



RUP KERN+

STARTNOTA - HERNEMING

VERSIE COLLEGE



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

Tel. 02 658 28 40

D+A nv

RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26
1500 Halle

T 02 363 89 10

The Colab:

Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01
2800 Mechelen

T 015 56 09 56

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

Ruimtelijk uitvoeringsplan Kern+

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle | The Colab: Hendrik Consciencestraat 5 bus 03/01,
2800 Mechelen – info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Ann Lambrechts, projectleider en erkend ruimtelijk planner

Anke Peleman, Christophe Vekeman, projectmedewerkers

fase	document	datum	revisie	versie
1	SN_dossier_visie_CBS	12/03/2025-al	al	1.0
	SN_dossier_herneming_visie_CBS	18/08/2025-ap	al	1.1
	SN_dossier met plan-mer-screening_versie gemeente	09/01/2026-ap	al	1.2
	SN_dossier met plan-mer-screening_versie_CBS	17/02/2026-ap	al	1.3

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het RUP.....	5
1.2	Onderzoek voor een concreet studiegebied.....	5
2	Planningscontext.....	7
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	7
2.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – in opmaak.....	8
2.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	10
2.4	Advies gemeente op Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	17
2.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart en gedeeltelijke herziening	18
2.5.1	Mobiliteitsplan Hoeilaart.....	35
2.5.2	Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart	41
2.6	Bestemmingsplannen.....	42
2.6.1	Gewestplan Halle – Vilvoorde – Asse	42
2.6.2	Algemeen Plan van Aanleg Hoeilaart (APA).....	43
2.6.3	Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).....	43
3	Bestaande toestand.....	48
3.1	Situering op macroniveau.....	48
3.2	Sectorale analyse.....	49
3.2.1	Landschap	49
3.2.2	Landbouw	51
3.2.3	Natuur.....	51
3.2.4	Water	53
3.2.5	Bebouwde ruimte.....	54
3.2.6	Mobiliteit	54
3.3	Beschrijving bestaande toestand – projectgebieden en overdrukzone dorpsgezichten	56
3.3.1	Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat.....	57
3.3.2	Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan.....	63
3.3.3	Projectgebied 3: As naar station Groenendaal – J.B. Charlierlaan	68
3.3.4	Projectgebied 4: Raymond Lauwersstraat.....	72
3.3.5	Projectgebied 5: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan.....	81
3.3.6	Projectgebied 6: Reconversiezone Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck.....	83

3.3.7	Projectgebied 7: Reconversiezone Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14.....	85
3.3.8	Overdrukzone dorpsgezichten.....	87
4	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	90
4.1	Een RUP met een + voor Hoeilaart.....	90
4.2	Doelstellingen.....	92
4.3	Ruimtelijke concepten	93
4.3.1	Verdichtingsconcepten voor de bebouwde ruimte	93
4.3.2	Respect voor Hoeilaart als ‘levendige kern’ én dorp in buitengebied.....	93
4.3.3	Afstemming op de openruimtestructuren en zachtere bestemmingen.....	95
4.3.4	Plaats voor water	96
4.3.5	Investeren in groendooradering en stapsteenverbindingen.....	97
4.3.6	Functieverweving stimuleren en ruimte voor niet-woonfuncties scheppen.....	98
4.4	Gewenste ontwikkeling projectgebieden.....	99
4.4.1	Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat.....	99
4.4.2	Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan.....	104
4.4.3	Projectgebied 3: As naar station Groenendaal – J.B. Charlierlaan	108
4.4.4	Projectgebied 4: Raymond Lauwersstraat (sportsite en Weemstraat).....	110
4.4.5	Projectgebied 5: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan.....	112
4.4.6	Projectgebied 6: Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck	113
4.4.7	Projectgebied 7: Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14.....	115
4.4.8	Overdrukzone dorpsgezichten.....	116
5	Eerste aanzet RUP Kern+	117
5.1	Schetsontwerp	117
5.2	Krachtlijnen van de voorschriften.....	118
6	Effecten van het RUP.....	121
6.1	Onderzoek tot m.e.r. en watertoets.....	121
7	Bijlagen.....	122
7.1	Toelichtende woordenlijst.....	122
7.2	Voorstudie.....	123

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Vandaag wordt het centrum van Hoeilaart, en specifiek het kerngebied van dit centrum, grotendeels in kaart gebracht door het RUP Kern (goedkeuring deputatie 16/12/2015) aangevuld met de bestemmingen van het APA. Tijdens de herzieningsprocedure van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (hierna: GRS), is gebleken dat, indien er ingezet moet worden op kernversterking, de opmaak van een bijkomend RUP ter uitbreiding van het huidige kernconcept nodig is. De bestemmingen zoals vastgelegd in het Algemeen Plan van Aanleg (hierna APA) staan niet toe om hedendaagse bouwvormen gekoppeld aan woonverdichting te realiseren.

De opmaak van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte heeft bovendien aangetoond dat de randgemeenten in de Vlaamse rand rond Brussel - en zeker Hoeilaart - in de komende jaren een sterke demografische groei zullen kennen. In Hoeilaart moet deze groei, overeenkomstig het GRS, opgevangen worden in het centrum van de gemeente en op de assen naar de stations (treinstations Groenendaal en Hoeilaart) mits er voldoende ruimtelijke draagkracht en voorzieningen zijn. De huidige zone van het RUP Kern en de bestemmingen van het APA volstaan echter niet om het hoofd te bieden aan de verwachte woonbehoeften volgend uit de demografische groei. Het RUP Kern+ bakent gebieden af waarbinnen kernversterking mogelijk wordt gemaakt. Het is hierbij niet de bedoeling om het huidige RUP Kern te herzien daar in dit RUP de nodige kansen op woonverdichting reeds werden ingeschreven.

1.2 Onderzoek voor een concreet studiegebied

Om Hoeilaart voor te bereiden op toekomstgericht wonen gekoppeld aan kernversterking en woonverdichting in het centrum werd een voorstudie¹ opgemaakt voor een zone van ongeveer 400 meter rondom het RUP Kern samen met de assen naar de stations².

In dit ruime studiegebied werd nagegaan waar verdichting en nieuwe functies mogelijk zijn en/of waar het niet aangewezen is om verder te verdichten.

De voorstudie onderzocht hoe het RUP zich kadert binnen de bestaande planningscontext en hoe de perimeter van het studiegebied meer concreet kan worden afgebakend. Daarbij werd onderzoek gevoerd naar verschillende plekken in het studiegebied die kunnen worden ingezet voor kernversterking en waar bijsturing van het APA aangewezen is om Hoeilaart klaar te maken voor toekomstgericht wonen en leven.

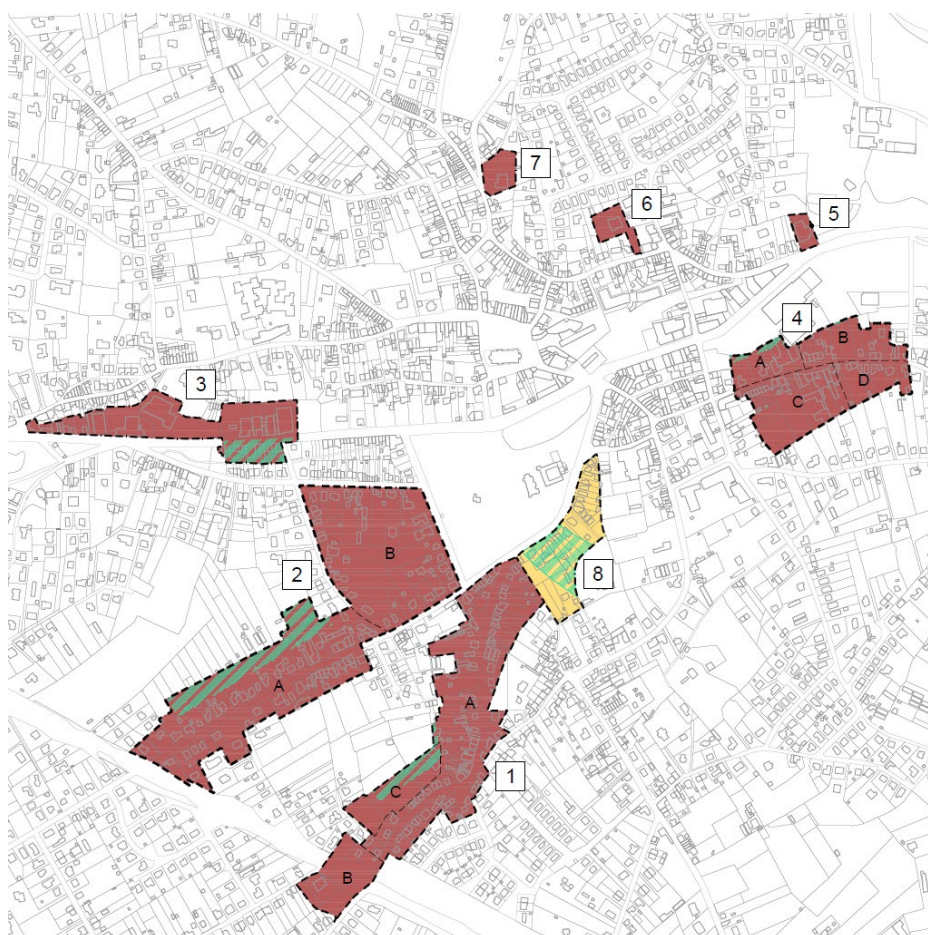
Daarbij werden ook de assen richting de treinstations Hoeilaart en Groenendaal geanalyseerd om te bepalen of en hoe deze als brug tussen de kern en de openbaar vervoersknooppunten konden worden ontwikkeld al dan niet in combinatie met woonversterking.

De voorstudie resulteerde in een selectie van zones (projectgebieden) die specifiek voor kernversterking en woonverdichting in aanmerking komen.

Het afgebakende studiegebied is aangeduid op onderstaande figuur:

¹ Deze voorstudie is als bijlage bij deze startnota gevoegd.

² Vanuit het bestek werd gevraagd om als studiegebied een zone van 400 m rondom RUP Kern samen met de assen naar het station af te bakenen en te onderzoeken



 Grens deelzone

1 Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart - Charles Coppensstraat

A Charles Coppensstraat

B Stationsomgeving Hoeilaart

C Binnengebied Charles Coppensstraat

2 Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart - Vlaanderveldlaan

A Vlaanderveldlaan

B Binnengebied Kasteelstraat - Baron de Man d'Attenrodestraat - Vlaanderveldlaan - J.B. Michielsstraat

3 Projectgebied 3: As naar station Groenendaal - Onderzoeksgebied J.B. Charlierlaan

4 Projectgebied 4: Raymond Lauwersstraat

A Sportsite - aansluiting sporthal

B Sportsite - aansluiting sportvelden

C Weemstraat deel I

D Weemstraat deel II

5 Projectgebied 5: Overijsesteenweg - Albert Biesmanslaan

6 Projectgebied 6: Reconvertiezone Overijsesteenweg - Garage Vandenbroeck

7 Projectgebied 7: Reconvertiezone Bouwbedrijf De Cat - Jezus Eiksesteenweg 12-14

8 Dorpsgezicht (overdruk)

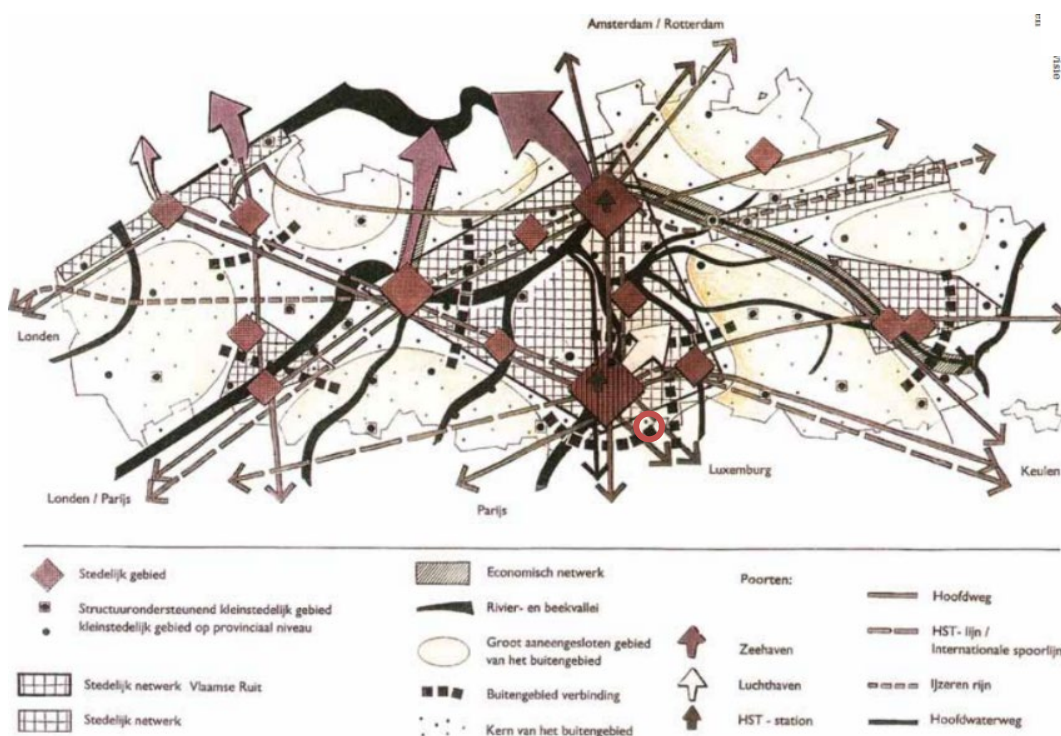
 Groene vinger (overdruk)

| Afbakening van studiegebied RUP Kern+ als resultaat van het in de voorstudie gevoerde onderzoek.

2 PLANNINGSCONTEXT

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV³) hanteert een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen die kort kan worden samengevat met de metafoor: 'Vlaanderen, open en stedelijk'. Concreet betekent dit dat er in de toekomst gestreefd wordt naar een duidelijker onderscheid tussen openheid en stedelijkheid.



De gemeente Hoeilaart behoort tot het buitengebied. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is dit het gebied waarin landelijke ruimte overweegt.

Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- structuurbepalende functies en activiteiten:
 - natuur;
 - bos;
 - landbouw;
 - wonen;
 - werken.
- andere functies en activiteiten van het buitengebied:
 - hieronder worden de functies en activiteiten verstaan die in bepaalde gebieden van het buitengebied weliswaar hoofdfunctie zijn maar die niet als structurerend voor het gehele buitengebied worden beschouwd, bijvoorbeeld recreatieve en toeristische activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (onder meer afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorzieningen), ontginningen en waterwinning.

³ 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.

2.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) – in opmaak

De Vlaamse Regering keurde op 14 juli 2025 de conceptnota van het beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) goed. Eerder keurde de Vlaamse Regering de strategische visie (2018) en de conceptnota over de bouwshift (2022) goed.

Tegelijk start ook de plan-MER-procedure met een kennisgevingsnota. De conceptnota en de kennisgevingsnota lagen ter inzage van de bevolking van 9 september tot en met 14 november 2025.

Het BRV vormt de opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zet een beleidslijn uit voor een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid. De strategische visie vormde een eerste stap naar het beleidsplan ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal naast de strategische visie ook een set van beleidskaders formuleren. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De conceptnota zet de krijtlijnen uit voor de opmaak van de strategische visie en de beleidskaders.

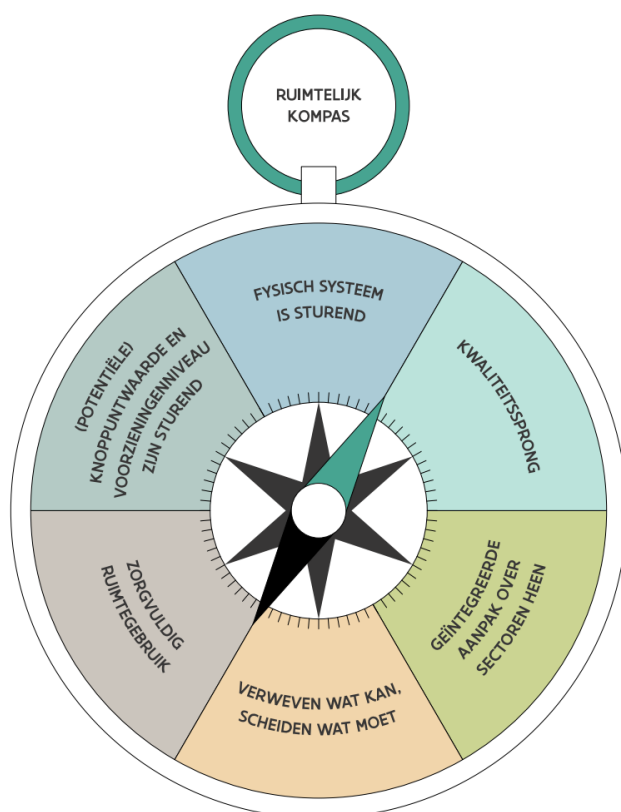
De conceptnota vertrekt vanuit **vier grote maatschappelijke opgaves**.

VIER GROTE MAATSCHAPPELIJKE OPGAVES	
2.1 Het verhogen van de leefkwaliteit	2.3 Het natuurlijk kapitaal beschermen en versterken
2.2 Het blijven waarborgen van welvaart	2.4 Vlaanderen toekomstbestendig maken

Door sturing van de ruimtelijke keuzes moet Vlaanderen beter kunnen bijdragen aan de maatschappelijke opgaves. Hier ligt een rol voor het BRV. Het ruimtelijk beleid moet garanderen dat vraagstukken met ruimtelijke impact worden ingevuld vanuit een evenwicht tussen sociale, economische en ecologische waarden, binnen een steeds veranderende context. Om bij te dragen aan de maatschappelijke opgaves vertrekt de ruimtelijke visie van de bouwshift. De conceptnota vat dit samen in drie **ruimtelijke transformatieopgaves**.

- Transformatie van het bestaande ruimtebeslag om bijkomende ruimtevraag maximaal te kunnen opvangen binnen het bestaande ruimtebeslag;
- Bijkomend ruimtebeslag doen dalen tot 0 ha/dag;
- Transformatie naar een robuuste open ruimte waar alle functies in samenhang goed functioneren en bodemzorg, natuurherstel, water- en landschapsbeheer de verantwoordelijkheid zijn van alle openruimtegebruikers (producerende diensten (voedsel...), culturele diensten (recreatie...), ecosysteemdiensten, behoud en herstel van de regulerende diensten (waterzuivering, klimaatregulatie...).

Aan deze transformatieopgaves worden 6 ontwikkelingsprincipes gekoppeld, gebundeld in een ruimtelijk kompas dat als toetsingskader voor het ruimtelijk handelen zal dienen. Dit moet ervoor zorgen dat de juiste ruimtelijke keuzes gemaakt worden.



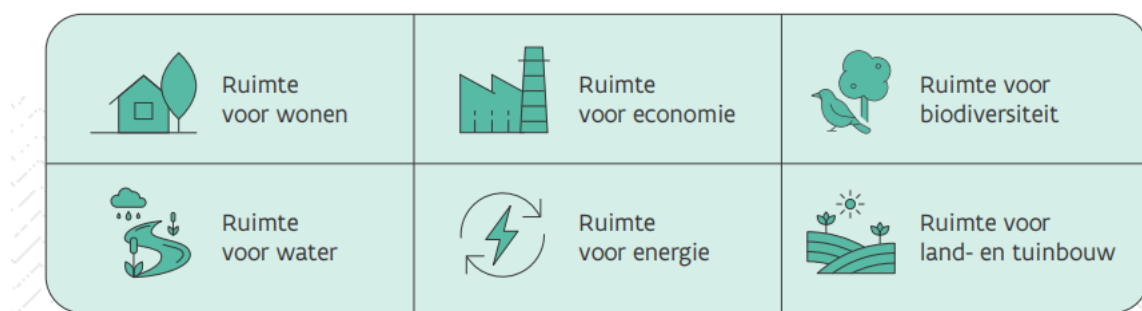
| Figuur Ruimtelijk kompas met 6 ontwikkelingsprincipes.

Zes principes als kompas voor ruimtelijk beleid

- Zorgvuldig ruimtegebruik met deelgebruik en meervoudig (tijdelijk) gebruik
- (Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend
- Verweven wat kan, scheiden wat moet
- Het fysisch systeem is sturend
- Kwaliteitsprong: ruimtelijke ontwikkelingen moeten kwalitatief zijn en bijdragen aan maatschappelijke opties.
- Geïntegreerde aanpak over sectoren heen: ruimtevragen tegen elkaar afwegen en impact mee in overweging nemen

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal uiteindelijk bestaan uit een strategische visie en één of meerdere beleidskaders. In de beleidskaders wordt ingezet op urgente maatschappelijke noden. De beleidskaders zijn operationeel van aard en zijn actiegericht. Het ruimtelijk kompas is hierbij sturend. In de ontwerp-beleidskaders zal de rol van Vlaanderen verduidelijkt worden evenals de verwachtingen ten aanzien van de andere bestuursniveaus en partners. Ook zullen er operationele doelen vastgelegd worden en zal worden bepaald welk instrumentarium en middelen daarvoor ingezet of ontwikkeld zullen worden. De conceptnota geeft reeds een inkijk in de beleidskaders waarvoor nu een traject opgestart wordt.

Zes operationele beleidskaders



- Ruimte voor wonen: Vlaanderen voorziet in voldoende bijkomende kwalitatieve en betaalbare woningen om demografische noden op te vangen in goed gelegen kernen binnen kwaliteitsvolle buurten waardoor het potentieel voor bijkomende voorzieningen en infrastructuur stijgt.
- Ruimte voor water: Vlaanderen maakt werk van een overstromings- en droogtebestendig Vlaanderen.
- Ruimte voor economie: Vlaanderen maakt werk van een duurzame ruimtelijke economische structuur die bijdraagt aan de competitiviteit en productiviteit.
- Ruimte voor energie: Vlaanderen ondersteunt de omschakeling naar meer hernieuwbare energie.
- Ruimte voor biodiversiteit: Vlaanderen beschermt, herstelt en versterkt de natuur en de realisatie van een fijnmazige, groenblauwe dooradering zowel doorheen de bebouwde als de open ruimte.
- Ruimte voor land- en tuinbouw: Vlaanderen behoudt en versterkt het agrarische gebied voor een duurzame en productieve land- en tuinbouw.

Voorliggend RUP schrijft zich in de ontwikkelingsprincipes en specifiek in de aanzet tot beleidskaders voor wonen, economie, biodiversiteit, water en energie.

2.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 werd het Beleidsplan Ruimte definitief vastgesteld door de provincieraad.

Het ontwerp van het Beleidsplan Ruimte formuleert een missie met een aantal basisprincipes voor het ruimtelijk beleid. Hieruit volgen dan strategieën waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie binnen Vlaams-Brabant.

Cultuurlandschap als nieuwe bril

De provincie is het resultaat van de eeuwenlange wisselwerking tussen het fysische systeem en menselijke activiteiten: een cultuurlandschap met twee dominante hoofdstructuren: de fysische structuur en de mobiliteitsinfrastructuur.

De menselijke activiteiten doen zich voor in verschillende types van omgevingen, 'bouwstenen' genoemd:

- fysische structuur;
- mobiliteitsinfrastructuur;
- steden;
- dorpenstructuur;
- perifere structuur;

- economische weefsel;
- openruimtestructuur.

Basisprincipes

Drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel dat we ze niet zien als strategie, maar als basisprincipes van dit beleidsplan ruimte.

1. efficiënt ruimtegebruik door optimaal ruimtelijk rendement:
 - compact bouwen;
 - verweving of meervoudig ruimtegebruik;
 - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
 - de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
 - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering;
2. nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
3. fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.

Omdat de beschikbare ruimte beperkt is, wil de provincie alle ruimtevragen in samenhang bekijken. De provincie schuift een geïntegreerde benadering, met samenwerking tussen verschillende actoren en sectoren. De herwaardering van het fysische systeem moet de samenhang tussen natuurlijke processen en ruimtelijke ontwikkelingen opnieuw zichtbaar maken. Respect voor het fysische systeem geeft duidelijke structuur aan ruimtelijke ontwikkelingen en maakt het cultuurlandschap leesbaar en duurzaam.

Strategieën

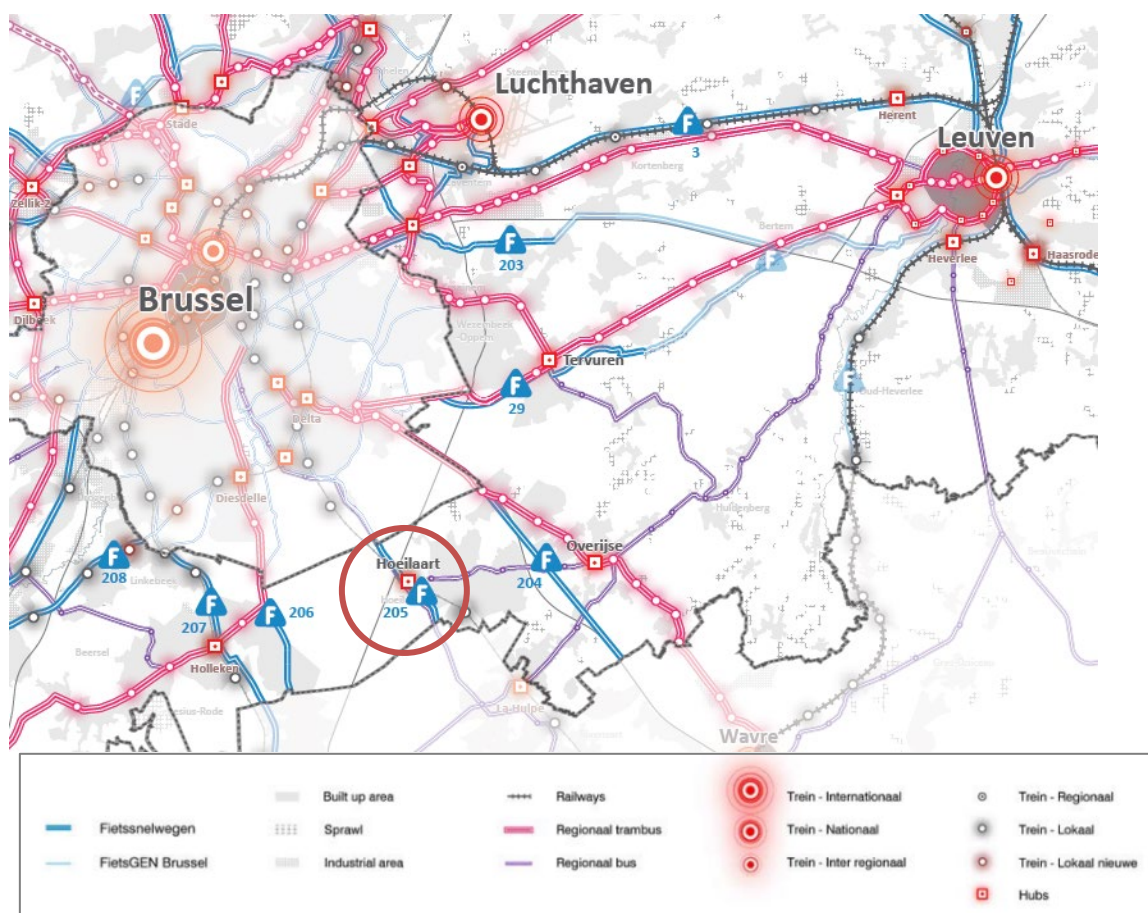
De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen.

- hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- netwerk van levendige kernen;
- internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten: Vlaamse Rand, de luchthavenregio, de Leuvense stadsregio
- ruimte voor energie.

Thematische beleidskaders

Mobiliteit

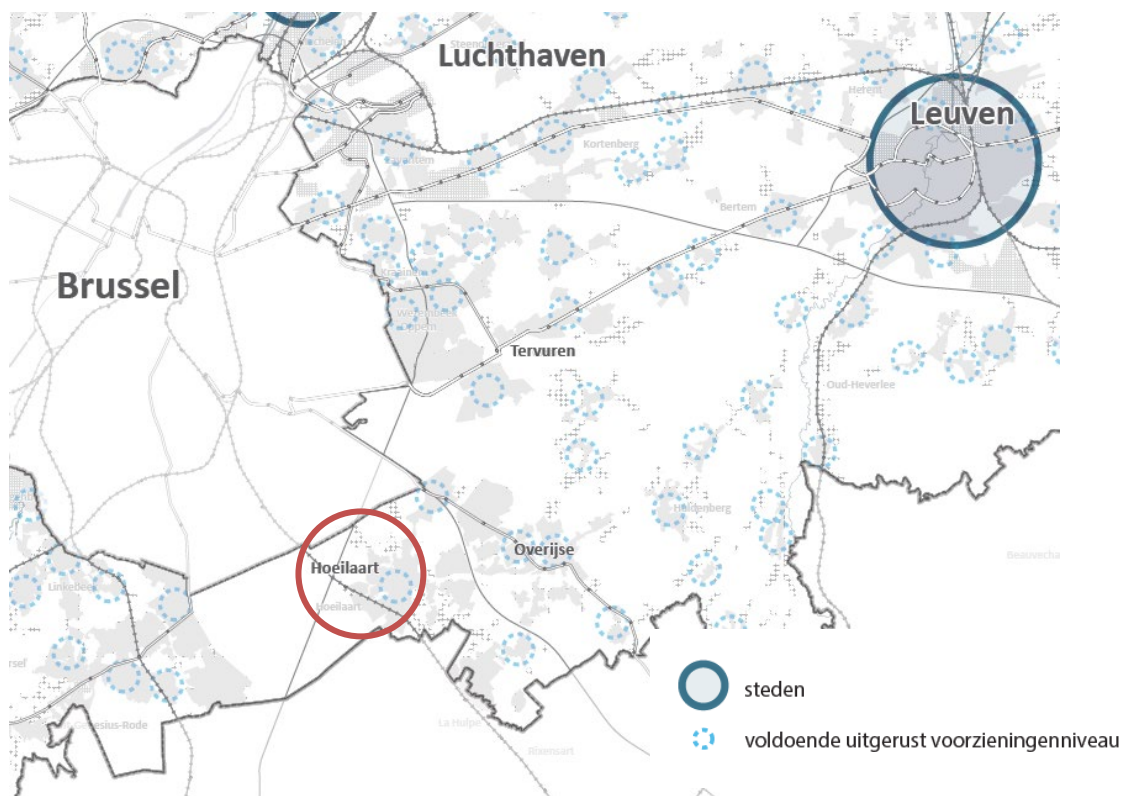
- minder verplaatsingen door een locatiebeleid;
- infrastructuur voor fietsers en voetgangers;
- performant openbaar vervoer;
- verkeersluwe stads- en dorpskernen;
- het wegennet optimaliseren;
- multimodale knopen;
- ruimte bieden voor innovatieve mobiliteitsoplossingen;
- multimodale logistieke transportmogelijkheden.



kaart openbaar vervoer en fietsnetwerken met aanduiding van het studiegebied, bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Voorzieningen

- clustering van voorzieningen in steden;
- complementair voorzieningenaanbod in hoogdynamische corridors;
- gedeelde voorzieningen binnen een dorpenetwerk;
- duurzame detailhandelsclusters;
- ontsloten openruimte- vrije tijds- en plattelandsvoorzieningen.

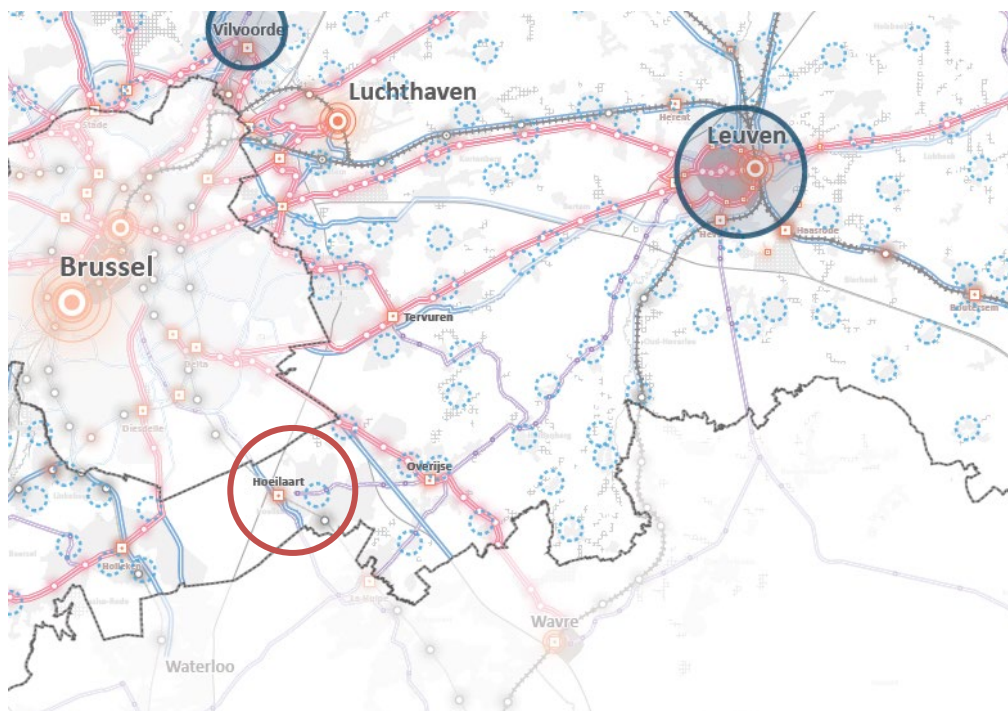


kaart voorzieningen met aanduiding van het studiegebied, bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Hoeilaart wordt aangeduid als een gemeente met een voldoende uitgerust voorzieningenniveau.

Wonen

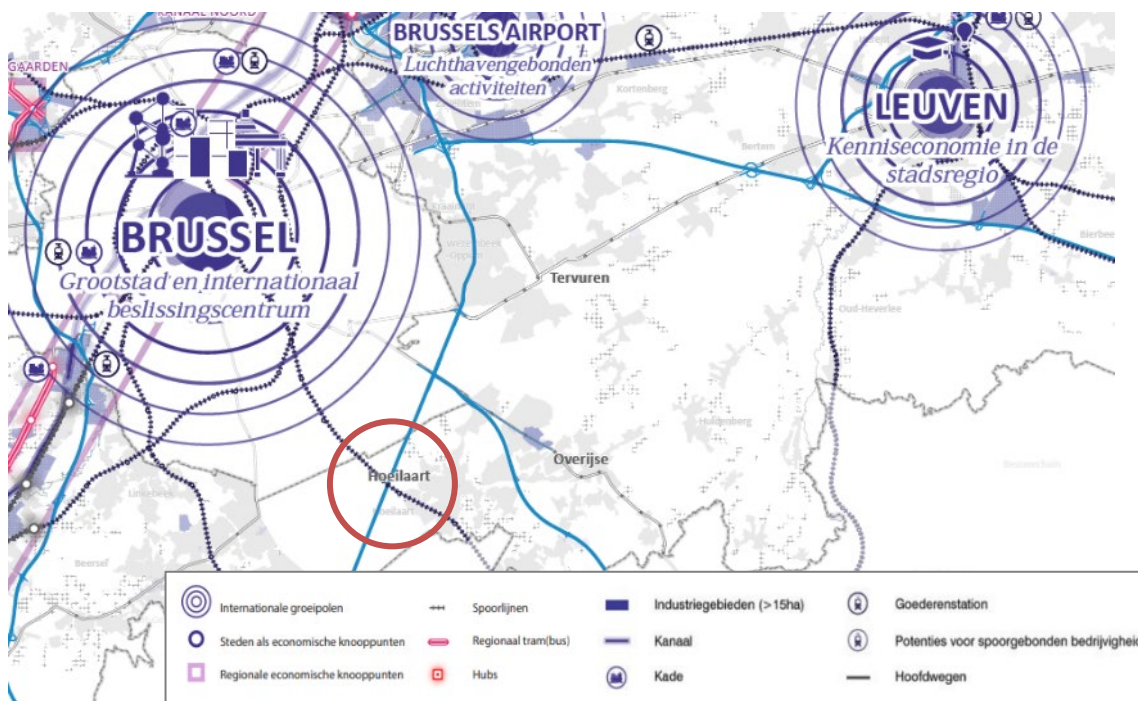
- demografische groei in de steden;
- groei binnen de kernen met een hoog voorzieningenniveau en binnen de multimodale corridors;
- buiten de corridors woningen concentreren in de dorpskernen;
- kwalitatieve kernversterking;
- selectieve verdichting en vernieuwing;
- goedkope woonprojecten met een sociaal karakter in steden en kernen;
- versnippering van de open ruimte tegengaan.



| kaart met de geschikte woonlocaties – synthese multimodale connectiviteit en nabijheid van voorzieningen met aanduiding van het studiegebied, bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Economie

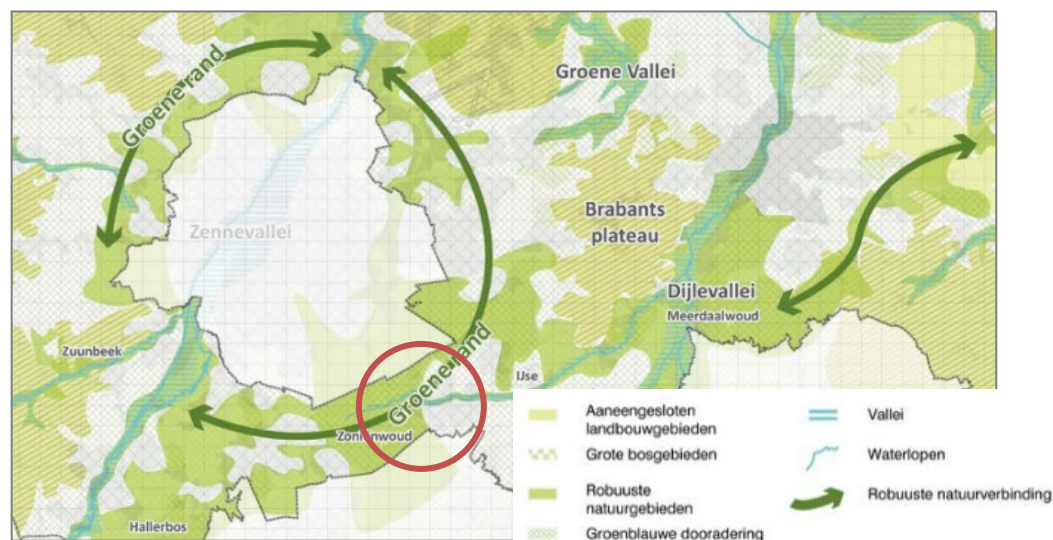
- drie internationale groeipolen;
- economische activiteiten in de steden;
- overige regionale economische knooppunten;
- benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht.



| kaart economische clusters met aanduiding van het studiegebied, bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Open ruimte

- grote natuurgebieden beschermen en versterken;
- groenblauwe dooradering van het grondgebied;
- vrijwaren van het landbouwgebied.



| kaart zachte ruggengraat – openruimtenetwerk met aanduiding van het studiegebied, bron: Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Energie

- minder energiebehoefte door nabijheid en bereikbaarheid;
- ruimte voor hernieuwbare energieproductie;
- buffering en uitwisseling van energie.

Beleidskader selecties en ontwikkelingsperspectieven

Hoeilaart als knooppunten in het mobiliteitsnetwerk – harde ruggengraat voor ontwikkeling – Wonen

Vanuit dit beleidskader leiden we af dat Hoeilaart (zie ook advies gemeente in volgende paragraaf) aangeduid wordt als een levendige kern. Levendige kernen zijn ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV) en hebben een voldoende hoog voorzieningenniveau. Binnen deze levendige kernen is het beleid erop gericht om het wonen en werken te bundelen in de goed ontsloten (knooppuntwaarde) en uitgebouwde (voorzieningen) kernen. Daarbuiten wordt ernaar gestreefd om de open ruimte maximaal te vrijwaren. Binnen de kernen wordt ingezet op een ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (locatie- en kernenbeleid) zijn bepalend voor de ontwikkelingskansen inzake bijkomende woonontwikkelingen. De opdracht is bijgevolg hoger ten aanzien van de plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau.

Er wordt prioritair ingezet op een kwalitatieve en selectieve verdichting van de goed ontsloten en uitgebouwde plekken (kernen met een stedelijk karakter, stationsomgevingen, etc.). De regio is in handen van de gemeente.

In een 'levendige kern' moet het wonen prioritair worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. Leegstaande gebouwen en onbebouwde percelen binnen woongebied aan een uitgeruste weg kunnen worden (her)ontwikkeld. Niet-uitgeruste woongebieden (binnengebieden) kunnen ontwikkeld worden, uitbreiding wordt vermeden (tenzij aangetoonde woonbehoeften).

Zowel lokale als bovenlokale voorzieningen (gericht op regionale behoeften) kunnen worden ingepast in deze kernen. Een bundeling van functies wordt nagestreefd, gekoppeld aan een optimale bereikbaarheid.

Er wordt gestreefd naar een maximale verweving van de economische activiteiten. Enkel indien het niet-verweefbare bedrijvigheid betreft, wordt clustering op een bedrijvengone vooropgesteld. Bijkomende bedrijvengones kunnen worden ingepland gekoppeld aan het HOV-knooppunt indien er onvoldoende ruimte is op de reeds bestaande bedrijvengones in de regio.

De groenblauwe dooradering en de uitbouw van kwalitatieve publieke ruimte binnen deze kernen dient versterkt te worden ter verbetering van de leefbaarheid en sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten de kern.

Suggesties vanuit de provincie

1. In de bijlage bij het beleidsplan ruimte suggereert de provincie om Hoeilaart/Groenendaal aan te duiden als strategische dorpskern. Dit is gebaseerd op drie parameters: (1) gelegen binnen of buiten stedelijk gebied, (2) knooppuntwaarde of mate van multimodale bereikbaarheid voor personen en (3) de plaatswaarde of het voorzieningenniveau.

Dorpskernen met een relatief hoge knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau noemt de provincie 'strategische dorpskernen'. Deze kernen scoren sterker op multimodale bereikbaarheid en/of aanwezigheid van diverse types voorzieningen. Ze hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) hogere knooppuntwaarde en/of

voorzieningenniveau. Deze kernen kunnen in het toekomstig ruimtelijk beleid een strategische rol spelen. Belangrijk is om deze kernen in beeld te brengen omdat de potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen binnen deze kernen zullen moeten gezocht worden. Als provincie erkennen we dus dat deze 'strategische dorpskernen' ontwikkelingsmogelijkheden hebben op diverse vlakken. Deze kernen kunnen verhoudingsgewijs meer bijkomende groei opvangen dan de andere dorpskernen. Buiten de stedelijke kernen zijn het dus deze 'strategische dorpskernen' die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) dienen op te vangen.

2. De provincie suggereert aan Vlaanderen om het gebied dat de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode omvat aan te duiden als een Vlaams focusgebied voor gebiedsgerichte ontwikkeling voortbouwend op het bestaande Vlaams Strategisch Project 'Horizon+'.

Hoeilaart in het robuust openruimtenetwerk - zachte ruggengraat voor ontwikkeling

Hoeilaart is verweven met de structurerende beekvallei van de Ijse, het structurerend boscomplex van het Zoniënwoud en belangrijke robuuste natuurverbinding van de Groene rand rond Brussel.

Deze grote natuurgehelen zijn bovendien plekken die de biodiversiteit in onze provincie beschermen. Naast een meer algemene soortenrijkdom komen hier de meeste bijzondere biotopen en bedreigde soorten voor. De samenhang tussen deze verschillende gebieden – zowel lokaal als bovenlokaal – is cruciaal voor de werking en de versterking van het openruimtenetwerk. Een duurzaam beheer en maximale bescherming staan hierbij voorop. Door deze gebieden te verweven, te verbinden en te herstructureren, krijgt de zachte ruggengraat een betere samenhang en meer ecologische kwaliteit.

2.4 Advies gemeente op Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Het college van burgemeester en schepenen heeft geen opmerkingen met betrekking tot het Beleidsplan. Echter willen ze benadrukken dat de gemeente zelf het ruimtelijk beleid op haar grondgebied wenst te bepalen en zelf invulling wenst te geven aan de categorisering "strategische dorpskern".

De lokale uitdaging vloeit voornamelijk uit de afstand van het HOV-knooppunt Groenendaal ten opzichte van de woonkern Hoeilaart en de ligging van het HOV-knooppunt aan de rand van en omgeven door het Zoniënwoud alsook de harde grens die de R0 op deze locatie vormt. Bovendien wordt het knooppunt omgeven door de gebiedsbestemming 'woonpark' (APA Hoeilaart), wat een zachte overgang vormt van het Zoniënwoud naar de hardere kernbestemming in het centrum van de gemeente. Het is de intentie van de gemeente om de bestaande kern van Hoeilaart en de uitlopers hiervan richting de stationsomgeving te versterken. De gemeente is hiervoor gestart met de opmaak van het RUP Kern+. Het is geenszins de bedoeling om een tweede kern te creëren bij het knooppunt Groenendaal. De ontwikkelingsmogelijkheden van het knooppunt Groenendaal werden onderzocht in een exploratief masterplan in het kader van de intergemeentelijke samenwerking Horizon+.

Opmerking

In augustus 2024 werd het masterplan afgerond. Uit deze studie blijkt dat op korte termijn er geen wijzigingen doorgevoerd worden gelet op de planningscontext en de huidige bebouwingsstructuur die zich niet eenvoudig leent voor omvorming naar andere functies. De stationsomgeving zelf valt in belangrijke mate binnen het BPA Vandammestraat dat vandaag

reeds voldoende verdichting aan het station toelaat. Het verder uitbouwen van de stationsomgeving tot een nieuwe woonkern voor Hoeilaart is strijdig met het structuurplan en vormt een bedreiging voor het natuurlijk werelderfgoed van het Zoniënwoud. Bovendien vraagt dit gebied een totaalaanpak. Diverse eigenaars/gebruikers wensen de kantoorfuncties wel te behouden en wensen nu niet in te gaan op een omvorming naar wonen. Gelet op de visie van het structuurplan wil de gemeente dit ondersteunen. Een eventuele beperkte omvorming naar wonen wordt niet ingepland voor de korte termijn. Deze problematiek wordt niet meegenomen in het RUP Kern+ maar kan op termijn voorwerp uitmaken van een apart RUP

2.5 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart en gedeeltelijke herziening

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart werd goedgekeurd op 25 februari 2010. Op 27 september 2021 keurde de gemeenteraad de gedeeltelijke herziening van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) definitief goed. De deputatie keurde de herziening goed op 18 november 2021.

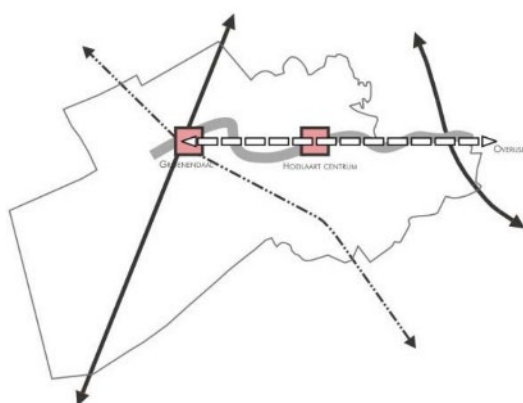
Basisdoelstellingen

In haar toekomstvisie wil Hoeilaart een groene residentiële gemeente worden in de schaduw van het Zoniënwoud. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoeilaart vertaalt zich in 5 basisdoelstellingen:

- kwaliteit van het wonen verbeteren;
- behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek;
- de natuur kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving;
- verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart;
- toeristisch-recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen.

Ruimtelijke concepten

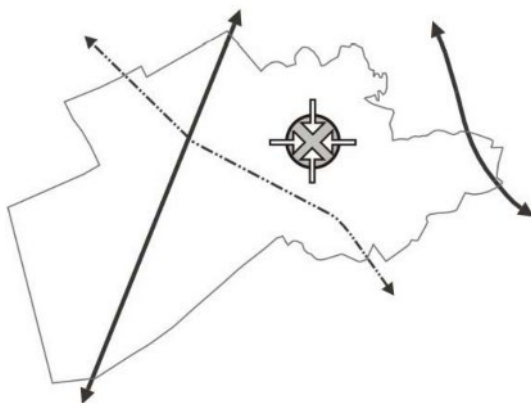
1. De IJsevallei als structurerende 'groene hoofdas' van Hoeilaart tot Overijse



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

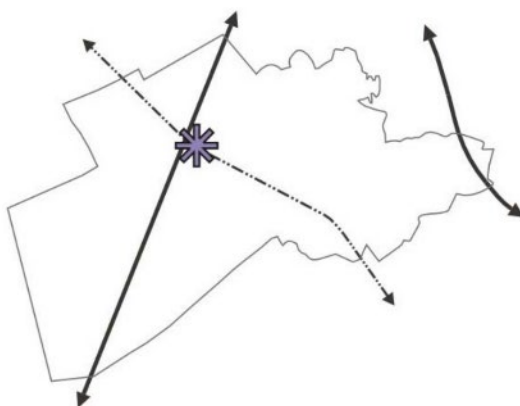
Deze projecten zijn gelegen in het centrum van de gemeente en in Groenendaal. Parallel met de IJse worden openbaar vervoers- en fietsassen uitgebouwd tussen Groenendaal en Overijse.

2. Versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart



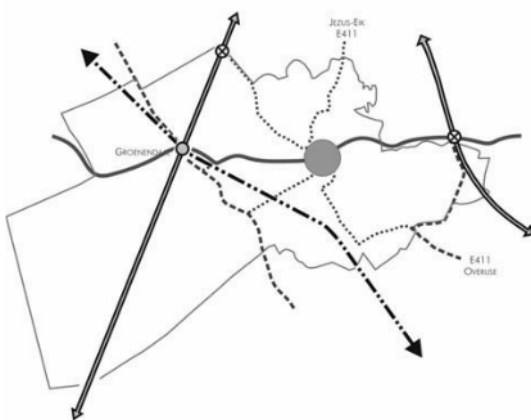
Het versterken van de kern en een gericht woonbeleid kan de aantrekkingskracht van het centrum verhogen. Op die manier wordt niet alleen gewerkt aan kernversterking, ook de uitwaaiing in de open ruimte van de bebouwing wordt tegengegaan.

3. 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.

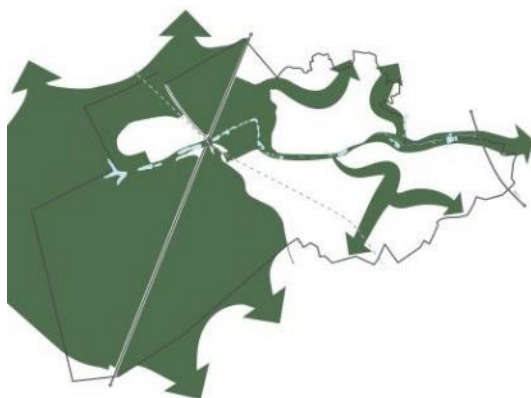
4. Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet



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.

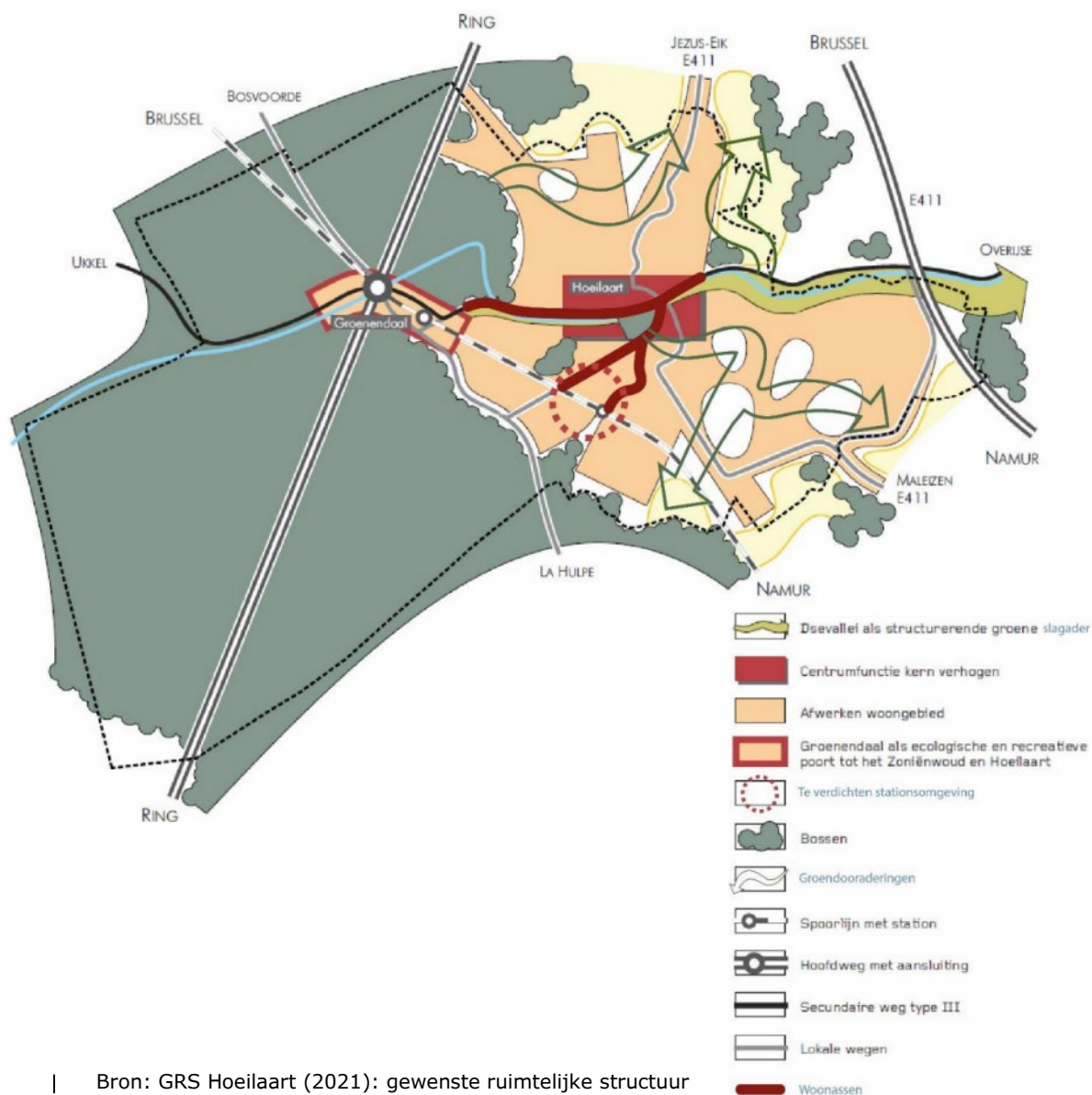
Dit kan door het beperken van de aansluitingen op hoofdwegennet tot Groenendaal en Jezus-Eik, mits optimalisatie van deze aansluitingen en het optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet en het inrichten van de overige wegen naar hun gewenste functie.

5. 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.

Synthese gewenste ruimtelijke structuur



| Bron: GRS Hoeilaart (2021): gewenste ruimtelijke structuur

Gewenste openruimtestructuur

1. Het versterken van de ecologische waarden in het Zoniënwoud en de connectiviteit met de woonomgeving in Hoeilaart

Het Zoniënwoud neemt op het grondgebied van Hoeilaart een oppervlakte van ongeveer 12 km² 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 Zoniënwoud 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

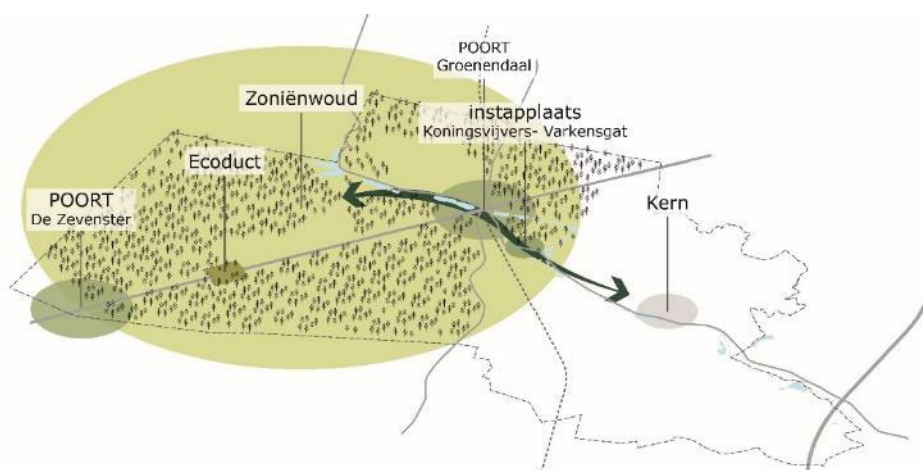
Ruimtelijke concepten

De derde algemene basisdoelstelling (cf. supra p. 19 - doelstelling 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.

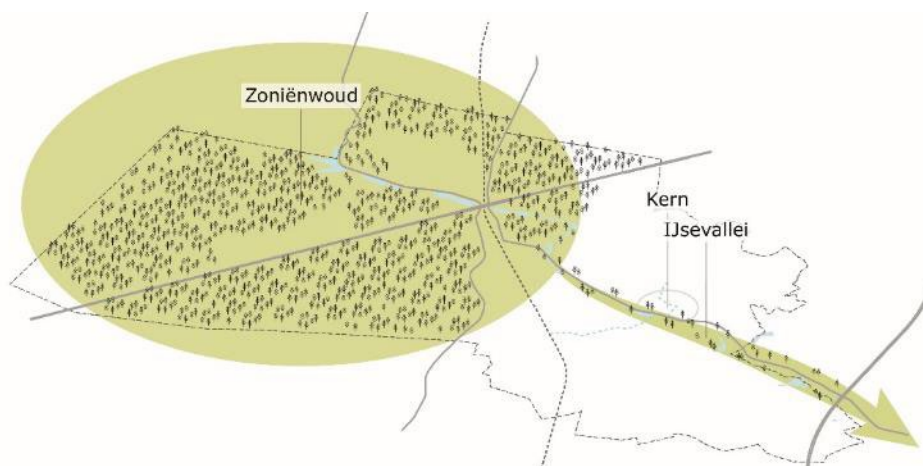
Binnen de gemeente Hoeilaart vormen Groenendaal en de Zevenster de poorten tot het Zoniënwoud. Daarnaast wordt de zone Koningsvijver-Varkensgat, ter hoogte van het station Groenendaal, een instapplaats. De verschillende poorten en de instapplaats fungeren hier als toegang op plaatsen waar de recreatieve 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 Hoeilaart en naar het IJsebos.

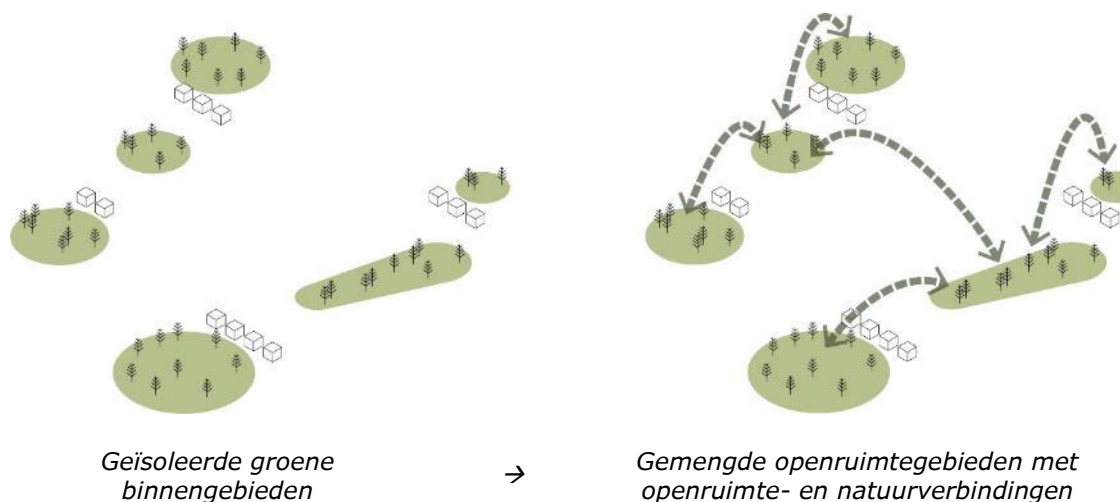
Verder takken ter hoogte van de kern de noord-zuidgerichte waterlopen Wijndaalbeek en Vosdelle/Terdellebeek aan op de IJse. Deze beken werden ingebuisd en fungeren de dag van vandaag nog louter als riolering en ter afwatering van hemelwater. Deze waterlopen zorgden echter voor de vormgeving van het reliëf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



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 Zoniënwood, telt Hoeilaart immers nog talrijke kleine openruimtegebieden tussen de verspreide bebouwing van woonlinten die het landschap versnipperen.

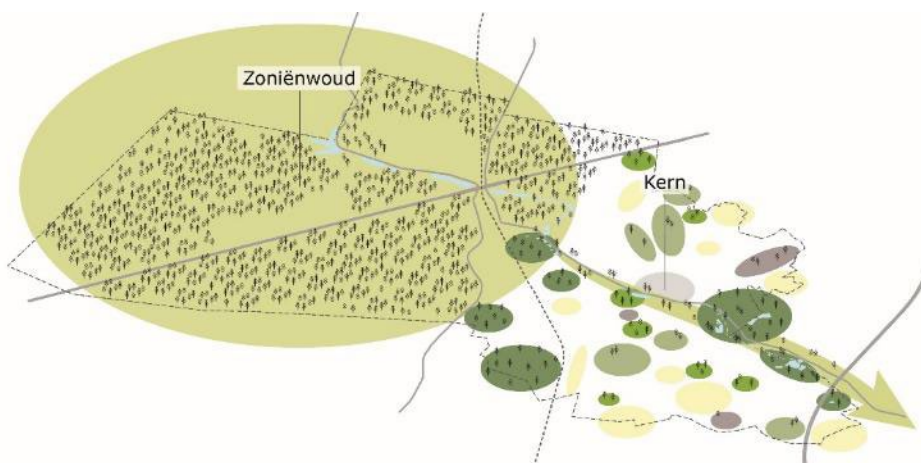
De harde definiëring van groene vingers in de bindende bepalingen bleek echter geen realistisch en werkbaar gegeven. De groene vingers omvatten onbebouwde binnengebieden, ingevuld met weiden, (verlaten) serregebieden en bosjes. Deze binnengebieden zijn echter meestal ingesloten en niet ontsluitbaar om groene assen te creëren. De verbinding naar de IJsevallei moet namelijk stevast bebouwing en wegnis 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 Zoniënwood. 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 getrokken tot in de kern

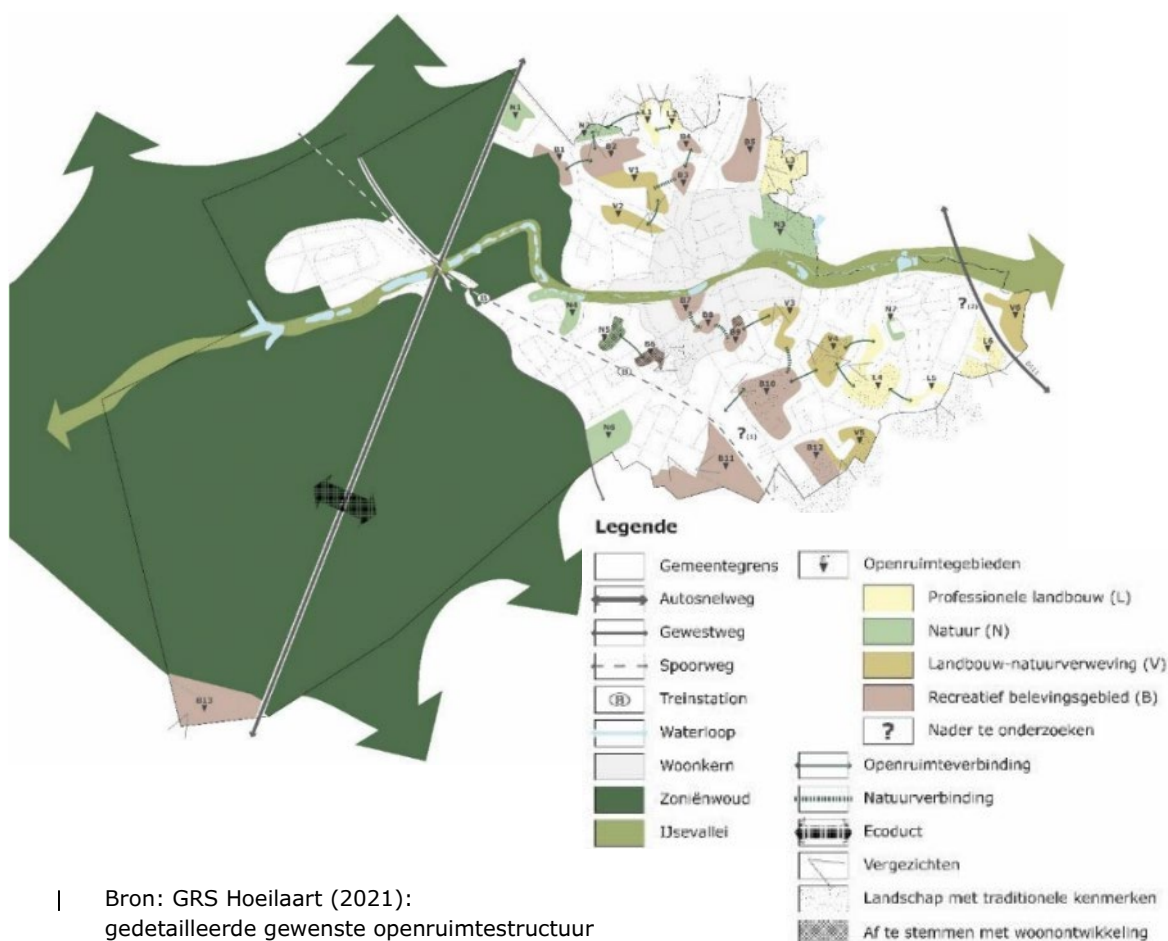


Kaart - Globale gewenste openruimtestructuur



| Bron: GRS Hoeilaart (2021): globale gewenste openruimtestructuur

Kaart – Gedetailleerde gewenste openruimtestructuur



| Bron: GRS Hoeilaart (2021):
gedetailleerde gewenste openruimtestructuur

Kaart – Gewenste openruimtestructuur met groene vingers realiseren door stapsteenverbindingen

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.



| Legende  indicatieve contouren groene vingers

Doorvertaling van de visie op de overige deelstructuren

Hieronder worden een aantal algemene aspecten die naar voren kwamen bij 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.

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. De opmaak van een RUP met de focus op het behoud en beheer van de openruimtegebieden is een mogelijkheid om de bepalingen uit het APA bij te sturen.

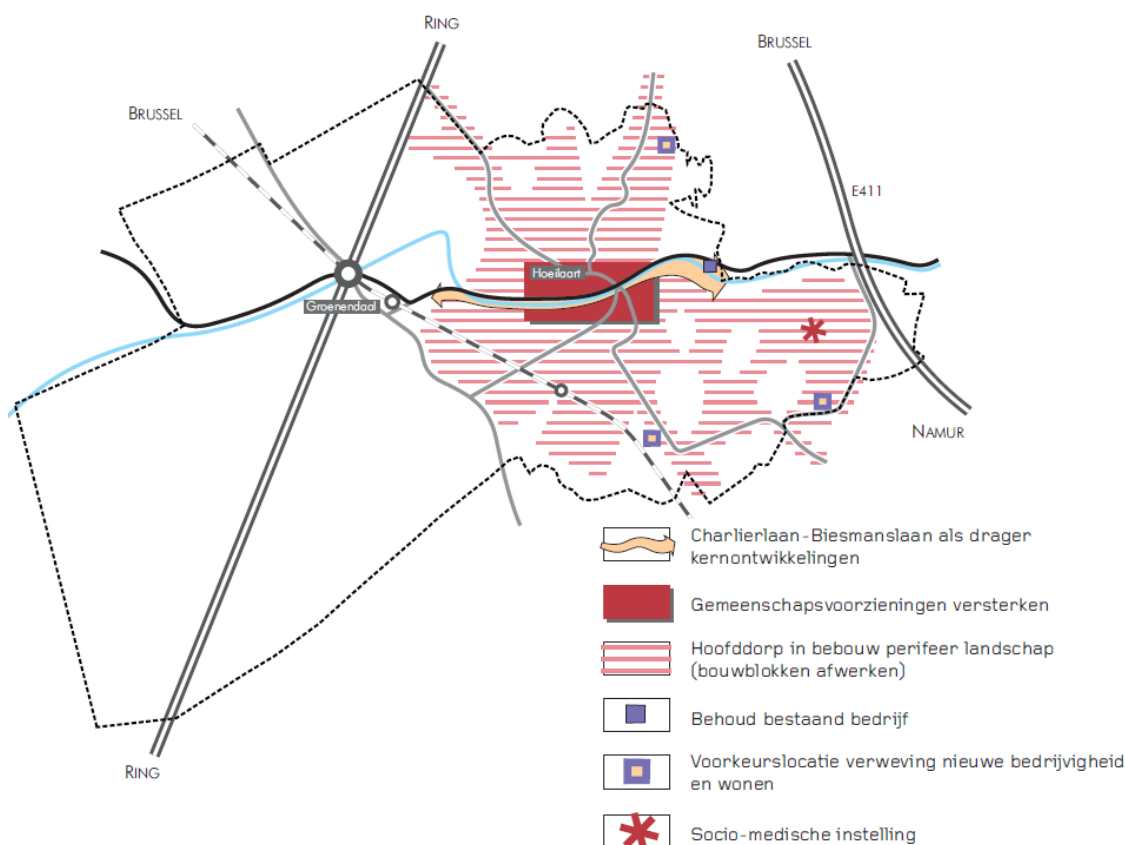
Strategische acties

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.

Gewenste bebouwde ruimtestructuur



Relevante uitgangspunten

1. 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.

2. 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.

2.1. 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.

Volgende figuur 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 bijhorende tabel 'Invulling WUG en WR' (cf. volgende pagina). De herbestemmingen van de WUG en WR zullen via een RUP juridisch verankerd worden.



| Figuur - Locatie woonuitbreidingsgebieden - reservegebieden voor woonwijken

Tabel - Invulling WUG en WR

Nr. op figuur	WUG/WR	Stand van zaken	toekomstperspectief
1	WUG Station/Nilleveld	wordt ingevuld in de nabije toekomst (RUP Nilleveld (goedgekeurd 2014))	wordt reeds ontwikkeld (uitvoering bestaand RUP)
2	WUG Sloesveld	RUP in opmaak (RUP Sloesveld)	finaliseren van het RUP met de focus op groenbehoud
3	WUG Terheidestraat	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	WUG Geneesheerstraat	deels ingevuld met gemeenschapsvoorzieningen (RUP Uitbreiding scholen) en woningen vergund voor het APA	- af te schaffen, 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	WR Waversesteenweg	/	- af te schaffen, enkel kleinschalige ontwikkeling als afwerkingsgebied: beperkte verdichting mogelijk langs 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	WR J. Lindtsstraat	deels ingevuld met RUP Zonevreemde maneges deelRUP Lindt2	- af te schaffen: herbestemmen in functie van open ruimte
7	WUG Solheide	volledig ingevuld met woningen	/

Binnen het onderzoek naar de afbakening en invulling van RUP Kern + zijn volgende gebieden opgenomen:

- nr. 3 – WUG Terheidestraat;
- nr. 4 – WUG Geneesheerstraat;
- nr. 6 – WR J. Lindtsstraat.

De bepalingen voor deze gebieden worden meegenomen bij de afbakening van RUP Kern+

2.2. 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. infra 2.5.8.) 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 perceelstructuur, de aard van de reeds aanwezige bebouwing, de locatie van de site, de omgeving en mogelijke trage verbindingen.

Ontwikkeling van binnengebieden

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 huidige APA) zal dit dienen geconcretiseerd te worden in één of meerdere RUP's.

Globaal kunnen er twee types binnengebieden worden onderscheiden:

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 dichte 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.

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 dichte 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.

Onderzoek naar binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

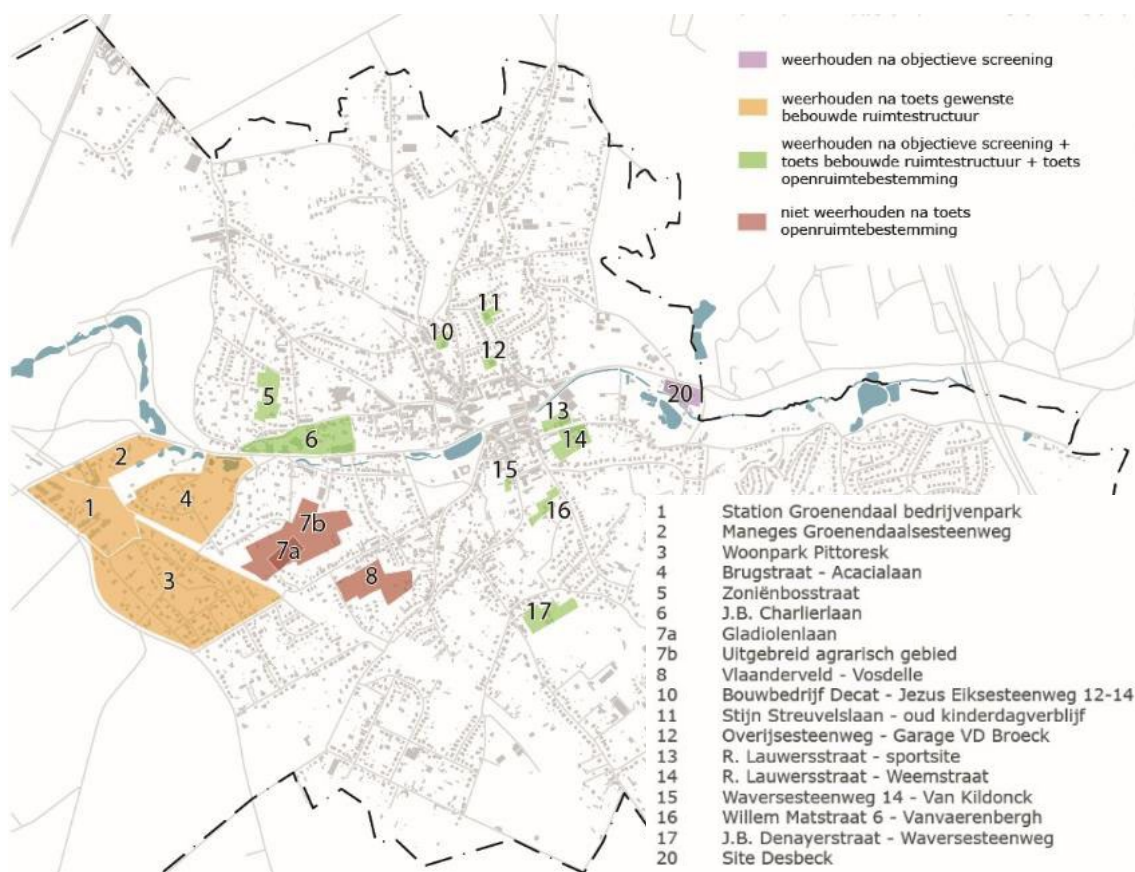
Bij de opmaak van het structuurplan werd onderzoek gevoerd naar te ontwikkelen binnengebieden en ontwikkelingsgebieden. Algemeen komen volgende zones in aanmerking voor verdere verdichting:

- 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 overzicht weerhouden sites).
- Daarop aansluitend kunnen, in derde instantie, nieuwe woningen worden voorzien in de **omgeving van het station Hoeilaart**.

Deze sites werden vervolgens getoetst aan diverse ruimtelijke en kwalitatieve indicatoren (zie GRS Onderzoek naar binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden), moesten ook passen binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur en mochten geen openruimtebestemming hebben.

De uiteindelijk geselecteerde sites zijn groen ingekleurd in de bijgevoegde kaart. In deze sites kunnen verdichtingsprojecten voor wonen geconcretiseerd worden. 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.



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

2.3. Nieuwe invullingen van (verlaten) bedrijfsruimtes

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.

3. Alternatieve verdichtingsmethodes

3.1. 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 gebouwen⁴ 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 groenkarakter. De specifieke randvoorwaarden zullen verder onderzocht en bepaald worden bij de opmaak van het RUP.

3.2. 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).

3.4. Stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik.

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

⁴ Met beeldbepalende gebouwen wordt onder meer bedoeld een landbouwgebouw dat niet langer voor landbouw gebruikt wordt wegens financieel minder interessant.

parkeervoorzieningen, groenruimte (voor scholen, verenigingen en particulieren...) zijn ook voorbeelden van dergelijk multifunctioneel ruimtegebruik.

4. 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.

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 bouw mogelijkheden 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.

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

6. Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt

7. J.B. Charlierlaan en A. Biesmanslaan als as van kernontwikkelingen

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 dicht bij deze as ingeplant.

8. Gemeenschapsvoorzieningen versterken in de kern langsheen de openbaarvervoerscorridor (locatie langsheen de Charlierlaan-Biesmanslaan)

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

9. 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.

10. Versterking woonfunctie op de assen naar de treinstations.

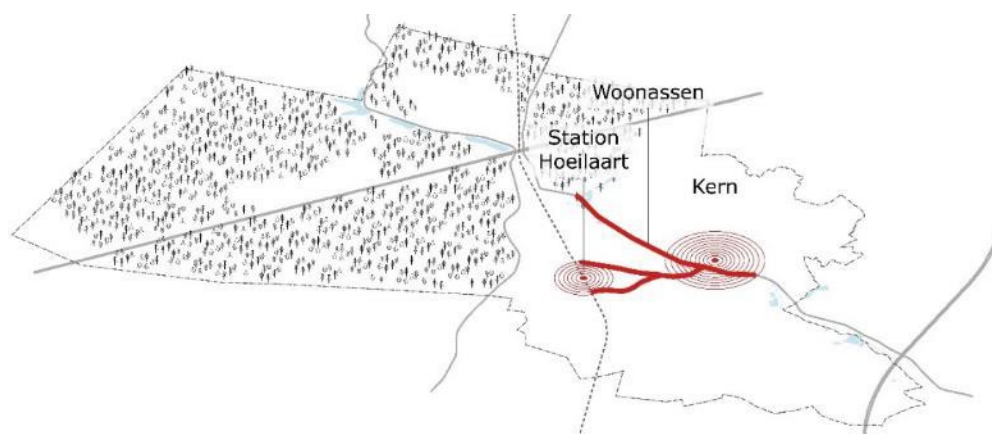
Verdichting van de woonfunctie is aangewezen langs de woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat. Deze vormen namelijk belangrijke verbindingen tussen de stationsomgevingen en de kern. Naast de woonassen zelf komen ook enkele aansluitende binnengebieden in aanmerking voor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

Ruimtelijke concepten

De kern en stationsomgeving Hoeilaart als strategische verdichtingsruimten

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

- de **kern** van Hoeilaart en rechtstreeks aansluitende gebieden omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties;
- de **woonassen** J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat met aansluitende binnengebieden omwille van de belangrijke verbinding tussen stationsomgevingen en de kern;
- de **stationsomgeving** Hoeilaart omwille van de uitstekende verbindingsmogelijkheid met onder andere de hoofdstad Brussel en de luchthaven.

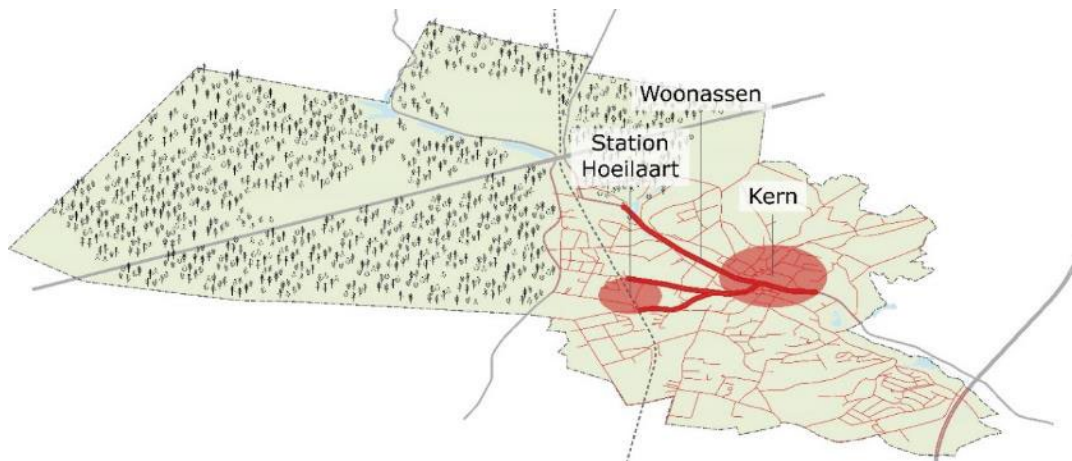


| verdichtingsplekken kern, stationsomgeving Hoeilaart, woonassen naar Hoeilaart station

Afstemmen van de bebouweruimtestructuur op de openruimtestructuur

Vanuit de te verdichten 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 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.



| verdichtingsplekken midden de open ruimte van Hoeilaart

2.5.1 Mobiliteitsplan Hoeilaart⁵

Het mobiliteitsplan Hoeilaart kiest voor een duurzaam scenario: groene en residentiële pool van de bi-pool Hoeilaart-Overijse langs een openbaarvervoerscorridor.

Wegencategorisering



| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart

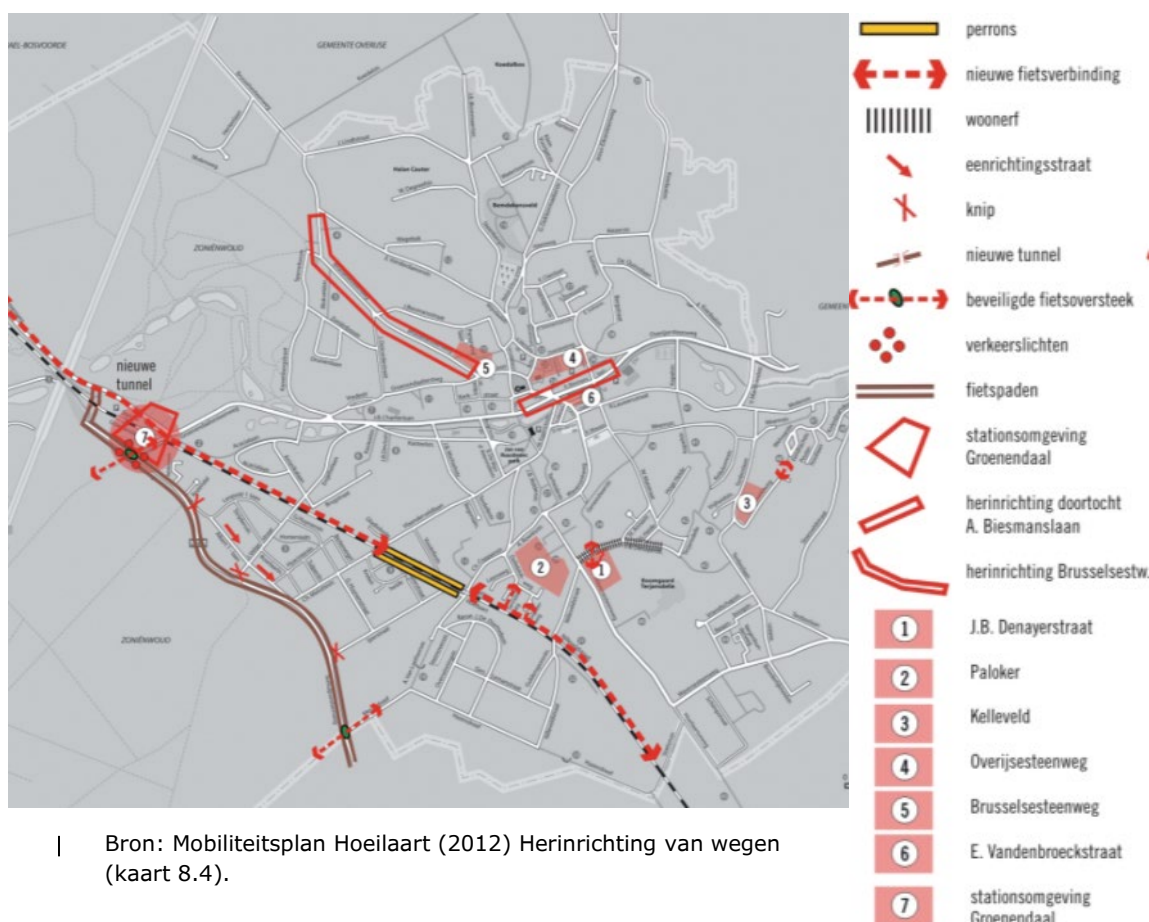
⁵ Goedgekeurd 02/09/2012

Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30. De verschillende trage wegen in het centrum van Hoeilaart geven uit op deze verruimde zone 30. Aangezien de meeste straten in het centrum van Hoeilaart over een vrij smal profiel beschikken en er vaak gemengd verkeer van toepassing is, zorgt de zone 30 voor een samenhangend verblijfsgebied. De zone 30 kan ook ondersteund worden door een aanpassing van het openbaar domein. De nieuwe geplande woonwijken worden ook ingericht als zone 30-gebied.

Herinrichting van de wegen

De inrichting van de wegen wordt afgestemd op de categorisering.

De gewenste snelheidslimieten in overeenstemming met de categorisering en de gewenste afbakening van verblijfsgebieden worden fasegewijs ingevoerd.

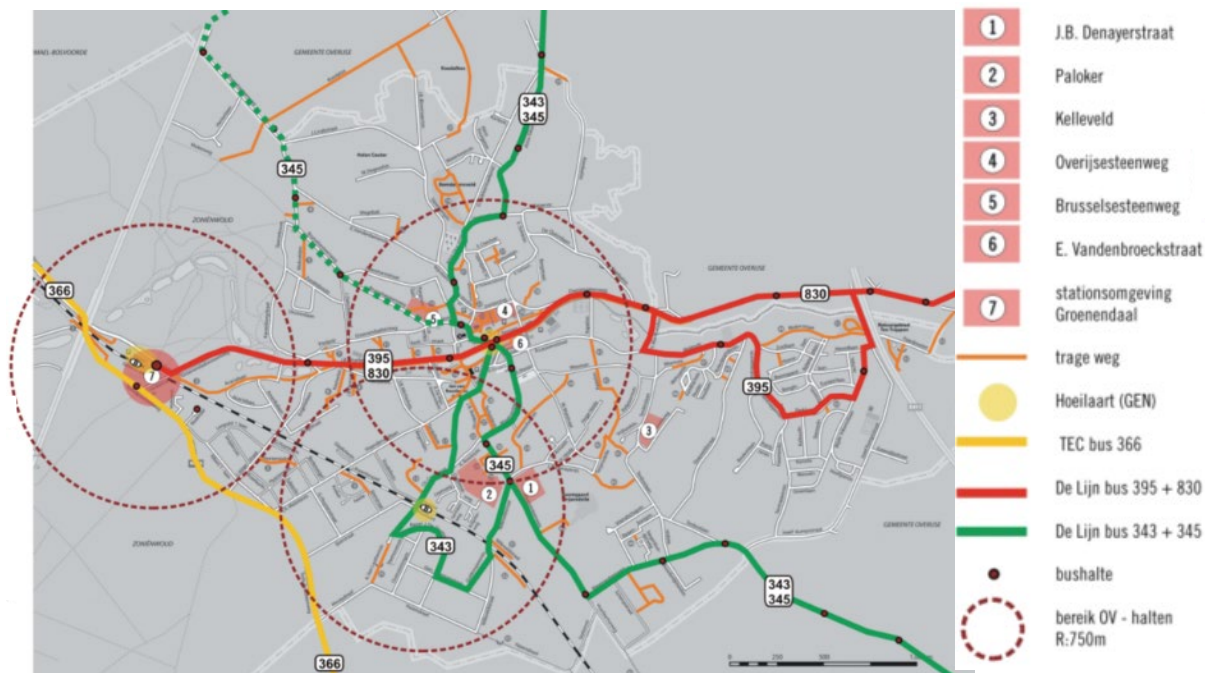


| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012) Herinrichting van wegen (kaart 8.4).

Openbaarvervoerplan

- Station Ter Delle (NMBS)
 - de stopplaats Ter Delle wordt ook in het GEN-net behouden. De relatie met het centrum wordt verbeterd door de uitbouw van een zachte as. Het station wordt voorzien van een signaalobject;
 - verbetering onthaalinfrastructuur (luifel en bescherming tegen wind, gelet op ligging op talud);
 - toegang tot het perron verbeteren.
- Busverkeer (De Lijn)
 - hoofdassen uitbouwen tot stamlijnen met hoge frequenties;
 - tangentiële ontsluiting Brusselse rand met verknoping van hoofdassen en stations van de NMBS.

- Op de kruispunten van de hoofdasen primaire busstations uitbouwen



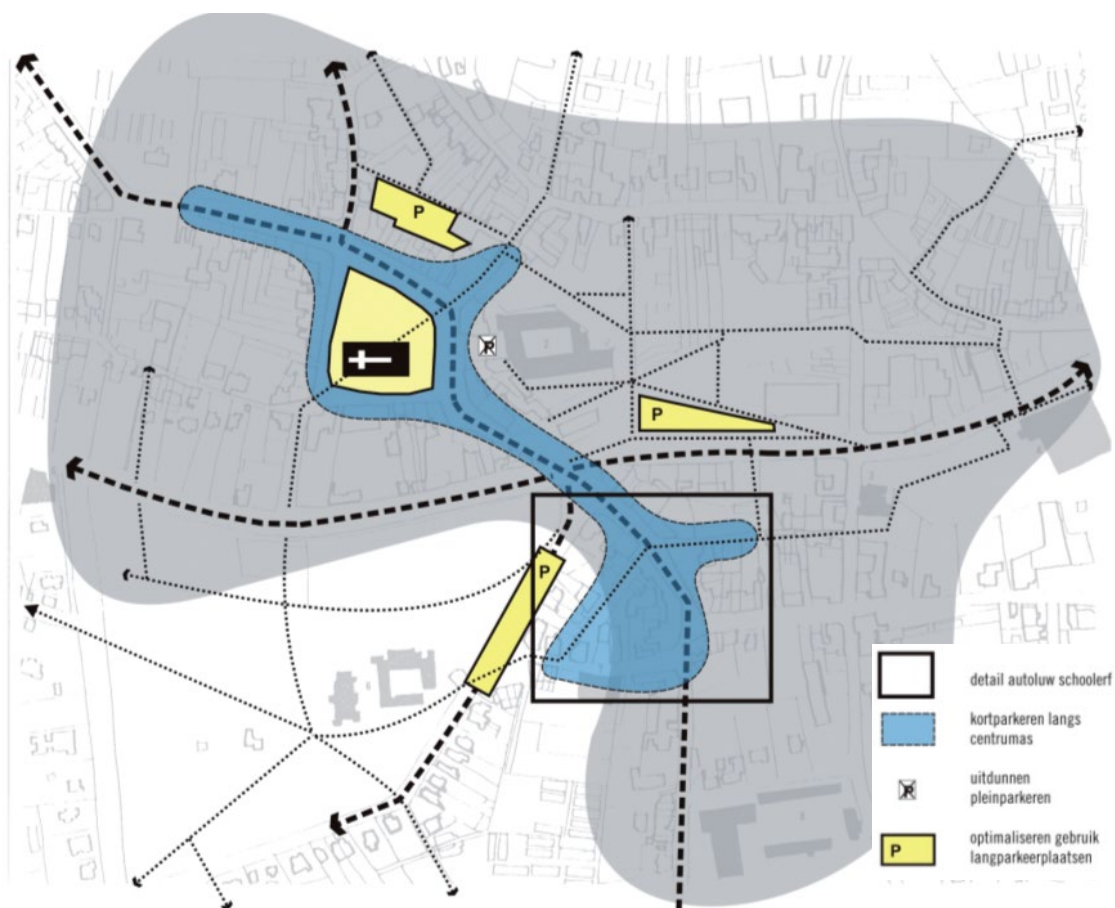
| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012). Openbaarvervoernetwerk (kaart 8.3).

Opmerking: de lijnvoering van het openbaar vervoer is ondertussen achterhaald – zie sectorale analyse mobiliteit voor lijnvoering dd. 03/2025.

Parkeerplan

Volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de opmaak van het parkeerplan.

- standstill-principe hanteren;
- in functie van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen is een uitbreiding van de parkeercapaciteit mogelijk. Het gebruik van deze nieuwe infrastructuur moet echter multifunctioneel zijn. Daarom is de opbouw van het parkeerplan gebaseerd op het geïntegreerd gebruik van semipublieke parkings. Parkings dienen een dubbel gebruik te kennen, overdag woon-werk en diensten, 's avonds en in het weekend recreatief-cultureel en voor bewonersparkeren;
- in een duurzaam scenario worden zo nodig voor langsparkeren grotere loopafstanden aanvaard (200-400 m) (bus en fiets worden wel zo dicht mogelijk met bestemmingen gelinkt);
- vanuit de randparkings wordt het centrum bereikt via een fijnmazig voetgangersnetwerk.

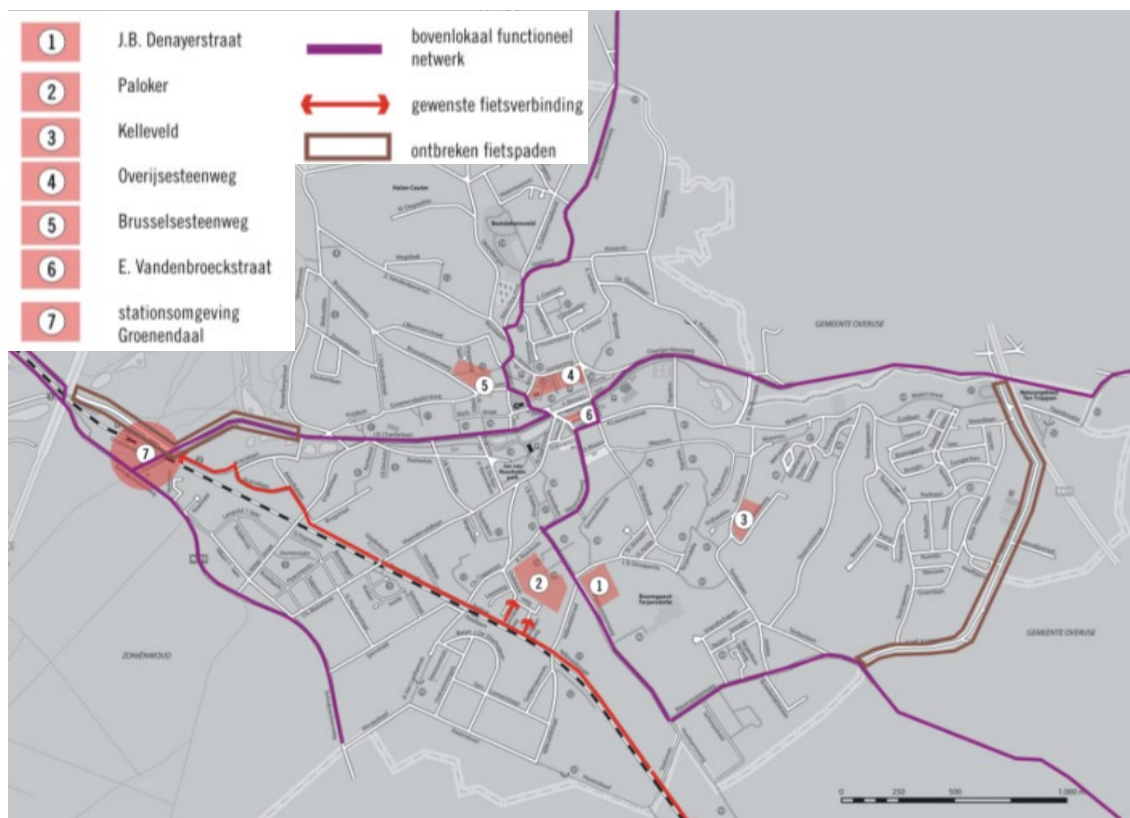


| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012) Parkeerplan (kaart 8.5a)

Fietsroutenetwerk

Hoeilaart vormt één groot verblijfsgebied en wordt afgebakend als zone 50. Een aantal woonwijken zijn ingericht als zone 30. Het fietsroutenetwerk is een zorgvuldig afgewogen geheel van:

- vrijliggende en aanliggende fietspaden (langs verkeerswegen);
- fietssuggestiestroken of gemengd verkeer (in bebouwde omgevingen);
- autoluwe straten en exclusieve fietsassen (valleiroute).



| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012) Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (kaart 8.2.2)

Ontsluiting project Stationsomgeving Groenendaal

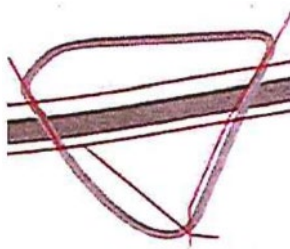
Het station als verkeers- en vervoerknooppunt

De conceptvorming als vervoersknooppunt kan het best gemaakt worden vertrekkend van het STOP-principe, dat de ruimte achtereenvolgens vanuit het standpunt van de stappers, trappers, openbaarvervoergebruikers en gebruikers van privé-vervoer bekijkt. Anderzijds zijn er harde randvoorwaarden of beslist beleid, zoals de viersporigheid, het feit dat perrons 1 en 4 de belangrijkste perrons worden en het feit dat de Terhulpssteenweg onderdoor de spoorbaan gelegd zal worden.

Opmerking: ondertussen werd door het Vlaamse gewest het Gewestelijk RUP Ruimtelijke herinrichting knooppunt Groenendaal op de Ring rond Brussel (R0) opgemaakt. Dit RUP zal de nodige ingrepen voor de herinrichting van het knooppunt mogelijk maken. Zie ook voorstudie.

Visie gewenste ontwikkeling station Groenendaal volgens mobiliteitsplan dd. 2012

1. Groenendaal als 'randstedelijk knooppunt' met voor- en achterzijde als gelijkwaardige zijden van een ontsluitingsdriehoek.
2. Pleinvorming en zone 30 als inrichtingsprincipe ten gunste van alle overstappers, altijd voetgangers.
3. Fietsroutes in alle richtingen
4. Voorrijgelegenheid met wacht- en keermogelijkheid aan beide zijden
5. Stallingen en parkings aan beide zijden
6. Het station als economische ontwikkelingspool

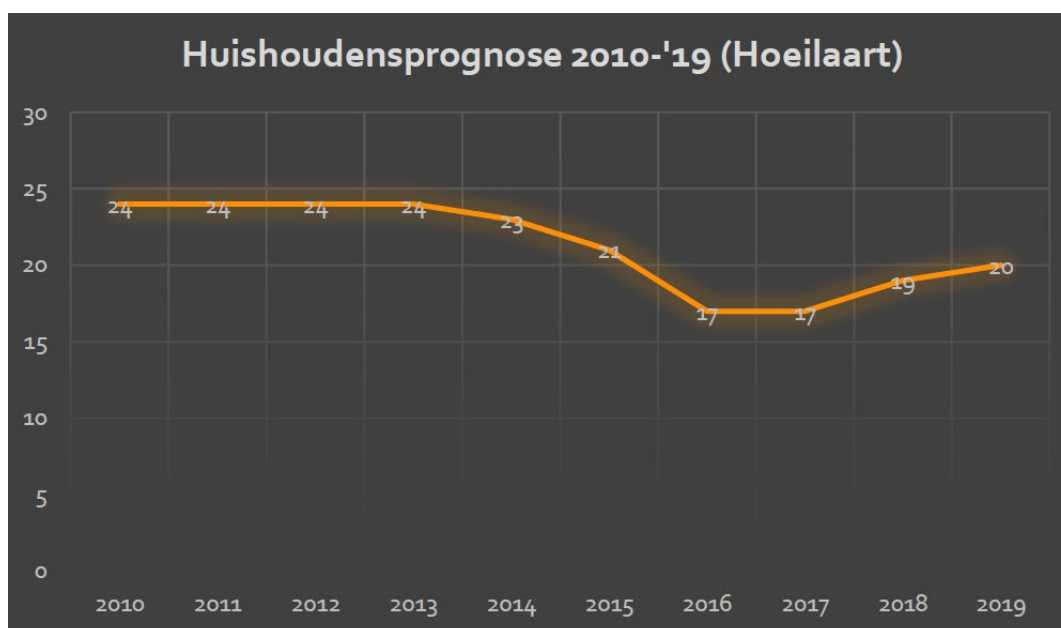


Opmerking: in augustus 2024 werd een masterplan opgeleverd voor de ruime stationsomgeving in het kader van de intergemeentelijke samenwerking Horizon+. Hierin werd onderzocht hoe deze omgeving recreatieve, economische en woonfuncties kan opnemen..

2.5.2 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 gezinsverduunning in het vooruitzicht stelt, dichters 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.



| 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.

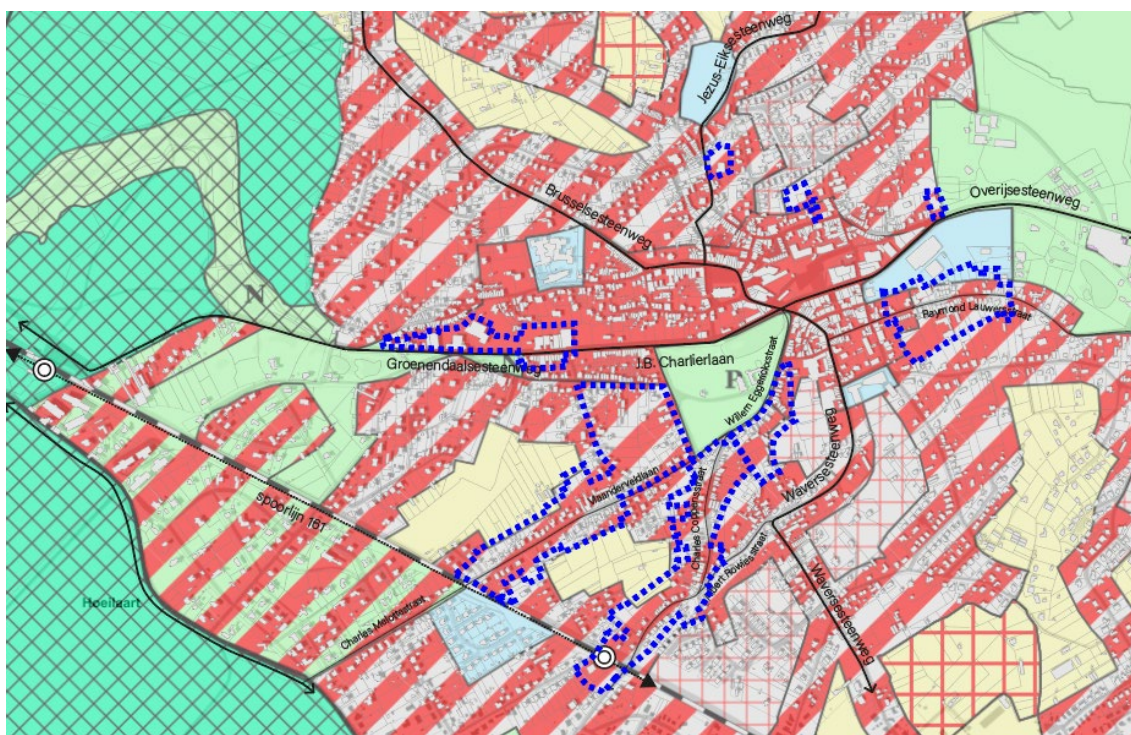
Bij de confrontatie van de woonbehoeften met het beschikbare aanbod op basis van het gesloten scenario werd in de adviesnota berekend dat voor de periode 2012 – 2025 een tekort van 232 tot 283 eenheden zal bestaan.

Opmerking: de woonbehoefte heeft niet alleen impact op het te realiseren woonaanbod maar ook op een stijgende behoefte aan overige voorzieningen zoals scholen, kinderopvang, sportvoorzieningen, handelsapparaat... Kernversterking zal zich dus niet alleen richten op de woonfunctie maar ook plaats moeten bieden voor met wonen verweefbare functies die de leefbaarheid van Hoeilaart als strategische kern versterken en verzekeren.

2.6 Bestemmingsplannen

Opmerking: in de voorstudie werden alle bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen geanalyseerd die in het ruime studiegebied gelden. In deze startnota beperken we ons tot de plannen die gelegen zijn in of grenzen aan de plancontour van het RUP Kern+.

2.6.1 Gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse⁶



- | Gewestplan met aanduiding van de contouren van de plancontour van het RUP (blauwe stippellijn)

Het gewestplan wordt informatief meegegeven. Binnen de plancontour van het RUP is het gewestplan niet langer van toepassing daar het werd overschreven door het APA.

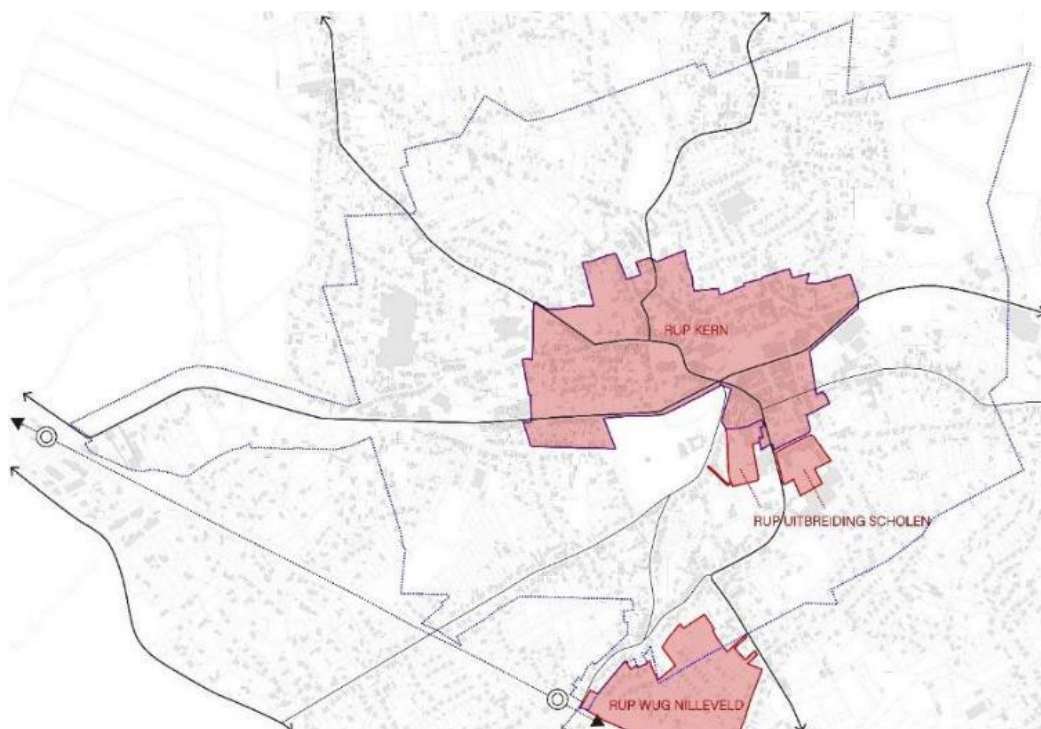
⁶ dd. 07 maart 1977

2.6.2 Algemeen Plan van Aanleg Hoeilaart (APA)



- | Algemeen Plan van Aanleg met aanduiding van de contouren van het studiegebied (blauwe stippellijn)

2.6.3 Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)



- | Situering RUP's binnen of grenzend aan plancontour RUP Kern+

- RUP Uitbreiding scholen (BD 20 februari 2014);

- RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern (BD 26 juni 2014): verspreidt over de volledige gemeente – overlay-RUP gericht op grote woningen;
- RUP Woonuitbreidingsgebied Nilleveld (BD 18 december 2014);
- RUP Kern (GR 16 december 2015 – grenst aan de contour van het studiegebied).

RUP Uitbreiding scholen



| Grafisch plan 'RUP uitbreiding scholen'

Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 3. Openbare wegen;
- Art. 4. Gemeenschapsvoorzieningen: De zone is bestemd voor het bouwen van schoolinfrastructuur en het voorzien van de nuttige bijhorende opslag- en buitenruimte

Beide deelplannen vallen binnen woonuitbreidingsgebied (WUG) nr. 3 en nr. 4 (cf. supra GRS). De verdere invulling van deze WUG's zal worden bepaald door de openruimtestructuur.

RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern



| Grafisch plan 'RUP Opsplitsen grote woningen buiten de kern'

- Art. 3. Opsplitsen van grote woningen (in meergezinswoningen)

Dit is een overlay-RUP dat vanuit zijn aard ook inzet op kernversterking. De visie, doelstellingen en voorschriften kunnen behouden blijven naast het RUP Kern+.

RUP Woonuitbreidingsgebied Nilleveld



Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 3. Openbare wegenis:
 - Art. 3.1. Openbare wegenis;
 - Art. 3.2. Ontsluiting;
 - Art. 3.3. Trage wegen.
- Art. 4. Wonen:
 - Art. 4.2. Wonen in meergezinswoningen;
 - Art. 4.3. Verdicht wonen;
 - Art. 4.4. Wonen in de helling;
 - Art. 4.5. Conventioneel wonen;
 - Art. 4.6. Wonen in het groen.
- Art. 5. Sport en recreatie;
- Art. 6. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen;
- Art. 7. Spoorwegberm

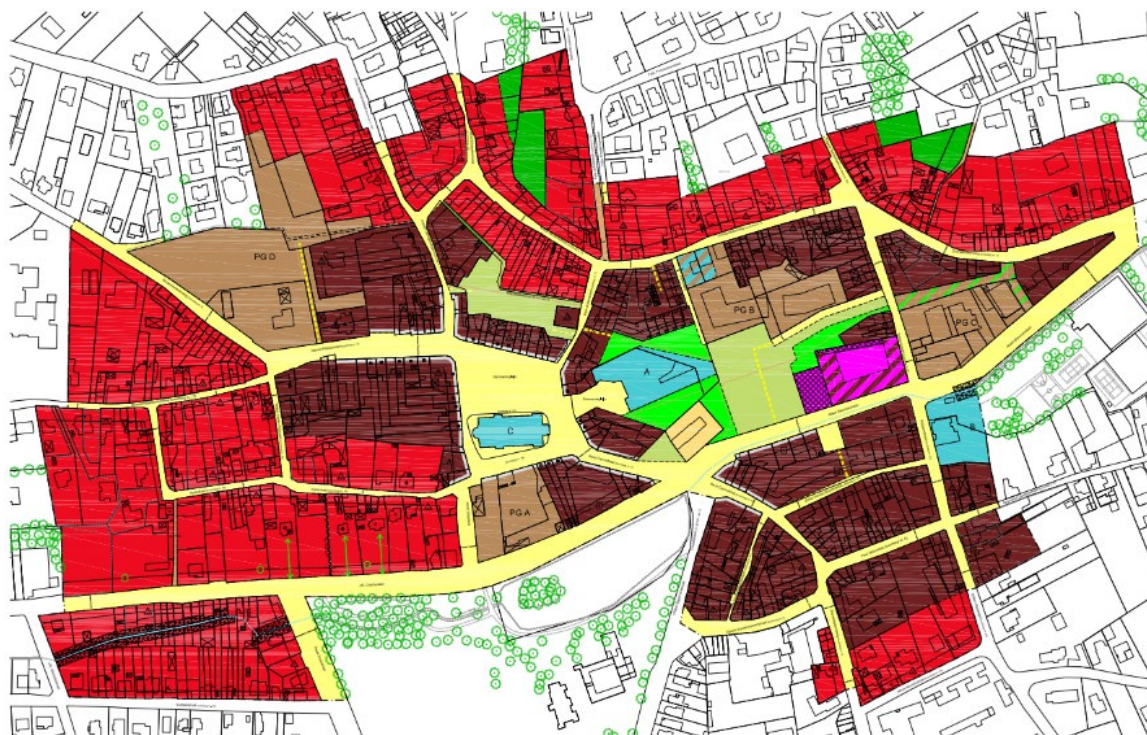
Er moet voldoende aandacht gaan naar een afstemming van de bestemmingen en bijhorende voorschriften aan de randen van het RUP Woonuitbreidingsgebied Nilleveld. Het is niet de bedoeling om een harde breuk te realiseren tussen het RUP Woonuitbreidingsgebied Nilleveld en RUP Kern+ maar in te zetten op afstemming van de mogelijke ontwikkelingen in de grenszones van beide RUP's.

RUP Kern

Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 3. Openbaar domein;
- Art. 4. Woongebieden;

- Art. 5. Projectgebieden;
- Art. 6. Kernwinkelgebied;
- Art. 7. Zone voor detailhandel en wonen;
- Art. 8. Gemeenschapsvoorzieningen;
- Art. 9. Beschermd tramstation;
- Art. 10. Groene ruimtes;
- Art. 11. Waterlopen en oeverstroken.



Art. 3: Openbaar domein

- art. 3.1 Openbare wegenis
- art. 3.2 Openbare voetwegen
- art. 3.3 Toegang
- art. 3.4 Indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen
- art. 3.5 Indicatieve wegenis

Art. 4: Woongebieden

- art. 4.2 Wonen in de kern
- art. 4.3 Wonen
- art. 4.4 Serristenwoningen (overdruk)
- art. 4.5 Beeldbepalende gebouwen (overdruk)
- art. 4.6 Groene visuele link (overdruk)

Art. 5: Projectgebieden

- art. 5.2 Projectgebied A (Hoek J. Jolystraat - Kerkstraat - J.B. Charlierlaan)
- art. 5.3 Projectgebied B (Binnengebied Mariën)
- art. 5.4 Projectgebied C (Koldam)
- art. 5.4.4 Publieke groenruimte in projectgebied
- art. 5.5 Projectgebied D (Binnengebied Brusselsesteenweg)

Art. 6: Kernwinkelgebied

- art. 6 Kernwinkelgebied (overdruk)

Art. 7: Zone voor detailhandel en wonen

- art. 7.2 Zone voor detailhandel
- art. 7.2.3 Bouwrijke ruimte
- art. 7.3 Wonen boven detailhandel

Art. 8: Gemeenschapsvoorzieningen

- art. 8.1 Gemeenschapsvoorzieningen - Zone A
- art. 8.2 Gemeenschapsvoorzieningen - Zone B
- art. 8.3 Gemeenschapsvoorzieningen - Zone C
- art. 8.4 Zone voor gemeenschapsvoorziening in projectgebied

Art. 9: Beschermd tramstation

- art. 9 Beschermd tramstation

Art. 10: Groene ruimtes

- art. 10.1 Publieke groenruimte
- art. 10.2 Groene multifunctioneel plein
- art. 10.3 Groengebieden

Art. 11: Waterlopen en oeverstroken

- art. 11 Waterlopen en oeverstroken
- art. 11.3 Oeverstroken (overdruk)

Er moet voldoende aandacht gaan naar een afstemming van de bestemmingen en bijhorende voorschriften aan de randen van RUP Kern. Het is niet de bedoeling om een harde breuk te realiseren tussen RUP Kern en RUP Kern+ maar in te zetten op afstemming van de mogelijke ontwikkelingen in de grenszones van beide RUP's.

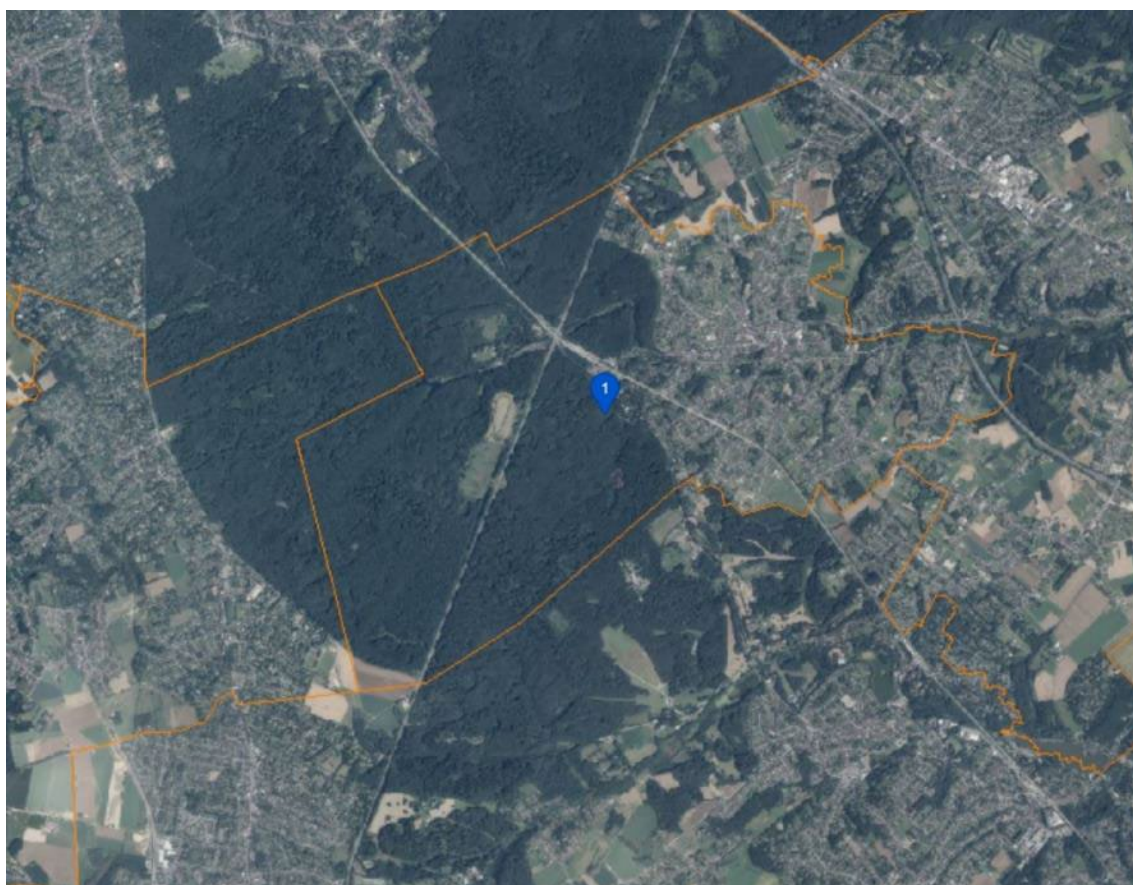
3 BESTAANDE TOESTAND

3.1 Situering op macroniveau

Hoeilaart grenst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waalse Gewest. Het is een zeer groene gemeente met het Zoniënwoud als waardevolle groene long.

De kern van Hoeilaart ligt in de vallei van de IJse. Het glooiende landschap rond de kern zorgt binnen de kleine perimeter toch voor indrukwekkende vergezichten en niveauverschillen.

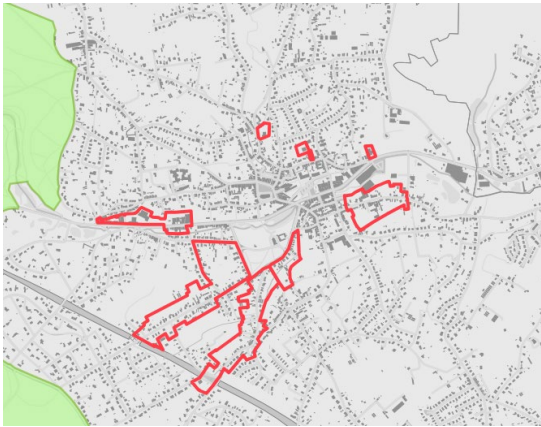
De kern van Hoeilaart situeert zich tussen de grote vervoersassen R0 en E411. Door de kern lopen verschillende bovenlokale verbindingswegen. In de omgeving van de kern zijn de stations van Groenendaal en Hoeilaart gelegen.

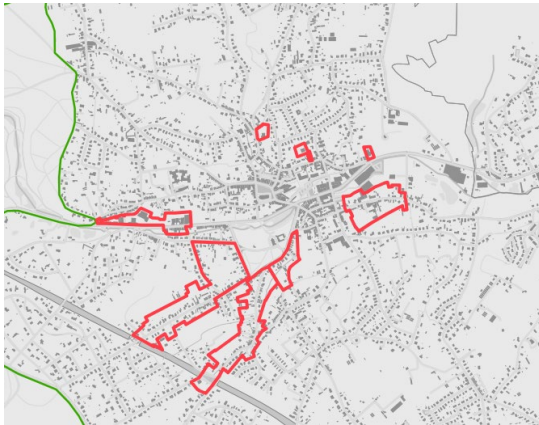


| Luchtfoto Hoeilaart (Geopunt 2025)

3.2 Sectorale analyse

3.2.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	niet van toepassing 
beschermde landschappen	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het beschermde cultuurhistorische landschap van het 'Zoniënwoud en Kapucijnenbos' (ID 292). 
beschermde stads- en dorpsgezichten	niet van toepassing

landschapsatlas ankerplaatsen	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt de ankerplaats 'Zoniënwoud tussen Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode' (ID: A20034). 
relictzones	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt de relictzone 'Zoniënwoud - Bos van Marnix' (ID: R_20026). 
traditionele landschappen	- Het volledige studiegebied ligt binnen het traditionele landschap 'Serreland van Hoeilaart-Overijse' in de Brabantse Leemstreek - In het westen raakt het studiegebied aan het traditionele landschap 'Zoniënwoud' in de Brabantse Leemstreek.

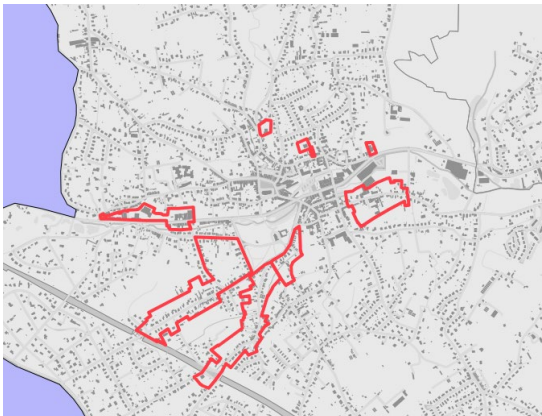
inventaris van het erfgoed bouwkundig erfgoed	• Binnen projectgebied 3, 5, 6 en 7 wordt geen bouwkundig erfgoed aangeduid. • Binnen projectgebied 1: • Twee serristenvilla's • Binnen projectgebied 2: • Serristenwoning Keyaert • drie Serristenvilla's • Kapel Onze-Lieve-Vrouw Troost der Bedrukten • Binnen projectgebied 4: • Serristenwoning • Serristenwoning van 1903 • Binnen de dorpsgezichten (overdrukzone): • Interbellumpand • Modernistisch burgerhuis
landschappelijk erfgoed	• Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het landschappelijk erfgoed van het 'Zoniënwood tussen Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode' (ID 135091)

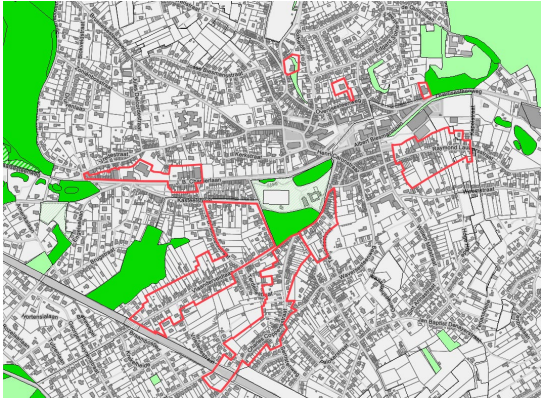
3.2.2 Landbouw

Niet van toepassing.

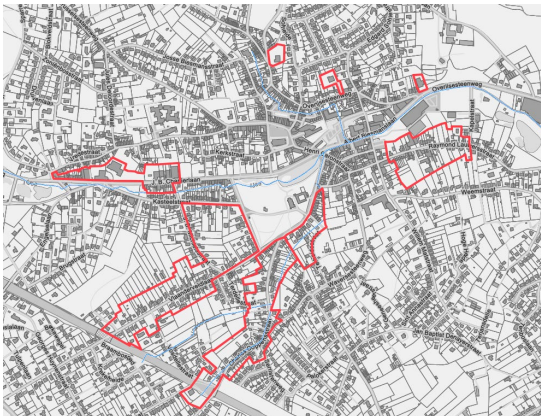
3.2.3 Natuur

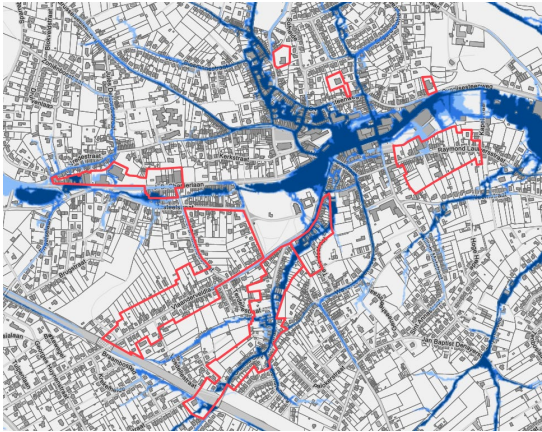
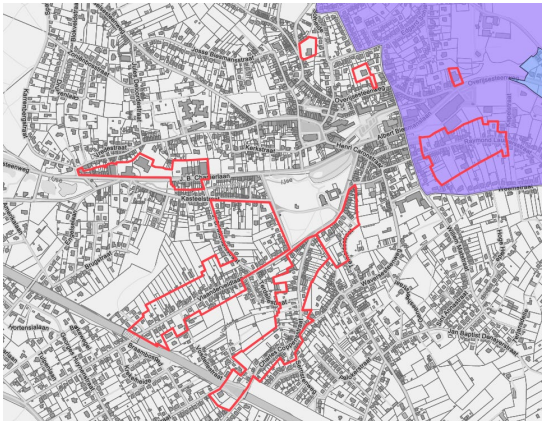
speciale beschermingszones	
----------------------------	--

vogelrichtlijngebieden habitatrichtlijngebieden	niet van toepassing Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het habitatrichtlijngebied 'Zoniënwoud' (ID 7) 
VEN- en IVON-gebieden	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het VEN en IVON gebied 'Het 'Zoniënwoud' (ID 253) 
Natuurbeheerplannen (Bosreservaten, Erkende Natuurreservaten en Vlaamse Natuurreservaten)	- Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het uitgebreid Bosbeheerplan van het 'Zoniënwoud'. (GIBP-VB-14-0005) - Ook in het noordoosten van het studiegebied ligt een zone van het uitgebreid Bosbeheerplan van het 'Zoniënwoud' (GIBP-VB-14-0005)
biologische waarderingskaart	Rond de studiegebieden worden er enkele zones aangeduid als biologisch zeer waardevol (vooral rond het Kasteel van Hoeilaart, rond de Groenendaalsesteenweg

	en het gebied tussen de Koedaalstraat en de Overijsesteenweg). Enkel in het projectgebied langs de Jezus-Eiksesteenweg wordt binnen het projectgebied een zone aangeduid als biologisch waardevol voor het jonge loofbos. 
--	--

3.2.4 Water

bevaarbare waterlopen	niet van toepassing
onbevaarbare waterlopen	• Ijse (gewestcode VHA-waterloop: 6556); • Wijndaalbeek (gewestcode VHA-waterloop: 6586); • Terdellebeek (gewestcode VHA-waterloop: 6569); • Vosdelle (gewestcode VHA-waterloop: 15810); 
overstromingskaart	Het studiegebied wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied fluviaal (Geopunt, 2025) Centraal in het studiegebied en voornamelijk langsheen de watergangen: de Ijse, Wijndaalbeek en Terdellebeek,

	wordt er overstromingsgevoelig gebied aangeduid, pluviaal (Geopunt, 2025)  Het studiegebied valt niet binnen de aanduiding overstromingsgevoelige gebieden vanuit de zee.
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	Het stroomgebied van de Ijse wordt aangeduid als een beschermd gebied in functie van drinkwater uit oppervlakte- en grondwater - drinkwaterbeschermingsgebied. Twee projectgebieden vallen binnen dit beschermd gebied. 

3.2.5 Bebouwde ruimte

zie hoofdstuk 3

3.2.6 Mobiliteit

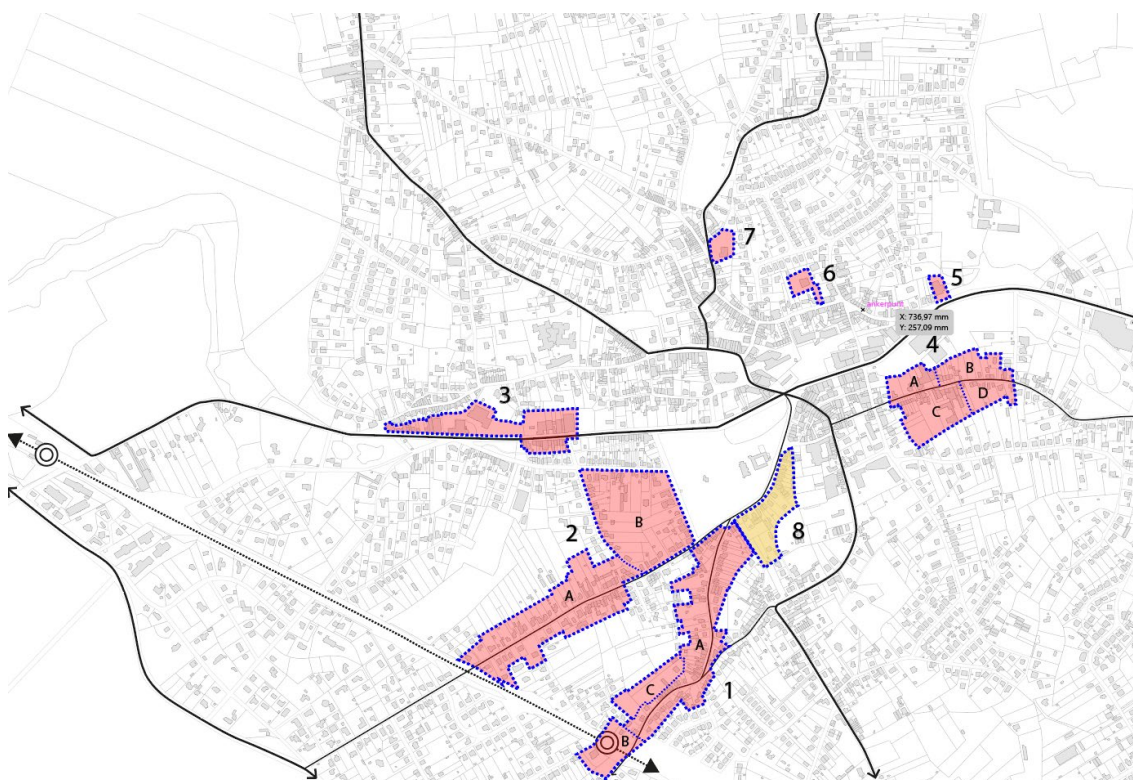
openbaar vervoer (bus)	• Lijn 70: Leuven - Overijse - Hoeilaart - Groenendaal (reguliere lijn en feestbus); • Lijn 71: Brussels Airport - Tervuren - Overijse (- Groenendaal);
------------------------	--

	• Lijn R78: Etterbeek - Hoeilaart - Overijse - Waver; • Lijn 504: Terlanen - Hoeilaart - Etterbeek); • Lijn 546: Overijse - Hoeilaart - Sint-Pieters-Woluwe; • Lijn 553: Groenendaal - Overijse - Vossem - Tervuren; • Lijn 595: Groenendaal - Hoeilaart - Overijse - Leuven • Lijn 598: Groenendaal - Overijse - Oud-Heverlee - Heverlee
spoorwegen	• Spoorlijn 161 (richting Brussel – Namen)
stations	• Station Hoeilaart; • Station Groenendaal.
autosnelwegen	• Hoeilaart ligt tussen de grote vervoersassen R0 (ten westen) en E411 (ten oosten)
belangrijke assen	• J.B. Charlierlaan en Groenendaalsesteenweg; • Brusselsesteenweg; • Jezus-Eiksesteenweg; • Overijsesteenweg; • Waversesteenweg.
rooilijnplannen	Indien relevant nog aan te vullen bij fase voorontwerp.

3.3 Beschrijving bestaande toestand – projectgebieden en overdrukzone dorpsgezichten

Uit de voorstudie werden volgende projectgebieden geselecteerd voor verder onderzoek:

1	As naar station Hoeilaart - Gebied Charles Coppensstraat
2	As naar station Hoeilaart - Gebied Vlaanderveldlaan
3	As naar station Groenendaal - projectgebied J.B. Charlierlaan
4	Projectgebied R. Lauwersstraat – zone sportsite en zone Weemstraat
5	Projectgebied Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan
6	Reconversiezone Overijsesteenweg - Garage Vandenbroeck
7	Reconversiezone Bouwbedrijf De Cat – Jezus-Eiksesteenweg 12-14
8	Dorpsgezichten (overdruk)



| Situering geselecteerde projectgebieden

3.3.1 Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat

Deelgebied A: Charles Coppensstraat

Situering van het deelgebied

De Charles Coppensstraat loopt van het Jan van Ruusbroecpark (en de Willem Eggerickxstraat) richting het station van Hoeilaart. De Charles Coppensstraat is langs twee kanten volledig bebouwd.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| fotoreportage van de Charles Coppensstraat, route vanaf de Willem Eggerickxstraat (richting centrum) richting het station van Hoeilaart.

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- De Charles Coppensstraat is een lokale weg type III. De hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie). De verblijfsfunctie primeert op deze weg.
- De Charles Coppensstraat wordt aangeduid als overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een middelgrote kans op overstromingen.
- De Charles Coppensstraat is quasi volledig volgebouwd.
- In het deelgebied is er geen mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Door de sterke hellingen is de Charles Coppensstraat gevoelig voor pluviale wateroverlast.
- De helling van de straat kan ontmoedigend werken op fietsverkeer.

Potenties

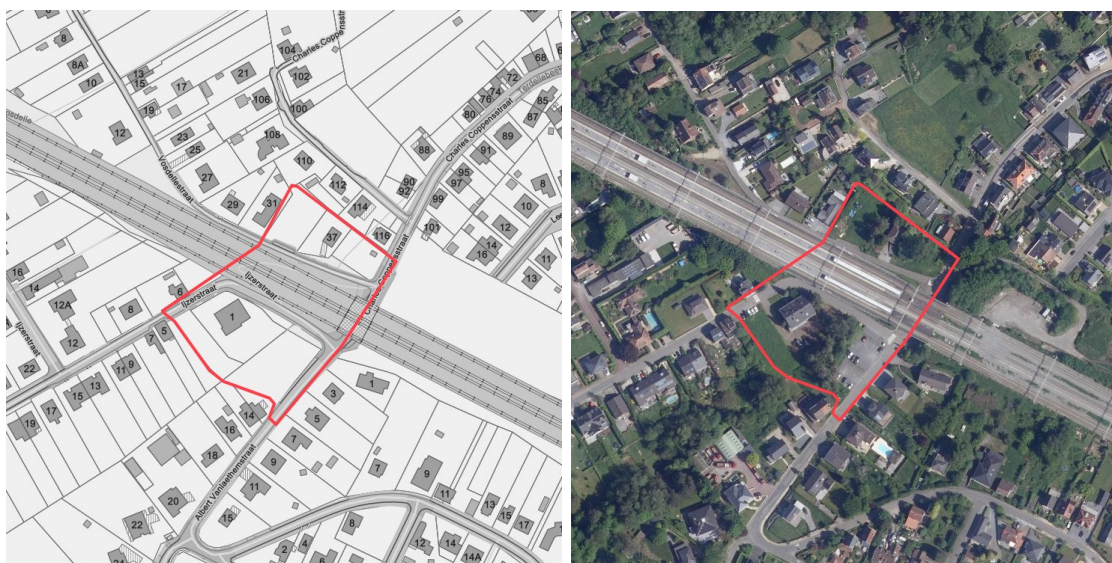
- De ligging nabij het station van Hoeilaart.
- Grotendeels residentiële omgeving.
- De Charles Coppensstraat staat in directe verbinding met zowel de kern van Hoeilaart als het station van Hoeilaart.
- Het gebied sluit aan op de kern van Hoeilaart met meerdere basisvoorzieningen.

Randvoorwaarden en conclusie

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 stationsomgeving van Hoeilaart te realiseren niet aan de rand en aan het station van Groenendaal. De Charles Coppensstraat is zo een geschikte locatie om strategische verdichtingen toe te laten en wordt nader onderzocht als projectgebied voor woonverdichting en met wonen verweefbare functies.

Deelgebied B: Stationsomgeving Hoeilaart

Situering van het deelgebied



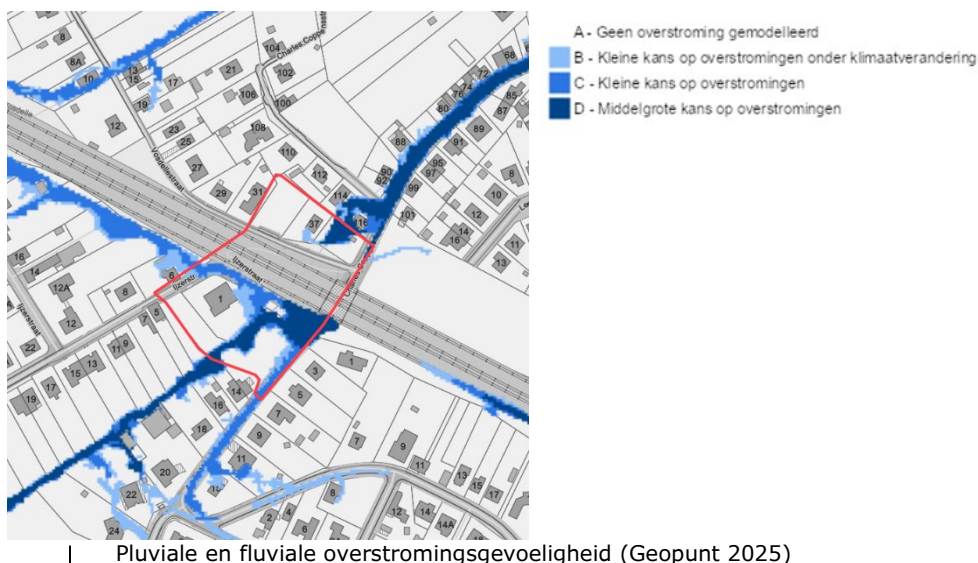
| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Fotoreportage van de stationsomgeving; route van Charles Coppenstraat tot de Vosdellestraat

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (Geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het projectgebied

Knelpunten

- De stationsomgeving wordt aangeduid als overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een kleine tot middelgrote kans op overstromingen.
- Overstap tussen autoverkeer en trein is niet evident gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen aan het station.

Potenties

- De ligging naast het station van Hoeilaart.
- De zone rond het station wordt in het GRS beschreven als een zone om te verdichten.
- Het gebied kan ingezet worden om de zone rond het station te versterken.
- De stationsomgeving van Hoeilaart is een grotendeels residentiële omgeving.
- Onbebouwde percelen in de Vossdellestraat.

Randvoorwaarden en conclusie

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 stationsomgeving van Hoeilaart te realiseren. Het deelgebied 'stationsomgeving Hoeilaart' is zo de ideale locatie voor een strategische verdichting met aan het wonen verweefbare functies.

Deelgebied C: Binnengebied Charles Coppensstraat

Situering van het deelgebied

Dit terrein is vandaag onbebouwd. Het gebied wordt gekenmerkt als hellend terrein.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| toegang tot het deelgebied (binnengebied) – de Charles Coppensstraat ten westen van het deelgebied



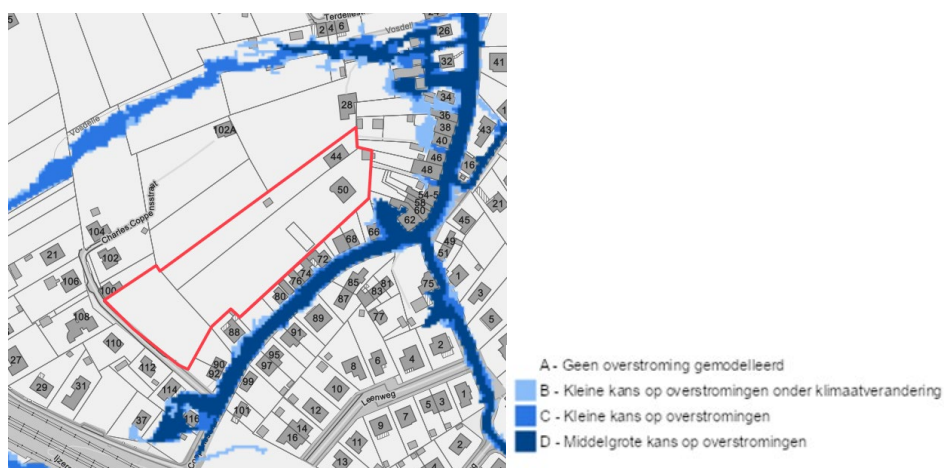


| Het deelgebied – onderhevig aan hoogteverschillen



| Zicht naar het deelgebied vanaf het onbebouwde perceel in de Charles Coppensstraat (tussen woning nr. 88 en 80)

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Een geaccidenteerd deelgebied.
- In het deelgebied is er geen mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Het deelgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal), maar de Charles Coppensstraat (ten zuiden van het deelgebied) wordt aangeduid als overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een middelgrote kans op overstromingen.

Potenties

- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart met de nodige basisvoorzieningen.
- De ligging nabij het station van Hoeilaart.

- Het deelgebied is quasi volledig onbebouwd.
- Ontsluiting kan ondermeer voorzien worden via de insteek op de Charles Coppensstraat ten zuiden/zuidwesten van het studiegebied.

Randvoorwaarden en conclusie

Samen met de ontwikkelingen langsheen de Charles Coppensstraat biedt deze zone een goede insteek voor kernversterking en strategische woonverdichting in combinatie met groendooradering.

3.3.2 Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan

Deelgebied A: Vlaanderveldlaan

Situering van het deelgebied

De Vlaanderveldlaan verbindt het centrum met het station van Hoeilaart en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden. De Vlaanderveldlaan is langs weerszijden volledig bebouwd.



| zoom op GRB en luchtfoto

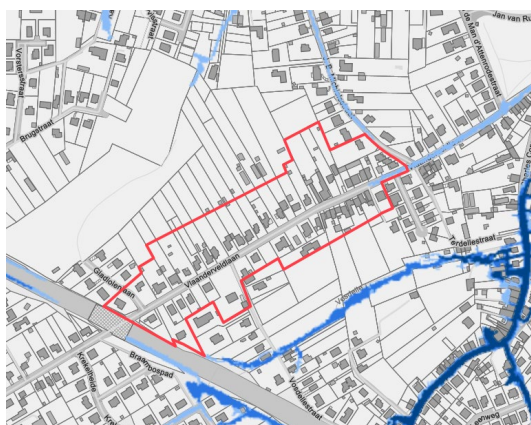
Beschrijving bestaande toestand





| fotoreportage van de Vlaanderveldlaan, route vanaf de aanzet van de Vlaanderveldlaan (richting centrum) tot aan de spoorwegovergang/het station.

Pluviale overstromingsgevoeligheid



- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- De Vlaanderveldlaan is quasi volledig volgebouwd.
- Er zijn vandaag geen doorzichten naar de achterliggende open ruimte – onderdeel van de belangrijke groene vingers volgens het GRS – aanwezig.
- In de nabijheid van het deelgebied is er quasi geen mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Potenties

- De ligging nabij het station van Hoeilaart.
- De stationsomgeving van Hoeilaart is een grotendeels residentiële omgeving.
- Het deelgebied ligt niet binnen de overstromingsgevoelig gebieden fluviaal en pluviaal.
- Straat staat in directe verbinding met zowel de kern van Hoeilaart als het station van Hoeilaart.
- De Vlaanderveldlaan wordt binnen de visie van het GRS beschouwd als een ideale locatie voor een groene stapsteenverbinding.

Randvoorwaarden en conclusie

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 gericht bij de stationsomgeving van Hoeilaart te realiseren en niet aan de rand of nabij het station van Groenendaal. De Vlaanderveldlaan is zo de perfecte locatie om strategische verdichtingen - verdere woonverdichting en realisatie van groene verbindingen - toe te laten.

Deelgebied B: Binnengebied Kasteelstraat – Baron de Mand'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Situering van het deelgebied

Dit deelgebied ligt tussen de Kasteelstraat en de Vlaanderveldlaan, één van de assen naar het station van Hoeilaart.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



- | Links: zicht naar de J.B. Michielsstraat vanaf de Terdellestraat
- | Rechts: zicht naar de Vlaanderveldlaan vanaf het kruispunt Vlaanderveldlaan, J.B. Michielsstraat en Terdellestraat



- | zicht in de Vlaanderveldlaan



- | Zicht in de Baron de Man d'Attenrodestraat – sterk geaccidenteerde straat



- | Zicht vanuit de Man d'Attenrodestraat naar het binnengebied



- | Links: overkant van het deelgebied, het Jan van Ruusbroecpark

| Rechts :zicht vanuit de Rode Kruisstraat naar de Baron de Man d'Attenrodestraat



| Links: zicht in de Kasteelstraat

| Rechts: zicht naar de J.B. Michielsstraat vanaf kruispunt Kasteelstraat en J.B. Michielsstraat



| Zicht in de J.B. Michielsstraat



| Zicht naar het binnengebied vanaf de J.B. Michielsstraat

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Een geaccidenteerd deelgebied.
- Eigendomssituatie met diverse eigenaars.
- Beperkte ontsluitingsmogelijkheden.
- Parkeermogelijkheden zijn niet eenvoudig te realiseren.
- Uitdaging om met het hoogteverschil te werken.

Potenties

- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- Het deelgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).
- In de nabijheid van het deelgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- De tuinpercelen in het binnengebied zijn zeer groot en kunnen voor inbreiding in aanmerking komen.

Conclusie

Dit deelgebied wordt nader onderzocht als projectgebied voor woonverdichting en specifiek wooninbreiding met groendooradering.

3.3.3 Projectgebied 3: As naar station Groenendaal - J.B. Charlierlaan

Situering van het projectgebied

De JB. Charlierlaan loopt van het centrum van Hoeilaart richting het station van Groenendaal. Het projectgebied eindigt aan de Groenendaalsesteenweg.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| het Dumbergplein



| Rand van het projectgebied – J.B. Charlierlaan



| Parking van de Okay op de J.B. Charlierlaan – duidelijk zicht op het hoogteverschil tegenover het woongebied dat grenst aan het noorden van het projectgebied



| Binnengebied van het projectgebied toegankelijk langs Groenendaalsesteenweg tussen woning nr. 89 en 87 en nr. 77 en 75 of via de toegang langs de J.B. Charlierlaan.



| Toegang tot het binnengebied van het projectgebied langs de Groenendaalsesteenweg – tussen woning n. 89 en 87



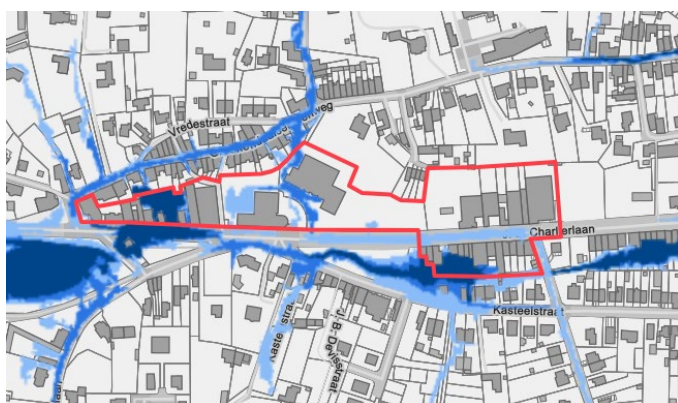


| Toegang tot het binnengebied van het projectgebied langs de Groenendaalsesteenweg – tussen woning n. 77 en 75



| Toegang tot het binnengebied van het projectgebied langs de Groenendaalsesteenweg – tussen woning n. 61 en 59

Pluviale overstromingsgevoeligheid



A - Geen overstroming gemodelleerd
 B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
 C - Kleine kans op overstromingen
 D - Middelgrote kans op overstromingen

| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het projectgebied

Knelpunten

- Het projectgebied is vooral dieper in het gebied sterk geaccidenteerd. Vanaf de J.B. Charlierlaan bekeken, hoe meer naar het noorden hoe sterker geaccidenteerd.
- Het binnengebied van het projectgebied, de Groenendaalsesteenweg en de J.B. Charlierlaan vallen voor een deel binnen overstromingsgevoelig gebied pluviaal.
- Beperkte parkeervoorzieningen.
- De directe omgeving van de Ijse is zeer gevoelig voor pluviale overstromingen.
- De activiteiten van Interrand zijn niet verweefbaar met de aanwezige (en groeiende) school Vonk en de activiteiten van de jeugdlokalen.

Potenties

- Het projectgebied wordt binnen het APA aangeduid als woongebied.
- Het projectgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het projectgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Een belangrijke verbindende buslijn (70) heeft twee haltes aan het projectgebied met een frequentie van 2 bussen per uur (richting Leuven en richting station Groenendaal).
- In het gebied bevinden zich de tienerschool Vonk en lokalen van de jeugdverenigingen. De site is geschikt voor verdere uitbreiding van deze activiteiten met verweving van deze functies met polyvalent ruimtegebruik.
- J.B. Charlierlaan en Groenendaalsesteenweg vormen een belangrijke ontsluitingsas van de kern naar station Groenendaal en de R0.

Conclusie

Dit projectgebied wordt nader onderzocht als zone voor kernversterking (wonen en grootschalige met wonen verweefbare kernversterkende functies).

3.3.4 Projectgebied 4: Raymond Lauwersstraat

Deelgebied A – sportsite – aansluiting sporthal

Situering van het deelgebied

Het deelgebied bevat enkele woningen aan de Raymond Lauwersstraat. Het gebied sluit direct aan bij de kern van Hoeilaart.

| Situering deelgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Bestaande gebouwen op het deelgebied – gebouwen nr. 11, 13 en 15



| Bestaande gebouwen op het deelgebied – woning nr. 9



| Gebied tussen woning nr. 9 en 7



| Bestaande gebouwen op het deelgebied – woning nr. 7

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Het RUP Kern stopt aan nr. 5 van de Raymond Lauwersstraat. Er is geen ruimtelijke afstemming noch ordening binnen deze zone.
- Het ten oosten gelegen deel van het studiegebied valt binnen overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een kleine kans op overstromingen onder de klimaatsveranderingen.
- Het deelgebied valt voor een beperkte zone in het noorden binnen de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen (APA).

Potenties

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is eerder gunstig. Er rijdt een bus op de Biesmanslaan (bushalte binnen 400 m, busfrequentie 2x per uur).
- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het deelgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

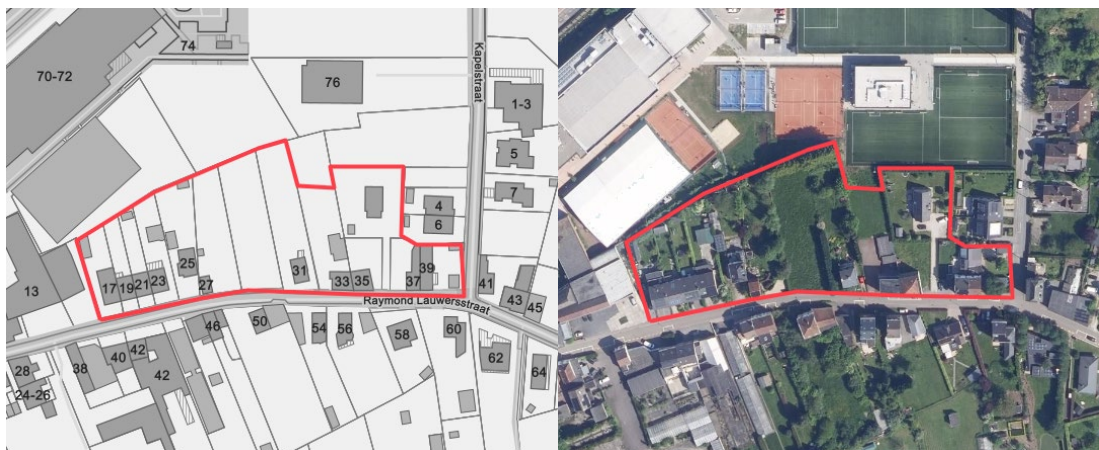
Randvoorwaarden en conclusie

Het projectgebied van de Raymond Lauwersstraat met zijn vier deelgebieden dient als één projectgebied benaderd te worden. De opdeling van de deelgebieden is er louter om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. Het projectgebied heeft de ideale locatie om kernversterking en strategische woonverdichtingen toe te laten met de nodige aandacht voor groendooradering.

Deelgebied B: Sportsite – aansluiting sportvelden

Situering van het deelgebied

Het deelgebied omvat enkele woningen aan de Raymond Lauwersstraat en een leegstand perceel. Het gebied sluit aan bij de sportsite van Hoeilaart, maar hiermee is er geen directe verbinding.



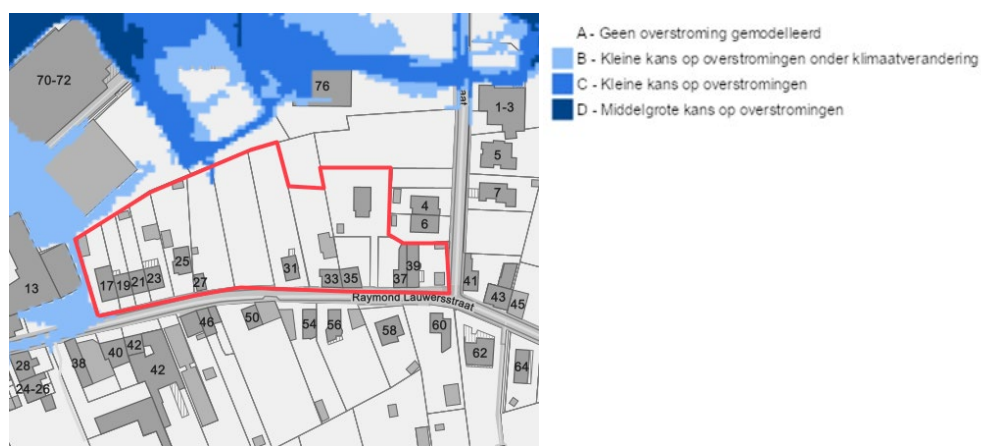
| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| fotoreportage

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Het deelgebied valt voor een beperkte zone in het noorden binnen de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen (APA).

Potenties

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is gunstig.
- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- Het deelgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).
- In de nabijheid van het deelgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Randvoorwaarden en conclusie

Het projectgebied van de Raymond Lauwersstraat met zijn vier deelgebieden dient als één projectgebied benaderd te worden. De opdeling van de deelgebieden is er louter om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. Het projectgebied heeft de ideale locatie om kernversterking en strategische woonverdichtingen toe te laten.

Deelgebied C - Weemstraat deel I

Situering van het deelgebied

Het deelgebied omvat een binnengebied en wat woningen aan de Raymond Lauwersstraat. Het binnengebied ligt tussen de 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 meer dens 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.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| woningen (rechts) ten noordoosten in het deelgebied aan de Raymond Lauwersstraat (nr. 38 tot 44)



| woningen (links) ten noordwesten in het deelgebied aan de Raymond Lauwersstraat (nr. 22 tot 26)



| toegang tot het binnengebied van het deelgebied – tussen woning nr. 28 en 38



| Het binnengebied van het deelgebied C



| Woningen nr. 24 tot 26 in de Raymond Lauwersstraat die uitgeven op het binnengebied van het deelgebied C.

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Geen expliciete knelpunten.

Potenties

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is gunstig.
- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- Het deelgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).
- In de nabijheid van het deelgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Voldoende ruime percelen voor inbreiding.
- Diverse ontsluitingsmogelijkheden op omringende wegenis.

Randvoorwaarden en conclusie

Het projectgebied van de Raymond Lauwersstraat met zijn vier deelgebieden dient als één projectgebied benaderd te worden. De opdeling van de deelgebieden is er louter om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. Het projectgebied heeft de ideale locatie om kernversterking en strategische woonverdichtingen toe te laten.

Deelgebied D: Weemstraat deel II

Situering van het deelgebied

Het deelgebied bevat enkele woningen en hun uitgestrekte tuinen aan de Raymond Lauwersstraat. Het gebied licht vlakbij het centrum van Hoeilaart.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Fotoreportage

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het deelgebied

Knelpunten

- Geen expliciete knelpunten.

Potenties

- Het deelgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal & fluviaal).
- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is gunstig.
- Het deelgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid is een mix van basisvoorzieningen aanwezig.

Randvoorwaarden en conclusie

Het projectgebied van de Raymond Lauwersstraat met zijn vier deelgebieden dient als één projectgebied benaderd te worden. De opdeling van de deelgebieden is er louter om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken. Het projectgebied heeft de ideale locatie om kernversterking en strategische woonverdichtingen toe te laten.

3.3.5 Projectgebied 5: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan

Situering van het projectgebied

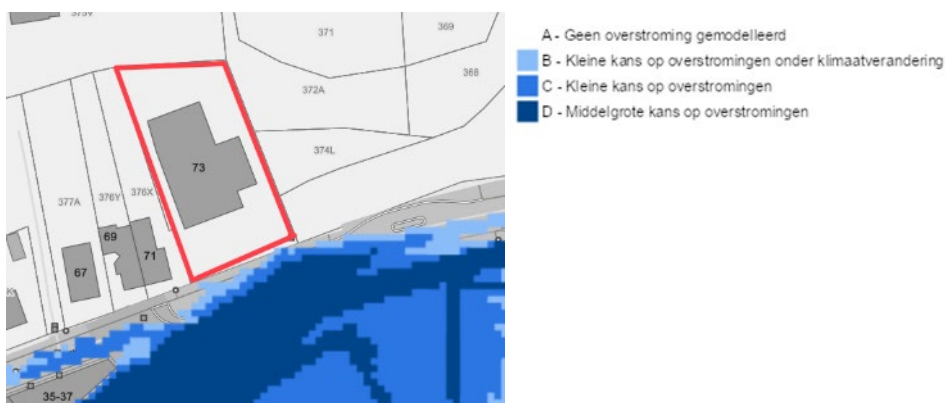


| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het projectgebied

Knelpunten

- Het RUP Kern stopt aan nr. 71 van de Overijsesteenweg. Hierdoor is er een pand dat niet opgenomen wordt binnen de visie van dat RUP.
- Ligging in waterwingebied.
- Volgens de pluviale overstromingskaart wordt de Overijsesteenweg - ten zuiden van het projectgebied - aangeduid als gebied met middelgrote kans op overstromingen (Geopunt, 2023). Het gebied zelf is niet belast.

Potenties

- Het projectgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart

- Het gebied kan ingezet worden voor kernversterking doch met respect voor de aanpalende open ruimte. Eventuele woonverdichting wordt in deze context onderzocht.

Conclusie

Gelet op de ligging aan de rand van de open ruimte en RUP Kern, is het van groot belang om dit projectgebied mee op te nemen en de krachtlijnen voor toekomstige ontwikkelingen mee uit te zetten.

3.3.6 Projectgebied 6: Reconversiezone Overijsesteenweg - Garage Vandenbroeck

Situering van het projectgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| De Overijsesteenweg





| Oprit van het projectgebied met garage Vandenbroeck



| De onbebouwde zone ten westen van de garage – sterk geaccidenteerd



| De onbebouwde zone ten noorden van de garage – sterk geaccidenteerd



| Nieuwe ontwikkelingen ten oosten van de oprit van het projectgebied – valt binnen RUP Kern

Pluviale overstromingsgevoeligheid



- A - Geen overstroming gemodelleerd
- B - Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- C - Kleine kans op overstromingen
- D - Middelgrote kans op overstromingen

| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het projectgebied

Knelpunten

- Toegankelijkheid van het projectgebied. De toegang tot het projectgebied ligt vandaag binnen RUP Kern en is bestemd voor wonen (woongebied).

Potenties

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is gunstig.
- Het projectgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het projectgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Het projectgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).

Conclusie

Het projectgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en als projectgebied nader onderzocht. Hierbij wordt rekening gehouden met een (zeer) beperkte herziening van RUP Kern om de ontsluiting van het binnengebied te garanderen. Bij de reconversie van het gebied kan ingezet worden op strategische woonverdichting en kernversterking.

3.3.7 Projectgebied 7: Reconversiezone Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14

Situering van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de splitsing van de Jezus-Eiksesteenweg met de Wijndaalstraat.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| projectgebied Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14 – sterk geaccidenteerd projectgebied



| Uylenstraatje – trage weg ten noorden van het projectgebied – sterk geaccidenteerd



| Zicht vanuit het Uylenstraatje naar het projectgebied

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het projectgebied

Knelpunten

- Een geaccidenteerd projectgebied.
- Het projectgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal), maar de Jezus-Eiksesteenweg wordt wel aangeduid als overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op overstromingen.
- Bedrijfssite dus mogelijk is sanering in min of meerdere mate vereist.

Potenties

- Het projectgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- Er bevindt zich een bushalte voor het projectgebied.
- Er is een mix aan basisvoorzieningen in de nabijheid.
- Interessante zone voor verdichting en meergezinswoningen omwille van de specifieke topografie.

Conclusie

Het projectgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht als projectgebied. In kader van een reconversieproject heeft dit gebied het nodige potentieel voor kernversterking en woonverdichting.

3.3.8 Overdrukzone dorpsgezichten

Situering van deze overdrukzone

In relatie tot de omgeving van het Jan van Ruusbroecpark werd er een zone aangeduid met beeldbepalende gebouwen 'dorpsgezichten'.

De overdrukzone is gelegen aan de Willem Eggerickxstraat tot aan de Désiré Vandervaerenstraat en omvat ook de Terheidestraat.



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Selectie van enkele dorpsgezichten in de Willem Eggerickxstraat



| Rand tussen de overdrukzone in de Willem Eggerickxstraat en het Jan Van Ruusbroecpark met het Kasteel van Hoeilaart.)



| Het Jan Van Ruusbroecpark.

Randvoorwaarden en conclusie

De dorpsgezichten worden vandaag niet juridisch beschermd of geklasseerd, maar bevatten toch een zekere erfgoedwaarde. Daarom is het van belang om in een later fase - binnen de stedenbouwkundige voorschriften - criteria vast te leggen waaraan de woningen en de bijhorende percelen moeten voldoen om ze maximaal te bewaren en te beschermen.

GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

Een RUP met een + voor Hoeilaart

Algemeen

De gemeente stelt RUP Kern+ op om de toekomstige woonontwikkelingen in de kern van Hoeilaart te kunnen sturen en zo ook de toekomstige woonneed van de gemeente Hoeilaart binnen het bestaande weefsel een plaats te geven. Hiertoe werden zeven projectgebieden en één overdrukzone geselecteerd als studiegebied.

Binnen deze afbakening streeft de gemeente een grotere functionele diversiteit alsook een strategische verdichting van het bestaande woonweefsel na. Het uitgangspunt is het versterken van de kern – als enige kern in Hoeilaart – naast het behouden van het dorpse weefsel en zijn typerende karakter. Deze functionele diversiteit en strategische verdichting moeten ruimtelijk zo ingepast worden dat ze plaats creëren voor beleefbare publieke ruimte van hoge kwaliteit. Groen/blauwe structuren worden verweven in en om het woonweefsel en dienen ook als drager voor deze publieke ruimte. De openruimtestructuur wordt daartoe als basis gebruikt voor de gewenste bebouwde ontwikkelingen.

Verdichten en versterken

De gemeente wil een woonpolitiek voeren die enerzijds gericht is op inbreidingsgerichte nieuwbouw en anderzijds het gedifferentieerde aanbod aan kwalitatieve woningen in haar kern verhoogt. Een verhoging van woondichtheid moet gepaard gaan met de verhoging van de ruimtelijke woonkwaliteit. De gemeente wil haar woonaanbod uitbreiden door op de juiste plekken selectief te verdichten. Deze verdichting kan binnen het bestaande woonweefsel op verschillende wijzen gerealiseerd worden: door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, door het selectief opsplitsen van ééngezinswoningen naar meergezinswoningen, door het selectief verhogen van het aantal bouwlagen of door het hergebruik van leegstaande panden of verouderde sites voor woningen. Daarnaast kunnen geschikte binnengebieden en achtergelegen gebieden ontwikkeld worden. Om deze verdichtingsopgave te realiseren wordt gebruik gemaakt van vernieuwende woonvormen. Voorbeelden hiervan zijn tiny-houses, urban villa's of cascadowoningen maar ook alternatieve woonvormen zoals co-housing, collectief wonen... Daarbij wil de gemeente ook projecten ondersteunen die inzetten op levenslang wonen.

Binnen het studiegebied van RUP Kern+ wordt ruimte gemaakt voor nieuwe met wonen verweefbare functies met een lokaal karakter zoals kleinschalige handel, diensten, gemengde voorzieningen... Deze ontwikkelingen worden bij voorkeur gekoppeld aan de belangrijkste invalswegen van Hoeilaart centrum. In de overige projectgebieden zijn deze ontwikkelingen toegelaten indien ze geen sterke verkeersgeneratie noch parkeeroverlast meebrengen die een aangenaam woonkarakter zouden hypothekeren.

In Hoeilaart is het woonweefsel vaak verweven met de open ruimte. Percelen met ligging grenzend aan belangrijke openruimtegebieden gaan in interactie met deze open ruimte. Deze interactie kan verwezenlijkt worden door met doorwaadbare typologieën te werken die zichtassen over het glooiende landschap vrijwaren. Ook ontwikkelingen met een kleinere ruimtelijke impact en minder permanent karakter zijn hier denkbaar. Door bebouwing te verweven met groen en toegankelijke publieke ruimte wordt een zachte overgang gecreëerd naar de omliggende open ruimte. Verder moeten de woonontwikkelingen rekening houden met de groendooradering van het woonweefsel en hiertoe ruimte bieden opdat groene vingers en stapsteenverbindingen gerealiseerd kunnen worden.

Mobiliteit

Sites die een gunstige ligging kennen t.o.v. een OV-knooppunt, zijnde een goed bedeelde bushalte of treinstation genieten een speciale voorkeur om te verdichten. Langs de stationsbuurt van Hoeilaart specifiek moeten ontwikkelingen een ruime leeftijdsmix aanspreken. Op deze manier kunnen jongeren maar ook ouderen zich zo breed mogelijk zelfstandig verplaatsen zonder terug te moeten vallen op de wagen. Op vlak van parkeren zullen nieuwe ontwikkelingen hoofdzakelijk in eigen parkeergelegenheid voorzien. Deze zal noodgedwongen overwegend ondergronds voorzien worden. De voorkeur gaat uit naar het voorzien van deelwagens en de bijhorende beperkte parkeerruimte.

Duurzaamheid

Het RUP wil zowel collectief als privaat een kader scheppen voor duurzame ontwikkelingen maar dit door voldoende ruimte te laten voor duurzame toekomstgerichte ontwikkelingen zonder limitatief of verordenend te zijn.

Mogelijke insteken zijn:

- optimalisatie van het ruimtegebruik en beperken van de bovengrondse en ondergrondse ruimte-impact;
- herbruik van bestaande bebouwing voor diverse functies (serres, bedrijfsruimtes, grote woningen...);
- klimaatneutraal bouwen met gebruik van recycleerbare bouwmaterialen;
- ruimte voor hernieuwbare energiebronnen;
- collectieve energievoorzieningen;
- collectieve wateropvang en waterherbruik bij ontwikkeling van totaalconcepten;
- ...

Groen-blauwe onderlegger

Vanuit het Zoniënwoud baant een fijnere groenstructuur zich een weg doorheen het bebouwde weefsel. Gelet op de aanwezigheid van verschillende openruimtegebieden en de interactie met nog vrijliggende projectgebieden ontstaan kansen om een verdere groendooradering binnen het bebouwde weefsel mogelijk te maken. Dit RUP biedt, op basis van het bestaande natuurlijke systeem en een geïntegreerde ruimtelijke aanpak, kansen om de natuurlijke structuur en werking van dit systeem te behouden en te versterken.

Door strategisch te verdichten komt er ruimte vrij voor een groen/blauw netwerk en de ontwikkeling van kwalitatieve groene publieke ruimten in het centrum. Langs belangrijke wegen kan de lintbebouwing doorbroken worden, en in ruil daarvoor kan een extra bouwlaag toegestaan worden. Dit creëert ruimte voor groene verbindingzones. Deze zones vormen een netwerk van (trage) verbindingen die de achterliggende groengebieden aan elkaar rijgen.

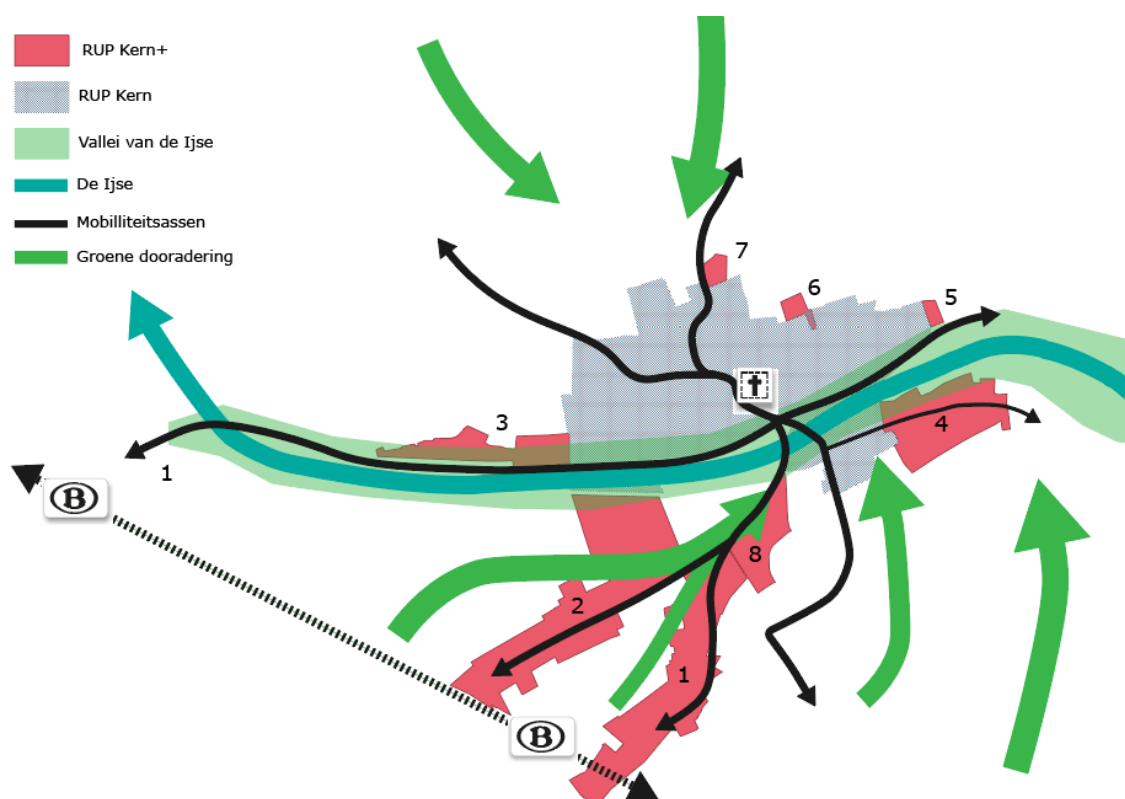
Daarbij moet ook de vallei van de Iise opnieuw herkenbaar gemaakt worden als groene slagader. Daarom worden de groene vingers ook aangeduid binnen de projectgebieden. Binnen deze groenzone kan het openleggen van de Ijse samengaan met de creatie van publieke ruimte waarin groen en water centraal staat.

Ten slotte is er nog een belangrijke rol weggelegd voor de Ijse in functie van een natuurlijke afwatering van de omliggende gebieden. Als gevolg van de steile natuurlijke hellingen en de ligging in een vallei zullen er – waar mogelijk binnen de projectgebieden – maatregelen genomen moeten worden tegen enerzijds pluviale en anderzijds fluviale wateroverlast. Hierbij geniet de meest natuurlijke afwatering de voorkeur.

Eigenheid respecteren (reliëf en bebouwde structuur)

De gemeente Hoeilaart heeft een kern met een typisch dorps karakter. Het dorp wordt gekenmerkt door haar ligging in een beekvallei en op de hellingen van het glooiende landschap. Beide elementen bepalen de eigenheid van de gemeente en dit karakter moet worden doorvertaald in het RUP. Zo moet er bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden worden met het aanwezige reliëf op een site. In geen geval mag dit verloren gaan of afgegraven worden; ontwikkelingen moeten hier op creatieve wijze mee omspringen. Hiertoe worden alternatieve typologieën gebruikt zoals de eerder aangehaalde cascadowoningen of tiny-houses. Deze typologieën maken op die manier gebruik van de helling dat ze de privacy tussen wooneenheden garanderen en tegelijkertijd de bewoners ervan trakteren op opmerkelijke uitzichten. Daarnaast moeten de beeldbepalende woningen en de algemene landelijke structuur behouden blijven. Ruimte voor hedendaagse architectuur moet verzoend worden met respect voor het landelijke en historische karakter.

Conceptuele voorstelling



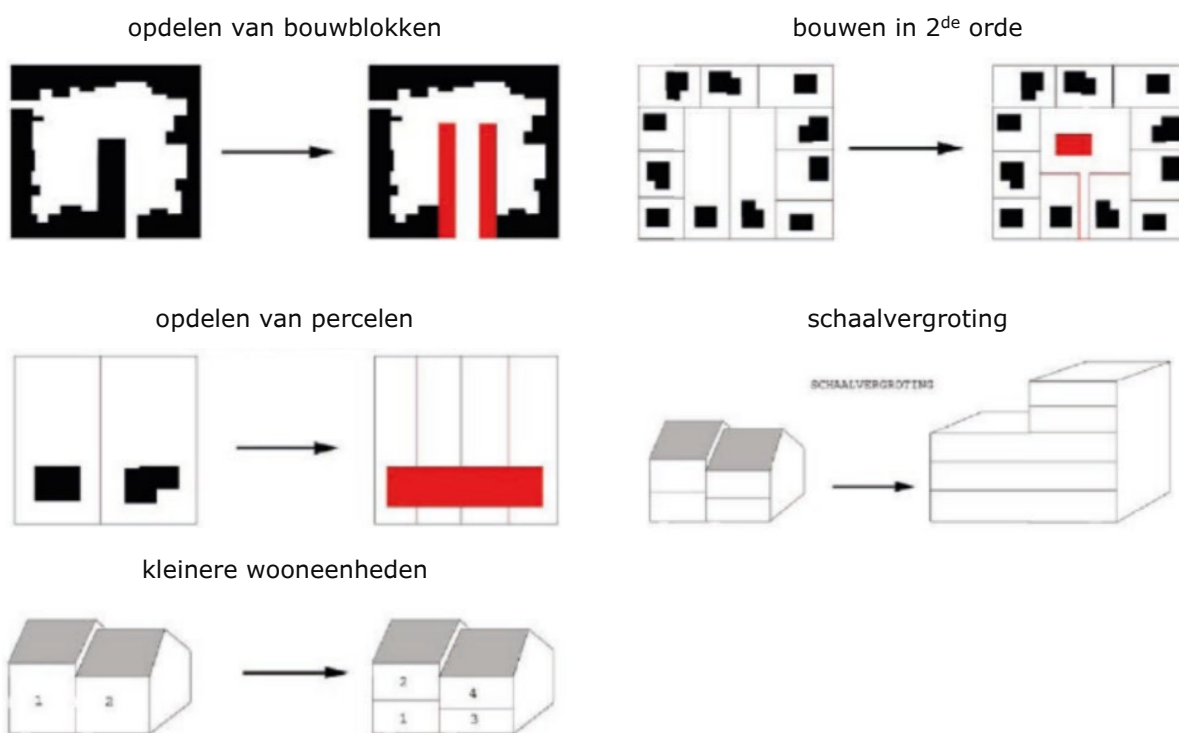
4.2 Doelstellingen

- kernversterking met wonen en gemengde functies voor de verdere uitbouw van een levenskrachtig Hoeilaart;
- vrijwaren en versterken van de eigenheid van specifieke woonomgevingen en het dorps karakter van de gemeente;
- inzetten op duurzame toekomstgerichte woonontwikkelingen met aandacht voor sociale mix en levenslang wonen;
- zuinig omspringen met ruimte:
 - optimaliseren van het ruimtegebruik binnen het bebouwd weefsel;

- bijkomende woonbehoefte zo ruimte-efficiënt mogelijk opvangen door vernieuwbouw en verdichting op goed gelegen locaties;
- resterende ruimtes invullen met kwaliteitsvolle inbreidingsprojecten;
- kwaliteitskader neerzetten voor alternatieve woonvormen en meergezinswoningen;
- aandacht voor klimaatneutraal en klimaatadaptief wonen:
 - afweging tussen verdichten en verluchten, verhard en ontpitten;
 - groendooradering en ruimte voor water voor leefbare bouwblokken;
 - nieuwe bebouwingen in overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal) uitsluitend toestaan mits er waterrobuust gebouwd wordt of de waterimpact door maatregelen kan geëlimineerd worden;
- afstemmen van bebouwde ruimte en open ruimte door realisatie van stapsteenverbindingen en groene vingers.

4.3 Ruimtelijke concepten

4.3.1 Verdichtingsconcepten voor de bebouwde ruimte

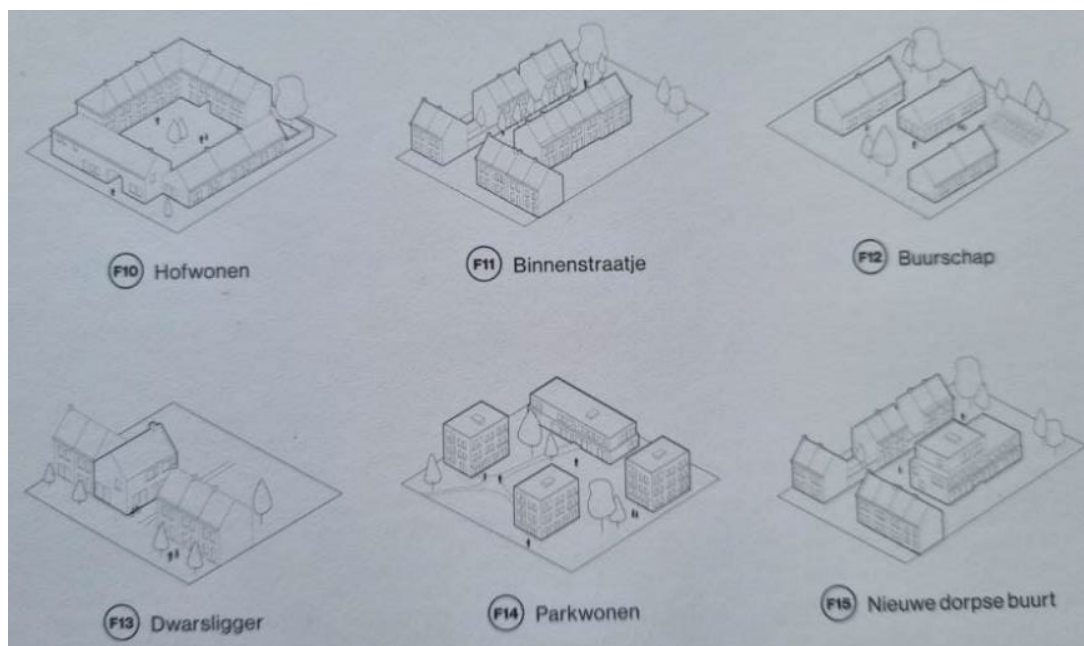


4.3.2 Respect voor Hoeilaart als 'levendige kern' én dorp in buitengebied

Hoeilaart werd geselecteerd als 'levendige kern' maar is ook een dorp in buitengebied met een belangrijke oppervlakte open ruimte. Bijgevolg willen we ook de nodige en genuanceerde aandacht geven aan dorpse architectuur.

Er moet plaats zijn voor meergezinswoningen in verschillende vormen, maar ook voor eengezinswoningen. We onderzoeken waar welke woonvorm het meest geschikt is.

Ter illustratie enkele dorpse figuren voor meervoudig wonen



| Dorpse figuren voor meervoudig wonen, bron figuur toolbox dorpse architectuur

Bouwgrond is in Hoeilaart zeer duur en prijst letterlijk eigen inwoners vaak uit de markt. Daarom denken we ook na over ruimte voor alternatieve woonvormen zoals cohousing, tiny houses, coöperatief wonen (al dan niet met de overheid die de grondregie heeft), flexibele woonomgevingen waar men levenslang kan wonen. Op deze manier kan het RUP een grotere garantie bieden om eigen bevolking, jong en oud, een woongelegenheden binnen de gemeente te geven. Daarbij wordt ingezet op ruimte voor levenslang wonen voor de Hoeilanders.



| Voorbeeld tiny house



| Voorbeeld cohousing SO Gent



Voorbeeld cohousing Waasland

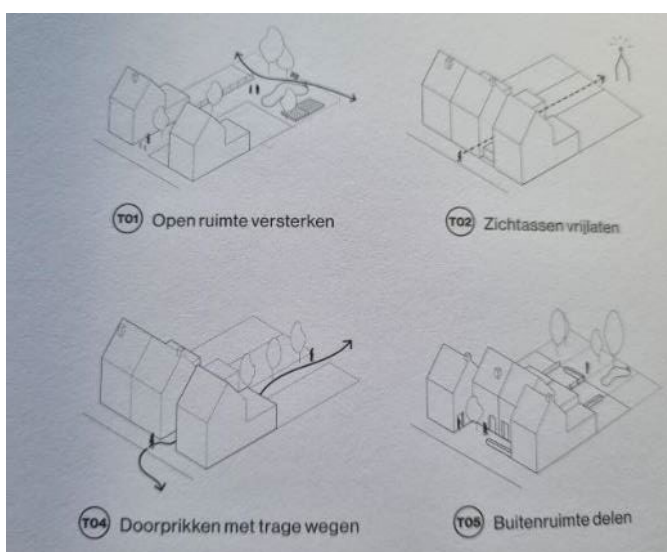


| Voorbeeld cohousing Eikenberg met ecologische architectuur (EA+ Architecten)

4.3.3 Afstemming op de openruimtestructuren en zachtere bestemmingen

In de projectgebieden moet het RUP aandacht geven aan verweving van wonen en open ruimte. Binnen de ontwerpopties van het RUP wordt dan ook gezocht naar tactieken voor dorpse architectuur met als doel:

- de open ruimte te versterken en openruimtecorridors te realiseren;
- belangrijke zichtassen uit te bouwen of te behouden;
- duurzame ontwikkelingsprojecten, zelfvoorzienend en klimaatadaptief kansen te bieden;
- inzetten op trage verbindingen;
- ontwerp met gedeelde buitenruimtes, rustplekken, pleinen...



| Tactieken voor dorpse architectuur – bron figuur Toolbox dorpse architectuur (links)
| Collectieve groenruimte in het bebouwd weefsel (rechts)

4.3.4 Plaats voor water

Water en zeker waterbeheer is een belangrijk onderdeel van nieuwe ontwerpen. Zowel watergebruik als ruimte voor water en waterbeheer zullen in het RUP belangrijke parameters zijn bij het ontwerpen van nieuwe woonontwikkelingen en de afstemming op de open ruimte.



- | Plaats voor water- D+A (links)
- | Voorbeeld ingegroende wadi (rechts)



- | Waterspeelruimte - SteenWegpark in Mechelen-Zuid – realisatie D+A i.s.m. Omgeving



| Ontwerp D+A in Lanaken

4.3.5 Investeren in groendooradering en stapsteenverbindingen

Het RUP zal de visie van de gewenste openruimtestructuur met groene vingers uit het structuurplan verankeren door ruimte te maken voor stapsteenverbindingen en groendooradering.



- | Schematische voorstelling van studiegebied in relatie tot de Ijsevallei en de groene dooradering en stapsteenverbindingen (links)
- | Openruimtecorridor (rechts)



| Functionele groendooradering in het bebouwd weefsel

4.3.6 Functieverweving stimuleren en ruimte voor niet-woonfuncties scheppen

Bij de ontwikkeling van nieuwe gebieden en het uitzetten van toekomstrobuuste stedenbouwkundige voorschriften moet niet alleen ruimte voor wonen maar ook ruimte om te leven worden gecreëerd. Daarom moet ook de nodige aandacht gaan naar locatiegericht



inplanten van woonfuncties en met het wonen verweefbare functies. Daarnaast moeten de nieuwe (woon)ontwikkelingen an sich ook in het dorpsweefsel van Hoeilaart verweven worden, vlot ontsluitbaar zijn en geen eilanden op zich vormen.

| Functieverweving stimuleren, figuur uit Leuven Morgen, ruimtelijke structuurplan, wonen in multifunctionele woonkernen

4.4 Gewenste ontwikkeling projectgebieden

4.4.1 Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat

Deelgebied A: Charles Coppensstraat

Situering van het deelgebied

De Charles Coppensstraat loopt van het Jan van Ruusbroecpark naar het station van Hoeilaart.



| Situering projectgebied 1 – deelgebied A – Charles Coppensstraat

Visievorming invulling gebied

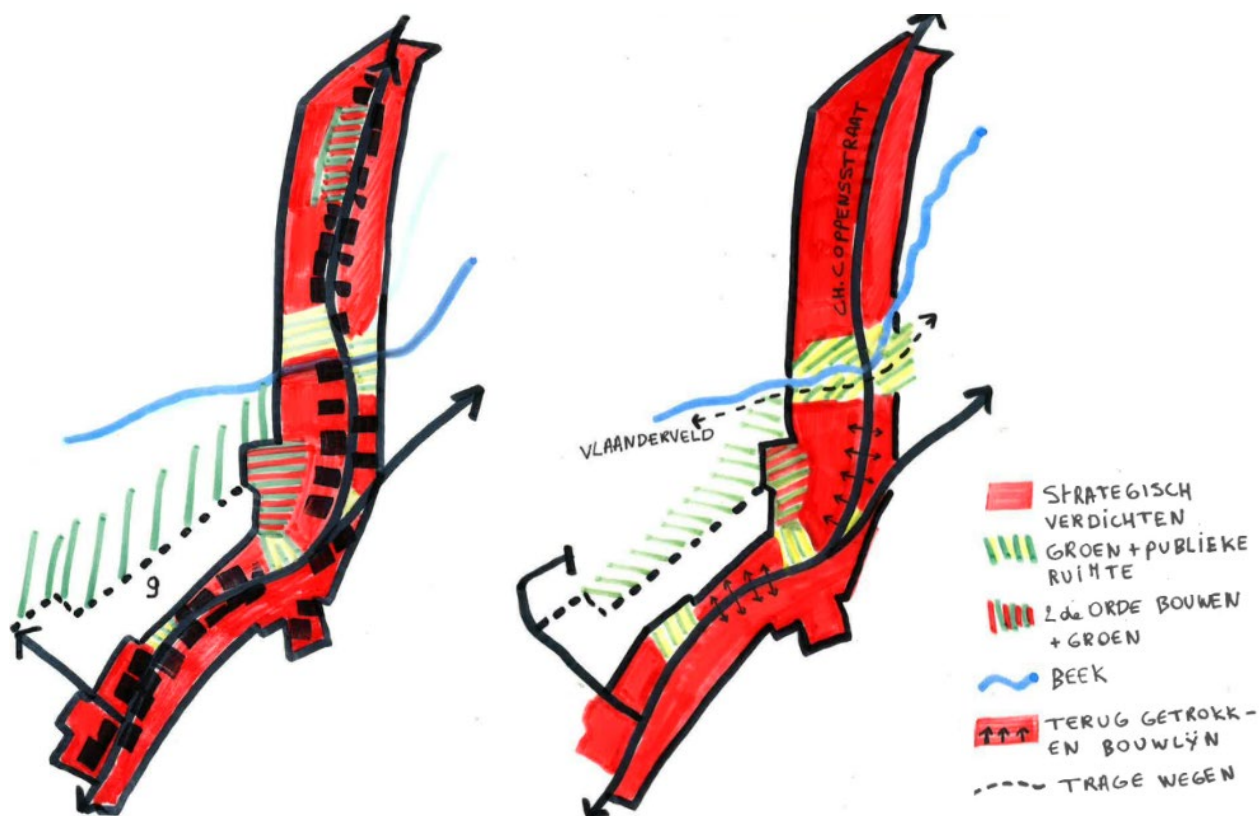
In projectgebied nr.1 – deelgebied A - staat de kwalitatieve opwaardering van de Charles Coppensstraat centraal. Hierbij is het prioritair om de originele ontwikkeling (onder meer aan de aansluiting met de Albert Rowiesstraat) meer ruimte te geven. Dit wordt verwezenlijkt door puntsgewijs de bouwlijn naar achter te schuiven waardoor de straat een luchtiger profiel krijgt. Op deze manier kan deze in de toekomst ook meer ruimte voor water al dan niet in combinatie met een as voor traag verkeer huisvesten.

Vervolgens wordt hier ook strategisch verdicht door gebruik te maken van alternatieve woontypologieën, hoger bouwen binnen dezelfde contour behoort ook tot de mogelijkheden. Door denser te bouwen wordt er plaats geruimd voor groen/blauwe stapsteenverbindingen alsook pleinvorming. Deze groene verbindingen vormen de drager van een lokaal voetwegennetwerk dat connectie maakt met de achtergelegen groengebieden tot in de Vlaanderveldlaan. Men dient hier ook rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling

van het achterliggende gebied dat mogelijks in 2^{de} orde ontwikkeld zal worden. (zie deelgebied C)

Gezien het huidige profiel van de straat en de vandaag reeds hoge parkeerdruk dienen nieuwe ontwikkelingen de doorgangscapaciteit niet te overschrijden. In eigen parkeergelegenheid voorzien is hier de boodschap en moet verplicht afgetoetst worden bij het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Tot slot dient de nodige aandacht te gaan naar de vandaag nog ingebuisde Vosdellebeek en Terdellebeek gezien het gebied te kampen heeft met pluviale wateroverlast. Waar mogelijk worden deze beken in open bedding gelegd.



| Conceptschets projectgebied nr.1 – deelgebied A - (twee varianten)

Deelgebied B: Stationsomgeving Hoeilaart

Situering van het deelgebied



| Situering projectgebied 1 – deelgebied B – stationsomgeving Hoeilaart

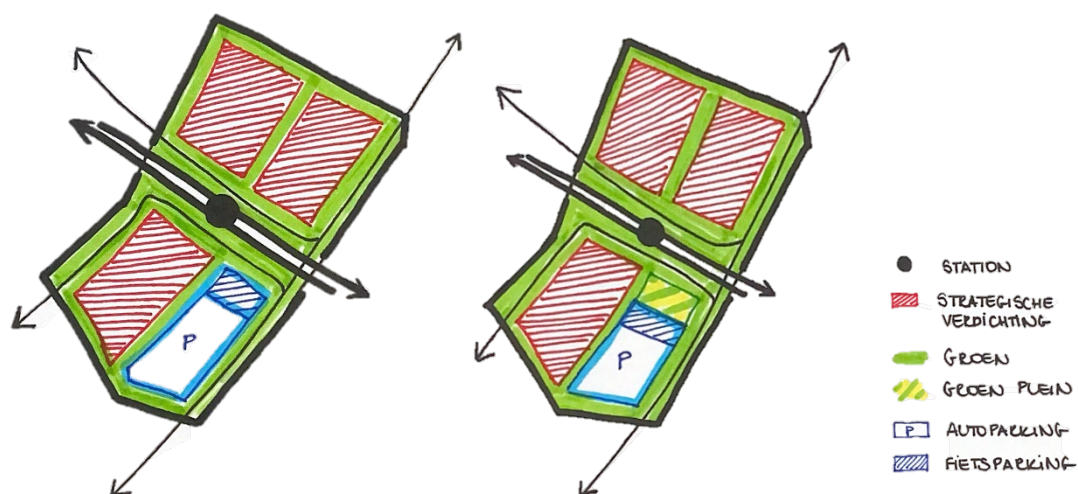
Visievorming invulling gebied

Deelgebied B sluit direct aan op het station van Hoeilaart.

Dit deelgebied is geschikt voor strategische verdichting. Dit kan aan de hand van alternatieve woontypologieën en kan langs beide kanten van het station. Door denser te bouwen blijft er voldoende ruimte voor groen als buffer rond de woningen.

De autoparking ten zuiden het station wordt vergroot en krijgt een stuk overdekte fietsenparking erbij om fietsgebruik aan te sporen.

Indien de capaciteit van de parking meer dan voldoende zou zijn, kan er ruimte worden gemaakt voor een groen plein als ontmoetingsplek (zie 2^{de} variant).



Conceptschets projectgebied 1 - deelgebied B (twee varianten)

Deelgebied C: Binnengebied Charles Coppensstraat

Situering van het deelgebied

Dit terrein is vandaag onbebouwd en wordt gekenmerkt door een sterke helling.



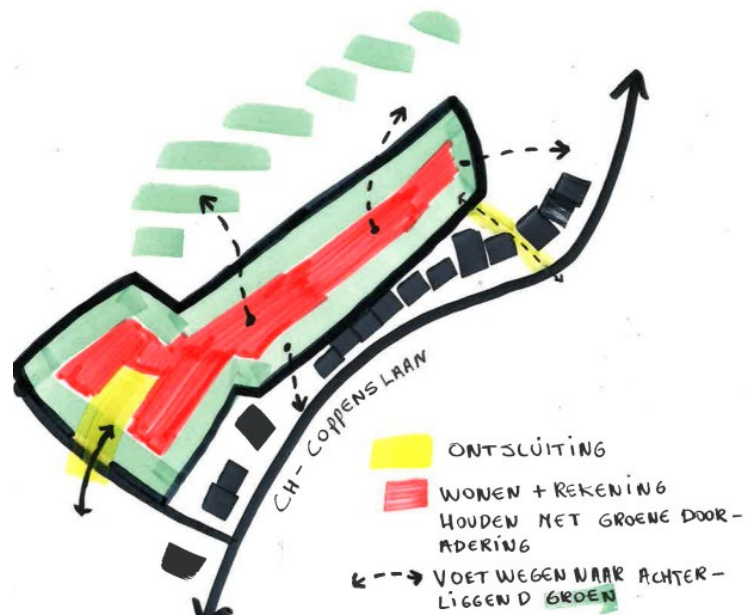
Situering projectgebied 1 – deelgebied C – Binnengebied Charles Coppensstraat

Visievorming invulling gebied

Omwille van de gunstige ligging nabij het station zien we hier de ontwikkeling van een autoluwe wijk die een brede leeftijdsmix aanspreekt. De wijk wordt als totaalconcept in tweede orde ontwikkeld waarbij er gebruik gemaakt wordt van alternatieve woontypologieën zoals cohousing en urban villa's. De bestaande bebouwing in 2^{de} orde kan behouden blijven of er kan gekozen worden voor nieuwe ontwikkelingen door te participeren in het totaalconcept. In ieder geval moet bij de ontwikkeling van het gebied ook de omgeving geïntegreerd worden. Er wordt gestreefd naar een meer uitdagende invulling en zeker geen klassieke verkaveling.

Door te werken met een gezonde mix van publiek en privaat groen wordt er ingespeeld op de realisatie van de groene vingers door Hoeilaart zoals beschreven in het GRS. Doorheen deze groenstructuur worden voetwegen aangelegd die het achtergelegen groengebied dooraderen richting de Vlaanderveldlaan. Op de grens met de aanpalende percelen langs de Charles-Coppensstraat wordt ook een groenbuffer voorzien. Het authentieke reliëf van de site wordt zoveel mogelijk gerespecteerd.

Parkeervoorzieningen moeten ondergronds worden ingevuld of door de realisatie van parkeerpockets aan de rand van het gebied.



| Conceptschets projectgebied1 – deelgebied C

4.4.2 Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan

Deelgebied A: Vlaanderveldlaan

Situering van het deelgebied

De Vlaanderveldlaan verbindt het centrum met het station van Hoeilaart.



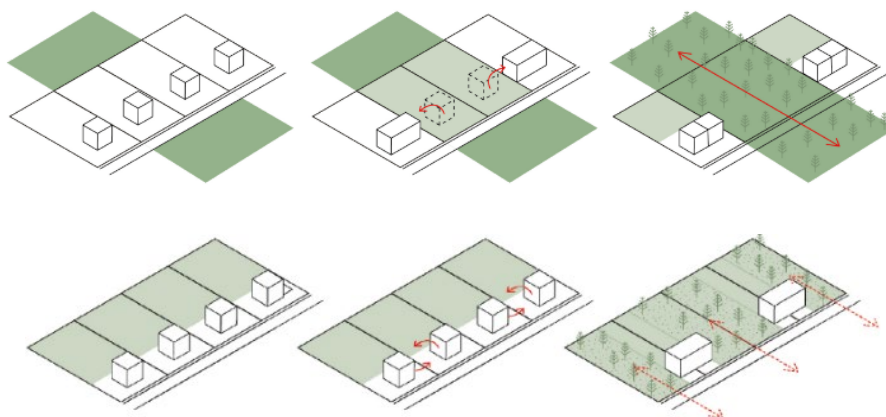
Situering projectgebied 2 – deelgebied A - Vlaanderveldlaan

Visievorming invulling gebied

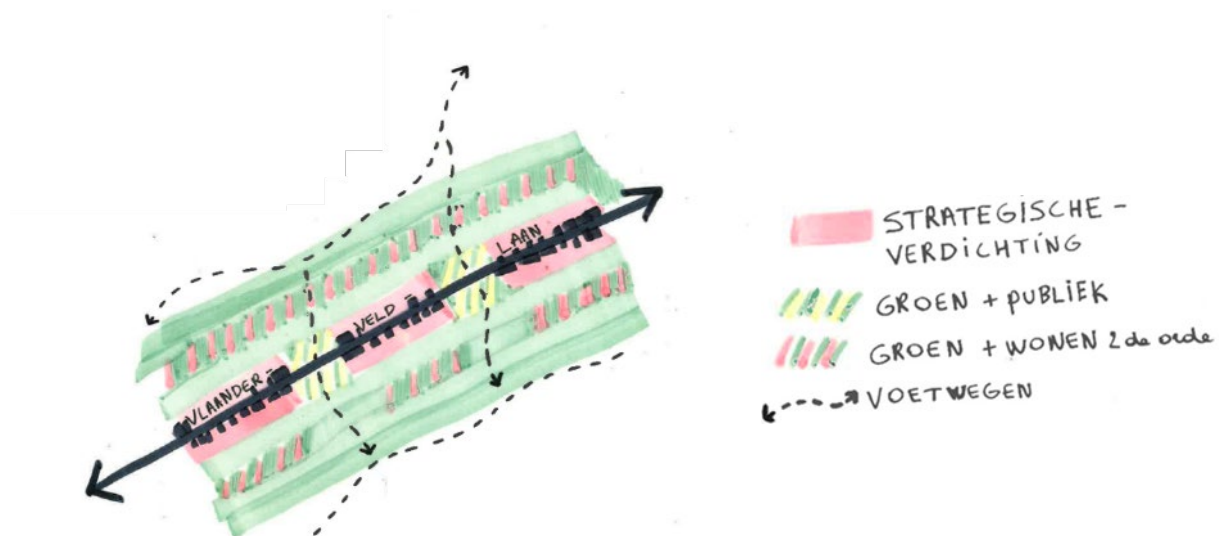
Door strategisch te verdichten langs de Vlaanderveldlaan wordt er plaats gemaakt voor groene stapsteenverbindingen. Door de bebouwingswand open te breken kunnen deze verbindingen de twee achterliggende groengebieden met elkaar verbinden en de bestaande linten kwalitatief doorprikken. Ruimte voor water wordt daarbij gericht gecombineerd met groene verbindingen die de drager vormen voor een voetwegennetwerk. Ook hoort de vorming van een nieuw pleintje hier tot de mogelijkheden.

De strategische verdichting wordt gerealiseerd door extra bouwlagen toe te laten of in te zetten op meer halfopen en gesloten bebouwing als clusters met groene doorsteken. Gebouwen kunnen een kleinere footprint krijgen waardoor het gebouw meer vrijheid krijgt in zijn positionering binnen het perceel en er meer open ruimte vrijkomt. Verder kan selectief gebouwd worden in 2^{de} orde; waar duurzame verdichting mogelijk is (voldoende ruime percelen, vrijwaring van waardevol groen...) kunnen tiny houses voorzien worden aan de achterkant van percelen. Op ongewenste plaatsen, zoals de mogelijke groene stapsteenverbindingen, wordt verdichten vermeden. De karaktervolle woningen in de Vlaanderveldlaan moeten behouden blijven.

Naast wonen zijn ook andere met wonen verweefbare functies welkom mits deze een lokaal karakter hebben en in eigen parkeergelegenheid voorzien.



| Business as usual vs visie strategisch verdichten



| Conceptschets projectgebied nr.2 – deelgebied A

Deelgebied B: Binnengebied Kasteelstraat – Baron de Man
d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Situering van het deelgebied

Dit deelgebied ligt tussen de Kasteelstraat en de Vlaanderveldlaan, een van de assen naar het station van Hoeilaart.



| Situering projectgebied 2 – deelgebied B - Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Visievorming invullig gebied

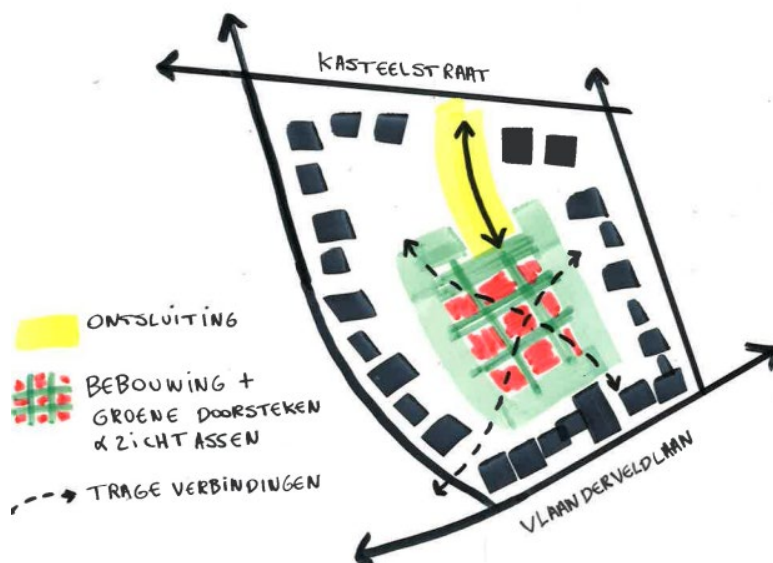
Het deelgebied heeft een optimale ligging t.o.v. de kern van Hoeilaart en leent zich op langere termijn als ideale plek om te verdichten. Dit houdt echter in dat bestaande zeer diepe tuinpercelen verkleind worden. Er moet ontwikkeld worden volgens een totaalconcept om een maximale integratie van alle grote tuindieptes te kunnen realiseren. Het gaat niet om bouwen in 2^{de} orde maar om een totaalontwikkeling van het binnengebied met respect voor de privacy van de omwonenden. Hierdoor ontstaat er ruimte voor een totaalconcept waarin betaalbaar wonen met een groen karakter centraal staat. Het binnengebied moet als geheel ontwikkeld worden opdat op termijn ook de achterkanten van al de diepe tuinpercelen kunnen worden ontwikkeld. Een gefaseerde uitvoering van de ontwikkeling mag geen hypotheek leggen op de optimalisatie van het binnengebied voor woonverdichting.

Het gebied kan in zijn geheel ontwikkeld worden volgens co-housingprincipes met collectieve groenvoorzieningen en kleinschalig wonen in het groen. Als typologie denken we hier aan geschakelde halfopen woningen, tiny houses of cascadowoningen dooraderd met groenstructuren. Een traditionele verkaveling met (grootschalige) viergevelwoningen of grote appartementsblokken is hier niet toegelaten. Het inbreidingsproject moet kleinschalig zijn naar omvang en invulling (kleine woningen ingepast in het reliëf met een beperking op het aantal bouwlagen). Er wordt hier ook ingezet op het beschermen van dorpse zichten door bestaande karaktervolle woningen te beschermen.

Verder dient de nodige aandacht te gaan naar creatie van voetwegen en zichtassen doorheen de site. Zo kan er voor een geschakelde typologie gekozen worden die de doorwaadbaarheid niet in het gedrang brengt. De realisatie van een voetwegennetwerk richting de kern van Hoeilaart doorheen de site is vereist.

Nieuwe ontwikkelingen dienen hier in te spelen op de authenticiteit van het reliëf. Verharding in het binnengebied kan samen met de sterke hellingen voor pluviale overstromingen zorgen. Daarom is een inrichting met veel ruimte voor water en groen vereist.

Het binnengebied kan ontsloten worden langs de Kasteelstraat of de Baron de man d'Attenrodestraat. Parkeren zal op de site zelf voorzien moeten worden.



| Conceptschets projectgebied 2 – deelgebied B

4.4.3 Projectgebied 3: As naar station Groenendaal - J.B. Charlierlaan

Situering van het projectgebied



| Situering projectgebied 3 – As naar station Groenendaal - J.B. Charlierlaan

Visievorming invulling gebied

Projectsite nr. 3 is vandaag quasi volledig ingevuld met grootschalige gemeenschapsvoorzieningen zoals de school, jeugdbewegingen en voorzieningen van Interrand. Er dient onderzocht te worden of men in dit gebied wil inzetten op verdere ontwikkeling met kernversterkende gemeenschapsfuncties oftewel op een grondige reconversie en afbouw van het bestaande weefsel.

De functionele invulling van de nieuwe ontwikkelingen moet in eerste instantie prioriteit geven aan de uitbreidingsnaden van de school en jeugdbeweging. Op termijn kan de school uitgroeien tot een volwaardige secundaire school en dit vereist meer ruimte. De aanwezige jeugdlokalen blijven bewaard en kunnen vernieuwd worden. Naar de toekomst toe moet gezocht worden naar synergie met de school door polyvalent en zuinig ruimtegebruik. Gebruik van lokalen en van speelruimte in open lucht kan gedeeld worden. Op langere termijn kan de zone die nu door Interrand wordt gebruikt mee worden geïntegreerd in de gemeenschapsvoorzieningen voor school en jeugdverenigingen of een gedeeltelijke invulling krijgen met wonen en met wonen complementaire functies. Dit impliceert een herlokalisatie van Interrand naar een site die niet met wonen verweefbaar moet zijn.

Nieuwe ontwikkelingen worden waar mogelijk ingeplant achter een teruggetrokken bouwlijn waarbij het aanwezige talud wel gerespecteerd moet blijven. Op deze manier kan er meer

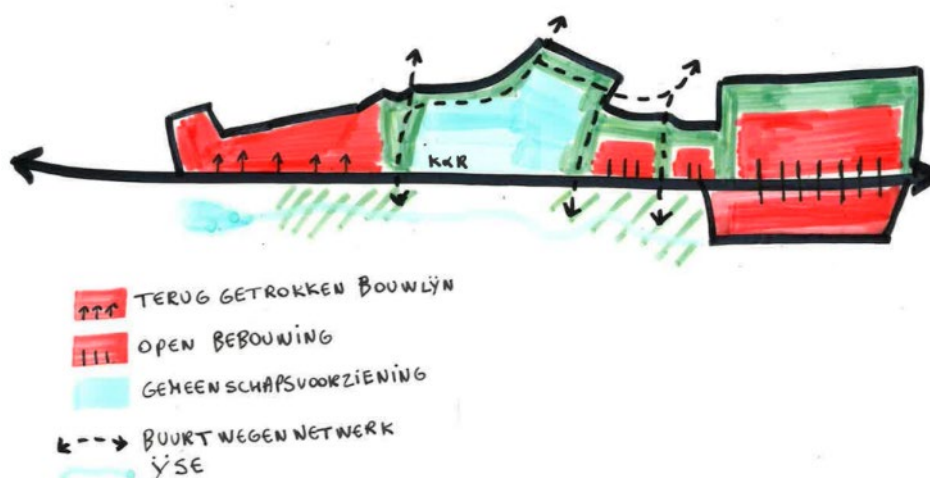
plaats gegeven worden aan de publieke ruimte. Zo kan er dan ook langs de school een K&R-zone voorzien worden.

Om in te zetten op groene doorsteken en zichtrelaties naar de achterliggende gebieden wordt langs de J.B.-Charlierlaan met een meer open typologie gewerkt en wordt gesloten bebouwing zo veel mogelijk vermeden. Langs westelijke kant van de laan moet de typologie een zachte overgang maken naar het natuurgebied, dit kan eveneens door met een open bebouwing te werken, zoals urban-villa's. Er wordt meer ruimte gecreëerd aan het Dumbergplein door eveneens te werken met een teruggetrokken bouwlijn en zo het tegenoverliggend plein meer ruimte te geven en het karakter ervan te versterken.

In lijn met het RUP Kern wordt de bouwhoogte opgetrokken tot drie bouwlagen. Volumes voor gemeenschapsvoorzieningen kunnen selectief hoger bouwen. Er dient te allen tijde rekening gehouden te worden met het aanwezige hoogteverschil alsook de privacy van omwonenden.

De nieuwe ontwikkelingen moeten ervoor zorgen dat de omliggende buurtwegen hun rol als dragers van zachte mobiliteit opnieuw vervullen. Daarbij moet afgewogen worden of het – gelet op de steile helling – al dan niet wenselijk is een extra fietspad aan te leggen langs de Groenendaalsesteenweg. Straatverlichting voorzien langs deze as is alvast wenselijk. Wat het gemotoriseerd verkeer betreft dient er nagedacht te worden over de parkeermogelijkheden langs de J.B.-Charlierlaan en het vermijden van conflictsituaties met trage weggebruikers.

Tot slot heeft de site een groot vergroeningspotentieel en moet de historisch blauw/groene-zone rond de Ijse in dit gebied zoveel mogelijk hersteld worden zoals beschreven in het GRS. Ook het binnengebied waar Interrand nu gevestigd is heeft hiervoor het nodige ingroeningspotentieel.



| Conceptschets projectgebied nr.3

4.4.4 Projectgebied 4: Raymond Lauwersstraat (sportsite en Weemstraat)

Situering van het projectgebied



| Situering projectgebied 4 met aanduiding van de deelgebieden – Raymond Lauwersstraat

Randvoorwaarden ontwikkeling

- Het projectgebied van de Raymond Lauwersstraat met zijn vier deelgebieden dient als één projectgebied benaderd te worden. De opdeling van de deelgebieden is er louter om een gefaseerde ontwikkeling mogelijk te maken.
- Binnen deelgebied B lijkt het alsof een beperkte zone in het noorden binnen de bestemming van gemeenschapsvoorzieningen valt (APA). Deze fout betreft een discrepantie tussen de aanduiding in het APA (een niet-digitaal document) en de effectieve afbakening van de bestemmingsgrenzen en zo ook het huidige projectgebied. Er wordt vanuit gegaan dat deze zone vandaag reeds deel uitmaakt van de 'woongebieden met landelijk karakter' conform het APA.

Visie invulling gebied

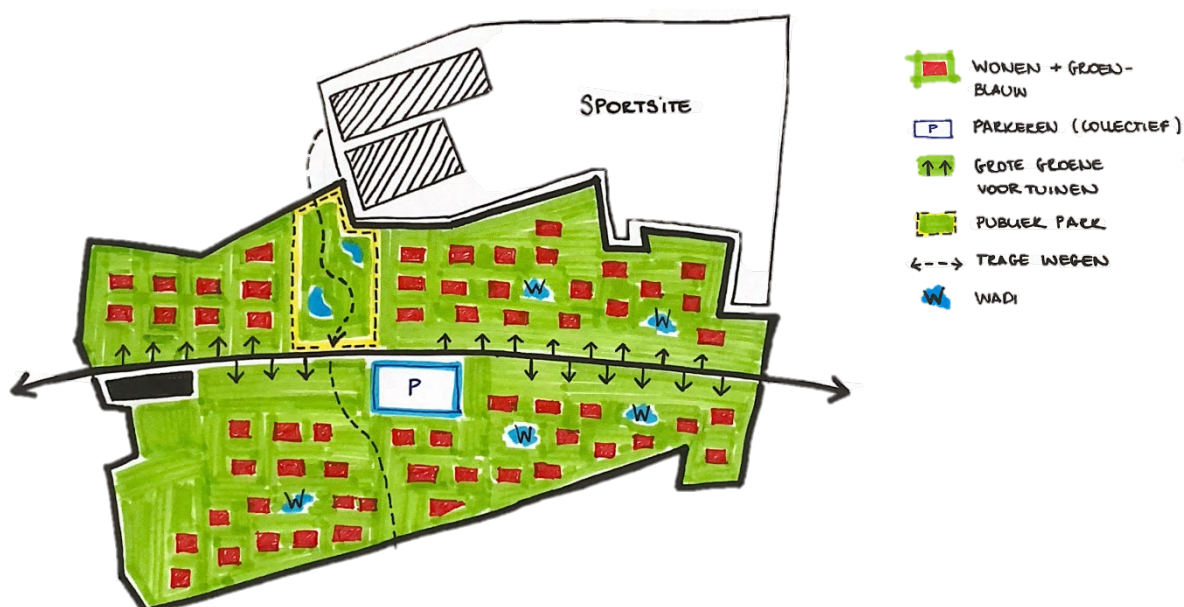
Projectgebied 4 is gelegen langs de rand van het RUP Kern en omvat de ruime omgeving van de sportsite en de zone tot aan de Weemstraat aan weerszijde van de Raymond Lauwersstraat. In de directe omgeving vinden we een brede mix aan basisvoorzieningen terug waardoor deze locatie zeker in aanmerking komt voor een verdichtingsproject.

De invulling kan worden afgestemd in lijn met RUP Kern. Hierbij wordt gedacht aan een mix van één- en kleinschalige meergezinswoningen die gebruik maken van een dorpse architectuur. Denk hierbij aan geschrinkt wonen met grote groene voortuinen of alternatieve woonvormen zoals cohousing. Monolithische bouwblokken worden niet toegelaten. Wel kan er

bijvoorbeeld gewerkt worden met stapelwoningen. De bouwhoogte wordt afgestemd op de omgeving met eventueel beperkt optrekken van bouwlagen als hoogteaccent in het ontwerp. Het ontwerp wordt afgestemd op het reliëf en uitgewerkt met garanties voor de privacy van de omwonenden.

De ontwikkeling moet voldoende ruimte laten voor groen/blauwe aders waarbij er gewerkt kan worden met een collectieve groenzone. Daarnaast komt er ruimte vrij voor een groenblauwe as die de sporthal verbindt met de Raymond Lauwersstraat en kan dienen als publiek park. Deze as kan doorgetrokken worden als trage weg tot aan de Weemstraat en kan zo een verbinding vormen met de Geneesheerstraat. Aangezien op enkele plekken in het projectgebied het risico op pluviale wateroverlast aanwezig is, dient er grondig nagedacht te worden over collectieve watervoorziening en infiltratie.

De zachte mobiliteit wordt bevorderd door de aanleg van een fietsstraat langs de Raymond Lauwerstraat. Parkeervoorzieningen moeten opgevangen worden als collectieve parking.



| Conceptschets projectgebied nr.4

4.4.5 Projectgebied 5: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan

Situering van het projectgebied



| Situering projectgebied 5: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan

Visievorming invulling gebied



Deze kavel (Overijsesteenweg nr.73) valt net buiten de plancontour van het RUP Kern en vormt de grens met het openruimtegebied. De kavel kan ingevuld worden als afwerking van de bouwrand.

| Conceptschets

Door drie bouwlagen toe te laten ontstaat de mogelijkheid om te werken met een commercieel gelijkvloers waarboven zich twee lagen met woonfunctie bevinden. Andere complementaire functies zijn hier ook mogelijk. Denk hierbij aan gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang, een medische praktijk, een leerpunt of andere collectieve voorzieningen. Voorwaarde hierbij is dat bijkomende parkeerdruk ondergronds en op eigen terrein opgevangen wordt.

4.4.6 Projectgebied 6: Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck

Situering van het projectgebied



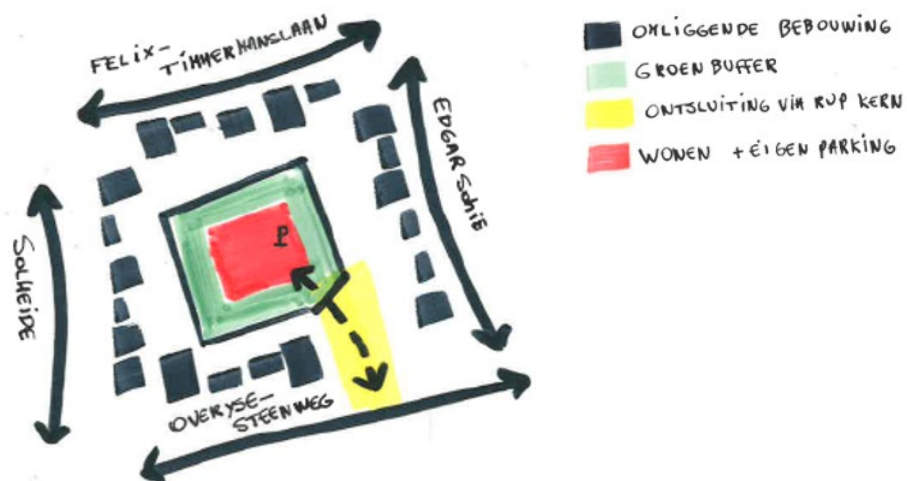
| Situering projectgebied 6 – Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck

Visievorming invulling gebied

Projectgebied nr. 6 sluit ook meteen aan bij de kern van Hoeilaart. Dit maakt dat dit gebied goed gelegen is met het nodige verdichtingspotentieel. Het binnengebied zou hierbij in 2^{de} orde ontwikkeld worden, rekening houdend met de schaal en typologie van de omgeving. Zo kan er gekozen worden voor een ontwikkeling met meergezinswoningen die in lijn ligt met de appartementen langs de Overijsesteenweg, ten oosten van het projectgebied. Het project moet in eigen parkeergelegenheid voorzien, dit bij voorkeur ondergronds zodat de omgeving maximaal groen kan worden ingericht.

Een bijkomende vereiste is de ontwikkeling van een groenbuffer rond de bebouwing, zo streeft men hier naar een ratio van 50% verharding / 50% groenstructuren. Op deze manier wordt de privacy van omwonenden gegarandeerd. Daarbij dient men bij de ontwikkeling ook rekening te houden met de reeds aanwezige hoogteverschillen binnen het projectgebied alsook de mogelijke afwateringsproblemen ten gevolge hiervan.

De site wordt vandaag ontsloten via de Overijsesteenweg, de toegangsweg zelf behoort tot het RUP-Kern en is ingekleurd als woongebied. Om toegang tot de site en de bijhorende ontwikkeling ervan te verzekeren wordt de toegangsweg ook opgenomen binnen de contour van het projectgebied en bijgevolg ook in de opmaak van RUP Kern+.



| Conceptschets projectgebied nr.6

4.4.7 Projectgebied 7: Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14

Situering van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen op de splitsing van de Jezus-Eiksesteenweg met de Wijndaalstraat.



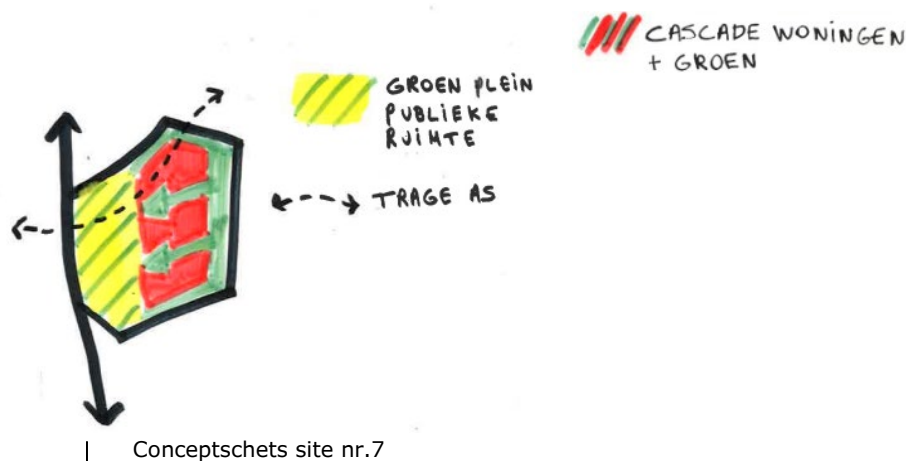
| Situering projectgebied 7 - Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14

Visievorming invulling gebied

Projectgebied nr. 7 sluit aan op de kern van Hoeilaart en wordt omgeven door dense bebouwing. Samen met de nabijheid van een bushalte en een mix van basisvoorzieningen maakt dit de site uiterst interessant om te verdichten.

De aangewezen typologie om deze verdichting te realiseren zijn meergezinswoningen die door hun architecturaal concept in de mate van het mogelijke gebruik maken van het authentiek reliëf op de site. Daarnaast moet er gebouwd worden met respect voor de aanwezige groenbuffer. Deze dient, in de mate van het mogelijke, behouden te blijven.

Verder dient de ontwikkeling ook aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Vanuit de site moet er aangetakt worden op de voetweg die zich aan de noordzijde van het perceel bevindt.



4.4.8 Overdrukzone dorpsgezichten



In relatie tot de omgeving van het Jan van Ruusbroecpark werd er een overdrukzone aangeduid met beeldbepalende gebouwen, 'dorpsgezichten'. Deze dorpsgezichten worden vandaag niet juridisch beschermd of geklasseerd, maar bevatten toch een zekere erfgoedwaarde. Binnen de stedenbouwkundige voorschriften zullen criteria vastgelegd worden waaraan de woningen en de bijhorende percelen moeten voldoen om ze maximaal te bewaren en te beschermen.

Randvoorwaarden overdrukzone

Er dient algemeen onderzocht te worden of er een bescherming opgelegd moet worden voor beeldbepalende zones die vandaag buiten de overdrukzone van de dorpsgezichten vallen. Dit zodat binnen Hoeilaart alle beeldbepalende gebouwen met een zekere erfgoedwaarde beschermd kunnen worden.

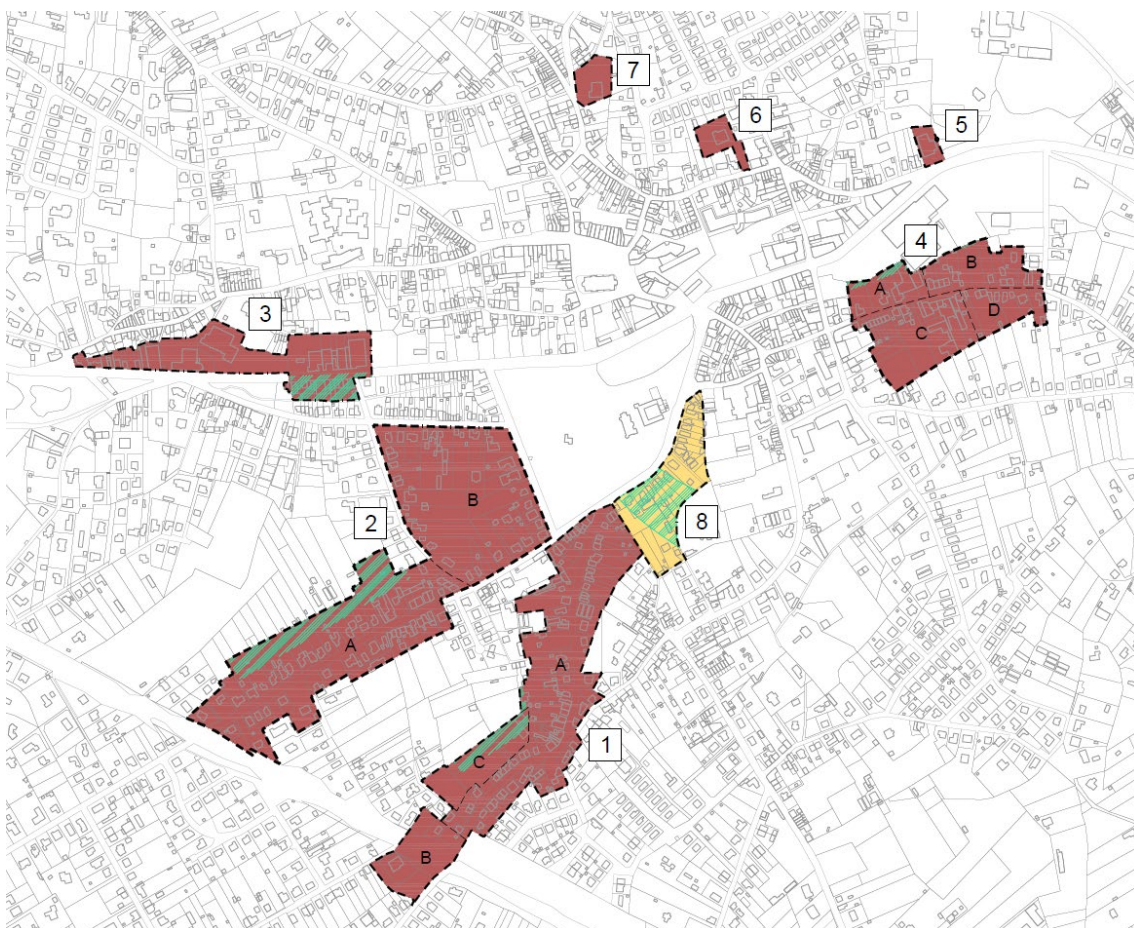
5 EERSTE AANZET RUP KERN+

Het RUP wil een kader scheppen voor een toekomstgerichte kernversterking van Hoeilaart en de assen naar de stations. In de fase voorontwerp zal een grafisch plan worden uitgewerkt met stedenbouwkundige voorschriften. Onderstaand schetsontwerp en de krachtlijnen van de stedenbouwkundige voorschriften geven een eerste indicatie van inhoud en vorm van het voorontwerp.

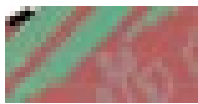
5.1 Schetsontwerp

Op basis van de voorstudie werd een contour voor het grafisch plan afgebakend met 7 projectgebieden en een overdrukzone 'dorpsgezichten' (zie bijlage).

Waar de initiële plancontour percelen doorsnijdt, werden de betrokken percelen als geheel meegenomen in de plancontour. Een uitzondering werd gemaakt voor de perceelsdelen die binnen een openruimtebestemming vallen. Deze delen van de percelen werden niet mee opgenomen binnen de afbakening van het projectgebied.



Legende

	
projectgebieden	groendooradering en stapsteenverbindingen (overdruk)
	
dorpsgezichten (overdruk)	groendooradering en stapsteenverbindingen (binnen de overdrukzone 'dorpsgezichten')

5.2 Krachtlijnen van de voorschriften

De voorschriften zullen worden opgebouwd rond drie basiselementen:

1. Projectgebieden
2. Dorpsgezichten (overdruk)
3. Groendooradering en stapsteenverbindingen.

1. Projectgebieden

Bestemming en realisatie

- Ruimte voor wonen en kernversterking met de nodige woonverdichting
- Selectieve verweving met functies die compatibel zijn met wonen
- Te ontwikkelen volgens totaalconcept al dan niet gefaseerd

Woonvormen en woontypologie

- Per projectgebied te bepalen op basis van de visie van elk projectgebied en de inpassing in de omgeving: meergezinswoningen, eengezinswoningen, gemengde woontypologieën, alternatieve woonvormen inclusief tiny houses, collectief wonen en co-housing...

Water- en groenbeheer

- Vorm te geven voor elk projectgebied als geheel:
 - Ruimte voor water en groen
 - Collectief gebruik van de ruimte voor water en groen
 - Waterlopen, beken en grachten maximaal herstellen in een kwalitatieve open bedding
 - Terreinen maximaal onverhard laten, waar nodig ontpitten en ontharden
 - ...
- Hoge G/T
- Waterbeheer in functie van ontwikkeling projectgebied en waar nodig maatregelen voor vrijwaren van de omgeving
- Maximaal behoud van kwalitatief hoogstammig groen

- Afstemming met het bestaande reliëf

Duurzaamheid

- Bij voorkeur klimaatneutraal bouwen
- Vermijden van nieuwe hitte-eilanden
- Duurzaam materiaalgebruik en -herbruik
- Duurzame energievoorzieningen – zelfvoorzienende woningen krijgen prioriteit
- Maximaal behoud van het bestaande reliëf
- Minimale wijzigingen aan reliëf uitsluitend in functie van de bouwvelden en de toegankelijkheid

Mobiliteit, ontsluiting en parkeren

- Een minimum aan nieuwe ontsluitingsinfrastructuur
- Geen nieuwe traditionele verkavelingen met hoge ratio infrastructuur/wooneenheid
- Parkings bundelen en maximaal ondergronds en in pockets voorzien
- Kwalitatieve, verkeersarme publieke ruimte met voldoende ontmoetingsruimte en groen
- Doorweven van woongebied met trage wegen voor voetganger en fietser passend in het voetwegennetwerk.

2. Dorpsgezichten (overdruk)

Bestemming en realisatie

- Bijkomende bepalingen opnemen in functie van bescherming van de erfgoedwaarden:
 - Bij de vergunningsaanvraag dient aangetoond te worden op welke wijze de karakteristieken van de beschermingen zullen gevrijwaard en versterkt worden.
 - Specifiek aandacht besteden aan het bewaren van het beeldbepalend karakter van het betreffende dorpsgezicht.
 - Het ontsieren, beschadigen, vernielen of andere handelingen die de erfgoedwaarde kunnen aantasten, zijn niet toegelaten.

3. Groendooradering en stapsteenverbindingen (overdruk)

Bestemming

- Garanties bieden voor de realisatie van stapsteenverbindingen doorheen de zones voor wonen en de projectgebieden.
- De onderliggende bestemming blijft van kracht maar in de aangeduide zones moet ingezet worden op de versterking van de ecologische structuur met aandacht voor natuurontwikkeling, groene collectieve ruimtes en globale groendooradering.

Water- en groenbeheer

- Stapstenen en groendooradering maximaal enten op (1) aanwezig kwalitatief groen en (2) bestaande onbebouwde ruimte
- Kwalitatief bestaand hoogstammig groen moet maximaal bewaard blijven
- Hoge G/T-index met ruimte voor water en groen

- Waterlopen, beken en grachten maximaal herstellen in een kwalitatieve open bedding en inbedden in groen ruimte
- Terreinen waar nodig ontharden

Duurzaamheid

- Combinatie met hernieuwbare energieopwekking

Mobiliteit, ontsluiting en parkeren

- Een minimum aan nieuwe ontsluitingsinfrastructuur
- Geen nieuwe traditionele verkavelingen met hoge ratio infrastructuur/wooneenheid
- Koppeling van groenstructuren met trage wegen voor voetganger en fietser passend in het voetwegennetwerk.

6 EFFECTEN VAN HET RUP

6.1 Onderzoek tot m.e.r. en watertoets

Apart dossierstuk bij de startnota.

BIJLAGEN

Toelichtende woordenlijst

- betaalbaar wonen: het programma Betaalbaar wonen zorgt ervoor dat meer mensen met lage inkomens en middeninkomens aanvaardbare woonlasten krijgen. Ook moet het voor deze groepen eenvoudiger worden om een kwalitatief goede woning te vinden die past bij hun woonbehoefte en levensfase.
- bouwen in eerste of tweede orde:
 - Bouwen in eerste orde: optrekken van woningen op een perceel gelegen aan de straatzijde van de uitgeruste openbare weg.
 - Bouwen in tweede orde: optrekken van woningen op percelen die niet beantwoorden aan voorwaarden gesteld in 'bouwen in eerste orde'.
- cascadowoningen: woonvorm die ruimte biedt aan verschillende generaties. Er komen woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Cascade voegt hiermee sociaal kapitaal toe aan een stad of dorp en geeft invulling aan de doelstellingen van het structuurplan Hoeilaart om Hoeilaart ruimte te bieden als leefbaar multigenerationele gemeente.
- cohousing: een woonvorm waarbij huishoudens zelfstandige wooneenheden bewonen en daarnaast ook gebruik maken van uitgebreide gedeelde leefruimtes, zoals keukens, eetzalen of andere ruimtes voor gemeenschappelijk gebruik die in sommige gevallen ook voor niet-bewoners worden opengesteld. De gemeenschappelijke delen nodigen uit tot intensief medegebruik en het delen van voorzieningen en activiteiten. De gemeenschappelijke ruimtes zijn een verlengde van de individuele woningen en worden quasi dagelijks gebruikt.
- flexwonen: flexwoningen zijn flexibele woningen die relatief snel kunnen worden geproduceerd en geplaatst. Kenmerkend is het tijdelijke karakter van de woning; ze zijn gemakkelijk aanpasbaar, verplaatsbaar of demontabel.
- geconventioneerd wonen: betaalbare huurwoningen volgens principe van budgethuren. Voor een budgethuurwoning wordt een lagere huurprijs betaald dan de markthuurprijs. De kandidaat-huurder moet aan diverse voorwaarden voldoen om te kunnen budgethuren.
- G/T – groenterreinindex: De groenterreinindex geeft de verhouding van de oppervlakte aan groen ten opzichte van de totale oppervlakte van de bestemmingszone of deelzone. Verhardingen en groendaken worden niet tot groen gerekend.
- meergezinswoning: Woonhuis waarin twee of meer wooneenheden geheel of gedeeltelijk boven en/of naast elkaar gelegen zijn, die niet voldoet aan de definitie cohousing.
- stapelwoningen: stapelwoningen zijn groter dan een appartement, hebben meer buitenruimte en bevatten verschillende verdiepingen. Tegelijk nemen ze minder ruimte in dan klassieke vrijstaande of rijhuizen. Het zijn woningen die letterlijk gestapeld lijken, maar toch volledig onafhankelijk van elkaar zijn, zonder gedeelde voorzieningen. Het belangrijkste verschil met een appartement is echter dat een stapelwoning een eigen volwaardige inkom heeft; een eigen voordeur, zodat de bewoner geen hal hoeft te delen met andere bewoners en meteen in de buitenlucht is wanneer hij uit zijn woonst stapt."
- (strategisch) verdichten: verdichten is een van de strategieën om het ruimtelijk rendement te verhogen. Het gaat om een sterkere concentratie van verschillende functies (wonen, werken, recreatie, voorzieningen...) op dezelfde oppervlakte in de kernen van de gemeente.

- tiny house: nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie van minimale impact. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In een tiny house wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning. Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden: verplaatsbare en niet-verplaatsbare Tiny Houses.
- Verplaatsbare Tiny Houses zijn meestal gebouwd op wielen en staan veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen.
- Niet-verplaatsbare Tiny Houses zijn gebouwd op een vaste fundering en bevinden zich op een locatie waar ze permanent blijven staan. In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat.

Een tiny house is GEEN woonwagen of recreatiewoning.

- urban villa's: kleinschalige meergezinswoningen die wel de uiterlijke kenmerken van een villa hebben
- woonverdichting: ontwikkeling van gebieden waarin wordt ingezet op de toename van de woondichtheid.

7.2

Voorstudie

Apart dossierstuk bij de startnota.