaakt tussen de verschillende bedrijfstakken.



	AANTAL WERKNEMERS						AANTAL ZELFSTANDIGEN			
	1991		2001		1991	2001				
	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%	ABS	%
<b>TOTAAL PRIMAIRE SECTOR</b>	<b>21</b>	<b>2,1</b>	<b>21</b>	<b>1,6</b>	<b>0</b>	<b>0,0</b>	<b>144</b>	<b>15,4</b>	<b>74</b>	<b>8,0</b>
VOEDING	15	1,5	11	0,9	-4	-26,7				
ENERGIE	88	9,0	13	1,0	-75	-85,2				
TEXTIEL	9	0,9	0	0,0	-9	-100				
CHEMISCHE NIJVERHEID	11	1,1	0	0,0	-11	-100				
METAALVERWERKING	91	9,3	24	1,9	-67	-73,6				
ANDERE NIJVERHEID (HOUD EN PAPIER)	10	1,0	10	0,8	0	0,0				
BOUW	74	7,6	50	3,9	-24	-32,4				
<b>TOTAAL SECUNDAIRE SECTOR</b>	<b>298</b>	<b>30,6</b>	<b>108</b>	<b>8,4</b>	<b>-190</b>	<b>-63,8</b>	<b>200</b>	<b>21,4</b>	<b>174</b>	<b>18,7</b>
KLEINHANDEL	128	13,1	120	9,3	-8	-6,3				
GROOTHANDEL	43	4,4	38	3,0	-5	-11,6				
HORECA	71	7,3	52	4,0	-19	-26,8				
VERVOER EN TRANSPORT	16	3,4	44	3,4	28	175,0				
FINANCIËLE INSTELLINGEN	51	5,2	50	3,9	-1	-2,0				
BEDRIJFSONDERSTEUNENDE DIENSTEN	48	4,9	86	6,7	38	79,2				
COMMUNICATIE – IT	23	2,4	405	31,4	382	1.660,9				
OVERHEIDSDIENSTEN	69	7,1	101	7,8	32	46,4				
ONDERWIJS EN ONDERZOEK	89	9,1	108	8,4	19	21,4				
SOCIO-MEDISCHE VERZORGING	84	8,6	117	9,1	33	39,3				
CULTUUR EN RECREATIE	19	2,0	23	1,8	4	21,1				
OVERIGE DIENSTVERLENING	15	1,5	17	1,3	2	13,3				
<b>TOTAAL TERTIAIRE SECTOR</b>	<b>656</b>	<b>67,3</b>	<b>1.161</b>	<b>90,0</b>	<b>+505</b>	<b>+77,0</b>	<b>589</b>	<b>63,1</b>	<b>682</b>	<b>73,3</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>	<b>975</b>	<b>100</b>	<b>1.290</b>	<b>100</b>	<b>+315</b>	<b>32,3</b>	<b>933</b>	<b>100</b>	<b>930</b>	<b>100</b>

Tabel 15: totale tewerkstelling per bedrijfssector, 1992-2001

## Tewerkstelling in de primaire sector (land- en tuinbouw)

In Hoeilaart zijn er weinig landbouwgebieden. De serreteelt is de laatste jaren ook sterk gedaald. De economische betekenis van de landbouw is de laatste decennia dan ook in relatieve zin sterk afgenomen.

## Tewerkstelling in de secundaire sector

Er is geen grote industrie in Hoeilaart. Het zijn eerder kleine ondernemingen die actief zijn. De secundaire sector kent een sterke terugval. T.o.v. 1991 is de tewerkstelling in de secundaire sector gedaald met 43,4%. In 2001 is 12,7% of 282 tewerkgesteld in de secundaire sector waarvan de grootste groep in de bouwsector. De textiel en chemische sector kennen zelfs geen werknemers meer en zijn bijgevolg verdwenen uit Hoeilaart. De sector energie en de metaalverwerking kent ook een sterke terugval.

## Tewerkstelling in de tertiaire sector

De tertiaire sector blijft met 1.843 (1.161 werknemers en 682 zelfstandigen) tewerkgestelden of 83% van het totaal de belangrijkste sector in Hoeilaart. De sector is t.o.v. 1991 met 48% toegenomen. De voornaamste oorzaak van de toename van het aantal arbeidsplaatsen is de stijging van het aantal werknemers in de sectoren bedrijfsgerichte diensten, IT en communicatie. Kleinere toenames zijn op te merken in vervoer en overheidsdiensten. De handel en de horeca kent een terugval, maar het is beperkt.

Het verschijnsel van tertiaïrisering is een tendens die zich in heel Vlaanderen manifesteert. Dit tertiaïriseringsproces kent velerlei oorzaken:

- het afstoten van de eigen dienstverlening binnen de industriële ondernemingen naar afzonderlijke dienstverlenende bedrijven;
- een stijging van de welvaart veroorzaakt meer vraag naar gespecialiseerde diensten dan naar industriële goederen;



- grotere behoefte aan gespecialiseerde diensten (fiscaliteit, managementadvies, ...) in het bedrijfsleven;
- grotere tewerkstelling in overheidsinstellingen.

#### Aantal bedrijven

Volgende tabel geeft de grootte aan van de bedrijven in Hoeilaart in de zin van het aantal tewerkgestelden. Dit heeft zowel betrekking op private inrichtingen als overheidsinrichtingen.

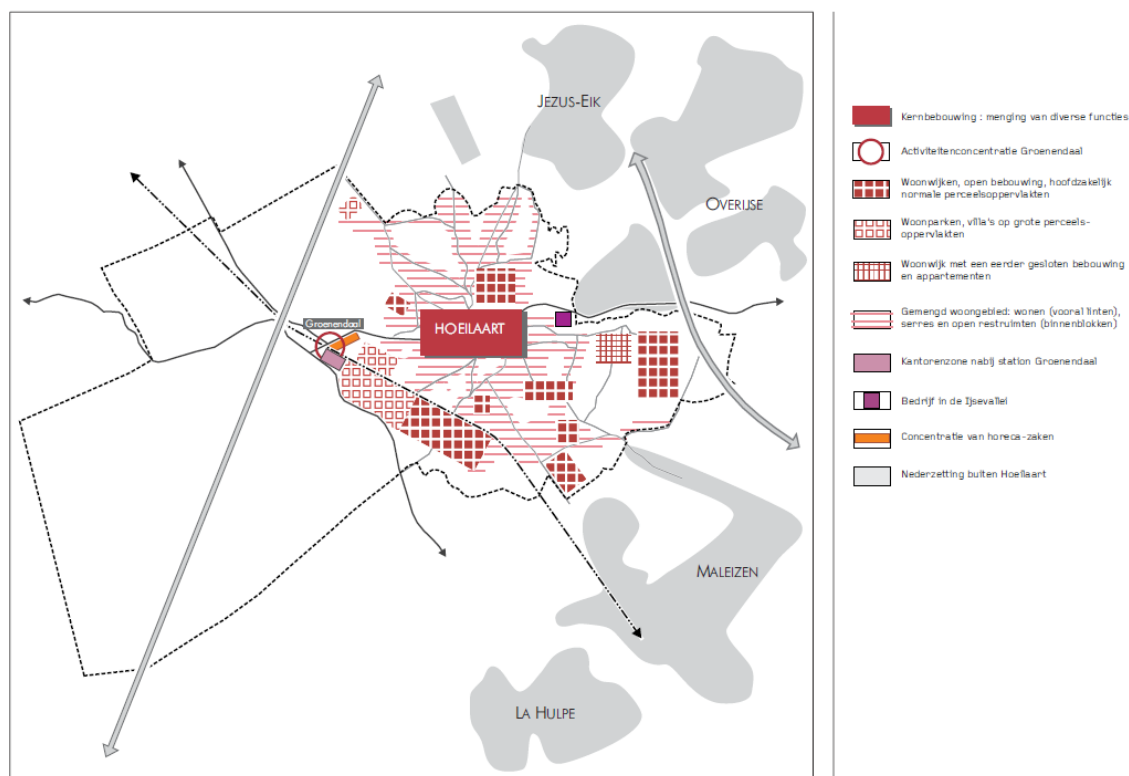
AANTAL WERKNEMERS	AANTAL BEDRIJVEN IN 1991	AANTAL BEDRIJVEN IN 2001	EVOLUTIE 1991 - 2001
1 TOT 4	142	130	-8,5%
5 TOT 9	35	27	-22,9%
10 TOT 19	12	11	-8,3%
20 TOT 49	7	10	+42,9%
50 TOT 99	2	2	/
100 TOT 199			
MEER DAN 200		1	/
TOTAAL	198	181	-8,6%

Tabel 16: aantal bedrijven naar dimensie van tewerkstelling

Hoeilaart kent in 2001 een 181-tal bedrijven t.o.v. 198 in 1991. Dit betekent een kleine afname van bijna 9% de laatste 10 jaar of een gemiddelde van 1 à 2 bedrijven per jaar. Bijna alle dimensies kennen een terugval. Dit geldt echter niet voor de ondernemingen met 20 tot 49 werknemers, hiervan is het aantal ondernemingen gestegen in de periode tussen 1991 en 2001.

Ongeveer 70% van de inrichtingen in Hoeilaart zijn kleine ondernemingen met 1 tot 4 werknemers. De andere kennen een grootte van 5 tot 50 werknemers.

Kaart 7: Bestaande structuur van de bebouwde ruimte



## 2.3.5 Bestaande verkeersstructuur

### 2.3.5.1 WEGINFRASTRUCTUUR

Aan de gemeentegrens van Hoeilaart liggen twee wegen van Vlaams en internationaal belang. In het westen is dit de Brusselse Ring (R0) terwijl in het oosten de autosnelweg Brussel – Namen (E411) voorbij loopt. Hoeilaart is via diverse op- en/of afritten op beide wegen bereikbaar.

De belangrijkste intergemeentelijk verbindingsweg op het grondgebied van de gemeente is de N275 (Terhulpesteenweg). Deze is van groot belang als invalsweg naar Brussel, mede door de congestie op de Ring.

De centrale as Groenendaalsesteenweg - J.B. Charlierlaan - A. Biesmanslaan - Overijsesteenweg, gelegen in de IJsevallei, doorkruist de gemeente van west naar oost. Deze centrale as verwerkt voornamelijk doorgaand verkeer. Doordat deze weg door de kern van de gemeente loopt hypothekeert hij de verkeersleefbaarheid en de leefbaarheid in het algemeen van de kern. Deze wegen vormen zowel een fysieke als visuele barrière binnen de gemeente.

De andere wegen fungeren eerder als gemeentelijke wegen. Enerzijds verbinden ze verschillende woonkernen binnen de gemeente, anderzijds verbinden ze Hoeilaart met de woonkernen van de omliggende gemeenten.

De kern Hoeilaart vertoont een radiaal wegennet waar verschillende wegen samenkomen. Vanuit de kern van Hoeilaart vertrekken volgende wegen:

- J.B. Charlierlaan – Groenendaalsesteenweg richting N275
- Waversesteenweg – Hoeilaartsesteenweg richting Maleizen en E411
- Biesmanslaan – Overijsesteenweg richting Overijse en E411
- Jezuseiksesteenweg richting Jezus-Eik
- W. Eggerickxstraat – Vlaanderveldlaan – C. Melottstraat richting N275
- Brusselsesteenweg richting R0 (Welriekende Dreef)

Andere belangrijke wegen die niet vertrekken vanuit de kern van Hoeilaart zijn de Jos Kumpsstraat en de Duboislaan.

De overige straten, zowel binnen als buiten de kern, zijn vooral woonstraten die enkel dienen als interne ontsluitingsweg.

De renbaan van Groenendaal is rechtstreeks op de ring aangesloten. Doordat de ontsluiting van de parking op de ring niet optimaal is, komt de verkeersveiligheid in het gedrang als er activiteiten plaats vinden op deze site.

### 2.3.5.2 OPENBAAR VERVOER

Hoeilaart wordt doorkruist van noordwest naar zuidoost door de spoorlijn Brussel – Namen – Luxemburg. De spoorlijn passeert het stations 'Groenendaal' en de halte 'Hoeilaart'.

Verder bedienen volgende buslijnen Hoeilaart:

- Lijn 395 Leuven – Overijse – Hoeilaart
- Lijn 343,344,345 Brussel Leopoldswijk – Hoeilaart – Maleizen – Waver
- Lijn 366 (TEC) Brussel Flageyplein – Rixensart - Court Saint - Pierre
- Bediening scholen Bosvoorde (niet in het weekend)
- Druivenlijn 830 Groenendaal – Zaventem

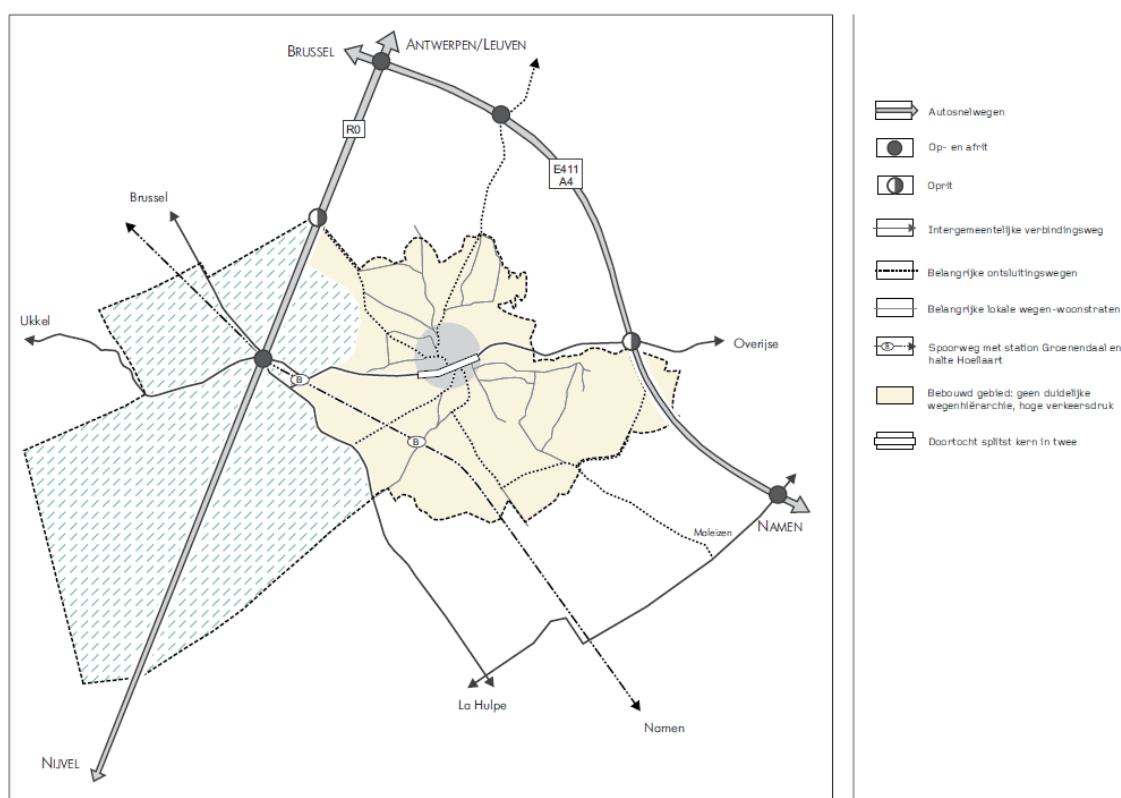
### 2.3.5.3 BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK

In het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk werden te Hoeilaart bovenlokale functionele fietsroutes en bovenlokale alternatief-functionele fietsroutes geselecteerd. In Hoeilaart werd er geen functionele hoofdroute weerhouden. Volgende routes werden als bovenlokale functionele fietsroute aangeduid:

- Jezuseiksesteenweg (verbinding Hoeilaart – Jezus-Eik)
- Groenendaalsesteenweg - J.B.Charlierlaan (verbinding Hoeilaart – Groenendaal)
- Biesmanslaan – Overijsesteenweg (verbinding Hoeilaart – Overijse)
- P.Malustraat - W.Matstraat - J.B. Denayerstraat – Tenboslaan – Waversesesteenweg (verbinding Hoeilaart – Maleizen)
- Terhulpesteenweg (verbinding Brussel – Groenendaal – La Hulpe)
- Tumulidreef – Van Der Heydenlaan – St-Michielsdreef (verbinding Groenendaal – Sint-Genius-Rode)

Voor de verbinding Groenendaal – Sint-Genesius-Rode selecteerde het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk tevens een bovenlokale alternatief-functionele fietsroute in de omgeving van de Renbaan van Groenendaal (via Stakendreef)

Kaart 8: Bestaande lijninfrastructuur



### 2.3.6 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

De gemeente Hoeilaart, gemeente aan het Zoniënwood, doet er alles aan om zich op het toeristisch – recreatieve vlak te promoten. Naast wandeltoerisme, paardensport en druiventeelt is ook de cultureel-historische achtergrond belangrijk voor de gemeente. Binnen de gemeente zijn dan ook heel wat bezienswaardigheden en routes die de moeite waard zijn te vermelden in dit structuurplan. In het volgende deel worden zij kort beschreven en op kaart aangeduid.

### 2.3.6.1 Recreatieve fiets- en wandelpaden

Het algeheel groene karakter van Hoeilaart leent zich uitstekend om te fietsen of een wandeling te maken. Grootste trekpleister is het Zoniënwoud. Ongeveer 1.180 ha van dit bos is gelegen op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart. Ook langs de IJse en elders in de gemeente zijn er tal van mogelijkheden om te fietsen of te wandelen. Binnen de gemeente, en ook intergemeentelijk, zijn verschillende wandel- en fietsroutes uitgestippeld.

#### Wandelroutes

- **Hazendalwandeling:** deze wandeling loopt over een afstand van 3,5 km en vertrekt aan het station van Groenendaal. Deze wandeling laat de kruidenvegetatie van het Zoniënwoud in beeld komen. De wandeling leidt vanaf het station van Groenendaal naar de Koningsvijvers en terug.
- **Groenendaalwandeling:** deze wandeling loopt over een afstand van 5,7 km en vertrekt aan de Ganzepoot. De wandeling loopt op de grens tussen Hoeilaart en Sint – Genesius – Rode. De wandeling loopt voorbij het kapelletje van de heilige Kornelius, het borstbeeld van Jan van Ruusbroec, het rijksstation voor Bos- en Hydrobiologisch Onderzoek, de herdenkingssteen van Alexandre Dubois, het bosmuseum, de Keizer Karelvijver, de restanten van het klooster van Groenendaal, het Kasteel van Groenendaal en de Kasteelvijver.
- **Welriekendewandeling:** deze wandeling loopt over 6 km en vertrekt aan de Kapel van Welriekende. Deze wandeling vertrekt op het grondgebied van de gemeente Hoeilaart maar loopt grotendeels op het grondgebied van Bosvoorde. Ze leidt onder meer langsheen de Onze – Lieve – Vrouwekapel van Welriekende.
- **Ruusbroecwandeling:** het traject van deze wandeling is 5,7 km lang en vertrekt op de parking van het Bosmuseum in Groenendaal. Deze wandeling leidt langsheen de Hoeve van Groenendaal (Bosmuseum), de muren van het klooster, de grafsteen van Thomas Monincx, de Ruusbroecbank, de Sint – Korneliskapel, de overblijfselen van de priorijkerk, het terras en puin van de kapel van Onze – Lieve – Vrouw van Loretto en de Isabelladreef.
- **Wandelen doorheen Hoeilaart:** een lengte van de wandeling is niet bepaald aangezien op elke plaats vertrokken kan worden binnen de gemeente. De brochure geeft de belangrijkste bezienswaardigheden en monumenten weer binnen de gemeente.

#### Fietsroutes

- **Zoniënwoudroute:** deze onbewegwijzerde route loopt over het grondgebied van de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart, Jezus – Eik. Het grootste deel van de route loopt doorheen het Zoniënwoud.
- Grensroute
- MTB – parcours “Nero-route”
- Gordelroute (100km)

#### Sport- en spelinfrastructuur

##### Sportinfrastructuur

- Gemeentelijke sporthal met aanliggende tennisterreinen, Koldamstraat 9a
- Gemeentelijke voetbalterreinen met randinfrastructuur, Kapelstraat
- Sportcomplex en voetbalvelden langs de Overijsesteenweg
- Tennis- en hockeyvelden langs de Jozeph Kumpstraat
- Jan van Ruusbroecpark (petanqueveld)
- Speelbos (Karrenbergstraat)
- Sportterrein Mariën

## Maneges

- Lord Newcastle Stables, Brusselsesteenweg 195
- Les Drags, Brusselsesteenweg 197
- Ariosa Horse's Club, Groenendaalsesteenweg 141 (opgenomen in het BPA Groenendaal)
- Green Corner, Nilleveldstraat 55 (zonevreemd, gelegen in natuurgebied)
- Musette, Brusselsesteenweg 143 (zonevreemd, gelegen in agrarisch gebied)
- Poney Circus, Sint-Jansberglaan (zonevreemd, gelegen in bosgebied)
- Relais de Groenendaal, Groenendaalsesteenweg 139 (opgenomen in het BPA Groenendaal)
- J.Lindtstraat 2
- Dondi, Brusselsesteenweg 171 (zonevreemd, gelegen in agrarisch gebied)
- Boudart Ann, Hazendreef 23
- Hazendreef 40

## Toeristisch - culturele voorzieningen

We maken hierbij onderscheid tussen bezienswaardigheden in het centrum, bezienswaardigheden in het Zoniënwoud en wetenswaardigheden omtrent druiven en gastronomie.

## Centrum van de gemeente:

- Het kasteel – gemeentehuis: een neogotisch gebouw daterend uit 1858.
- Onze – Lieve – Vrouwekapel
- De Kasteelhoeve: behoorde eerst tot de heerlijkheid Terheide. De huidige vorm gaat terug tot de 17de eeuw. De renovatie startte in 2006.
- Tramstation: dit is een echt symbool dat staat voor de bloei van de Druivenstreek. Dit station was een belangrijke draaischijf voor de druivenhandel en de lijn verbond Hoeilaart met Overijse en Groenendaal. Nu is het station vooral bekend als huis van Nero, de bekende stripheld uit de gelijknamige strips van Marc Sleen.
- Smeyberghoeve: deze hoeve is gelegen op de oostelijke grens van de gemeente.
- Kasteel de Quirini: neo – geotisch gebouw, gebouwd in 1894. Volledig gerestaureerd in 1988.
- Brouwerij Groenendaal: gebouwd in 1909 en nu in gebruik als Academie voor Muziek, Woord en Dans.
- Geboortehuis Felix Sohie: gelegen in de Felix Sohiestraat.
- Sint – Clemenskerk: gebouwd tussen 1870 en 1874. Gebouw in neo-Romaanse stijl.
- Hof ten Doenberghe: herbouwd in 1882. Nu in gebruik als rustoord.
- Serristenvilla's (cf. inventaris Verhaeghen)

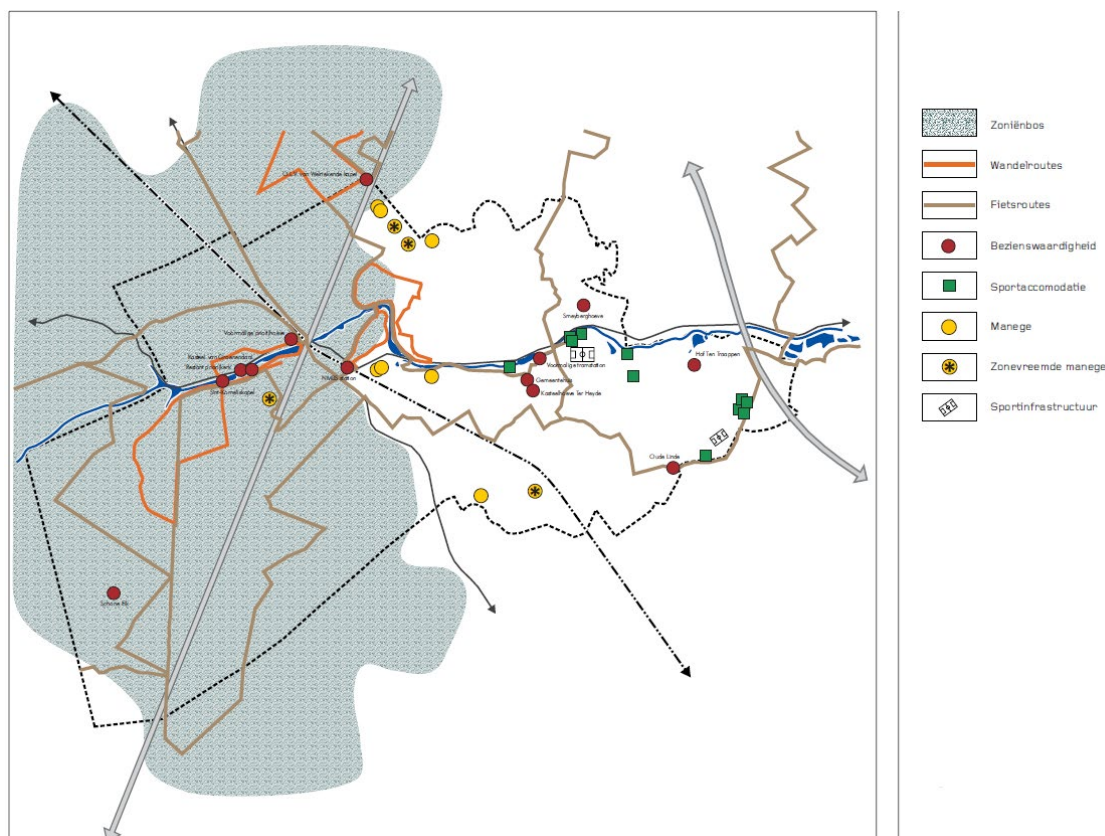
## In het Zoniënwoud:

- De priorij van Groenendaal
- Het bosmuseum "Jan van Ruusbroec": gelegen in het hartje van het Zoniënwoud. De ideale uitvalsbasis voor fietstochten en wandelingen.
- Station van Groenendaal
- Kapel van Welriekende
- Kasteel van Groenendaal
- Koninklijke loge aan de renbaan
- Koningsvijvers

Druiven en gastronomie:

- Elk jaar heeft te Hoeilaart het 3de weekend van september het 'Druivenfestival' plaats. Op dit festival promoot Hoeilaart zijn gemeente. De vader van de druiventeelt Felix Sohie kreeg een standbeeld in het dorpscentrum. De druiven zijn de vruchten die Hoeilaart de naam 'glazen dorp' gaven.
- Op de invalswegen naar het centrum zijn de serristenvilla's gelegen die herinneren aan het succes en de weelde van de druiventeelt.
- Naast de druiven is ook de kaastaart een streekspecialiteit

Kaart 9: Bestaande toeristisch-recreatieve structuur



### 2.3.7 Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

Het westelijk deel van Hoeilaart wordt nagenoeg volledig ingenomen door een deel van het Zoniënwoud. Ter hoogte van Hoeilaart wordt dit bosgebied wel doorsneden door een deel van de Ring rond Brussel. Meer naar het oosten toe is de bebouwing geconcentreerd. De bebouwing neemt echter quasi het volledig resterende deel van het grondgebied in dat niet wordt ingenomen door het Zoniënwoud. De bebouwing in Hoeilaart kenmerkt zich door residentiële verstedelijking. Commerciële voorzieningen, bedrijven en industrie zijn minder talrijk aanwezig in vergelijking met andere gemeenten in de Brusselse rand. De min of meer uitgestrekte landbouwgebieden zijn nagenoeg allemaal aan de rand van de gemeente gelegen, in bepaalde delen komen waardevolle elementen voor. Een groot deel van het landbouwareaal is ingenomen door serres waarin de druiventeelt floreerde. Een deel van deze serres is in de loop der tijd wel afgebroken. Hoeilaart beschikt niet over een groot aantal aaneengesloten open ruimtegebieden, met uitzondering van een aantal binnengebieden.

Binnen de gemeente Hoeilaart kunnen we een aantal belangrijke structuren onderscheiden. Deze zijn zowel van natuurlijke als kunstmatige oorsprong.



Belangrijke lijnelementen:

- De Ring van Brussel en de E411
- De centrale as Groenendaalsesteenweg – J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan – Overijsesteenweg
- De N275 (Terhulpesteenweg)
- De spoorlijn Brussel – Luxemburg

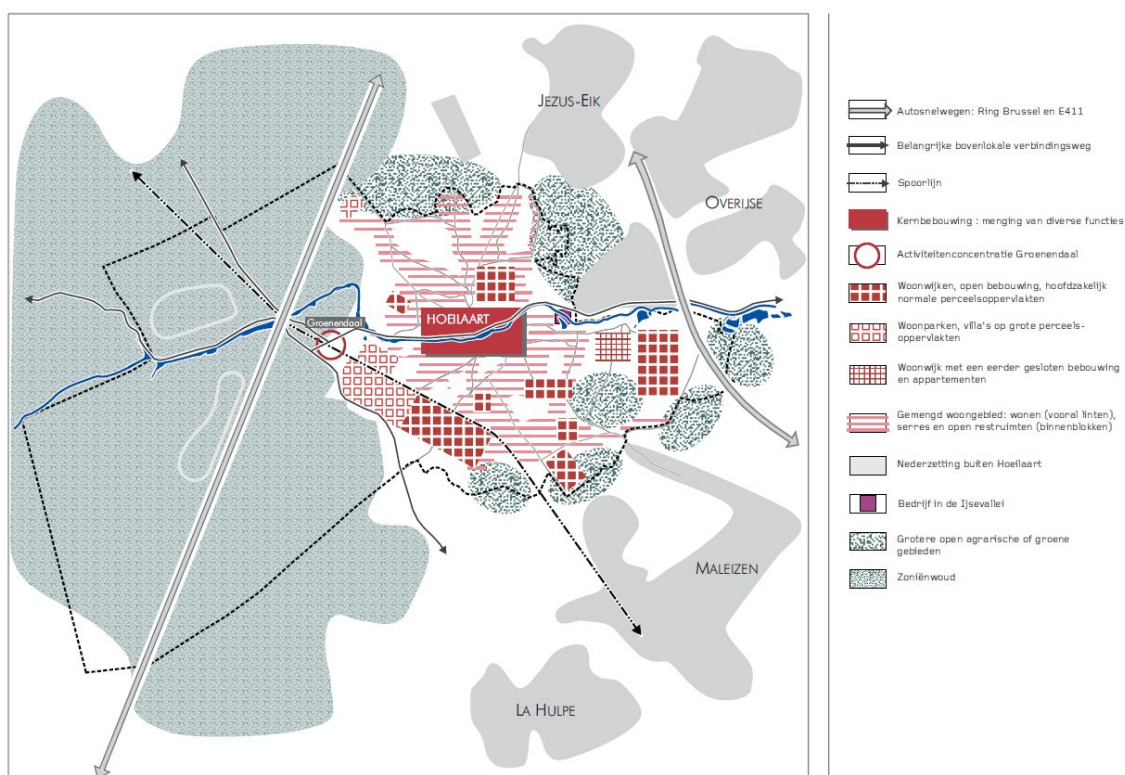
Binnen de bebouwde ruimte (kerngebied) van Hoeilaart zijn volgende elementen kenmerkend:

- Het kerngebied Hoeilaart
- Het versnipperd verblijfsgebied dat wordt gekenmerkt door verlinting en woonwijken
- De ruimtelijk gescheiden woonconcentraties aan de rand van het Zoniënwoud en de woonwijk Tentrappen

Voor de open ruimte structuur van Hoeilaart zijn volgende elementen van belang:

- De beekdepressie van de IJse
- Het Zoniënwoud
- De open agrarische gebieden langs de grens.

Kaart 10: Bestaande ruimtelijke structuur op mesoschaal



## 2.4 Hoeilaart op microniveau

De enige deelruimte die te onderscheiden is binnen de gemeente Hoeilaart is de kern van de gemeente zelf. Bij het abstract kijken naar de bestaande structuur merken we vrij snel op dat het landschap doorsneden is door vele wegen, zowel voor bovenlokaal verkeer, lokaal verkeer en voor de zachte weggebruikers. Één van de belangrijkste routes loopt parallel met de IJse

De IJse, die ontspringt in het Zoniënwoud, loopt parallel met de Charlierlaan – Biesmanslaan. De loop van de IJse werd grotendeels ingebuisd in de kern van Hoeilaart. Hierdoor is de

aanwezigheid van het riviertje minder belangrijk geworden. Toch kunnen we stellen dat de IJse relatief grote potenties heeft naar natuurontwikkeling toe in de kern.

Net zoals de andere delen van de gemeente Hoeilaart, met uitzondering van het Zoniënwoud, is ook de kern dicht bebouwd. Dicht bebouwd is echter relatief aangezien de bebouwing voornamelijk gesitueerd is langsheen de wegen. Hierdoor ontstaan grote binnenblokken. Deze binnenblokken werden in het verleden ingenomen door serres maar deze zijn, onder meer omwille van economische omstandigheden, verdwenen. Slechts heel beperkt komen nog serres voor die veelal verweven zijn met de bebouwing. De toestand van deze serres is variabel. Sommigen zijn nog steeds in gebruik en bijgevolg goed onderhouden, andere zijn verwaarloosd of ten dele afgebroken.

Zoals reeds eerder gezegd is de bebouwing in de kern van de gemeente prominent aanwezig. Een duidelijke concentratie is echter wel merkbaar rond de kerk. Ook in de inplanting van zowel voorzieningen (rusthuis, e.d.) en de sportinfrastructuur is lineair, parallel aan de IJse gebeurd. Dit komt onder meer door de topografie in de vallei.

Binnen het deelgebied van de kern treffen we nog enkele restanten aan van bossen, verspreid over het hele deelgebied. Enkele ruigtes in binnenblokken ontwikkelen zich momenteel tot bos. Ook boomgaarden, zowel hoog- als laagstam zijn beeldbepalende elementen.

De versnipperde open ruimte in de binnenblokken komt opvallend meer voor naar de randen van de kern ten opzichte van in de kern zelf. Hierdoor ontstaan als het ware een soort van groene vingers die tot de kern willen doordringen. De binnenblokken zijn, afhankelijk van hun ligging en grootte, "herbruikbaar" voor diverse functies. We denken hierbij maar aan woningbouw, recreatie, natuurontwikkeling of hobbylandbouw.

Kaart 11: Hoeilaart op microschaal





## 2.5 Onderzoek naar de voormalige serregebieden

De studieopdracht inzake de voormalige serregebieden<sup>3</sup> is niet langer van toepassing ondermeer omwille van het ondertussen reeds opgemaakte RUP 'Herbestemming serregebieden'. Door dit RUP kregen verschillende serregebieden intussen een nieuwe planologische bestemming. De weinig nog resterende serregebieden, zoals bijvoorbeeld het serregebied Molenberg, worden meegenomen in het onderzoek naar de open ruimte, wonen en de strategische gebieden. Het voormalige onderzoek wordt daarom niet langer meegenomen in het informatief gedeelte van het GRS Hoeilaart.

## 2.6 Onderzoek naar invulling openruimtegebieden

In het kader van de herziening van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werden een aantal sites geselecteerd die mogelijks in aanmerking komen voor de invulling als openruimtegebied.

De openruimtegebieden kennen een gediversifieerde invulling o.a. als weiland, akkerland, natuurgebied, bos, parkgebied etc. Naar gelang de gewenste invulling werden 4 categorieën van openruimtegebieden gedefinieerd:

- professionele landbouw;
- natuur;
- landbouw-natuurverweving;
- recreatieve belevingsgebieden.

Het onderzoek van deze openruimtegebieden is opgenomen in bijlage 5.1.

## 2.7 Planningscontext

### 2.7.1 Ruimtelijk beleid

#### 2.7.1.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV), opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), wordt momenteel opgemaakt. Het BRV is de basis voor een strategisch, dynamisch en realisatiegericht ruimtelijk ontwikkelingsbeleid. Het BRV is een niet-bindende robuuste visie waarbij de ruimtelijke principes en de evenwichten van het RSV worden meegenomen. Er wordt gewerkt vanuit een bottom-up benadering waarbij de betrokken bestuursniveaus mekaar versterken en complementair fungeren, eerder dan mekaar te domineren. Het beleidsplan zal een meer dynamische opbouw hebben waardoor het beter kan inspelen op nieuwe uitdagingen en inzichten.

De Vlaamse regering keurde in 2018 de strategische visie van het beleidsplan goed.

#### **Strategische doelstellingen**

- De ruimte transformeren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal vrijwaren
- Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie
- Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft

<sup>3</sup> Landinrichtingsproject "Brabants Plateau" in opdracht van de VLM, Mens en Ruimte, september 2002.

- De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
- Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren
- Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
- De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodra de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking

### Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- ruimtelijk rendement verhogen - meer doen met minder ruimte
- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken (verweving – herbruik – intensifiëring – tijdelijk ruimtegebruik)
  - ruimtelijk rendement verhogen in het huidig ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik
  - rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatsbestendigheid en verhardingsbeperkingen
  - rendementskansen zijn locatieafhankelijk
- het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen
  - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering  
geen netto-stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- robuuste en veerkrachtige open ruimte
  - fysische systeem en landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling
  - strategische openruimtevoorraden veilig stellen
  - gradatie in multifunctioneel ruimtegebruik
  - geïntegreerde gebiedsontwikkeling
  - dynamiek medegebruik afstemmen op de hoofdfunctie
  - ontwikkelingen benutten voor versterken duurzaamheid en leefkwaliteit
- functies bundelen en verweven in het ruimtebeslag
  - verweven waar het kan
  - scheiden waar het moet
  - gedifferentieerde bebouwingsmogelijkheden voor de professionele landbouw
  - ontwikkelingsperspectieven voor aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven
  - ruimte voor hergebruik op maat van de draagkracht
- ontwikkelen vanuit samenhang - samenhangende steden en dorpen
- knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen
  - ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur (met differentiatie in soorten ontwikkelingen van internationaal tot basis)
  - ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningenniveau
    - nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen
    - voorzieningenniveau houdt gelijke tred met andere ontwikkelingen

- samenhang vanuit energie
  - ruimte energie-efficiënt organiseren en gebruiken
  - energie- en warmte-uitwisseling ruimtelijk organiseren
  - hernieuwbare energiebronnen
  - energie-infrastructuur bundelen
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte
  - ruimte voor landbouw, natuur en water in een samenhangend en functioneel geheel
    - open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen
    - kwalitatieve bodems en cultuurgrond beschikbaar houden
    - kerngebieden (VEN en Natura 2000) verzekeren
    - structuurbepalende rivier- en beekvalleien ontwikkelen
  - fijnmazige groenblauwe dooradering
    - groenblauwe aders multifunctioneel ontwikkelen
    - groenblauw dooraderen als basis voor de leefkwaliteit in steden, dorpen en wijken
    - groenblauwe aders maximaal toegankelijk houden
  - veerkrachtige inrichting die voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging garandeert
  - winning van water en delfstoffen
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid
  - woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling
    - levensloopbestendig inrichten
    - rekening houden met demografie bij nieuwbouw of renovatie
    - flexibele woongelegenheden
    - woonwijken met aandacht voor sociale mix
  - gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen
    - ruimtelijk ontwikkelen met aandacht voor beperking gezondheidsrisico's en verhoging leefkwaliteit
    - publieke ruimte is veilig en toegankelijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers
    - een publieke ruimte die uitnodigt tot bewegen
  - publieke ruimte en landschap
    - garanderen van ruimtelijke kwaliteit
    - aandacht voor landschap
    - ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed

#### 2.7.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV, goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010).

Het RSV doet een aantal uitspraken die specifiek voor het GRS Hoeilaart van belang zijn:

##### Hoeilaart behoort tot het buitengebied

Niettegenstaande Hoeilaart deel uitmaakt van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel wordt de gemeente niet tot het Vlaams stedelijk gebied van Brussel gerekend. In de delen van de gemeenten waar de zogenaamde groene gordel aanwezig is, wordt een buitengebied beleid gevoerd. Hoeilaart valt binnen deze reeks van gemeenten. Dit betekent

dat enkel die ontwikkelingen in de gemeente kunnen worden uitgevoerd die de lokale vraag en behoefte van de gemeente volgen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot woningbouw en bedrijvigheid.

Naast het Zoniënbos dat structuurbepalend is voor de Vlaamse bosstructuur is de Dijlevallei met zijn bekenstructuur (IJse), een tiental kilometer ten oosten van Hoeilaart, het dichtstbijzijnde structurende element voor de natuurlijke structuur. Agrarisch behoort Hoeilaart niet tot een structurende regio.

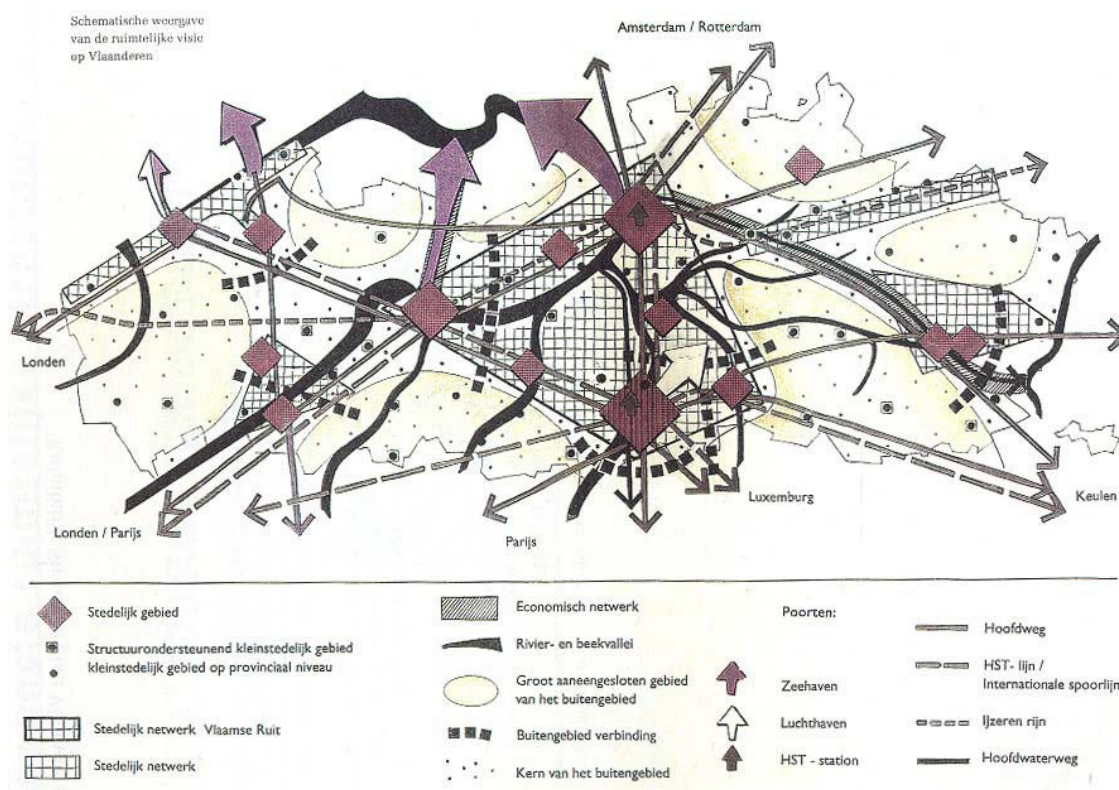
#### Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, waartoe ook Sint – Genesius – Rode en Overijse behoren. De ontwikkelingsperspectieven voor een bebouwd perifeer landschap gaan uit van een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte. Ontwikkelingen dienen gebundeld te worden in de plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. De bebouwde perifere landschappen van Vlaams niveau zullen afgebakend worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### Hoeilaart binnen de Vlaamse lijninfrastructuur

Eén van doelstellingen in het RSV m.b.t. mobiliteit en lijninfrastructuur is de optimalisering van het wegennet door categorisering. Op het grondgebied van Hoeilaart zijn de Ring Brussel en de A4 Brussel – Namen geselecteerd als hoofdwegen. Er zijn geen primaire wegen in Hoeilaart en omgeving. De ring rond Brussel (R0) maakt bovendien deel uit van het "Trans – European Network" (TEN), het Europese netwerk van transportassen.

De spoorweg Brussel – Luxemburg is geselecteerd als hoofdspoorweg. Op basis van een onderzoek erkennen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, De Lijn en de andere Belgische vervoersmaatschappijen de mogelijkheden voor een Gewestelijk Expressnet in Brussel



| Figuur 3: Visiekaart ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Voor de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart zijn volgende algemene uitgangselementen relevant:

- ruimte voor wonen:
  - steeds meer woningen nodig omdat de bevolking toeneemt en het aantal gezinnen stijgt;
  - aandacht voor samenspel van verdichten en verdunnen;
  - zorgen dat verschillende types bewoners een aangepast woonaanbod vinden;
  - RSV afstemmen op nieuwe decreet grond- en pandenbeleid (2009); - *ondertussen deels vernietigd*
- ruimte voor werken:
  - lokale bedrijventerreinen ook in de buurt van het hoofddorp en andere woonkernen van een gemeente, op voorwaarde dat deze aansluit bij bestaande bedrijvigheid en geschikte vervoersinfrastructuur;
- ruimte voor landbouw, natuur en bos:
  - een betere afstemming met het natuurdecreet;
  - één gezamenlijke oppervlakte-doelstelling voor bos, natuur en groen;
- ruimte voor toerisme en recreatie:
  - 2000 ha extra ruimte te bestemmen in de periode 2007-2012;
  - gedeelde taak van gewest, provincie en gemeenten;
  - gemeenten geven prioriteit aan herbestemmen zonevrije infrastructuur;
  - ruimtelijke verweving want verschillende vormen van recreatie komen in de praktijk vaak voor op dezelfde plek en dienen de ruimte te delen met andere activiteiten (landbouw, bos, industrie,...);

### 2.7.1.3 Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant<sup>4</sup>

Binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant wordt het ruimtelijk beleid geschetst aan de hand van basisprincipes die uitmonden in algemene strategieën. Een thematische vertaling van de strategieën geven de hoofdlijnen aan van het beleid in de vorm van specifieke uitgangspunten en beleidslijnen.

#### Ruimtelijke basisprincipes

- efficiënt ruimtegebruik
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte

#### Strategieën

- hoog dynamische corridors
- robuust openruimtenetwerk
- productief landschap
- netwerk van levendige kernen
- internationale groeipolen
- ruimte voor energie

#### Thematische vertaling

- Mobiliteit
  - minder verplaatsingen door een locatiebeleid

<sup>4</sup> Beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant definitief vastgesteld 19/09/2023. De tekstpassages in de gecoördineerde versie van het GRS Hoeilaart zijn overgenomen uit de nota van de gedeeltelijke herziening zoals vastgesteld in 2021.

- infrastructuur voor fietsers en voetgangers
- performant openbaar vervoer
- verkeersluwe stads- en dorpskernen
- het wegennet optimaliseren
- multimodale knopen
- ruimte voor innovatieve mobiliteitsoplossingen
- multimodale logistieke transportmogelijkheden
- Wonen
  - demografische groei in steden
  - groei in de goed uitgeruste kernen binnen de multimodale corridors
  - buiten de corridors
  - kwalitatieve kernversterking
  - selectieve verdichting en vernieuwing
  - goedkope en sociale woningen in steden en kernen
  - versnippering van de open ruimte tegengaan
- Voorzieningen
  - clustering van voorzieningen in steden
  - complementair voorzieningenaanbod in hoog dynamische corridors
  - gedeelde voorzieningen binnen een dorpen netwerk
  - duurzame detailhandelsclusters
    - ontsloten openruimte- vrije tijds- en plattelandsvoorzieningen
- Economie
  - drie internationale groeipolen
  - economische activiteiten in de steden
  - overige regionale economische knooppunten
  - benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht
- Open ruimte
  - grote natuurgebieden beschermen en versterken
  - groenblauwe dooradering van het grondgebied
  - vrijwaren van het landbouwgebied
- Energie
  - minder energiebehoefte door nabijheid en bereikbaarheid
  - ruimte voor hernieuwbare energieproductie
  - buffering en uitwisseling van energie

Belangrijk vanuit deze thematische vertaling is het concept van de groei in de goed uitgeruste kernen binnen de multimodale corridors. Het beleidsplan ruimte voorziet in de uitbouw van regionale HOV-stamlijnen in de corridors tussen de steden (als de vervoervraag groot genoeg is). De kernen die bediend worden door deze HOV-stamlijnen, zijn multimodaal goed ontsloten. Dankzij deze multimodale connectiviteit en de directe verbinding met naburige steden en werkgelegenheidspolen, komen deze kernen in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Door deze extra groei stijgt de vervoervraag binnen deze vervoer corridor. Dat vergroot dan weer het economische draagvlak voor hoogwaardig openbaar vervoer. Hierbij definieert het beleidsplan 'Hoog dynamische woonkernen'

Dit zijn kernen met een goed uitrustingsniveau en ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Zij krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten. Binnen deze kernen moeten nieuwe woningen op korte afstand tot de HOV-halte worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen kunnen mee een hefboom vormen voor de realisatie



van de HOV-stamlijnen. Zolang er geen zekerheid bestaat over de uitbouw van de HOV-stamlijn, kunnen bepaalde ontwikkelingen uitgesteld worden. Hoeilaart wordt geselecteerd als een hoog dynamische kern<sup>5</sup>.

#### 2.7.1.4 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB, goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en een addendum dd. 06/11/2012).

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd door de minister goedgekeurd op 7 oktober 2004. De provincie heeft ervoor geopteerd om de ruimtelijke structuur te benaderen vanuit 4 beleidsthema's (open ruimte, bebouwde ruimte, mobiliteit en toerisme en recreatie). Hoewel er tussen de verschillende thema's een wisselwerking bestaat, vertonen ze toch een zekere vorm van autonomie. Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan is opgebouwd conform de bepalingen en geeft dan ook een inzicht in de bestaande ruimtelijke situatie, mogelijk te ondernemen acties en bindende bepalingen.

In deze samenvatting trachten we kort de gegevens te overlopen die van belang zijn voor de gemeente Hoeilaart en die meegenomen werden bij de opmaak van het GRS Hoeilaart 2010.

De basis van het ruimtelijk beleid voor de provincie Vlaams-Brabant wordt gevormd door:

- Herwaardering van het fysisch systeem
- Centrumprovincie met Brussel
- Een provincie met diverse stedelijke kernen
- De Vlaamse Ruit biedt een duidelijke structuur
- Mobiliteit als sturend gegeven

Vanuit het PRS Vlaams-Brabant zijn volgende zaken van belang voor de ontwikkeling van Hoeilaart:

##### Gewenste Openruimtestructuur

De gewenste openruimtestructuur bestaat uit de gewenste natuurlijke, agrarische en landschappelijke structuur.

De gewenste natuurlijke structuur beoogt de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter. In de omgeving van Hoeilaart worden volgende natuurverbindingsgebieden geselecteerd:

- Verbinding van de Voer tussen Dijle en Park van Tervuren – Kapucijnenbos
- Verbinding tussen het complex van het Zoniënbos en de bossen van IJse (Koningsberg) en Laan (Tempeliersbos– Bilandebos)

De gewenste agrarische structuur streeft een duurzame ruimtelijke ontwikkeling na. Duurzaamheid moet hier aanzien worden in de meest ruime context, als evenwicht tussen ecologische, maatschappelijke en economische componenten. De provincie wenst hiervoor de agrarische structuur te vrijwaren en te versterken zodat het functioneren van de landbouw verzekerd kan worden.

De gewenste landschappelijke structuur wil de nieuwe stedelijke landschappen en de traditionele relictlandschappen complementair samen laten gaan. Hiertoe worden volgende beleidscategorieën onderscheiden:

- Gave landschappen: de valleien van het Dijleland (IJse), de Brabantse Ardennen (Zoniënwoud) en de kastelengordel Vlaamse rand rond Brussel (kastelen rond Hoeilaart en Overijse)
- Structurerende reliëfcomponenten: de Diestiaanrug aan de zuidelijke rand van Brussel,

<sup>5</sup> Zie voetnoot 4

- Landschappelijke bakens

#### Gewenste Nederzettingsstructuur

De gemeente Hoeilaart is door de provincie geselecteerd, in navolging met van het Vlaams Gewest, als kern in het bebouwd perifeer landschap. De provincie herneemt het ontwikkelingsperspectief voor een dergelijke kern zoals eerder bepaald in het RSV onder het ontwikkelingsperspectief voor "selectieve bundeling van groei in het bebouwd perifeer landschap". Het RSV geeft voor het bebouwd perifeer landschap volgende ontwikkelingsprincipes:

- "Het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. dit is bijvoorbeeld in stationsomgevingen, de historische (dorps-) kernen, bij knooppunten van openbaar vervoer, in de centra van de wijken en in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten en dergelijke voorkomen".
- Verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een identiteit.
- Vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten van het bebouwd perifeer landschap. Aan ieder fragment een duidelijke rol toebedelen.
- Het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang in het bebouwd perifeer landschap en in de fragmenten te vergroten evenals het creëren van een netwerk voor zachte weggebruikers.
- Creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw.

Wanneer Hoeilaart echter niet wordt opgenomen op Vlaams niveau binnen de afbakening van het Vlaams perifeer landschap, komt de gemeente in aanmerking om te worden geselecteerd als hoofddorp. In dat geval zijn volgende principes van toepassing:

- De ecologische infrastructuur moet versterkt worden ter verbetering van de leefbaarheid van de kern.
- Het wonen dient prioritair te worden met de nodige aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal ondersteund te worden.
- De lokale voorzieningen worden uitgebouwd ter optimalisering van het hoofddorp. Er wordt eveneens bijzondere aandacht geschonken aan het cultureel erfgoed.
- De gemeente kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein aansluitend bij het hoofddorp of via inbreiding voorzien.
- De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en collectief vervoersnet is prioritair.
- Laagdynamische recreatie wordt met aandacht voor de ecologische aspecten versterkt en/of uitgebouwd.

In het informatief deel wordt een taakstelling van 549 wooneenheden voor de periode 1991-2007 toegekend aan Hoeilaart.

Het voornaamste element is het behoud van de taakstelling voor wonen op 50% voor het buitengebied en 50% voor het stedelijk gebied. De specifieke taakstelling voor sociale woningen blijft gebaseerd op de richtinggevende normen van het decreet grond- en pandenbeleid.

#### Gewenste Ruimtelijk-economische structuur

Wanneer Hoeilaart niet binnen de selectie blijft van kern in het bebouwd perifeer landschap, dan is de inplanting van een bedrijventerrein bij het hoofddorp Hoeilaart mogelijk.

### Gewenste Ruimtelijke structuur mobiliteit

Vlaams-Brabant wordt sterk geconfronteerd met de congestieproblematiek op verkeerswegen. De provincie wenst de mobiliteit beter te beheersen door het versterken van alternatieven voor het wegverkeer. Het belang van openbaar en/of

collectief vervoer wordt benadrukt. Er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle onderkend worden.

De volgende wegen op het grondgebied van Hoeilaart worden geselecteerd als secundaire weg:

- Overijsesteenweg-Biesmanslaan-Charlierlaan-Groenendaalsesteenweg (type III, garandeert een vlotte verbinding van het openbaar vervoer en de fiets, de verbindingfunctie voor het autoverkeer is ondergeschikt)
- Terhulpseseenweg-(vanaf het station Groenendaal tot aan de R0)-Duboislaan (eveneens type III)

### Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

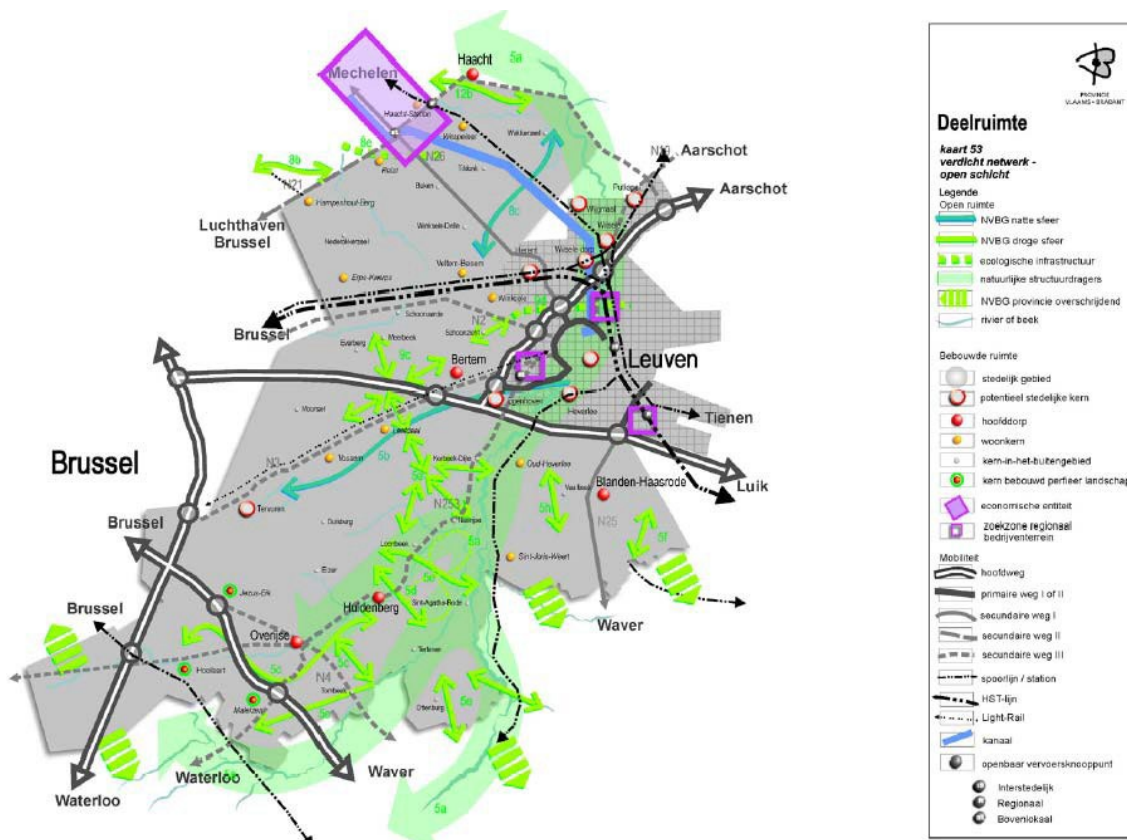
De provincie wil een toeristisch-recreatief netwerk uitwerken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. Hoeilaart maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk rond Brussel. Dit betekent dat enerzijds de toeristisch- recreatieve structuur zal worden uitgebouwd en dat anderzijds de verbindingen tussen deze toeristisch-recreatieve elementen zal worden uitgebouwd. De uitbouw van bestaande toeristisch-recreatieve infrastructuur en de inplanting van nieuwe hoogdynamische toeristisch-recreatieve activiteiten worden verbonden aan toeristisch-recreatieve knooppunten. Binnen dit netwerk worden 3 uitvalsbasisen aangeduid: Grimbergen, Halle en Tervuren.

Maneges kunnen niet aanzien worden als para-agrarische bedrijven. Bijgevolg kunnen ze alleen terecht in woon- of recreatiegebied. Door de grote ruimtebehoefte en de hoge grondprijzen is het echter bijna onmogelijk om nieuwe vestigingen op te starten. Het is dan ook de bedoeling van de provincie om in een aantal agrarische gebieden specifieke vormen van laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur te stimuleren. Op die manier kunnen nieuwe maneges, onder bepaalde voorwaarden, toch worden ingeplant in openruimtegebieden. De inplanting is voor de provincie wel gebonden aan een aantal criteria.

### Hoeilaart in de deelruimte verdicht netwerk

De provincie Vlaams-Brabant onderscheidt in het structuurplan vier deelruimten. Hoeilaart behoort tot de deelruimte 'verdicht netwerk'. Binnen deze deelruimte behoort Hoeilaart tot het deelgebied 'open schicht'. Dit gebied strekt zich uit tussen het Zoniënwoud, Meerdaalwoud en Heverleebos, langs de open kouterlandschappen ter hoogte van Kortenberg, Herent en Bertem en stroomafwaarts langsheen de Dijlevallei. De open schicht sluit aan bij het Demernetwerk. Ruimtelijke principes voor dit deelgebied zijn:

- een open wig tussen Leuven, Brussel en Mechelen
- wonen en economische activiteiten laagdynamisch houden
- ontsluiting van de regio maximaal richten op openbaar vervoer
- open, maar verscheiden
- verzoenen van grootschalige natuurontwikkeling met agrarische bedrijvigheid
- een fijnmazig toeristisch – recreatief knopennetwerk: een toegankelijke open schicht



| Figuur 4. Verdicht netwerk – open schicht

2.7.1.5 Afbakening buitengebied

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. De gemeente Hoeilaart maakt integraal deel uit van deze regio.

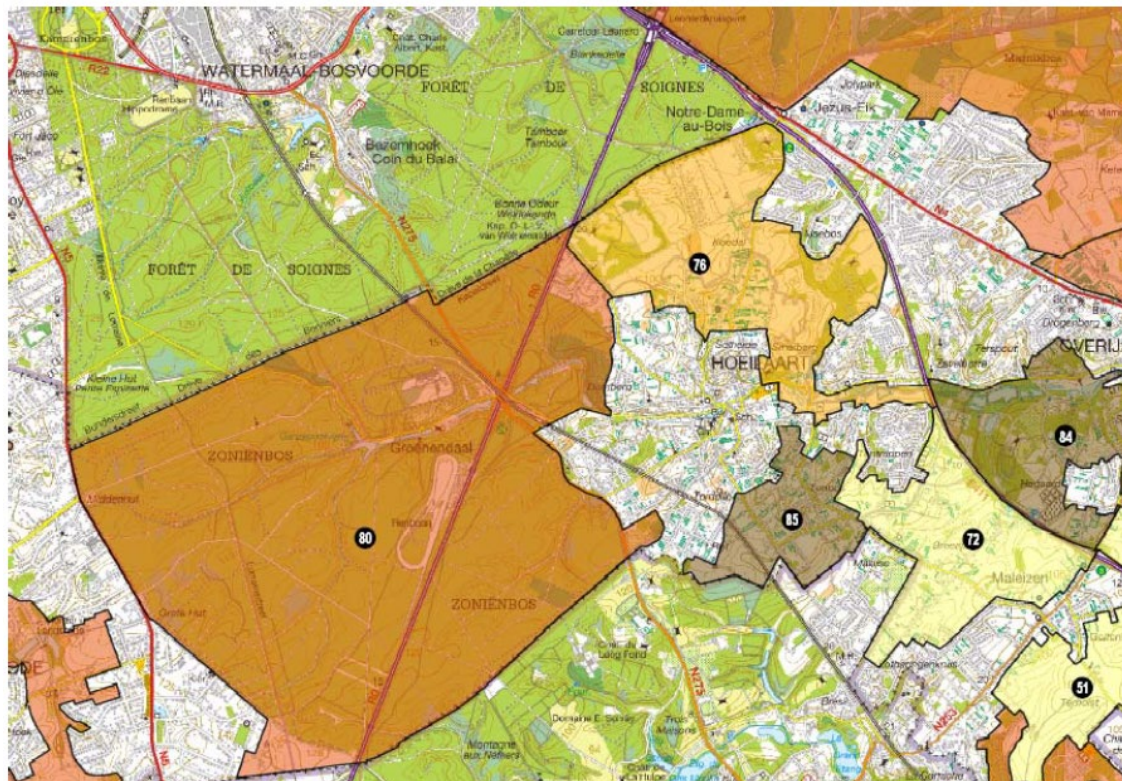
Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Op de volgende kaart wordt het voorstel van te herbevestigen agrarisch gebied weergegeven, samen met de actiegebieden weergegeven. De gele gebieden worden herbevestigd als agrarisch gebied, voor de oranje gebieden zal een gewestelijk RUP worden opgesteld op korte termijn, voor de roze gebieden gebeurt dit slechts na bijkomend onderzoek, voor de bruine gebieden worden andere planningsprocessen afgewacht. De opmaak van de volgende gewestelijke RUP's worden in het vooruitzicht gesteld:

- 76 Koedal, Smeyberg en Ijsebos: het nader uitwerken van de verweving landbouw, natuur en bos omgeving Smeyberg en het versterken van de bosstructuur Koedal en Ijsebos (richtcijfer bosuitbreiding 40 ha) en het hernemen van de agrarische bestemming voor de aansluitende delen van het landbouwgebied Koedal
- 80 : Zoniënbos: versterken van de bosstructuur zuidrand Zoniënbos (richtcijfer bosuitbreiding 30 ha) en de realisatie van de ruimtelijke opties van de ruimtelijke structuurvisie voor het Zoniënwoud



- 84 Vallei van de Ijse van Hoeilaart tot Overijse: geen actie op gewestelijk niveau. Eventueel nader uit te werken op gemeentelijk niveau in relatie tot de lokale nederzettingstructuur
- 85 Terheiden-Tenbos Hoeilaart: geen actie op gewestelijk niveau. Eventueel nader uit te werken op gemeentelijk niveau in relatie tot de lokale nederzettingstructuur.

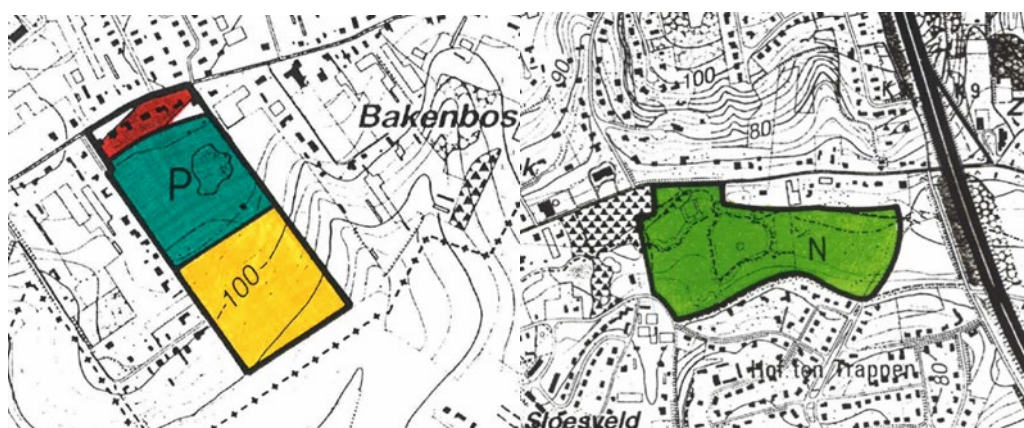


| Figuur 5: Operationeel uitvoeringsprogramma buitengebied regio Zenne-Dijle-Pajottenland (omgeving Hoeilaart)

#### 2.7.1.6 Gewestplan

Het gewestplan nr. 25 (Halle-Vilvoorde-Asse) dd. 07 maart 1977 werd overschreven door het Algemeen Plan van Aanleg. Twee gebieden hebben door de gedeeltelijke gewestplanwijziging dd. 23 juli 1998 het Algemeen Plan van Aanleg overschreven.

Het betreft een parkgebied aan de Schimpstraat en een natuurgebied achterliggend aan de Zuidlaan.



| Figuur 6: Uittreksel van de gedeeltelijke gewestplanwijziging binnen Hoeilaart

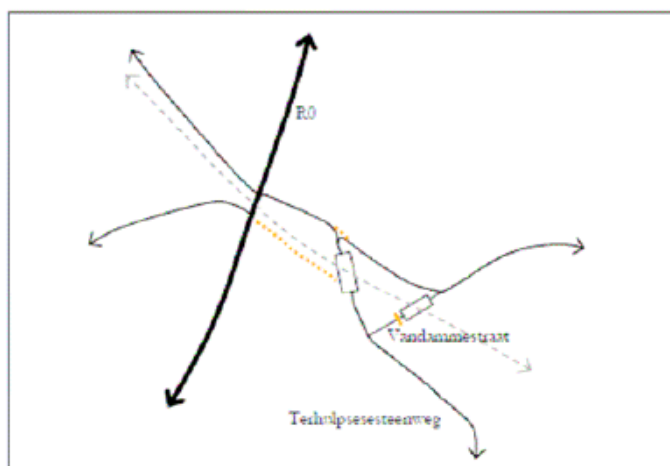
### 2.7.1.7 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

De Vlaamse regering heeft op 24 april 2009 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Op- en afrit R0 - Oost in Hoeilaart definitief vastgesteld.

Aanleiding tot opmaak van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zijn de geplande werken voor het gevaarlijke kruispunt R0-N275. Dit project kadert in het programma voor het wegwerken van de gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen en in het streefbeeld dat werd opgemaakt voor dit deel van de R0 (zie verder).

Concreet omvat dit project:

- afkoppeling van de Terhulpseseenweg (gedeelte) van het complex Groenendaal (R0) en herbebossing van dit afgesloten deel;
- hertracering Terhulpseseenweg onder de spoorwegbedding naar de Groenendaalsesteenweg toe, waardoor de Terhulpseseenweg en Groenendaalsteenweg over een afstand worden samen gevoegd;
- afsluiten van de tunnel in de Vandammestraat voor autoverkeer; aan de zuidzijde wordt een 'kiss & ride'-strook voorzien (bij verdere uitvoering van het project moet hieromtrent nog verder onderzoek of overleg plaats te vinden).



| Figuur 7: Indicatieve schets herinrichting knoop op- en afrit R0 Oost Hoeilaart

De vraag naar bijkomende parkeergelegenheid bij het station van Groenendaal wordt in voorliggend gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan niet meegenomen. Bijkomend onderzoek naar het noodzakelijke aantal parkeerplaatsen en de locatie ervan is hiervoor aangewezen. Eventuele bestemmingswijzigingen zullen via een apart planningsinitiatief dienen te gebeuren.

### 2.7.1.8 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Na de goedkeuring van het GRS Hoeilaart werden een aantal RUP's opgemaakt die het APA deels overschrijven

- RUP Uitbreiding scholen (BD 20 februari 2014)
- RUP Kinderdorp (BD 20 februari 2014)
- RUP Zonevremde maneges (BD 27 maart 2014)
- RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern (BD 26 juni 2014)
- RUP Herbestemming Serregebieden (BD 18 december 2014)
- RUP Woonuitbreidingsgebied Nilleveld (BD 18 december 2014)
- RUP Kern (GR 16 december 2015)
- RUP Woonuitbreidingsgebied Sloesveld (in opmaak)



### 2.7.1.9 Algemeen plan van aanleg

De gemeente Hoeilaart is één van de weinige Vlaamse gemeenten die over een Algemeen Plan van Aanleg (APA) beschikt. Het APA Hoeilaart is van toepassing op het hele grondgebied van de gemeente Hoeilaart en werd goedgekeurd op 19.07.1984.

Het APA heeft het gewestplan grotendeels bevestigd en voorziet volgende bestemmingen:

- Wonen : in de oostelijke helft van de gemeente domineren de woonbestemmingen. De kern van Hoeilaart is ingekleurd als 'woongebied', net als de omgeving van de Veldstraat. Binnen het centrale woongebied is de 'kern van de bebouwde kom' afgebakend. Wijken en woonlinten werden als 'woongebied met landelijk karakter' of als 'afwerkingsgebieden' bestemd. Nabij het Zoniënwood situeren zich een 'woonpark' en een 'woongebied met speciaal statuut'. Tussen de landelijke woongebieden in werden 5 woonuitbreidingsgebieden en 2 woonreservegebieden voorzien.
- Economie : er is in de gemeente slechts één kleine ambachtelijke zone ingekleurd. Deze is terug te vinden ter hoogte van de Overijsesteenweg.
- Openbaar nut : De zes zones voor openbaar nut zijn gelegen in en rond de kern van Hoeilaart.
- Open ruimte : Het volledige westen van de gemeente is ingekleurd als bosgebied doorsneden door de IJse waarvan de loop over het hele grondgebied als natuurgebied is ingekleurd. Het gebied 't Rot en het gebied ten westen van de A. Vanlaethemstraat zijn afgebakend als natuurgebied. Ook de omgeving van het kasteel de Quirini is natuurgebied. Er zijn 6 parkzones ingekleurd die verspreid over de gemeente liggen.
- Land- en tuinbouw : Aansluitend met de woonlinten in het zuidoosten van de gemeente werden strookvormige zones als 'serregebied' bestemd. Ook het gebied tussen de Jezus - Eikstraat en de Koedaalstraat kreeg deze bestemming. De resterende ruimte is ingekleurd als agrarisch gebied waarvan een klein deel ten oosten van de Koedaalstraat als landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

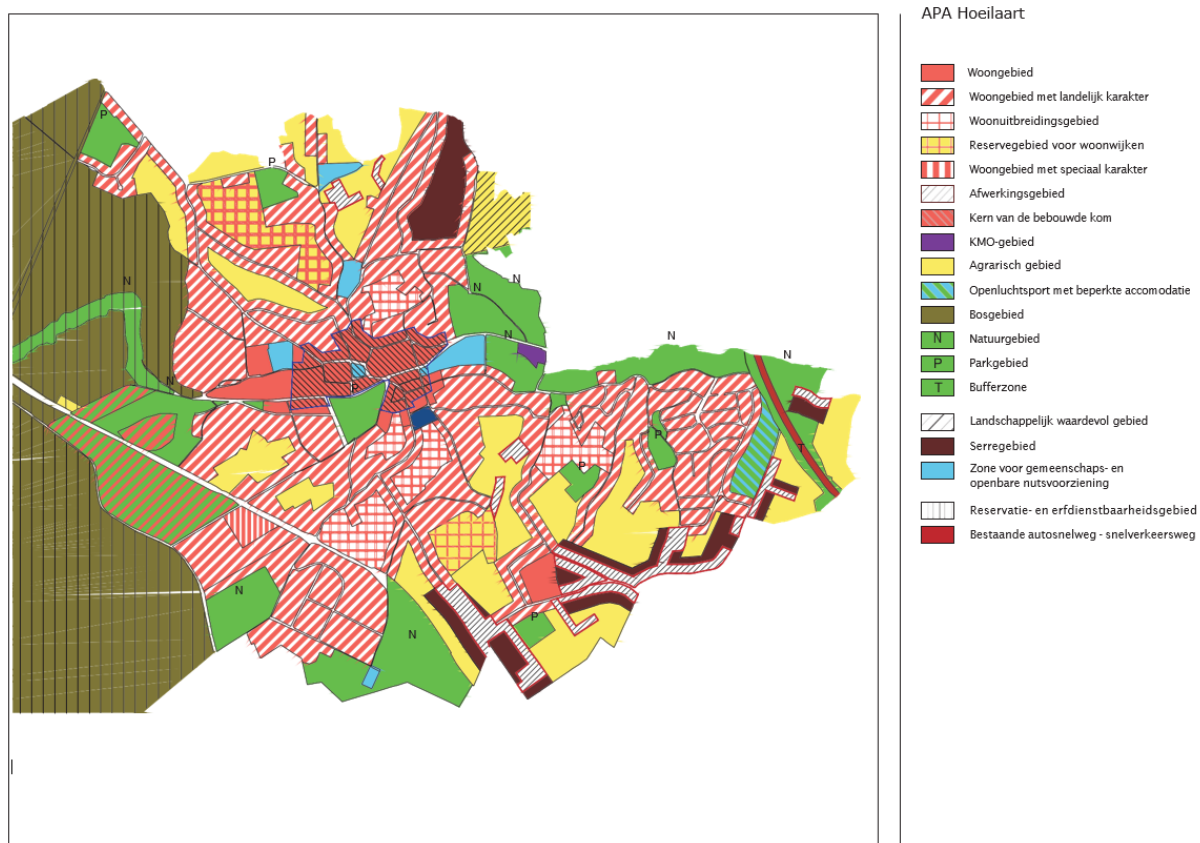
Ten opzichte van het gewestplan zijn in het APA volgende bestemmingswijzigingen doorgevoerd:

- Een gedeelte van het 'woongebied' van de kern werd als 'kern van de bebouwde kom' aangeduid. In deze zone kunnen woongebouwen max. 4 niveaus tellen, in plaats van 2 woonlagen in de rest van de gemeente.
- Het landelijk woongebied ten oosten van de Veldstraat werd omgezet in woongebied.
- Woonlinten, die op het gewestplan buiten het 'landelijk woongebied' vielen, werden in 'afwerkingsgebied' opgenomen. In het zuidoosten van de gemeente waren deze linten op het gewestplan als 'serregebied' ingekleurd. Daar voorziet het APA opnieuw 'serregebied' achter deze afwerkingsgebieden. Het 'agrarisch gebied' tussen de Jezus - Eikstraat en de Koedaalstraat is omgezet naar 'serregebied'. De voorschriften van het APA voor 'serregebied' voorzien de mogelijkheid om bestaande woningen te vervangen en om serrebedrijven om te schakelen naar para - agrarische of tuinbouwbedrijven of naar ambachtelijke bedrijven.
- Het 'agrarisch gebied' tussen de J.B. Blommaertstraat en de Watertorenstraat werd 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.
- Langs de Hazendreef werd een deel van het 'natuurgebied' als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' ingekleurd.
- Het 'agrarisch gebied' tussen Blijde Inkomstlaan en Jos Kumpsstraat is omgezet naar 'zone voor openluchtsport met beperkte accommodatie'.
- De 'zone voor openbaar nut' tussen C. Melottestraat, G. Huynenstraat en IJzerstraat is omgezet naar 'woongebied met speciaal statuut'. In dit gebied gelden de regels van het 'landelijk woongebied', maar werd er tevens een maximum densiteit van 8 woningen per ha voorzien.

Wat wonen en natuur betreft zijn de bestemmingen van het gewestplan dus quasi ongewijzigd gebleven. Dit betekent o.a. dat voor het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden, de richtlijnen van het KB van 28.12.1972 en latere omzendbrieven moeten worden gevolgd, i.c. een woonbehoefte studie is nodig. Wel stelt het APA dat woonuitbreidingsgebied enkel in het kader van sociaal grondbeleid kan aangewend worden. Omtrent de zonevremde gebouwen wordt vermeld dat verbouwingswerken zijn toegestaan voor zover het bestaande bouwvolume daardoor niet met meer dan 20% vergroot.

Tot slot vermelden we dat het APA een aantal minimale kavelbreedtes en maximale densiteiten vooropstelt. In 'woongebieden' en 'woonuitbreidingsgebieden' gelden minimale kavelbreedtes van 6 m voor gesloten bebouwing, 10 m voor halfopen bebouwing en 18 m voor open bebouwing. In 'woongebieden met landelijk karakter' wordt dit resp. 7,11 en 20 m. Voor de 'reservegebieden voor woonwijken' en de 'woonparken' wordt een maximale densiteit van resp. 25 en ±5 woningen per ha voorzien. Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

Kaart 12: APA Hoeilaart



#### 2.7.1.10 Bijzondere plannen van aanleg

De BPA's Dorpskern en Koldam werden overschreven door het gemeentelijk RUP Kern

Verder zijn volgende BPA's van toepassing:

BPA nr. 22 "Vandammestraat" (MB. 1/7/1993 en gedeeltelijk herzien in 1997)

- ligging: ingesloten tussen Vandammestraat, spoorlijn Brussel-Luxemburg, Terhulpssteenweg en Leopold I-laan
- bestemming APA: woonpark
- bestemming BPA: binnen het BPA worden zones voorzien voor diensten en kantoren, open bebouwing, en openbare inrichting – spoorweg

- realisatie: volledig uitgevoerd

#### BPA nr. 23 "Koldam" (MB. 31/3/1998)

- ligging: gelegen tussen de Overijsesteenweg, Biesmanslaan en Koldamstraat
- bestemming APA: randbebouwing met maximaal 4 bouwlagen langsheen de Overijsesteenweg en Biesmanslaan
- bestemming BPA: bouwblok met verschillende types woningen en een zone met gemengde bestemming alsook openbare wegen en een bouwvrije zone
- realisatie: nog niet gerealiseerd

#### BPA "Halan Cauter" (MB 6/5/1999)

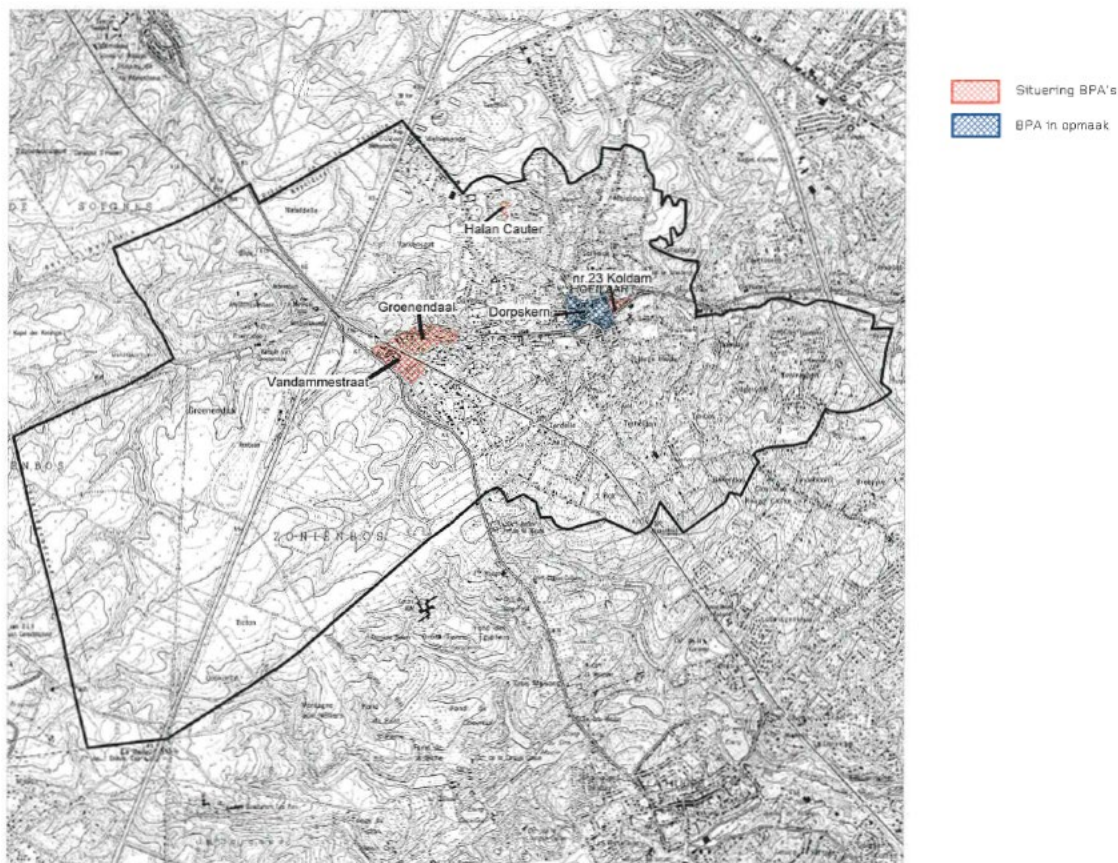
- ligging: gebied gelegen tussen de J. Lindtstraat en de Wagebak
- bestemming APA: woonreservegebied
- bestemming BPA: wegen, zone voor jeugdlokalen en speelpleinen, voortuinstroken, bufferzone en groenstrook
- realisatie: geen realisatie wegens langdurige maar ondertussen opgeheven schorsing door de Raad van State

#### BPA "Groenendaal" (MB 27/5/2004)

- ligging: gelegen langsheen de Groenendaalsesteenweg
- bestemming APA: woonpark en natuurgebied
- bestemming BPA: een oplossing wordt geboden voor enkele maneges en een hotel; zones voor woonpark, wonen – horeca – recreatie en natuur met beperkt medegebruik

Kaart 13: situering BPA's

Opmerking: de bpa's in opmaak zijn dd. 2023 definitief goedgekeurd en/of overschreven door RUP Kern.



### 2.7.1.11 Ruimtelijk beleid buurgemeenten

Wij beperken ons hier tot de Vlaamse buurgemeenten en met name Overijse. Sint-Genesius-Rode grenst weliswaar ook aan Hoeilaart, maar het betreft hier het grensoverschrijdende Zoniënwoud.

#### Overijse

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Overijse werd medio 2008 goedgekeurd door de deputatie van de provincie- Vlaams Brabant.

Belangrijke grensoverschrijdende elementen met Hoeilaart is de vallei van de Ijse en de deelruimte bebouwd perifeer landschap. In deze deelruimte delen de bebouwing en infrastructuur de open ruimte in kleinere en grotere kamers. Deze open ruimte kamers (met als functies landbouw, passieve recreatie, natuurontwikkeling, helling- en speelbossen, kasteelparken) bepalen grotendeels de kwaliteit van het gebied. De onderlinge samenhang van de open ruimten wordt gevrijwaard en waar mogelijk versterkt. De vallei van de Ijse wordt gevrijwaard van nieuwe urbane ontwikkelingen.

In de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur wordt als specifieke aandachtsgebieden voor bosversterking o.a. aangegeven de omgeving Welriekende dreef en domein Ter Blok. Als natuurverbinding bos wordt geselecteerd: het natuurgebied (en deels grensoverschrijdend agrarisch gebied in de gemeente Hoeilaart) in de omgeving van de wijken Koedaal en Barbizon als verbinding tussen Zoniënwoud en de Ijsevallei. Het bosuitbreidingsproject Smeiberg geeft invulling aan deze natuurverbinding.



| Figuur 8: uittreksel GRS Overijse

## 2.7.2 Sectoraal beleid

### 2.7.2.1 VEN 73

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is bedoeld om de bestaande natuurwaarden en de open ruimte in Vlaanderen te beschermen en verder te ontwikkelen. Het VEN omvat de belangrijkste natuur- en bosgebieden. Die zullen met elkaar verbonden worden tot grote groene gebieden, waarin natuurbehoud en -ontwikkeling extra aandacht krijgen. Het VEN biedt dus ruimte voor natuur, maar wonen, werken en recreëren blijven hier bovendien nog steeds mogelijk. Voor de burger en overheid gelden hier bijkomende rechten en plichten.



Op 18 juli 2003 legde de Vlaamse regering de eerste selectie van de gebieden voor het VEN definitief vast.

Het Zoniënwoud is opgenomen in de afbakening van het VEN op het grondgebied van Hoeilaart en wordt als volgt omschreven:

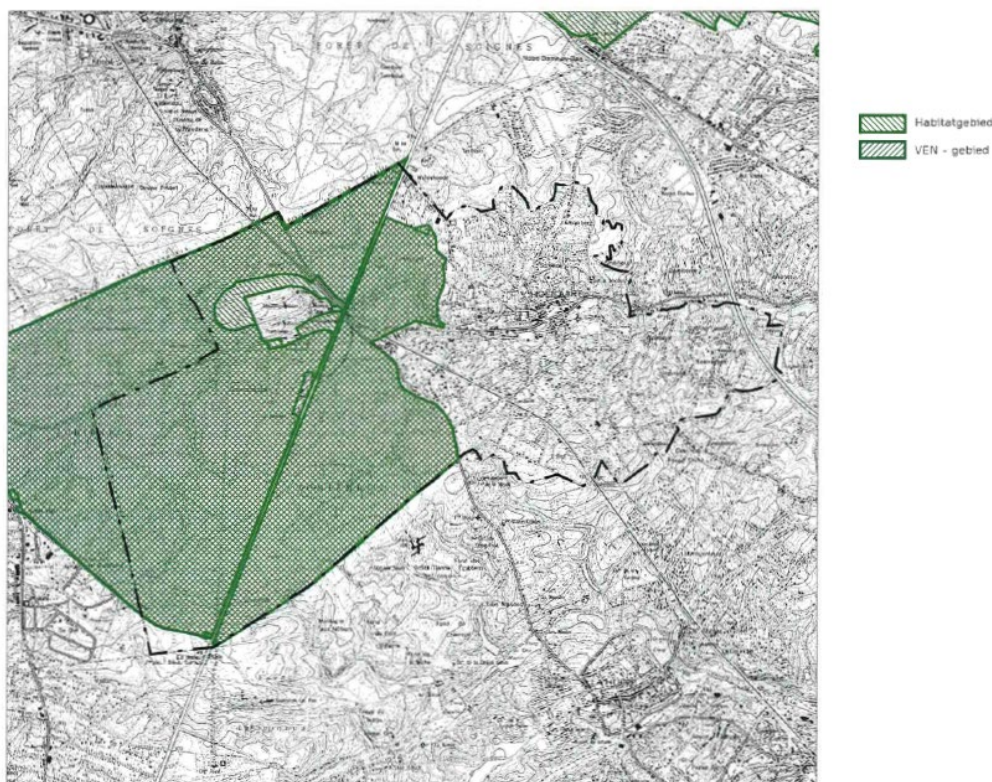
- Het loofbos kent door zijn grootte en de ouderdom een hoge ecologische waarde. In de afgebakende zone zijn twee bosreservaten opgericht.
- In het Zoniënwoud liggen het infiltratiegebied, het brongebied en de bovenloop van de IJse. Langs de IJse zijn vroeger vijvers aangelegd.
- Het is een hoofdzakelijk hoger gelegen, droog gebied, doorsneden met enkele kleine, vochtige valleitjes. Er liggen ook vijvers.

Vermeldenswaardige soorten zijn grote weerschijnvlinder, fluitter, middelste bonte specht, witte rapunzel en lelietje-van-dalen.

### 2.7.2.2 Habitatgebieden

De Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt de biologische diversiteit te waarborgen. In toepassing van deze richtlijn besliste de Vlaamse Regering op 4 mei 2001 een aantal speciale beschermingszones, de zogenaamde Habitatrichtlijngebieden (SBZ-H), af te bakenen. In Hoeilaart werd het Zoniënwoud als habitatgebied aangeduid

Kaart 14: Habitat- en VEN-gebieden



Kaart 15:

### 2.7.2.3 Natura 2000

Het Zoniënwoud wordt geselecteerd als Natura2000 gebied (BE2400008). Voor het Zoniënwoud worden door het Agentschap Natuur en Bos binnen de gemeente Hoeilaart en omringende gemeenten volgende specifieke natuurdoelen vooropgesteld die ANB wil realiseren in deze regio.

**3150 - Van nature eutrofe meren met vegetatie van het type Magnopotamion of Hydrocharition**

Oppervlakte-doelstelling:

Toename van ± 1 ha naar 8 ha. Voor een goede kwaliteit op vlak van fauna: bij voorkeur habitatvlekken > 5 ha

Kwaliteitsdoelstelling:

Natuurlijke, heldere vijversystemen met een grote verscheidenheid aan drijvende en ondergedoken waterplanten en een natuurlijke oeervervegetatie. Om de kwaliteitsdoelstellingen te halen moet naar een natuurlijke waterhuishouding van de vijvers gestreefd worden, een goede waterkwaliteit beoogd worden, en de eutrofiëring weggewerkt worden. Bij het herstel van dit habitat zal ook aandacht gaan naar het gebruik ervan door vogels en het verhogen van de insectenrijkdom (voldoende voedselaanbod voor vleermuizen).

**6230 - Soortenrijke heischrale graslanden op arme bodems van berggebieden (en van submontane gebieden in het binnenland van Europa), Hn en Ha en 6510 glanshaverhooiland**

Oppervlakte-doelstelling:

Toename van de actuele 8 ha naar 55 ha (toename met 29 ha 6230; 17 ha 6510). Eén grote habitatvlek creëren in de grote renbaan van Groenendaal. (Ha en Hu) Voor een goede kwaliteit op vlak van fauna: bij voorkeur habitatvlekken > 30 ha. In de Koninklijke schenking en de Corneliusdelle wordt het habitat zoveel mogelijk vlakdekkend hersteld. Plaatselijk is een droog heischraal grasland (Hn) mogelijk.

Kwaliteitsdoelstelling:

Verbeteren van de habitatkwaliteit door het instellen van een gericht beheer:

- terugdringen voedselrijkdom, verbossing, verruiging (inc. Adelaarsvaren)
- het vergroten van de habitatvlekken en door het creëren van natuurlijke gradiëntrijke situaties.
- verbindingen tussen open plekken creëren.
- ontwikkelen van mantelzoom- vegetatie op de bosrandzone.

Bij het herstel van deze habitats zal ook aandacht gaan naar het gebruik ervan door vogels. Het verhogen van de insectenrijkdom binnen deze habitats is een belangrijke doelstelling. Zowel voor de insecten an sich, als voor zeldzame soorten die insecten als voedselbron hebben, zoals de vleermuizen en vogels.

**6430 - Voedselrijke zoomvormende ruigten van het laagland, en van de montane en alpiene zones, subtype 6430\_hf - moerasspireaveverbond (moerasspirearuigten)**

Oppervlakte-doelstelling:

Minstens behoud (±1 ha). Afwisseling met RBB dottergraslanden nastreven.

Kwaliteitsdoelstelling:

Een verbetering van de kwaliteit van de moerasspirearuigten door het instellen van een gericht beheer.



**9120 - Atlantische zuurminnende beukenbossen met Ilex en soms ook Taxus in de ondergroei (Quercion robori-petraeae of Ilici-Fagenion)**

Oppervlakte-doelstelling:

Behoud en toename van 2014 ha (actueel) tot 2043 ha, door omvorming uit naaldhout (max 30 ha), in de overgangstypen tussen 9120 en 9160 worden herstelmaatregelen (80 ha op middellange termijn) genomen om hoofdboomsoort Eik of secundaire boomsoorten te bevorderen en de bosstructuur te verbeteren. Als gevolg van deze herstelmaatregelen zullen er habitatverschuivingen naar boshabitats 9160,9130,91E0 plaatsvinden. De mate van het succes is moeilijk voorspelbaar. Afname ten voordele van andere habitats is toegelaten.

Kwaliteitsdoelstelling:

Globaal wordt een goede tot uitstekende staat van instandhouding nagestreefd over de volledige bosoppervlakte binnen SBZ. Waarvan 20- 150 ha een uitstekende score (A-score) kan halen op middellange tot lange termijn. Het aantal monumentale bomen (> 300 cm) moet maximaal behouden worden. Deze bomen dienen in voldoende mate verspreid in het bos te blijven voorkomen (o.a.. door verouderingseilanden).

De habitatstructuur kan verder verbeterd worden door meer variatie in de horizontale en verticale structuur te brengen waaronder het ontwikkelen van een struiklaag, het creëren van bijkomende en voldoende grote open plekken, het verhogen van aandeel staand en liggend dood hout en een gevarieerdere soortensamenstelling en het creëren van interne als externe bosranden. Overgangs- en gradiëntsituaties (tussen droog-nat, opengesloten ...) zijn waardevol en moeten zeker versterkt worden.

Om verdere verzuring van het habitat te counteren en het areaal van het Gierstgras-Beukenbos (Milio-fagetum) te behouden, dienen aangepaste maatregelen genomen te worden: verbeteren van humuskwaliteit door aangepaste boomsoortenkeuze in boom – en struiklaag. Fauna-indicatoren van een goede habitatkwaliteit: Havik, Boommarter, Das, Wespendif, Zwarte specht, Middelste bonte specht, Vleermuizen, Fluitier, Levendbarende hagedis, Hazelworm, Vliegend hert

**9130 - Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum**

Oppervlakte-doelstelling:

Behoud en waar mogelijk toename van de bestaande habitatvlekken van 21 ha (actueel) naar 30 ha, door omvorming uit 9120.

Kwaliteitsdoelstelling:

Globaal wordt een goede tot uitstekende staat van instandhouding nagestreefd. Monumentale bomen (zie 9120). Fauna-indicatoren van een goede habitatkwaliteit [\*]: Houtsnip, Havik, Boommarter, Wespendif, Zwarte specht, Middelste bonte specht, Vleermuizen, Vuursalamander, Das, Hazelworm, Kleine ijsvogelvinder, Vliegend hert, Grote Weerschijnvlinder.

**9160 - Sub-Atlantische en midden-Europese wintereikenbossen of eiken-haagbeukbossen behorend tot het Carpinion-betuli en plaatselijke kalkrijke zomen (habitat 6210)**

Oppervlakte-doelstelling:

Maximaal behoud van dit habitatype en waar mogelijk toename van de bestaande habitatvlekken. In totaal toename van 456 ha (actueel) naar 471 ha door omvorming uit 9120. Minstens behoud van bestaande kalkrijke struwelen habitat 6210 ( $\pm$  5 ha).

**Kwaliteitsdoelstelling:**

Globaal wordt een goede tot uitstekende staat van instandhouding nagestreefd waarvan op middellange tot lange termijn 20-135 ha een uitstekende score (A-score) zou moeten halen. Een maximaal behoud van monumentale bomen (zie 9120) moet verzekerd worden. Dit door een bosbeheer in te stellen dat gericht is op het verhogen van de lichtinval in het bos en het herintroduceren van voor dit habitatype typische boomsoorten die een verbetering van de standplaats (goede humusvormers) verzekeren (terugdringing verzuring) zowel in de boom- als struiklaag. Fauna-indicatoren van een goede habitatkwaliteit [\*]: Houtsnip, Havik, Boomarter, Wespandief (Bijlage IV-soort), Zwarte specht (Bijlage IV-soort), Middelste bonte specht (Bijlage IV-soort), Vleermuizen (Bijlage II & III-soorten), Vuursalamander, Das, hazelworm, Kleine ijsvogelvinder, Vliegend hert, Grote Weerschijnvlinder.

**91E0 - Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnion incanae*, *Salicion albae*), subtype 91E0\_veb - Vogelkers-essenbos**

**Oppervlakte-doelstelling:**

Een toename van 20 ha (actueel) naar 25 ha door bosomvorming uit 9160, 9130 en 9120.

**Kwaliteitsdoelstelling:**

Het habitat moet voldoen aan de leefvereisten van de typische soorten zoals Bronlibel en Grote weerschijnvlinder. Om de kwaliteitsdoelstellingen te halen moet naar een natuurlijke waterhuishouding van de vallei (incl. ligging infiltratiegebieden) gestreefd worden en een goede waterkwaliteit beoogd worden. Grensoverschrijdende aanpak is noodzakelijk (cfr. Europese Kaderrichtlijn Water). Monumentale bomen (zie 9120).

#### 2.7.2.4 Landinrichtingsproject Brabants Plateau

**Voorstudie landinrichtingsproject**

Midden 1999 vatte de Vlaamse Landmaatschappij een voorstudie aan die moet leiden tot de opstelling van een landinrichtingsplan voor het Brabants Plateau. In juni 2000 werd de voorstudie afgerond. In de voorstudie wordt de bestaande toestand geanalyseerd en de knelpunten onderzocht, aangevuld met tendensen, wensen en aandachtspunten van de verschillende provinciale en gemeentelijke administraties en besturen.

Het betreft een gebied dat volgens het RSV tot een open-ruimteverbinding behoort. Hoeilaart maakt deel uit van het studiegebied. Het studiegebied wordt opgedeeld in drie deelgebieden. Hoeilaart wordt hierbij onder het deelgebied "centrale deel" geplaatst dat zich uitstrekt van het Zoniënwoud tot de Dijlevallei. Het deel van het grondgebied Hoeilaart dat bedekt wordt door het Zoniënwoud wordt ondergebracht in het deelgebied "Zoniënwoud".

De belangrijkste knelpunten voor het "centrale deel" liggen geworteld in enerzijds de algemene ruimtelijke problematiek van de suburbanisatie-druk gekoppeld aan een afname en versnippering van de open ruimte. Anderzijds is er de verkeersdoorstroming met een verminderde verkeersleefbaarheid voor enkele woonkernen. De suburbanisatie-druk is vooral groot in de delen van gemeenten waar er geen nabestemming of verdere invulling is voor de serres en serregebieden die niet meer in werking zijn.

Landinrichting biedt mogelijkheden om de effecten van fragmentatie te beperken en de resterende open - ruimtegebieden optimaal in te richten waarbij gestreefd wordt naar een optimale afstemming van de sociale functies met de landschappelijke en de natuurbehoudfunctie.

Het deelgebied "Zoniënwoud" wordt niet geselecteerd als mogelijk landinrichtingsproject aangezien de bossen integraal eigendom zijn van de overheid en bij het beheer reeds gezocht wordt naar een optimale afstemming van natuurbehoud en landschap met een sociale functie.

Studieopdracht inzake maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid van het Landelijk Gebied

Deze studieopdracht is een tussentijdsrapport van het Landinrichtingsproject Brabants Plateau. De laatste versie dateert van augustus 2002. Bij de selectie van de landelijke kernen die deel uitmaken van de studie werd Hoeilaart niet opgenomen. Ondanks de ligging in het buitengebied maakt Hoeilaart eerder deel uit van het perifeer bebouwd landschap ten zuiden van Brussel, dan wel als afzonderlijke landelijke kern kan worden waargenomen.

#### 2.7.2.5 Landinrichtingsproject De Vlaamse Rand

Voor de Vlaamse Rand is een planprogramma landinrichting opgemaakt dat op 16 mei 2014 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De bestaande landinrichtingsprojecten in de Vlaamse rand rond Brussel zijn op die manier geïntegreerd in een breder kader waar de thematiek van het behoud en kwalitatief versterken van het open ruimtenetwerk centraal staat. Binnen het landinrichtingsproject De Vlaamse Rand is er een inrichtingsproject Vilvoorde – Hoeilaart met drie mogelijke planzones:

- Woluwe-Trawool-Floordambos (Vilvoorde – Machelen met uitlopers naar Steenokkerzeel)
- Parkenlandschap Woluwe (Machelen, Zaventem, Kraainem, Wezembeek-Oppem, Tervuren met correlatie met Brussel)
- IJsevallei (Hoeilaart, Overijse met uitlopers naar Huldenberg)

#### 2.7.2.6 Landinrichtingsplan IJsevallei

##### A. Projectdefinitie

Belangrijke infrastructuurwerken, zoals de aanleg van snelwegen, secundaire wegen en spoorwegen hebben de vallei van de IJse in het verleden sterk aangetast. Een groot gedeelte van de vallei werd vergraven en bebouwd. De natuurlijke bodem van delen van de vallei werd opgehoogd. Die grootschalige ingrepen hebben breuken gemaakt in de vallei: de aanleg van de snelwegen R0 en E411 en de volledige overwelving van de IJse in het centrum van zowel Hoeilaart als Overijse deden het valleilandschap daar volledig verdwijnen. De sterke compartimentering van de IJse tast de verbindingsfunctie aan.

In de loop der tijden werden langs de IJse tientallen vijvers aangelegd die vaak een recreatief karakter hebben en die – op enkele uitzonderingen na - doorgaans in privébezit zijn. Hun natuurwaarde, hun landschappelijke waarde en hun inpassing in een doordacht recreatief netwerk laten evenwel vaak te wensen over.

Een van de laatste relictten van de moerasbossen langs de IJse, het natuurreservaat “Ten Trappen-Paardenwater”, ligt vlak bij een oprit voor de E411 en staat onder druk van die zware verkeersader.

De beboste hellingen zijn klein in oppervlakte en de kleine landschapselementen zijn hier en daar sterk verspreid.

Zowel de vallei van de IJse als die van de Laan zijn twee belangrijke dragers van landschap en groene aders voor natuur en open ruimte. Ze worden daarom gevrijwaard van nieuwe urbane ontwikkelingen en in hoofdzaak versterkt als samenhangend en onbebouwd geheel. De barrières van kruisende infrastructuren en bebouwing worden zoveel mogelijk gemilderd om de continuïteit van de valleien te garanderen voor de toekomst.

De historische uitgestrekte agrarische openruimtegebieden op de flanken van de IJse en de aangrenzende plateaus bevatten typische vergezichten, kleine depressies en houtkanten. Ze zijn zeer waardevol en structurerend voor de ruimtelijke ontwikkelingen. Beide reiken een stuk verder dan de gemeentegrenzen.

## B. Doelstellingen en inrichtingsconcept

Het valleikarakter kan deels worden hersteld met natuurlijkere beplanting. De breuken in het valleigebied worden verzacht door herinrichting van enkele gebieden en door andere gebieden in openbaar domein te brengen of er de doorwandelbaarheid te verhogen. Natuurtechnische versterking en een meer natuurtechnisch beheer in het centrale, nog onbebouwde valleigebied komt zowel de aaneenschakeling van natuurlijke gebieden, het waterbeheer als het ecologische aspect ten goede. Er gaat daarbij ook aandacht naar natuurlijkere vijverstructuren.

Het moerasbos 'Paardenwater' werd in 2007 erkend als natuureservaat, maar kan op het terrein nog worden versterkt en beter gelinkt aan het natuurgebied Ten Trappen en het onbebouwde valleigebied rond de E411. Een mogelijke ontsnippering langs de E411 is een aandachtspunt.

De groene vallei-as kan nog worden versterkt, maar ook op hellingen en plateau zijn er nog mogelijkheden. De resterende openruimteverbindingen tussen vallei en plateau moeten worden versterkt (bijkomende aanleg van kleine landschapselementen, ...). De IJse moet worden versterkt tot een vallei als drager van natuurwaarden en zoveel mogelijk worden aaneengesloten met vochtige weilanden, ruigten, broekbossen en vijvers.

De samenhang tussen alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter kan worden versterkt. Ecologische en recreatieve verbindingen kunnen onder meer worden versterkt tussen het Zoniënwoud en de bossen van IJse (Koningsberg) en Laan, in de omgeving Kaalheide/Lindaal (Nellebeekvallei), in de omgeving van de wijken Koedaal en Barbizon. Het bosuitbreidingsproject Smeyberg van ANB geeft daar al deels invulling aan.

Natuur en open ruimte kunnen zowel in de lengterichting van de valleien als in de dwarsrelaties tussen vallei en plateau worden versterkt.

Het netwerk van trage wegen kan worden hersteld en vervolledigd om de doorwandelbaarheid van het gebied te verhogen. Waar mogelijk, wordt ook privédomein opgenomen om die doelstelling te halen.

## C. Inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen worden opgedeeld in volgende uitvoeringseenheden:

- Uitbreiden natuureservaat Paardenwater-Ten Trappen
- Groene openruimteverbindingen en ecologische stapstenen:
  - ontsnippering E411;
  - specifiek ecologie.
- Missing links wandelnetwerk Hoeilaart:
  - containerpark;
  - boomgaard Terjansdelle;
  - bivak richting Zoniënwoud.

### 2.7.2.7 Trage wegen

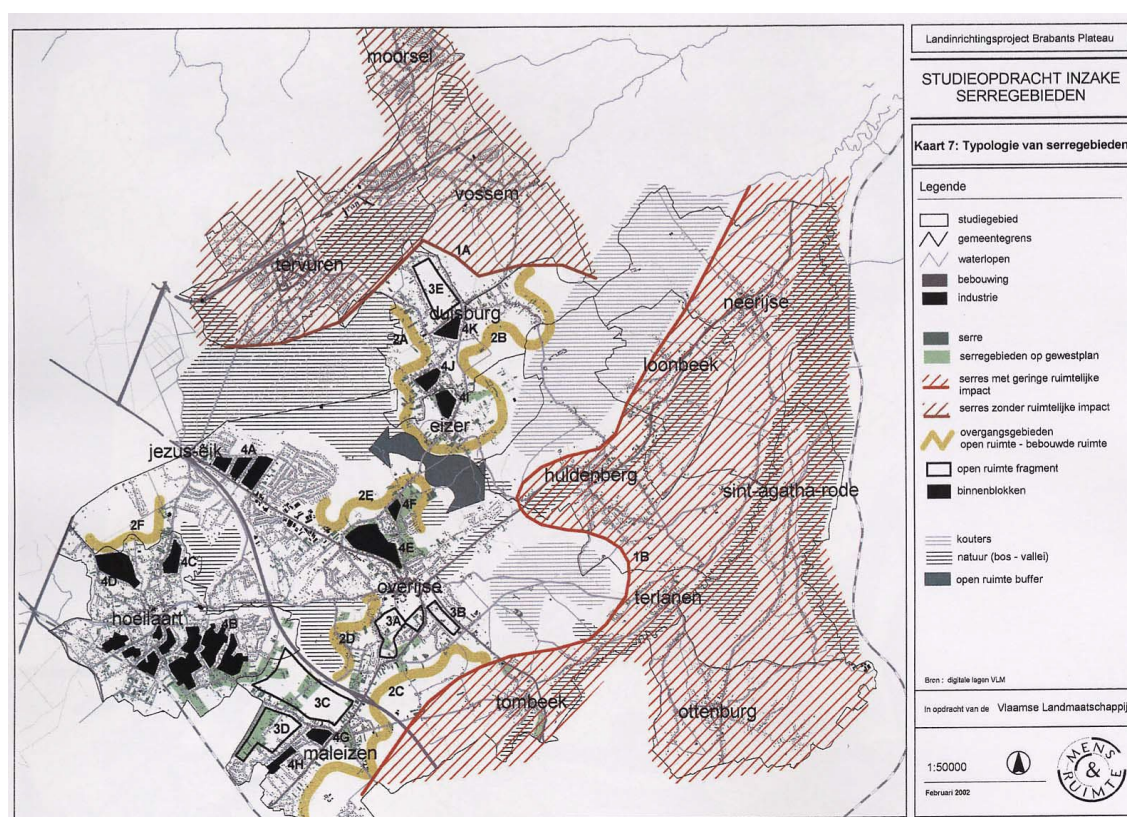
In 2012 startte de gemeente met de uitwerking van een visie op haar trage wegennetwerk en een vertaling van deze visie in een RUP Trage wegen. Tijdens de plenaire vergadering werd gesteld dat het niet opportuun was om het RUP in zijn huidige vorm te behouden. Hierop heeft de gemeente besloten om de procedure stil te leggen. De visie werd nadien (2016-2017) vastgelegd in een ontwerp-beleidsplan trage wegen. Dit beleidsplan – en eventuele latere actualisaties van dit beleidsplan - zal door de gemeente gebruikt worden om haar visie op haar tragewegennetwerk te concretiseren op het terrein. De visie op de trage wegen werd ook als toetsingcriterium gehanteerd bij de objectieve screening van gebieden die in aanmerking komen voor woonverdichting, versterking en eventuele woonuitbreiding. Gebieden die goed

ontsloten zijn of kunnen worden met trage wegen krijgen een betere score dan andere gebieden (cf. infra 5.2.Onderzoek omtrent binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden).

### 2.7.2.8 Studie serregebieden Brabants Plateau

De studieopdracht inzake serregebieden kadert in het Landinrichtingsproject Brabants Plateau. Zij werd in september 2002 opgemaakt door Mens en Ruimte in opdracht van de Vlaamse Landmaatschappij. De studie geeft een inzicht in de serreproblematiek en dit zowel vanuit een visueel – landschappelijk als landbouw – economisch perspectief.

De studieopdracht omvat concreet het ontwikkelen van een visie op de toekomstige inrichting van de serregebieden. Met serregebieden werd niet de juridisch – planlogische term bedoeld (zgn. serregebieden in het gewestplan/APA), maar wel de morfologische term: gebieden waarin serres aanwezig zijn of waren. Vanuit het onderzoek (situatieschets, probleemstelling en een sectorale analyse van de druiventeelt, een inventarisatie van de nog aanwezige serres in het onderzoeksgebied) werd een typologie van de serregebieden opgesteld. Op basis van het onderzoek is men tot een visie op de gewenste ontwikkeling van de serregebieden en een voorstel tot pilootproject gekomen.



| Figuur 9: Studie serregebieden Brabants Plateau

De studie onderscheidt drie types serregebieden, nl. overgangsgebieden, open ruimtegebieden en binnengebieden:

- Overgangsgebieden zijn zones waar de bebouwde ruimte overgaat in de open ruimte. Te Hoeilaart werden twee gebieden van dit type onderscheiden, nl. Hoeilaart – Rouge Cloître (2F) en Hoeilaart – Koedal (2G)
- Open ruimte fragmenten zijn open ruimtes van enige omvang, met nog een zeker open ruimte gevoel, maar ingesloten door harde grenzen (lintbebouwing, infrastructuur). Dit type komt niet voor te Hoeilaart.



- Binnengebieden zijn open ruimte restgebieden van beperkte omvang, sterk in gesloten door bebouwing. Vele van deze gebiedjes hebben een kleinschalig, 'rommelig' grondgebruik (vertuining, bosjes, ruigte, hobbylandbouw, verwaarloosde boomgaarden,...) of hebben specifieke kenmerken (steile helling, natte beekvallei). Hoeilaart telt drie zulke gebieden, nl. Cluster van binnengebieden Hoeilaart Zuid (4B), Binnengebied Hoeilaart Molenberg (4C) en Binnengebied Hoeilaart W. Degreefstraat (4D).

Bij de opbouw van de visie is uitgegaan van de vaststelling dat, in de huidige conjunctuur van de druiventeelt, vele oude klassieke serres zullen verdwijnen. De massa serres in het studiegebied uit de jaren '60 zullen plaats ruimen voor een veel beperkter aantal grote moderne serres. In deze computergestuurde en geautomatiseerde warenhuizen worden, naast bloemen, perkplanten en groenten, druiven gekweekt wiens kwaliteit uitgespeeld wordt in de concurrentie met de importdruiven. Dergelijke warenhuizen hebben omwille van hun grootschaligheid echter een grote impact op de omgeving.

In de overgangsgebieden moet er naar worden gestreefd om de open ruimte maximaal te behouden. De dichtslibbing moet worden tegengegaan en de bestaande aantasting waar mogelijk omgekeerd. Wat de serreproblematiek betreft, wordt voorgesteld om bestaande bedrijven alle kansen te geven om verder te werken, maar om geen nieuwe serrecomplexen meer toe te staan.

De ruimtelijke invulling van de binnengebieden moet uitgaan van de bestaande, en voor elk gebied specifieke, opportuniteiten. De mogelijkheden hangen enerzijds af van de kenmerken van het binnengebied zelf, maar ook van de noden in de omgeving. Naar de serreproblematiek toe, zijn deze gebieden aangewezen om nieuwe serrecomplexen te realiseren en om bepaalde complexen te gaan conserveren in het kader van monumenten- en landschapszorg.

De studie geeft verder een aantal mogelijke invullingen aan voor de binnengebieden:

- Een harde functie kan (sociale woningbouw, serviceflats, sportcentrum, cultureel centrum), indien er een duidelijke nood zou bestaan.
- Sterk geaccentueerde terreinen met hellingbosjes, natte valleien en schrale graslanden (zoals de cluster 4B te Hoeilaart) hebben potenties voor natuurontwikkeling.
- Zij kunnen als groene gebruikruimte (park, speelbos, struinnatuur, bloemenweide,...) ontwikkeld worden.
- Voor de klassieke landbouw hebben deze binnengebieden nauwelijks waarde. Specifieke initiatieven van stadslandbouw (cf. Landinrichtingsproject Brabants Plateau: deelstudie stadslandbouw) zijn wel mogelijk.

De studie sluit af met een voorstel voor een pilootproject. De keuze viel op de overgangsgebieden langs de Nellebeek bij de kern van Eizer (gemeente Overijse).

### 2.7.2.9 Grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant

Vlabinvest, het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in de provincie Vlaams-Brabant, is een initiatief van de Vlaamse Regering dat een antwoord wil bieden aan het probleem van de sociale verdringing in een aantal Vlaams-Brabantse gemeenten van het Brussels randgebied. In een eerste fase werd een programma gelanceerd met als doel op korte termijn een aantal huurwoningen te bouwen in een werkingsgebied waartoe ook de gemeente Hoeilaart behoort<sup>6</sup>. Nu worden ook koopwoningen gerealiseerd. Vlabinvest werkt, om zijn doelstellingen te verwezenlijken, samen met de gemeenten<sup>7</sup> in de Brusselse rand, sociale huisvestingsmaatschappijen<sup>8</sup>, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, Haviland, het Vlaams Woningfonds, de provincie Vlaams – Brabant en de VZW De Rand.

<sup>6</sup> Vlaamse Landmaatschappij, *Landinrichtingsproject Brabant Plateau – voorstudie p 51*

<sup>7</sup> Drogenbos, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wemmel en Wezembeek – Oppem.

<sup>8</sup> Providentia, Elk Zijn Eigen Huis, Brabantse Huisvestingsmaatschappij, Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Huisvesting Zennevallei, en SBK.



### 2.7.2.10 Regionaal landschap Zenne, Zuun, Zoniën

Een regionaal landschap is een samenwerkingsverband dat door een provincie of op initiatief van minstens drie gemeenten wordt gestart. Regionale landschappen zijn actief in een streek met een hoge concentratie aan waardevolle natuurterreinen of landschapselementen. Een regionaal landschap werkt aan de versterking van de kwaliteit van de natuur in een regio en aan de promotie en uitstraling, onder andere door de verbetering van de mogelijkheden voor fietsen en wandelen in aantrekkelijke landschappen. In totaal zijn er 9 regionale landschappen. Tot het Regionaal Landschap Zenne, Zuun, Zoniën behoren op dit moment 16 gemeenten.

Hoeilaart bevindt zich in het Regionaal Landschap Zenne, Zuun en Zoniën.

### 2.7.2.11 Gewestelijk Expressnet Brussel (GEN)

Op basis van een onderzoek erkennen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, De Lijn en de andere Belgische vervoersmaatschappijen de mogelijkheden voor een Gewestelijk Expressnet in Brussel.

Het gewestelijk Expressnet – concept voorziet in hoogwaardig openbaar vervoer naar Brussel. Het gewestelijk expresnet (GEN) omvat een geheel van trein- en busverbindingen met hoge frequentie in een straal van 30 km rond Brussel. Het is ontworpen als voorstadsnet voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met als doel de toename van pendelverkeer op te vangen met het openbaar vervoer en de autodruk op Brussel te beheersen. Het GEN omvat dan ook hoofdzakelijk lijnen van en naar Brussel.

Dat houdt in dat het stads- en streekvervoer wordt versterkt en aantrekkelijker gemaakt, onder meer door een bijkomend aanbod, de verbetering van de doorstroming en de integratie van de tarieven. Park- en ride-voorzieningen worden in overleg met de lokale besturen uitgebouwd en het spoorwegennet wordt aangepast.

Het GEN-project blijft evolueren en begint stilaan een concrete invulling te krijgen. De stations van Groenendaal en Hoeilaart zouden in dit project worden opgenomen.

### 2.7.2.12 RegioNet Brabant-Brussel

De voorbije jaren is er heel wat studiewerk verricht om de openbaar vervoersstructuur in Vlaams Brabant te optimaliseren. De zogenaamde "werkgroep op hoog niveau", opgericht door de interministeriële conferentie, heeft geleid tot een basis van een algemeen vervoersconcept voor de zone van 30 km rond Brussel (GEN). Dit concept werd verder verfijnd door de provincie Vlaams-Brabant met het Brabant – Brussel – Net (BB – Net). Bovendien dient De Lijn rekening te houden met de vereisten vanuit basismobiliteit en netmanagement.

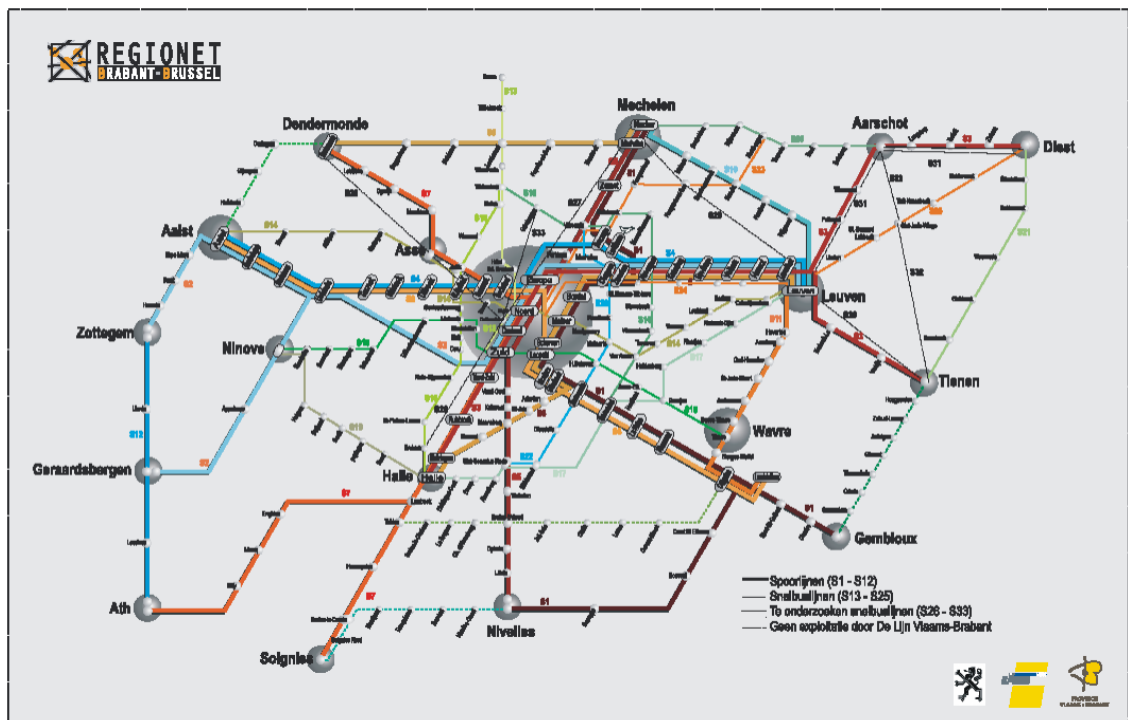
Waar het GEN sterk de nadruk legt op radiale verbindingen naar één centrale pool (Brussel), wilde het BB-net ook kriskras verbindingen binnen de netwerkstad (een kluwen van aantrekkings- en ontwikkelingspolen in de ruimere omgeving

van de hoofdstad) mogelijk maken. Onder de coördinatie van de gouverneur van de Provincie Vlaams-Brabant werden deze plannen geïntegreerd tot een coherent RegioNet Brabant – Brussel.

Volgende lijnen doen het grondgebied van Hoeilaart aan :

- Regionale spoorlijn S1 Nijvel/Gembloers – Groenendaal – Brussel Nationale Luchthaven – Mechelen
- Regionale spoorlijn S8 Louvain – la – Neuve – Groenendaal – Brussel Schuman – Aalst
- Regionale snelbuslijn S16 Groenendaal – Vier - Armen – Steenokkerzeel – Wolvertem (er wordt nog aan een alternatief via Hoeilaart centrum gedacht)
- Regionale snelbuslijn S17 Halle – Groenendaal – Hoeilaart – Overijse - Leuven

Op de regionale snelbuslijn S15 Ninove – Brussel Zuid- Waver is een halte te Jezus – Eik (net buiten Hoeilaart) voorzien.



| Figuur 10: RegioNet Brabant – Brussel

### 2.7.2.13 Streefbeeld R0

AWV Vlaams-Brabant is momenteel bezig met de opmaak van het streefbeeld R0-oost, E411 en N4. Een streefbeeld kan beschouwd worden als een toetskader waarin de principes voor het toekomstbeeld van de weg zijn vastgelegd en waarop latere en concretere uitwerkingen zich kunnen baseren. De conceptnota werd in november 2004 conform verklaard door de provinciale auditcommissie. In deze nota waren reeds een aantal scenario's opgenomen, die later aan de hand van het multimodaal verkeers- en vervoersmodel Vlaams-Brabant doorgerekend werden. Midden december 2005 was een eerste voorstel van eindnota klaar.

#### Doorrekening multimodaal model

De gevolgen van bepaalde scenario's op het routekeuzegedrag van de automobilist werden met het multimodaal model geanalyseerd. Deze informatie is als input gebruikt voor het ontwerp van de wegvakken. Uit de doorrekening met het model bleek dat volgende maatregelen een gunstige invloed hebben op de vlotheid van de verkeersafwikkeling op de ring zelf enerzijds en het weghalen van (sluip)verkeer op het onderliggende wegennet anderzijds:

- Optimalisatie kruispunten Vierarmen, Leonard en Groendaal
- Afkoppelen Welriekende Dreef
- Afkoppelen (werf)toegang F. Verbeeckstraat
- Knippen Duboislaan
- Afkoppelen Jezus-Eik en vervangen door Brabantdlaan
- Vlaktedreef knippen Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

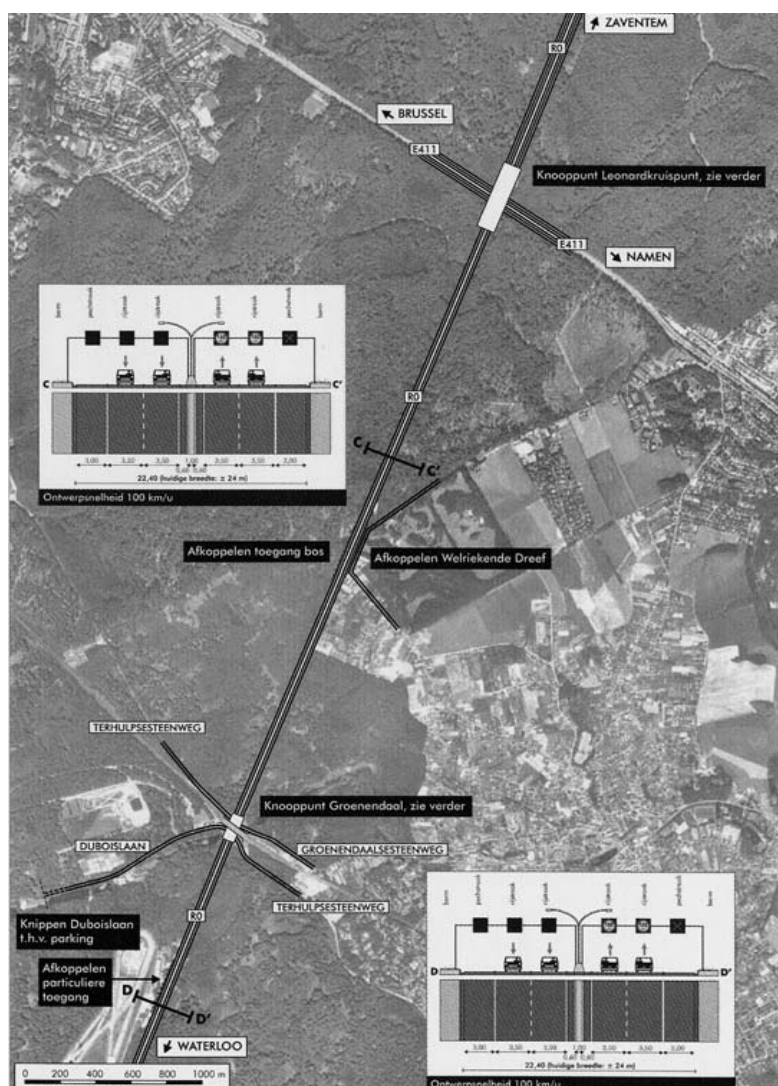
Volgende maatregelen hebben een negatief effect:

- Volledig afsluiten op- en afritten Vierarmen
- Gedeeltelijk afsluiten op- en afritten Vierarmen
- Capaciteit wegsectie R0 tussen Leonard en Vierarmen verhogen
- Afkoppelen Jezus-Eik zonder nieuwe aansluiting Brabantdlaan + knip Vlakedreef
- Afsluiten Wezembeeklaan

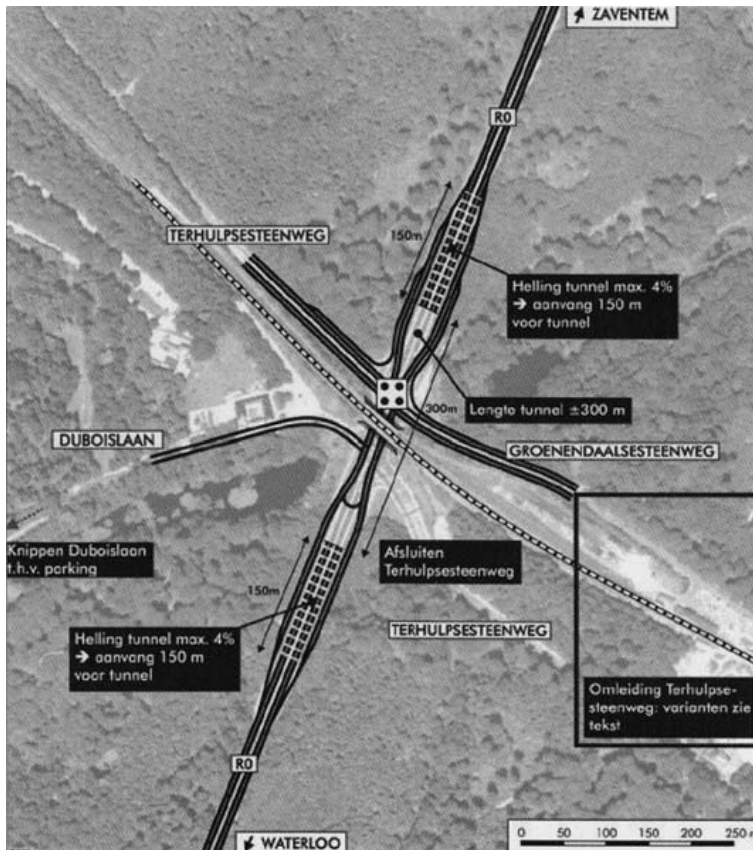
#### Ontwerp streefbeeld R0

Op basis van de bevindingen vanuit het model werd het ontwerp streefbeeld voor de R0-oost, E411 en N4 uitgewerkt. Voor Hoeilaart zijn volgende ingrepen op de R0 van belang:

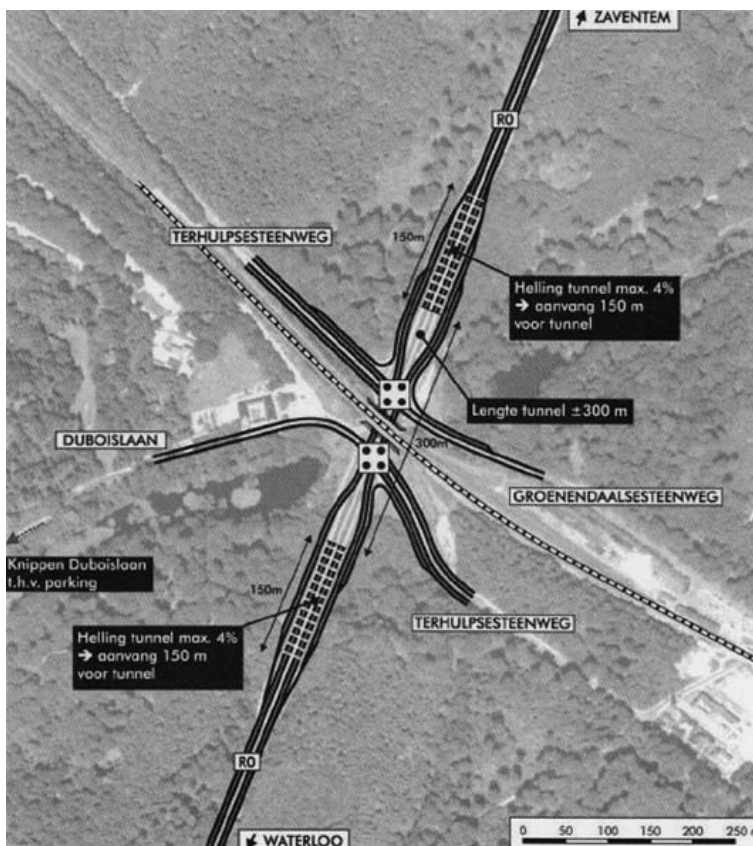
- Aanpassing tunnel R0 Groenendaal (helling max 4% i.p.v. huidige 7%) en vereenvoudiging bovengronds kruispunt
- Afsluiten parkeerplaatsen langs R0 (Wolvendreef en Welriekende dreef)
- Welriekende dreef afkoppelen van R0 (via Brusselsesteenweg verbinden met Hoeilaart)



| Figuur 11: Concept ontwerp streefbeeld



| Figuur 12: Vereenvoudiging Groenendaal optie 1

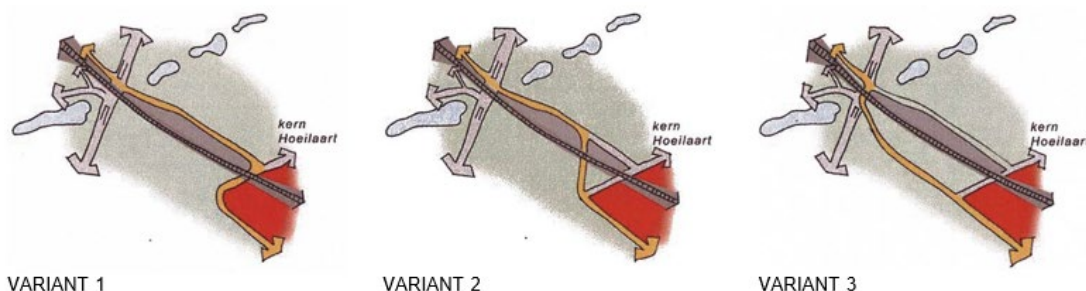


| Figuur 13: Vereenvoudiging Groenendaal optie 2



Met het oog op een vereenvoudiging van het knooppunt Groenendaal wordt in de streefbeeldstudie voorgesteld om de aansluiting van de Groenendaalsesteenweg en de Terhulpesteenweg op de R0 te groeperen. Er zijn drie varianten:

- Variant 1: Aansluiting van Terhulpestwg op Groenendaalsestwg via vernieuwde tunnel Ildefonse Vandammestraat
- Variant 2: Aansluiting van Terhulpestwg op Groenendaalsestwg via nieuwe tunnel
- Variant 3: Aansluiting van zowel Groenendaalsestwg als Terhulpestwg via vernieuwde tunnel Ildefonse Vandammestraat



| Figuur 14: Varianten

Variant 2 verdient de voorkeur omwille van een aantal belangrijke voordelen. Zo blijft de stationsomgeving Groendaal goed bereikbaar en gespaard van extra aanpassingswerken, er wordt ten zuiden van de spoorweg een groot stuk van de Terhulpesteenweg opgeheven zodat daar bos vrijkomt en het knooppunt Groenendaal kan sterk vereenvoudigd worden waardoor de afwikkeling veel beter gegarandeerd kan worden. Het belangrijkste minpunt is de technische haalbaarheid, omwille van de tunnelconstructie die nog niet opgenomen is in de geplande werken aan de spoorlijn.

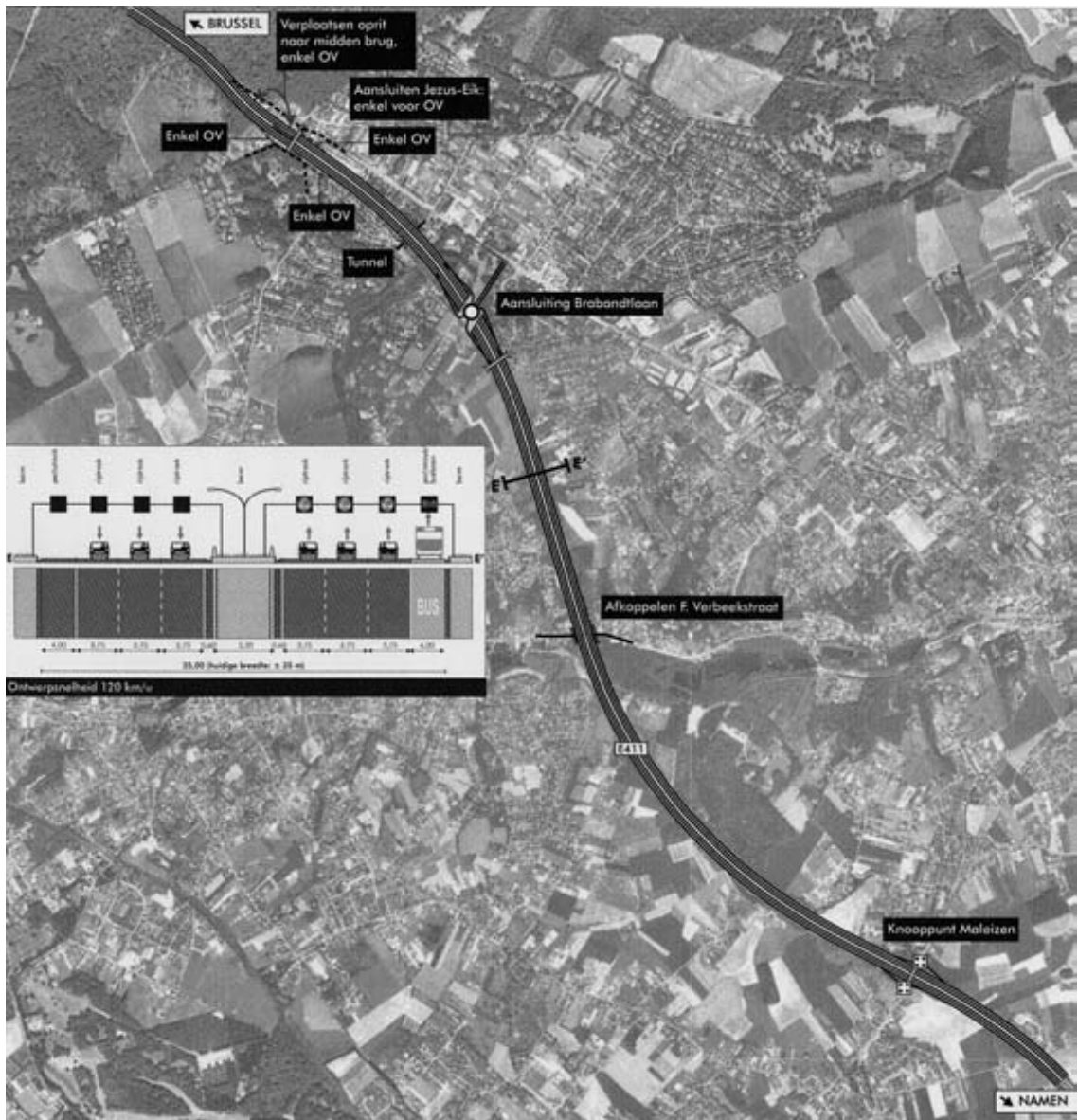
#### Ontwerp streefbeeld E411

Op de E411 is een herschikking van de knooppunten voorzien:

- Knooppunt E411 Jezus-Eik enkel toegankelijk voor openbaar vervoer
- Nieuw knooppunt op de E411 t.h.v. de Brabanttlaan
- Verkeerslichten aan knooppunt Maleizen ontmoedigen sluipverkeer

Omdat de huidige op- en afrit in Jezus-Eik gedeeltelijk wordt afgesloten en enkel nog toegankelijk zal zijn voor openbaar vervoer, wordt in de omgeving van de N4/Brabanttlaan een nieuwe aansluiting op de E411 gerealiseerd. De locatie is verder verwijderd van het Leonardkruispunt en van het centrum van Jezus-Eik en biedt mogelijkheden voor een betere doorstroming en verkeersveiligheid op de E411 en een ruimtelijk kwalitatief en leefbaar concept voor het centrum van Jezus-Eik.





| Figuur 15: Concept ontwerpstreefbeeld E411

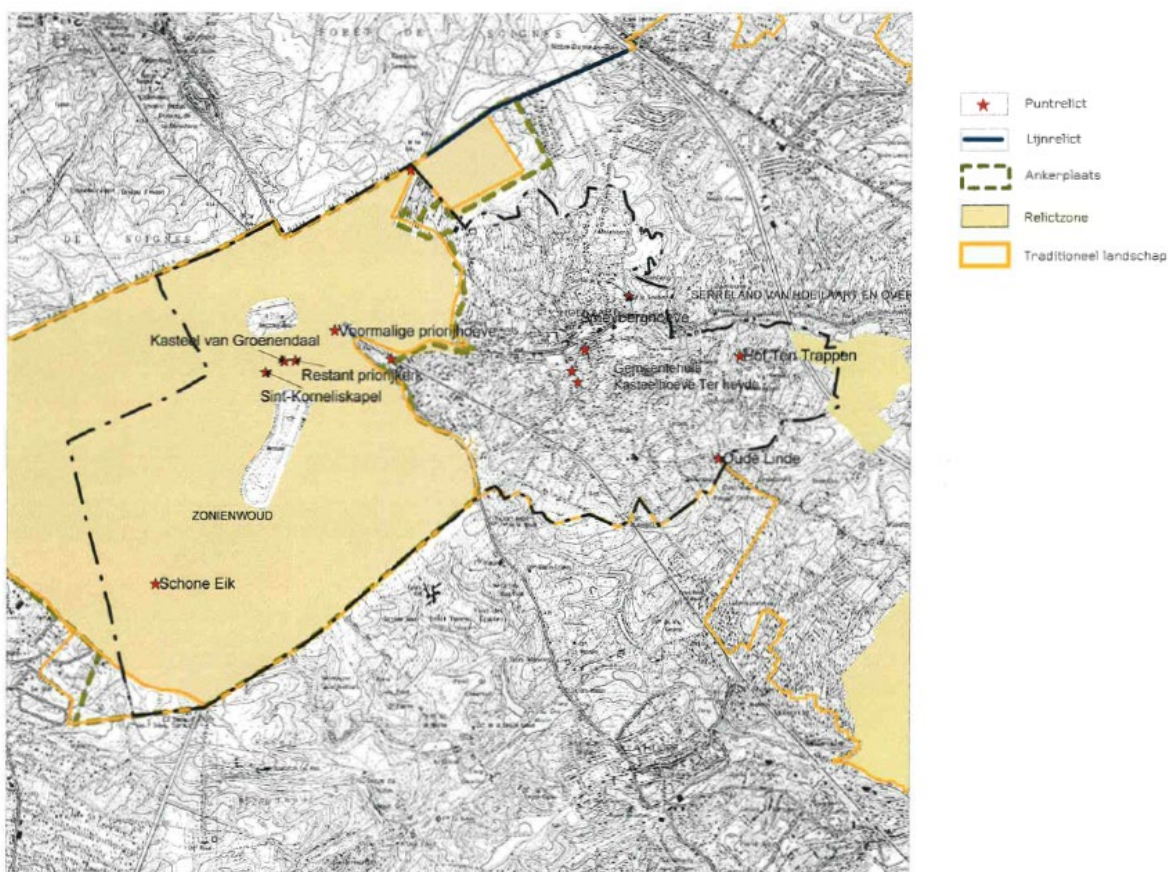
## 2.7.2.14 Beschermd monumenten en landschappen

Het decreet van 3 maart 1976 betreffende de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen en het nieuwe landschapsdecreet van 16 april 1996 voorziet de bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten en landschappen op basis van cultuurhistorische, esthetische, natuurwetenschappelijke of sociale waarden. Het landschapsdecreet van 16 april 1996 vervangt de oude nationale wet van 1931. De beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten en monumenten in Hoeilaart zijn:

TYPE	BESCHRIJVING	STRAAT	BESCHERMD SINDS
Monument	Ondergrondse relict van de voormalige priorij van Groenendaal	Duboislaan	01/10/1998
	Priorijhoeve met inbegrip van het bakhuis		
	Restanten van bakstenen en natuurstenen ommuring van de voormalige priorij van Groenendaal		
	Wagenhuis met personeelsverblijf van de voormalige priorij van Groenendaal		
	Kloosterkerk van de voormalige priorij van Groenendaal	J. Ruysbroeckweg	
	Boswachterswoning		
	Station van Groenendaal en schuilplaats	Groenendaalsesteenweg	9/11/1994
Landschap	Tramstation met inbegrip van het afsluithekken	A. Biesmanslaan	24/4/1997
	Kasteelhoeve "Hof ter Heyde"	W. Eggerickxstraat	14/10/1976
	Hoeve "Hof ten Trappen"	Tentrappenstraat	8/6/1995
	Landschap gevormd door het Zoniënwoud en het Kapucijnenbos		2/12/1959

Tabel 17: Beschermd monumenten en landschappen Hoeilaart

Kaart 16: Landschapsatlas



2.7.2.15 Gemeentelijk mobiliteitsplan

De gemeente beschikt sinds oktober 2001 over een conform verklaard gemeentelijk mobiliteitsplan (uitgewerkt door Langzaam Verkeer vzw). Bij het ontwikkelen van mogelijke nieuwe beleidsrichtingen zijn twee denkpijsten naar voor gekomen, het trendscenario en het duurzaam scenario. In het beleidsplan wordt gekozen voor het duurzaam scenario.

<p>Het trendscenario: Hoeilaart in de rook van Brussel:</p> <p>Hoeilaart en Overijse groeien verder naar elkaar toe. Beide kernen worden diffuus ontsloten naar het hoofdwegennet.</p>	<p>Het duurzaam scenario: gebundeld model – Groene bipool</p> <p>Hoeilaart - Overijse langs een openbaarvervoercorridor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beperkte groei buitengebied, accent op centrumgebied</li> <li>• Hoeilaart blijft diffuus ontsloten richting Brussel, dosering Waversesteenweg met Kumpsstraat als omleidingsweg</li> <li>• Multimodale ontsluiting van Hoeilaart, IJsevallei fungeert als openbaarvervoeras</li> </ul>

Figuur 16: Opties mobiliteitsplan - Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart

**Motivatie duurzaam scenario: groene en residentiële pool van de bipool Hoeilaart–Overijse langs een openbaarvervoercorridor**

In het mobiliteitsplan is veel aandacht besteed aan de samenhang tussen ruimtelijke ontwikkelingen en mobiliteit. Doordat Hoeilaart nog niet over een structuurplan beschikte bij de opmaak van het beleidsplan werd reeds rekening gehouden met enkele ruimtelijke opties.

In kader van een duurzaam mobiliteitsbeleid dient het accent te liggen op kernversterking en vrijwaren van de groene binnengebieden. Een behoedzame groei van de woonuitbreidingsgebieden staat voorop.

Het concept van bipool Hoeilaart – Overijse wordt concreet vertaald in de uitbouw van een openbaarvervoer- en fietsas tussen Groenendaal en Overijse waarbij het accent ligt op residentiële functie en 'traag'. Een goede ruimtelijke integratie van Bike- and Ridepunten langs de as, binnen de IJsevallei is een aandachtspunt. De lijn 830 wordt doorgetrokken naar Halle. Het beleidsplan voorziet eveneens een stedenbouwkundige afwerking van de 'achterkant' van Hoeilaart (Biesmanslaan – Charlierlaan) en een verdichting van de terreinen Mariën.

De uitbouw van verblijfsgebieden, inrichting van centrumgebied (inclusief de stationsomgeving Ter Delle) zijn strategische projecten van zowel Structuur- als Mobiliteitsplan.



Integratie van spoor en bus moet het openbaar vervoer versterken: frequentieverhoging, herinrichting station en stationsomgeving Groenendaal.

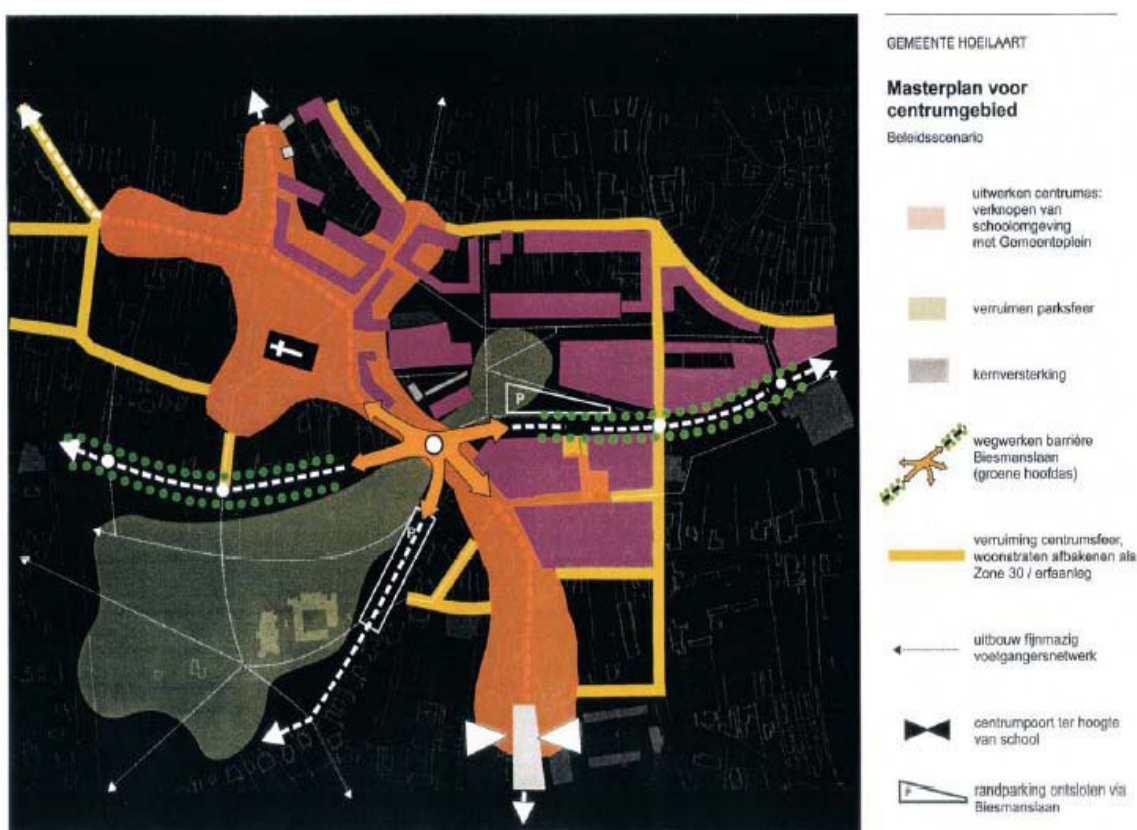
Het kruispunt Groenendaal fungeert als 'poort' tot Hoeilaart en het Zoniënwoud en wordt ingericht i.f.v. een veilige overstek voor fietsers en voetgangers (brug). Ook de herinrichting van de Terhulpssteenweg is een belangrijke strategische actie van het beleidsplan.

Samen met de uitbouw van een samenhangend centrumgebied (Masterplan) wordt een sturend parkeerbeleid gevoerd waarbij het langparkeren uit het centrum wordt gedreven en een beter gebruik van de randparking langs de Biesmanslaan (goede ontsluiting en minder zoekverkeer in centrum) wordt beoogd.

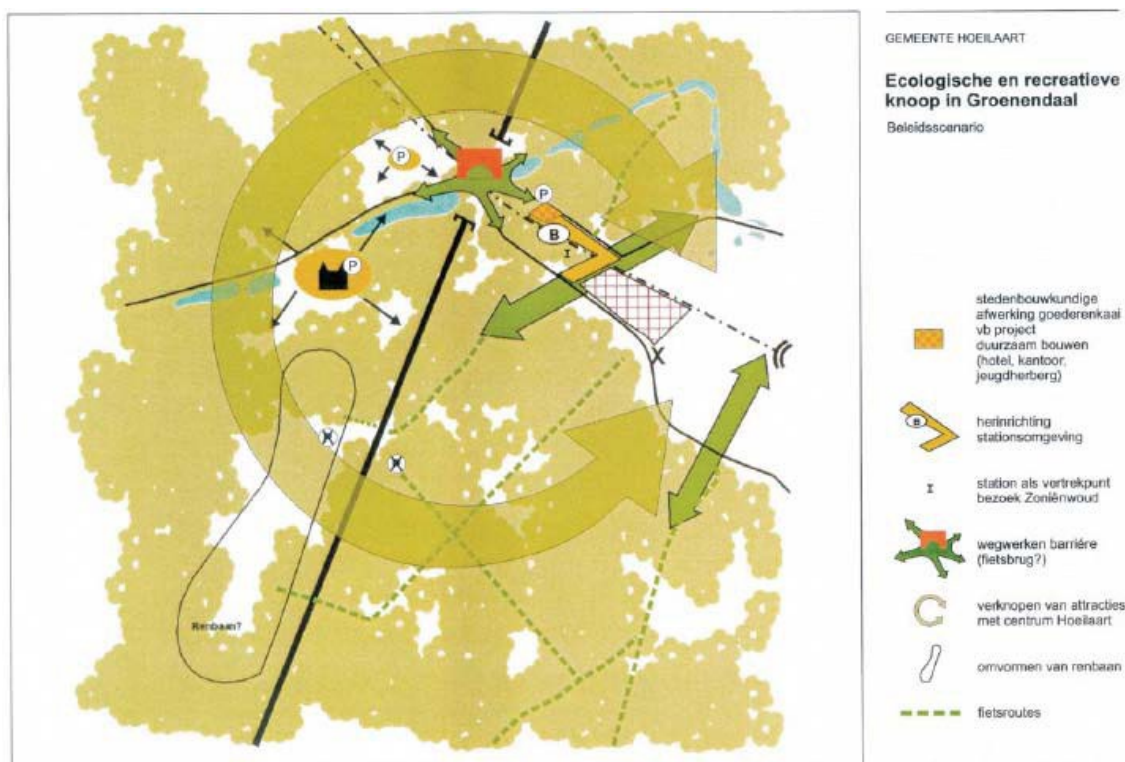
In het centrum wordt het 'stand-still' principe gehanteerd. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen in het centrum niet meer mag toenemen. I.v.m. de parkeerproblematiek in het centrum en de aansluitende wijken zou een studie nuttig zijn.

Via een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk worden de verschillende woonwijken naar het centrum van Hoeilaart ontsloten.

De strategische projecten betreffende Groenendaal en het centrum worden hierna in kaart weergegeven.



| Figuur 16: Masterplan centrumgebied - Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart



| Figuur 17: Ecologische en recreatieve knoop in Groenendaal - Bron: mobiliteitsplan Hoeilaart

#### 2.7.2.16 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

In het kader van de milieuconvenant heeft Hoeilaart een Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan opgesteld. Dit werd opgemaakt door Ecolas en goedgekeurd in 1996. In januari 2005 werd dit GNOP geactualiseerd door de 'werkgroep GNOP'. Met het opstellen van dit GNOP engageert de gemeente zich tot het voeren van een gemeentelijk natuurbeleid. Het GNOP gaat uit van een knelpuntenanalyse om vervolgens beleidsopties op te stellen.

Het geactualiseerde GNOP stelt dat een groot gedeelte van de vermelde knelpunten in het oorspronkelijke GNOP nog steeds in minder of meerdere mate actueel is. Enkele nieuwe knelpunten zijn erbij gekomen. Deze worden met (\*) gemerkt :

**Knelpunten als gevolg van belangrijke (infrastructuur)werken die vooral in de IJsevallei voorkomen**

- Een groot gedeelte van de vallei werd vergraven.
- De natuurlijke bodem van gedeelten van de vallei (ten oosten van de V. Marchandstraat) werd opgehoogd.
- Grootschalige ingrepen hebben breuken in de vallei gemaakt: de aanleg van de snelwegen in het oosten en westen en de volledige overwelving van de IJse in het centrum. Hier is het valleilandschap volledig verdwenen.
- Een mogelijk zeer ernstig knelpunt wordt gevormd door het plan om een afrit van de autosnelweg ter hoogte van het Paardenwater te maken waardoor het laatste relict van de moerasbossen langs de IJse op grondgebied van Hoeilaart zou verdwijnen.
- Aanleg van het 3e en 4e spoor, overlast door GSM- en zendmasten en verharding van voetwegen (\*)



### Knelpunten i.v.m. de ruimtelijke ordening

- Door de uitbreiding van het kerkhof zal het waardevol gebied ten noorden van het huidige kerkhof verdwijnen
- Er bestaat verkavelingsdruk op het gebied rondom de holle weg Van Laethemstraat en het bosgebied aan de Melottestraat.
- Een van de meest waardevolle beboste hellingen (langs de Tenboslaan) heeft in het A.P.A. de bestemming woonuitbreidingsgebied.
- Uitblijven van uitbreiding kerkhof leidt tot verwaarlozing van het terrein (\*)
- Het bebossingsproject van Bos en Groen langs de Koedaalstraat druist in tegen de algemene beleidsopties van het GNOP (\*)<sup>9</sup>

### Bodemverstoring door recreatie

- Storende beplantingen (veel uitheemse planten)

### Versnippering

- De sterke compartimentering van de IJse tast de verbindingsfunctie aan
- Alle beboste hellingen zijn klein in oppervlakte. In dit opzicht vormt de noordelijke as tussen de Lindtstraat/Watertorenstraat en het kerkhof tot het centrum actueel een vrij aaneengesloten geheel. Ook in het ruime gebied tussen Terheiden en Tentrappen liggen de hellingen niet ver uit elkaar.
- Op bepaalde plaatsen liggen de KLE's sterk verspreid: tussen Terdelle en centrum, Molenberg en Solheide, tussen Dumberg en kerkhof.
- Het bebouwen van de site Mariën zorgt voor een verdere compartimentering van de IJsevallei (\*)

### Knelpunten die verband houden met de milieukwaliteit

- Op verschillende plaatsen vindt men zwerfvuil en sluikstorten.
- De algemene milieukwaliteit is goed in Hoeilaart. Het enige vrij ernstige knelpunt met gevolgen voor de natuurontwikkeling is algemeen gekend: lozingen van huishoudelijk afvalwater in de IJse. Dit heeft o.a. de verzuivering van het Paardenwater tot gevolg. Een studie over de lozingen in de Wijndaalbeek en Terdellebeek is reeds opgemaakt.
- De groenarbeiders van de gemeente hebben een bestrijdingsmiddelenplan

### Beleidsdoelstellingen

Per landschapseenheid werden specifieke beleidsopties genomen. Een onderscheid wordt gemaakt tussen doelstellingen realiseerbaar op korte en op langere termijn. De doelstellingen (met vooral een ruimtelijke impact) voor de twee landschapseenheden de IJsevallei en de plateau- en hellinggronden worden hier opgesomd. Deze doelstellingen werden in januari 2005 geactualiseerd

---

<sup>9</sup> Een protocol tussen de gemeente en ANB (waarin een goede mix van open, halfopen en gesloten natuur is vastgelegd) maakt dat het bebossingsproject Koedaalstraat niet langer indruist tegen de opties van het GNOP (zie verder).

Doelstelling op korte termijn	Doelstellingen op middellange en lange termijn
<b>LANDSCHAPSEENHEID : IJSEVALLEI</b>	
<p>Opsporen van afvalwaterstromen die niet op de IJsecollector zijn aangesloten</p> <p>Tegengaan van nieuwe storende beplanting Ongedaan maken van sluikstorten</p> <p>Nieuwe ophoging en vergraving van valleigronden onmogelijk maken</p> <p>Natuurvriendelijk herstellen van het terrein na rioleringswerken langs de Kumpsstraat</p>	<p>Het valleikarakter gedeeltelijk herstellen in het westelijk gedeelte van de vallei tot het gemeentepark door natuurlijkere beplanting</p> <p>Vervuiling en verzanding van de 'Koningsvijvers' tegengaan Herinrichten omgeving A Biesmanslaan om de breuk in het valleigebied te verzachten</p> <p>Natuurtechnisch beheer van het nog onbebouwde valleigebied in het oosten van de gemeente</p> <p>Het moerasbos 'Paardenwater' beschermen</p> <p>De verbinding tussen het centrum (A Biesmanslaan) en het onbebouwde valleigebied ten oosten herstellen</p> <p>Uitbreiding natuurgebied Tentrappen naar centrum van de gemeente</p>
<b>LANDSCHAPSEENHEID : PLATEAU- en HELLINGGRONDEN</b>	
<p>Uitbreiding van het kerkhof : het terrein zo afwerken dat de belangrijke, oude beboste as Lindestraat – Watertorenstraat en het centrum niet blijvend verbroken wordt</p> <p>Beheersrichtlijnen voor beboste gedeelte van gemeentepark opstellen</p> <p>Beperken van bodemverstoring, ongedaan maken van sluikstorten en tegengaan van storende beplantingen op waardevolle hellingen</p>	<p>In stand houden van de waardevolle bos en graslandvegetatie op hellingen</p> <p>Bronzones en omgeving beschermen</p> <p>Duurzame bescherming van de waardevolle holle wegen en de onverharde Molenstraat verzekeren</p> <p>De mogelijkheden tot instandhouding en verdere ontwikkeling van de beboste zones langs Vlaanderenveldstr en Melottestr onderzoeken</p> <p>Netwerk van voetwegen op natuurvriendelijke wijze herwaarderen</p> <p>Veiligheid van omwonenden van hooghout garanderen Aanleg hoogstamboomgaard Terjansdelle</p> <p>Inrichting compensatiegronden 3e en 4e spoor</p>

Tabel 18: beleidsdoelstellingen voor de IJsevallei en de plateau- en hellinggronden

Een aantal van de knelpunten in verband met de ruimtelijke ordening zoals gedefinieerd in het GNOP (versie 2005) werden/worden aangepakt:

- Eén van de meest waardevolle beboste hellingen (langs de Tenboslaan) heeft in het APA de bestemming woonuitbreidingsgebied.
- Het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Sloesveld is in opmaak en streeft naar een optimale balans tussen voorzien van nieuwe wooneenheden en behoud van natuurlijke waarden binnen het woonuitbreidingsgebied.
- Het bebossingsproject van Bos en Groen langs de Koedaalstraat druipt in tegen de algemene beleidsopties van het GNOP.
- Een protocol tussen de gemeente en ANB (waarin een goede mix van open, halfopen en gesloten natuur is vastgelegd) maakt dat het bebossingsproject Koedaalstraat niet langer indruipt tegen de opties van het GNOP.

### 2.7.2.17 Gemeentelijke woonbehoeftestudie

Door de Intercommunale Haviland werd in oktober 2002 de gemeentelijke woonbehoeftestudie afgeleverd. De resultaten van deze studie werden maximaal geïntegreerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dd. 2010.

### 2.7.2.18 Detailhandelsstudie

Het huidige bestuur van de gemeente Hoeilaart stelt een verschraving vast van de detailhandel in haar handelskern en heeft Nelson Places & Strategy de opdracht gegeven een studie hieromtrent uit te voeren om zodoende een aanzet te geven tot de verdere groei en ontwikkeling van het centrum waarbij er een optimale verwevenheid van handel, wonen, dienstverlening en horeca ontstaat. De studie werd afgewerkt april 2008 en omvat een toekomstvisie voor de detailhandel en een aantal aanbevelingen naar implementatie toe.

Als stedenbouwkundige maatregelen worden voorgesteld:

- Stimuleren van wonen en werken boven winkels: verhoogt veiligheid en aantrekkelijkheid van winkelgebied, zorgt voor meer trafiek
- Herinrichting van het Gemeenteplein: nadruk op verblijfswaarde, ontmoetingsplein, voetgangersvriendelijk gebied, compensatie van verloren parkeerplaatsen
- Ruimtelijke ingrepen A. Biesmanslaan: versterken van verbinding tussen twee centrumdelen.

### 2.7.2.19 Renbaan Groenendaal

De terreinen van de renbaan van Groenendaal werden aangekocht door de Afdeling Bos en Groen van het Vlaamse Gewest. De huidige uitbater van de renbaan behoudt echter nog tot 2008 het gebruiksrecht van de terreinen. Paarderen worden er niet meer gehouden, maar geregeld worden er nog activiteiten van uiteenlopende aard georganiseerd. Na 2008 wil Bos en Groen de renbaan bebossen. De gebouwen krijgen dan een functie in verband met het Zoniënwoud (bosmuseum,...).

Het gemeentebestuur wou de tribune restaureren om ze nadien een toeristische functie te kunnen geven, maar het agentschap Natuur en Bos besliste in 2012 om de paardenrenbaan Groenendaal af te breken. De Koninklijke Loge werd behouden samen met de restanten van het boekmakerspaviljoen. Beide maken sinds 2/12/1959 deel uit van het beschermd cultuurhistorisch landschap "Zoniënwoud en Kapucijnenbos" (ID 426). De site wordt verder ingevuld met grasland. De Koninklijke loge werd gerestaureerd en kan vanaf juni 2016 gehuurd worden voor exclusieve events en unieke vergaderingen in de weidse omgeving van het Zoniënwoud.

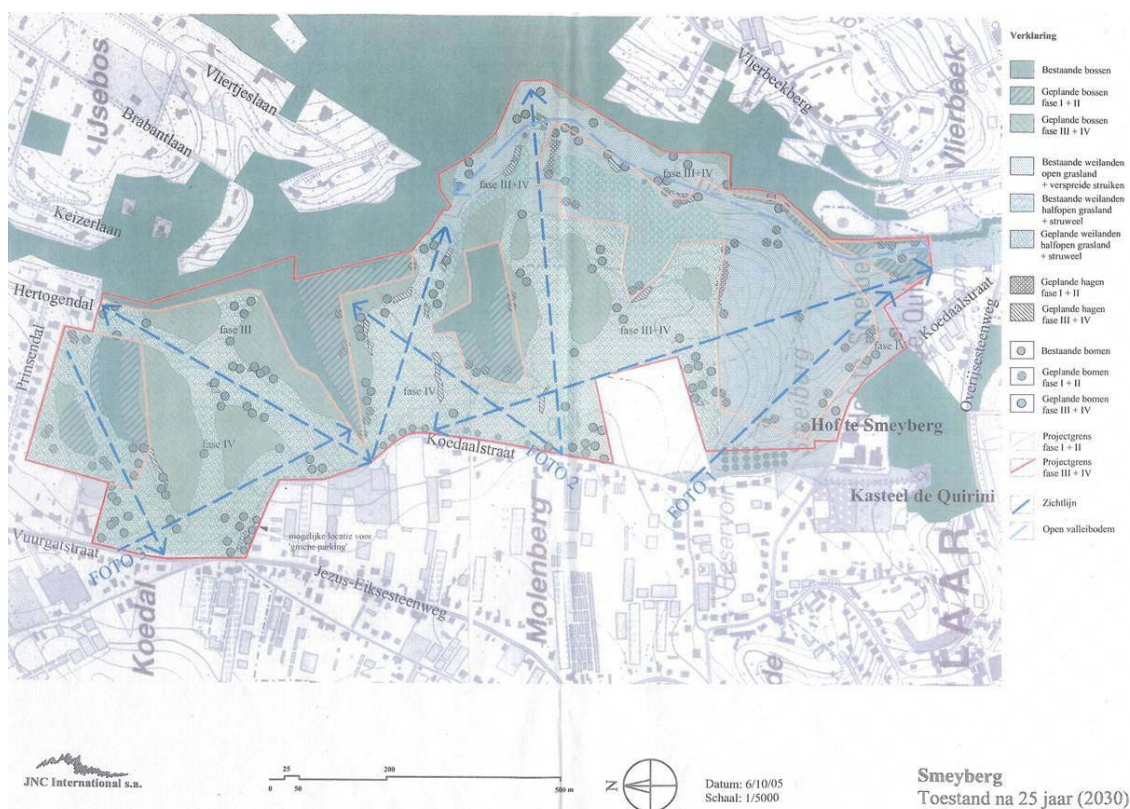
### 2.7.2.20 Ecoduct

Over de R0 werd een ecoduct gerealiseerd om het Zoniënwoud te verbinden en deze harde barrière deels te overbruggen.

### 2.7.2.21 Protocol Smeyberg & Koedal

Op 24 maart 2006 werd er tussen de Afdeling Bos & Groen en de gemeenten Hoelaart en Overijse een protocol ondertekend. Het akkoord voorziet dat de betrokken partijen zullen samenwerken om een nieuw landschap te creëren in het gebied Smeyberg 60,86 ha en in het gebied Koedal 26,22 ha (beide gebieden deels op het grondgebied van Overijse, deels op grondgebied Hoelaart). In de periode 2006-2030 zal er zo stapsgewijs overgegaan worden van eerder landbouwactiviteiten naar eerder natuuractiviteiten.

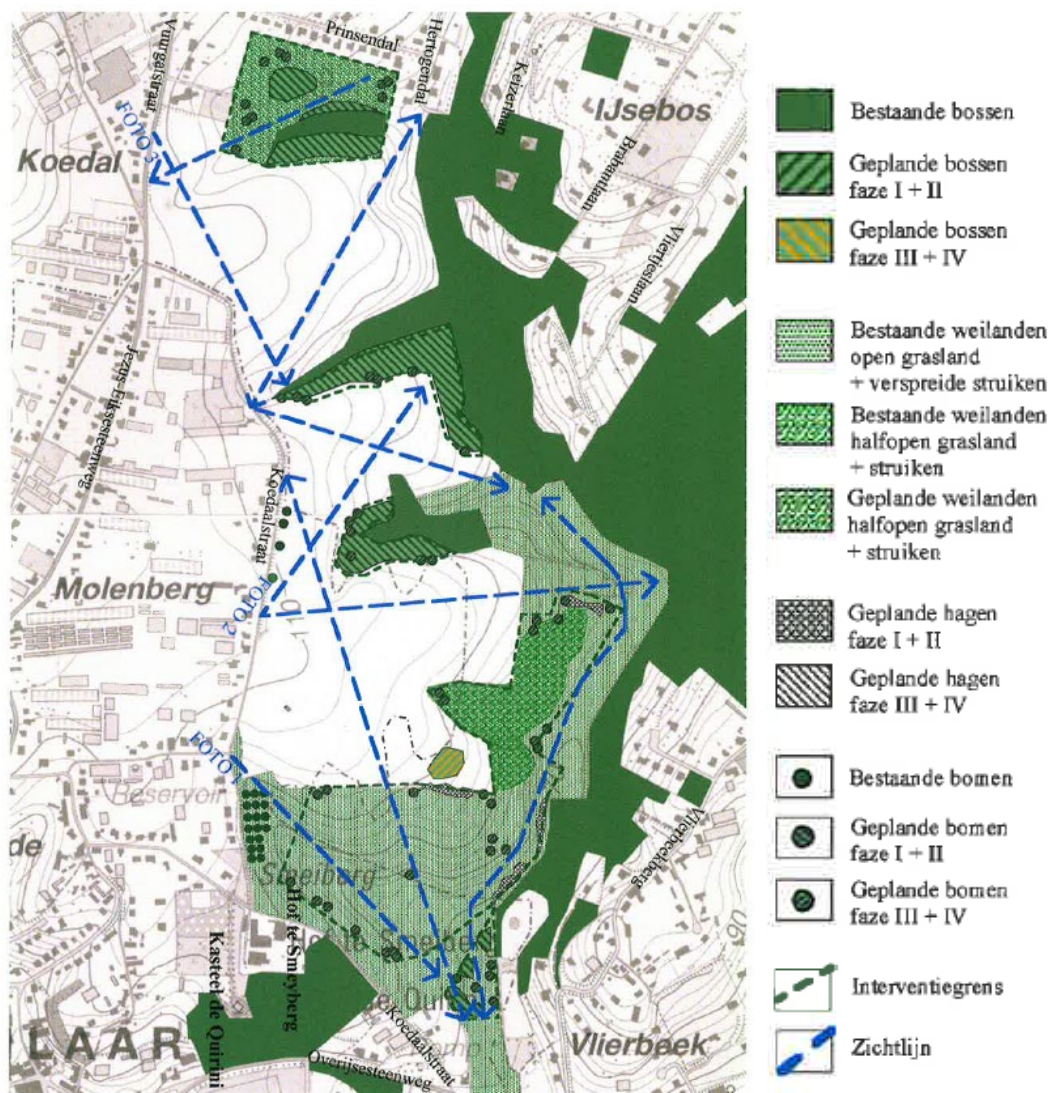
Om de landschappelijke kwaliteiten van het gebied te kunnen behouden, worden sommige delen van de gebieden bebost, terwijl andere delen (half)open gehouden worden.



| Figuur 18: Overzicht protocolgebied

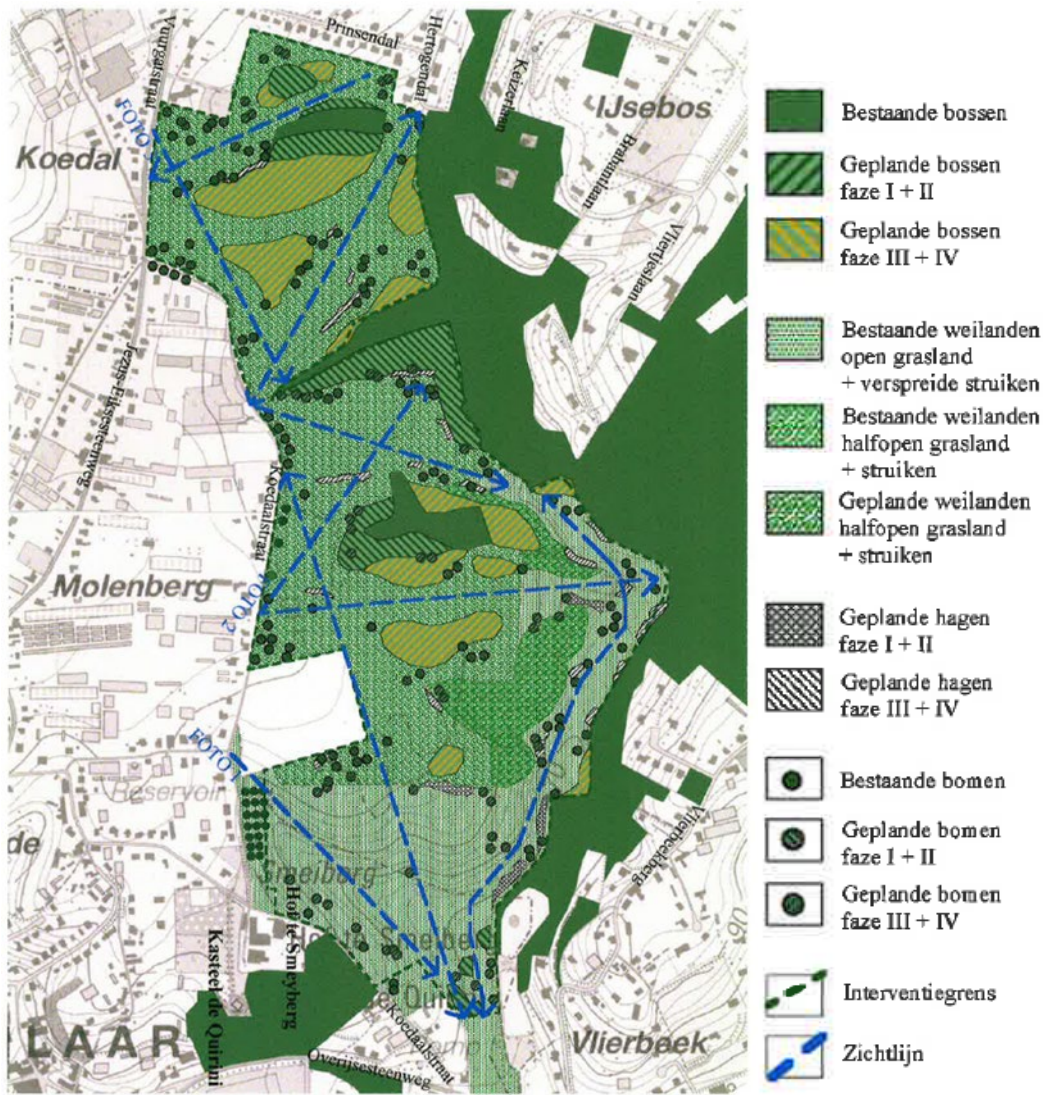
Ter verduidelijking worden op de volgende pagina's de concrete streefplannen van het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal' toegevoegd.





| Figuur 19: Uittreksel Protocol Smeijberg & Koedal: streeftoestand Smeijberg na 5 jaar





Figuur 20: Uittreksel Protocol Smeijberg & Koedal: streeftoestand Smeijberg na 25 jaar



Figuur 21: Uittreksel Protocol Smeijberg & Koedal: streeftoestand Koedal na 25 jaar

### 2.7.2.22 Structuurvisie Zoniënwood

Met de opmaak van een structuurvisie voor het Zoniënwood (juni 2008) engageerden het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, het Waalse en het Vlaamse Gewest zich tot een onderbouwde en gedocumenteerde visie op verschillende terreinen zoals recreatie, ecologie, (cultuur-) historische en economische structuren. Het centrale uitgangspunt van de structuurvisie vormt het behoud en versterking van het ecosysteem Zoniënwood. Deze visie laat zich grotendeels samenvatten in volgende kernprincipes, die op hun beurt vertaald zullen worden in concrete acties:

- sturing van goed uitgeruste poorten in het belang van recreant en natuur (Groenendaal is er één van)
- recreatieve en ecologische netwerken verbinden met de omgeving
- beperking van de verstoring en van de ruimtelijke versnippering door infrastructuur
- van een regionaal verschillende aanpak naar een eigen herkenbare identiteit van het woud.

### 2.7.2.23 HORIZON-project

#### A. Doelstelling van het project

De klemtoon binnen het HORIZON-project ligt op de realisatie en bestendiging van groenstructuren tussen en doorheen het bebouwd perifeer landschap, afgestemd op de randstedelijke noden. Deze groenstructuren kunnen mee gerealiseerd worden door de resterende open ruimte binnen het bebouwde landschap hier een duidelijke rol in te laten spelen, en zo ook de verstedelijking duidelijk te begrenzen.

Daarnaast zal ook sterk worden ingezet op het verder uitwerken van de vallei-as van de IJse als groenblauwe ruggengraat doorheen de gemeenten. Door de verschillende groenstructuren te vrijwaren en uit te bouwen tot een samenhangend, ecologisch en recreatief groenblauw netwerk, wensen de gemeenten het Zoniënwood sterker te verbinden met de bebouwde omgeving en de band met hun naaste groene longen te versterken. Op bovenlokaal niveau zal dit groenblauwe netwerk het Zoniënwood tevens verbinden met andere grote boscomplexen zoals het Meerdaalwoud.

Om de recreatieve druk van en naar het Zoniënwood op een betere manier te kanaliseren, wensen de gemeenten ook twee toeristische poorten uit te werken die bezoekers zowel naar het Zoniënwood, het groenblauwe netwerk als de centra van de gemeenten leiden. In overeenstemming met de structuurvisie van het Zoniënwood wordt in Hoeilaart de stationsomgeving van Groenendaal als poort ontwikkeld met een ondersteunende instapplaats aan de Koningsvijvers. In Overijse werd de dorpskern van Jezus-Eik als te ontwikkelen poort geselecteerd.

Het beschermen en uitbouwen van open ruimteverbindingen en het ontwikkelen van recreatieve onthaalpoorten zijn de twee voornaamste actiepunten binnen het project. Zowel tijdens de visievorming als bij de concrete uitwerking wordt veel aandacht besteed aan het creëren van draagvlak bij de betrokken administraties, lokale verenigingen en bedrijven, bewoners, bezoekers en andere belanghebbenden. Dat gebeurt o.a. door de organisatie van werkgroepen per deelproject. Daarnaast zullen er ook communicatie- en sensibilisatieacties worden opgezet zoals de lancering van de projectwebsite<sup>1</sup> en zal er actie worden ondernomen om het project op te tillen naar het bovenlokale niveau. Dat kan door op verschillende vlakken aansluiting te zoeken bij zowel de andere Vlaamse gemeenten waarop 'het bebouwd perifeer landschap' en de structuurvisie van het Zoniënwood betrekking hebben, als het Brusselse en Waalse gewest waarin het Zoniënwood mee gelegen is. Naarmate het project vordert, zal steeds meer worden ingezet op deze laatste actiepunten.

## B. Voortgang van de deelprojecten

### Visie onthaalpoorten

Dit principe houdt in dat er recreatieve toegangspoorten ontwikkeld worden waarbij het recreatieve medegebruik wordt afgestemd op de aanwezige natuurwaarden. Poorten centreren de passief-recreatieve activiteiten op welbepaalde plekken aan de rand van het Zoniënwoud, terwijl een ecologisch waardevolle kern in het centrum van het woud kan worden versterkt en gevrijwaard van verdere verstoring.

Afhankelijk van o.a. de intensiteit aan recreatieve en ecologische waarden en de uitbouw mogelijkheden op het terrein wordt een hiërarchie in de poorten aangebracht. Toegangspoorten hebben een bovenlokaal belang daar waar toegangspoorten plaatsen zijn van lokaal belang die ondersteunend aan de toegangspoorten worden ingeplant. Dit zal net als bij de toegangspoorten aan de rand van het woud gebeuren waar een recreatieve druk minder nefast is voor de ecologische kwaliteiten.

Naarmate de recreant verder verwijderd is van het recreatieve aanbod in de poorten, zal de kwaliteit, het uitrustingsniveau en het recreatieve aanbod zelf afnemen om een verspreiding van recreatie doorheen het gehele Zoniënwoud op natuurlijke wijze tegen te gaan.

In functie van de onthaalpoorten worden volgende actiepunten opgelijst in het HORIZON-project:

- poort Groenendaal
- poort Jezus-Eik
- open ruimteverbindingen via binnengebieden
- communicatie en sensibilisatie
- project optillen naar een bovenlokaal niveau

### 2.7.2.24 HORIZON+-project

Met HORIZON+ wordt een vervolgtraject ingezet, die de verruiming van het samenwerkingsverband en van het projectgebied nastreeft. Ook een afstemming van doelstellingen op niveau van het bebouwd perifeer landschap en het realiseren van concrete deelprojecten worden beoogd. Op deze manier kunnen de deelprojecten inhoudelijk verdiept en ruimer ontsloten worden en verknoopt worden met andere projecten, zoals het landinrichtingsproject IJsevallei. De stuurgroep kiest uitdrukkelijk voor een geïntegreerde, gebiedsgerichte aanpak, waarbij voor een ruimer projectgebied parallel verder gewerkt wordt op visie- en conceptniveau en aan het realisatietraject van concrete uitvoeringsprojecten. HORIZON '+' slaat op de verbrede kijk met betrekking tot de problematiek van het 'grensoverschrijdende'. Door toetreding van de gemeente Sint-Genesius-Rode komt het volledige bebouwd perifeer landschap in beeld. Tenslotte wilt men met HORIZON+ het gebiedsgericht werken binnen de provincie Vlaams-Brabant beter uitbouwen en verankeren, er wordt sterker ingezet op bovenlokale uitdagingen in dialoog met Brussel en Wallonië, en er wordt meer aandacht gegeven aan vermarkting en communicatie.

## 2.8 Behoeften

### 2.8.1 Woonbehoeften en confrontatie met het woonaanbod

In het kader van een gemeentelijk structuurplan is het vooruit berekenen van de bevolking en vooral van het aantal gezinnen belangrijk. De globale bevolkingsprognose geeft een aanduiding over het toekomstig voorzieningenniveau. De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen, en dus het aantal bijkomende woongelegenheden. Als basis voor de berekening van de behoeften aan woningen wordt de evolutie van het aantal

gezinnen genomen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.<sup>10</sup>

### 2.8.1.1 BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN

In het licht van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en zoals opgegeven in de omzendbrief RO 97/3, voor het opmaken van woonbehoeftebestudies, wordt op gemeentelijk niveau een gesloten prognose gemaakt. De gesloten prognose trekt enkel het natuurlijk saldo door en sluit migratie uit. Bij gesloten prognose wordt m.a.w. de migratie tussen Hoeilaart en andere gemeenten gedurende de planperiode uitgesloten. Voor Hoeilaart zou dit een stopzetting betekenen van vnl. de inwijking. Dergelijk demografisch profiel houdt in dat er een minimale prognose wordt berekend.

In de woonbehoeftebestudie werd de bevolkingsprognose volgens de arrondissementele tendensen van het RSV en volgens het gesloten bevolkingsscenario (GBS) uitgewerkt:

	1992	1995	1997	2000	2002	2005	2007	2010	2012	2017
Volgens RSV Start 1992	9.535	9.674 *	9.766	9.837 *	9.884	9.907	9.922			
Volgens GBS versie SUM Start 2000				9.840			9.948		9.957	9.938

Tabel 19: bevolkingsprognose Hoeilaart

(\*) rechtevenredige berekening van de bevolking

Volgens de evenredige berekeningswijze naar de arrondissementele trends van het RSV is er een algemene bevolkingstoename te verwachten, wat ondersteund wordt door de reële cijfers van de laatste jaren. Ook de berekeningswijze volgens het gesloten bevolkingsscenario geeft een identiek beeld, . Toch geeft het uitgangspunt om geen rekening te houden met migraties een zeer vertekend beeld van de werkelijkheid.

### 2.8.1.2 GEZINSPROGNOSE

De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen. Uit de gezinsprognose kunnen we dus het aantal woongelegenheden bepalen. Dit wordt bepaald door de bevolkingsprognoses in relatie te brengen met de evolutie van de gezinsgrootte.:

	1992	1997	2002	2007	2012	2017
Arrondissement Halle - Vilvoorde	2,63	2,51	2,41	2,34		
Gemeente Hoeilaart	2,54	2,53	2,49	2,45	2,40	2,35

Tabel 20: prognose gezinsgrootte Hoeilaart

	2007	2012	2017
Berekening volgens GBS start 2000	4.060	4.143	4.225

Tabel 21: prognose aantal gezinnen Hoeilaart

De gezinsgrootte daalde tussen 1992 en 2002 slechts zeer langzaam. . De arrondissementele trend laat veronderstellen dat de gezinscoëfficiënt tegen 2010 tussen 2,3 en 2,5 zal liggen. De gezinscoëfficiënt die wordt aangenomen voor 2007 is 2,45, voor 2012 is dit 2,40 en in 2017 verwachten we een gezinsgrootte van 2,35.

<sup>10</sup> De gemeentelijke woonbehoeftebestudie werd opgesteld door de intercommunale Haviland dd oktober 2002. Dit hoofdstuk is een geactualiseerde versie: zo werd de gemeentelijke bevolkingsprognoses opnieuw berekend. Deze herberekening wijkt sterk af van die van Haviland en heeft te maken met het gebruik van recentere en correctere vruchtbaarheidscijfers en mortaliteitscijfers.



## 2.8.1.3 INWIJKING VAN NIEUWE VREEMDELINGEN / EUROCRATEN

Hoeilaart ligt duidelijk onder de invloedssfeer van Brussel en is een aantrekkelijke gemeente als residentie voor buitenlanders die werkzaam zijn bij de Europese gemeenschap of in de onmiddellijke omgeving ervan. Bijgevolg hebben de verschillende uitbreidingsgolven van de Europese gemeenschap een duidelijke impact op het demografisch verloop van de gemeente. Onderstaande tabel is het bewijs ervan:

	1992	1997	2002	2006
Aantal Eurocraten	995	1107	1199	1188
Aandeel in de bevolking	10,4%	11,4%	11,9%	11,8%
Totaal aantal vreemdelingen	1219	1362	1474	1438
Aandeel in de bevolking	12,8%	14,1%	14,7%	14,3%
Totale bevolking	9540	9685	10050	10041

Tabel 22: aandeel en evolutie eurocraten in de gemeente Hoeilaart

Uit de tabel blijkt dat de toename van bevolking (ca. 500 personen op 15 jaar tijd) bijna voor de helft is toe te schrijven aan de inwijking van Europese ambtenaren in de gemeente (200 personen). Door het feit dat deze inwijkingen zeer kapitaalcrachtig zijn, duwen zij de prijzen van woningmarkt de hoogte in, ten nadele van de eigen autochtone bevolking.

2.8.1.4 RAMING BEHOEFTE<sup>11</sup>

## Demografische behoefte

Voor de raming van de demografische behoefte wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose en gezinsprognose, vertrekkende van het jaar 2000. Het aantal bijkomende gezinnen wordt dan berekend voor de periode 2000–2007 en 2007–2012, aangevuld met een bijkomende woningmutatiereserve of frictieleegestand van 3,5%<sup>12</sup>, en verminderd met de leegstand in 2000.

JAAR	BEVOLKING	GEZINSGROOTTE	AANTAL GEZINNEN	AANGROEI GEZINNEN	FRICTIE	HUIDIGE LEEGSTAND	DEMOGRAFISCHE BEHOEFTE
2000	9.839	2,50	3.936				
				+124			
2007	9.948	2,45	4.060				
				+83			
2012	9.957	2,40	4.143				
				+82	148	-36	
2017	9.938	2,35	4.225				

Tabel 23: demografische behoefte

Besluit: Er is tussen 2000 en 2017 een demografische behoefte volgens het gesloten bevolkingsscenario van ongeveer 401woningen of ca. 24 woningen per jaar.

## Vervangings- en woonverbeteringsbehoefte

In Hoeilaart is er geen structureel probleem inzake verkrotting of leegstand. Er zijn geen kernen of buurten die bijzondere aandacht vragen. Oudere woningen worden gespreid over de ganse gemeente gevonden. Oude woningen zijn meestal goed onderhouden. Ze kunnen wel

<sup>11</sup> De behoeften (demografisch, woonbehoeften en woonaanbod) werden overgenomen uit het GRS 2010 en zijn dus gedateerd. Voor de inschatting van de woonbehoefte werden de gegevens uit de adviesnota woonbehoefte opgenomen evenals gegevens uit provinciale beleidsdocumenten en studies. Deze bieden een meer actuele benadering.

<sup>12</sup> De frictieleegestand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Waar de woningmarkt onder druk staat, i.c. de rand rond Brussel mag worden gerekend met een percentage van 3,5% (zie ook RSV, p. 249)



nog verbeterd worden inzake modern comfort. Vele bouwaanvragen voor renovatie of verbouwing betreffen goede woningen die vergroot of aangepast worden aan de noden van de bewoners

De gemeente Hoeilaart zal evenwel steeds oog hebben voor renovatie en verbouwingen van oudere woningen. Een gemeentelijke huisvestings- en saneringspremie kan stimulerend werken. Een goede voorlichting aan de bevolking inzake verbouwingmogelijkheden en inlichtingen betreffende mogelijke premies moet geoptimaliseerd worden. Hierbij wordt ook gedacht aan zonevreemde woningen waar goede voorlichting noodzakelijk blijkt te zijn.

9 De frictieleegstand is de leegstand die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te doen functioneren. Waar de woningmarkt onder druk staat, i.c. de rand rond Brussel mag worden gerekend met een percentage van 3,5% (zie ook RSV, p. 249)

### Doelgroepenbeleid

#### Behoeftes aan sociale huisvesting

Bij de analyse van de projecten binnen het kader van het openbaar huisvestingsbeleid werd als algemene conclusie de beperkte sociale huisvestingsmogelijkheden aangekaart en werd de vraag gesteld of hier geen initiatieven dienen te worden genomen. Tevens moeten we bemerken dat op het vlak van sociale huisvestingspolitiek verschillende categorieën te weerhouden zijn: de huurwoningen, de koopwoningen en sociale bouwkavels. Voor de koop- en huurwoningen moet er een differentiatie gemaakt worden tussen alleenstaanden en gezinnen die nood hebben aan 3 tot 4 slaapkamers.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan stelt voorop dat minimum 5% van de bijkomende wooneenheden een sociale huurwoning moet zijn. Verder hanteert het PRS het uitgangspunt dat het totaal aantal sociale woningen niet groter mag zijn dan 10% van het totaal aantal gezinnen. Dit betekent voor Hoeilaart een minimale behoefte van 20 bijkomende sociale huurwoningen tot 2017. Het huidig aantal sociale huurwoningen/appartementen in de gemeente bedraagt 177 (of 4,3% van de woningvoorraad).

Er is echter nog meer een behoefte aan koopwoningen en sociale kavels. De lijst van 98 geïnteresseerden voor de recente gemeentelijke verkaveling Leenweg (met 17 loten) bevestigt sterk de behoefte aan goedkope bouwgronden. De administratie voor Huisvesting poneerde in het verleden een doelstelling van 15% sociale kavels, of omgerekend naar Hoeilaart, een behoefte van 60 kavels tot 2017.

#### Sociale verdringing tegengaan

Hoeilaart ligt in een overgangsgebied dat zowel stedelijke als landelijke kenmerken heeft, in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen aangegeven als het bebouwd perifeer landschap, maar dat wel behoort tot het buitengebied.

Deze streek telt heel wat idyllische plekken waar iedereen maar al te graag zou gaan wonen, met een prachtig uitzicht op de natuur. Zo moeten een aantal dorpen in de rand de Brusselse desurbanisatie en heel wat Europese ambtenaren opvangen, een nieuw internationaal publiek. Dit resulteert in sterk verspreide villaverkavelingen.

Hierdoor zijn de grondprijzen en de prijzen van de woningen in die mate gestegen dat het voor de eigen bevolking moeilijk wordt om een betaalbare woning te vinden. Vooral de hoge inkomens hebben de middelen om de steden te verlaten en in het groen te gaan wonen. Jonge mensen zijn vaak verplicht uit te wijken naar elders, waar het goedkoper is. Dit is sociale verdringing. Mensen die opgegroeid zijn in deze streek worden gedwongen deze te verlaten en ergens anders nieuwe banden op te bouwen.

## Behoeft aan bejaardenhuisvesting

De programmacijfers voor de voorzieningen voor bejaarden worden als volgt bepaald (volgens het besluit van de Vlaamse regering van 17 maart 1998 houdende de vaststelling voor serviceflats, woningcomplexen met dienstverlening en rusthuizen) :

- 1° voor de rusthuizen: 1 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar; 4 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar; 12 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar; 23 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 89 jaar en 32 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder;
- 2° voor de serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening: twee wooneenheden per 100 bejaarden.

Het programmacijfer voor de rusthuizen in Vlaanderen bedraagt maximum 72736 woongelegenheden, met inbegrip van de bedden in een rust- en verzorgingstehuis die ten gevolge van een reconversieprocedure in ziekenhuizen ontstaan zijn.

Volgens deze cijfers geldt er voor Hoeilaart een taakstelling van 110 rusthuisbedden en 45 serviceflats.

### 2.8.1.5 AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN IN HOEILAART

#### Inventarisatie potentiële bouwgronden

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle onbebouwde percelen (uitgerust en niet - uitgerust) in Hoeilaart waarbij een onderscheid wordt gemaakt tussen gesloten, halfopen en gesloten bebouwing. Deze potentiële bouwgronden worden op hun beurt ingedeeld in (landelijke) woongebieden langs uitgeruste wegen, goedgekeurde verkavelingen, goedgekeurde verkavelingen in agrarisch gebied, woonpark (langs uitgeruste weg), binnengebieden in (landelijk) woongebied, afwerkingsgebieden (langs uitgeruste weg) en bouwmogelijkheden in goedgekeurde BPA's.

CATEGORIE	OPEN	HALFOPEN	GESLOTEN	AANTAL POTENTIËLE PERCELEN
(landelijke) woongebieden langs uitgeruste wegen	215	28	6	249
Goedgekeurde verkavelingen	223	18	8	249 <sup>13</sup>
Goedgekeurde verkavelingen in agrarisch gebied	2	0	0	2
Woonpark (langs uitgeruste weg)	17	0	0	17
Binnengebieden in (landelijk) woongebied	3	90	1	95
Afwerkingsgebieden (langs uitgeruste weg)	14	0	0	14
Bouwmogelijkheden in goedgekeurde BPA's	0	0	50	50
TOTAAL				676

Tabel 24: inventaris potentiële bouwgronden (toestand 2001)

#### Aanbod aan nog niet – bouwrijp gemaakte gronden (binnengebieden)

Volgende tabel geeft een detaillering van de verschillende binnengebieden in landelijk woongebied, woonuitbreidings- en woonreservegebied. De percelen in landelijk woongebied werden reeds opgenomen in bovenstaande inventaris. De bouwgrondreserve in Hoeilaart, voor wat betreft de niet – ontsloten gebieden, bedraagt ca. 61ha. Bijna 90% van deze gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied. Deze inventaris is niet gewijzigd

<sup>13</sup> Dit aantal is de laatste jaren lichtjes gedaald: het aantal onbebouwde loten in goedgekeurde verkavelingen bedraagt eind 2006 205, of een vermindering met ca. 45 loten. Dit betreft uiteraard een saldo, in de periode 2001-2006 zijn er zowel loten bebouwd als bijgekomen via nieuwe goedgekeurde verkavelingen.

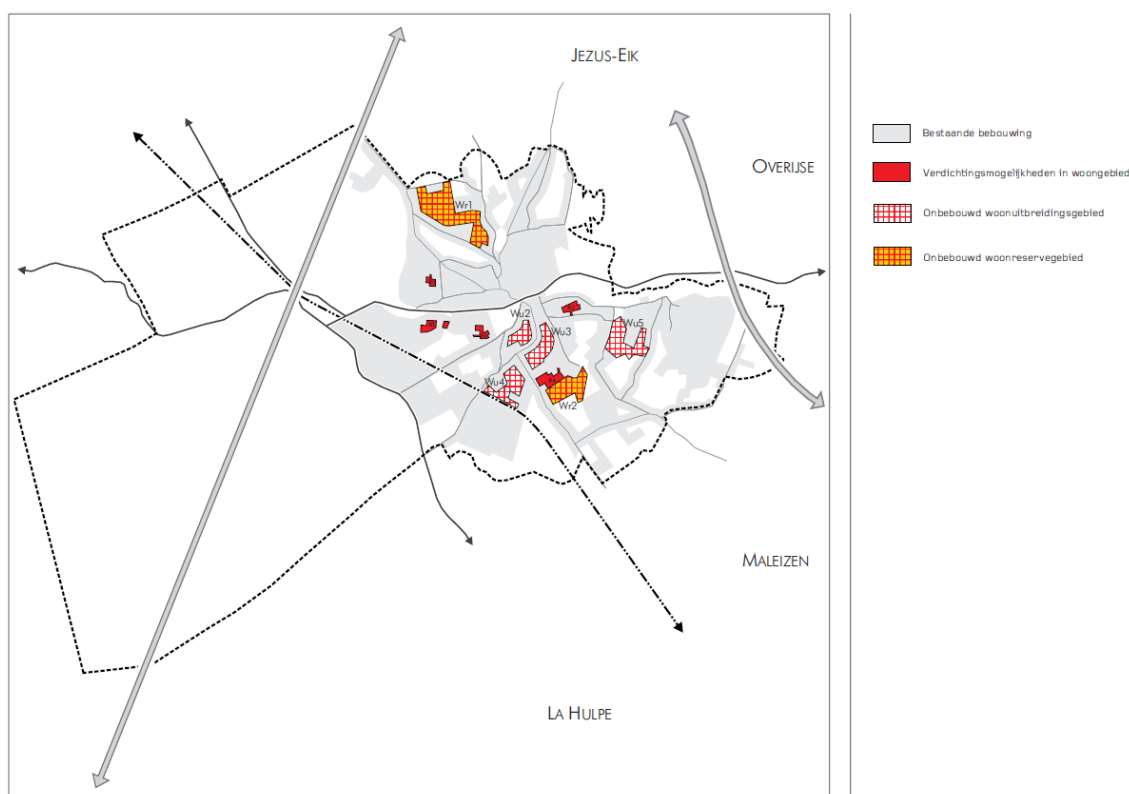
in de periode 2001-2007. Wel zijn er recent een aantal initiatieven lopende in de binnengebieden in landelijk woongebied.

De bouw mogelijkheden op niet-uitgeruste gronden gelegen in woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden mogen echter niet in rekening gebracht worden bij de berekening van het aanbod aan bouw mogelijkheden op het grondgebied van Hoeilaart. Dit houdt in dat enkel de gronden gelegen in woongebied of woongebied met landelijk karakter mogen aangesneden worden.

NR.	APA	LIGGING	EIGENAAR	OPPERVLAKTE IN HA	KAVELS 15KAV/HA.
B1	landelijk woongebied	Vlaanderveld	privé	1,03	16
B2	landelijk woongebied	Weemstraat	privé	0,94	14
B3	landelijk woongebied	Brugstraat	privé	1,50	22
B4	landelijk woongebied	JB Denayerstraat	privé	2,08	31
B5	landelijk woongebied	Vredestraat	privé	0,82	12
<i>Totaal B</i>				<i>6,36</i>	<i>95</i>
WR1	woonreservegebied	J. Lindtstraat	-	16,17	243
WR2	woonreservegebied	Waversesteenweg	-	8,90	134
<i>Totaal WR</i>				<i>25,07</i>	<i>377</i>
WU1	woonuitbreiding	Solheide	-	0	0
WU2	woonuitbreiding	Terheidestraat	-	2,42	36
WU3	woonuitbreiding	Geneesheerstraat	-	5,71	86
WU4	woonuitbreiding	Nilleveld	-	6,86	103
WU5	woonuitbreiding	Sloesveld	-	7,72	116
<i>Totaal WU</i>				<i>22,7</i>	<i>341</i>

Tabel 25: inventaris niet-uitgeruste onbebouwde gebieden (toestand 2001)

Kaart 17: Inventaris niet uitgerust- onbebouwd binnengebied



### Inventaris projecten sociale huisvesting en andere doelgroepen

De sociale bouwmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting is van plan 40 huurappartementen te realiseren in de E.Vandenbroeckstraat, samen met Vlabinvest

Het OCMW voorziet bijkomende huisvesting voor bejaarden. Recent is een nieuwbouwproject gestart van een woon- zorgzone met 19 serviceflats, een rust- en verzorgingscentrum met 96 kamers en een centrum voor dagverzorging met 10 verblijfseenheden.

In oktober 2006 werd aan de gemeente een verkavelingsvergunning toegekend voor een project van 17 sociale bouwkavels in het verlengde van de C. Coppensstraat (woonuitbreidingsgebied nr. 4).

### Reëel beschikbare bouwmogelijkheden

Er wordt aangenomen dat van de bouwgronden in woongebied langs uitgeruste wegen in een planperiode van 10 jaar ongeveer 30% spontaan op de markt zal komen. Dit komt neer op een aanbod van 7 à 8 kavels per jaar. Er wordt verondersteld dat 60% van de goedgekeurde verkavelingen binnen 10 jaar op de markt wordt aangeboden. Op jaarbasis geeft dit 14 à 15 kavels per jaar. Voor 2007 werd geen enkel binnengebied ontwikkeld, vandaag zijn een aantal verkavelingsaanvragen lopende. In de volgende 10 jaar (tot 2017) kunnen er 50 kavels verkocht worden. Volgens de norm kunnen 95 kavels in binnengebied gerealiseerd worden (zie tabel 25). Rekening houdend met de specifieke terreinsituatie en met de bepalingen van het APA (dat hier grotere kavels voorschrijft) werd het reëel aantal kavels berekend, namelijk 75 kavels.

Volgende tabel geeft een overzicht van de reëel beschikbare bouwmogelijkheden in de periode 2002-2012.

Categorie	Kavels	30%/10 jaar	60%/10 jaar	2002-2007	Per jaar	2007-2012	Per jaar
Cat. 1 (bouwzone en uitgeruste wegen)	249	75		37	7	38	8
Cat. 2 (goedgekeurde verkavelingen)	249		149	74	15	75	15
Cat. 3 (woonparken)	17		10	5	1	5	1
Cat. 4 (verkavelingen agrarisch gebied)	2		1	1	0	1	0
Cat. 5 (binnengebieden)	75		50	0	0	25	10
Cat. 6 (afwerkingsgebieden APA)	14		8	4	1	4	1
Cat. 7 (goedgekeurde BPA's)	35			0	0	20	4
TOTAAL	641	75	220	121	24	168	39

Tabel 26: totaal aantal reëel beschikbare bouwgronden

Het aantal bouwgronden die op de markt zullen gebracht worden over de planperiode tot 2017 bedraagt  $121 + 168 + 162 = 451$  kavels (binnengebieden inbegrepen) of per jaar gemiddeld ongeveer 30 kavels (of woningen in de BPA's) over de volledige planperiode.

Zonder de binnengebieden betekent dit  $451 - 50 = 401$  bouwgronden hetzij een jaargemiddelde van ongeveer 26 kavels.

Zonder de binnengebieden en zonder de BPA's:  $(451 - 50 - 35) = 366$  bouwgronden hetzij een jaargemiddelde van ongeveer 24 kavels.

### Verdichtingsmogelijkheden

Vervanging van bestaande woningen door appartementen

Uit analyse van de bouwvergunningen kan worden afgeleid dat in 1 van de 7 gevallen het een nieuwbouw betreft waar appartementen of meergezinswoningen worden gecreëerd. Het

oprichten van of omvormen tot meergezinswoningen is eerder beperkt (nog geen 1% van het totaal aantal afgeleverde bouwvergunningen in een tijdspanne van 10 jaar). Het dient echter te worden gezegd dat de druk om meer appartementen te bouwen ook in Hoeilaart toeneemt. Dit is onder meer het gevolg van de sterke stijging van de prijs van de bouwgronden

Verdichtingsmogelijkheden door in voege zijnde plannen van aanleg

Er zijn in Hoeilaart twee goedgekeurde BPA's die een weerslag hebben op de huisvesting.

- Het BPA Vandammestraat is gelegen in afwerkingsgebied en werd bijgevolg in die categorie opgenomen.
- Het BPA nr.23 Koldam ligt in het centrum van Hoeilaart en kan zowel huisvesting als winkels en kantoren omvatten. Volgens raming kunnen er minimaal 35 en maximaal 50 woningen gerealiseerd worden.
- Het BPA Dorpskern (in ontwerp): verschillende projecten voor in totaal ca. 150 woningen

#### 2.8.1.6 CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

Uit de inventarisatie blijkt dat het totaalaanbod aan kavels die juridisch (volgens APA) bebouwbaar zijn eind december 2000: 675 kavels bedraagt. De reëel beschikbare bouw mogelijkheden kunnen als volgt geraamd worden:

	2002 – 2007	2007 – 2012	2012 – 2017	2002-2017
Cat. 1 (bouwzone en uitgeruste wegen)	37	38	38	113
Cat. 2 (goedgekeurde verkavelingen)	74	75	75	224
Cat. 3 (woonparken)	5	5	5	15
Cat. 4 (verkavelingen agrarisch)	1	1	0	2
Cat. 5 (binnengebieden)	0	25	25	50
Cat. 6 (afwerkingsgebieden)	4	4	4	12
Cat. 7 (goedgekeurde BPA's)	0	20	20	40
Totaal	121	168	167	456

Tabel 27: Confrontatie behoefte en aanbod

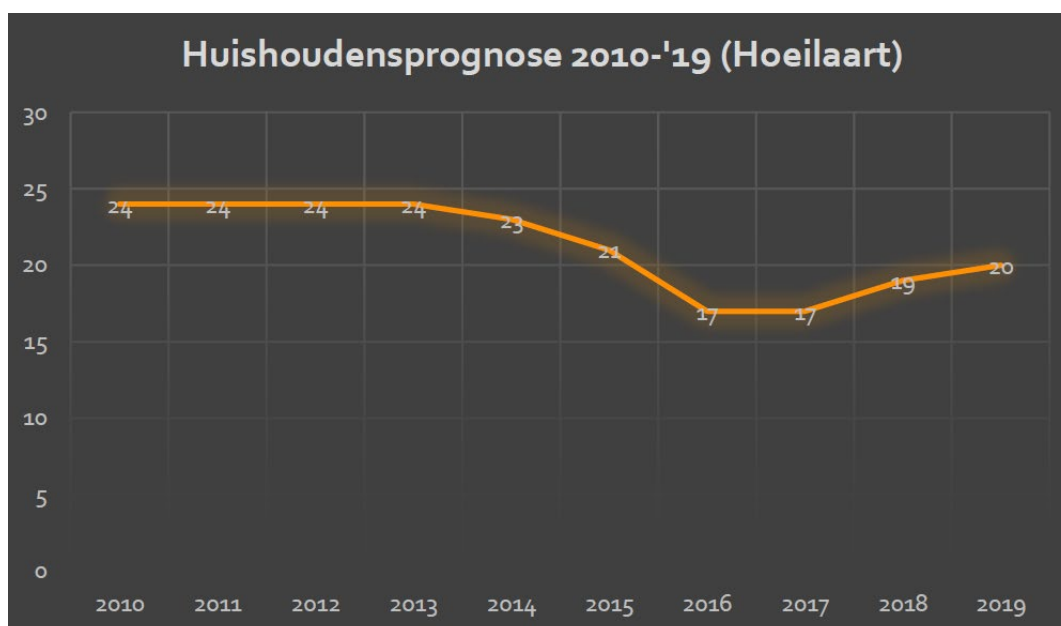
Er is tussen 2002 en 2017 een demografische behoefte van ca. 401 woningen, wat minder is dan het aanbod aan kavels. Er is bijgevolg in principe geen nood aan het aansnijden van woonuitbreidingsgebied voor 2017 om aan de lokale behoefte te voldoen. Wel laat het provinciaal ruimtelijk structuurplan toe dat een woonuitbreidingsgebied in een hoofddorp wordt aangewend voor het specifiek doelgroepenbeleid (vb. sociale huisvesting).

#### 2.8.2 Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart

De gemeente liet in 2014 een adviesnota woonbehoefte Hoeilaart opmaken. In deze nota liet de gemeente haar woonbehoeften onderzoeken gerelateerd aan specifieke doelgroepen (betaalbaar wonen, geconventioneerd wonen) Op basis van het onderzoek van de prognoses van de provincie en de berekeningen van de studiedienst van de Vlaamse Regering wordt gesteld dat de woonbehoeften op basis van het scenario dat een sterke gezinsverdunding in het vooruitzicht stelt, dichter aansluit bij de werkelijkheid dan de gesloten prognoses die bij het vorige structuurplanningsproces werden gehanteerd.

In de bijlage I bij het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 wordt daaruit voor Hoeilaart een (bruto) woonbehoefte van 213 eenheden afgeleid voor de periode 2010-2019.





| Figuur 22: Prognoses huishoudens (bron Adviesnota wonen)

Geëxtrapoleerd naar de periode 2012-2020 komt dit neer op een huishoudensaangroei van 183 eenheden.

De totale behoefte voor de periode 2010-2025 (scenario 'sterke verdunning') betreft voor Vlaams-Brabant 24.559 eenheden. Toegepast op Hoeilaart middels de RSVB-sleutel (0,8328% van de taakstelling) komt dit neer op 205 eenheden.

Bij de confrontatie van de woonbehoeften met het beschikbare aanbod op basis van het gesloten scenario werd in de adviesnota berekend dat voor de periode 2012 – 2025 een tekort van 232 tot 283 eenheden zal bestaan.

### 2.8.3 Sociaal objectief

Het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen werd door de Vlaamse overheid in het decreet Grond- en Pandenbeleid verdeeld over alle Vlaamse steden en gemeenten. Elke gemeente moet tegen 2020 een aantal sociale huurwoningen realiseren. Gemeenten die op het moment van de nulmeting (31/12/2007) minder dan 3% sociale woningen op hun grondgebied hadden, werd ook een inhaalbeweging opgelegd tegen 2025.

Voor Hoeilaart komt dit objectief neer op 73 sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2020.

Voortgangstoets bindend sociaal objectief

Betreffende de voortgangstoets om het bindend sociaal objectief (BSO) te halen tegen 2020 stelde de gemeente Hoeilaart een plan van aanpak op. De uiteindelijke realisatie werd verdeeld onder verschillende sociale bouwbedrijven. Dit wordt verduidelijkt in onderstaande tabel.

Sociale huurwoningen	aantal wooneenh. HUUR	stavaza
aandeel sociale huisvestingsmaatschappij	49	gefinaliseerd
aandeel Vlabinvest	21	gefinaliseerd
aandeel sociaal verhuurkantoor	3	gefinaliseerd
<b>Totaal</b>	<b>73</b>	

We kunnen bijgevolg concluderen dat het BSO voor wat betreft het aantal huurwoningen in Hoeilaart gehaald werd.

Dit impliceert niet dat de gemeente niet langer wil inzetten op sociale woonprojecten. De gemeente wil algemeen een beleid voeren rond betaalbaar wonen, hieronder kunnen ook sociale woonprojecten vallen.

Concreet in RUP Kern hebben 2 sociale huisvestingsmaatschappijen nog gronden liggen binnen de zones waarin meergezinswoningen mogen gerealiseerd worden. Er is dus op dit ogenblik nog een beperkt maar effectief beschikbaar en onmiddellijk ontwikkelbaar aanbod.

## 2.8.4 Behoeften voor bedrijvigheid<sup>14</sup>

### 2.8.4.1 ENQUÊTE 2004

In het voorjaar van 2004 werden alle bedrijven binnen Hoeilaart aangeschreven. Van de 94 verstuurde enquêtes kwamen er uiteindelijk 35 geheel of gedeelte ingevuld terug. De bedrijven die hebben geantwoord bevinden zich verspreid over het hele grondgebied van de gemeente, met een duidelijke concentratie rondom de kern. Uit zowat alle sectoren kwam reactie, opvallend is echter wel het groot aantal kleine bedrijven dat heeft gereageerd.

#### Vraag naar uitbreidingsruimte

Van de 35 onderzochte bedrijven hebben er slechts 5 uitbreidingsplannen op korte termijn. 3 van hen hebben de oppervlakte gegeven waarop ze zouden willen uitbreiden. Deze varieert tussen de 70 en 2.000 m<sup>2</sup>. Van de 5 bedrijven die concrete uitbreidingsplannen hebben, zijn er 4 bedrijven die gronden in eigendom hebben waarop de uitbreiding gerealiseerd kan worden. 2 van de 5 bedrijven geven een concrete planning weer waarop de uitbreiding moet gebeuren (september '04 en 2005), terwijl de andere 3 bedrijven wel uitbreidingsplannen hebben maar nog geen concrete timing kunnen aangeven.

#### Ruimtebehoefte

Slechts weinig van de onderzochte bedrijven zijn op zoek naar een nieuwe locatie. Het merendeel van de "zoekers" haalt mobiliteit aan als reden. Dat blijkt ook als gevraagd wordt naar de eisen in verband met bereikbaarheid. Hierin vallen vooral op dat parkeerplaats en bereikbaarheid, zowel voor auto- als vrachtverkeer, zeer belangrijk zijn. Dit resulteert ook in een duidelijke vraag naar parkeerruimte bij een mogelijk nieuwe vestiging. De gevraagde ruimte door de drie bedrijven bij herlokalisatie bedraagt resp. 1.250, 1.500 en 3.600 m<sup>2</sup>. Voor enkelen is een zichtlocatie ook een belangrijke voorwaarde voor een nieuw terrein.

#### Besluit

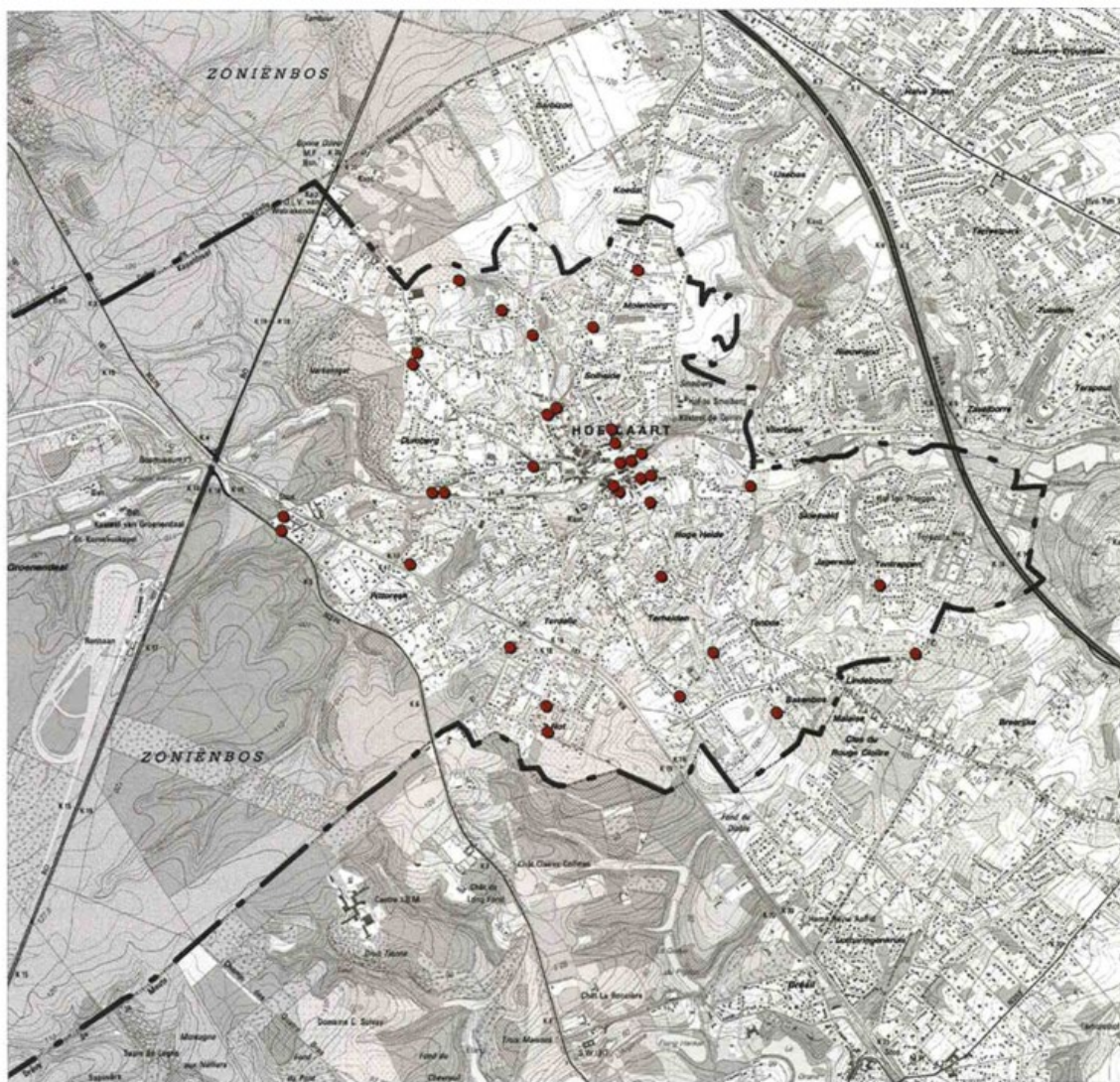
Het merendeel van de bedrijven binnen Hoeilaart, die meegewerkt hebben aan de enquête, zijn tevreden met hun huidige locatie en de mogelijkheden die deze biedt. Voor deze bedrijven lijkt het niet noodzakelijk grote uitbreidingsmogelijkheden te voorzien of zones te voorzien voor bijkomende bedrijvigheid. Op basis van de enquête komen wij slechts tot een behoefte van 0,6 ha. Zelfs al beschouwen wij dit als een feitelijke onderschatting van de vraag, dan nog blijft de behoefte zeer laag. Wel is het noodzakelijk dat er voldoende aandacht besteed wordt aan de vergunningenproblematiek om te vermijden dat bepaalde bedrijven zouden wegtrekken uit de gemeente.

<sup>14</sup> De behoeften voor bedrijvigheid werden overgenomen uit het GRS 2010. De actualisatie maakte geen deel uit van de gedeeltelijke herziening van het GRS.

## 2.8.4.2 ENQUÊTE 2007

In het voorjaar van 2007 werd een nieuwe enquête bij de bedrijven van Hoeilaart gehouden en gepeild naar de interesse voor een lokale bedrijvenzone. Een achttal bedrijven vertonen thans hiervoor interesse. Hierbij gaat het o.a. over twee

bouwbedrijven die elk een oppervlakte nodig hebben van 1 ha, twee transportbedrijven die eveneens elk 1ha nodig hebben en de overige vier zijn meer kleinschalig van aard (gemiddeld 3000 m<sup>2</sup> of ca. 1,5 ha) Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.



| Figuur 23: Ruimtelijke spreiding bedrijven uit enquête

## 2.9 Knelpunten en potenties

### 2.9.1 Woon- en leefstructuur

#### 2.9.1.1 Knelpunten

Vanuit Brussel is er een sterke urbanisatiedruk op de gemeente Hoeilaart. Als gevolg hiervan zijn de prijzen van bouwgronden en woningen de afgelopen jaren spectaculair gestegen waardoor er een steeds grotere nood ontstaat aan betaalbare woningen. De residentiële verstedelijking overspoelt de rurale structuur (onder meer de gebieden die in onbruik zijn geraakt als serregebied). Een gevolg hiervan is dat de open ruimte langzaam maar zeker aan het dichtslippen is. Er moet eveneens over worden gewaakt dat Hoeilaart geen slaapgemeente wordt maar een levende dorpsgemeenschap. Door de typische perceelsstructuur ontstaan binnengebieden waar de belangrijkste open ruimtegebieden zich bevinden binnen de gemeente. Deze hebben een versnipperd voorkomen. Woningen, serres, tuinen en woeste gronden komen ongeordend en verspreid over deze gebieden voor.

Binnen de gemeente Hoeilaart komen verder volgende knelpunten voor op vlak van woon- en leefstructuur:

- historisch gegroeide woonlinten die doorzichten naar achterliggende open ruimte belemmeren
- bebouwing in tweede orde is sterk ruimteverslindend
- stringente voorschriften uit het APA zoals bv. de opgelegde minimum breedte van kavels, zeer ruime afstandsregels in binnengebieden...
- grote woningen die niet zijn afgestemd op de huidige gezinssamenstellingen en moeilijk en zeer duur in onderhoud zijn (deels aangepakt in het RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern)
- Groenendaal is een slapend gehucht.

#### 2.9.1.2 Potenties

Er kunnen instrumenten ontwikkeld worden om de migratiedruk te verminderen. Door het handelsapparaat van Hoeilaart aan te zwengelen kan de kern verlevendigd worden. Voor de woon- en leefstructuur zien we volgende potenties:

- inbreiding en opvulling van de bestaande dorpskern (mogelijk gemaakt via RUP Kern)
- schrappen van overtollige woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden na evaluatie van de woonbehoefte studie
- versterken van de centrumfunctie van de dorpskern en de stationsomgevingen
- groene binnengebieden vrijwaren en deels toegankelijk maken voor het publiek (lokaal fiets- en voetgangersnetwerk)
- aantrekkelijke woonlocatie in de groene gordel van Vlaanderen
- meergezinswoningen worden geconcentreerd in de kern van de bebouwde kom
- nog afwerking mogelijk binnen de aanwezige woonuitbreidingsgebieden.

### 2.9.2 Economische structuur

#### 2.9.2.1 Knelpunten

De economische activiteiten binnen de gemeente Hoeilaart zijn eerder beperkt. Het merendeel van de bedrijvigheid is verspreid over het volledige grondgebied. Ook zijn er een aantal bedrijven zonevremd. De stedenbouwkundige voorschriften van het APA laten echter overal,



ook in natuurgebied, een uitbreiding met 20% toe, waardoor het knelpunt van de zonevreemdheid van bedrijven beperkt is.

#### 2.9.2.2 Potenties

Voor de gemeente Hoeilaart betekenen de potenties van de economische structuur het volgende:

- Een afweging tussen de inplanting van een lokaal bedrijventerrein en verdere verweving van wonen en werken
- Verdere economische uitbouw van de stationsomgeving Groenendaal
- Stimuleren van het kleinhandelsapparaat

### 2.9.3 Verkeersstructuur

#### 2.9.3.1 Knelpunten

Het verblijfsgebied van de gemeente Hoeilaart zit gekneld tussen twee autosnelwegen die van groot belang zijn voor de regio (R0 en E411). Niet alleen deze verkeerswegen zorgen voor problemen, ook de centrale as (Groenendaalsesteenweg - J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan – Overijsesteenweg) zorgt voor overlast. Door de toenemende congestie op de R0 wordt deze weg gebruikt door doorgaand verkeer en sluipverkeer.

Over het algemeen kan gesteld worden dat een echte hiërarchie ontbreekt in het wegenpatroon. Door de radiale structuur van de wegen vanuit het centrum van Hoeilaart, is er een dicht wegennet van woonstraten gevormd. De schoolomgevingen worden over het algemeen als onveilig ervaren.

#### 2.9.3.2 Potenties

De gemeente Hoeilaart wordt goed ontsloten door de trein, dit komt door de twee stations. De attractiviteit van de stationsomgevingen kan worden verbeterd.

De gemeente Hoeilaart beschikt, zoals reeds eerder vermeld, over een dicht wegennet. Niet alleen is er een dicht net voor gemotoriseerd verkeer, er is ook een netwerk van steegjes en voetwegen.

Als duidelijke potenties worden volgende zaken aanzien:

- Herinrichting van schoolomgevingen en verkeerswegen om de verkeersonveiligheid te verlagen en sluipverkeer tegen te gaan.
- Een opwaardering van de stationsomgevingen door strategische projecten
- Het netwerk van voetwegen behouden en waar mogelijk verder uitbouwen
- Ingrijpen op bepaalde op- en afritten van de snelwegen. Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

### 2.9.4 Agrarische structuur

#### 2.9.4.1 Knelpunten

De huidige activiteit binnen de land- en tuinbouwsector binnen de gemeente Hoeilaart is quasi nihil. In het verleden was de druiventeelt zeer belangrijk voor de gemeente maar onder meer door de sterke concurrentie met importdruiven is de productie sterk verminderd. Een gevolg hiervan is dat de serrecultuur nagenoeg uitgedoofd is. Hierdoor komen serres leeg te staan en verloederen ze.



Dit zorgt voor een belangrijk ruimtelijk probleem met een aantal facetten:

- De serres zijn eerder klein van oppervlakte en liggen versnipperd over de hellingen verspreid en zijn veelal volledig of deels ingesloten door bebouwing. Door de klassieke perceelsstructuur (smalle en diepe stroken) is reconversie naar andere, rendabele serreteelten niet voor de hand liggend.
- Afbraak en onderhoud van serres is een dure zaak.

#### 2.9.4.2 Potenties

Binnen de bestaande agrarische structuur van de gemeente Hoeilaart komen volgende potenties duidelijk naar voor:

- De serres behoren tot het socio – cultureel patrimonium van Hoeilaart.
- De aanwezige open ruimte dient maximaal gevrijwaard te worden.
- Zoeken naar een herbestemming van de vroegere serregebieden. Hierbij kan gedacht worden aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze 'achter'gebieden, natuurontwikkeling, biolandbouw en thuisverkoop, maar ook aan toeristische en recreatieve infrastructuur (trage wegen).
- Actieve landbouw kan bij stopzetting omgezet worden naar recreatief plattelandstoerisme.
- KMO-zone.

#### 2.9.5 Natuurlijke structuur en leefmilieu

##### 2.9.5.1 Knelpunten

Binnen de gemeente Hoeilaart komen op het gebied van de natuurlijke structuur volgende knelpunten voor:

- een groot gedeelte van de IJsevallei werd vergraven, de natuurlijke gedeelten van de vallei werden opgehoogd
- grootschalige ingrepen hebben breuken veroorzaakt in de IJsevallei; in het centrum is de IJse grotendeels overwelfd
- de sterke compartimentering van de IJse tast de verbindingsfunctie aan
- de beboste hellingen zijn klein wat betreft oppervlakte. Ook de KLE's zijn sterk verspreid op bepaalde plaatsen
- de invulling en versnippering van het landschap is sterk gedifferentieerd
- de barrièrewerking van belangrijke weginfrastructuur (cf. R0/E411/spoorweg)
- bestemmingsplan (APA) met een ruime zone voor woningbouw en bijhorende bepalingen die druk leggen op de natuurlijke structuur en het leefmilieu (afwerken van woonlinten, bouwen in tweede orde, verspreide bebouwing...)
- de toename van verpaarding van het landschap 8 à 10 paarden/km<sup>2</sup> (2009) met dominantie van weiland en het verdwijnen van agrarische gewassenteelt
- Hoeilaart als aantrekkelijke residentiële gemeente op een boogscheut van de hoofdstad met druk op de openruimtegebieden
- de versnipperde eigendomsstructuren bemoeilijken de realisatie van natuurverbindingen en toegankelijkheid (trage wegen) van de open ruimte
- de populariteit van de omgeving door bv. mountainbikers heeft nefaste gevolgen voor de aanwezige fauna en flora.

### 2.9.5.2 Potenties

Qua natuurlijke structuur biedt de gemeente Hoeilaart ook een aantal potenties, kwaliteiten die nu reeds aanwezig zijn maar die op korte of lange termijn versterkt of uitgebreid kunnen worden:

- optimaliseren van de groene vallei-as, Ijsevallei als structurerend kenmerk met biologisch waardevolle elementen
- natuurontwikkelingsmogelijkheden in de vroegere serregebieden
- [het Zoniënwoud als ankerplaats, VEN-gebied, habitatrictlijngebied, bosreservaat...](#)
- [de aanwezigheid van diverse kleine landschapselementen \(KLE's\) binnen de openruimtegebieden](#)
- [de morfologie van het landschap met het reliëf als basis voor het bodemgebruik en uitgestrekte vergezichten](#)
- [logische verbindingsmogelijkheden tussen de open binnengebieden met diverse natuurelementen via openruimtecorsidors, ecologische verbindingen en stapsteenverbindingen](#)
- [de ligging binnen de groene gordel rondom Brussel.](#)

## 2.9.6 Recreatie en toerisme

### 2.9.6.1 Knelpunten

In een aantal voormalige boerderijen hebben zich maneges gevestigd. Deze zijn niet altijd zone-eigen en worden op zich in hun voortbestaan bedreigd.

### 2.9.6.2 Potenties

Het Zoniënwoud is een belangrijke trekpleister voor ééndagstoerisme. Het gaat dan voornamelijk om zachte recreatievormen (wandelen en fietsen). Ook het ruitertoerisme is in opgang, dit voornamelijk naar de rand van het bos toe. Volgende potenties worden onderscheiden voor recreatie en toerisme in Hoeilaart:

- De toeristische trekpleister van het Zoniënwoud beter uitbouwen en ondersteunen, onder meer door het organiseren van fietsenverhuur, de uitbouw van fiets- en wandelroutes en een betere informatiespreiding.
- Er moet een oplossing gezocht worden voor de zonevreemd ingeplante maneges. Deze vorm van natuurvriendelijke recreatie dient ondersteund te worden<sup>15</sup>.
- Verder uitbouwen van de sportinfrastructuur.

---

<sup>15</sup> De gemeente heeft ondertussen de zonevreemde maneges opgenomen in een RUP Zonevreemde maneges.

### 3 RICHTINGGEVEND DEEL

#### 3.1 Inleiding

Uitgaande van de bestaande ruimtelijke structuur, de waargenomen trends en de ruimtelijke behoeften, opgenomen in het informatief deel wordt in het tweede deel, het richtinggevend deel een ruimtelijke wensstructuur uitgewerkt. Deze toekomstige structuur dient een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding te dragen en te ondersteunen. Dit is een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien<sup>16</sup>. Op die manier wordt getracht een duurzame oplossing te formuleren voor knelpunten in de huidige ruimtelijke structuur van Hoeilaart. Er wordt op een zelfde manier onderzocht hoe de potenties ten volle benut kunnen worden.

Het richtinggevend deel wordt als volgt opgebouwd. Eerst wordt een algemene visie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Hoeilaart vooropgesteld. Hieruit worden een aantal basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten afgeleid. Op basis van het doelstellingen- en conceptenkader wordt achtereenvolgens de gewenste ruimtelijke structuur op meso- en microschaal geformuleerd.

Op mesoschaal wordt in eerste instanties een sectorale benadering gevolgd van de verschillende deelstructuren, met achtereenvolgens een schets van de natuurlijke, agrarische, nederzettings-, ruimtelijk – economische, verkeersinfra- en toeristisch – recreatieve structuur. Op basis van deze sectorale benadering zal het mogelijk zijn om een gebiedsgericht beleid te formuleren voor de gemeente. Ten slotte wordt op microschaal een gedetailleerd voorstel gedaan voor de hoofdruimte van de gemeente, met name de kern van Hoeilaart.

Het richtinggevend deel van dit structuurplan zal wel degelijk uitspraken doen over ruimtegebruik. Het is echter zo dat er geen bodembestemmingen als dusdanig worden vastgelegd, zoals dit vroeger gebeurde in de gewestplannen, APA's of BPA's. Het vastleggen van bodembestemmingen zal slechts kunnen gebeuren na het vaststellen van het plan door de gemeenteraad. De kaarten bij dit structuurplan zijn bijgevolg indicatief en schematisch, en bakenen geenszins bodembestemmingen of perimeters op detailniveau af.

#### 3.2 Toekomstvisie voor Hoeilaart

De gemeente Hoeilaart behoort tot een gebied, aan de rand van het Zoniënwoud, waar de bebouwde ruimte visueel overheerst. Alhoewel een groot deel van het gemeentelijk grondgebied bedekt is met dit woud, overheerst in het andere deel van de gemeente de bebouwing. Kenmerkend voor de bebouwde ruimte zijn de grote ingesloten binnenblokken en de serre-teelt die op zijn retour is. Niet alleen de ingesloten binnenblokken zijn typerend en bepalend voor de ruimte, ook de vormen van de percelen zijn bepalend. Het is voornamelijk de ligging van de binnenblokken en de parcelering die het toekomstig gebruik zullen bepalen.

Vanuit het vooronderzoek is gebleken dat het merendeel van de binnenblokken vroeger ingenomen werden door serrecomplexen. Door veranderingen in de economische toestand zijn echter deze complexen in verval geraakt en komen de binnenblokken stilaan terug vrij. Helaas gebeurt de afbraak van de serres niet steeds op een oordeelkundige wijze, onder meer door de hoge kostprijs, waardoor de gebruikswaarde en de gebruiksmogelijkheden beperkt zijn. Dit moet één van de aandachtspunten zijn binnen dit structuurplan. Niet alleen een verantwoorde afbraak van de serres, ook de nieuwe invulling van deze gebieden wordt een belangrijk item.

Niet alleen zal aandacht worden besteed aan de binnenruimten van Hoeilaart, ook de bestaande nederzettingsstructuur en de menging van de functies zal aan bod komen.

---

<sup>16</sup> Bron: Agenda 21 van de Verenigde Naties (definitie geformuleerd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, p.315)

Kenmerkend voor de gemeente Hoeilaart is het ontbreken van een echt bedrijventerrein. Uit het onderzoek is ook gebleken dat dit niet echt wenselijk is om te ontwikkelen, gezien de ruimtelijke structuur van de gemeente. Wel dient gezocht te worden naar acties en maatregelen om de bestaande bedrijven, veelal verweven met wonen, ontwikkelingskansen te geven. Hoeilaart heeft op dat gebied nog een aantal mogelijkheden. Op dit moment heeft Hoeilaart een weinig kenmerkende centrumfunctie. De centrumfunctie dient bijgevolg, om de gemeente niet te laten evolueren tot een slaapdorp, versterkt te worden en commerciële activiteiten dienen aangemoedigd te worden.

Een belangrijke troef voor de gemeente is het Zoniënwoud. Deze belangrijke natuurlijke structuur op Vlaams niveau kent een belangrijk recreatief medegebruik. Er dient gezocht te worden naar oplossingen om de recreatie in goede banen te leiden teneinde geen onnodige druk op het bos te leggen.

Hoeilaart kan op die manier een groene residentiële gemeente worden in de schaduw van het Zoniënwoud.

### 3.3 Basisdoelstellingen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart. Voor de gemakkelijke lezing van de teksten nemen we deze doelstellingen hierna letterlijk over uit het oorspronkelijke GRS.

De 5 basisdoelstellingen zijn:

#### **1. Kwaliteit van het wonen verbeteren**

Hoeilaart is een aantrekkelijke woongemeente met nog een relatief groot woonaanbod. Er wordt echter geopteerd voor een zachte en geleidelijke groei. Deze groei moet bij voorkeur worden aangewend in de kern van de gemeente om het aanwezig bebouwd perifeer landschap te structureren. Er dient gestreefd te worden naar een kwalitatieve, samenhangende ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de eigenheid van de gemeente. De klemtoon zal in de toekomst veeleer moeten liggen op kwaliteit van nieuwe woonontwikkelingen dan op kwantiteit. Een kwaliteitsvolle groei betekent o.a. het gefaseerd vrijmaken van de meest geschikte bouwmogelijkheden. Dit betekent ook het investeren in het verhogen van de kwaliteit van het wonen (woonomgeving en wonen) en in een gedifferentieerd aanbod voor alle bevolkingslagen.

#### **2. Behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek**

Om de bestaande en nieuwe bedrijvigheid toe te laten hun activiteiten rendabel te houden en te ontwikkelen moet er voldoende ruimte zijn om bedrijfsgebouwen op te richten en/of activiteiten uit te breiden. Er dient echter gezocht te worden naar een evenwicht tussen het behoud van de open ruimte en het ter beschikking stellen van ruimte om bestaande en nieuwe bedrijfsactiviteiten te genereren. Mede om de kwaliteit van het wonen te garanderen wordt gekozen voor een maximale menging van wonen en werken.

#### **3. De natuur kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving**

Hoeilaart heeft een aantal waardevolle natuurgebieden en -elementen (Zoniënwoud, IJsevallei). Deze worden echter niet allemaal evengoed erkend en beschermd. Het moet een doel zijn de waarde van de aanwezige natuur te erkennen door beschermingsmaatregelen. Aan de waardevolle natuurgebieden en -elementen in Hoeilaart moeten dragende functies gekoppeld worden, zodat deze gebieden en elementen een maatschappelijke functie kunnen vervullen in het hedendaagse landschap. Deze dragende functies kunnen allerhande zijn: beheerslandbouw, recreatie, bosbouw, wetenschap en educatie, enz. Doch zij kunnen nooit een doel op zich zijn.

#### 4. Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart

Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Aangezien dit nu reeds voor spanningen zorgt, moeten dergelijke conflicten vermeden worden door de verkeersveiligheid te verhogen in de verblijfsgebieden en op knelpunten langs ontsluitingswegen. Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van kernen en activiteiten.

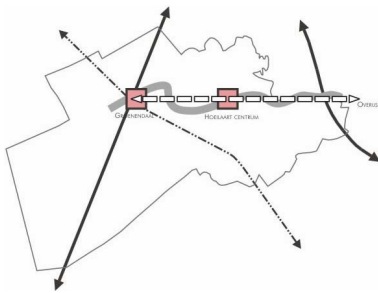
#### 5. Toeristisch – recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen

Het Zoniënwoud is niet alleen het belangrijkste bos in de schaduw van Brussel, maar ook een grote toeristisch-recreatieve troef. De bestaande fiets-, wandel- en rutterroutes worden verder uitgebouwd en geoptimaliseerd en de bijhorende accommodaties (horeca, maneges,...) krijgen kansen tot kwalitatieve ontwikkeling. Bestaande infrastructuur en accommodatie binnen het Zoniënwoud dient te worden gebruikt en geoptimaliseerd voor toeristische en recreatieve doeleinden.”

### 3.4 Ruimtelijke concepten

De visie en de basisdoelstellingen worden vanuit een aantal ruimtelijke principes vertaald in een ruimtelijk concept voor de gemeente. De elementen of ruimtelijke principes die in dit concept aangehaald worden moeten steeds samenhangend bekeken worden.

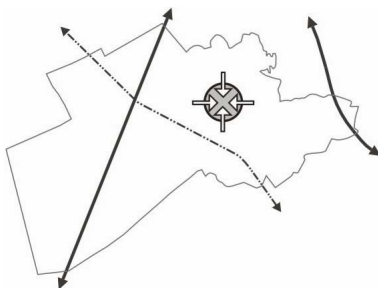
#### A. De IJsevallei als structureerende groene as van Hoeilaart tot Overijse



De IJsevallei is de centrale as doorheen de gemeente waarop het bebouwd gebied zich oriënteert. De as zelf wordt maximaal open gehouden. Deze as wordt dan ook bestempeld als 'groene slagader'. De as wordt mee gestructureerd door twee strategische projecten.

Deze projecten zijn gelegen in het centrum van de gemeente en in Groenendaal. Parallel met de IJse worden een openbaar vervoers- en fietsassen uitgebouwd tussen Groenendaal en Overijse.

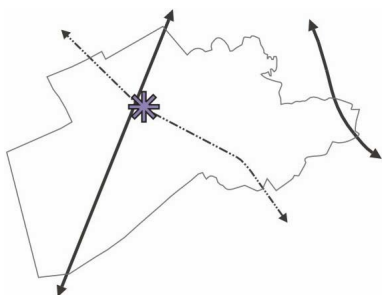
#### B. Versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart



De gemeente Hoeilaart vormt bijna één groot verblijfsgebied. Het versterken van de kern en een gericht woonbeleid kan de aantrekkingskracht van het centrum verhogen. Op die manier wordt niet alleen gewerkt aan kernversterking, ook de uitwaaiing in de open ruimte van de bebouwing wordt tegengegaan. Door de definitieve vaststelling van het RUP Kern kan deze kernversterking op een gerichte manier uitgevoerd worden.

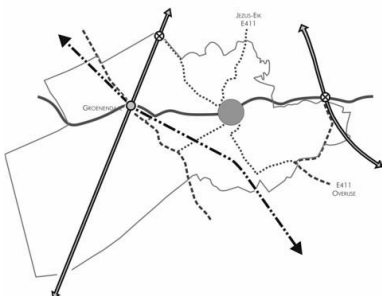


### C. Groenendaal: poort tot het Zoniënwood



Rond het station Groenendaal zijn heel wat diverse functies gevestigd (vervoer, recreatie, horeca, natuur, kantoren en wonen). Om de verweving van deze functies ruimtelijk te versterken wordt Groenendaal versterkt als ecologisch en recreatief knooppunt en poort tot Hoeilaart en het Zoniënwood. Deze poortfunctie dient best uitgevoerd te worden d.m.v. aanleg van groene parkings. De Koningsvijvers, die een natuurlijke verbinding vormen tussen Hoeilaart-centrum en het woud, kunnen terug in hun oorspronkelijke staat hersteld worden om de poortfunctie nog meer te benadrukken (cfr. beheerplan voor de Koningsvijvers).

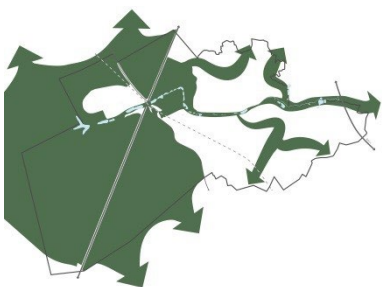
### D. Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet



Om het sluipverkeer tegen te gaan in de gemeente wordt een hiërarchisch wegennet in functie van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid, mogelijk met aparte routes voor gemotoriseerd en zacht verkeer.

Dit kan door het beperken van de aansluitingen op hoofdwegennet tot Groenendaal en Jezus-Eik, mits optimalisatie van deze aansluitingen en het optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet en het inrichten van de overige wegen naar hun gewenste functie.

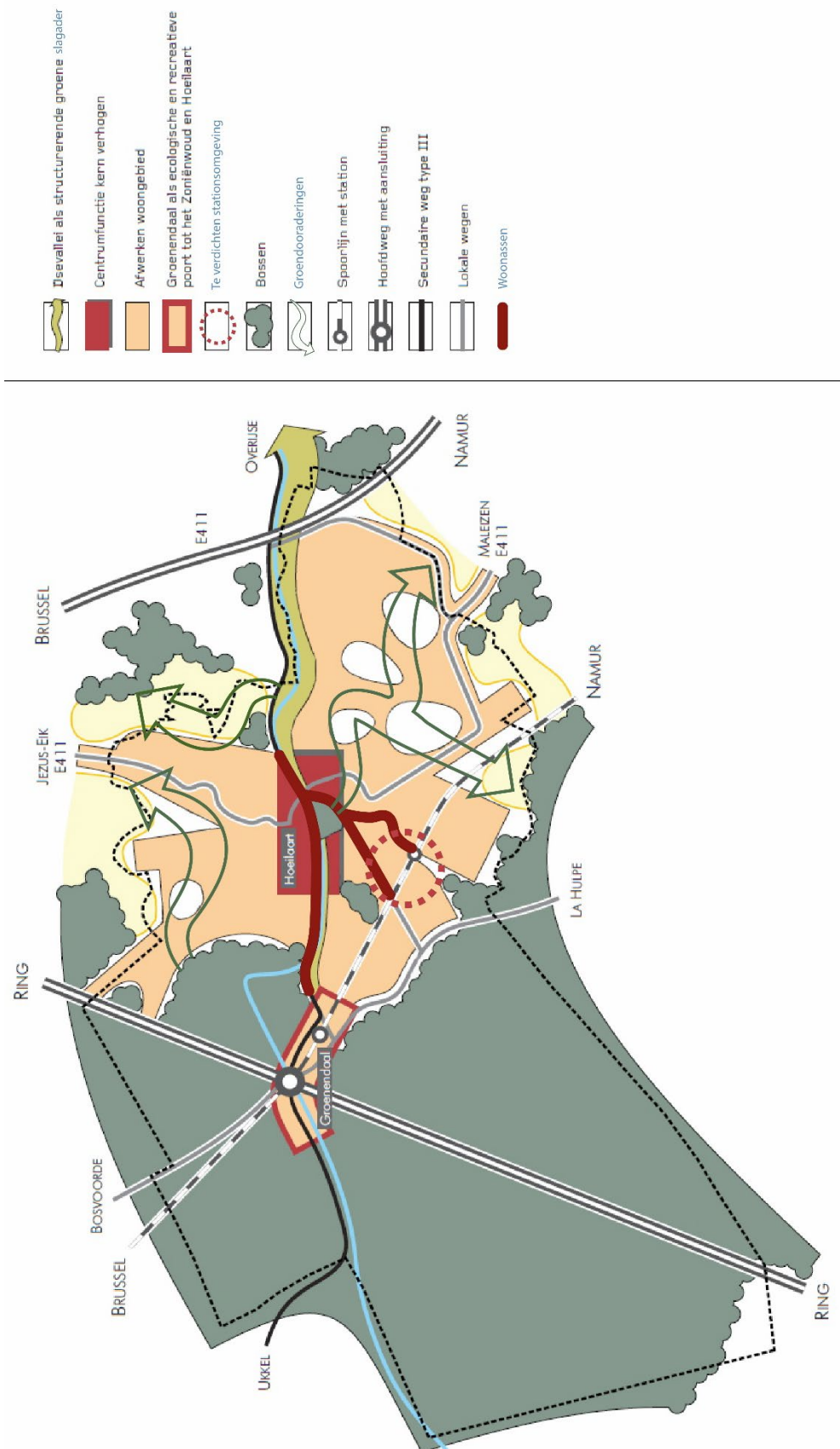
### E. Groene dooradering vanuit het Zoniënwood



Binnen de groenstructuur van de gemeente fungeert het Zoniënwood als groen hart. Vanuit het Zoniënwood baant een fijnere groenstructuur zich als een groene slagader een weg doorheen het bebouwde weefsel. Gelet op de aanwezigheid van verschillende openruimtegebieden ontstaan kansen om een verdere groendooradering binnen het bebouwde weefsel mogelijk te maken. Deze kan worden vorm gegeven door het creëren van aaneengesloten groene vingers en bewerkstelligd door het maken van fysieke en visuele connecties d.m.v. stapsteenverbindingen, trage wegen en zichtrelaties.

### 3.5 Synthese gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 18: Gewenste ruimtelijke structuur



### 3.6 Gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal

Op basis van de ruimtelijke concepten wordt voor de verschillende deelstructuren de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voorgesteld. Deze deelstructuren zijn:

- Openruimtestructuur
- Bebouwde ruimtestructuur
- Verkeersinfrastructuur
- Toeristisch – recreatieve structuur

#### 3.6.1 Gewenste openruimtestructuur

##### 3.6.1.1 Uitgangspunten

###### A. Het versterken van de ecologische waarden in het Zoniënwood en de connectiviteit met de woonomgeving in Hoeilaart

Het Zoniënwood neemt op het grondgebied van Hoeilaart een oppervlakte van ongeveer 12 km<sup>2</sup> of circa 60% van de gemeente in. Het uitgestrekte bos, over de gemeente en gewestgrenzen heen, omvat uitermate belangrijke natuurwaarden. Enerzijds dient maximaal ingezet te worden op een behoud en versterking van deze natuurlijke en ecologische waarden. Anderzijds dient de connectiviteit tussen het Zoniënwood en de woonomgevingen van Hoeilaart gemaximaliseerd te worden. Hiertoe kunnen weloverwogen poorten worden ingericht en kan ingezet worden op recreatief medegebruik rekening houdend met de aanwezige natuurlijke en ecologische waarden.

###### B. De IJsevallei uitbouwen tot centrale as binnen Hoeilaart

Hoeilaart kent een uitgesproken reliëf dat zich ikt op de oost-west georiënteerde IJsevallei. Deze fysische morfologie vormt een zeer belangrijke historische basis voor alle bestaande en toekomstige structuren in Hoeilaart. Aangezien de IJsevallei een belangrijk deel van de morfologie van Hoeilaart heeft bepaald lijkt het ons aangewezen om deze als centrale as aan te wenden binnen Hoeilaart. De IJse is in het verleden gedeeltelijk ingebuisd in de kern. Daar waar mogelijk dient de IJse opnieuw ruimte te krijgen en bijgevolg ook opnieuw opengemaakt te worden. Dit kan dan gekoppeld worden aan natuurontwikkeling op de oevers zodat de IJse als een ecologisch groen – blauw lint doorheen de kern van Hoeilaart stroomt.

###### C. Het herdefiniëren van de verschillende openruimtegebieden

De openruimtegebieden in Hoeilaart zijn erg gedifferentieerd en kennen verschillende invullingen als weiland, akkerbouw, parkgebied, serregebied, valleigebied, natuurgebied, bosgebied, etc. Het is van belang dat dergelijke identiteiten tussen en binnen de verschillende openruimtegebieden worden behouden en waar mogelijk versterkt en uitgebreid worden (dit kan geconcretiseerd worden in één of meerdere RUP's open ruimte). De verschillende binnengebieden dienen dan ook geval per geval bekeken te worden om de gewenste (landschappelijke) ontwikkelingen te bepalen. Vervolgens dient er ook nagegaan te worden op welke manier de verschillende zones met elkaar verbonden kunnen worden (cf. het doorknippen van woonlinten, het realiseren en behouden van zichtrelaties en vista's, de realisatie van de groene vingers door middel van stapsteenverbindingen...) en een functioneel/ landschappelijk geheel kunnen vormen.

Langsheen de rand van de gemeente dient de opeenvolging van open ruimten (bv. weiland) en gesloten groengebieden (bv. bosjes) behouden te blijven. Dit zorgt namelijk voor een gedifferentieerd landschap dat rekening houdt met de landschappelijke en ecologische waarden van de open ruimte. Het massaal bebossen van deze open ruimten dient bijgevolg vermeden te worden.

#### D. Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer

Specifiek zal ten aanzien van de mogelijke aspiraties qua ruimtegebruik (of ingeval van optimalisering van bestaande ruimten) aan de verschillende sectoren maximale aandacht worden gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid. Dit aspect gaat uiteraard verder dan de open ruimte en overstijgt de verschillende deelstructuren. Naast aanpassingen aan de waterlopen zelf vraagt dit onder meer aandacht voor een maximale infiltratie van het hemelwater, het afbouwen van grootschalige niet – infiltreerbare verharde oppervlakten, .... Niet alleen deze aspecten zullen onderzocht moeten worden, ook binnen de valleien zullen de verschillende beken opnieuw ruimte moeten krijgen om hun waterbergend vermogen te vergroten. [De gemeente zal bij elk te realiseren – al dan niet te vergunnen- project hiervoor de nodige randvoorwaarden opleggen.](#)

#### E. Landbouw als beheerder van de open ruimte

De rol van de landbouw in Hoeilaart moet gedefinieerd worden. Enerzijds is de druiventeelt economisch onrendabel geworden, anderzijds is voor de klassieke landbouw, voornamelijk gesitueerd aan de rand van de gemeente, een nieuwe, ondergeschikte maar noodzakelijke rol in het beheer en behoud van de open ruimte weggelegd.

#### F. Afbraak van in onbruik geraakte serres milieuverantwoord laten verlopen

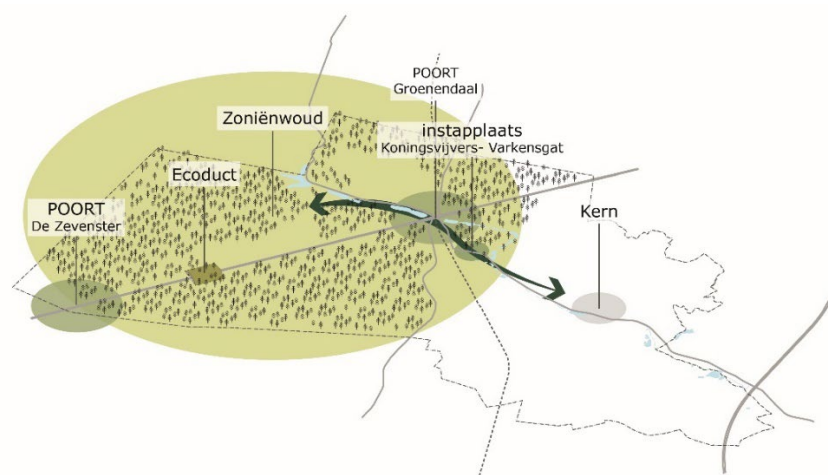
Omdat de serreteelt economisch niet meer rendabel is, worden vele serres verwaarloosd of afgebroken. Landschappelijk geven verwaarloosde serres een weinig aantrekkelijk beeld waardoor het imago van de gemeente geschaad wordt. Daarom is het beter serres die niet meer in gebruik zijn en ernstig verwaarloosd zijn te slopen op een milieuverantwoorde wijze.

### 3.6.1.2 Ruimtelijke concepten

De derde algemene basisdoelstelling (cf. supra p. 3.3) wordt ruimtelijk vertaald in volgende concepten:

#### A. Zoniënwoud, het groene hart

Het Zoniënwoud vormt het groene hart van de gewenste openruimtestructuur. Conform de structuurvisie voor het Zoniënwoud dienen de ecologische waarden in het woud versterkt te worden. Ondanks de bedreigingen voor het woud door de recreanten is het niet de bedoeling om het recreatief medegebruik te weren, maar op welbepaalde zones meer te concentreren, bv. speelzones, bundeling van parkeergelegenheden, etc. De zones gelegen langs de rand van het Zoniënwoud krijgen op deze manier de kans om te fungeren als poort waarbij de connectiviteit tussen natuurlijk en bebouwd Hoeilaart centraal staat.

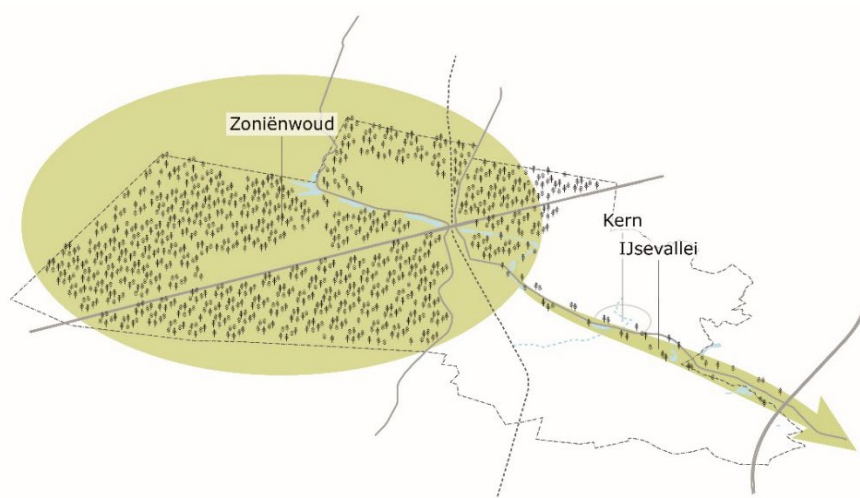


Binnen de gemeente Hoelaart vormen Groenendaal en de Zevenster de poorten tot het Zoniënwoud. Daarnaast wordt de zone Koningsvijver–Varkensgat, ter hoogte van het station Groenendaal, een instapplaats. De verschillende poorten en de instapplaats fungeren hier als toegang op plaatsen waar de recreatieve druk minder nefast is voor de ecologische kwaliteiten (conform de visie opgenomen in het HORIZON-project).

#### B. De IJsevallei, de groene slagader

De waterloop de IJse vormt de slagader van de gewenste openruimtestructuur. De waterloop stroomt eerst door het Zoniënwoud en begeleidt de verschillende openruimtestructuren door de kern van Hoelaart en naar het IJsebos.

Verder takken ter hoogte van de kern de noord-zuidgerichte waterlopen Wijndaalbeek en Vosdelle/Terdellebeek aan op de IJse. Deze beken werden ingebuisd en fungeren de dag van vandaag nog louter als riolering en ter afwatering van hemelwater. Deze waterlopen zorgden echter voor de vormgeving van het reliëf en het hieraan verbonden landschap te Hoelaart.

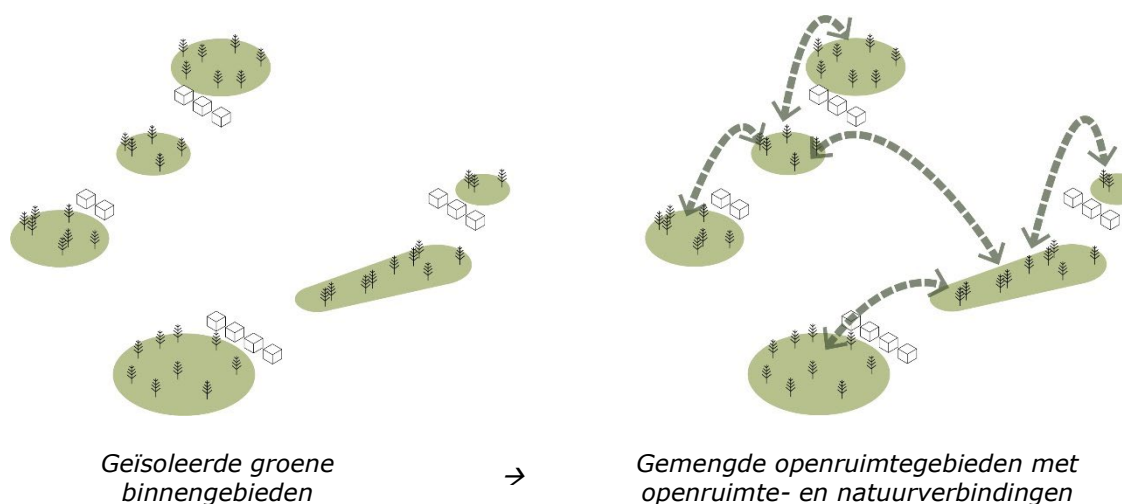


#### C. Te verbinden gemengde openruimtegebieden als groene ademruimten

De aangeduide groene vingers in het originele GRS waren interessante concepten waarbij de openruimtegebieden aan de rand van de gemeente via de binnengebieden en via het reliëf in verbinding worden gebracht met de IJsevallei in het centrum. Naast het omvangrijk Zoniënwoud, telt Hoelaart immers nog talrijke kleine openruimtegebieden tussen de verspreide bebouwing van woonlinten die het landschap versnipperen.

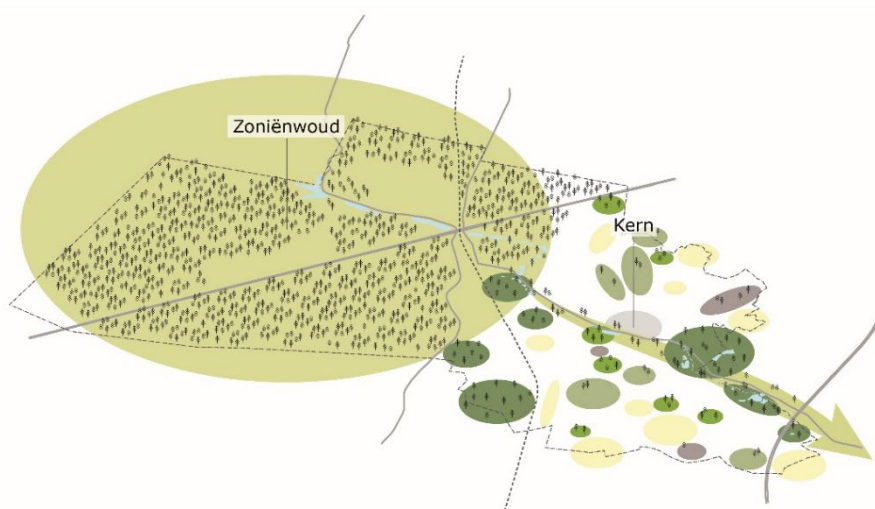
De harde definiëring van groene vingers in de bindende bepalingen bleek echter geen realistisch en werkbaar gegeven. De groene vingers omvatten onbebouwde binnengebieden, ingevuld met weiden, (verlaten) serregebieden en bosjes. Deze binnengebieden zijn echter meestal ingesloten en niet ontsluitbaar om groene assen te creëren. De verbinding naar de IJsevallei moet namelijk stevast bebouwing en wegenis overbruggen. De groenevingerstructuur is niet zichtbaar in het landschap, noch op de luchtfoto, noch op kaarten. De verschillende binnengebieden vormen als het ware kleine ingesloten eilanden nabij de hoofdstructuur van het Zoniënwoud. Tussen de verschillende groene eilanden (de kleine en grotere openruimtegebieden, vaak stapstenen in het landschap) kunnen er waar mogelijk wel groene verbindingsmogelijkheden en doorzichten gecreëerd worden door onder meer het doorknippen of vrijwaren van woonlinten en/of het creëren van stapsteenverbindingen.





Op die manier kunnen de groene vingers gerealiseerd worden. De openruimtegebieden/stapstenen tonen wat er in de praktijk maximaal haalbaar is van de theoretisch aangeduide groene vingers. Met de herleiding naar stapstenen en hieraan gekoppelde effectieve stapsteenverbindingen wordt getracht om deze delen van de groene vingers effectief te vrijwaren en hier de openruimtepotenties ten volle te benutten. De gemeente streeft dus naar realiseerbare groene vingers door stapsteenverbindingen tussen de open te houden openruimtegebieden vast te leggen. Dit kan geconcretiseerd worden door opname in een RUP Open Ruimte waar stapstenen en stapsteenverbindingen juridisch kunnen verankerd worden. Met de aanpak van stapstenen en stapsteenverbindingen is er van een SLOSS-dilemma (Single Large Or Several Small) bijgevolg geen sprake.

De gemeente opteert om het concept van de theoretische groene vingers op deze wijze te behouden en te realiseren door effectief in te zetten op stapsteenverbindingen en zo daadwerkelijk in te zetten op de realiseerbare verbindingen tussen de verschillende openruimtegebieden. Een gemengde invulling van de verschillende onbebouwde zones verhoogt daarbij de diversiteit van de openruimtestructuren in Hoeilaart. Elk fragment heeft belangrijke functies zoals het bewaren van het open landschap door (paarden-)weiden en akkerland, het herbergen van biologisch waardevolle elementen in bosgebiedjes en valleigebieden... Op deze wijze wordt de groene dooradering – de zogenaamde groene vingers – door het instrument van stapsteenverbindingen effectief doorgetrokken tot in de kern



### 3.6.1.3 Opbouw van de gewenste openruimtestructuur - beleidscategorieën

Zie kaart 18 en kaart 19

De gedetailleerde bespreking van de diverse openruimtegebieden is terug te vinden onder de bijlage 5.1.

De gewenste openruimtestructuur wordt als volgt opgebouwd:

- Globale elementen van de openruimtestructuur (zie kaart 18 globale gewenste openruimtestructuur)
  - Zoniënwoud als groen hart
  - IJsevallei als groene slagader
  - Openruimtegebieden als groene ademruimte
    - professionele landbouw
    - natuur
    - landbouw-natuurverweving
    - recreatieve belevingsgebieden
- Overkoepelende elementen van de openruimtestructuur (zie kaart 19 gedetailleerde gewenste openruimtestructuur)
  - openruimteverbindingen
  - natuurverbindingen
  - vergezichten
  - landschap met traditionele kenmerken

De globale en overkoepelende elementen van de openruimtestructuur worden hierna kort toegelicht.

#### A. Globale elementen van de openruimtestructuur

##### A.1. Zoniënwoud

De belangrijkste zone met een bovenlokaal belang binnen de gemeente Hoeilaart is het Zoniënwoud. Het Zoniënwoud is een uitgestrekt bosgebied met zeer belangrijke natuurwaarden (vooral in de kern van het bos met de vallei van de IJse) en met de mogelijkheid tot recreatief medegebruik.

Aan de randen van het Zoniënwoud zijn er infrastructuren voor recreatief medegebruik nodig zoals speelzones, parkeerfaciliteiten, duidelijke informatieborden, picknick-tafels, vuilbakken; etc. conform de visie van het HORIZON- en HORIZON+ -project.

##### A.2. IJsevallei

De IJsevallei moet de slagader van Hoeilaart worden voor wat betreft de natuurlijke structuur. De waterloop stroomt van het hart van het Zoniënwoud door de kern van Hoeilaart naar het IJsebos aan de rand van de gemeente maar kent een zeer gefragmenteerd karakter. Bijgevolg dient de IJse waar mogelijk en haalbaar terug zichtbaar te worden gemaakt. Het behoud en het versterken van de ecologische natuurverbinding is hier een belangrijk aandachtspunt. Verder dient onderzocht te worden of hermeandering op sommige plaatsen mogelijk en gewenst is. Tot slot is het herstellen van de oeverstructuur cruciaal. Dit behoeft een ecologische aanpak door onder meer het inrichten van oeverbeplanting.

##### A.3. Openruimtegebieden

De vele openruimtegebieden binnen de gemeente Hoeilaart zijn hoofdzakelijk zones met een lokaal belang. De veelzijdigheid qua invulling van de openruimtegebieden vereist een verdere onderverdeling naar functies toe om te komen tot een gepaste toekomstvisie. Zo worden

volgende types van openruimtegebied onderscheiden: professionele landbouw, natuur, landbouw-natuurverweving en recreatieve belevingsgebieden.

Waar mogelijk en wenselijk wordt gestreefd naar een maximale toegankelijkheid van de openruimtegebieden om zo het trage wegnennetwerk te kunnen versterken. Dit zal voor elk openruimtegebied beoordeeld en bepaald worden bij de opmaak van één of meerdere RUP's (bijvoorbeeld de opmaak van een RUP Open Ruimte).

De verschillende types openruimtegebieden worden onder C besproken.

## **B. Overkoepelende elementen van de openruimtestructuur**

### B.1. Openruimteverbindingen

Openruimteverbindingen worden hoofdzakelijk gecreëerd om het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden tegen te gaan. Ze vormen waar mogelijk verbindingen tussen de verschillende openruimtegebieden en streven op die manier de vorming van realiseerbare groene vingers na. Daarnaast kunnen openruimteverbindingen ook een fysieke verbinding vormen ten behoeve van de trage weggebruiker. Deze openruimteverbindingen kunnen geconcretiseerd worden in één of meerdere RUP's voor de open ruimte waardoor ze ook een doorvertaling zullen krijgen in het vergunningenbeleid en dus de realiteit op het terrein.

### B.2. Natuurverbindingen

Natuurverbindingen of ecologische verbindingen worden gecreëerd tussen gebieden met ecologische waarde. Ze dragen bij tot de vorming van realiseerbare groendooraderingen en worden aangelegd om het migreren van dieren en planten tussen natuurrijke gebieden mogelijk te maken. Deze natuurverbindingen kunnen geconcretiseerd worden in één of meerdere RUP's voor de open ruimte waardoor ze ook een doorvertaling zullen krijgen in het vergunningenbeleid en dus de realiteit op het terrein.

### B.3. Vergezichten

De eerder besproken kenmerken van het traditionele landschap zorgen voor de totstandkoming van enkele pertinente vergezichten. Deze dienen in de mate van het mogelijke behouden en versterkt te worden. Deze vergezichten kunnen nader onderzocht en geconcretiseerd worden in één of meerdere RUP's voor de open ruimte waardoor ze ook een doorvertaling zullen krijgen in het vergunningenbeleid en dus de realiteit op het terrein.

### B.4. Landschap met traditionele kenmerken

Het traditioneel landschap van Hoeilaart wordt gekenmerkt door een golvende topografie, boscomplexen met hoogstammige bomen en bebouwd weefsel. De valleien, plateaus en hellingen zijn typisch voor Hoeilaart. Via één of meerdere RUP's open ruimte kunnen deze traditionele kenmerken beschermd worden en versterkt worden voor de toekomst.

### B5 Af te stemmen met woonontwikkeling

Op basis van het uitgangspunt 'het gecontroleerd verdichten van het perifeer landschap' opgenomen binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden enkele openruimtegebieden<sup>17</sup> (zie infra) voorzien van een overdruk 'af te stemmen op woonontwikkeling'. Deze overdruk pleit voor het behoud van het groene karakter en de openruimtestructuur binnen deze zone en de mogelijkheid om deze uitgangspunten af te toetsen met een beperkte woonontwikkeling. Om het openruimte karakter in deze gebieden ook voldoende te behouden en als meerwaarde voor de woonomgeving te laten functioneren wordt bij de opmaak van één of meerdere RUP's de maximale oppervlakte die aangewend kan worden voor het vormgeven van de woonontwikkeling beperkt tot maximaal 50% van de totale oppervlakte van het binnengebied. De overige ruimte behoudt een openruimtebestemming.

---

<sup>17</sup> Openruimtegebieden met effectief een openruimtebestemming

Deze zones worden dan mee ingeschakeld in het verhaal van de stapstenen en stapsteenverbindingen.

### C. Openruimtegebieden

Hierna volgt een beschrijving van de types openruimtegebieden. De individuele openruimtegebieden worden besproken in bijlage 5.1. 'Onderzoek openruimtegebieden – toelichting per gebied' Eindrapport GR2.

#### C.1. Professionele landbouw

Het aandeel professionele landbouw in Hoeilaart situeert zich hoofdzakelijk langsheen de randen van de gemeente. Het betreft zowel wei- als akkerlanden. Gezien de beperkte oppervlakten die nog onder effectief professioneel landbouwgebruik zijn, is het wenselijk om deze zoveel mogelijk te behouden. Dit is zeker het geval binnen de herbevestigde agrarische gebieden. Bovendien zorgt dit grondgebruik voor een behoud van de open landschappen en de waardevolle vergezichten te Hoeilaart. Deze gebieden en hun grondgebruik zorgen mee voor de specifieke eigenheid van de gemeente.

Binnen de selectie van professionele landbouwgebieden dienen de agrarische activiteiten, zoals onder meer wei-, akkerland en actieve serrebedrijven bestendig te worden. De serregebieden geraken door het verdwijnen van de druiventeelt echter meer en meer in verval. Hiervoor dient dan ook gekeken te worden naar een alternatieve invulling (al dan niet binnen de categorie professionele landbouw).

Naast een bestendiging van het professioneel grondgebruik kunnen er ook mogelijkheden geboden worden aan medegebruik van de ruimte waar opportuniteiten zich voordoen. Het gaat dan om doorwandelbaarheid van de gebieden via trage wegen, versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden door de realisatie van kleine landschapselementen...

#### C.2. Natuur

Binnen de gemeente Hoeilaart bevinden zich verschillende gebieden die gekenmerkt worden door uitgesproken natuurlijke elementen. Het gaat hier zowel om kleine boscomplexjes als andere natuurvormen zoals ruigten, excessief grasland... Naast een belangrijke natuurlijke en ecologische waarde hebben ze vaak ook een cultuur-historische waarde of een landschappelijke waarde.

Het is wenselijk om enerzijds de natuurlijke zones te beschermen, te behouden, te versterken en te vergroten en anderzijds in te zetten op de realisatie van nieuwe zones natuur. Dit alles is essentieel om de natuurlijke en ecologische waarden te Hoeilaart te vergroten. Tegelijkertijd vergroot dit de woonkwaliteit in de gemeente en de belevingswaarde voor omwonenden en gebruikers en versterkt dit de reeds aanwezige landschappelijke waarden te Hoeilaart.

De natuurlijke elementen te Hoeilaart zijn zeer divers, zowel qua natuurtypes als qua functies. Het is wenselijk om de diversiteit aan natuurtypes te maximaliseren en dus zowel in te zetten op kleine bosgebiedjes, graslanden, ruigten... en deze zoveel mogelijk met elkaar te verbinden om de ecologische waarde ervan te maximaliseren. Ook qua andere functies die kunnen gekoppeld worden aan de natuur is er een grote diversiteit. In sommige zones zal de natuurfunctie primeren en is recreatief medegebruik beperkt mogelijk. In andere zones (bv. parkgebieden) is de recreatieve waarde prioritair maar zijn de natuurlijke en ecologische waarden tegelijkertijd niet te ontkennen.

#### C.3. Landbouw-natuurverweving

Binnen de landbouwgebieden te Hoeilaart zijn er vaak ook kleine landschapselementen aanwezig zoals bomenrijen, bosjes, hagen, bermen, bloemenweide... Het is dan ook belangrijk dat in deze gebieden zowel de agrarische activiteiten, waaronder weiland en akkerbouw, als de aanwezige groenstructuren en kleine landschapselementen de nodige ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en elkaar te versterken. Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar

duidelijke beheersovereenkomsten. Bovendien kan bij het uitdoven van landbouw op bepaalde percelen deze opportuniteit benut worden om de natuurlijke structuur te versterken of kan er geëvolueerd worden naar beheerlandbouw op bepaalde percelen.

#### C.4. Recreatieve belevingsgebieden

Voor de categorisering van de openruimtegebieden wordt ook een nieuwe categorie, namelijk recreatieve belevingsgebieden, geïntroduceerd. Dit omwille van de vele openruimtegebieden met een gediversifieerde invulling en de visie van de gemeente om de open ruimte op haar grondgebied ook maximaal te kunnen inzetten voor het vergroten van de woon- en leefkwaliteit en het beleefbaar maken van de openruimtegebieden. Het polyvalent karakter laat bovendien toe om het gebied af te stemmen op veranderlijke dynamieken en wijzigende realiteiten.

De recreatieve belevingsgebieden kunnen diverse functies en invullingen krijgen. De openruimtefunctie dient hierbij echter centraal te blijven. In de recreatieve belevingsgebieden horen nog steeds de 'traditionele' openruimtefuncties zoals (recreatieve) landbouw en natuur thuis. Hiernaast wordt er in deze gebieden de mogelijkheid geboden om extra in te zetten op de beleving van deze openruimtegebieden voor de inwoners van Hoeilaart. Hierbij kan bijvoorbeeld ingezet worden op recreatief medegebruik in diverse maten en vormen gaande van een trage weg met rustpunt tot een buurtparkje met ontmoetingsruimte, speeltoestellen in materialen afgestemd op het openruimtekaracter van het gebied, volkstuintjes en dergelijke. Daarnaast kunnen bepaalde recreatieve functies ook een onderkomen krijgen binnen deze gebieden indien de gemeente de noodzaak hiertoe kan aantonen en indien er geen significante aantasting is van de openruimtefunctie. Voorbeelden hiervan zijn (jeugd-)verenigingen met een beperkte nood aan bebouwde en verharde ruimte die de omringende open ruimte maximaal kunnen benutten, sportmogelijkheden die toegankelijk zijn voor iedereen en ingebed zijn binnen een groene omgeving...

Dergelijke mogelijkheden en /of initiatieven zullen steeds dienen te worden opgenomen in een RUP voor een bepaalde zone en kunnen geen onderwerp uitmaken van een generieke benadering op alle gebieden. De specifieke invulling van de verschillende recreatieve belevingsgebieden zullen verder onderzocht en vastgelegd worden bij de opmaak van één of meerdere RUP's (bijvoorbeeld een RUP Open Ruimte).

#### 3.6.1.4 Ruimtelijke beleidselementen

Om het bovenstaande beleid te kunnen uitvoeren in het kader van dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dienen een aantal ruimtelijke beleidselementen naar voor geschoven te worden

##### A. Verhogen natuurwaarden Ijsevallei en bescherming plateau- en hellinggronden

Voor dit beleidselement wordt verwezen naar de acties uit het GNOP

Ijsevallei:

- Tegengaan van nieuwe storende beplanting in combinatie met het stimuleren van inheemse beplanting
- Nieuwe ophoging en vergraving van de valleigronden onmogelijk maken
- Het valleikarakter gedeeltelijk herstellen in het westelijk gedeelte van de vallei tot het gemeentepark door meer natuurlijke beplanting
- Een beheersplan opstellen en opvolgen, waar nodig bijsturen, voor het volledige gemeentepark
- Verder beheer van het moerasbos "Paardenwater"

Plateau- en hellinggronden:

- Bij de uitbreiding van de begraafplaats het terrein zo afwerken dat de oude beboste helling langsheen Steenbergstraat niet verbroken wordt



- Bronzones en hun omgeving blijvend beschermen
- Duurzame bescherming van de waardevolle holle wegen
- De mogelijkheden behouden om de beboste zones langs de Vlaanderveldstraat en de Gladiolenlaan in stand te houden.

#### **B. Verdere subsidiëring van de kleine landschapselementen**

Het behoud, de versterking en ontwikkeling van kleine landschapselementen kan voornamelijk worden gewaarborgd via een vergunningenbeleid en via gemeentelijke verordeningen. Bij deze regulerende maatregelen is het ook wenselijk om het subsidiereglement voor kleine landschapselementen verder te zetten en op te volgen. Niet alleen is het nodig een financiële stimulus te geven voor de aanleg van kleine landschapselementen, ook de subsidiëring van het onderhoud is een belangrijk aandachtspunt. Het is vooral wenselijk om de KLE's in verbindinggebieden, langsheen beken of waar er nu nog veel fragmenten voorkomen te versterken. Hierbij dient uiteraard steeds geopteerd te worden voor streekeigen beplanting.

#### **C. Consequente uitvoering van het ecologisch bermbeheer**

Een consequente toepassing van het bermbeheer zorgt voor een duidelijke verarming van de bodem waardoor de bermen veel bloemrijker zullen worden. Op die manier krijgen wegbermen een ecologische waarde en kunnen ze fungeren als kleinschalige ecologische verbinding. Dit vooral belangrijk bij holle wegen.

Bij het beheer van de bermen dient er wel op gelet te worden dat maaien om verkeerstechnische redenen wel mogelijk moet blijven. De verkeersveiligheid mag uiteraard niet in het gedrang komen.

#### **D. Sensibilisatie van privé-eigenaars**

Niet alle belangrijke groene ruimten zijn eigendom van de gemeente. Het is dan ook moeilijk om een beleid uit te tekenen zonder daarbij de eigenaars van de gronden te betrekken. Het is de bedoeling van de gemeente Hoeilaart om de privé – eigenaars te sensibiliseren over het belang van een aantal maatregelen. Hierbij denken we maar aan het verminderen van spuitproducten, het aanplanten van kleine landschapselementen, het onderhoud van bospercelen op verantwoorde wijze, bermbeheer en dergelijke meer. Op die manier kan een vorm van samenwerking ontstaan tussen het gemeentebestuur van Hoeilaart en de bevolking.

#### **E. Milieuverantwoorde afbraak van in onbruik geraakte serres**

Het merendeel van de vroegere druivenserres bevindt zich in ingesloten binnenblokken waardoor het verdwijnen van de in onbruik geraakte serres een meerwaarde zou kunnen betekenen voor de omliggende bebouwing. Wanneer de in onbruik geraakte serres afgebroken zouden worden kan het landschap in de binnenblokken op een nieuwe manier ingevuld worden.

Landschappelijk geven verwaarloosde serres een weinig aantrekkelijk beeld waardoor het imago van de gemeente geschaad wordt. Daarom is het beter serres die niet meer in gebruik zijn en ernstig verwaarloosd zijn te slopen. Het afbreken van deze constructies is echter een dure zaak. De gemeente behoudt het reglement om de milieuverantwoorde afbraak te stimuleren. Op die manier wordt vermeden dat serres onoordeelkundig worden afgebroken of zelfs in de grond gestopt.

#### **F. Ondersteunen bebossingsprojecten Vlaams gewest**

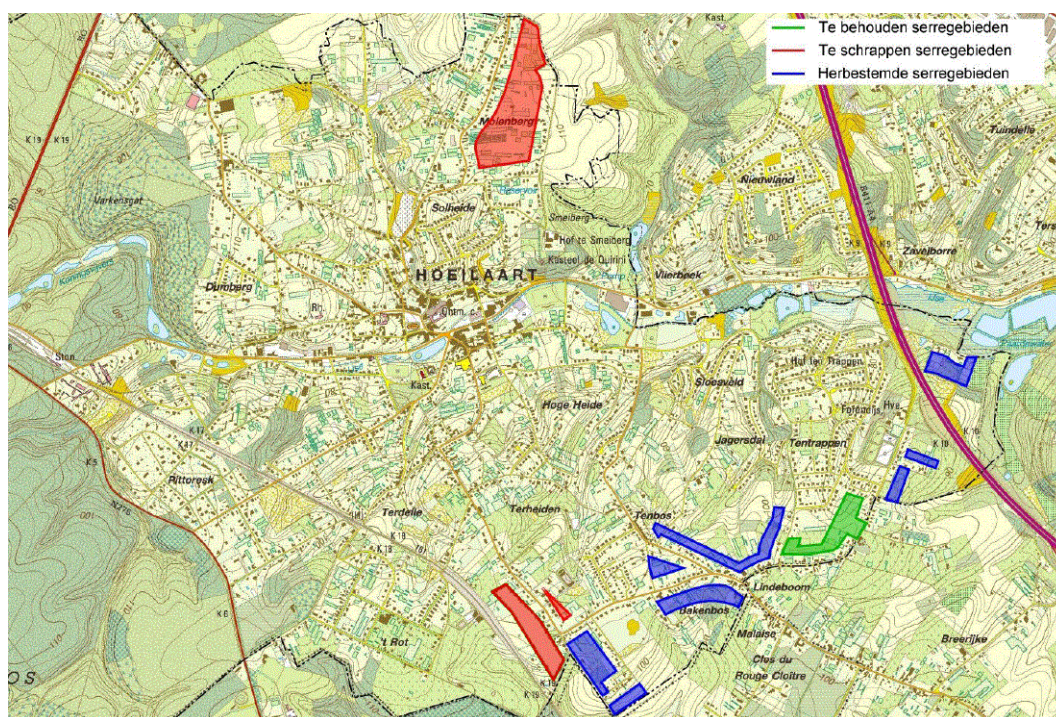
Het Vlaams gewest heeft aan de noordgrens van de gemeente (en grensoverschrijdend met Overijse) reeds initiatieven genomen om op termijn het Zoniënwoud terug uit te breiden (Koedaal, Smeyberg). Met de betrokken landbouwers werden afspraken gemaakt om bij stopzetting van hun bedrijfsactiviteiten over te gaan tot bebossingsprojecten.

Het gemeentebestuur vraagt hierbij aan het Vlaams gewest om niet over te gaan tot massieve bosaanleg. Vanuit landschappelijk oogpunt is het aangewezen om open ruimtes te behouden binnen de bosgebieden, waar aan beheerslandbouw kan worden gedaan. Aan deze bekommernis is tegemoet gekomen door een protocol dat met de Afdeling Bos & Groen is afgesloten op 24 maart 2006, waarin voor de volgende 30 jaar een duidelijk natuurontwikkelingsbeleid werd vastgelegd.

#### G. Afsluiten van beheersovereenkomsten met de landbouw

In gebieden waar natuurontwikkeling voorop wordt gesteld, en die een landbouwgebruik kenden, wordt vooropgesteld dat de landbouwers de open ruimte blijven beheren (cfr. Hierboven). Dit gebeurt onder de vorm van beheersovereenkomsten die met hen worden afgesloten. Op die manier blijven de landbouwers betrokken bij het beheer van de open ruimte en kunnen ze hun vak als beheerder van het landschap verder zetten, weliswaar in nieuwe omstandigheden.

#### H Schrappen van bepaalde serregebieden op het APA ter vrijwaring van de groendooradering van het weefsel en de vrijwaring van de groene rand



| Figuur 24: Overzicht en aanpak serregebieden

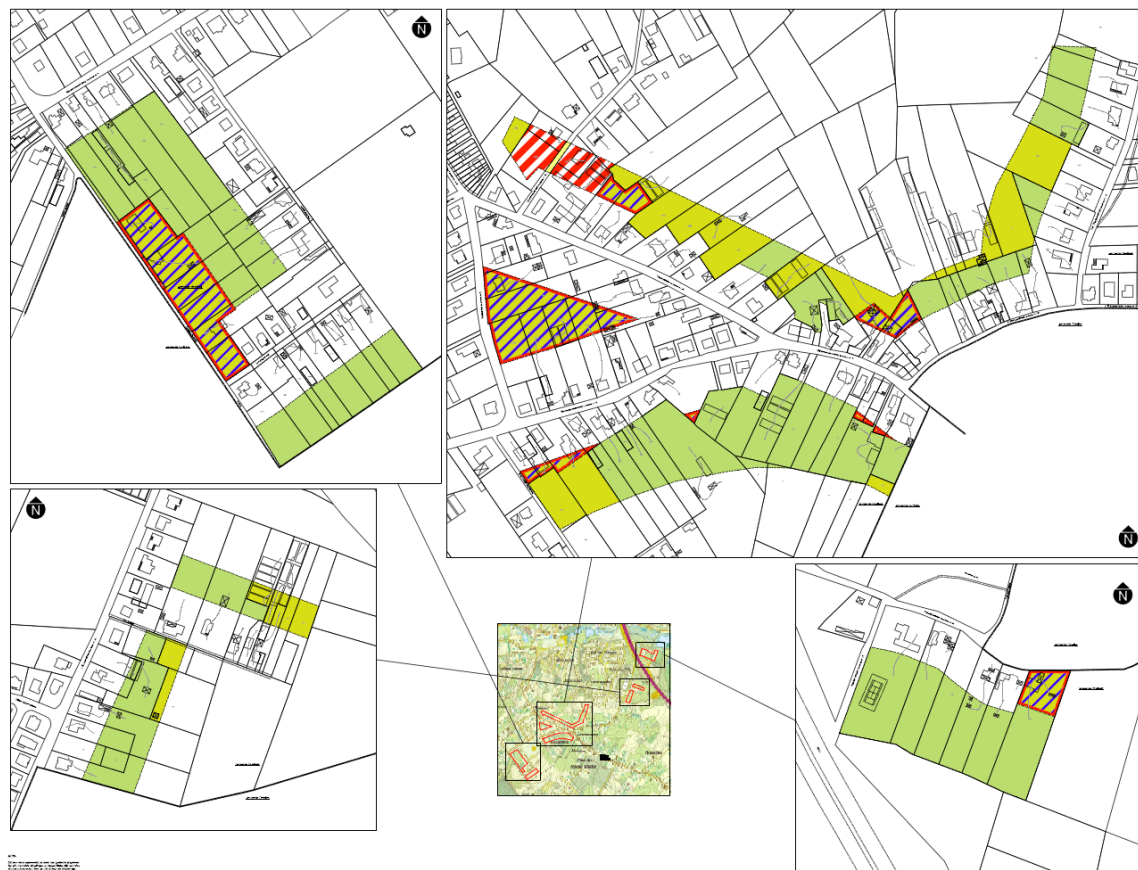
In gebieden, die op het APA als serregebied bestemd zijn, kunnen volgens de voorschriften van het APA bedrijfsgebouwen opgericht worden. Aangezien de randen van de open binnengebieden vaak als serregebied ingekleurd zijn, bestaat het risico dat er hier grootschalige ambachtelijke bedrijfsgebouwen opgericht worden.

Om de waardevolle binnengebieden ten zuidoosten van de kern te vrijwaren worden verschillende serregebieden in juridische zin in Hoeilaart geschrapt (zie figuur 24). Het gaat over de serregebieden:

- achter het woongebied van de Tenboslaan-Kumpstraat-TenTrappenstraat, de Waversesteenweg en de Schimpstraat, allen onderdeel van de groene vinger Sloesveld
- achter het woongebied in de Kumpstraat-Forendijs en Paardenwater, onderdeel van de groene rand rond Hoeilaart
- [serregebied Molenberg](#).

Deze serregebieden die verder dan 50 m van een uitgeruste weg zijn gelegen, krijgen een openruimtebestemming, deels afhankelijk van het huidige gebruik en de ecologische waarde van deze stroken. De woningen, die zich in deze laatste gebieden bevinden, worden evenwel behouden.

Een aantal serregebieden werden reeds herbestemd naar agrarisch gebied en agrarisch parkgebied door de opmaak van het RUP Serregebieden, goedgekeurd dd. 18 december 2015.



| Figuur 25: Uittreksel RUP Herbestemming Serregebieden – grafisch plan

### 3.6.1.5 Doorvertaling van de visie op de overige deelstructuren

Hieronder worden een aantal algemene aspecten die naar voren kwamen bij de opmaak van de gewenste openruimtestructuur en die een doorvertaling dienen te krijgen in de overige deelstructuren opgenomen.

#### A. Doorbreken woonlinten

Woonlinten kunnen op specifieke plaatsen worden doorbroken om de binnengebieden maximaal met elkaar te verbinden en doorzichten naar de binnengebieden mogelijk te maken. De onderbrekingen van de woonlinten kunnen gerealiseerd worden met een herverdeling van percelen zonder de bouwmogelijkheden te reduceren. Rekening houdend met het reliëf kan er geopteerd worden om de minimale perceelsgrenzen voor specifieke zones te verkleinen zodat de bebouwing aan de randen van deze zones dichterbij elkaar kunnen worden gebouwd en er centraal een onbebouwde zone wordt gecreëerd.

De te doorbreken woonlinten werden opgenomen binnen het onderzoek naar de openruimtegebieden (zie bijlage 5.1). Zij kunnen opgenomen worden in een RUP Open Ruimte om alzo de stapsteenverbindingen juridisch te verankeren en de groendooradering van het bebouwde weefsel mee vorm te geven.



Een indicatieve olijsting van te realiseren verbindingen is toegevoegd als bijlage 5.2 bij dit dossier.

### **B. Binnengebieden**

Daarnaast is een wijziging in de bebouwde structuur aangewezen voor wat betreft het bouwen in tweede bouworde. In plaats van het toelaten van het bouwen in tweede orde – cf. de mogelijkheden volgens de te ruim afgebakende woonlinten – kunnen er op specifieke locaties verdichtingsmogelijkheden worden gerealiseerd volgens een ruimtelijk geordende inrichting van het volledige binnengebied. De open ruimte moet waar mogelijk voorrang krijgen. Door het concentreren van bebouwing op welbepaalde plaatsen, aansluitend bij reeds bestaande bebouwing, kunnen er meer kansen voor vrijwaring van achterliggende openruimtegebieden worden gecreëerd.

### **C. Basis bebouwde structuur**

Concreet kan gesteld worden dat de visie van de openruimtestructuur als basis kan worden gebruikt voor de bebouwde structuur.

### **D. Evolutie APA**

De voorliggende toekomstvisie van zowel de globale als gedetailleerde gewenste openruimtestructuur wijkt meermaals af van de vastgelegde bepalingen in de van kracht zijnde delen van het APA. Een algemene herziening van het algemeen plan van aanleg is bijgevolg een mogelijkheid om deze beleidsintenties te kunnen doorvertalen op het terrein. Ook de opmaak van een RUP met de focus op het behoud en beheer van de openruimtegebieden is een optie.

#### **3.6.1.6 Strategische acties**

Ter creatie van een robuuste en coherente openruimtestructuur, is het noodzakelijk om de meest kwalitatieve openruimtegebieden met elkaar te verbinden. Dit creëert niet enkel nieuwe verbindingen voor natuur en ecologie, maar biedt ook mogelijkheden voor het voorzien van bijkomende trage wegen. Daartoe dienen een aantal herbestemmingen te worden gerealiseerd.

Als strategische actie wordt daarom voorgesteld om een of meerdere RUP's voor de gemeente Hoeilaart op te maken die uitvoering geven aan de gewenste openruimtestructuur met als doel:

- doorbreken van woonlinten in functie van het creëren van nieuwe openruimteverbindingen en het vrijwaren van resterende openruimteverbindingen. Op deze manier krijgen de theoretische groene vingers effectief vorm als stapstenen en stapsteenverbindingen;
- herbestemmen van reservegebieden voor woonwijken en woonuitbreidingsgebieden in functie van de versterking van de openruimtestructuur. Door deze herbestemmingen blijven bestaande open ruimtes gevrijwaard van aantasting.

Kaart 19: Globale gewenste openruimtestructuur





Kaart 20: Gedetailleerde gewenste openruimtestructuur



Een belangrijk deel van de gewenste openruimtestructuur valt samen met grote delen van de groene vingers zoals opgenomen in het structuurplan van 2010. De verschillende openruimtegebieden, de openruimteverbindingen, de natuurverbindingen en de voorgestelde groendooraderingen verruimen het concept van de theoretische groene vingers. De aangeduide open ruimtes zijn namelijk effectief bestaande open ruimtes op het terrein en geen theoretische groene vingers. Door het instrument van stapsteenverbindingen en de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen wil de gemeente deze open ruimtes vrijwaren en maximaal inzetten op de groendooradering – de realisatie van groene verbindingen of zogenaamde groene vingers - in haar woongebied. Daarbij zal binnen de contouren van de groene vingers uit het structuurplan van 2010 op het terrein gezocht worden naar locaties om door middel van stapsteenverbindingen de groendooradering en dus bij uitbreiding ook de groene vingers op het terrein vorm te geven.

Kaart 21: Gewenste openruimtestructuur met groene vingers realiseren door stapsteenverbindingen

Legende:  indicatieve contouren groene vingers (structuurplan 2010)



### 3.6.2 Gewenste bebouwde ruimtestructuur

#### 3.6.2.1 Uitgangspunten

**A. Bundeling van het wonen in het centrum en de stationsomgevingen met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht en het accent op inbreiding en renovatieprojecten**

Om het verder uitwaaiëren van bebouwing tegen te gaan, wordt er de voorkeur aan gegeven om bijkomende woningen eerder in het centrum van de gemeente en de stationsomgevingen te realiseren, dan aan de rand. Bij de inbreiding binnen de bestaande bebouwing mag de ruimtelijke draagkracht van de ruimte niet overschreden worden. Het kan immers niet de bedoeling zijn dat inbreidingsprojecten de woonkwaliteit van de bestaande omliggende bebouwing verminderen. Niet alleen moet extra aandacht besteed worden aan de ruimtelijke draagkracht van het gebied, ook dient aandacht te worden besteed aan de verkeersafwikkeling van de nieuwe bebouwing. De kantlijnen en voorwaarden voor de inbreiding van het centrum werden reeds vastgelegd binnen het RUP Kern (definitief vastgesteld dd. 16 december 2015).

#### **B. Het gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap**

Naast het streven naar verdichting in de verschillende strategische zoekzones kan ook het bebouwd perifeer landschap gecontroleerd verdicht worden als kernvormig landelijk woongebied. Hierbij dient maximaal rekening gehouden te worden met de gewenste openruimtestructuur.

In functie van een gecontroleerde verdichting dienen volgende aspecten nader besproken te worden.

##### B.1. Aansnijden WUG en WRG

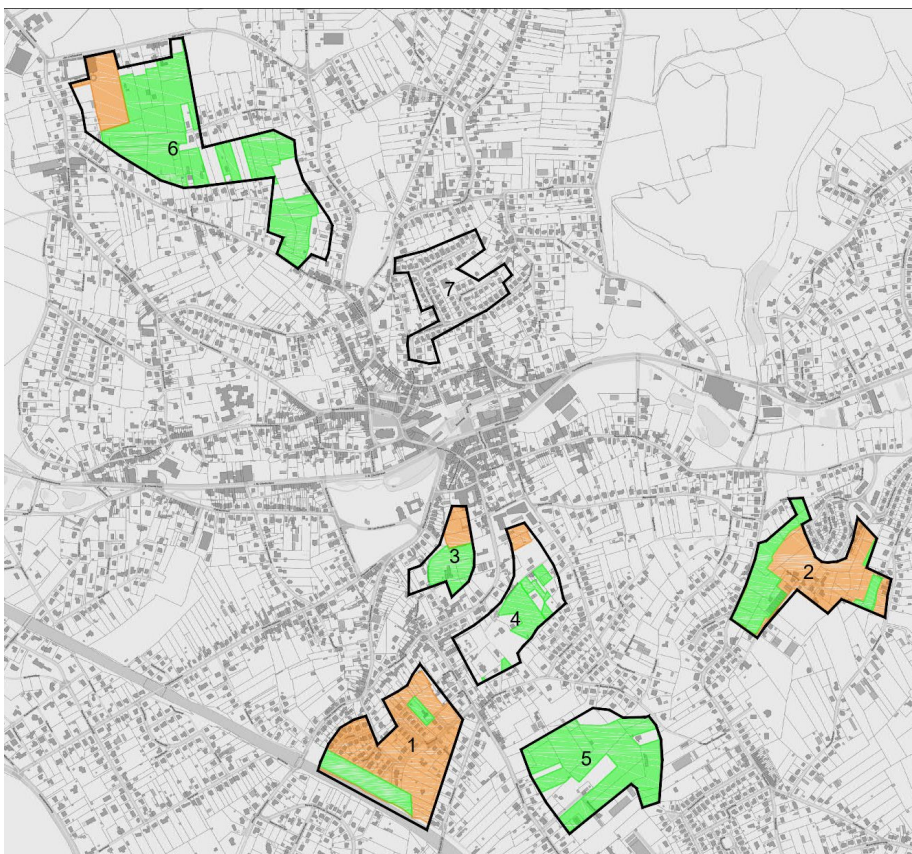
De geselecteerde woonuitbreidingsgebieden zijn valabele gebieden om Hoeilaart verder te verdichten in functie van een toenemende woonbehoefte. Met uitzondering van het WUG Terheidestraat dat minder aangewezen is voor verdichting omwille van de bestaande perceelstructuur, het heersende reliëf en de kwalitatieve open ruimtestructuur, kunnen deze gebieden verder worden ingevuld. Een aantal gebieden is ondertussen al deels of volledig ingevuld.

De reservegebieden voor woonwijken, die oorspronkelijk geselecteerd werden voor woonontwikkeling op lange termijn, zijn veeleer overbodig. Er is naast de woonuitbreidingsgebieden nog potentiële ruimte om te verdichten binnen de overige woonbestemmingen. Een aantal reservegebieden zijn daarenboven niet zo goed gelegen ten opzichte van de kern. Daarom krijgen zij een herbestemming naar open ruimte.

De gemeente wil in eerste instantie de kern van Hoeilaart verder invullen en pas daarna de overige gebieden (WUG/WR) aanspreken.

Figuur 26 geeft een beeld van de actuele invulling van de WUG en WR waarbij de groene zones in de gebieden nummer 1 tot en met 6 effectief nog niet ingevuld zijn. De oranje zones zijn in belangrijke mate ingevuld. Gebied nummer 7 is volledig ingevuld.

De gemeente legt voor de nog niet ingevulde gebieden beleidslijnen vast. Deze worden samengevat in tabel 28 'Invulling WUG en WR' (cf. volgende pagina). De herbestemmingen van de WUG en WR zullen via een RUP juridisch verankerd worden.



| Figuur 26: Locatie woonuitbreidingsgebieden - reservegebieden voor woonwijken

Tabel 28: Invulling WUG en WR

Nr. op figuur	WUG/WR	Stand van zaken	toekomstperspectief
1	<b>WUG Station/Nilleveld</b>	wordt ingevuld in de nabije toekomst (RUP Nilleveld (goedgekeurd 2014))	wordt reeds ontwikkeld (uitvoering bestaand RUP)
2	<b>WUG Sloesveld</b>	RUP in opmaak (RUP Sloesveld)	finaliseren van het RUP met de focus op groenbehoud
3	<b>WUG Terheidestraat</b>	deels ingevuld met gemeenschapsvoorzieningen (RUP Uitbreiding scholen) en woningen vergund voor het APA	- af te schaffen: te herbestemmen in functie van een groene openruimtebestemming met behoud van de reeds vergunde woningen
4	<b>WUG Geneesheerstraat</b>	deels ingevuld met gemeenschapsvoorzieningen (RUP Uitbreiding scholen) en woningen vergund voor het APA	- af te schatten, enkel kleinschalige ontwikkeling als afwerkingsgebied: afwerken langs de straatzijde uitgezonderd Geneesheerstraat en verder te herbestemmen in functie van een groene openruimtebestemming met behoud van de reeds vergunde woningen
5	<b>WR Waversesteenweg</b>	/	- af te schaffen, enkel kleinschalige ontwikkeling als afwerkingsgebied: beperkte verdichting mogelijk langsheen de zuidoostelijke zijde van het eerste deel van de insteekweg aan de Waversesteenweg richting gemeentelijke boomgaard en verder te herbestemmen in functie van open ruimte
6	<b>WR J. Lindtsstraat</b>	deels ingevuld met RUP Zonevreemde maneges deelRUP Lindt2	- af te schaffen: herbestemmen in functie van open ruimte
7	<b>WUG Solheide</b>	<b>volledig ingevuld met woningen</b>	/



## B.2. Binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

Binnen de gemeente Hoeilaart zijn diverse gebieden gesitueerd die in aanmerking komen als potentiële locaties voor verdichting. Uit de analyse van de woonbehoeften (cf. supra 2.8 Behoeften) blijkt dat Hoeilaart wel degelijke nieuwe locaties moet ontwikkelen om tegemoet te komen aan de woonbehoeften. De gemeente wil daartoe inzetten op de meest geschikte locaties.

Het gaat om sites die nog niet ontwikkeld, of slechts in beperkte mate ontwikkeld zijn. Deze gebieden variëren in oppervlakte en ligging ten opzichte van de kern. Ze gaan van onbebouwde binnengebieden tot grotere zones rondom het station Hoeilaart. In het APA, binnen de verschillende BPA's en RUP's zijn er algemene bepalingen opgenomen die de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze sites vastleggen. Deze bepalingen sluiten echter te weinig aan bij de realiteit, zijn al eens onvoldoende flexibel en maken een gediversifieerd beleid moeilijk.

Bij potentiële ontwikkeling dient in de toekomst immers steeds rekening gehouden te worden met de aanwezige perceelsstructuur, de aard van de reeds aanwezige bebouwing, de locatie van de site, de omgeving en mogelijke trage verbindingen.

Indien het wenselijk is om bepaalde binnengebieden niet meer te gaan verdichten (in strijd met de huidige bepalingen van het APA) of de mogelijkheden voor verdichting in bepaalde binnengebieden net wel voldoende ruim te maken (ruimer dan de bepalingen van het huidig APA) zal dit dienen geconcretiseerd te worden in één of meerdere RUP's.

Globaal kunnen er twee types binnengebieden worden onderscheiden. Concreet betreft het een type met verdichtingsmogelijkheden (type 1) en een type waar verdere verdichting niet opportuun geacht wordt (type 2). Het onderscheid tussen beide types wordt verder verduidelijkt aan de hand van typevoorbeelden.

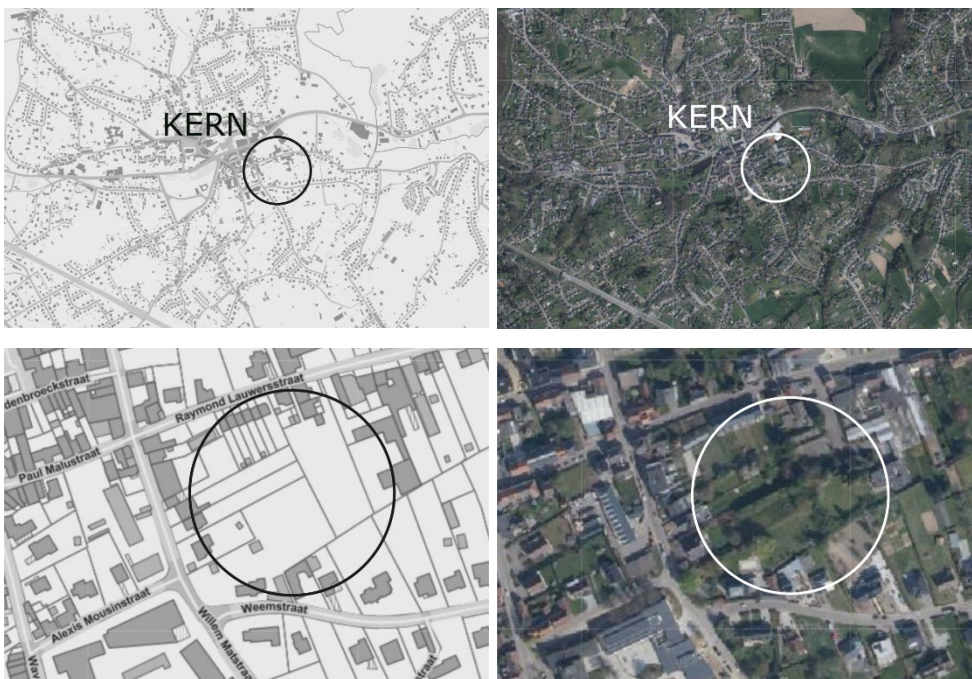
### **Type 1:** *binnengebied met verdichtingsmogelijkheden*

Indien het binnengebied minstens aan volgende voorwaarden voldoet kan het in aanmerking komen voor verdichting:

- het binnengebied bevindt zich in de nabijheid van het centrum, een stationsomgeving en/of in een dense bebouwde omgeving
- het binnengebied beschikt over goede ontsluitingsmogelijkheden, hierbij dient zowel rekening gehouden te worden met de directe ontsluiting van de site als met de ontsluiting via het omringende wegennet
- een ontwikkeling binnen het binnengebied mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden door te hoge bebouwingsdichtheden

Het typevoorbeeld is een zone gelegen in het binnengebied Weemstraat, Willem Matstraat en Raymond Lauwersstraat. Concreet betreft het een zone met langgerekte tuinpercelen zonder enige recreatieve belevingswaarde waardoor de verblijfskwaliteit zeer klein is. De zone sluit aan bij de kern van Hoeilaart en situeert zich in een dense bebouwde omgeving. De zone kan ontsloten worden via de Weemstraat, Willem Matstraat en/of Raymond Lauwersstraat waarna ze eenvoudig aansluiting kan vinden op het hoger wegennet. Bij voorkeur wordt dit type binnengebieden verdicht met behulp van duurzame woonontwikkelingen en alternatieve verdichtingsmogelijkheden (cf. infra).





| Figuur 27: Situering binnengebied type 1 en zoom op GRB en luchtfoto

**Type 2:** *Binnengebied zonder verdichtingsmogelijkheden*

Indien binnengebieden niet voldoen aan de hierboven opgesomde voorwaarden (type 1) komen ze niet in aanmerking voor verdichting. Het gaat hier veeleer om binnengebieden in een landelijkere omgeving, op een ruimere afstand van de kern, de dens bebouwde omgeving of stationsomgeving. Ze hebben een gebrek aan goede ontsluitingsmogelijkheden doordat ze volledig ingesloten liggen met bebouwing of niet eenvoudig kunnen aansluiten op het hoger wegennet.

Het tweede type betreft een binnengebied dat niet opportuun geacht wordt om verder te verdichten. Het typevoorbeeld is een zone gelegen in het binnengebied Hazendreef-Baron Jacques de Dixmudestraat- Generaal Lemanstraat-Nilleveldstraat. Concreet bestaat het binnengebied hoofdzakelijk uit een aaneenschakeling van paardenweides met een potentiële recreatieve belevingswaarde. Het gebied bevindt zich op een ruime afstand van de kern in een omgeving die niet dens is bebouwd.





| Figuur 28: Situering binnengebied type 2 en zoom op GRB en luchtfoto

### **Onderzoek naar binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden**

Op basis van het structureel overleg van 18 december 2017 werd een lijst met strategische acties opgesteld om de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te realiseren (cf. infra). Het verdichten van (binnen)gebieden werd als strategische actie aangeduid. Om deze strategische actie te kunnen realiseren en de impact ervan in te schatten, werd ze gekoppeld aan specifieke locaties en oppervlaktes. In totaal werden 25 sites onderzocht.

Een eerste selectie werd gemaakt op basis van een objectieve screening. Elke site werd geanalyseerd op basis van een set van ruimtelijke en kwalitatieve indicatoren zoals zeer actuele thema's als mobiliteit (ontsluiting, bereikbaarheid, trage wegen...) waterproblematiek en maximaal vrijwaren van resterende open ruimte...

Deze indicatoren omvatten:

nummer	indicator
1	digitaal terreinmodel - aandacht voor het geaccidenteerd terrein
2	overstromingsgevoelige gebieden - aandacht voor waterproblematiek
3	luchtkwaliteit - stikstofdioxide
4	luchtkwaliteit - fijn stof
5	mix aan basisvoorzieningen - winkels, diensten...
6	voorzieningenniveau - lager onderwijs
7	knooppuntwaarde openbaar vervoer
8	mobiscore
9	ontsluiting via de openbare weg
10	reistijd tot de kern
11	ontsluiting door trage wegen - toets bestaande en gewenste tragewegenstructuur
12	open ruimte - aandacht voor bestaande open ruimte in het gebied
13	inwonersdichtheid
14	planologische bestemming

Op basis van deze indicatoren werden 25 locaties binnen Hoeilaart onderzocht.

Parallel aan de objectieve screening werd op basis van de gewenste bebouwde ruimtestructuur een tweede selectie gemaakt van sites die mogelijks in aanmerking komen voor verdere verdichting.

Conform de resultaten van het onderzoek komen volgende zones in aanmerking voor verdere verdichting:

- Binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden nieuwe woonontwikkelingen prioritair voorzien binnen de **kern van Hoeilaart**, of binnen de zone die rechtstreeks aansluit bij de kern. Dit omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties.
- In tweede instantie is verdichting wenselijk langsheen de **woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat**. Deze vormen namelijk belangrijke verbindingen tussen de stationsomgevingen en de kern. Naast de woonassen zelf komen ook enkele **aansluitende binnengebieden** in aanmerking voor woonverdichting (zie figuur 29 overzicht weerhouden sites).
- Daarop aansluitend kunnen, in derde instantie, nieuwe woningen worden voorzien in de **omgeving van het station Hoeilaart**.

Zowel de objectieve screening als de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden in rekening gebracht om het ontwikkelingspotentieel en de geschiktheid van de sites/locaties om met wonen te worden ingevuld te bepalen.

Naar aanleiding van de resultaten van het openbaar onderzoek heeft de gemeente besloten om de huidige planologische bestemming als determinerend criterium te stellen met prioriteit boven andere criteria. Sites met een openruimtebestemming (agrarisch gebied, bosgebied, natuurgebied...) zullen uit de selectie geweerd worden. **Concreet gaat het om de agrarische gebieden 7a en 7b gelegen aan de Gladiolenlaan en gebied 8 gelegen aan de Vosdellestraat**. Zij kunnen dus niet worden ingevuld met een woonfunctie en behouden hun huidige bestemming.

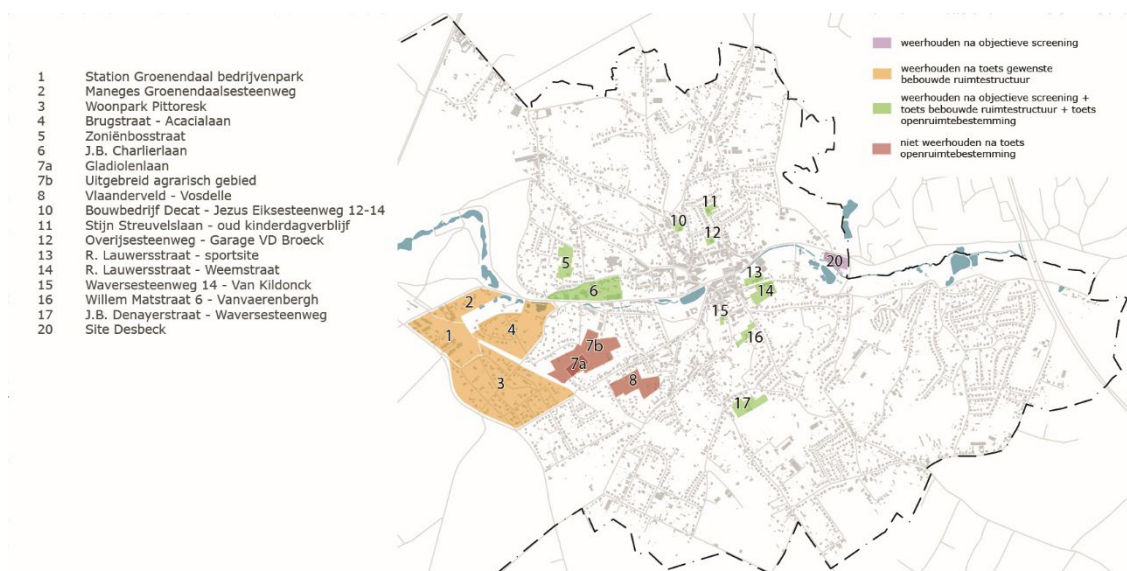
Bijgevolg worden in de finale lijst van sites uitsluitend deze sites opgenomen die:

- én goed scoren op basis van de objectieve screening
- én passen binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur
- én die geen openruimtebestemming hebben.

Deze sites zijn groen ingekleurd in de bijgevoegde figuur 29. In deze sites kunnen verdichtingsprojecten voor wonen geconcretiseerd worden. Waar nodig zullen daarvoor een of meerdere RUP's worden opgemaakt. Er wordt daarbij aangeraden om minstens rekening te houden met een goed evenwicht tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte, duurzame en innovatieve woonvormen, een duurzame hemelwaterhuishouding en goede bereikbaarheid van voorzieningen.

Voor de overige sites zullen specifieke (strategische) acties worden voorgesteld.

Een overzicht van de sites die geselecteerd werden op basis van de objectieve screening, de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur en de toets aan de openruimtebestemming evenals de combinatie van deze drie elementen is weergegeven op figuur 29. De finaal weerhouden sites zijn groen aangeduid.



Figuur 29: Overzicht van sites na selectie bij objectieve screening, toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur en toets aan de openruimtebestemming

Het spreekt voor zich dat bij alle locaties die in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling de waterhuishouding steeds in beschouwing dient te worden genomen. Bij de opmaak van RUP's zal steeds aandacht gaan naar een duurzame waterhuishouding en specifiek het capteren, bergen, laten infiltreren en hergebruiken van hemelwater.

Het volledige eindrapport omtrent het onderzoek naar de binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden is terug te vinden in bijlage 5.3.

### B3. Nieuwe invulling van (verlaten) bedrijfsruimten

In de kern en de geselecteerde binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden kunnen (verlaten) bedrijfsgebouwen (al dan niet in combinatie met een conciërgewoning) een invulling met wonen krijgen. Deze gebouwen kunnen tot een of meerdere wooneenheden worden omgevormd mits zij:

- gelegen zijn in een voor wonen bedoelde bestemming en/of voor wonen kunnen worden bestemd vanuit de gewenste bebouwde structuur;
- de omvorming naar wonen de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt;
- de gebouwen voldoende kwalitatief zijn om mits verbouwing als esthetische wooneenheden te kunnen functioneren en te voldoen aan de hedendaagse vereisten van woonkwaliteit.

## C. Alternatieve verdichtingsmethodes

Bijkomend kunnen alternatieve verdichtingsmethodes zorgen voor een verdere kwalitatieve verdichting. De gemeente wenst hier dan ook op in te zetten in functie van onder meer het verbeteren van de woonkwaliteit. Mogelijke opties worden hieronder besproken.

### C.1. Nieuwe woonvormen en duurzaam ruimtegebruik

Het inzetten op nieuwe woonvormen dient te worden aangemoedigd. Zo worden onder meer woonparken geselecteerd die rekening houden met de aanwezige groenstructuur en zo het woonaanbod van Hoeilaart verrijken. Naar analogie dient ook creatief omgegaan te worden met andere kenmerken van het Hoeilaarts landschap zoals het reliëf. Nieuwe woonvormen zoals bijvoorbeeld cascadowoningen of cohousingprojecten kunnen hier zorgen voor een kwalitatieve verdichting. Binnen het gegeven van woonvormen die inspelen op het landschap zijn collectieve woonvormen als co-housing een te overwegen optie in functie van creatieve verdichting.



Ook wil de gemeente in kader van duurzaam ruimtegebruik inzetten op alternatieve en flexibele woonvormen zoals flexwonen (in kader van levenslang wonen) en tiny houses voor een compact, kleinschalig wonen op maat van een- of tweepersoonsgezinnen.

Daarnaast wil de gemeente het mogelijk maken om over het volledige grondgebied grote woningen of beeldbepalende gebouwen<sup>18</sup> op te splitsen in meerdere wooneenheden, vergelijkbaar met de filosofie van het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern. Bij de opmaak van een dergelijk RUP zullen specifieke randvoorwaarden opgenomen worden die uitmaken of een gebouw al dan niet in aanmerking komt tot opsplitsing in verschillende wooneenheden. Zo zullen onder meer randvoorwaarden dienen opgenomen te worden omtrent het minimaal volume van het gebouw, de minimale footprint, de minimale perceeloppervlakte, de ligging van het gebouw, mobiliteit, woondichtheid en het gewenste groen karakter. De specifieke randvoorwaarden zullen verder onderzocht en bepaald worden bij de opmaak van het RUP.

#### C.2. Nieuwe verkavelingsvormen

Ook de wijze van verkavelen dient zich aan te passen aan de beoogde doelstellingen van zowel de gewenste openruimtestructuur als de gewenste bebouwde ruimtestructuur. Een eerste aandachtspunt is het aanpassen van de heersende minimum kavelbreedtes waardoor dichter op elkaar gebouwd kan worden. Hierbij is het creëren van beperkte zones voor gegroepeerde meergezinswoningen in de vorm van urban villa's en/of cohousingprojecten een valabele optie. Aandacht dient ook te gaan naar het op voorhand inplannen van te vrijwaren door- en verzichten. Dit in analogie met het idee van de te doorbreken woonlinten (infra).

#### C.3. Stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik<sup>19</sup>

Waar mogelijk kan het stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik. Hierbij is in eerste instantie het meervoudig gebruik belangrijk. Zo zou bijvoorbeeld de sportzaal van de gemeentelijke school buiten de schooluren gebruikt kunnen worden door andere verenigingen. Daarnaast dient ook het zorgvuldig ruimtegebruik in de tijd zoals het tijdelijk gebruik van braakliggende gronden en leegstaande gebouwen in acht genomen te worden. Samengevat gaat het om een efficiënt gebruik in het heden en het beschermen van mogelijkheden voor de toekomst. Het dubbelgebruik van parkeervoorzieningen, groenruimte (voor scholen, verenigingen en particulieren...) zijn ook voorbeelden van dergelijk multifunctioneel ruimtegebruik.

### D. Doorbreken van woonlinten in functie van de gewenste openruimtestructuur

In het bebouwd perifeer landschap dient verdere lintbebouwing vermeden te worden. Deze bebouwingsvorm heeft namelijk de voorbije decennia gezorgd voor het creëren van een barrière richting het uitgesproken Hoeilaarts landschap. Zoals reeds werd aangehaald vormt de gewenste openruimtestructuur de grondlaag voor de gewenste bebouwde ruimtestructuur. Bijgevolg dient de gewenste bebouwde structuur maximaal rekening te houden met de basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten van de gewenste openruimtestructuur. Met andere woorden speelt de bebouwde ruimtestructuur, alsook de overige deelstructuren, een ondersteunende rol voor de open ruimte. De openruimte- en natuurverbindingen in woongebieden met landelijk karakter dienen hersteld te worden. Er wordt voorgesteld om de aanwezige woonlinten op strategisch gekozen locaties te doorbreken. Dit kadert in het beleid om stapstenen en stapsteenverbindingen effectief te realiseren op het terrein en zo de groendooradering in de gemeente effectief vorm te geven. Om deze beleidsvisie door te vertalen in het vergunningenbeleid zal doorvertaling in één of meerdere RUP's essentieel zijn.

<sup>18</sup> Met beeldbepalende gebouwen wordt onder meer bedoeld een landbouwgebouw dat niet langer voor landbouw gebruikt wordt wegens financieel minder interessant.

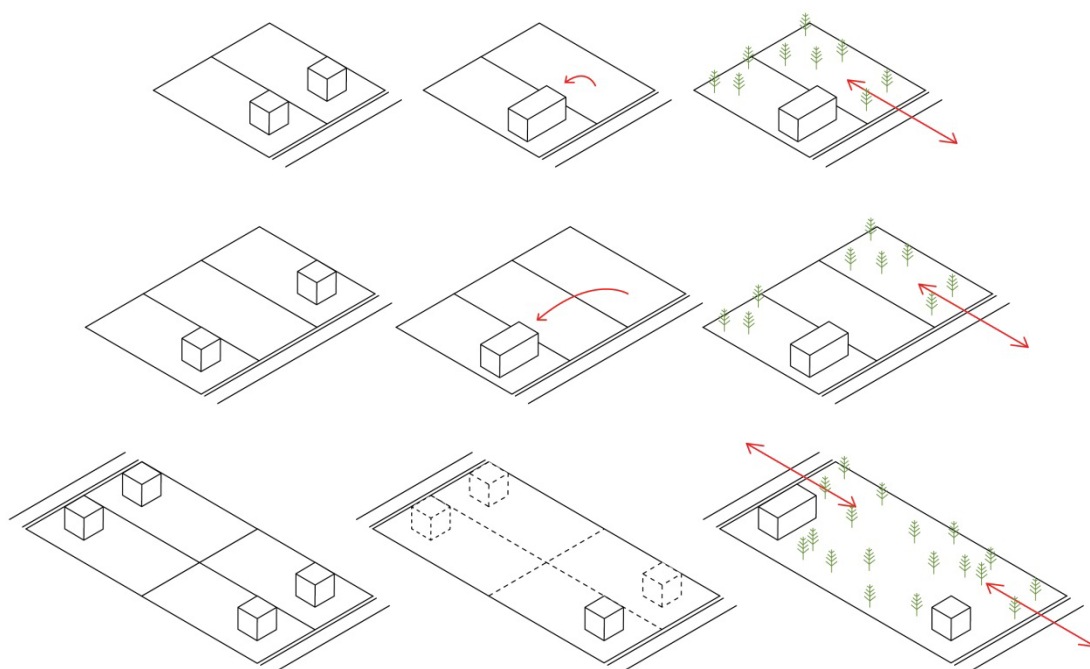
<sup>19</sup> Het voor meerdere functies inzetten van ruimten en/of gebouwen.



### Strategische verdichting

Voor het doorbreken van het woonlint worden vormen van strategische verdichting naar voor geschoven. Zo kunnen bijvoorbeeld enkele al dan niet opeenvolgende percelen herverkaveld worden in functie van doorzichten, groen- en openruimteverbindingen. Tevens kunnen op deze manier ook op een eenvoudige manier nieuwe woonvormen geïntroduceerd worden. Op deze manier gaan geen bouwmogelijkheden en bouwrechten verloren maar wordt wel open ruimte gespaard of gecreëerd.

De invulling van de gecreëerde doorsteek en de ontsluitingsmogelijkheden voor traag verkeer dienen per casus afgewogen te worden, met respect voor het gewenste doorzicht naar het achtergelegen openruimtegebied.



| Figuur 30: Voorbeelden van strategisch verdichten

### E. Woonparken als overgangszones tussen het Zoniënwoud en de woonomgevingen van Hoeilaart

Ter hoogte van de grens tussen het Zoniënwoud en de woonomgevingen van Hoeilaart dient een gepaste overgang gerealiseerd te worden in functie van bebouwing. Er wordt namelijk geen harde grens tussen beide beoogd maar veeleer getracht om een diffuse overgang te creëren. Deze wordt vastgelegd door het selecteren van woonparken waarbij een beperkte verdichting (opsplitsen grote woningen) gehanteerd wordt. Het optrekken van nieuwe woonvolumes wordt niet beoogd. Op deze manier wordt gestreefd naar een verdichting met een stand-still van de bebouwde oppervlakte.

### F. Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt

Om actief te kunnen inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om te beschikken over een gedifferentieerd woningaanbod. De gemeente wil actief inzetten op betaalbaar wonen en voldoende woonaanbod – al dan niet sociaal - voor Hoeilaart creëren. Daarnaast kunnen sociale huisvestingsinitiatieven zowel binnen als buiten de kern genomen worden, dit om de sociale verwevenheid binnen de gemeente te bevorderen. Samen met de nood aan meer sociale inbreng in de huisvestingsmarkt is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien: gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in de traditionele bebouwingsvormen als in nieuwe, alternatieve wijzen van bouwen (vb. [zorgwoningen](#),

collectieve woonvormen...)). Daarbij moet gezorgd worden voor zowel sociale als privé-initiatieven, analoog met het gevoerde initiatief voor de uitbouw van het jeugdbegeleidingstehuis Kinderdorp in de Tentrappenstraat.

#### H. J.B. Charlierlaan en A. Biesmanslaan als as van kernontwikkelingen<sup>20</sup>

Deze as, waarrond een deel van de gemeente Hoeilaart gegroeid is, loopt parallel met de Ijse. Deze weg is een belangrijke route voor de gemeente. Het is dus een logisch gevolg dat het merendeel van de economische ontwikkelingen zich langsheen deze as te situeren. Voornamelijk kleinhandelszaken en horeca worden bij voorkeur in de kern van de gemeente, langs of dichtbij deze as ingeplant.

#### I. Gemeenschapsvoorzieningen versterken in de kern langsheen de openbaarvervoerscorridor

De bestaande voorzieningen binnen de gemeente Hoeilaart worden behouden doch kunnen versterkt worden. Mocht de opportuniteit bestaan om bepaalde gemeenschapsvoorzieningen (school, jeugdlokalen,...) te herlokalisieren dient hierbij voorkeur gegeven te worden aan een locatie langsheen de Charlierlaan-Biesmanslaan of Overijsesteenweg als openbaar vervoerscorridor.

#### J. Maximale verweving van functies

De ruimtelijke segregatie van allerlei functies en activiteiten moet worden tegengegaan. In plaats hiervan dient te worden gestreefd naar een zo groot mogelijke, maar aanvaardbare vermenging van functies zonder dat de draagkracht van de (woon)omgeving overschreden wordt. Dit betekent dat sommige activiteiten die wegens hun hinder, hun schaal, en de verkeersoverlast die ze veroorzaken niet in de nabije omgeving van woningen aanvaardbaar zijn, zich elders moeten vestigen. Hiertoe behoren ook bedrijven waarvan de bedrijfsruimte voor het merendeel gebruikt wordt voor opslag (ineffectief grondgebruik). Het nadeel van dergelijk soort gebruik is het 'doodse' karakter en als gevolg daarvan de afbreuk aan de sfeer in de wijk. Alle andere functies daarentegen moeten toegelaten en zelfs versterkt worden.

#### K. Versterking woonfunctie op de assen naar de treinstations

Verdichting van de woonfunctie is aangewezen langsheen de woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat. Deze vormen namelijk belangrijke verbindingen tussen de stationsomgevingen en de kern. Naast de woonassen zelf komen ook enkele aansluitende binnengebieden in aanmerking voor woonverdichting (zie figuur 29 selectie ontwikkelingsgebieden objectieve screening).

### 3.6.2.2 Ruimtelijke concepten

#### De kern en stationsomgeving Hoeilaart als strategische verdichtingsruimten<sup>21</sup>

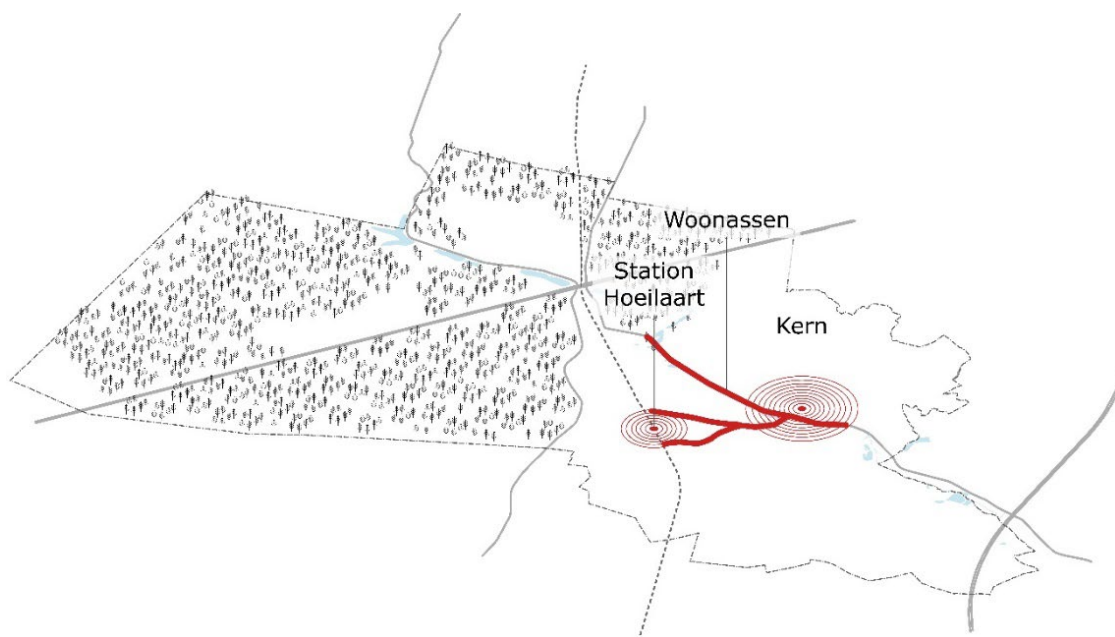
Als verdichtingsruimten wordt gekozen voor (in volgorde van fasering):

1. de kern van Hoeilaart en rechtstreeks aansluitende gebieden omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties;
2. de woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat met aansluitende binnengebieden omwille van de belangrijke verbinding tussen stationsomgevingen en de kern;

<sup>20</sup> Het ontwerpen, creëren en geleidelijk veranderen van het centrum.

<sup>21</sup> Ruimten binnen de bestaande bebouwde ruimte waarbij de onbebouwde delen op een doordachte manier bijkomend bebouwd worden, strevend naar hogere dichtheden als manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte.

3. de stationsomgeving Hoeilaart omwille van de uitstekende verbindingsmogelijkheid met onder andere de hoofdstad Brussel en de luchthaven.



#### Afstemmen van de bebouweruimtestructuur op de openruimtestructuur

Vanuit de te verdichten stedelijke kern, de woonassen en de stationsomgeving Hoeilaart waaiert de bebouwing in de gemeente Hoeilaart uit via verschillende woonlinten. Dit resulteert in een dooradering van de open ruimte met bebouwing. Bijgevolg dient de bebouwing maximaal rekening te houden met de doelstellingen die beoogd worden in functie van de gewenste openruimtestructuur. Om te komen tot een ruimtelijk kwalitatieve en samenhangende ontwikkeling dient gestreefd te worden naar bebouwd perifeer landschap als kernvormig landelijk woongebied. Hierbij is de wederzijdse versterking tussen de stedelijke bebouwde ruimte en de landelijke open ruimte van vitaal belang. Cruciale aandachtspunten zijn hierbij het kenbaar maken van het kenmerkend landschap van Hoeilaart in het straatbeeld door middel van het creëren van natuur- en openruimteverbindingen en het mijden van bebouwing in tweede bouworde.



### 3.6.2.3 Beleidscategorieën

Hoeilaart is geselecteerd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als een hoofddorp in een bebouwd perifeer landschap. Dit betekent dat de ontwikkeling eerder beperkt dient te blijven tot de opvang van de lokale behoeften en dan nog uitsluitend in de kern van de gemeente. Deze behoeften worden echter zwaar belast door inwijkende bewoners, onder meer EU – ambtenaren die in de groene rand rondom de hoofdstad wensen te wonen. De gemeente zal bijgevolg bijzondere aandacht dienen te besteden aan de prijsvorming binnen de woningmarkt zodat de eigen bewoners niet verdrongen worden door meer kapitaalkrachtige groepen.

Daar waar mogelijk, binnen de contouren van het huidige APA, moet nieuwbouw mogelijk blijven. Hierbij dient voorkeur te worden gegeven aan een door de overheid gestuurd woonbeleid. Enkel op die manier kan er voldoende ruimte aan een aanvaardbare prijs worden gecreëerd voor de eigen inwoners. Binnen de huidige planperiode is het niet wenselijk nieuwe gebieden aan te snijden doch de mogelijkheden dienen wel onderzocht te worden om de vrijgekomen binnengebieden, die aanleunen bij de kern van de gemeente, in te vullen als woongebied. Enkel op die manier wordt kernversterkend gewerkt

### 3.6.2.4 Ruimtelijke beleidselementen

De eerder genoemde doelstellingen worden hieronder vertaald in een aantal ruimtelijke beleidselementen.

#### A. Een fasering van de woonuitbreidingsgebieden en de woonreservegebieden binnen een doelgroepenbeleid

Binnen de huidige planningscontext blijkt dat de gemeente Hoeilaart geen behoefte heeft aan bijkomende mogelijkheden voor woningbouw [die niet in de bestaande woongebieden en woonuitbreidingsgebieden kan worden opgevangen](#). De huidige voorzieningen volstaan ruimschoots om aan de behoefte te voldoen.

Gelet op de zeer sterk stijgende prijzen op de vrije markt is het echter nodig om een corrigerend sociaal beleid te voeren teneinde de minvermogenden te helpen bij hun huisvesting. De noodzaak van deze sociale aanpak wordt ook bewezen door het succes van de reeds gerealiseerde sociale projecten. In verhouding hebben vele Hoeilanders en gewezen Hoeilanders gebruik gemaakt van deze geboden kansen; de bouwkvavels werden in een minimum van tijd toegewezen.

Gemeenten zijn mee verantwoordelijk voor de keuze van nieuwe woningbouwlocaties, het type woningen waaraan behoefte is (eengezinswoningen, appartementen, sociale woningen) en de kwaliteitshandhaving van de woningvoorraad. Nieuwe tendensen en evoluties in de maatschappij (gezinsverdunding, vergrijzing van de bevolking, ...) dwingen tot een grotere woningdifferentiatie tegenover het verleden.

De lokale overheid wil een woonpolitiek voeren die enerzijds gericht is op inbreidingsgerichte nieuwbouw en anderzijds het gedifferentieerde aanbod aan kwalitatieve woningen in bestaande kernen verhoogt. Een verhoging van woondichtheid moet gepaard gaan met een verhoging van de ruimtelijke woonkwaliteit.

Het is van belang dat de lokale overheid de krijtlijnen uittekent voor delen van haar grondgebied en een eisenpakket opstelt. Door het opleggen van een aantal voorwaarden, kan het beoogde resultaat in de goede richting gestuurd worden.

[Niet alle woonuitbreidingsgebieden zijn door hun ligging ten opzichte van de kern, woonassen en stationsomgeving Hoeilaart of ruimtelijke kenmerken even geschikt voor kernversterking. Dit kent reeds een doorvertaling in de visie van de gewenste openruimtestructuur \(zie kaart 19 – Gedetailleerde gewenste openruimtestructuur\).](#)

Op basis hiervan wordt het toekomstperspectief voor elk woonuitbreidingsgebied hieronder toegelicht:

- Het woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld

Dit blok wordt omsloten door de spoorlijn Brussel-Namen, de Nilleveldstraat, de Waversesteenweg, de Rowiestraat en de Coppensstraat. Dit binnengebied sluit nauw aan bij het station én het centrum.

De ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Nilleveld werd reeds planologisch vastgelegd door opmaak van het RUP WUG Nilleveld (definitief vastgesteld dd. 23 oktober 2014). Het plangebied werd reeds quasi volledig ontwikkeld.

- Het woonuitbreidingsgebied Sloesveld

Dit binnengebied sluit aan bij de sociale woonwijk Sloesveld en ligt op korte afstand van het centrum van Hoeilaart. Het gebied sluit goed aan bij de fiets- en openbaarvervoersas in de IJsevallei. Vandaag is er reeds een volledig vlakke en verkeersarme fietsroute tussen het WUG Sloesveld en het centrum. Bovendien beschikt het gebied over een halte op de busverbindingen naar Leuven en Brussel en op tangentiële lijn naar de luchthaven van Zaventem.

De opmaak van het RUP WUG Sloesveld werd reeds opgestart. Het RUP zal gefinaliseerd worden om een woonontwikkeling mogelijk te maken met specifieke aandacht voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden en groenbehoud in het algemeen. Een belangrijk deel van het gebied (ongeveer 1/3<sup>de</sup>) wordt als openruimteverbinding ingericht. De aanwezige vergunde of vergund-geachte woningen blijven behouden.

- Het woonuitbreidingsgebied Terheidestraat

Grote delen van het woonuitbreidingsgebied Terheidestraat kunnen door de sterke helling van het terrein niet worden bebouwd. Er wordt daarom gekozen om het woonuitbreidingsgebied niet aan te wenden voor een woonprogramma maar volledig te herbestemmen in functie van een groene openruimtebestemming met aandacht voor recreatieve beleving (park, natuur, hobbylandbouw,...) en het bestendigen van de trage verbinding. Aanwezige vergunde of vergund-geachte woningen blijven ook hier behouden.

- Het woonuitbreidingsgebied Geneesheerstraat

Het WUG Geneesheerstraat vormt een waardevolle open ruimte met mooie vergezichten en wordt grotendeels gevrijwaard als binnenkamer nabij het dorpscentrum. Binnen het locatieonderzoek komt in het noordoosten nog een beperkte zone in aanmerking voor kernversterking (zone 15 op onderstaande figuur). Hierbij zal gestreefd worden naar vernieuwende woonvormen. De overige zones worden herbestemd in functie van een groene openruimtebestemming met aandacht voor recreatieve beleving (park, natuur, hobbylandbouw,...) en het bestendigen van de trage verbinding. Aanwezige vergunde of vergund-geachte woningen blijven hierbij behouden.



| Figuur 31: Uittreksel weerhouden sites selectie- en locatieonderzoek



Verder worden volgende opties genomen:

- Reservegebieden voor woonwijken

De reservegebieden voor woonwijken Waversesteenweg en J. Lindtstraat worden niet langer behouden. Er is nog voldoende groeimarge binnen de huidige woongebieden en ze werden niet weerhouden binnen het locatieonderzoek als potentieel te ontwikkelen gebieden voor strategische verdichting. Enkele restpercelen<sup>22</sup> kunnen worden afgewerkt.

- Uitbreidingsmogelijkheden voor scholen

Voor het WUG Terheidestraat en het WUG Geneesheerstraat wordt de optie voorzien het woonuitbreidingsgebied gedeeltelijk te herbestemmen naar zone voor openbaar nut (als reservezone voor potentiële uitbreiding). Het gaat over een zone van 50 à 100 m achter het huidige terrein van de scholen. Op deze manier wordt nieuwe ruimte voor de uitbreiding van de basisscholen in Hoeilaart gecreëerd.

Dit werd reeds planologisch vastgelegd binnen het RUP Uitbreiding scholen (definitief vastgesteld dd. 20 februari 2014).

- Engagement groendooradering

Om de groendooradering, die diep kan doordringen in de bebouwde ruimte van Hoeilaart, te behouden en te versterken worden de reservegebieden voor woonwijken Waversesteenweg (met uitzondering van de af te werken restpercelen<sup>23</sup>) en J.Lindsstraat en delen van het woonuitbreidingsgebied Sloesveld maximaal gevrijwaard van bebouwing. Eerder dan naar een zachtere officiële bestemming te gaan, engageert het bestuur zich om (delen van) deze gebieden op termijn te verwerven om speculatie tegen te gaan en om het groene karakter en de groendooradering van de locaties te bestendigen. De eigenaars van gronden, die in privéhanden blijven, zullen uitgenodigd worden om eenzelfde beheersprotocol te onderschrijven.

#### B. Vervanging van bestaande woningen door appartementen reguleren

Omdat de grondprijs binnen de gemeente vrij hoog is proberen nieuwe eigenaars bij afbraak van woningen, voornamelijk in de kern, appartementen op de richten. Dergelijke constructies hebben echter een grote impact op de omliggende ruimte, zowel visueel, sociaal als morfologisch. De bouwhoogte van nieuwe gebouwen dient beperkt te worden in de bouwvoorschriften zodat appartementen enkel mogelijk zijn in de eigenlijke kern van de gemeente, zoals reeds vastgelegd in het APA. Er dient vermeden te worden dat appartementen worden gebouwd in gebieden die niet aangesloten zijn aan de kern van de gemeente. De voorkeur wordt gegeven voor het bouwen van appartementen aan de invulling van kavels waar woningen werden afgebroken. Hierbij dient gelet te worden op het feit dat de appartementen die worden opgericht ter vervanging van bestaande woningen, ook toegankelijk zijn voor alle klassen van de bevolking. Hier is dus mogelijk opnieuw een taak weggelegd voor het door de overheid gestuurd woonbeleid.

#### C. Stimuleren van renovatie bestaande woningen

Het bestaande woningpatrimonium van de gemeente Hoeilaart is relatief oud. Om de bestaande woningen in stand te houden zijn renovatiewerken noodzakelijk. Daarom is het belangrijk om renovatie van het bestaand woningpatrimonium te stimuleren. Dit kan onder meer door een gemeentelijk subsidiereglement uit te werken voor onder meer isolatiepremies, zonne – energie.

<sup>22</sup> met uitzondering van de af te werken restpercelen langsheen de zuidoostelijke kant van het eerste deel van de insteekweg aan de Waversteenweg richting de gemeentelijke boomgaard

<sup>23</sup> idem

### E. Woningdifferentiatie

De doelstelling van woningdifferentiatie zal in belangrijke mate betrekking hebben op dichtheid en onderscheid in woninggrootte. Dit houdt verband met een beleidskeuze die rekening houdt met een gewijzigde behoefte ten gevolge van de gezinsverdunding en de veroudering van de bevolking. De vraag naar nieuwe woontypologieën en aangepaste kwalitatieve woonomgevingen wordt steeds groter. Deze behoefte naar goed gelokaliseerde en kleinere maar comfortabele woningen zal ook in Hoeilaart toenemen.

Deze woongelegenheden zijn in hoofdzaak bestemd voor bejaarden. Vooral aspecten als ligging ten opzichte van het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er moet echter wel vermeden worden dat een centrum wordt gecreëerd waar hoofdzakelijk de oudere bevolking woont. Het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod zal leiden tot het tot stand brengen van een sociale mix.

### F. Een door de overheid gestuurd sociaal woonbeleid

Hoeilaart kent een duidelijke achterstand inzake sociale woningen. Door inwijking van werknemers uit het Brusselse die in de groene Brusselse rand willen wonen, worden bovendien de inwoners van Hoeilaart "verdrongen". De prijs van de kavels is sterk gestegen, enkel oudere woningen blijven nog beschikbaar. Via overheidstussenkomst (o.a. Vlabinvest, Haviland en VHM) dienen kavels, woningen of appartementen beschikbaar te komen om te huren of te kopen door de "oorspronkelijke" bewoners van de gemeente Hoeilaart. Het woonbeleid kan dusdanig worden aangepast dat deze mensen voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning, appartement of bouwkaavel.

De gemeente Hoeilaart engageert zich om het bindend sociaal objectief voor 2020 (zoals vastgelegd in het decreet grond- en pandenbeleid van 1 september 2009) te halen. Hiertoe wordt de volgende programmatie voorgesteld:

- Project E. Vandenbroeckstraat: 38 huurappartementen
- WUG Station/Nilleveld en WUG Sloesveld (mix van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels), elk goed voor ca. 40 woongelegenheden
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern (binnengebied Mariën): aantal nog te bepalen.
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern Hoek Denayerstraat (project Vlabinvest): 8 huurwoningen.

### G. Behoud van waardevolle grootschalige panden

Een deel van het cultuur-historisch patrimonium van Hoeilaart dreigt verloren te gaan, aangezien soms het moeilijk is een geschikte nieuwe functie te vinden voor grote gebouwen. Leegstand van deze panden dient vermeden te worden, aangezien dit op termijn onvermijdelijk tot verval leidt.

De serristenvilla's zijn een concreet voorbeeld van cultuur-historisch interessante gebouwen. Ondanks het verminderen van de druiventeelt binnen de gemeente blijven deze villa's belangrijk voor de ruimtelijke structuur. Zij geven immers karakter aan de bebouwingsranden. De grootte en de ouderdom van deze waardevolle panden vormt een bedreiging voor het voortbestaan ervan. Omwille van de veranderingen in de gezinssamenstelling zijn dergelijke woningen vaak te groot en bovendien niet comfortabel genoeg volgens de hedendaagse normen. Het is echter in het belang van de gemeente dat deze panden blijven bestaan. Zij zijn relictten van de eertijds bloeiende serrecultuur.

Andere grootschalige waardevolle gebouwen, die behouden dienen te worden zijn b.v. oude schuren en andere agrarische gebouwen en de gebouwen rondom de voormalige renbaan van Groenendaal.

Er zijn verschillende mogelijkheden om het behoud van de serristenvilla's en andere grootschalige waardevolle panden te steunen. Enerzijds kan er gezorgd worden voor financiële ondersteuning van de renovatie van de meest waardevolle panden, door ze voor te dragen als te beschermen monumenten (voordracht tot bescherming in het kader van het decreet onroerend erfgoed). Anderzijds kan ervoor gezorgd worden dat een herbestemming voor waardevolle grootschalige panden makkelijker wordt. Dit kan door meer mogelijkheden te voorzien via stedenbouwkundige voorschriften. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat een nieuwe functie voor een gebouw de beste garantie vormt voor het behoud ervan.

Vanuit ruimtelijke ordening kunnen volgende maatregelen de herbestemming van waardevolle grootschalige panden vergemakkelijken :

- Aan deze panden kunnen specifieke stedenbouwkundige voorschriften toegekend worden, die thans niet mogelijk zijn volgens het APA. Hierbij denken we aan het toelaten van nevenbestemmingen i.f.v. vrije beroepen en dienstverlening.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan toegelaten worden. Aangezien meergezinswoningen volgens het huidige APA enkel mogelijk zijn in de kern, dient er hiertoe een RUP of verordening opgesteld te worden.

Randvoorwaarden die hierbij opgelegd worden zijn :

- Het behoud van de erfgoedwaarde dient gegarandeerd te worden.
- Een beperkte volume-uitbreiding is slechts mogelijk, indien dit noodzakelijk is om een herbestemming mogelijk te maken. Bovendien dient de ingreep een meerwaarde te realiseren voor het bestaande gebouw.
- Het vervangen van waardevolle grootschalige panden door nieuwbouw meergezinswoningen is uiteraard uitgesloten.
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving dient gerespecteerd te worden. Intensieve commerciële functies zijn dan ook niet gewenst.
- Het opdelen van deze woningen in meerdere wooneenheden kan niet binnen de groene vingers of in de groene rand.

Om het cultuur-historisch patrimonium te Hoeilaart doeltreffend te kunnen beschermen, zal het noodzakelijk zijn een goed beeld te krijgen van de aanwezige erfgoedwaarden. Er dient bijgevolg een goed gedetailleerde inventarisatie te gebeuren van de potentieel waardevolle panden. Hiertoe kan uitgegaan worden van de bestaande inventaris bouwkundig erfgoed Vlaanderen :

*" De werkwijze bij het opstellen van de inventarisatie bestaat uit verschillende stappen. Veldwerk vormt de basis voor de opname van een bepaald pand; archivalisch en bibliografisch onderzoek gebeurt ter aanvulling van de typering, om de belangrijkste gebouwen in hun context te situeren en eventueel hun vroegere functie en evolutie te belichten.*

*De criteria en normen voor de opname in de inventaris houden rekening met de definities monument en stads- en dorpsgezicht opgenomen in het decreet van 3 maart 1976. De selectie van het bouwkundig erfgoed gebeurt daarbij op basis van de evaluatie van het belang ervan door de historische, artistieke, industrieel-archeologische, volkskundige, wetenschappelijke of andere socio-culturele waarde. Overeenkomstig de Conventie van Granada wordt aandacht besteed aan een holistische benadering van het bouwkundig erfgoed, zodat het interieur, de omgeving en het volledige spectrum aan bouwkundige constructies aandacht krijgen. Dit betekent dat naast religieuze, burgerlijke en industriële gebouwen ook een ruim aantal doorsneewoningen en -constructies worden opgenomen, typerend voor het gebied en/of periode en representatief voor later op te stellen typologieën.<sup>24</sup>"*

Er wordt voorgesteld om deze lijst vervolgens voor te leggen aan een gemeentelijke commissie, die een kwalitatieve beoordeling maakt, zodat aangegeven kan worden welke

<sup>24</sup> Inventaris van het bouwkundig erfgoed [WWW]. (z.d.). Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed: URL. <http://www.vioe.be/inventarisatie/bouwkundig-erfgoed> [02.06.2008]

gebouwen prioritair bescherming verdienen. Voor de samenstelling van de een gemeentelijke commissie kan eventueel advies ingewonnen worden bij de Vlaamse Bouwmeester.

#### H. Rechtszekerheid bieden aan bedrijvigheid

Binnen de gemeente Hoeilaart zijn veel bedrijven en bedrijfjes gevestigd in woongebied. Er komt in Hoeilaart slechts één (metaalverwerkend) bedrijf voor in een geëigende zone (hoek Overijsesteenweg-Kapelstraat), dat verder kan functioneren binnen de afgebakende zone op het APA, evenwel maximaal rekening houdend met de aangrenzende IJse en met de ligging in waterwinningsgebied.

De gemeente wenst de bedrijven maximaal rechtszekerheid te geven zodat de bedrijfsactiviteiten verder gezet kunnen worden, zodoende blijft de economische activiteit binnen de gemeente gewaarborgd. Hiertoe houdt zij vast aan de mogelijkheden neergeschreven in het APA.

Indien er in de toekomst toch problemen met zonevreemde bedrijvigheid zouden ontstaan, dan wordt een afwegingskader vanuit de open ruimtestructuur vooropgesteld. De ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde bedrijven worden dan gekoppeld aan de beleidscategorieën uit de gewenste open ruimtestructuur.

##### *Bedrijven gelegen binnen de groene vingers :*

*Algemene regel : De groene vingers worden maximaal open gehouden zodat er hier beperkte ontwikkelingsperspectieven geboden worden. Bestaande lokale bedrijven krijgen slechts beperkte uitbreidingsmogelijkheden. Er mogen geen nieuwe vestigingen bijkomen. Verbouwingen en beperkte uitbreidingen zijn mogelijk. Een echte schaalvergroting van het bedrijf is niet toegelaten.*

Bij uitbreiding van bestaande bedrijven moet naast het vergroten van de economische vitaliteit ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls krijgen:

- De aard van de bedrijvigheid moet verweefbaar blijven - of op middellange termijn worden – met de andere functies binnen de groene vingers, d.w.z. dat er geen overlast mag veroorzaakt worden voor omliggende functies.
- Iedere uitbreiding moet samengaan met ruimtelijke kwaliteitswinst, wat o.a inhoudt dat er aan landschaps- en natuurontwikkeling gedaan wordt, dat verwaarloosde en overtollige bebouwing gesaneerd of gesloopt wordt en dat er inspanningen gebeuren om de uitstraling van het erf te verbeteren
- Bedrijven met een goede verkeersontsluiting worden positiever behandeld dan bedrijven, die slechts bereikbaar zijn via smalle landbouwwegen.

Bedrijven gelegen in bebouwd perifeer landschap (buiten de gewenste open ruimtestructuur, aansluitend op de kern) :

*Algemene regel : bestaande lokale bedrijven krijgen alle kansen om hun activiteiten binnen het huidige bedrijfsperceel te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Er mogen echter geen nieuwe zonevreemde vestigingen meer bijkomen.*

Bij uitbreiding van bestaande bedrijven moet naast het vergroten van de economische vitaliteit ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls krijgen (zie hoger).

##### *Bedrijven gelegen in het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen en langsheen de groene rand van Hoeilaart:*

*Algemene regel : Een uitbreiding van bedrijvigheid is volledig uitgesloten. Bestaande vestigingen krijgen dan ook geen uitbreidingsmogelijkheden en ook nieuwe vestigingen worden niet toegelaten (via het vergunningenbeleid).*

De uitbreiding van bestaande bedrijven is hier niet mogelijk.

### I. Nieuwe bedrijvigheid toelaten binnen het woongebied

Omwille van de schaarse en waardevolle open ruimte kiest de gemeente voor verweving van bedrijvigheid met het wonen, ook voor nieuwe initiatieven. Er wordt dus geen locatie voor een lokaal bedrijventerrein voorgesteld. Binnen het woongebied zullen nieuwe ondernemingen toegestaan worden, uiteraard rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

Er zijn een aantal voorkeurslocaties voor de beoogde verweving van nieuwe ondernemingen en wonen, nl. :

- Het binnengebied Molenberg
- Langsheen de Waversesteenweg
- Langsheen de Kumpstraat

Op het APA zijn deze gebieden achter de 50m woonzone bestemd als serregebieden (zie figuur 12).

Deze gebieden kennen een vrij goede ontsluiting (gelegen langs straten geselecteerd als lokale wegen met een verbindende of ontsluitende functie), planologisch is nieuwe bedrijvigheid toegelaten (voorschriften APA<sup>25</sup>), het gaat over ingesloten gebieden die de gewenste openruimtestructuur (met name de groene vingers) niet aantasten en er is ruimte beschikbaar (mits afbraak verlaten serres). De gemeente wenst echter in deze gebieden geen actief beleid te voeren omtrent het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid in deze zones. Mogelijkheden zullen uitsluitend afhangen van private initiatieven. Indien dit een succesvol gegeven zou worden, zal de gemeente wel een inrichtingsplan voor deze gebieden opmaken.

### J. Een aangepast beleid voor woningen buiten de geëigende bestemmingszones

Een klein deel van de bewoning in Hoeilaart werd bij de opmaak van het APA niet bevestigd als woongebied en is bijgevolg zonevreemd. Het APA voorziet wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen buiten de geëigende bestemmingszones. Deze woningen kunnen tot 20% uitbreiden.

Verspreid over het grondgebied van Hoeilaart zijn er in totaal 118 zonevreemde woningen. Bovendien zijn er 40 woningen, die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling buiten de geëigende bestemmingszone.

De gebiedsgerichte uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen, die hieronder beschreven worden, dienen te gelden ten overstaan van het oorspronkelijk volume/ontwerp van de woning. Zo kan vermeden worden dat er meerdere malen van deze uitbreidingsregels gebruik gemaakt wordt.

#### a. Woningen in de ruimtelijk kwetsbare gebieden

De woningen in ruimtelijk kwetsbare gebieden kunnen volgens de bepalingen van het APA tot 20% uitbreiden. Deze regeling wordt behouden, omdat ze tegemoet komt aan de moderne noden van woonkwaliteit en bovendien ruimer is dan de huidige decretale bepalingen. Het ruimtelijk beleid voor de zonevreemde woningen in deze gebieden richt zich dan ook op het verbeteren van de kwaliteit van de woonfunctie met mogelijkheden tot een zeer beperkte uitbreiding. In deze gebieden kunnen er uiteraard geen woningen of bouwkavels meer bijkomen.

<sup>25</sup> Juridisch-planologisch kan er discussie bestaan over het APA-voorschrift dat omschakeling van een serrebedrijf naar ambachtelijke en KMO onderneming toelaat. Zijn dit ook serrebedrijven die hun activiteit al enkele jaren hebben gestopt? Indien omschakeling enkel kan voor serrebedrijven die slechts recent achter hun activiteiten een punt hebben gezet, zal de gemeente een gemeentelijk RUP opstellen om dit toch mogelijk te maken in de twee vermelde serregebieden, na opmaak van een inrichtingsstudie.



#### Woningen in de agrarische gebieden

De Vlaamse codex ruimtelijke ordening bepaalt de mogelijkheden voor zonevreedde woningen buiten de kwetsbare gebieden. Het decreet heft hiermee de strengere bepalingen van het APA op. De zonevreedde woningen krijgen in de codex basisrechten zonder tijdsbepanking. De gemeente wenst zich a priori te houden aan deze basisrechten met een beperkte gebiedsgerichte differentiatie.

In de agrarische gebieden zijn de volgende basisrechten voorzien voor zonevreedde woningen van kracht:

- verbouwen binnen het bestaand volume,
- uitbreiding van het bestaand volume tot 1000 m<sup>3</sup>
- herbouw van het bestaand volume met een maximum van 1000 m<sup>3</sup>.

Ook hier kunnen uiteraard geen woningen bijkomen buiten het huidige juridisch aanbod.

#### Woningen in te schrappen serregebieden

Het GRS stelt voor om een aantal serregebieden te schrappen door ze opnieuw een openruimtefunctie te geven. In deze gebieden bevinden zich een aantal zonevreedde woningen. Deze behouden hun huidige rechten en worden dus behandeld als woningen in agrarisch gebied.

#### Woningen aansluitend bij bestaande bebouwing

Bestaande woningen, die aansluiten bij de bestaande bebouwing van de kern en geen deel uitmaken van de gewenste openruimtestructuur, maar die volgens het APA zonevreedde zijn, krijgen ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Zij krijgen in principe dezelfde mogelijkheden als woningen gelegen in het woongebied. Nevenfuncties zoals dienstverlening en vrije beroepen (geen kleinhandel) zijn er mogelijk. Bijkomende woningen zijn niet toegestaan.

Specifieke gevallen zijn hierbij woningen gelegen volgens het APA in serregebieden langs de Veldstraat en langs de Hoeilaartse weg.

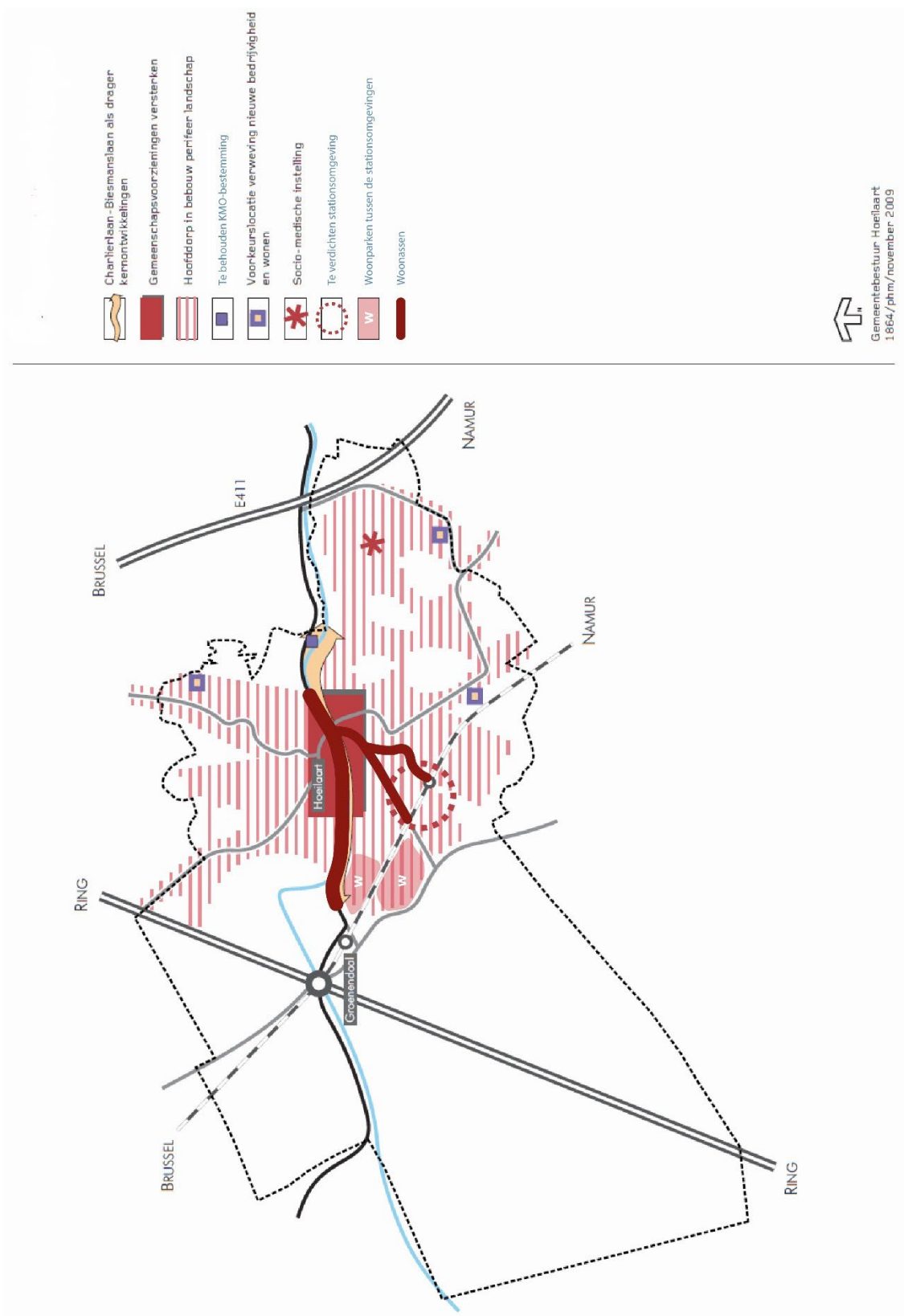
#### K. Ondersteunen van het kernwinkelgebied

Het Hoeilaartse winkelapparaat staat vandaag onder zeer sterke druk. Vooral de kleinere (buurt)winkels hebben het moeilijk en worden omgevormd tot woningen of appartementen. De gemeente wenst deze trend tegen te gaan en om te buigen. Hiervoor zal een stedenbouwkundige verordening worden opgesteld waardoor in de centrumstraten een

functiewijziging van handel naar wonen niet meer zal worden toegelaten. Ook het wonen boven handelspanden moet worden gestimuleerd, door steeds een aparte toegang te voorzien, zodat leegstand voorkomen wordt.

Bovendien wordt het kernwinkelgebied in twee gesneden door de A. Biesmanslaan. De overgang van het ene deel (H. Caronstraat) naar het andere deel (Gemeenteplein) dient gestimuleerd te worden door middel van een aantal ruimtelijke en functionele ingrepen zodat een meer samenhangend centrum ontstaat met betere relaties tussen de twee delen (zie ook gewenste ruimtelijke structuur op microschaal).

Kaart 22: Gewenste bebouwde ruimtestructuur



### 3.6.3 Gewenste verkeersstructuur

Er wordt onder de ruimtelijke beleidselementen een item toegevoegd bij punt 3. Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters', concreet punt 3.d 'de uitbouw van een overkoepelend tragewegennetwerk.'

#### 3.6.3.1 UITGANGSPUNTEN

##### Optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet

De congestie op de hoofdwegen R0 en E411 zorgt voor verkeersproblemen in de kern van Hoeilaart (zoals op de centrale as J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan). Door deze congestie zoekt het verkeer immers sluiptwegen om de bestemming in Brussel of de Brusselse rand te bereiken. Door het verbeteren van de doorstroming op de hoofdwegen zou de verkeersleefbaarheid en veiligheid in de kern van Hoeilaart tijdens de spitsuren moeten verbeteren. Dit is echter een Vlaamse taak die wel van groot belang is voor Hoeilaart (zie 'streefbeeld R0' in het informatief gedeelte van het GRS).

##### Weren van doorgaand verkeer uit de verblijfsgebieden

Waar mogelijk en relevant dient het doorgaand verkeer uit de verblijfsgebieden te worden geweerd. De reden hiervoor is dat doorgaand verkeer gemengd met bestemmingsverkeer (in een verblijfsgebied) voor conflicten zorgt en de verkeersleefbaarheid vermindert. Daar waar het onmogelijk is om het doorgaand verkeer om te leiden dient de verkeersleefbaarheid afgedwongen te worden via een doortochtenbeleid.

##### Bevorderen van de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid (voornamelijk voetgangers en fietsers)

Het verhogen van de verkeersafwikkeling dient de verkeersleefbaarheid te respecteren. Het begrip verkeersleefbaarheid heeft zowel te maken met de verblijfskwaliteit en veiligheid als met de verkeersfunctie. In de relatie tussen beide moet de leefbaarheid benadrukt worden. Immers leefbaarheid is maar mogelijk indien de bereikbaarheid wordt gegarandeerd van zowel het stedelijk centrum, de landelijke kernen als de economische activiteiten.

##### Voorzien van een comfortabele verblijfsomgeving voor de bewoners

Bewoners zijn kritische gebruikers van hun verkeersruimte. Een ongezellige straat, slecht wegdek, slecht verzorgde voetpaden zorgen voor klachten en een slechte beleving van de openbare ruimte in het algemeen en de verkeersruimte specifiek. Het komt er op aan door planning, inrichting en consequent beheer een degelijke, veilige en groene verblijfsruimte te voorzien voor de bewoners.

##### Veilige en comfortabele fiets- en wandelroutes door Hoeilaart

Het gebruik van de fiets en verplaatsingen te voet dient bevorderd te worden door aan fietsers en voetgangers veilige en comfortabele routes door Hoeilaart aan te bieden, zowel voor toeristisch als voor dagdagelijks gebruik. Bijzondere aandacht zal hierbij gegeven worden aan het bovenlokaal fietsroutenetwerk, aan veilige fietsroutes tussen de verschillende woongebieden binnen Hoeilaart en aan het in ere herstellen van buurt- en voetwegen.

##### Opwaardering van het openbaar vervoer

Een verbetering van het openbaar vervoer (trein en bus) verhoogt de bereikbaarheid van Hoeilaart. In combinatie met een goed georganiseerd voortransport met auto of fiets lijkt dit ons het beste alternatief voor de auto om naar Brussel te rijden.

### 3.6.3.2 RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN

Doordat er weinig hiërarchie in het wegennet zit van de gemeente Hoeilaart zijn snelheidsregimes niet altijd leesbaar. Om snelheden meer afdwingbaar te maken dient de leesbaarheid van de openbare ruimte te vergroten. Door het aanbrengen van een duidelijke categorisering worden de verkeersstromen binnen de gemeente geregeld. Op die manier kunnen ook bepaalde straten van de gemeente gevrijwaard worden van verkeer en meer voorzien worden voor zacht verkeer. De uitbouw van een dergelijke hiërarchische structuur dient uiteraard te gebeuren in combinatie met de uitbouw van een netwerk voor zacht verkeer.

Binnen het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werden de R0 en de E411 geselecteerd als hoofdwegen, deels onderdeel van het Trans-European Network (TEN).

In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant werd op het grondgebied van Hoeilaart de Duboislaan – Terhulpssteenweg (tot aan het station) - Groenendaalsesteenweg – JB Charlierlaan – A. Biesmanslaan – Overijsesteenweg als secundaire weg type III geselecteerd. Op deze weg wordt voorrang gegeven aan de doorstroming van het openbaar vervoer en de veiligheid van het zacht verkeer. Slechts in tweede orde vervult de weg een verbindende functie voor het autoverkeer naar het hoofdwegennet toe. In de streefbeeldstudie voor de R0 wordt voorgesteld om de Terhulpssteenweg nabij de ring af te leiden naar de Groenendaalsesteenweg met het oog op een vereenvoudiging van het knooppunt met de R0. Hiervoor is reeds een gewestelijk RUP opgemaakt. In dezelfde streefbeeldstudie wordt eveneens voorgesteld om de Duboislaan te onderbreken voor doorgaand verkeer richting Ukkel. Hierover is nog geen consensus op lokaal vlak en niet prioritair op gemeentelijk niveau.

De overige wegen dienen op het lokale niveau in een categorie ondergebracht te worden. Lokale weg type I (lokale verbindingsweg)

Deze wegen hebben als hoofdfunctie het verbinden op lokaal en bovenlokaal niveau. De kwaliteit van de doorstroming dient echter in evenwicht te zijn met de verkeersleefbaarheid van de weg. Er wordt aan dergelijke wegen ook een functie als as toebedeeld binnen de bediening van het openbaar vervoer.

Binnen de gemeente Hoeilaart worden volgende straten als lokale wegen type I geselecteerd:

- de Terhulpssteenweg (verbinding Terhulpen – Hoeilaart – Ring - Bosvoorde)
- de Kumpstraat (verbinding Hoeilaart – Maleizen/E411).

Lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg)

Deze wegen hebben als hoofdfunctie het verzamelen en ontsluiten van een lokale omgeving naar de interlokale wegen. Binnen de gemeente Hoeilaart werden volgende wegen geselecteerd binnen deze categorie:

- de Jezus Eiksesteenweg (ontsluiting naar Jezus-Eik/E411),
- de Waversesteenweg (ontsluiting naar Kumpstraat)
- de Melottestraat – Vlaanderenveldlaan – Eggerickxstraat (ontsluiting naar Terhulpssteenweg)
- de Brusselsesteenweg (tot aan de realisatie van Groenendaal en Jezus-Eik als volwaardig alternatief) Lokale weg type III (erftoegangsweg)

De hoofdfunctie van deze wegen is verblijven en toegang verlenen aan de aanliggende percelen. De verblijfsfunctie primeert

echter. In het verblijfsgebied kunnen deze wegen voorkomen als zone 30, woonerf, woonstraat en winkelstraat, in het buitengebied komt deze categorie voor als landelijke weg.

De inrichting van de verschillende wegen dient afgestemd te worden op de categorie waarin ze ingedeeld zijn. Het is dus belangrijk dat de visuele herkenbaarheid aansluit op de categorie en het wegtype waartoe het behoort.

Binnen de gemeente wordt een snelheidsbeleid voorzien van 50 km per uur voor het hele grondgebied. De woonwijken worden, op korte of langere termijn, ingericht als zone 30.

De opties die vooropgesteld worden in het gemeentelijk mobiliteitsplan worden binnen dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan overgenomen en zullen waar nodig ruimtelijk ondersteund worden. Zoals reeds eerder aangehaald binnen dit richtinggevend deel is de categorisering van het wegennet belangrijk om verkeersstromen in goede banen te leiden en zo een bepaalde sfeer te creëren binnen de verschillende straten.

### 3.6.3.3 RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Het mobiliteitsbeleid waarin dit gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor wordt geopteerd is een beleid dat de verplaatsingsbehoeften vrijwaard binnen de samenleving. Een selectieve verbetering en uitbouw van de verplaatsingsmogelijkheden is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Hierna worden beleidselementen geformuleerd die deze uitgangspunten ondersteunen:

#### Aansluitingen met het hoofdwegennet optimaliseren in functie van de verkeersleefbaarheid in de kern

De aansluitingen met het hogere wegennet zijn een bevoegdheid van het Vlaams gewest. In het GRS wil de gemeente haar bezorgdheid m.b.t. de leefbaarheid en de bereikbaarheid van de gemeente uiten.

Op hoger niveau wordt vooropgesteld om het aantal aansluitingen met het hogere wegennet te verminderen, dit in het kader van een duurzaam scenario. Het sluipverkeer binnen de gemeente zou beperkt moeten kunnen worden door het toepassen van toeritdosering. Concreet betekent dit dat de aansluiting verdwijnt met het hoofdwegennet aan de oprit van de Frans Verbeekstraat. De sluiting van dit complex is gekoppeld aan de heraanleg van het complex in Jezus Eik. Het is eveneens wenselijk om de oprit van de Brusselsesteenweg te sluiten, doch hiervoor bestaat momenteel nog geen maatschappelijk draagvlak. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat het herdenken van de op- en afritten een belangrijke invloed zal hebben op het sluipverkeer dat nu nog doorheen de kern van Hoeilaart gaat. Wel dient ervoor gezorgd te worden dat de bereikbaarheid van Hoeilaart niet in het gedrang komt, in concreto Groenendaal en Jezus-Eik moeten een volwaardig alternatief bieden.

#### Centrumgebied als verblijfsgebied inrichten

Wanneer het centrumgebied opnieuw wordt ingericht, dient dit te gebeuren in een erfachtige aanleg. Deze heraanleg heeft gevolgen voor de Koldamstraat, Overijsesteenweg, Malusstraat, Groenendaalsesteenweg,..... De kwaliteit van de openbare ruimte zal de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid ten goede komen. Ook de aantrekkelijkheid van het centrum van de gemeente Hoeilaart zal hierdoor stijgen. Door de heraanleg van het openbaar domein zal tevens de aantrekkelijkheid toenemen om in dit centrumgebied handelszaken te situeren. De heraanleg van het centrumgebied kan dus gezien worden als motor voor de ontwikkeling van het centrumgebied.

#### Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters

Binnen de gemeente Hoeilaart dient een fijnmazig netwerk uitgewerkt te worden voor fietsers, voetgangers en ruiters. Het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt voornamelijk naar het centrum gericht. Dit betekent dat de bestaande wegen geherwaardeerd worden en dat de bestaande voetwegen worden uitgewerkt tot volwaardige voetgangerspaden met de nodige bijhorende voorzieningen (comfort, verlichting, verharding). Voor de gemeente werd een masterplan opgemaakt met betrekking tot het voetgangersverkeer.

Het fietsroutenetwerk dient op éénzelfde fijnmazige manier uitgewerkt te worden teneinde de aantrekkelijkheid te behouden.

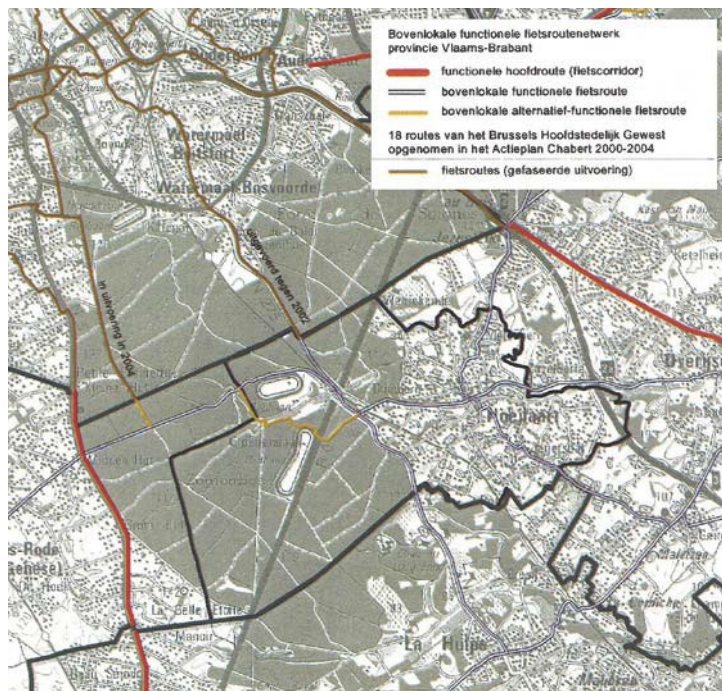


### Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk

Binnen dit netwerk krijgen het station van Groenendaal en de kern van Hoeilaart een centrale rol.

Vooraf wege, die ook voor het autoverkeer belangrijk zijn werden in dit netwerk opgenomen. De Jezus Eiksesteenweg, Groenendaalsesteenweg, Charlierlaan – Biesmanslaan – Overijsesteenweg, Terhulpsesteenweg en Duboislaan maken deel uit van dit netwerk. Voor Waversesteenweg selecteerde het BFF een korte, maar reliëfrijke alternatieve route.

Het BFF is een bevoegdheid van de provincie.



| Figuur 32: BFF

### Lokaal fietsroutenetwerk

Lokale fietsroutes vallen onder de bevoegdheid van de gemeente.

Het lokaal fietsroutenetwerk selecteert een aantal fietsroutes langsheen verkeerswegen, maar legt toch de nadruk op de uitbouw van aantrekkelijke alternatieve routes.

Aangezien de verkeerswegen in Hoeilaart voor veel verplaatsingen zeer goed bruikbaar zijn, omdat zij de kortste en meest vlakke route volgen, worden zij in het lokaal fietsroutenetwerk opgenomen.

Volgende lokale fietsroutes langsheen verkeerswegen vervolledigen het bovenlokale netwerk:

- Eggerickxstraat-Vlaanderveldlaan-Melottestraat
- Waversesteenweg
- Brusselsesteenweg

Binnen het structuurplan wordt er verder voor geopteerd om een aantrekkelijk netwerk van alternatieve routes uit te bouwen. Door het uitgesproken reliëf van Hoeilaart is het niet evident om goede alternatieve tussen de verschillende wijken in de gemeente te realiseren. Deze routes zoeken dan ook vaak de omgeving van een van de verschillende beekdalen op. Binnen het netwerk onderscheiden we de hoofdassen in de IJsevallei, waarop de verschillende nevenassen aansluiten:

### Verkeersarme hoofdas IJsevallei

De verkeersarme hoofdas in de IJsevallei vormt de ruggengraat van het lokale netwerk van verkeersarme routes. Deze route doorkruist de gemeente van oost naar west en doet daarbij de belangrijkste attractiepolen van de gemeente aan. De route verbindt de kernen van Hoeilaart en Overijse en het station van Groenendaal met elkaar. Bovendien is deze route verkeersarm en vrijwel vlak.

De verkeersarme hoofdas in de IJsevallei gaat vanuit Overijse naar de wijk Ten Trappen, het centrum van Hoeilaart en het station Groenendaal (Paardenwater – Molenstraat – Lauwersstraat – van Ruusbroecpark – Kasteelstraat – voormalige trambedding).

### Relatief vlakke en verkeersarme nevenassen

De relatief vlakke en verkeersarme nevenassen vormen de verbinding tussen de diverse wijken en de hoofdas langs de IJse. Zij gebruiken de minder steile hellingen om vanuit de IJsevallei ( $\pm 70\text{m}$  hoogte) naar de plateaus rond de Waversesteenweg en Jezus-Eik ( $\pm 110\text{m}$  hoogte) te klimmen. Binnen de categorie relatief vlakke en verkeersarme nevenassen worden volgende selecties voorgesteld:

- Vanuit de wijk 't Rot naar de sporthal en de scholen via de verkeersvrije Geneesheerstraat
- Richting Maleizen via de Weemstraat, de Kellenborrestraat, de Kapelstraat, Terjansdelle, de Denayerstraat, de Tenboslaan (alternatief voor de Waversesteenweg).
- Verkeersarme route richting Hoeilaart station en Zoniënwoud (richting Waterloo) via de Coppensstraat, de Van Laethemstraat en de Meutedreef.
- Via de Brusselsesteenweg richting Bosvoorde (via de fietstunnel onder de R0 en de Welriekende Dreef door het Zoniënwoud)
- Naar Zoniënwoud richting Oudergem via Steenbrugstraat en Blommaertstraat.
- Koedaelstraat richting Jezus-Eik
- Vlierbeekberg richting Tervuren
- Richting Ten Trappen via het Rubensplein, de Kroonlaan en de Sterrenlaan (met nog aan te leggen doorsteek)
- Volledig nieuw aan te leggen route langsheen de spoorlijn Brussel-Namen, met doorsteek via de groene vinggers richting IJsevallei

### Aan te leggen doorsteken

Elders in het GRS wordt verder voorgesteld om binnen de voormalige serregebieden en binnen de uit te bouwen groene vinggers doorsteken te realiseren, die de belevingswaarde van deze gebieden verbeteren. Deze doorsteken verfijnen het netwerk van straten en weggetjes, die door fietsers gebruikt kunnen worden. In die zin behoren deze doorsteken ook tot het lokale fietsroutenetwerk.

#### Recreatief fietsroutenetwerk

Binnen dit fietsroutenetwerk onderscheiden we hoofdroutes, non-stop hoofdroutes, LF-routes, het bovenlokaal fietsroutenetwerk en de omrijlussen. Deze fietsroutenetwerken dienen op bovenlokaal vlak bekeken te worden, zeker wanneer ze ingepast worden in langere trajecten die gemeente overschrijdend zijn.

Ook ruitersporen maken deel uit van het netwerk voor zacht verkeer. Hierbij dient er op gelet te worden dat er geen conflictsituaties ontstaan tussen fietsers, wandelaars en ruiters. Daarom zal bij de aanleg van nieuwe ruitersporen rekening gehouden worden met een zachte scheiding van de verkeerssoorten of wanneer het mogelijk is aparte routes.

Het uitbouwen van een netwerk voor zacht verkeer dient in nauwe samenhang te gebeuren met de categorisering van de wegen. In Hoeilaart wordt op de gewone wegen, gezien het snelheidsregime van 30 en 50 km per uur, uitgegaan van gemengd verkeer, dus geen aanleg

van aparte fietspaden langsheen de wegen, maar wel het beheersen van de snelheid van het autoverkeer, waardoor gemengd verkeer met fietsers veilig verloopt. Er dient steeds bijzonder aandacht besteed te worden aan de aanleg van kruispunten, zowel binnen het netwerk als kruispunten van het netwerk met wegen voor gemotoriseerd verkeer.

#### De uitbouw van een overkoepelend tragewegennetwerk'

De gemeente heeft een ontwerp-beleidsplan trage wegen opgemaakt en wil dit plan – en eventueel latere actualisaties van dit plan - gebruiken om haar visie op het tragewegennetwerk te realiseren op het terrein. Bij de opmaak van RUP's en de ontwikkeling van nieuwe projecten zal de gemeente erop toezien dat de ontbrekende stukken van het netwerk zoals opgenomen in de gewenste structuur van de trage wegen effectief worden meegenomen en gerealiseerd.

#### Aanpakken van schoolomgevingen

De schoolomgevingen worden binnen het gemeentelijk mobiliteitsplan aanzien als een soort van beveiligde centrumpoort. Concreet betekent dit dat de heraanleg (geheel of gedeeltelijk) van de Waversesteenweg, Koldamstraat, P. Malustraat en A. Mousinstraat noodzakelijk was. De nieuwe aanleg gebeurt op een erfachtige wijze, zodat de verblijfsfunctie duidelijk primeert boven de verkeersfunctie. Vanuit de heraanleg worden ook flankerende maatregelen genomen naar personeel en bezoekers van de school. Voor hen wordt parkeerplaats voorzien aan de afzetparkings. Van daaruit kunnen ze hun weg verderzetten via het voetgangersnetwerk dat deze parkings verbindt met de schoolomgeving.

Niet alleen is het aanpakken van de schoolomgevingen belangrijk voor de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen de schoolomgeving. Naast fysieke ingrepen zijn ook flankerende maatregelen nodig om te vermijden dat teveel gemotoriseerd verkeer in de omgeving van een schoolpoort voorkomt. Dit vraagt echter een mentaliteitswijziging.

#### Uitbouwen van een openbaar vervoers- en fietsas tussen Groenendaal en Overijse

Parallel aan de vallei van de IJse loopt de as Groenendaalsesteenweg – Charlierlaan – Biesmanslaan – Overijsesteenweg. De IJsevallei biedt mogelijkheden om uitgebouwd te worden tot een volwaardige as voor zacht verkeer en openbaar vervoer. Belangrijk hierbij is dat er op gelet wordt dat de verschillende verkeerssoorten op een veilige manier het centrum kunnen gebruiken. Door deze weg op die manier in te richten wordt een duidelijk signaal gegeven van waar de kern van de gemeente Hoeilaart zich bevindt. Niet alleen zal dus de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid verhogen, ook de herkenbaarheid van de gemeente vergroot hierdoor.

Door het herinrichten van de doortocht wordt ook de snelheid verminderd. Hierdoor wordt het minder interessant om deze as te gebruiken als sluiproute voor de door congestie geplaagde hoofdwegen.

#### Optimaliseren van de bediening van het openbaar vervoer

Het optimaliseren van de bediening van het busvervoer staat of valt met het verbeteren van de doorstroming. Ter hoogte van het station van Groenendaal wordt, volgens het mobiliteitsplan, bij voorkeur een vrije busbaan voorzien om de doorstroming van het openbaar vervoer te verbeteren. In het kader van een globale netontwikkeling aan de rand van Brussel. De stations van Groenendaal en Ter Delle Hoeilaart spelen hier een rol binnen het GEN – project

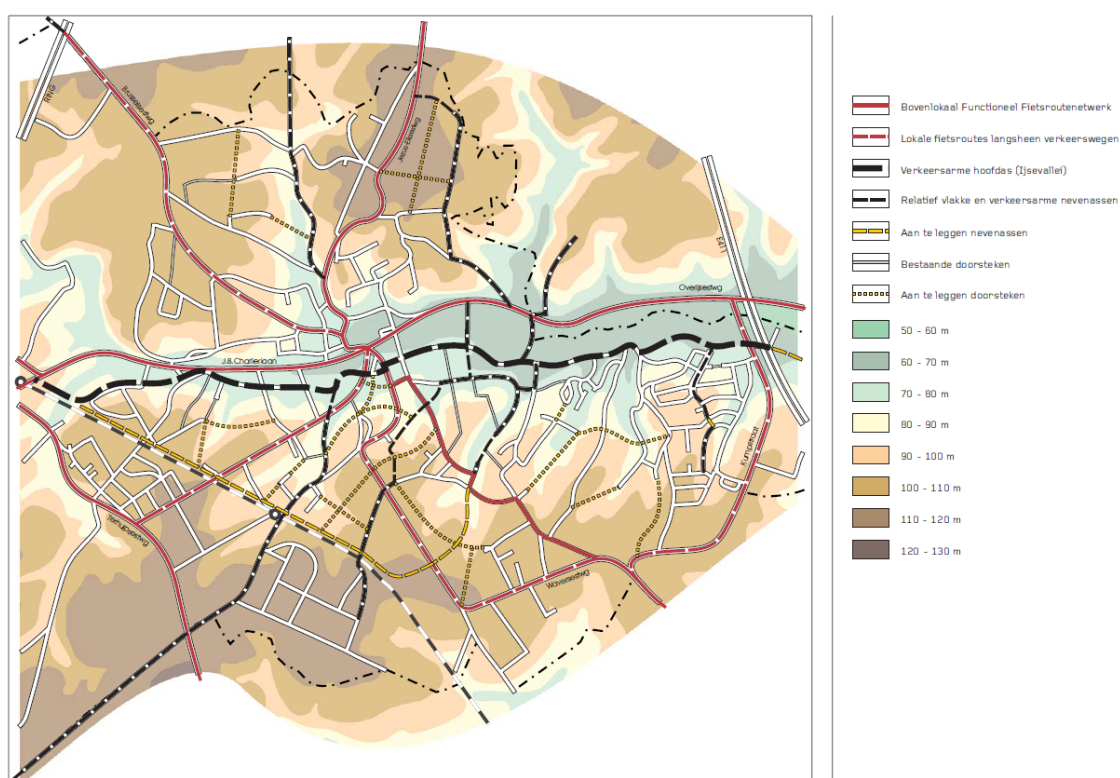
De vallei van de IJse fungeert als openbaar vervoerscorridor binnen de gemeente Hoeilaart. In deze vallei wordt de verbinding tussen Hoeilaart en Overijse gerealiseerd.

### Stationsomgevingen herinrichten in functie van het transferium

De uitbouw van het station van Groendaal als transferium dient gelezen te worden als een suggestie vanuit het GRS naar het hogere planniveau, dat hiertoe bevoegd is.

De stationsomgevingen dienen meer aantrekkelijk gemaakt te worden om de overstap naar het collectief vervoer gemakkelijker te maken. Het station van Groendaal zou als toegangspoort fungeren tot het Zoniënwoud. Aan het station van Hoeilaart moet een gemakkelijk overstap mogelijk zijn tussen trein en fiets. Aan het station dient voldoende parking voorzien te worden om het transferium nog te verbeteren. Bijkomende accommodatie is in een dergelijk transferium belangrijk om de aantrekkelijkheid en de werkbaarheid ervan te verhogen.

Kaart 23: Fijnmazig fietsroutenetwerk



### 3.6.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

#### 3.6.4.1 UITGANGSPUNTEN

##### IJsevallei als recreatieve as

De IJsevallei biedt naast haar ecologische potenties ook mogelijkheden om ingeschakeld te worden in het toeristisch – recreatief netwerk van de gemeente. Parallel aan de stroom kunnen fiets- of wandelpaden worden aangelegd, al dan niet aanliggend aan de bestaande wegeninfrastructuur.

##### Uitbreiden van de parksfeer rond het gemeentehuis

Het gemeentehuis van Hoeilaart is gelegen in de kern van de gemeente, in een park. Door de parksfeer uit te breiden, geeft men ineens ook meer sfeer aan de kern van de gemeente. Op die manier wordt de centrumfunctie en de verblijfsomgeving visueel duidelijk gemaakt.

### Ontwikkelen van kwaliteitstoerisme binnen de historische context van de gemeente

De bestaande toeristische potenties dienen aangewend te worden om kwaliteitstoerisme mogelijk te maken. Hierdoor is goede informatie aan de historische gebouwen en waardevolle sites noodzakelijk. Het is in de lijn van het kwaliteitstoerisme eveneens belangrijk om de geschiedenis van de serreteelt niet verloren te laten gaan.

#### Rechtszekerheid bieden voor de maneges

Een aantal maneges zijn zonevreemd gelegen, onder meer nabij het Zoniënwoud. Om hun voortbestaan mogelijk te maken dienen deze rechtszekerheid te krijgen zodat een normale bedrijfsvoering mogelijk is, met respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied.. Nieuwe maneges zijn niet wenselijk.

#### Recreatieve voorzieningen concentreren met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht

Waar het mogelijk is worden, omwille van ruimtelijke bezwaren om deze te spreiden, dienen recreatieve voorzieningen (ondermeer voetbalterrein, tennisterreinen, ...) zoveel mogelijk gegroepeerd te worden. Op die manier kunnen gemeenschappelijke infrastructures voorzien worden (parking, kleedkamers, ...), dit betekent een duidelijke besparing op de maatschappelijke kosten die nodig zijn om deze infrastructures te voorzien en te onderhouden.

#### Toerisme en recreatie als medegebruikers van de open ruimte

Binnen de open ruimte die ingenomen wordt door landbouw of natuur kunnen wandelaars, fietsers en ruiters mee gebruik maken van de ruimte. Dit dient echter op een dusdanige wijze te gebeuren dat ofwel een normale agrarische bedrijfsvoering mogelijk blijft, ofwel de natuurwaarde er niet onder lijdt. Dit betekent dat enkel zachte vormen van recreatie toegestaan kunnen worden die weinig of geen ingrepen vragen. Landbouwers kunnen, al dan niet bij een stopzetting van het bedrijf, eveneens zich toeleggen op hoeve- of plattelandstoerisme

### 3.6.4.2 RUIMTELIJKE BELEIDSCATEGORIEËN

De gemeente Hoeilaart werd niet geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt op provinciaal niveau. Toch komt op het grondgebied van de gemeente een toeristisch-recreatieve trekpleister van formaat voor, nl het Zoniënwoud en dat kan worden beschouwd als onderdeel van het stedelijk toeristisch-recreatief netwerk rond Brussel. Hoeilaart wenst hierin een ondersteunende rol te spelen als vertrekpunt om het Zoniënwoud en aanverwante functies als het bosmuseum te ontdekken. De stationsomgeving van Groenendaal wordt hierbij aangeduid als de lokale toeristisch-recreatieve poort tot het Zoniënwoud.

Deze poort reikt tot aan het bosmuseum, de renbaan, het oefenterrein en het kasteel van Groenendaal en omvat onder meer verschillende laagdynamische faciliteiten ten behoeve van de toeristisch - recreatieve sector. Hier kan onder meer een toeristisch infokantoor ondergebracht worden, maar ook een parking, fietsverhuur, sanitair, kampeerfaciliteiten en eventueel bijkomende horeca-zaken in de stationsomgeving. Het is belangrijk erover te waken dat deze poort op een kwalitatieve architecturale manier wordt uitgewerkt. Indien de aansluiting op de ring verdwijnt, dient een alternatieve ontsluiting van de site voorzien worden (b.v. via de Duboislaan).

### 3.6.4.3 RUIMTELIJKE BELEIDSELEMENTEN

Om de bovenstaande ontwikkelingsopties te verwezenlijken zijn deze vertaald in een aantal ruimtelijk beleidselementen.



### Heraanleg van het centrumgebied koppelen aan het park rond het gemeentehuis

In het kader van de totale heraanleg van het centrumgebied, om de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid te bevorderen, dient het park rond het gemeentehuis mee betrokken te worden in de werken. Het is immers belangrijk, voor de leesbaarheid van de openbare ruimte, om de functies duidelijk leesbaar te maken. Hierdoor wordt best het park doorgetrokken binnen de heraanleg.

### Behoud, bescherming en restauratie van het historisch patrimonium

De bestaande monumenten binnen de gemeente dienen maximaal beschermd te worden. Een mogelijke uitbreiding van de bescherming naar verschillende serristenwoningen en andere waardevolle panden lijkt noodzakelijk aangezien ook deze integraal deel uitmaken van de historie van de gemeente Hoeilaart. Niet alleen dienen enkele serristenvilla's beschermd te worden, er dient ook voor gezorgd te worden dat een aantal traditionele serres behouden blijven als industriële relictten binnen de gemeente. De voorkeur gaat uiteraard uit naar serres die zich in de buurt van of bij een beschermde villa bevinden. In deze serres wordt, indien mogelijk, de druiventee verder gezet.

### Horeca aan het Zoniënwoud bundelen en versterken

In het kader van Groenendaal als poort naar het Zoniënwoud is het belangrijk de aanwezige horeca te bundelen. Dit zorgt niet alleen voor een betere bereikbaarheid van de aanwezige handelszaken, op die manier wordt de invloed van de horecazaken ook beperkt op het Zoniënwoud. Er moet worden nagedacht over een nieuwe laagdynamische functie voor de site van de voormalige renbaan en het oefenterrein met behoud van de tribune, de manege met gebouwen en de Koninklijke Loge. Mogelijke functies en ontwikkelingen moeten kaderen in sportieve en recreatieve domeinen. De bereikbaarheid van de site via de R0 en de Duboislaan blijft noodzakelijk en dient te worden verbeterd. Hiertoe is nog een grondige analyse nodig.

Voor het stationsgebouw van Groenendaal zelf wordt uitgekeken naar functies die de bestaande toestand kunnen versterken. Om een perfecte bezetting te bereiken kan er b.v. gedacht worden aan een hotel, toeristisch infokantoor, een horeca-zaak, een kleine handelszaak, fietsenverhuur, douchegelegenheid, een jeugdherberg,... Er wordt dus gestreefd naar een invulling van de site, die aanvullend is aan de geplande functies zoals verkeersknooppunt (trein- en busverkeer) en toegangspoort tot het Zoniënwoud met wandel- en fietsroutes. Functies als wonen en industrie zijn uitgesloten op deze plek (uitz.: conciërgewoning).

De gemeente wil ook de gecoro betrekken in iedere ruimtelijke beslissing in het Zoniënwoud.

### Een beleid voor maneges

Een aantal maneges zijn zonevreemd gelegen, onder meer nabij het Zoniënwoud. Om hun voortbestaan mogelijk te maken dienen deze rechtszekerheid te krijgen zodat een normale bedrijfsvoering mogelijk is, met respect voor de landschappelijke waarden en de ruimtelijke draagkracht van het omliggende gebied.. Nieuwe maneges zijn niet wenselijk.

Door de nabijheid van het Zoniënwoud telt Hoeilaart relatief veel maneges. I.f.v. deze problematiek wordt een afwegingskader ten opzichte van de gewenste open ruimtestructuur uitgewerkt.

*Maneges gelegen in bebouwd perifeer landschap (buiten de gewenste open ruimtestructuur, aansluitend op de kern) :*

*Algemene regel : Bestaande maneges krijgen alle kansen zich te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.*

Bij de uitbreiding van bestaande maneges staat het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwd perifeer landschap voorop.

*Maneges in de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers :*

*Algemene regel : Bestaande maneges krijgen mogelijkheden om zich te ontwikkelen, indien zij de draagkracht van de omgeving niet overschrijden en tevens een ruimtelijke meerwaarde realiseren. Hiertoe dienen zij landschappelijk goed ingepast te kunnen worden.*

In de groene rand van Hoeilaart en in de groene vingers is een goede landschappelijke inpassing van groot belang. Er wordt gevraagd om de manegegebouwen aan te doen sluiten bij de bestaande bebouwing van het bebouwd perifeer landschap. Openluchtinfrastructuur en weides kunnen dieper doordringen in de groene vingers en in de open ruimte rond Hoeilaart

*Maneges aan de rand van het Zoniënwoud en aanpalende (private) bossen*

*Algemene regel : De bestaande maneges kunnen behouden blijven, evenwel zonder uitbreiding in oppervlakte. Bij de bestemming ervan dient ook de ruimtelijke kwaliteit een positieve impuls te krijgen via ingroening.*

*Maneges gelegen in het Zoniënwoud : uitdoofbeleid*

#### **Bestaande concentratie van sportvoorzieningen behouden**

Recreatieve voorzieningen worden best gegroepeerd omwille van hun verkeersgeneratie die ze meestal met zich meebrengen. Door de huidige concentratie aan de Overijsesteenweg te behouden kunnen de kosten ook beperkt worden voor de bouw van nieuwe infrastructuur indien noodzakelijk. Zo worden ook kantines gedeeld door de verschillende clubs, hetzelfde geldt voor de kleedkamers,.....

Ook de bestaande openluchtsportvoorzieningen aan de Kumpstraat (o.a tennisterreinen) kunnen behouden blijven. Deze terreinen blijven principieel in open lucht, maar met de mogelijkheid om beperkte overdekte accommodatie en infrastructuur te voorzien voor functioneel gebruik in harmonie met de omgeving. Enkel voor sporten die ook outdoor worden beoefend kunnen ook beperkt indoor-terreinen worden aangelegd.

Fiets- en wandelroutes ontwikkelen, onder meer in het binnengebied maar niet uitsluitend

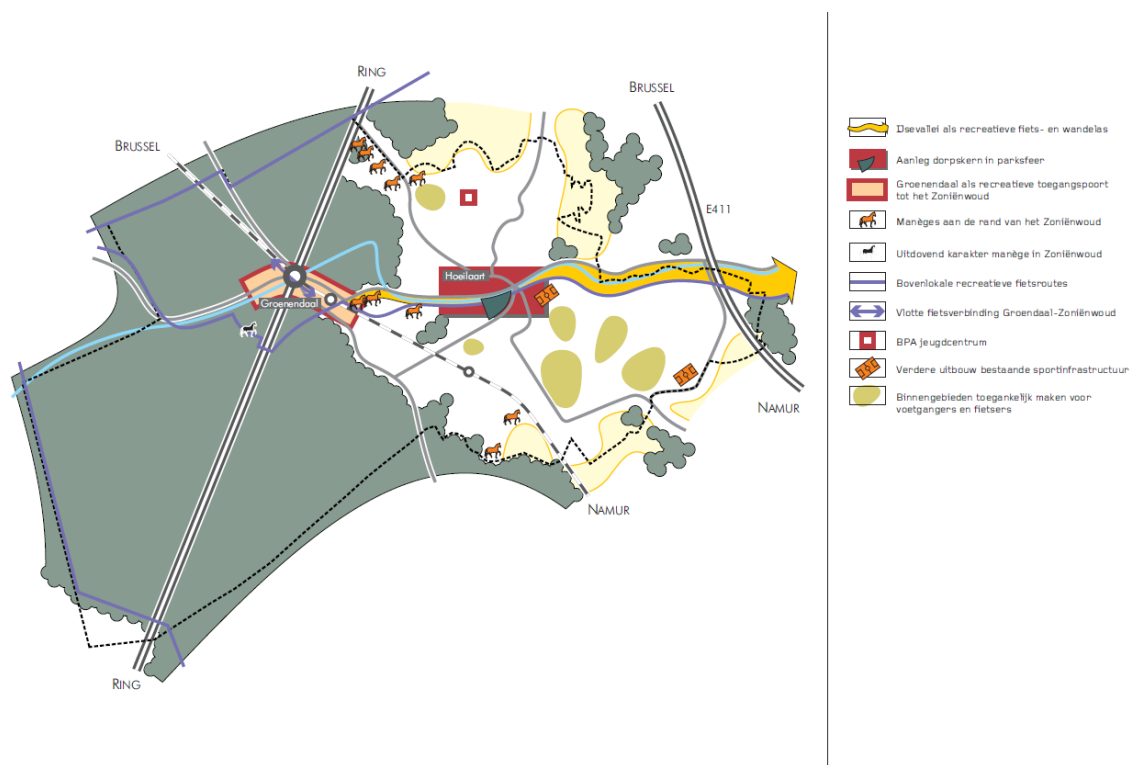
In de binnengebieden, niet noodzakelijk alleen de binnengebieden die vrijgekomen zijn door het verdwijnen van de serreteelt, kunnen bestaande of nieuwe wegen voor zacht verkeer worden aangelegd. Het succes van deze wegen wordt bepaald door hun uitrusting en comfort. Bij de uitbouw van verbindingen voor fietsers en wandelaars is het belangrijk rustpunten te voorzien, evenals verlichting, bewegwijzering, ...

Deze verbindingen worden echter niet alleen uitgebouwd in de binnenblokken, ook binnen de open ruimte die de gemeente Hoeilaart omsluit worden deze verbindingen uitgewerkt. Deze zijn zowel op lokaal als bovenlokaal niveau. Wanneer er routes uitgestippeld worden op bovenlokaal niveau is het noodzakelijk dit te doen in overleg met de buurgemeenten of wanneer het om grote routes gaat met de provincie. De provincie zal in vele gevallen trekker zijn van de acties die ondernomen dienen te worden.

#### **Ontwikkelen van een kleinschalige verblijfstoeristische accommodatie**

Onder meer door de aanwezigheid van het Zoniënwoud heeft Hoeilaart ook potenties voor verblijfstoeristische voorzieningen. Concreet wordt gedacht aan een jeugdverblijf met overnachtingsmogelijkheden die door de goedkeuring van het BPA Halan Cauter mogelijk is gemaakt. Deze site sluit aan bij de groene rand rond Hoeilaart en ook het Zoniënwoud is niet veraf. Evenwel dringt een herziening van het BPA zich op, omwille van het verleggen van de toegangsweg

Kaart 24: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur



### 3.7 Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

#### 3.7.1 Kernversterking

Voor het centrum van Hoellaart worden er inspanningen gedaan om de rol van het centrum als verzorgend hart van de gemeente te versterken. Kernversterking houdt in dat er structurerende initiatieven naar voorzieningen, diensten en andere dorps sociologische functies worden opgestart. Niet alleen de publieke ruimte moet duurzaam geherstructureerd worden, ook de organisatie van de functies moet een vaste toekomstvisie krijgen. Deze moet de ruimtelijke structuur onderbouwen.

Om de economische leefbaarheid van de bestaande centrumfuncties te Hoellaart te kunnen blijven garanderen, dient de kwaliteit van de bereikbaarheid (parkeren) in stand gehouden, de inrichting van de publieke ruimte aantrekkelijker gemaakt en het aanbod van functies versterkt te worden :

- Nieuwe handelszaken en functies worden bij voorkeur in de kern van Hoellaart ingeplant. Een verdere versterking van het aanbod kan de concurrentiepositie van deze kern verbeteren.
- De herinrichting van het openbare domein in het centrumgebied verdient de nodige aandacht. Het Gemeenteplein, de doortocht van de A. Biesmanslaan en de scholen rond de Waversesteeweg zijn prioritair herin te richten.

Kernversterking betekent ook het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. In het centrum van Hoellaart is er nog ruimte voor kleinschalige inbreidings- of verdichtingsprojecten (zoals zij b.v. voorzien is binnen het BPA Koldam en het BPA Dorpskern).

### 3.7.2 Uitbreiding parksfeer

Het park rond het gemeentehuis wordt doorgetrokken naar het binnengebied Mariën. De omgeving van de oude tramhalte wordt hierdoor opgenomen in een groter landschappelijk geheel. Verder wordt ook de randparking (langparkeren) langs de

A. Biesmanslaan in dit groene geheel opgenomen.

### 3.7.3 Uitbouw centrum-as

De kern van Hoeilaart ligt op de bodem van de IJsevallei. Zij bestaat uit twee ruimtelijk door de Biesmanslaan van elkaar gescheiden delen. Ten noorden van de breuklijn ligt het Gemeenteplein. In de dichtbebouwde wijk ten zuiden van de rivier bevinden zich de Hoeilaartse scholen, terwijl ook het gemeentehuis en het sportcomplex bij dit deel van de kern aansluiten.

Om de kern van Hoeilaart tot een ruimtelijk coherenter geheel te smeden is een heraanleg van het openbaar domein van beide delen van de kern voorzien. Deze moet de uitbouw van een centrumas tussen het Gemeenteplein en de schoolomgevingen over de Biesmanslaan heen mogelijk maken. M.b.t. de realisatie van deze as zijn de heraanleg van het gemeenteplein, de doortocht van de Biesmanslaan en de centrumpoort op de Waversesteenweg cruciaal :

- Ter hoogte van de school aan de Waversesteenweg wordt een centrumpoort uitgebouwd, waardoor reeds aan de school een duidelijk begin van het centrumgebied gemarkeerd wordt. Het kruispunt Waversesteenweg-Mousinstraat wordt beveiligd met een plateau met het uitzicht van een pleintje.
- Het gemeenteplein kan door een kwalitatieve heraanleg een belangrijke meerwaarde krijgen voor de dorpskern. Rond het plein zijn nog steeds handelszaken en diensten geconcentreerd. Door langparkeerders hier te weren, kan er ruimte gecreëerd worden voor een waardevol centrumplein.
- De IJsevallei wordt in Hoeilaart als een groene structurerende hoofdas ontwikkeld. Deze as verbindt het Zoniënwood via een aantal parken en groene ruimten met het centrum van Hoeilaart. Op de plek waar de as langs de IJsevallei de centrumas kruist, bevindt zich momenteel een druk en moeilijk oversteekbaar kruispunt. Bovendien is de IJse hier onzichtbaar want overwelfd. De heraanleg van dit kruispunt moet de beide delen van het dorpscentrum dichterbij elkaar brengen en de continuïteit van de groenas langs de IJse verzekeren.

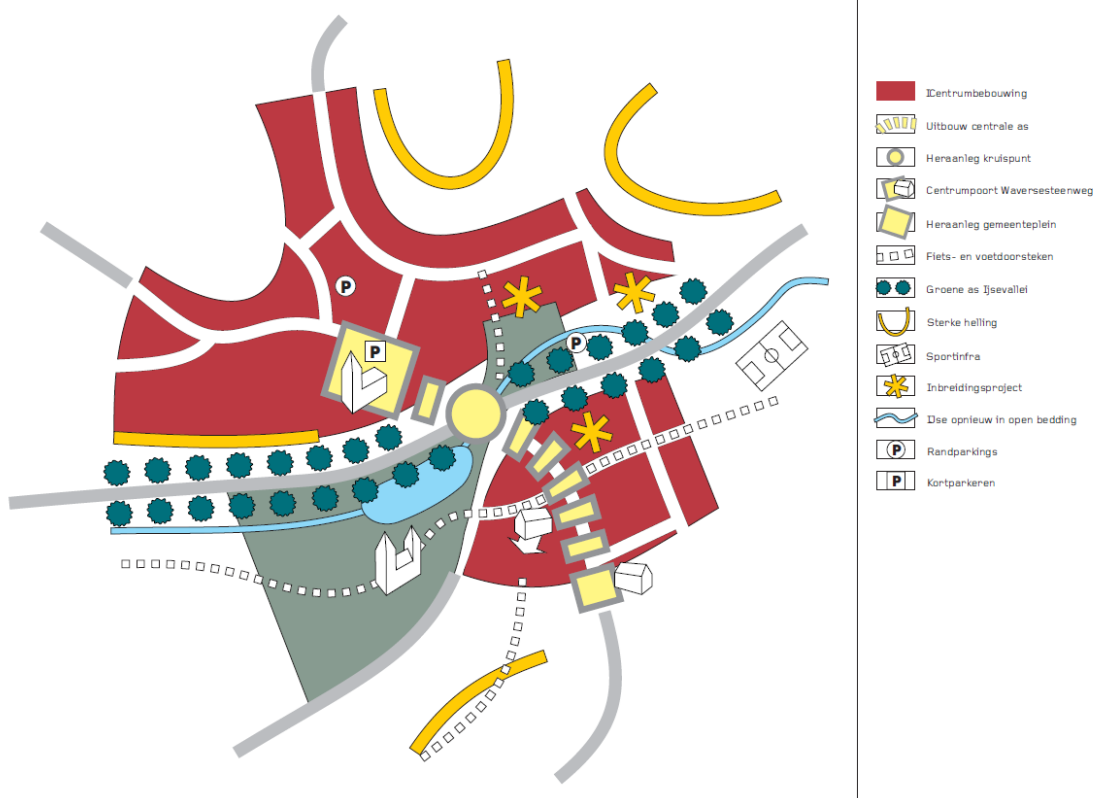
### 3.7.4 Uitbouw woonassen tussen de kern en treinstations

De verbindingassen tussen de kern en de treinstations komen in aanmerking voor verdichting in functie van wonen. Ten eerste de J.B. Charlierlaan, gezien deze as de verbinding vormt tussen het station van Groenendaal en de kern. Ten tweede kunnen ook de assen Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat in aanmerking komen voor verdichting, gelet op de verbinding van deze assen tussen het station van Hoeilaart en de kern.

### 3.7.5 Uitbouw van een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

Kaart 25: Hoeilaart op microschaal



### 3.7.6 5 strategische gebieden

Binnen de gemeente Hoeilaart werden 5 strategische gebieden geselecteerd omwille van nieuwe tendensen en/of nieuwe toekomstperspectieven. Deze gebieden worden hieronder aangeduid.

- 1. Serregebied Molenberg
- 2. Stationsomgeving Groenendaal
- 3. Stationsomgeving Hoeilaart
- 4. KMO-Zone site Desbeck
- 5. Woonparken tussen de stationsomgevingen





| Figuur 33: Aanduiding strategische gebieden

Elk strategisch gebied wordt kort toegelicht. Deze bestaat uit een inleiding waarna vanuit analyse en onderzoek inzichten gebundeld worden in knelpunten en potenties. Tot slot wordt de toekomstvisie geschetst onder de vorm van strategische beleidsvoorstellen.

### 3.7.6.1 Serregebied Molenberg

#### A. Inleiding

Serregebied Molenberg bevindt zich in het noordoosten van de gemeente en is een binnengebied dat grotendeels wordt omsloten door woonontwikkelingen langsheen de Jezus-Eiksesteenweg, Keizerstraat en Koedaalstraat.

De voormalige invulling met serres is sterk teruggedrongen maar er is nog serre-activiteit aanwezig die recent opnieuw wordt uitgebouwd. Verder is het gebied ingevuld met jonge wijngaarden, paardenweiden en diepe, smalle tuinpercelen.

#### B. Inzichten

##### B.1. Knelpunten

- sterk geprivatiseerd binnengebied zonder openbare voetwegen/wandelpaden
- versnipperde eigendomsstructuur met smalle en diepe percelen met weinig belevingswaarde
- relatie met de omgeving (visueel en functioneel) wordt belemmerd door bebouwingslinten langsheen omringende wegenis
- het bebouwen van onbebouwde percelen met bebouwingsmogelijkheden kan de relatie met de omgeving nog verder beperken
- leegstaande percelen aan de n-o grens die bebouwd zouden kunnen worden (afwerking bouwlinten) en o-w zichten zouden belemmeren

- het APA laat toe om bestaande serres om te vormen tot KMO's

#### B.2. Potenties

- nog relaties met de omgeving door onbebouwde percelen en dit voornamelijk in het noordoosten langsheen de Koedaalstraat en het zuiden langsheen de Keizerstraat
- lage dichtheid aan de NO kant hetgeen ontwikkelings- en verbindingsmogelijkheden schept met aanpalend biologisch zeer waardevol landschap
- grootschalig binnengebied met veel beschikbare open ruimte die momenteel grotendeels onderbenut blijft door het sterkt privaat karakter en de configuratie van de percelen
- nieuwe land- en tuinbouwactiviteiten met serres en wijngaarden

#### C. Toekomstvisie

De gemeente wil het serregebied Molenberg nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden bieden die aansluiten bij de huidige activiteiten in het gebied. Daarbij wil de gemeente blijvend kansen bieden aan de aanwezige land- en tuinbouwactiviteiten en aan de aanwezige recreatieve activiteiten. Nieuwe serre-activiteiten en de verdere ontwikkeling van wijngaarden worden aangemoedigd. De private tuinstructuur kan behouden blijven. Activiteiten die verweefbaar zijn met de land- en tuinbouwactiviteiten en geen afbreuk doen aan het rustige karakter van het binnengebied zijn toegelaten.

Er worden echter geen bijkomende woningen voorzien. Nieuwe harde activiteiten zoals kmo en ambachten die niet gericht zijn op de serre-activiteiten en de ontwikkeling van wijngaarden en afbreuk kunnen doen aan het rustige karakter van de omgeving worden niet toegelaten. Het rustige karakter van het gebied moet maximaal gevrijwaard worden.

Het gebied kan opgenomen worden in een RUP om deze ontwikkelingen te verzekeren en garanties te bieden voor het behoud van het binnengebied.

### 3.7.6.2 Stationsomgeving Groenendaal

#### A. Inleiding

De stationsomgeving van Groenendaal bevindt zich in een belangrijke transitieperiode. De unieke locatie, op de overgang van het unieke natuurgebied van het Zoniënwoud naar de stedelijke kern van Hoeilaart, draagt hier in belangrijke mate toe bij. De huidige bestemmingen in de omgeving zijn vaak achterhaald en er is nood aan één globale visie die alle functionele en ruimtelijke aspecten met elkaar verbindt. Onder het strategisch gebied stationsomgeving Groenendaal wordt concreet verstaan het station Groenendaal met het aansluitende bedrijvenpark en de manegezone langsheen de Groenendaalsesteenweg.

#### B. Inzichten

##### B.1. Knelpunten

- vanwege de structurele, architectonische en landschappelijke ingrepen die zich hebben voorgedaan in de laatste jaren geeft de stationsomgeving een eerder verlaten en verwaarloosde indruk
- relatief ver van het centrum van Hoeilaart (+/- 1.8 km)
- gebrek aan basisvoorzieningen zoals openbare toiletten, openbare lockers, een ticketbalie, een plek om te zitten en te rusten, fietsverhuur en gerelateerde faciliteiten zodat geen optimaal gebruik kan gemaakt worden van het station en zijn omgeving

- diverse studies en visies vanuit verschillende beleidsdomeinen die soms slechts beperkt op elkaar zijn afgestemd met een veelheid aan betrokken partijen (gemeente Hoeilaart, Agentschap Wegen en Verkeer, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, NMBS Holding, Erfgoed Vlaanderen, mogelijk privé-partner voor de herbestemming van het stationsgebouw, Agentschap Natuur en Bos, toerisme Vlaanderen, kantoorzone beheerders, restaurant eigenaars en uitbaters, reizigers, inwoners...)
- de bestaande kantoorzones hebben te kampen met leegstand en de omliggende horeca-zaken zijn niet allemaal even succesvol waardoor een meer gepaste bestemming en invulling afgestemd op de op handen zijnde transitie essentieel is in de opwaardering van de omgeving
- GRUP met tunnel onder N275.

#### B.2. Potenties

- zeer goed bereikbaar via het wegennet en openbaar vervoer
- in de nabijheid van belangrijke bovenlokale recreatieve en toeristische activiteiten
- het opwaarderen van de stationsomgeving als een poort naar het Zoniënwoud en Hoeilaart
- de bestaande diversiteit aan functies en recente initiatieven kunnen beschouwd worden als een eerste aanzet tot opwaardering van de ruimere stationsomgeving
- het stationsgebouw zal in de nabije toekomst een nieuw leven krijgen in de vorm van een informatie punt voor het Zoniënwoud, ruimte voor kleinhandel, horeca, kantoren.

#### C. Toekomstvisie: Groenendaal Station – meer dan een station

Het station van Groenendaal heeft in het verleden geleden onder een historische en culturele breuk met zijn directe en indirecte omgeving. De connecties tussen het stationsgebouw en de omgeving moeten herbekeken worden. Enerzijds betreft het de connectie tussen het station en het Zoniënwoud (ontwikkelingszone station) waarbij de tussenliggende zone en het stationsgebouw een belangrijke schakel kunnen spelen om bezoekers van het Zoniënwoud op te vangen en functies ter ondersteuning van toeristen en bezoekers in te planten. Anderzijds dient ook de relatie tussen de stationsomgeving en de huidige kantoorzone onderzocht te worden (zie figuur 21). Binnen het onderzoek naar potentiële ontwikkelingsgebieden wordt de ontwikkelingszone ter hoogte van de kantoorzone niet weerhouden als zone waar wonen wenselijk is. De locatie is immers te ver van de kern met zijn voorzieningen gelegen. Deze zone wordt echter ook genoemd binnen het Horizon-project waar het zou kunnen ingezet worden voor nog nader te bepalen ontwikkelingen. Gezien er nog geen duidelijk zicht is op de inhoud van deze ontwikkelingen is het op dit moment niet wenselijk om een bindende visie op te nemen. De gemeente wil partner zijn in verder onderzoek naar mogelijke ontwikkelingen maar pleit om in dit gebied geen nieuwe grootschalige woonontwikkelingen toe te laten omdat deze de kracht van de kern van Hoeilaart zouden uithollen. Om een duidelijk zicht te krijgen op de gewenste invullingen van deze site is het opportuun om een grondig onderzoek te verrichten met de nodige aandacht voor alle plus- en minpunten. Dit onderzoek zal dan vertaald worden in een masterplan dat de basis zal vormen voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen deze site.

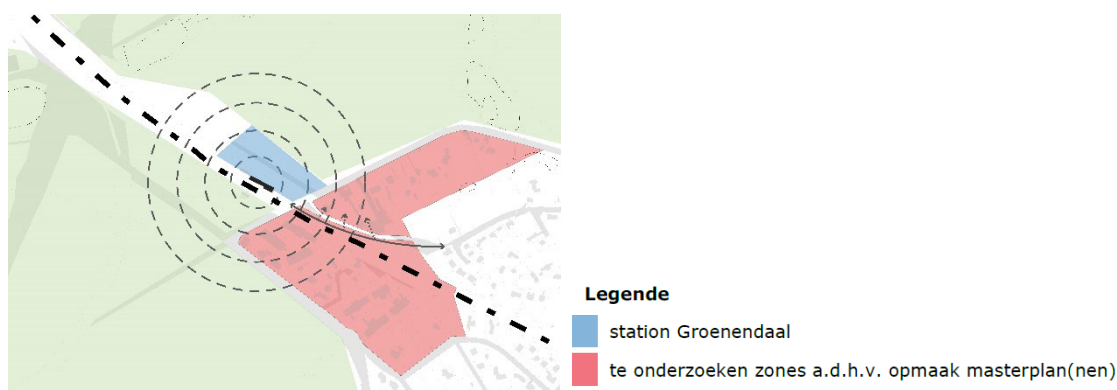
Het stationsgebouw van Groenendaal is een beschermd monument. Bijgevolg zal er steeds voldoende aandacht moeten gaan naar het behoud en de bescherming. Een herontwikkeling mag in geen geval aanleiding geven tot een aantasting van de belangrijke erfgoedwaarden.

Het station dient zowel in te zetten op de dagelijkse treinreizigers (bewoners, werknemers...) als op lokale en buitenlandse toeristen en bezoekers. Al deze verschillende doelgroepen dienen optimaal gebruik te kunnen maken van een aangename, multifunctionele omgeving na de doorvoering van een grondige transformatie.

Een ander belangrijk aspect binnen de stationsomgeving Groenendaal is het faciliteren van de toegang tot en de overstap tussen verschillende vervoersmogelijkheden, ook wel een Mobipunt

genoemd. Een mobipunt is een herkenbare plek en wordt bij voorkeur aangevuld met extra diensten zoals onder meer ticketing, wachtaccommodatie en elektrische laadpalen. Het betrekken van de op korte termijn geplande aanleg van de fiets-o-strade F205 is een enorme kans om vol te kunnen inzetten op fietsgebruik in het voor- en natransport van pendelaars.

Er dient voorzien te worden in voldoende parkeermogelijkheden om de overstap tussen de wagen en trein te optimaliseren. Tevens dienen gebruikers, bezoekers en bewoners van de omgeving van het station van Groenendaal gebruik te kunnen maken van de wagen om de locatie te bereiken en hun wagen te parkeren. De bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen mogen echter niet ten koste gaan van de kwaliteiten van de stationsomgeving en het vergroten van de belevingswaarde ervan voor alle doelgroepen die hier samen komen. De uitbouw van een duurzaam mobipunt kan hier soelaas bieden.



| Figuur 34: Strategische beleidsvoorstellen Groenendaal

### 3.7.6.3 Stationsomgeving Hoeilaart

#### A. Inleiding

De stationsomgeving van Hoeilaart is een grotendeels residentiële omgeving. Gezien de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is dit een optimale locatie voor woonontwikkelingen. Met de verdere ontplooiing van het GEN-netwerk zal deze bereikbaarheid bovendien enkel nog vergroten.

#### B. Inzichten

##### B.1. Knelpunten

- geen voorzieningen (met uitzondering E-loket)
- overstap tussen autoverkeer en trein is niet evident gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen

##### B.2. Potenties

- nabijheid station en vergroten frequentie treinverkeer met verdere ontplooiing GEN
- open ruimte met hoog potentieel voor herbestemming naar wonen i.f.v. de aanwezigheid van het station

#### C. Toekomstvisie - strategische beleidsvoorstellen

In de nabijheid van station Hoeilaart zijn er mogelijkheden tot verdichting. Zo is er de mogelijkheid om de bestaande parkeerzone ter hoogte van de oostelijke toegang tot het station te voorzien van meergezinswoningen. Hierbij kan via een nieuwe woonvorm een multifunctioneel gebruik bekomen worden waarbij de parking behouden blijft. Verder is ook

spontane verdichting mogelijk op de assen tussen de kern en het station en concreet langsheen de Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat.

Naar recreatie toe zijn er mogelijkheden om langs de spoorweg sportinfrastructuur te creëren binnen de zone voor sport en recreatie conform de bestemming in het RUP Nilleveld.

Verder dient de bereikbaarheid van het station verder onderzocht te worden. Een mogelijk aandachtspunt is hier het opstarten van een pendelbusdienst van en naar het centrum. Daarnaast dient ook de haalbaarheid van een fietsverhuursysteem onderzocht te worden. Dit om de toegankelijkheid van het station voor fietsers te versterken.

Het is niet wenselijk om nog bijkomende treinreizigers aan te trekken die naar het station komen met de wagen. Op deze locatie dient ingezet worden op treingebruikers uit de omgeving die te voet of met de fiets naar het station komen en slechts zeer beperkt met de wagen. Treinreizigers die met de wagen naar het station willen gaan, zullen zich eerder dienen te richten op het station van Groenendaal.

#### 3.7.6.4 KMO-zone site Desbeck

##### A. Inleiding

De site Desbeck is een voormalige fabriekssite gelegen in een KMO-zone. Op deze locatie kan een nieuwe KMO-functie of gemeenschapsvoorziening ontwikkeld worden maar dit moet steeds gepaard gaan met de uitbouw van een sterk groen karakter.

##### B. Inzichten

###### B.1. Knelpunten

- moeilijke bereikbaarheid en toegankelijkheid voor voetgangers
- gevaarlijk kruispunt en drukke Overijsesteenweg
- lawaaihinder van de Overijsesteenweg
- context aan de oostelijke kant is niet aantrekkelijk

###### B.2. Potenties

- begrensd door de Ijse met een hoge landschappelijke waarde
- zuidelijke vergezichten naar de Smeyberg
- zeer goed bereikbaar voor auto, fiets en openbaar vervoer
- sluit aan bij de te ontwikkelen groene as van de Ijse en gronden rond het pompstation waarvan de Vlaamse overheid eigenaar is

##### C. Toekomstvisie

Gelet op de locatie van de site wenst de gemeente hier geen nieuwe woonfunctie te ontwikkelen.

In eerste instantie wil de gemeente de KMO-functie hier behouden. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan een gepaste landschappelijk inkadering waarbij rekening wordt gehouden met de Ijse en de aanpalende groengebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een groenstructuur te worden gerealiseerd van minimaal 10 m breedte langsheen de oevers van de Ijse.

De site is gelegen langsheen de Overijsesteenweg, wat een belangrijke transportas is tussen Hoeilaart en Overijse. Naar de toekomst toe bestaat de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als poort tot Hoeilaart. Hierbij is een invulling van de site met gemeenschapsvoorzieningen een te onderzoeken optie.



De Overijsesteenweg is ook een drukke transportas en daarom dient in functie van een nieuwe invulling bekeken te worden hoe het gebied op een veilige manier kan ontsloten worden. Ook het kruispunt van de V. Marchandstraat met de Frans Verbeeckstraat is een zeer druk kruispunt waar dagelijks veel verkeer vanuit de verschillende woonwijken langs rijden. Er moet een veilige inrichting voor fietsers en voetgangers voorzien worden. Het kadastraal perceel B268V4 kan mogelijks een rol spelen in het ontwerpen van een veilige ontsluiting. Het is hoe dan ook aangewezen de volledige verkeerssituatie mee te beoordelen wanneer de site Desbeck een nieuwe invulling krijgt.

Tot slot dient de ontwikkeling van de site – ongeacht de invulling met kmo en/of gemeenschapsvoorzieningen - afgestemd te worden op enerzijds de ontwikkeling van de groene as van de Ijsevallei. De bestaande groenstructuur op de site moet versterkt worden om zo de Ijsevallei als groene slagader verder uit te bouwen met ruimte voor natuur. Daarnaast moet ook de ontwikkeling rond de site voor waterwinning mee in rekening genomen worden.

### 3.7.6.5 Woonparken tussen de stationsomgevingen

#### A. Inleiding

Tussen het station 'Hoeilaart' en station 'Groenendaal' liggen 2 grootschalige woonparken. De woonparkbestemming laat geen verdere verdichting toe. De locatie in de nabijheid van de treinstations kan een troef/argument zijn om in te zetten op woonverdichting.

#### B. Inzichten

##### B.1. Knelpunten

- woningen op zeer grote percelen
- grenzend aan het Zoniënwoud
- laag tot ontbrekend voorzieningenniveau

##### B.2. Potenties

- grote woningen
- ligging nabij de treinstations

#### C. Toekomstvisie

**'Woonpark Pittoresk':** Gelet op de ligging nabij het station van Groenendaal, de ligging in woonpark en de huidige invulling met wonen kan hier een verdere woonverdichting worden vooropgesteld. Daar de site op basis van de objectieve screening niet weerhouden werd, ondermeer omwille van de beperkte uitrusting aan basisvoorzieningen en de afstand tot de kern, zal de woonverdichting beperkt worden tot het opsplitsen van bestaande grote woningen en wordt het verder verkavelen van het woonpark, met het optrekken van bijkomende woonvolumes, uitgesloten. De gemeente wil hiermee de dichtheid van 5 woningen per hectare binnen de vergunde verkavelingen blijven respecteren. Het oprichten van nieuwe, bijkomende woningen buiten de reeds vergunde verkavelingen wordt uitgesloten. Het creëren van bijkomende woongelegenheden door het opsplitsen van bestaande grote woningen wordt toegelaten maar wordt gekoppeld aan de nodige randvoorwaarden inzake perceelsgrootte, groenterreinindex, volume van de bestaande woning, gewenste woondichtheid voor het gebied enz. Deze elementen zullen worden vastgelegd in een RUP.

**'Woonpark Brugstraat – Acacialaan':** ligt gedeeltelijk in woonpark maar grotendeels in natuurgebied. Gelet op de ligging in natuurgebied wordt hier niet ingezet op verdere verdichting voor wonen. De bestaande woonfuncties kunnen behouden blijven maar de zone gelegen in natuurgebied moet volledig gevrijwaard blijven van nieuwe woonfuncties. De natuurlijke structuur moet hier verder versterkt worden.

## 3.8 Maatregelen en acties

### 3.8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende maatregelen en instrumenten opgesomd ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Ze worden samengebracht per deelstructuur. Een aantal van deze maatregelen worden doorvertaald in de bindende bepalingen. Deze tussenstap is belangrijk en benadrukt de strategische waarde van het instrument structuurplan. De progressie inzake uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

Beleidselement	Actieprogramma	Actor
<b>Gewenste openruimtestructuur</b>		
1. verhogen natuurwaarden Ijsevallei en plateau- en hellingsgronden	<ul style="list-style-type: none"> <li>opvolgen GNOP-acties</li> </ul>	gem. Hoeilaart
2. behoud kleine landschapselementen	<ul style="list-style-type: none"> <li>ecologisch bermbeheer</li> <li>sensibilisatie privé-eigenaars waardevolle elementen</li> </ul>	gem. Hoeilaart
3. behouden, versterken en herdefiniëren van de openruimtegebieden	<ul style="list-style-type: none"> <li>open houden van een aantal openruimtegebieden</li> <li>uitwerken van toekomstvisie per openruimtegebied gebaseerd op het onderzoek bij dit structuurplan (bijlage 5.1)</li> <li>waar nodig vertalen van toekomstvisie per openruimtegebied in één of meerdere RUP's</li> <li>(gedeeltelijk) omzetten van verschillende WUG's en WRG's naar een groene openruimtebestemming (zie tabel)</li> </ul>	gem. Hoeilaart
4. behoud Zoniënwoud, kleinere boscomplexen en open ruimtes	<ul style="list-style-type: none"> <li>ondersteunen openruimtebeheer Koedaal en Smeyberg</li> <li>behoud en ontwikkelen beboste zones Vlaanderveld</li> <li>ecologisch beheer Zoniënwoud</li> </ul>	Vlaams gewest gem. Hoeilaart
5. versterken connectiviteit Zoniënwoud en woonomgeving	<ul style="list-style-type: none"> <li>inrichten van poorten voor recreatief medegebruik</li> </ul>	Vlaams gewest gem. Hoeilaart
<b>Gewenste bebouwde ruimtestructuur</b>		
1. gefaseerde woonprogrammatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>aansnijden van onbebouwde percelen gelegen in woongebied</li> <li>woonuitbreidingsgebied Sloesveld gedeeltelijk aansnijden voor betaalbare huisvesting</li> </ul>	gem. Hoeilaart
2. toenemende 'appartementering' tegengaan	<ul style="list-style-type: none"> <li>vervanging van bestaande woningen door appartementen binnen de kern reguleren</li> </ul>	gem. Hoeilaart
3. renovatie stimuleren	<ul style="list-style-type: none"> <li>opvolging inventaris leegstand en verkrotting</li> </ul>	gem. Hoeilaart
4. verhogen woningdifferentiatie	<ul style="list-style-type: none"> <li>aandachtspunt in sociaal gestuurde en betaalbare woonprojecten</li> <li>inzetten op nieuwe woon- en verkavelingsvormen</li> </ul>	gem. Hoeilaart partners
5. verdringing inwoners van Hoeilaart	<ul style="list-style-type: none"> <li>inzetten op betaalbare huisvesting</li> </ul>	gem. Hoeilaart partners

6. behoud waardevolle grootschalige panden	<ul style="list-style-type: none"> <li>eigenaars aanmoedigen tot instandhouding en zonodig klasseren</li> </ul>	gem. Hoeilaart
8. gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>afschaffen van reservegebieden voor woonwijken</li> <li>strategisch verdichten van binnengebieden</li> <li>stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik</li> <li>doorbreken van de woonlinten</li> <li>introductie van nieuwe woonvormen</li> <li>opmaken van één of meerdere RUP's</li> </ul>	gem. Hoeilaart
9. doorbreken van de woonlinten	<ul style="list-style-type: none"> <li>realiseren van openruimteverbindingen en natuurverbindingen door venstervorming of strategische stapeling</li> <li>opmaken van één of meerdere RUP's</li> </ul>	gem. Hoeilaart

### 3.8.2 Watertoets

Het decreet integraal waterbeleid van 18 juli 2003 bepaalt dat voor elk (ruimtelijk) plan de watertoets moet gebeuren, nl. nagaan of het plan geen schadelijk effect heeft op het natuurlijk watersysteem.

Het voorstel van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is in essentie gebaseerd op het fysisch basissysteem: De helft van het grondgebied wordt ingenomen door het Zoniënwoud, waar niet aan geraakt wordt. De andere helft van de gemeente wordt gestructureerd door de Ijsevallei, die maximaal open wordt gehouden. De vele kleine zijvalleities van de Ijse worden eveneens maximaal beschermd als groene vingers.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan neemt dan ook geen ruimtelijke opties met een schadelijke impact op het natuurlijk watersysteem.

Bij elk project of plan zal de nodige aandacht worden gegeven aan de overstromingsproblematiek evenals aan het duurzaam omgaan met water.

### 3.8.3 Overleg

De gemeente vraagt inspraak en overleg met de afdeling Bos & Groen over hun bebossingsprojecten op het grondgebied van Hoeilaart (timing en uitvoering)

## 3.9 Indicatieve ruimtebalans afstemming openruimtestructuur en bebouwde structuur

De gemeente wenst door de opmaak van RUP's een aantal herbestemmingen door te voeren in functie van de versterking van de openruimtestructuur en de bebouwde structuur.

Deze herbestemmingen omvatten uitsluitend de herbestemming van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen.

Hierna wordt een indicatieve ruimtebalans toegevoegd van herbestemmingen die ingevolge de keuzes van het structuurplan kunnen ingeschat worden.

**Herbestemming WUG en WR naar een openruimtebestemming**

Nummer	Naam gebied	opp totaal (ha)	opp te herbestemmen (ha)
1	WUG Station/Nilleveld	9,38	0,00
2	WUG Sloesveld	7,57	2,81
3	WUG Terheidestraat	2,51	1,28
4	WUG Geneesheerstraat	5,93	1,49
5	WR Waversesteenweg	8,78	6,71
6	WR J. Lindtstraat	16,04	10,11
7	WUG Solheide	5,43	0,00
Totaal te herbestemmen van hard naar zacht			22,39

Tabel 29: Herbestemming van hard naar zacht (nummers zie figuur 26 WUG en WR)

Naast deze herbestemmingen zullen er ook herbestemmingen doorgevoerd worden van harde naar zachte bestemmingen om het doorknippen van woonlinten te kunnen juridisch verankeren. De oppervlaktes en de juiste locaties zullen geconcretiseerd worden bij de opmaak van RUP's.

**Saldo gekende herbestemmingen**

Het saldo van de herbestemmingen van is ten voordele van de openruimtebestemmingen met een batig saldo van ruim 22,39 ha bijkomende openruimtebestemmingen.

## 4 BINDEND DEEL

### 4.1 Inleiding

Overeenkomstig het decreet van 24 juli 1996 geïntegreerd in het decreet van 18 mei 1999 bevat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart ook een derde deel, namelijk het bindend gedeelte. Dit bindend gedeelte is een vertaling van de doelstellingen uiteengezet in het richtinggevend gedeelte en dient dan ook in samenhang hiermee gelezen te worden om de juiste impact van de voorstellen te kunnen inschatten. De bindende bepalingen zijn de spil tussen de in het richtinggevend gedeelte uitgewerkte gewenste ruimtelijke structuur en de realisatie ervan. Hun functie bestaat erin het dwingend karakter aan te geven voor de uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan via uitvoerende instrumenten. Het bevat die maatregelen die essentieel worden geacht om de visie gesteld in het richtinggevend deel op het terrein uitvoerbaar te maken.

De bindende bepalingen zijn – gelet op hun functie en juridische waarde – verifieerbaar of toetsbaar.

### 4.2 Voorstel bindende bepalingen

#### 4.2.1 Openruimtestructuur

1. Opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het behouden, versterken en herdefiniëren van de openruimtegebieden.

De gemeente zal door de opmaak van een of meerdere RUP's - waaronder een RUP Open ruimte - met volgende doelstellingen:

- de open ruimte behouden, versterken en herdefiniëren;
- bescherming van de bestaande open ruimtebestemmingen;
- het verder uitbouwen van de groendooradering vanuit de open ruimte doorheen het woonweefsel door:
  - het doorbreken van woonlinten in combinatie met strategische verdichtingsprojecten;
  - het uitbouwen van de groendooradering met inbegrip van het realiseren van groene vingers en open ruimteverbindingen al dan niet door stapsteenverbindingen in volgende zones (zoals aangegeven op kaart 20):
    - binnengebied Sloesveld
    - binnengebied Kelleveld
    - binnengebied Weem en Hoge Heide
    - binnengebied Vlaanderveld
    - binnengebied Wolfsdelle
    - binnengebied Sieckensveld
    - binnengebied Ter Jansdelle
    - gebied Watertoren-Kerkhof
    - binnengebied Geneesheerstraat.
  - Herbestemming van woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken naar een openruimtebestemming.

2. Serregebied Molenberg: opmaak van een RUP voor de vrijwaring van het binnengebied met garanties voor de bestaande woningen en de aanwezige land- en tuinbouwactiviteiten.



#### 4.2.2 **Bebouwde ruimtestructuur**

3. Het woonuitbreidingsgebied Sloesveld wordt fasegewijs en gedeeltelijk aangesneden in functie van—betaalbare huisvesting in combinatie met de realisatie van een groene openruimteverbinding.

4. De opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap, te starten met de directe omgeving van de kern.

5. De opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het doorbreken van woonlinten.

6. Uitbreiding van het RUP 'Opsplitsen grote woningen' buiten de kern

#### 4.2.3 **Verkeersstructuur**

7. De gemeente zal werk maken van een netwerk van trage wegen doorheen de verschillende binnengebieden van de gemeente met het beleidsplan trage wegen – en eventueel latere actualisaties van dit plan - als leidraad

8. Het centrum van Hoeilaart wordt uitgebouwd als een verblijfsgebied op maat van voetganger en fietsers.

#### 4.2.4 **Toeristisch-recreatieve structuur**

9. De stationsomgeving van Groenendaal wordt als recreatieve poort tot het Zoniënwoud uitgebouwd. Het wordt een startpunt voor de ontdekking van het Zoniënwoud via wandel-, fiets- en ruiterspaden. De stationsomgeving van Groenendaal is een bevoegdheid van de hogere overheid. De gemeente zal wel aandringen om betrokken te worden bij iedere ontwikkeling in de stationsomgeving van Groenendaal.

#### 4.2.5 **Strategisch project**

10. De opmaak van een masterplan voor de stationsomgeving Groenendaal.

5 **BIJLAGEN**

## 5.1 Onderzoek openruimtegebieden – toelichting per gebied

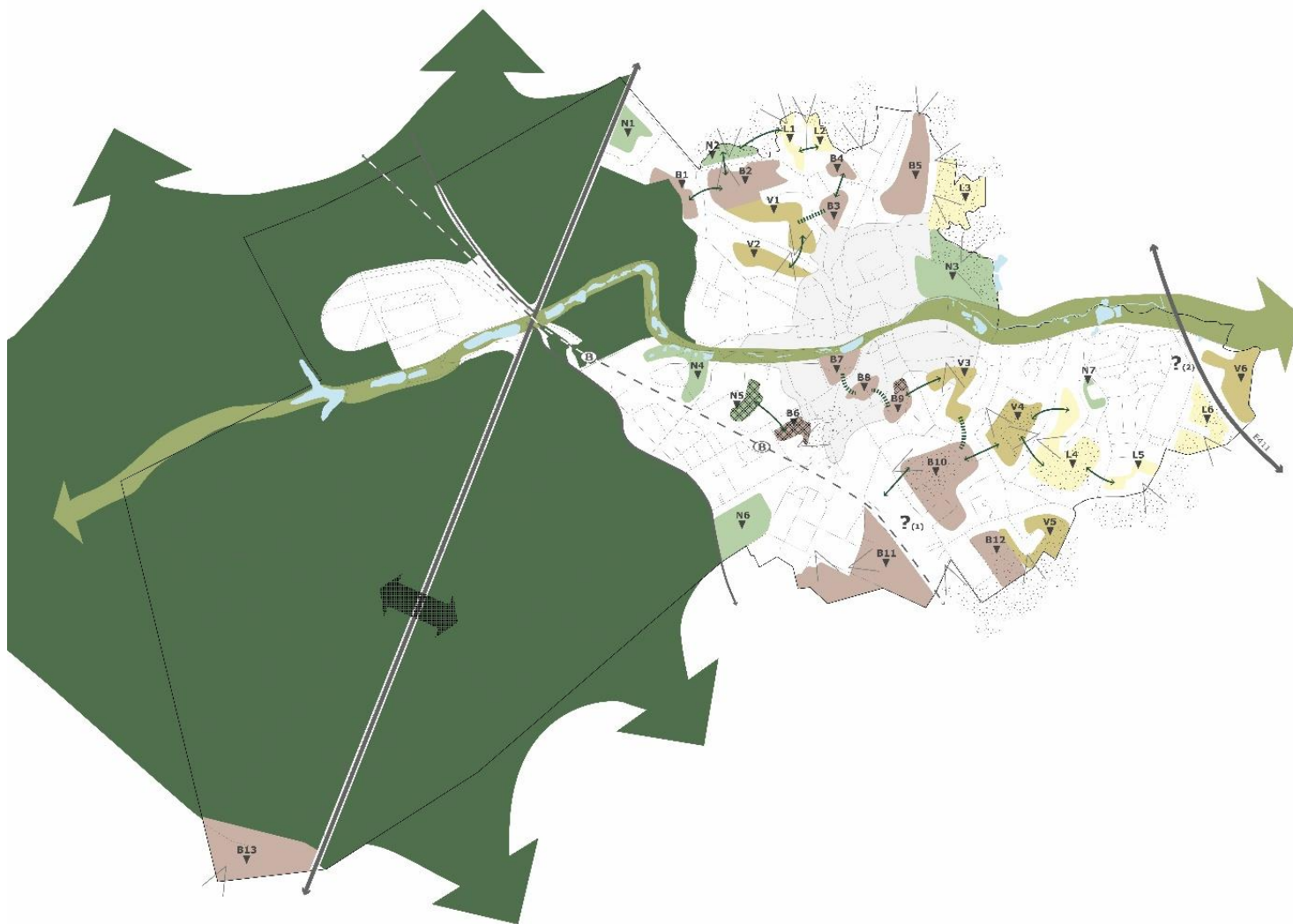


# 'ONDERZOEK OPENRUIMTEGEBIEDEN' TOELICHTING PER GEBIED

## EINDRAPPORT VERSIE GR2 – NA OPENBAAR ONDERZOEK

### Leeswijzer

Voor elk geïdentificeerd openruimtegebied wordt de ligging, de bestemming(en), het huidige ruimtegebruik, de kenmerken en de toekomstvisie toegelicht. Elk gebied is genummerd overeenkomstig onderstaande kaart van de gedetailleerde gewenste openruimtestructuur.



**Legende**

- Gemeentegrens
- Autosnelweg
- Gewestweg
- Spoorweg
- Treinstation
- Waterloop
- Woonkern
- Zoniënwoud
- IJsevallei
- Openruimtegebieden
  - Professionele landbouw (L)
  - Natuur (N)
  - Landbouw-natuurverweving (V)
  - Recreatief belevingsgebied (B)
  - Nader te onderzoeken
- Openruimteverbinding
- Natuurverbinding
- Ecoduct
- Vergezichten
- Landschap met traditionele kenmerken
- Af te stemmen met woonontwikkeling



## Professionele landbouw

Het aandeel professionele landbouw in Hoeilaart situeert zich hoofdzakelijk langsheen de randen van de gemeente. Het betreft zowel wei- als akkerlanden. Gezien de beperkte oppervlakten die nog onder effectief professioneel landbouwgebruik zijn, is het wenselijk om deze zoveel mogelijk te behouden. Dit is zeker het geval binnen de herbevestigde agrarische gebieden. Bovendien zorgt dit grondgebruik voor een behoud van de open landschappen en de waardevolle vergezichten te Hoeilaart. Deze gebieden en hun grondgebruik zorgen mee voor de specifieke eigenheid van de gemeente.

Binnen de selectie van professionele landbouwgebieden dienen de agrarische activiteiten, zoals onder meer wei-, akkerland en actieve serrebedrijven bestendig te worden. De serregebieden geraken door het verdwijnen van de druiventeelt echter meer en meer in verval. Hiervoor dient dan ook gekeken te worden naar een alternatieve invulling (al dan niet binnen de categorie professionele landbouw).

Naast een bestemming van het professioneel grondgebruik kunnen er ook mogelijkheden geboden worden aan medegebruik van de ruimte waar opportuniteiten zich voordoen. Het gaat dan om doorwandelbaarheid van de gebieden via trage wegen, versterken van de landschappelijke en natuurlijke waarden door de realisatie van kleine landschapselementen...

### Openruimtegebied professionele landbouw - L1

- ligging:
  - zone gelegen ten westen van de J.B. Blommaertstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met een serreconstructie in het zuiden
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - gebied is amper zichtbaar vanop de J.B. Blommaertstraat
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming
  - bestendigen van het weiland
  - behouden van de vergezichten
  - (visueel) toegankelijk maken van het openruimtegebied
    - voorzien van trage verbindingen
    - doorbreken van het woonlint (J.B. Blommaertstraat)
  - potentiële openruimteverbinding met L2
  - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied N2

## Openruimtegebied professionele landbouw - L2

- ligging:
  - zone gelegen ten oosten van de J.B. Blommaertstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met centraal een uitgesproken serreconstructie
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - gebied is amper zichtbaar vanop de J.B. Blommaertstraat
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming
  - bestendigen van het weiland
  - behouden van de vergezichten
  - (visueel) toegankelijk maken van het openruimtegebied
    - voorzien van trage verbindingen
    - doorbreken van het woonlint (J.B. Blommaertstraat)
  - potentiële openruimteverbinding met L1

## Openruimtegebied professionele landbouw - L3

- ligging:
  - zone gelegen ten oosten van de Koedalstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel volledig akker- en weiland
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - uitgesproken vergezichten richting het oosten
  - landschappelijk waardevol
- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
  - bestendigen van het glooiende open landschap
  - bestendigen van de akkerbouw en weiland met landschappelijke waarde
  - realiseren van een trage verbinding naar de IJsevallei
  - behouden van de vergezichten
  - geen verdere bebossing

## Openruimtegebied professionele landbouw - L4

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Sloesveldstraat, de Beukenlaan, de Tentrappenstraat, de Jos Kumpstraat, de Waversesteenweg en de Tenboslaan
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA

- grenst aan afwerkingsgebied, agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel hoofdzakelijk weiland met sporadisch akkers ifv professionele akkerbouw en enkele serres
  - geselecteerd als HAG
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten naar het binnengebied
  - landschappelijk waardevol
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
  - bestendigen van het weiland en akkerland waardoor een herbestemming bemoeilijkt wordt
  - toegankelijk maken van het openruimtegebied
  - behouden van de vergezichten
  - doorbreken van het woonlint (Sloesveldstraat)
  - potentiële openruimteverbindingen met openruimtegebied V4 en L5

#### Openruimtegebied professionele landbouw - L5

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Tentrappenstraat en Jos Kumpstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel akkerland met centraal actieve serreteelt
  - geselecteerd als HAG
- visie:
  - bestendigen van de akkerbouw en serres
  - ruimte voor uitbreiding van professionele serreteelt
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied L4

#### Openruimtegebied professionele landbouw - L6

- ligging:
  - zone gelegen rond de Forendijs
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
    - agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met sporadisch een serre
  - geselecteerd als HAG
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten naar het zuiden
  - landschappelijk waardevol
  - eenvoudig toegankelijk

- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming
  - bestendigen van het weiland
  - behouden van de vergezichten

## Natuur

Binnen de gemeente Hoeilaart bevinden zich verschillende gebieden die gekenmerkt worden door uitgesproken natuurlijke elementen. Het gaat hier zowel om kleine boscomplexjes als andere natuurvormen zoals ruigten, excessief grasland... Naast een belangrijke natuurlijke en ecologische waarde hebben ze vaak ook een cultuur-historische waarde of een landschappelijke waarde.

Het is wenselijk om enerzijds de natuurlijke zones te beschermen, te behouden, te versterken en te vergroten en anderzijds in te zetten op de realisatie van nieuwe zones natuur. Dit alles is essentieel om de natuurlijke en ecologische waarden te Hoeilaart te vergroten. Tegelijkertijd vergroot dit de woonkwaliteit in de gemeente en de belevingswaarde voor omwonenden en gebruikers en versterkt dit de reeds aanwezige landschappelijke waarden te Hoeilaart.

De natuurlijke elementen te Hoeilaart zijn zeer divers, zowel qua natuurtypes als qua functies. Het is wenselijk om de diversiteit aan natuurtypes te maximaliseren en dus zowel in te zetten op kleine bosgebiedjes, graslanden, ruigten... en deze zoveel mogelijk met elkaar te verbinden om de ecologische waarde ervan te maximaliseren. Ook qua andere functies die kunnen gekoppeld worden aan de natuur is er een grote diversiteit. In sommige zones zal de natuurfunctie primeren en is recreatief medegebruik beperkt mogelijk. In andere zones (bv. parkgebieden) is de recreatieve waarde prioritair maar zijn de natuurlijke en ecologische waarden tegelijkertijd niet te ontkennen.

### Openruimtegebied natuur - N1

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Terblokstraat, de Hertenaan en de Leopold II Laan
- bestemming(en):
  - parkgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel binnengebied met dense cluster van hoogstammig groen
  - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
  - anoniem binnengebied met privaat karakter
- visie:
  - herbestemmen ifv natuur
  - publieke toegankelijkheid minder opportuun

### Openruimtegebied natuur - N2

- ligging:
  - zone gelegen ten noorden van de Jan Lindtsstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:

- momenteel vooral weiland binnen de gemeentegrenzen en akkerbouw richting het noorden
- typerende glooiingen van het traditioneel landschap
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- visie:
  - herbestemmen ifv natuur rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
  - behouden van de vergezichten
  - weren van bebossing en landbouw
  - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied B2
  - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied L1

#### Openruimtegebied natuur - N3

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Bergstraat, de Overijsesteenweg en de gemeentegrens met Overijse
- bestemming(en):
  - natuurgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - ten westen momenteel binnengebied met dense cluster van hoogstammig groen ifv van een woning, ten oosten momenteel hoofdzakelijk akkerland
  - ten westen beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten (privatief en anoniem karakter), ten oosten typerende glooiingen van het traditioneel landschap (publiek karakter)
  - in het zuiden is een waterwinning met pompstation aanwezig, deze is volledig omheind en gebufferd met struikgewas
- visie:
  - behouden van de natuurbestemming rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
  - laten uitdoven van akkerbouw en versterken van de natuur rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
  - bestendigen van het open landschap
  - behouden, versterken en creëren van vergezichten
  - landschappelijk inpassen van de waterwinning met het pompstation
  - potentie als belevingsruimte

#### Openruimtegebied natuur - N4

- ligging:
  - zone gelegen langs de Groenendaalsesteenweg en Engelselaan
- bestemming(en):
  - natuurgebied volgens het APA en zone voor natuur met beperkt medegebruik volgens het BPA Groenendaal
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel tuinen
  - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten door haagstructuren



- privaat karakter
- anoniem binnengebied
- visie:
  - behouden van de natuurbestemming
  - mogelijkheid voor het inzetten van het natuurgebied als semi privaatieve belevingsruimte voor de omliggende woningen

#### Openruimtegebied natuur - N5

- Ligging:
  - zone gelegen tussen de Kasteelstraat, de JB Michielsstraat, de Vlaanderveldlaan, de spoorweg en de Brugstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel ingevuld met een dichte cluster van hoog- en laagstammig groen met ondergroei van struikgewas
- visie:
  - weinig geschikt voor agrarische activiteiten
  - behouden van de trage verbinding
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B6

#### Openruimtegebied natuur - N6

- ligging:
  - zone gelegen tussen de IJzerstraat, de Meutedreef en de Terhulpssteenweg
- bestemming(en):
  - natuurgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel binnengebied met dichte cluster van hoogstammig groen in combinatie met een grasveld met boomgaard
  - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
  - anoniem binnengebied met privaat karakter
- visie:
  - behouden van de natuurbestemming
  - publieke toegankelijkheid minder opportuun

#### Openruimtegebied natuur - N7

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Tentrappenstraat en de Beukenlaan
- bestemming(en):
  - parkgebied volgens het RUP Kinderdorp
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel een gebied met een dichte cluster van laag- en hoogstammig groen
  - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
  - anoniem binnengebied met privaat karakter

- visie:
  - behouden van de parkbestemming en integreren in de ecologische en natuurlijke structuur
  - behouden, ontwikkelen en versterken van de natuurlijke waarden

## Landbouw-natuurverweving

Binnen de landbouwgebieden te Hoeilaart zijn er vaak ook kleine landschapselementen aanwezig zoals bomenrijen, bosjes, hagen, bermen, bloemenweide...Het is dan ook belangrijk dat in deze gebieden zowel de agrarische activiteiten, waaronder weiland en akkerbouw, als de aanwezige groenstructuren en kleine landschapselementen de nodige ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en elkaar te versterken. Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar duidelijke beheersovereenkomsten. Bovendien kan bij het uitdoven van landbouw op bepaalde percelen deze opportuniteit benut worden om de natuurlijke structuur te versterken of kan er geëvolueerd worden naar beheerslandbouw op bepaalde percelen.

### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving - V1

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Willem Degreefstraat, de Steenbergstraat en de Edmond Vandervaerenstraat
- bestemming(en):
  - reservegebied voor woonwijken volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland in combinatie met gebundelde groenstructuren en sporadisch een serre
  - woonreservegebied J. Lindtstraat
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten richting het binnengebied
- visie:
  - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
  - afschaffen van het woonreservegebied
  - ruimte voor weiland behouden voor landbouwgebruik of paarden... mits garanties voor doorwandelbaarheid
  - behouden van de vergezichten
  - realiseren van trage verbindingen (RUP trage wegen)
  - behouden van openruimteverbinding met openruimtegebied V2
    - geen ontwikkeling met wonen
  - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B3

### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving - V2

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Edmond Vandervaerenstraat, de Josse Biesmansstraat en de Brusselsesteenweg
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met sporadisch een serre

- typerende glooiingen van het traditioneel landschap
- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming
  - bestendigen van het weiland
  - behouden van de vergezichten
  - behouden van openruimteverbinding met openruimtegebied V1

#### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving -V3

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Weemstraat, de Kellenborrestraat, de Tenboslaan en de Willem Matstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en woongebied met speciaal karakter volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel aaneenschakeling van weiland met lineaire en gebundelde groenstructuren en enkele serres in het zuiden
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten richting het binnengebied
- visie:
  - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
  - behouden, versterken en creëren van vergezichten
  - bestendigen van trage verbindingen
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B9 via doorbreken van het woonlint (Willem Matstraat)
  - potentiële natuurverbindingen met openruimtegebied B10

#### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving -V4

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Kelleveld, de Sloesveldstraat en de Tenboslaan
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en parkgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland in combinatie met lineaire en gebundelde groenstructuren van hoog- en laagstammig groen met centraal uitgesproken serreconstructies
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten richting het binnengebied
  - landschappelijk waardevol
- visie:
  - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
  - mogelijke link naar de Molenstraat cf. RUP Sloesveld
  - behouden van de vergezichten
  - bestendigen en versterken van de serrebouw ifv het serreproject
  - doorbreken van het woonlint (Tenboslaan/ Sloesveldstraat)
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B10 en L4

### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving - V5

- ligging:
  - zone gelegen rond de Broederlijkheidstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
  - afwerkingsgebied, agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met uitgesproken vergezichten richting het zuiden in combinatie met gebundelde en lineaire groenstructuren
  - centraal bevindt zich een dense cluster van hoogstammig groen
  - beperkte visuele connectie vanop de Waversesteenweg
  - vergezichten richting het zuiden
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - landschappelijk waardevol
- visie
  - behouden van de landbouw-natuurverwevingsbestemming
  - versterken van de bestaande groenstructuren
  - versterken van de visuele connectie vanop de Waversesteenweg

### Openruimtegebied landbouw-natuurverweving -V6

- ligging:
  - zone gelegen ten oosten van de E411 en ten zuiden van Paardenwater
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
  - agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel akkerlanden omsloten door dense groenclusters
  - geen serres aanwezig
- visie:
  - behouden van de landbouw-natuurverwevingsbestemming

## Recreatieve belevingsgebieden

Voor de categorisering van de openruimtegebieden wordt ook een nieuwe categorie, namelijk recreatieve belevingsgebieden, geïntroduceerd. Dit omwille van de vele openruimtegebieden met een gediversifieerde invulling en de visie van de gemeente om de open ruimte op haar grondgebied ook maximaal te kunnen inzetten voor het vergroten van de woon- en leefkwaliteit en het beleefbaar maken van de openruimtegebieden. Het polyvalent karakter laat bovendien toe om het gebied af te stemmen op veranderlijke dynamieken en wijzigende realiteiten.

De recreatieve belevingsgebieden kunnen diverse functies en invullingen krijgen. De openruimtefunctie dient hierbij echter centraal te blijven. In de recreatieve belevingsgebieden horen nog steeds de 'traditionele' openruimtefuncties zoals (recreatieve) landbouw en natuur thuis. Hiernaast wordt er in deze gebieden de mogelijkheid geboden om extra in te zetten op de beleving van deze openruimtegebieden voor de inwoners van

Hoeilaart. Hierbij kan bijvoorbeeld ingezet worden op recreatief medegebruik in diverse maten en vormen gaande van een trage weg met rustpunt tot een buurtparkje met ontmoetingsruimte, speeltoestellen in materialen afgestemd op het openruimtekarakter van het gebied, volkstuintjes en dergelijke. Daarnaast kunnen bepaalde recreatieve functies ook een onderkomen krijgen binnen deze gebieden indien de gemeente de noodzaak hiertoe kan aantonen en indien er geen significante aantasting is van de openruimtefunctie. Voorbeelden hiervan zijn (jeugd-)verenigingen met een beperkte nood aan bebouwde en verharde ruimte die de omringende open ruimte maximaal kunnen benutten, sportmogelijkheden die toegankelijk zijn voor iedereen en ingebed zijn binnen een groene omgeving... Dergelijke mogelijkheden en /of initiatieven zullen steeds dienen te worden opgenomen in een RUP voor een bepaalde zone en kunnen geen onderwerp uitmaken van een generieke benadering op alle gebieden.

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B1

- ligging:
  - zone gelegen ten westen van de Brusselsesteenweg
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
  - zone voor 'buitenpiste / weiland' en 'weiland / agrarisch' gebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Musette
  - zone voor manege en 'weiland – agrarisch gebied' volgens het RUP Zonevreemde maneges - Dondi
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel hoofdzakelijk weidland ifv maneges met een uitgesproken serreconstructie in het zuiden
  - momenteel wordt een gedeelte van de zone, geselecteerd als Zoniënwood volgens het APA, gebruikt voor agrarische doeleinden
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
  - creëren van overgangszone tussen het Zoniënwood en stedelijk Hoeilaart (cf. HORIZON-project)
  - bestendigen van het weiland ifv maneges
  - potentie als belevingsruimte door de maneges
  - doorbreken van het woonlint (Brusselsesteenweg)
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B2

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B2

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Jan Lindtsstraat, de Willem Degreefstraat en de Brusselsesteenweg
- planologische context:
  - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Lindt 2
  - zone jeugdlokalen en speelplein volgens het BPA Halan Cauter
  - parkgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - woonreservegebied J. Lindtstraat
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap



- vergezichten richting het binnengebied
- Halan Cauter als speelterrein voor kinderen
- In het oosten dense cluster met hoog- en laagstammig groen en een ondergroei van struikgewas in combinatie met een open veld
  - geselecteerd op de biologische waarderingskaart als biologisch zeer waardevol gebied)
  - niet toegankelijk waardoor er geen beleving is van de zone
- visie:
  - inzetten op recreatieve beleving
  - afschaffen van het woonreservegebied
  - ruimte voor weiland ifv landbouw of paarden mits garantie op doorwandelbaarheid
  - behouden van de vergezichten
  - realiseren van trage verbindingen (RUP trage wegen)
  - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied B1 en N2 via doorbreken van het woonlint (Steenbergstraat)
  - geen ontwikkeling met wonen
  - behouden van de gesloten parkzone in het oosten in combinatie met het open speelveld

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B3

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Watertorenstraat, de Klein Vuurgatstraat, de Guillaume Dekleermaekerstraat en de Steenbergstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland in combinatie met een speelbos en dense cluster van hoogstammig groen met ondergroei van struikgewas
- visie
  - behouden van de parkbestemming
  - versterken van de bestaande invulling
  - ontwikkelen en versterken als recreatieve bestemming
  - bestendigen van het speelbos
  - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied V1
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B4

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B4

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Klein Vuurgatstraat en Watertorenstraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel hobbylandbouw in combinatie met dense cluster van hoogstammig groen met ondergroei van struikgewas.
- visie:
  - inzetten op recreatieve beleving

- creëren van vergezichten richting het noorden
- potentieel versterken van de hobbylandbouw (volkstuintjes)
- potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B3

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B5

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Koedalstraat, de Keizerstraat en de Jezus Eiksesteenweg
- bestemming(en)
  - serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met serres en wijngaarden afgewisseld met langgerekte tuinpercelen onderverdeeld in enkele kamers door lineaire groenstructuren
  - strategisch gebied Molenveld
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
  - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
- visie:
  - land- en tuinbouwactiviteiten behouden en verder laten ontwikkelen in combinatie met private tuinen
  - geen nieuwe harde functies toelaten zoals nieuwe woningen en nieuwe bedrijven (kmo, ambachten),
  - herbestemmen ifv te behouden activiteiten

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B6

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Vlaanderveldstraat, de Charles Coppensstraat en Vosdellestraat
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel hoofdzakelijk ingevuld met hoogstammig groen
  - hoger gelegen binnengebied
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten richting de kern
  - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
  - weinig geschikt voor agrarische activiteiten
  - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
  - behouden van de vergezichten
  - doorbreken van het woonlint (Vlaanderveldstraat)
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied N5

## Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B7

- ligging:
  - Jan Van Ruusbroec park
  - zone gelegen tussen de JB Charlierlaan, de Willem Eggerickxstraat, de Baron de Man d'Attenrodestraat en de Rode Kruisstraat
- bestemming(en):
  - parkgebied volgens het APA
  - grenst aan het RUP Kern
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel ingevuld als parkgebied met hoogstammig groen met vijver en polyvalent grasveld ifv het gemeentehuis van Hoeilaart
  - publiek toegankelijk
- visie:
  - behouden van de parkbestemming
  - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
  - streven naar een opwaardering van de Ijse
  - behouden van het publieke karakter
  - doorbreken van het woonlint (Willem Eggerickxstraat)
  - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B8

## Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B8

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Willem Eggerickxstraat, de Désiré Vandervaerenstraat, de Waverssesteenweg en de J.B. Deridderstraat
- bestemming(en):
  - woonuitbreidingsgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel kleine weilanden met sporadisch een serre
  - WUG Terheidestraat
  - klein binnengebied
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - goed toegankelijk
- visie:
  - herbestemmen ifv recreatieve beleving in de vorm van park, natuur, serres, hobbylandbouw,..
  - uitsluiten van woonfuncties
  - bestendigen trage verbinding
  - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B7 en B9
  - niet behouden als WUG

## Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B9

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Alexis Moursinstraat, de Willem Matstraat, de Sint Annastraat, de Jan Baptist Denayerstraat en de Waverssesteenweg

- bestemming(en):
  - woonuitbreidingsgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met boomclusters
  - WUG Geneesheerstraat
  - Geneesheerstraat als trage verbindingsweg
  - kwalitatieve groenstructuren en zichten binnen het openruimtegebied
  - momenteel grasland
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - goed toegankelijk
- visie:
  - gedeeltelijk opgenomen in de selectie van voor wonen te verdichten binnengebieden gelet op de ligging aansluitend op de kern.
  - gedeeltelijk herbestemmen ivm recreatieve belevingsruimte in de vorm van park, natuur, hobbylandbouw,..
  - streven naar nieuwe woonvormen
  - bestendigen trage verbinding
  - behouden van de kwalitatieve groenstructuren en zichten
  - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B8
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied V3

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B10

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Jan Baptist Denayerstraat, de Tenboslaan, de Vriendschapstraat en de Waversesteenweg
- bestemming(en):
  - reservegebied voor woonwijken en agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland met lineaire en gebundelde groenstructuren en enkele solitaire serres
  - centraal bevindt zich een gemeentelijke boomgaard
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - landschappelijk waardevol
- visie:
  - potentie als belevingsruimte door de boomgaard
  - versterken van de gemeentelijke boomgaard
  - behouden van de trage verbindingen
  - behouden van de vergezichten
  - opheffen van reservegebied mits afwerking van restpercelen
    - potentieel verdichten langsheen de zuidoostelijke kant van de uitgeruste toegangsweg van de boomgaard
    - geen verdere verdichting langsheen de JB Denayerstraat
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied V4 via doorbreken van het woonlint (Tenboslaan)
  - potentiële openruimteverbinding met nader te onderzoeken zone (1) via doorbreken van het woonlint (Waversesteenweg)

- potentiële natuurverbinding met openruimtegebied V3

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B11

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Hazendreef, de Nilleveldstraat, de spoorweg en de gemeentegrens
- bestemming(en):
  - natuurgebied volgens het APA
  - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevremde maneges – Green corner
  - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevremde maneges – Equite
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland ifv maneges
  - vergezichten over weiland
- visie:
  - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
  - realiseren van trage verbindingen
  - potentie als belevingsruimte door de aanwezige maneges

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B12

- ligging:
  - zone gelegen rond de Broederlijkheidstraat
- bestemming(en):
  - parkgebied en agrarisch gebied volgens de gewestplan herziening
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - weide voor paarden
  - dense cluster van hoogstammig groen
- visie
  - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
  - bestendigen paardenweide in combinatie met doorwandelbaarheid
  - openstellen van de groenstructuur

#### Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B13

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Brassinelaan en de gewestgrens
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel volledig akkerland
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - vergezichten richting zuidwesten



- visie:
  - behoud van de landbouwfunctie
  - een mogelijke herbestemming naar andere functies zoals bos, park, zachte recreatie... kan uitsluitend in functie van de ontwikkeling van een toegangspoort naar het Zoniënwoud
  - behouden van de vergezichten

## Nader te onderzoeken

### Openruimtegebied (1)

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Nilleveldstraat, de Waversesteenweg en de spoorweg
- bestemming(en):
  - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel kleinschalige weides in combinatie met langgerekte tuinpercelen met in het zuiden enkele gebouwen in 2<sup>e</sup> bouworde
  - vergezichten richting het zuiden
- visie:
  - behouden van de agrarische bestemming
  - serregebied herbestemmen ifv weiland
  - bestendigen van de tuinzones
  - weren van nieuwe gebouwen in 2<sup>e</sup> bouworde
  - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B10

### Openruimtegebied (2)

- ligging:
  - zone gelegen tussen de Jos Kumpstraat en Blijde Inkomstlaan
- bestemming(en):
  - openluchtsport met beperkte accommodatie volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
  - momenteel weiland afgebakend met lineaire groenstructuren
  - geselecteerd als HAG
  - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
  - sterk reliëf
- visie- nader te onderzoeken:
  - de sterke helling bemoeilijkt de uitbreiding van de sportinfrastructuur aanzienlijk en bovendien heeft de gemeente ervoor geopteerd om in het RUP Nilleveld bijkomende ruimte voor sportvoorzieningen onder te brengen
  - een herbestemming i.f.v. hooi- en weiland is te onderzoeken in kader van de woonontwikkelingen rondom de stationsomgevingen

## 5.2 **Indicatieve, niet-limitatieve lijst door te knippen woonlinten**

**Indicatieve niet-limitatieve lijst van door te knippen woonlinten**

locatie	bestemming	GRS	acties	prioriteit	motivering
J.B. Blommaertstraat	agrarisch gebied / WLK	openruimtegebied L1 en L2	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied	2	aansluiting bij openruimtegebied in het noorden
Sloesveld	WLK / agrarisch gebied	openruimtegebied V4 en L4	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv natuurversterking	3	verbinding tussen grote openruimtegebieden
Tentrappenstraat	serrregebied / afwerkingsgebied	openruimtegebied L4 en L5	knippen woonlint + behoud en uitbreiding agrarisch gebied	1	L5 minder structureel
Beukenlaan	WLK / agrarisch gebied / parkgebied	openruimtegebied L4 en N7	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied en parkgebied	1	N7 minder structureel
Steenbergstraat	WLK / agrarisch gebied / reservegebied voor woonwijken	openruimtegebied V1 en B3	knippen woonlint + behoud/herbestemming agrarisch gebied + herbestemming reservegebied	3	natuurverbinding met Bemdekensveld
Tenboslaan	WLK / agrarisch gebied	openruimtegebied V4 en B10	knippen woonlint + herbestemming ifv natuurversterking	2	openruimteverbinding langs trage weg
Brusselsesteenweg	WLK / agrarisch gebied / reservegebied voor woonwijken	openruimtegebied B1 en B2	knippen woonlint + herbestemming ifv natuurversterking	3	structurele verbinding met Zoniënwood
Klein Vuurgatstraat	agrarisch gebied / afwerkingsgebied	openruimtegebied B3 en B4	knippen woonlint + herbestemming ifv zachte recreatie en natuurversterking	1	B4 minder structureel
Koedalstraat	WLK / serregebied / agrarisch gebied	openruimtegebied B5 en L3	knippen woonlint + herbestemming ifv zachte recreatie + behoud agrarisch gebied	3	verbinding tussen grote openruimtegebieden
Waversesteenweg	WLK / WUG	openruimtegebied B8 en B9	knippen woonlint + schrappen WUG	1	eerdere kleine openruimtekamers
Willem Matstraat	WLK / WUG	openruimtegebied B9 en V3	knippen woonlint + schrappen WUG + herbestemming ifv natuurversterking	2	openruimteverbinding langs trage weg
Waversesteenweg	WLK / reservegebieden voor woonwijken / agrarisch gebied	openruimtegebied B10	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv zachte recreatie	1	Waversesteenweg minder kwalitatief
Waversesteenweg	WLK / agrarisch gebied / parkgebied	openruimtegebied B10 en B12	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv zachte recreatie	2	B12 aansluitend op groter openruimtegebied

## 5.3 Eindrapport ontwikkeling sites Hoeilaart

# EINDRAPPORT 'ONTWIKKELING SITES HOEILAART - NOTA IN VOORBEREIDING VAN GRS GR2 - VERSIE NA OPENBAAR ONDERZOEK

## 1.1 Aanleiding en doelstelling

Op basis van het structureel overleg van 18 december 2017 werd een lijst met strategische acties opgesteld om de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te realiseren. Het gaat onder andere om het verdichten van (binnen)gebieden. Om deze strategische actie te kunnen realiseren, werd ze gekoppeld aan specifieke locaties.

Binnen de gemeente Hoeilaart zijn diverse gebieden gesitueerd die in aanmerking komen als potentiële locaties voor verdichting. Het gaat om sites die nog niet ontwikkeld, of slechts in beperkte mate ontwikkeld zijn. Deze gebieden variëren in oppervlakte en ligging ten opzichte van de kern en gaan van onbebouwde binnengebieden tot grotere zones rondom het station. In het APA, binnen de verschillende BPA's en RUP's zijn er algemene bepalingen opgenomen die de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze sites vastleggen. Deze bepalingen sluiten echter te weinig aan bij de realiteit, zijn al eens onvoldoende flexibel en maken een gediversifieerd beleid moeilijk.

In totaal werden 25 sites in beschouwing genomen. Een overzicht van de geselecteerde sites is weergegeven in onderstaande tabel.

<b>nummer/ letter</b>	<b>naam</b>
1	Station Groenendaal bedrijvenpark
2	Maneges Groenendaalsesteenweg
3	Woonpark Pittoresk
4	Brugstraat - Acacialaan
5	Zoniënbosstraat
6	JB Charlierlaan
7a	Gladiolenlaan
7b	Uitgebreid agrarisch gebied
8	Vlaanderveld - Vosdelle
9	Wijk 't Roth
10	Bouwbedrijf Rudy/Cindy Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
11	Stijn Streuvelslaan - oud kinderdagverblijf
12	Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
13	R. Lauwersstraat - sportsite
14	R. Lauwersstraat - Weemstraat
15	Waversessteenweg 14 - Van Kildonck
16	Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
17	JB Denayerstraat - Waversessteenweg
18	Kellenborrestraat
19	Tenboslaan/JB Denayerstraat - hoek
20	Site Desbeck

21	Sloesveld/Kelleveld
22	Recreatiegebied Kumpstraat
A	Schimpstraat
B	Serregebied Molenberg

---

| Lijst te onderzoeken sites

Om te kunnen bepalen welke van deze sites zich lenen voor ontwikkeling en verdere verdichting, werd zowel een toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur als een objectieve screening uitgevoerd.

## 1.2 Objectieve screening

Een eerste selectie werd gemaakt op basis van een objectieve screening. Elke site werd geanalyseerd op basis van een set van ruimtelijke indicatoren:

- hoogteverschil
- overstromingsgevoeligheid
- luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijn stof)
- max aan basisvoorzieningen
- voorzieningenniveau – lager onderwijs
- knooppuntwaarde openbaar vervoer
- mobiscore
- ontsluiting via openbare weg
- reistijd tot de kern
- ontsluiting trage wegen
- open ruimte
- inwonersdichtheid
- planologische bestemming

Voor elk van de bovengenoemde indicator werden de sites gescreend. Dit betekent dat elke site een score toegekend kreeg voor elke indicator. Aangezien de beoordelingsschaal voor elke ruimtelijke indicator verschillend is (reistijd in minuten, afstand in meter, overstromingsgevoeligheid in percentage, etc.), kunnen ze echter niet rechtstreeks met elkaar vergeleken worden. Daarom werd vervolgens voor elke indicator een afwegingskader opgesteld met eenzelfde beoordelingsschaal. Nadien werd elke site geëvalueerd en werden sites met een gunstige of zeer gunstige evaluatie vervolgens weerhouden. Vanuit een totaal van 25 geselecteerde sites werden op die manier 14 sites weerhouden die zich het meest lenen voor verdere ontwikkeling. Een overzicht van deze sites is weergegeven op onderstaande figuur.



- 5 Zoniënbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelslaun - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waversesesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waversesesteenweg
- 20 Site Desbeck



| Overzicht weerhouden sites o.b.v. objectieve screening

## Toetsing aan de gewenste bebouwde ruimte-structuur

Op basis van de gewenste bebouwde ruimtestructuur werd een tweede selectie gemaakt van sites die mogelijks in aanmerking komen voor verdere verdichting.

Binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden nieuwe woonontwikkelingen prioritair voorzien binnen de kern van Hoeilaart, of binnen de zone die rechtstreeks aansluit bij de kern. Dit omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties.

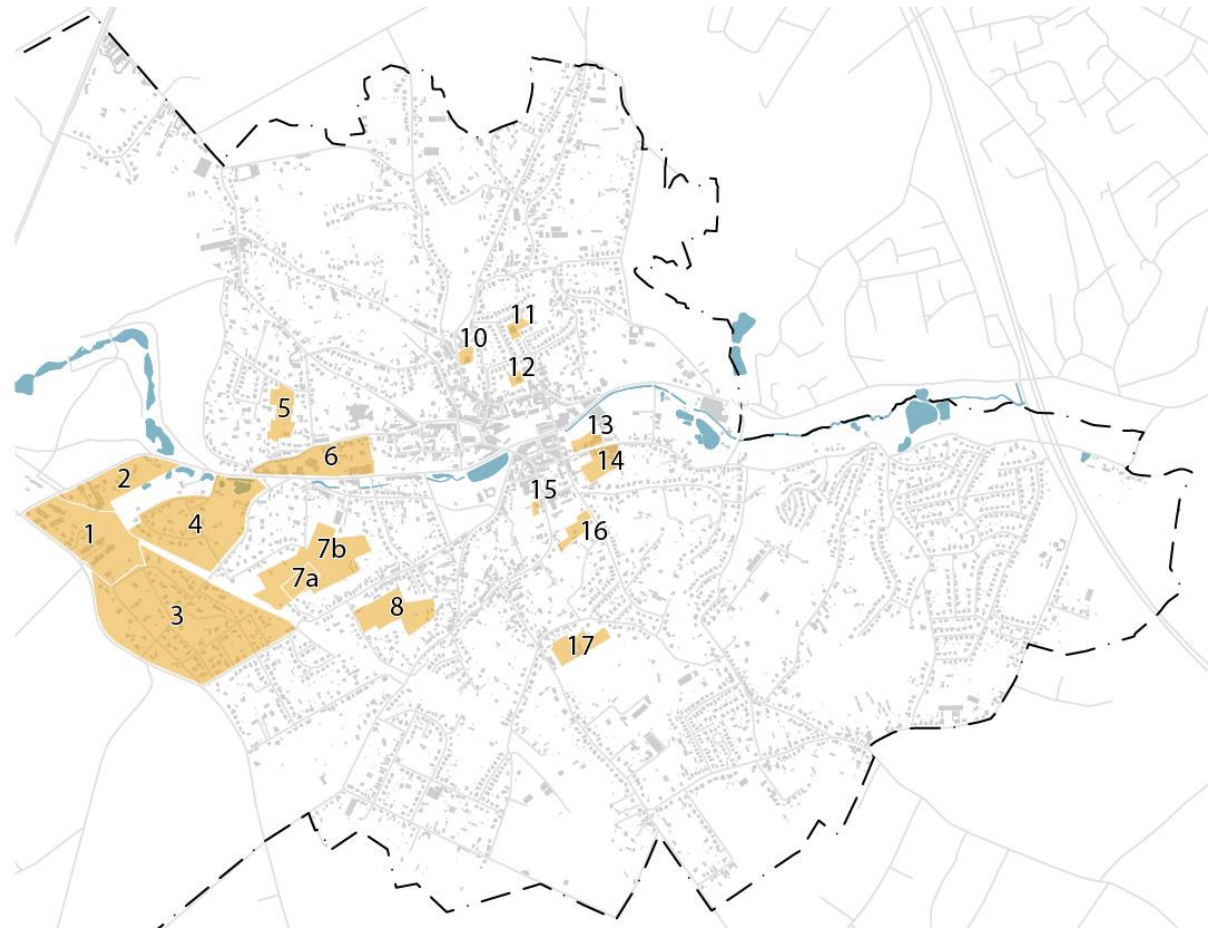
In tweede instantie kunnen nieuwe woningen worden voorzien in de omgeving van het station van Hoeilaart en het station van Groenendaal.

Daarop aansluitend kan, in derde instantie, verdichting wenselijk zijn op de as J.B. Charlierlaan gezien deze as de verbinding vormt tussen het station van Groenendaal en de kern. In dit opzicht kunnen ook de assen Vlaanderveldlaan en Charles Coppenslaan in aanmerking komen voor verdichting, gelet op de verbinding van deze assen tussen het station van Hoeilaart en de kern.

Gelet op deze gewenste woonstructuur, kan een selectie worden gemaakt van sites die in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling.

Sites nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 worden geselecteerd aangezien deze rechtstreeks aansluiten bij de kern van Hoeilaart. Sites nr. 7a, 7b, 8 en 17 worden tevens geselecteerd, omwille van de ligging nabij het station van Hoeilaart. Sites nr. 1, 2, 3 en 4 worden weerhouden omdat ze gelegen zijn in de directe omgeving van het station van Groenendaal. Ten slotte worden ook sites nr. 5 en 6 weerhouden, aangezien deze sites gesitueerd zijn op de as tussen de kern van Hoeilaart en het station Groenendaal. Een overzicht van de sites die weerhouden zijn na toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur, is weergegeven op volgende figuur.

- 1 Station Groenendaal bedrijvenpark
- 2 Maneges Groenendaalsesteenweg
- 3 Woonpark Pittoresk
- 4 Brugstraat - Acacialaan
- 5 Zoniënbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelslaan - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waverssesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waverssesteenweg



| Overzicht weerhouden sites o.b.v. toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur

## 1.4 Determinerend criterium 'openruimtebestemming'

Naar aanleiding van de resultaten van het openbaar onderzoek heeft de gemeente besloten om de huidige planologische bestemming als determinerend criterium te stellen met prioriteit boven andere criteria. Sites met een openruimtebestemming zoals bestemd in het APA (agrarijs gebied, bosgebied, natuurgebied...) zullen uit de selectie geweerd worden. Zij kunnen dus niet worden ingevuld met een woonfunctie.

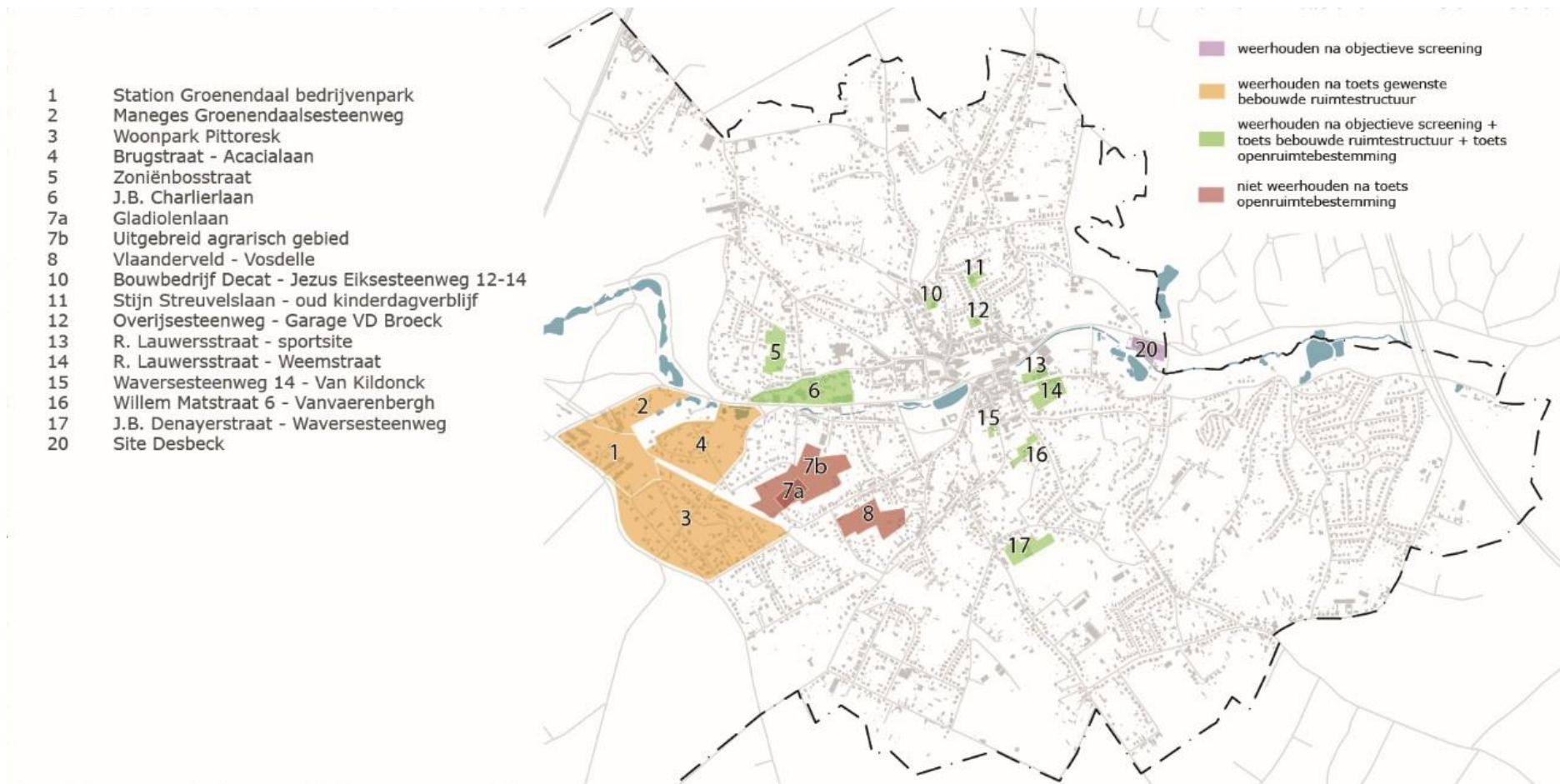
Dit impliceert dat de gebieden 7a, 7b en 8 niet langer geselecteerd worden voor verdere ontwikkeling.

## 1.5 Weerhouden sites

Zowel de objectieve screening, de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur als het criterium 'openruimtebestemming' zijn doorslaggevend om het ontwikkelingspotentieel van de sites te bepalen. Daarom worden deze drie selectiemethoden dan ook met elkaar vergeleken.

De sites die zowel weerhouden zijn op basis van de objectieve screening als op basis van de toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur en die geen openruimtebestemming hebben, zullen worden weerhouden als verdichtingslocaties. Voor de overige sites kunnen specifieke (strategische) acties worden voorgesteld of de bestemmingen blijven ongewijzigd behouden.

Een overzicht van de sites die geselecteerd werden op basis van de objectieve screening, de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur en de toets aan de openruimtebestemming evenals de combinatie van deze drie elementen is weergegeven op volgende figuur.



- 1 Station Groenendaal bedrijvenpark
- 2 Maneges Groenendaalsesteenweg
- 3 Woonpark Pittoresk
- 4 Brugstraat - Acacialaan
- 5 Zoniënbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelslaan - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waversesesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waversesesteenweg
- 20 Site Desbeck

| Overzicht weerhouden sites o.b.v. objectieve screening (paars), toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur (oranje), toets aan openruimtebestemming (rood) en finaal weerhouden sites na objectieve screening + toets aan gewenste bebouwd eruimtestructuur + toets openruimtebestemming(groen)



## 2 SITES VOOR (STRATEGISCHE) ACTIES

### 2.1 Doelstellingen per site

Voor de sites die niet weerhouden zijn worden volgende doelstellingen voorop gesteld:

- **'Station Groenendaal bedrijvenpark'** (nr. 1) en **'Maneges Groenendaalsesteenweg'** (nr. 2):

Hier wordt een invulling met wonen niet wenselijk geacht. De sites zijn wel gelegen aan een station maar er zijn geen andere voorzieningen (basisvoorzieningen, scholen...) aanwezig. Daarom worden deze sites nu niet geselecteerd als nieuwe woonontwikkelingen. De gemeente erkent dat de nu reeds bebouwde sites zeker potentieel hebben voor nieuwe ontwikkelingen maar wenst hierover verder onderzoek te voeren. Gezien de ligging nabij het station van Groenendaal is het opportuun om een masterplan voor beide sites op te maken dat de mogelijke toekomstige ontwikkelingen verder onderzoekt.

- Actie: opmaak masterplan met onderzoek naar opportune invulling gelinkt aan de behoeften van Hoeilaart en de gewenste ruimtelijke structuur.

- **'Woonpark Pittoresk'** (nr. 3):

Gelet op de ligging nabij het station van Groenendaal, de ligging in woonpark en de huidige invulling met wonen kan hier wel een verdere ontwikkeling voor wonen worden vooropgesteld. Daar de site op basis van de objectieve screening niet weerhouden werd, ondermeer omwille van de beperkte uitrusting aan basisvoorzieningen en de afstand tot de kern, zal de ontwikkeling beperkt worden tot het opsplitsen van bestaande grote woningen. Het oprichten van nieuwe woningen is hier niet wenselijk.

- Actie: opmaak RUP voor het splitsen van grote woningen in zone Pittoresk gekoppeld aan welomschreven criteria om het openruimtekarakter van het woonpark te vrijwaren.

- **'Brugstraat – Acacialaan'** (nr. 4): deze site ligt gedeeltelijk in woonpark maar grotendeels in natuurgebied. Gelet op de ligging in natuurgebied wordt hier niet ingezet op verder verdichting voor wonen. De bestaande woonfuncties kunnen behouden blijven maar de zone gelegen in natuurgebied moet volledig gevrijwaard blijven van nieuwe woonfuncties. De natuurlijke structuur moet hier verder versterkt worden.

- **'Site Desbeck'** (nr. 20):

De huidige bestemming van de site is kmo-gebied. Gelet op de ligging ten opzichte van de kern en aan de gemeentegrens wenst de gemeente hier geen verder woonontwikkeling mogelijk te maken. De site kan worden ingevuld als een duurzame KMO-zone met een kwalitatieve, klimaatneutrale en groene invulling. In tweede instantie en op de lange termijn kan het gebied voorbehouden blijven als reservegebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Ook bij deze invulling wordt een maximaal groene invulling nagestreefd. Een volledige invulling als groengebied wordt niet weerhouden.

### 2.2 Concrete acties

Vanuit de bovenstaande analyse kunnen concrete strategische acties worden opgesteld om de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart te realiseren:

1. Behoud van het bestaande RUP Kern waarbij de projectzones A, C en D prioritair worden voorbehouden voor woonontwikkeling.



2. Opmaak van het RUP 'Kern+' voor de zones aansluitend bij het RUP Kern. Hierbij wordt de invulling van de sites nr. 5, 6 en 10 t.e.m. 16 verder onderzocht en (her)bestemd voor wonen.
3. Opmaak van het RUP 'Stationsomgeving Hoeilaart'.
4. Opmaak van een masterplan voor de stationsomgeving Groenendaal met inbegrip van de sites nr. 1 en 2.
5. Opmaak van het RUP 'Opsplitsen grote woningen' voor het woonpark Pittoresk (site nr. 3).