



RUP KERN+

BIJLAGE BIJ DE STARTNOTA: VOORSTUDIE



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

Tel. 02 658 28 40

D+A nv

RUIMTE 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 RUP 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	voorstudie startnota – versie terugkoppeling planteam	17/02/2023-ap	al	1.0
	voorstudie startnota – versie klankbordgroep	22/09/2023-al	al	1.1
	voorstudie startnota - versie planteam	08/07/2024-av	al	1.2.
	finale voorstudie	10/03/2025-al	al	1.3
	herneming voorstudie	18/08/2025-ap	al	1.4
	dossier voor participatie- en adviesronde	17/02/2026-al	al	1.5

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding van het RUP.....	6
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau.....	6
2	Bestaande toestand.....	7
2.1	Situering van het onderzoeksgebied.....	7
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	8
2.2.1	Randen van RUP Kern met RUP Kern+.....	9
2.2.2	Belangrijkste toegangswegen tot het onderzoeksgebied.....	13
2.2.3	Te onderzoeken deelgebieden/sites.....	19
2.3	Sectorale analyse.....	20
2.3.1	Landschap.....	20
2.3.2	Landbouw.....	22
2.3.3	Natuur.....	22
2.3.4	Water.....	24
2.3.5	Bebouwde ruimte.....	25
2.3.6	Mobiliteit.....	25
2.4	Planningscontext.....	27
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	27
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).....	28
2.4.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	28
2.4.4	Advies gemeente op Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	35
2.4.5	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart en gedeeltelijke herziening.....	35
2.4.6	Bestemmingsplannen.....	53
2.4.7	Mobiliteitsplan Hoeilaart.....	63
2.4.8	Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart.....	69
3	Op zoek naar ruimte voor kernversterking.....	70
3.1	Van een ruim studiegebied naar een gericht plangebied voor RUP Kern+.....	70
3.1.1	Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen als eerste onderlegger.....	71
3.1.2	Volledig ingevulde gebieden en (recente) verkavelingen.....	73
3.1.3	Gebieden zonder goede ontsluiting of vlotte bereikbaarheid naar de kern.....	75
3.1.4	Groene indringing van de open ruimte.....	76
3.2	Ruimte voor verdichting - selectie van te onderzoeken sites en gebieden.....	77

3.2.1	Selectie vanuit de gewenste bebouwde structuur van het GRS.....	77
3.2.2	Selectie vanuit het onderzoeksrapport 'Ontwikkeling sites Hoeilaart' - eindrapport (2021).....	79
3.2.3	Selectie vanuit knelpunten met APA - op zoek naar ruimte voor optimalisatie	80
3.2.4	Besluit.....	81
3.3	Analyse onderzoeksgebieden binnen het globale RUP Kern+	82
3.3.1	As naar het station van Groenendaal: Groenendaalsesteenweg.....	83
3.3.2	As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan	87
3.3.3	As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat.....	90
3.3.4	Onderzoeksgebied Overijsesteenweg - Albert Biesmanslaan.....	93
3.3.5	Onderzoeksgebied Zoniënbosstraat	95
3.3.6	Onderzoeksgebied J.B. Charlierlaan	100
3.3.7	Onderzoeksgebied Kasteelstraat - Baron de Man d'Attenrodestraat - Vlaanderveldlaan - J.B. Michielsstraat.....	104
3.3.8	Onderzoeksgebied Kasteelstraat.....	108
3.3.9	Onderzoeksgebied - binnengebied Charles Coppensstraat.....	111
3.3.10	Onderzoeksgebied Bouwbedrijf De Cat - Jezus Eiksesteenweg 12-14.....	114
3.3.11	Onderzoeksgebied Overijsesteenweg - Garage Vandenbroeck	117
3.3.12	Onderzoeksgebied R. Lauwersstraat - sportsite.....	120
3.3.13	Onderzoeksgebied R. Lauwersstraat - Weemstraat.....	123
3.3.14	Onderzoeksgebied Waversesteenweg 14 - Van Kildonck.....	126
3.3.15	Onderzoeksgebied Willem Matstraat 6 - Waversesteenweg.....	129
3.4	Besluit.....	133
3.4.1	Nader te onderzoeken projectgebieden.....	133
3.4.2	Niet geselecteerde onderzoeksgebieden.....	134
4	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	135
4.1	Een RUP met een + voor Hoeilaart.....	135
4.2	Doelstellingen.....	137
4.3	Ruimtelijke concepten	138
4.3.1	Verdichtingsconcepten voor de bebouwde ruimte.....	138
4.3.2	Respect voor Hoeilaart als 'levendige kern' én dorp in buitengebied.....	138
4.3.3	Afstemming op de openruimtestructuren en zachtere bestemmingen.....	140
4.3.4	Plaats voor water	141
4.3.5	Investeren in groendooradering en stapsteenverbindingen.....	142
4.3.6	Functieverweving stimuleren en ruimte voor niet-woonfuncties scheppen.....	143
4.4	Gewenste ontwikkeling projectgebieden.....	144
4.4.1	Projectgebied 1: As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat.....	144

4.4.2	Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan.....	146
4.4.3	Projectgebied 3: J.B. Charlierlaan.....	148
4.4.4	Projectgebied 4: Onderzoeksgebied: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan.....	150
4.4.5	Projectgebied 5: Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat	151
4.4.6	Projectgebied 6: Binnengebied Charles Coppensstraat.....	153
4.4.7	Projectgebied 7: Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14.....	154
4.4.8	Projectgebied 8: Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck.....	156
4.4.9	Projectgebied 9 en 10: Raymond Lauwersstraat (sportsite en Weemstraat).....	157
4.5	Visievorming niet voor verdichting geselecteerde gebieden.....	159
4.5.1	Onderzoeksgebied: Zoniënbosstraat.....	159
4.5.2	Onderzoeksgebied: Kasteelstraat.....	161
4.5.3	Onderzoeksgebied: Waversesteenweg 14 – Van Kildonck.....	162
4.5.4	Onderzoeksgebied: Willem Matstraat 6 – Waversesteenweg.....	163
5	Voorstudie als basis voor het RUP Kern+.....	164
5.1	Gefaseerde aanpak.....	164
5.2	Bijsturing contouren projectgebieden voor de creatie van samenhangende gehelen	165
5.3	Aandacht voor erfgoed in de kern.....	166
5.4	Basis voor RUP Kern+.....	167
6	Bijlagen.....	169
6.1	Toelichtende woordenlijst.....	169

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Vandaag wordt het centrum van Hoeilaart 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 wordt op kernversterking, de opmaak van een bijkomend RUP ter uitbreiding van het huidige kernconcept onontbeerlijk is. Het is hierbij niet de bedoeling om het huidige RUP Kern te herzien.

De opmaak van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte heeft aangetoond dat de Brusselse randgemeenten - en zeker Hoeilaart - in de komende jaren een sterke demografische groei zullen kennen. Deze groei dient opgevangen te worden in de kern van de gemeente en op de assen naar de knooppunten (treinstations Groenendaal en Hoeilaart), waar er voldoende ruimtelijke draagkracht en voorzieningen zijn. De huidige zone van het RUP Kern en de bestemmingen van het APA volstaan niet om hieraan het hoofd te bieden.

De gemeente wil een onderzoek voeren naar een zone van ongeveer 400 meter rondom het RUP Kern. Binnen dit onderzoek wil de gemeente nagaan in welke mate de bestaande kernzone kan worden uitgebreid. Deze schil zal een overgang vormen tussen de dense kern van RUP Kern over nieuwe inbreidingszones naar het woongebied met landelijk karakter en de zachtere bestemmingen van het APA van Hoeilaart. Daarnaast dienen de assen richting de treinstations Hoeilaart en Groenendaal eveneens geanalyseerd te worden of deze als brug tussen de kern en de openbaar vervoersknooppunten kunnen worden geconcipeerd al dan niet in combinatie met woonversterking.

Deze voorstudie onderzoekt hoe het RUP zich kadert binnen de bestaande planningscontext en hoe de perimeter van het plangebied kan worden afgebakend. Daarbij wordt onderzoek gevoerd naar plekken in het plangebied die kunnen worden ingezet voor kernversterking. Daarbij wordt vooral de focus gelegd op gebieden waar nu geen planningsprocessen voor de korte termijn lopende zijn of waar geen recent vergunde verkavelingen werden afgeleverd.

1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Op basis van het te voeren onderzoek in de 400 m zone en op de assen naar de stations zal een perimeter afgebakend worden waarbinnen het RUP Kern+ wordt opgemaakt. Dit RUP zal aangeven waar verdichting en nieuwe functies mogelijk zijn evenals waar het niet aangewezen is om nog langer te verdichten. De visie voor RUP Kern+ wordt doorvertaald in een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften waaraan elke omgevingsvergunningsaanvraag aan getoetst zal worden.

2 BESTAANDE TOESTAND

2.1 Situering van het onderzoeksgebied

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.

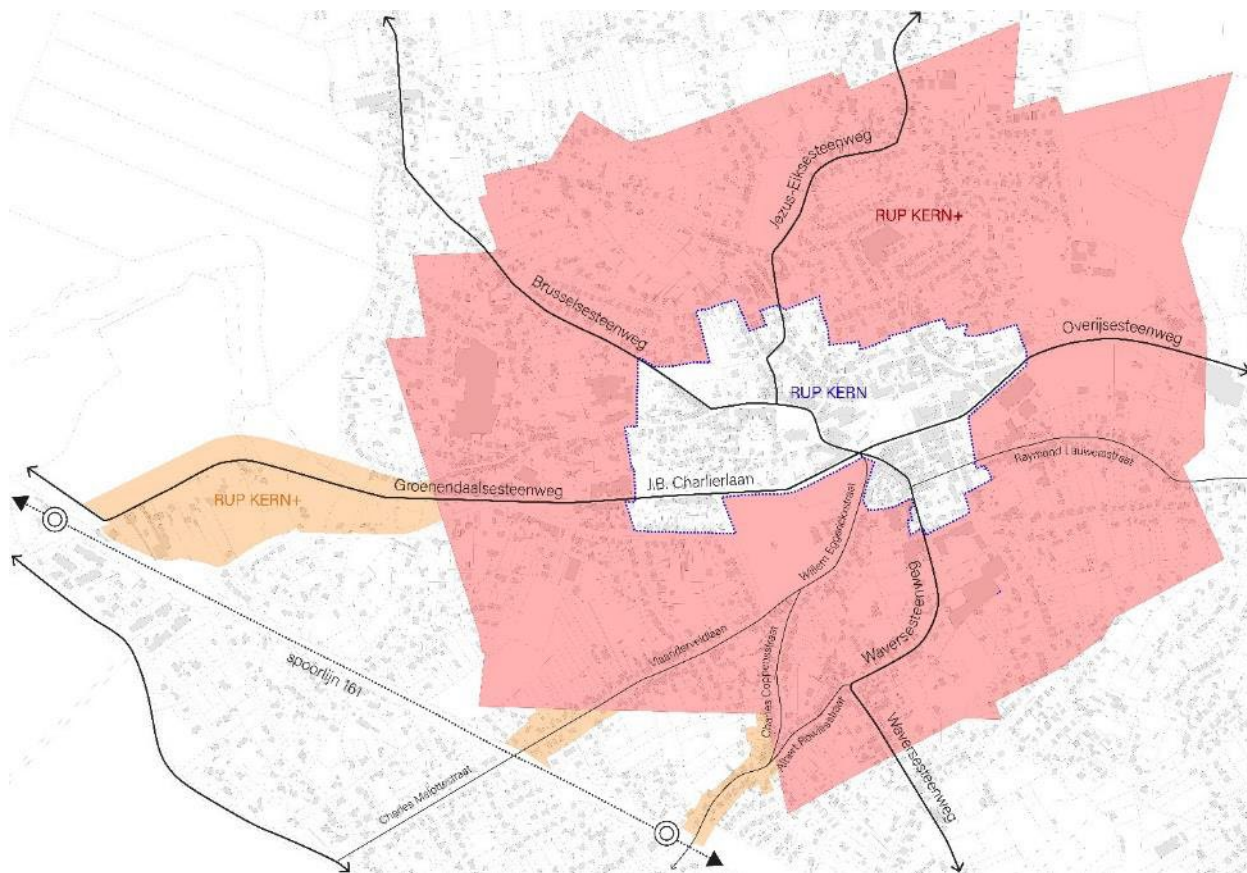
Het onderzoeksgebied focust zich op de rode zone van 400 meter¹ rond het huidige RUP Kern (zie blauwe aanduiding) en de belangrijke vervoersassen die het centrum van Hoeilaart verbinden met de treinstations Hoeilaart en Groenendaal (zie oranje aanduiding).



| Situering van het onderzoeksgebied

¹ Nabijheid wordt gedefinieerd als de zone binnen een straal van 400 m.

2.2 Beschrijving bestaande toestand

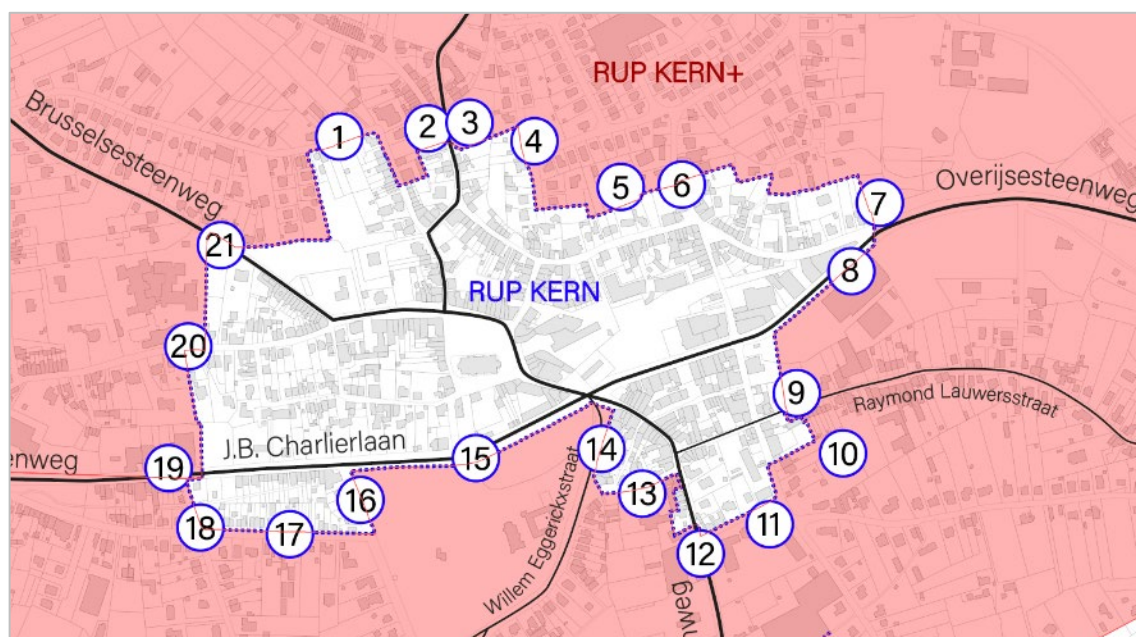


Binnen het onderzoek naar de bestaande toestand van het onderzoeksgebied wordt dieper ingezoomd op (1) de overgang/de randen tussen RUP Kern en RUP Kern+, (2) de belangrijkste toegangswegen tot het onderzoeksgebied en (3) een aantal geselecteerde deelgebieden of sites. Deze sites komen mogelijk voor nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, wooninbreiding en woonverdichting in aanmerking. Deze sites werden vanuit het structuurplan naar voren geschoven als mogelijk geschikt voor invulling met wonen of werden door de gemeente aangereikt vanuit knelpuntgebieden binnen de woonbestemmingen van het algemeen plan van aanleg (APA)².

In de selectie van te onderzoeken sites en gebied (hoofdstuk 3.4) wordt er aan de hand van een fotoreportage dieper ingegaan op de bestaande toestand van deze sites.

² Het APA is naar bestemmingen en inrichting het belangrijkste vergunningskader voor een groot deel van de gemeente Hoeilaart. Het APA is echter op een aantal punten niet langer toereikend als context voor hedendaagse architectuur en toekomstgericht, duurzaam bouwen. In een aantal gebieden die voor kernversterking in aanmerking komen werden knelpunten voor dergelijke ontwikkeling gedetecteerd.

2.2.1 Randen van RUP Kern met RUP Kern+



| Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Josse Biesmansstraat (1)



| Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Wijndaalstraat (2)
 | Rechts: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Jezus-Eiksesteenweg met links het bouwbedrijf De Cat (3)



| Groot hoogteverschil tussen de rand van RUP Kern en RUP Kern+ in de wijk van Solheide, Felix Timmermanslaan... (4)



| Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ en het perceel van Garage Vandenbroeck (5)



| Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Edgard Sohiestraat (6)



| Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Overijsesteenweg. Het natuurgebied strekt zich uit na de rand van RUP Kern (7)



| Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Albert Biesmanslaan. Links is een sport- & jeugdsite (8)



| Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Raymond Lauwersstraat (9)
| Rechts: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Raymond Lauwersstraat, via het binnengebied van het studiegebied (10)



- | School als rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Willem Matstraat en de Alexis Mousinstraat (11)



- | Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Waversesteenweg (12)
- | Rechts: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Désiré Vandervaerenstraat, links is de Vrije Sint-Clemensschool (13)



- | Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Willem Eggerickxstraat, links het Jan Van Ruusbroecpark met het Kasteel van Hoeilaart (14)



- | Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Willem Eggerickxstraat, links het Jan Van Ruusbroecpark met het Kasteel van Hoeilaart (15)



- | Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Rode Kruisstraat, rechts is het Jan Van Ruusbroecpark met het Kasteel van Hoeilaart (16)
- | Rechts: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Rode Kruisstraat, links is het Jan Van Ruusbroecpark met het Kasteel van Hoeilaart (16)



- | Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Kasteelstraat (17)

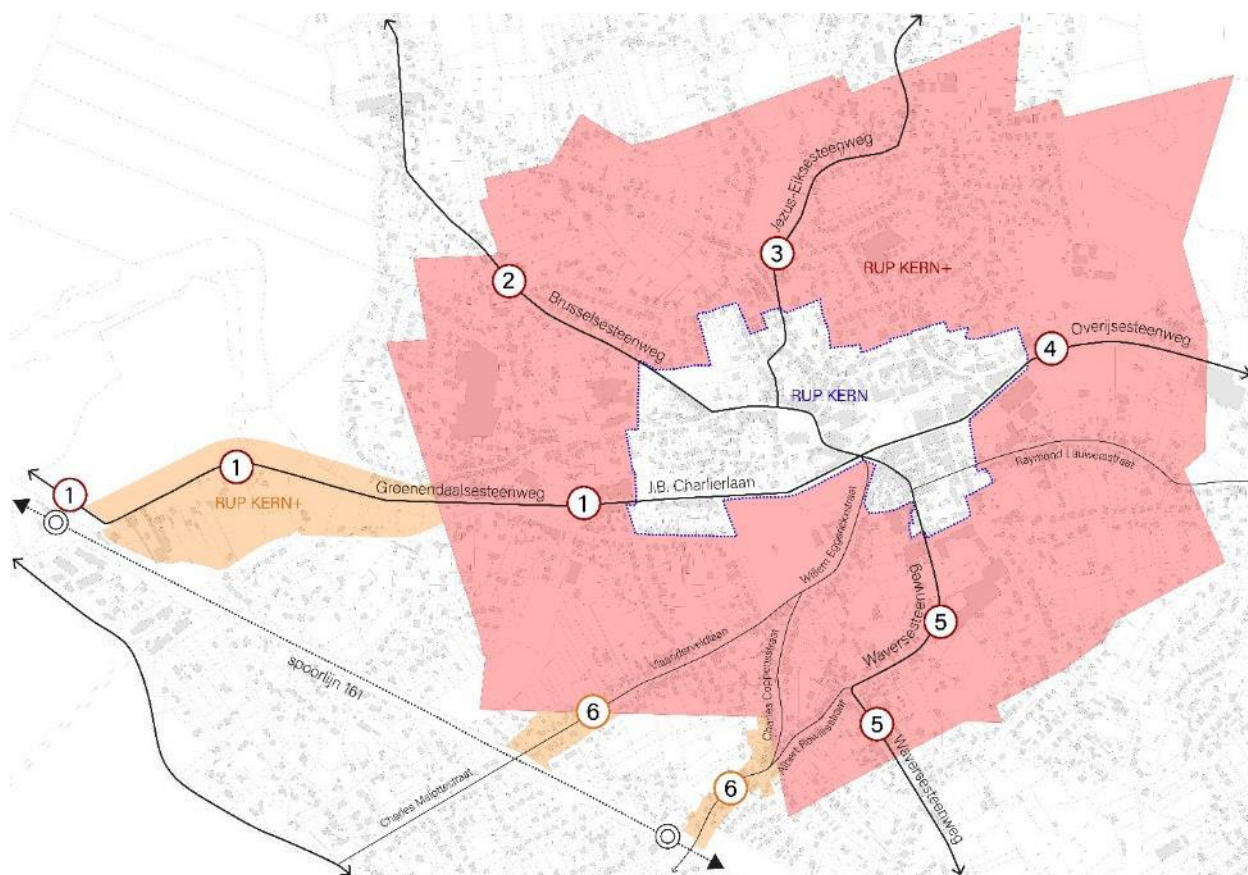


- | Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de J.B. Michielsstraat (18)
- | Rechts: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de J.B. Charlierlaan (19)



- | Links: rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Groenendaalsesteenweg, links is het Woon en Zorgcentrum Hof ten Doenberghe (20)
- | Rechts: Rand tussen RUP Kern en RUP Kern+ in de Brusselsesteenweg (21)

2.2.2 Belangrijkste toegangswegen tot het onderzoeksgebied



1. J.B. Charlierlaan en Groenendaalsesteenweg

Route tussen het centrum van Hoeilaart en het station Groenendaal.





2. Brusselsesteenweg

Route op de Brusselsesteenweg vertrekkende vanaf het centrum van Hoeilaart tot aan de rand van het onderzoeksgebied van RUP Kern+.





3. Jezus-Eiksesteenweg

Route op de Jezus-Eiksesteenweg vertrekkende vanaf het centrum van Hoeilaart tot aan de rand van het onderzoeksgebied van RUP Kern+.



4. Overijsesteenweg

Route op de Overijsesteenweg vertrekkende vanaf het centrum van Hoeilaart tot aan de rand van het onderzoeksgebied van RUP Kern+.



5. Waversesteenweg

Route op de Waversesteenweg vertrekkende vanaf het centrum van Hoeilaart tot aan de rand van het onderzoeksgebied van RUP Kern+.





6. Assen naar het station van Hoeilaart

A. Charles Coppensstraat

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





B. Vlaanderveldlaan

Net zoals de Charles Coppensstraat verbindt de Vlaanderveldlaan het centrum met het station van Hoeilaart.



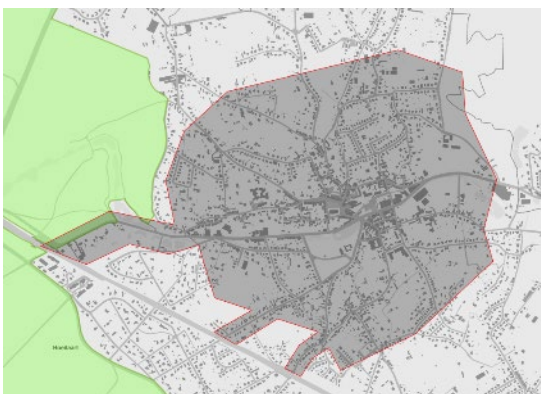


2.2.3 Te onderzoeken deelgebieden/sites

In de 'selectie van de te onderzoeken sites en gebieden' (cf. hoofdstuk 3.2) komen de verschillende sites binnen de woongebieden gedetailleerd aan bod.

2.3 Sectorale analyse

2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	• Serristenvilla Muyldermans (ID 337); • Kasteelhoeve Hof ter Heyden en kapel (ID 6406); • Kasteel van Hoeilaart (ID 342); • Station Groenendaal met schuilplaats (ID 7530).  Zie kaart (bijlage bij startnota)
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 onderzoeksgebied ligt binnen het traditionele landschap 'Serreland van Hoeilaart-Overijse' in de Brabantse Leemstreek - In het westen raakt het onderzoeksgebied aan het traditionele landschap 'Zoniënwoud' in de Brabantse Leemstreek.

inventaris van het erfgoed	
bouwkundig erfgoed	Zie kaart (bijlage bij startnota)
landschappelijk erfgoed	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het landschappelijk erfgoed van het 'Zoniënwoud tussen Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode' (ID 135091)

2.3.2 Landbouw

Niet van toepassing.

2.3.3 Natuur

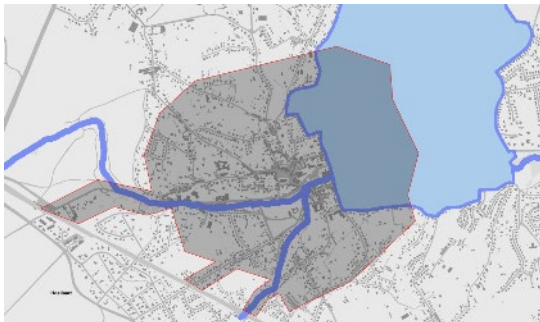
speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	niet van toepassing
habitatrichtlijngebieden	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar het treinstation van Groenendaal) ligt het habitatrichtlijngebied 'Zoniënwoud' (ID 7) 
VEN- en IVON-gebieden	Ten noorden van Groenendaalsesteenweg (de as naar 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 onderzoeksgebied ligt een zone van het uitgebreid Bosbeheerplan van het 'Zoniënwoud' (GIBP-VB-14-0005) 
biologische waarderingskaart	Binnen het onderzoeksgebied 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). De overige aanduidingen die terugkomen zijn die van biologisch waardevol, complex van biologisch minder waardevol en waardevolle elementen en de biologisch minder waardevolle gebieden.



2.3.4 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 onderzoeksgebied wordt niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied fluviaal (Geopunt, 2025)  Centraal in het onderzoeksgebied en voornamelijk langsheen de watergangen: de Ijse, Wijndaalbeek en Terdellebeek,

	wordt er overstroomingsgevoelig gebied aangeduid, pluviaal (Geopunt, 2025)  Het plangebied valt niet binnen de aanduiding overstroomingsgevoelige 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. 

2.3.5 Bebouwde ruimte

zie hoofdstuk 3

2.3.6 Mobiliteit

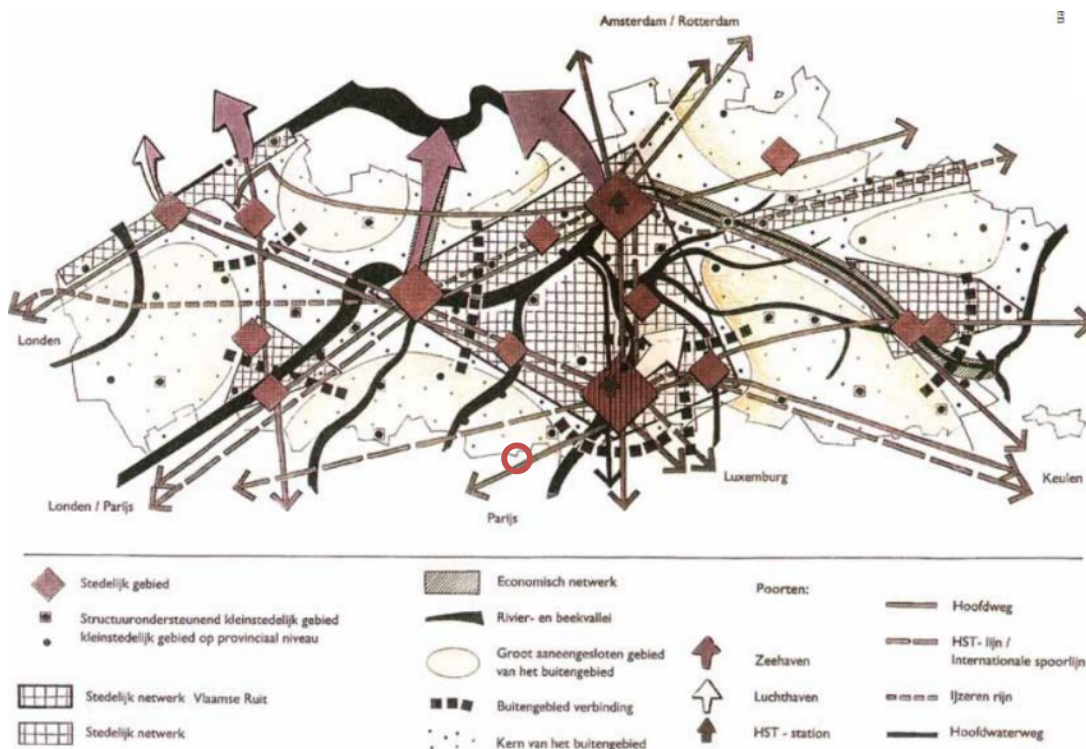
openbaar vervoer (bus)	• Lijn 70: Leuven - Overijse - Hoeilaart - Groenendaal (reguliere lijn en feestbus); • Lijn 71: Brussels Airport - Tervuren - Overijse (- Groenendaal); • Lijn R78: Etterbeek - Hoeilaart - Overijse - Waver; • Lijn 504: Terlanen - Hoeilaart - Etterbeek); • Lijn 546: Overijse - Hoeilaart - 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.

2.4 Planningscontext

2.4.1 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.

2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed en op 22 februari 2022 de conceptnota over de bouwshift.

Het BRV vormt de opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat een beleidslijn uitzet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie vormt een eerste stap op weg naar het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal bestaan uit een strategische visie en een set van beleidskaders. 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 strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- ruimtelijk rendement verhogen;
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- samenhangende steden en dorpen;
- samenhang vanuit energie;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- leefkwaliteit bevorderen.

2.4.3 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.

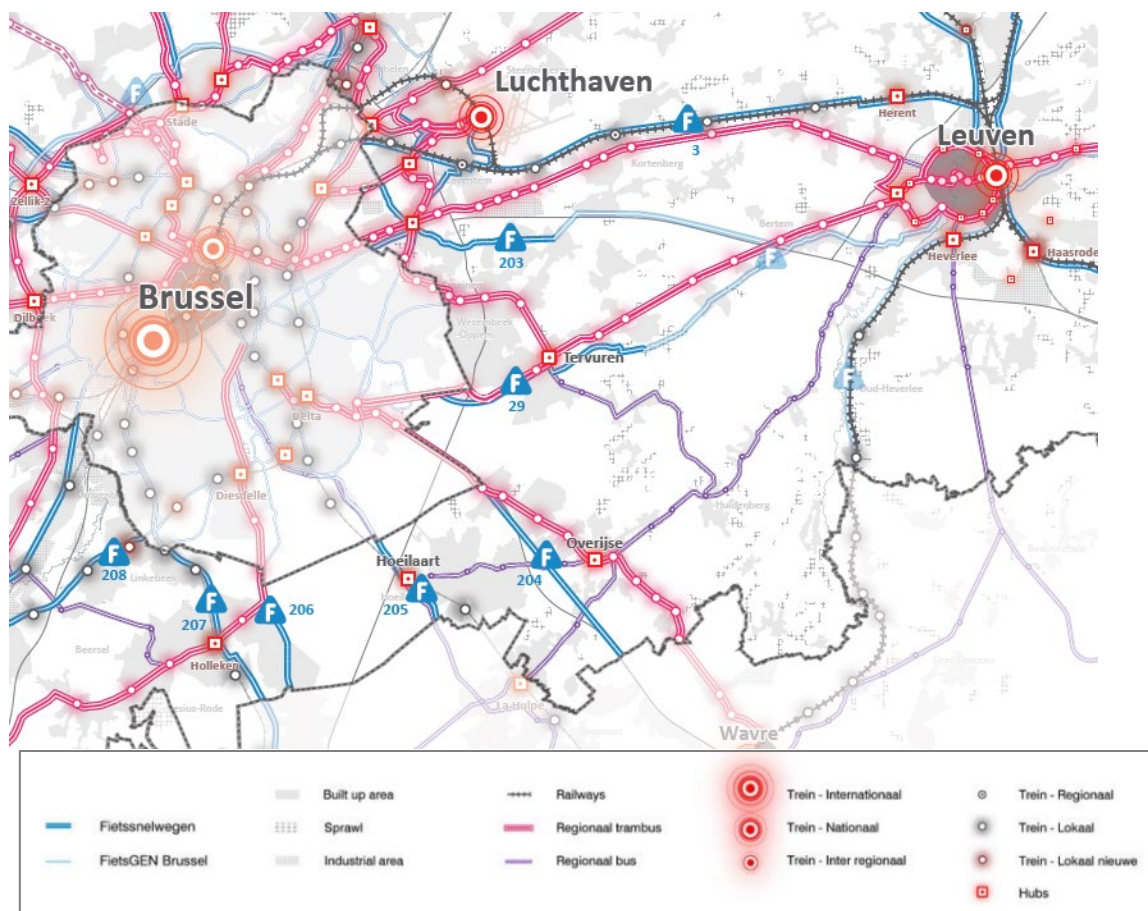
- hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- netwerk van levendige kernen;
- internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten: Vlaamse Rand, de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

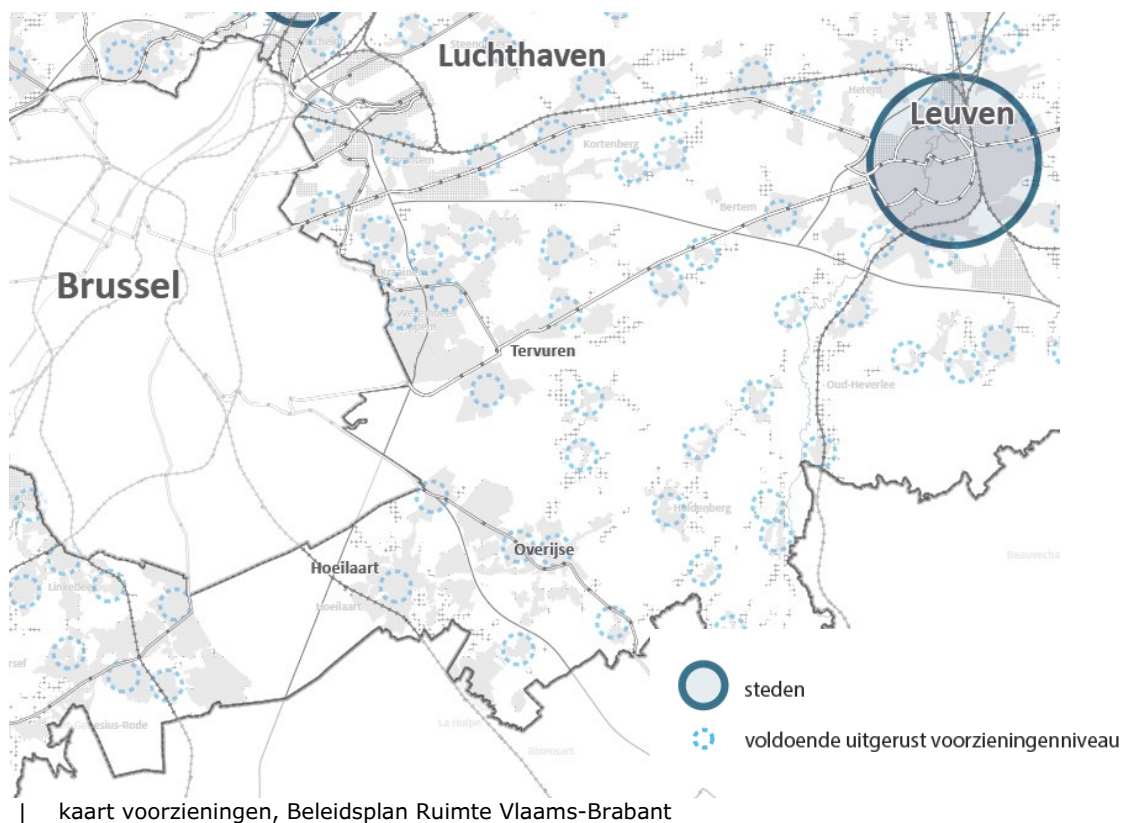
- multimodale logistieke transportmogelijkheden.



| kaart openbaar vervoer en fietsnetwerken, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Voorzieningen

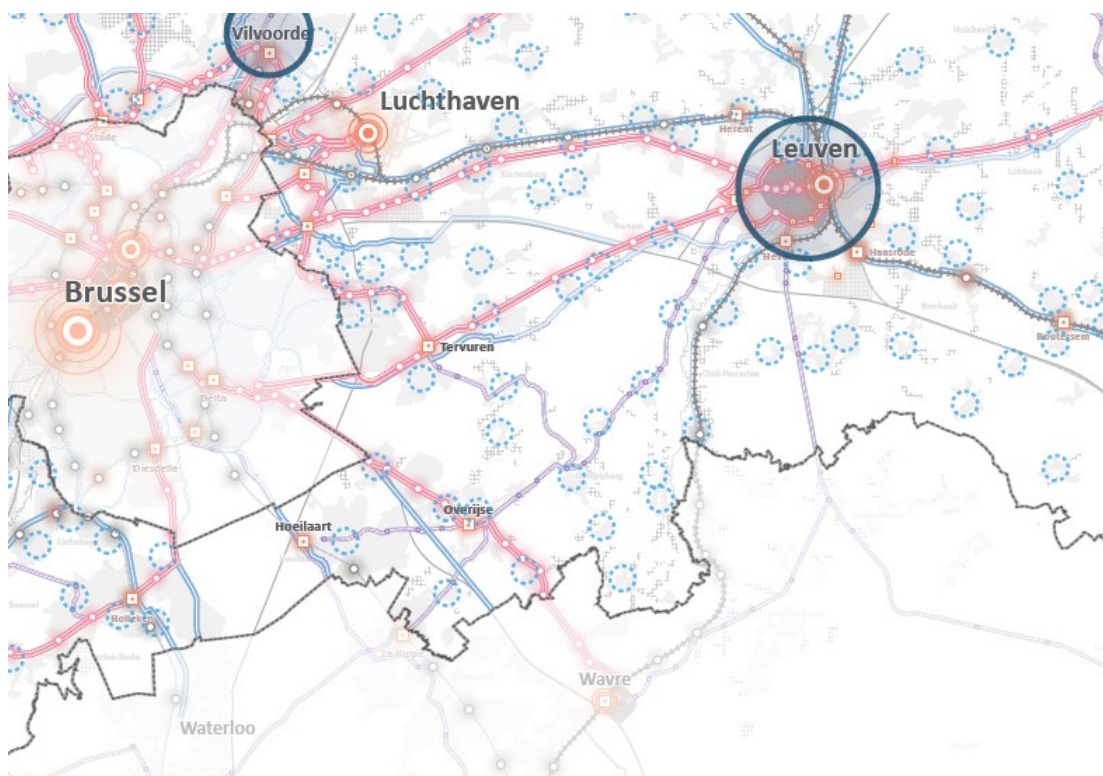
- clustering van voorzieningen in steden;
- complementair voorzieningenaanbod in hoogdynamische corridors;
- gedeelde voorzieningen binnen een dorpen netwerk;
- duurzame detailhandelsclusters;
- ontsloten openruimte- vrije tijds- en plattelandsvoorzieningen.



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

Wonen

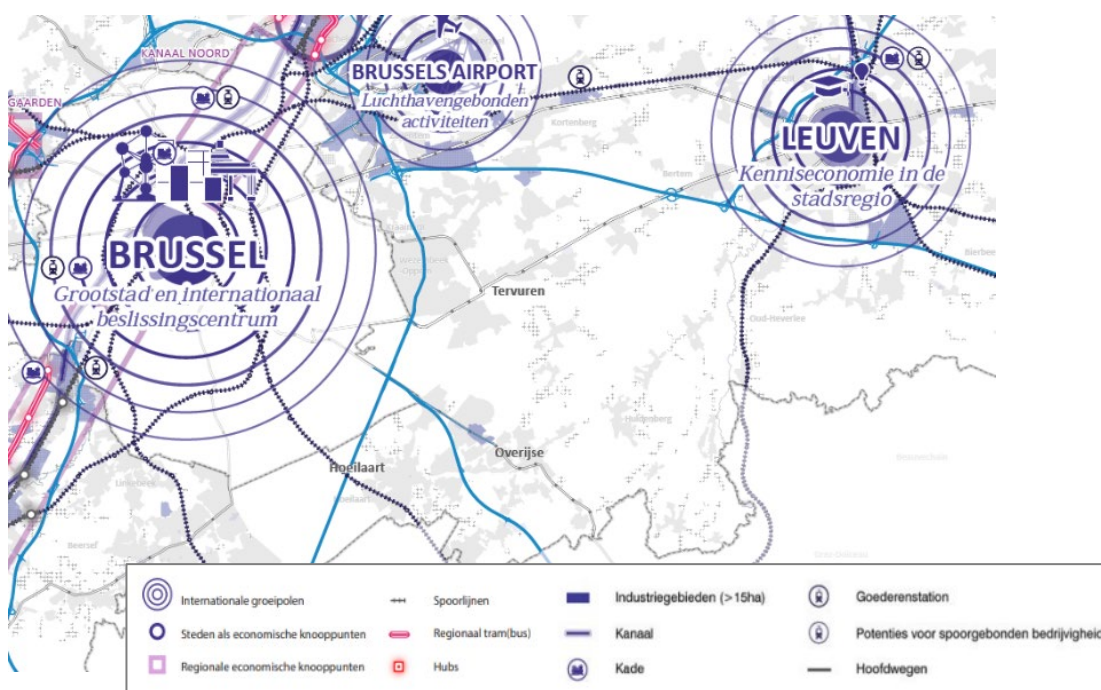
- demografische groei in de steden;
- groei binnen de kernen met een hoog voorzieningenniveau en binnen de multimodale corridors;
- buiten de corridors woningen concentreren in de dorpskernen;
- kwalitatieve kernversterking;
- selectieve verdichting en vernieuwing;
- goedkope woonprojecten met een sociaal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



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

Economie

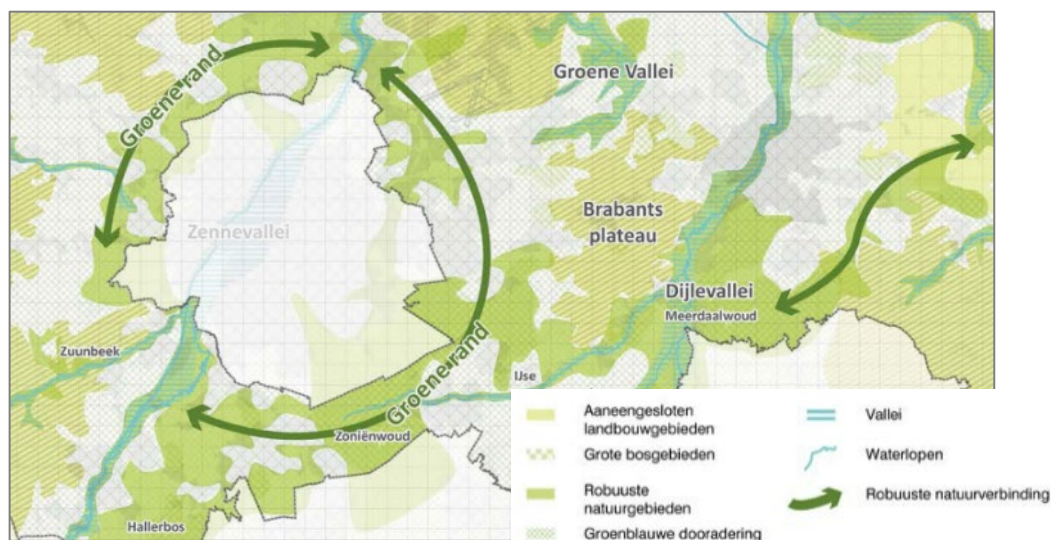
- drie internationale groeipolen;
- economische activiteiten in de steden;
- overige regionale economische knooppunten;
- benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht.



| kaart economische clusters, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Open ruimte

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



| kaart zachte ruggengraat – openruimtenetwerk, 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 te 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 bedrijvzone vooropgesteld. Bijkomende bedrijvzones kunnen worden ingepland gekoppeld aan het HOV-knooppunt indien er onvoldoende ruimte is op de reeds bestaande bedrijvzones 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) knoopwaarde 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 Zoniënwood 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.

2.4.4 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 Zoniënwood 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 Zoniënwood 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 nieuw woonkern voor Hoeilaart is strijdig met het structuurplan en vormt een bedreiging voor het natuurlijk werelderfgoed van het Zoniënwood. 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

2.4.5 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.

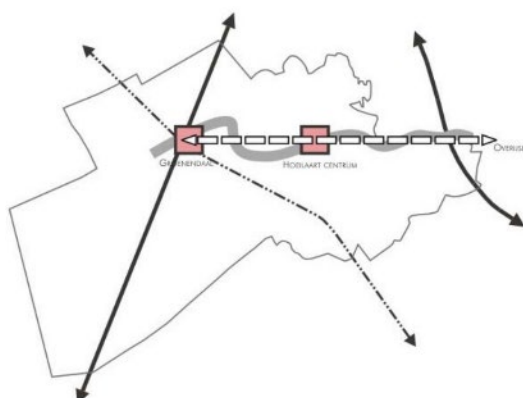
Basisdoelstellingen

In haar toekomstvisie wil Hoeilaart een groene residentiële gemeente worden in de schaduw van het Zoniënwood. 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

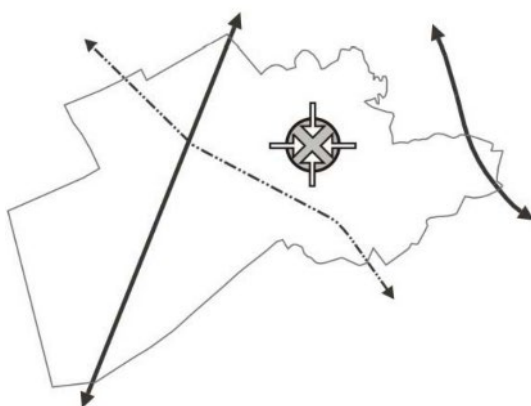
1. De IJsevallei als structurerende 'groene hoofdas' van Hoeilaart tot Overijse



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.

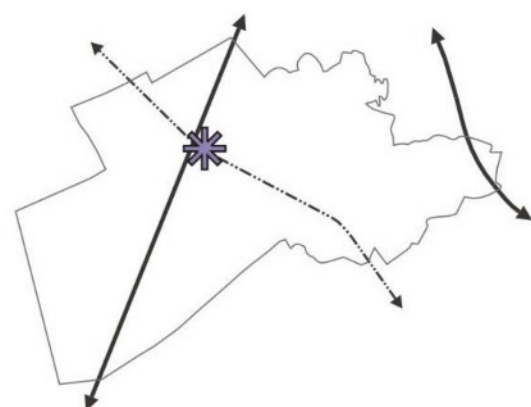
Deze projecten zijn gelegen in het centrum van de gemeente en in Groenendaal. Parallel met de IJse worden een openbaar vervoers- en fietsassen uitgebouwd tussen Groenendaal en Overijse.

2. Versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart



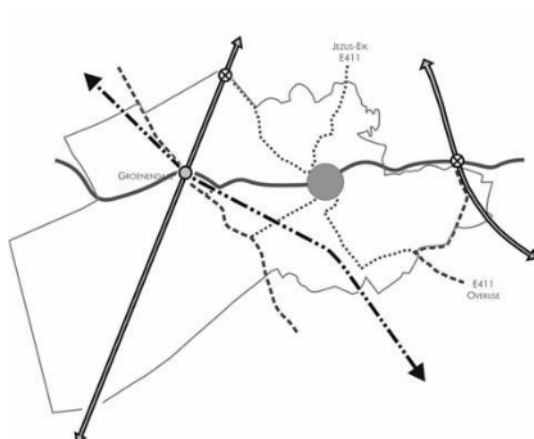
Het versterken van de kern en een gericht woonbeleid kan de aantrekkingskracht van het centrum verhogen. Op die manier wordt niet alleen gewerkt aan kernversterking, ook de uitwaaiing in de open ruimte van de bebouwing wordt tegengegaan.

3. Groenendaal: poort tot het Zoniënwoud



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 Zoniënwoud. 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.

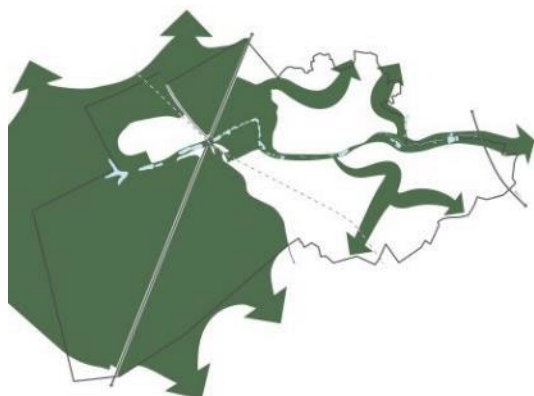
4. Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet



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.

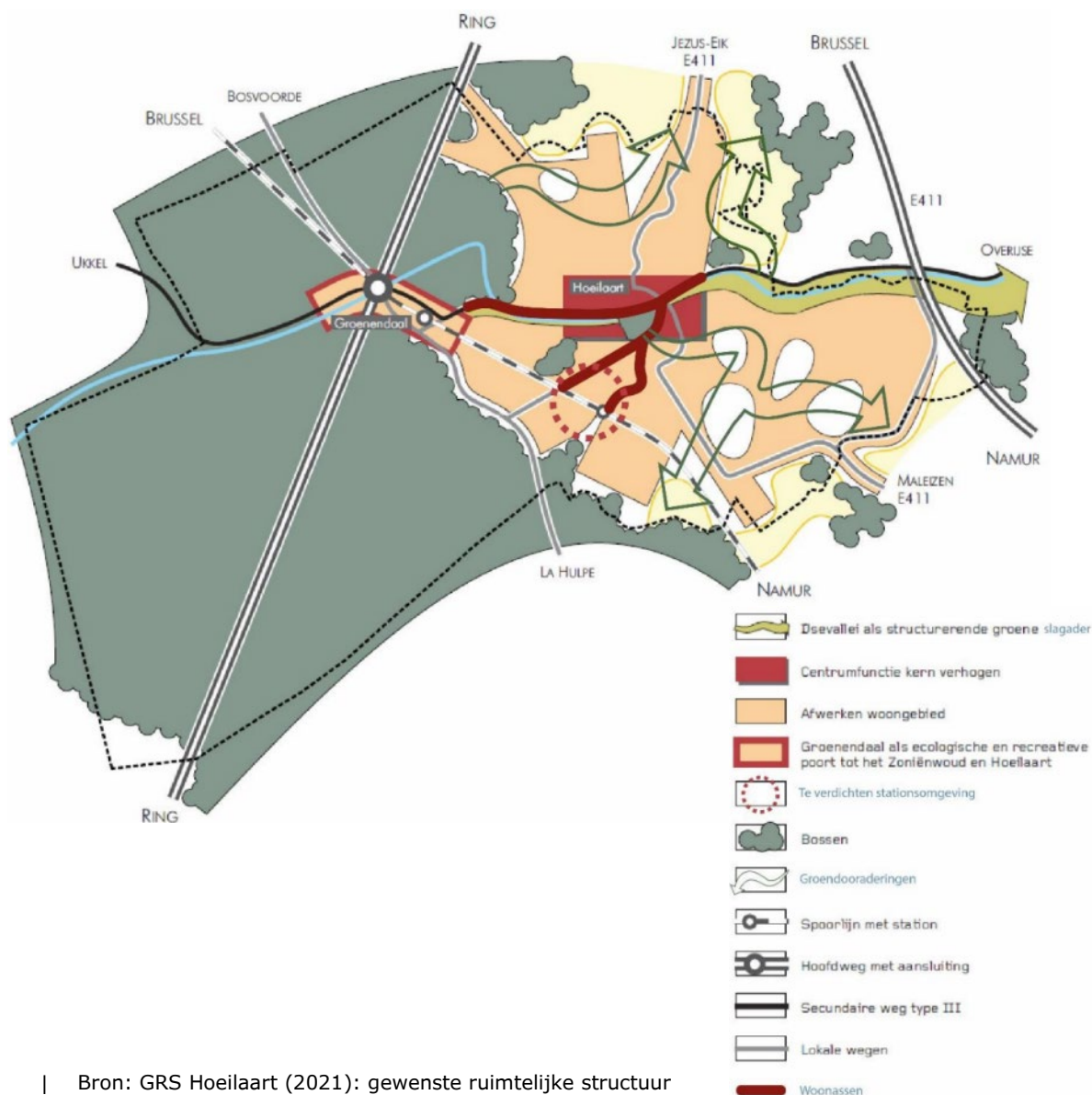
Dit kan door het beperken van de aansluitingen op hoofdwegennet tot Groenendaal en Jezus-Eik, mits optimalisatie van deze aansluitingen en het optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet en het inrichten van de overige wegen naar hun gewenste functie.

5. Groene dooradering vanuit het Zoniënwoud



Binnen de groenstructuur van de gemeente fungeert het Zoniënwoud als groen hart. Vanuit het Zoniënwoud 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 Zoniënwood en de connectiviteit met de woonomgeving in Hoeilaart

Het Zoniënwood 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 Zoniënwood en de woonomgevingen van Hoeilaart gemaximaliseerd te worden. Hiertoe kunnen weloverwogen poorten worden ingericht en kan ingezet worden op recreatief medegebruik rekening houdend met de aanwezige natuurlijke en ecologische waarden.

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.

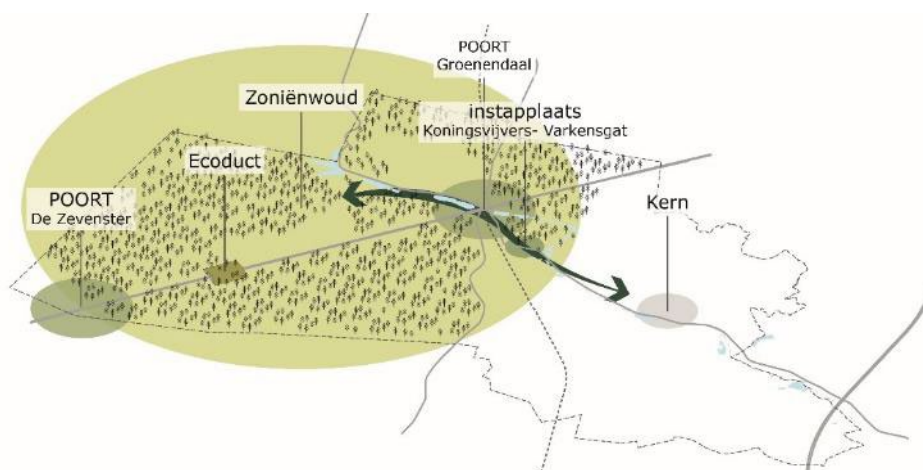
Ruimtelijke concepten

De derde algemene basisdoelstelling (cf. supra p. 36 - 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.

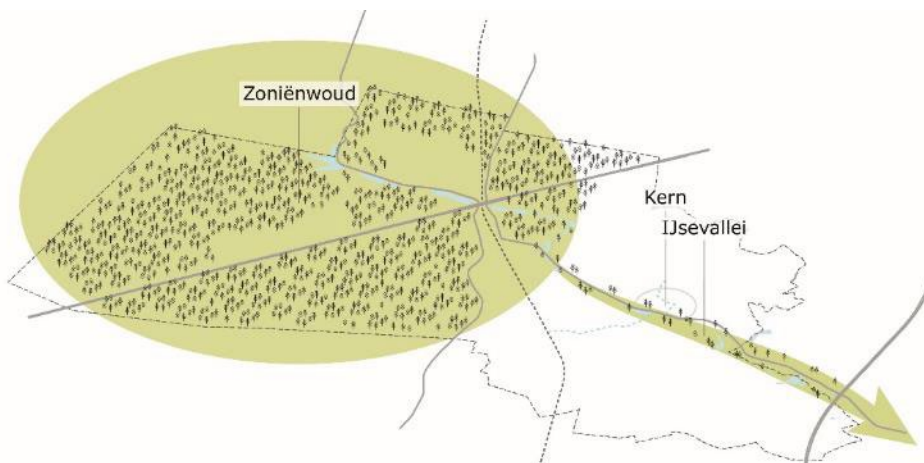
Binnen de gemeente Hoeilaart vormen Groenendaal en de Zevenster de poorten tot het Zoniënwoud. Daarnaast wordt de zone Koningsvijver-Varkensgat, ter hoogte van het station Groenendaal, een instapplaats. De verschillende poorten en de instapplaats fungeren hier als toegang op plaatsen waar de recreatieve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

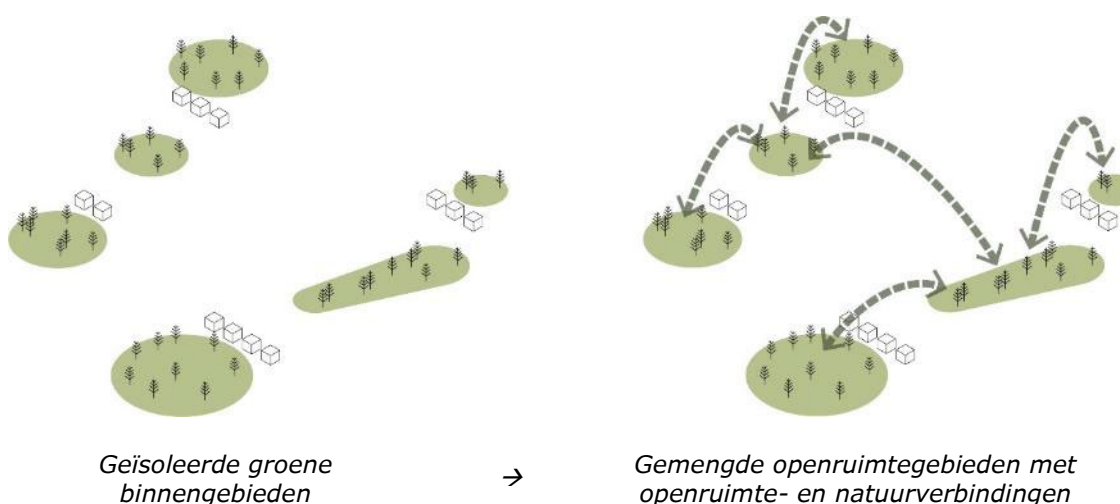
Verder takken ter hoogte van de kern de noord-zuidgerichte waterlopen Wijndaalbeek en Vosdelle/Terdellebeek aan op de IJse. Deze beken werden ingebuisd en fungeren de dag van vandaag nog louter als riolering en ter afwatering van hemelwater. Deze waterlopen zorgden echter voor de vormgeving van het reliëf 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 Zoniënwoud, telt Hoeilaart immers nog talrijke kleine openruimtegebieden tussen de verspreide bebouwing van woonlinten die het landschap versnipperen.

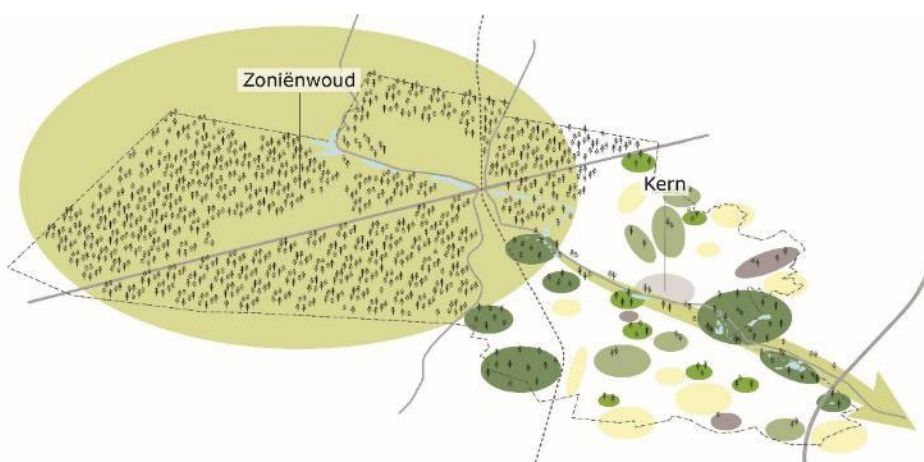
De harde definiëring van groene vingers in de bindende bepalingen bleek echter geen realistisch en werkbaar gegeven. De groene vingers omvatten onbebouwde binnengebieden, ingevuld met weiden, (verlaten) serregebieden en bosjes. Deze binnengebieden zijn echter meestal ingesloten en niet ontsluitbaar om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



Op die manier kunnen de groene vingers gerealiseerd worden. De openruimtegebieden/stapstenen tonen wat er in de praktijk maximaal haalbaar is van de theoretisch aangeduide groene vingers. Met de herleiding naar stapstenen en hieraan gekoppelde effectieve stapsteenverbindingen wordt getracht om deze delen van de groene vingers effectief te vrijwaren en hier de openruimtepotenties ten volle te benutten. De gemeente streeft dus naar realiseerbare groene vingers door stapsteenverbindingen tussen de open te houden

openruimtegebieden vast te leggen. Dit kan geconcretiseerd worden door opname in een RUP Open Ruimte waar stapstenen en stapsteenverbindingen juridisch kunnen verankerd worden. Met de aanpak van stapstenen en stapsteenverbindingen is er van een SLOSS-dilemma (Single Large Or Several Small) bijgevolg geen sprake.

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

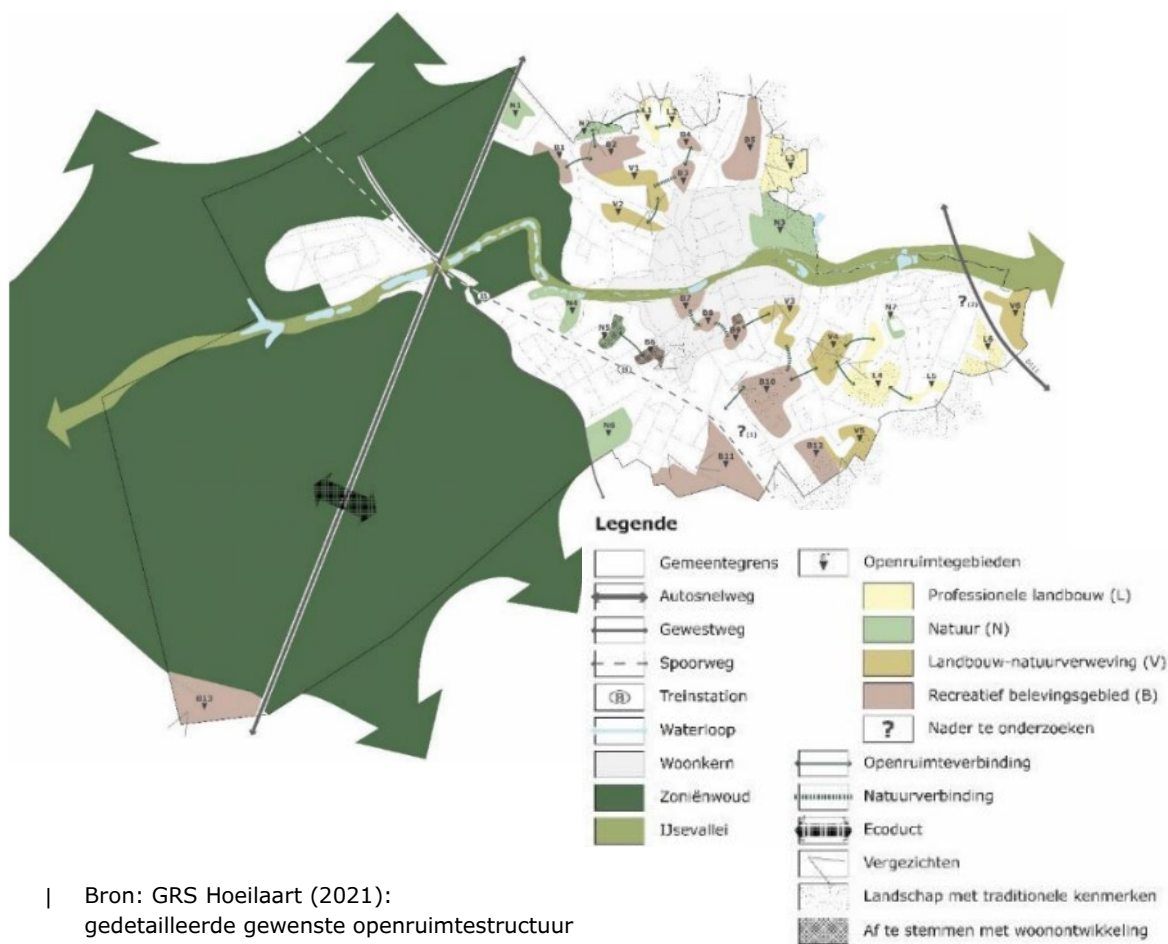


Kaart - Globale gewenste openruimtestructuur



| 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.

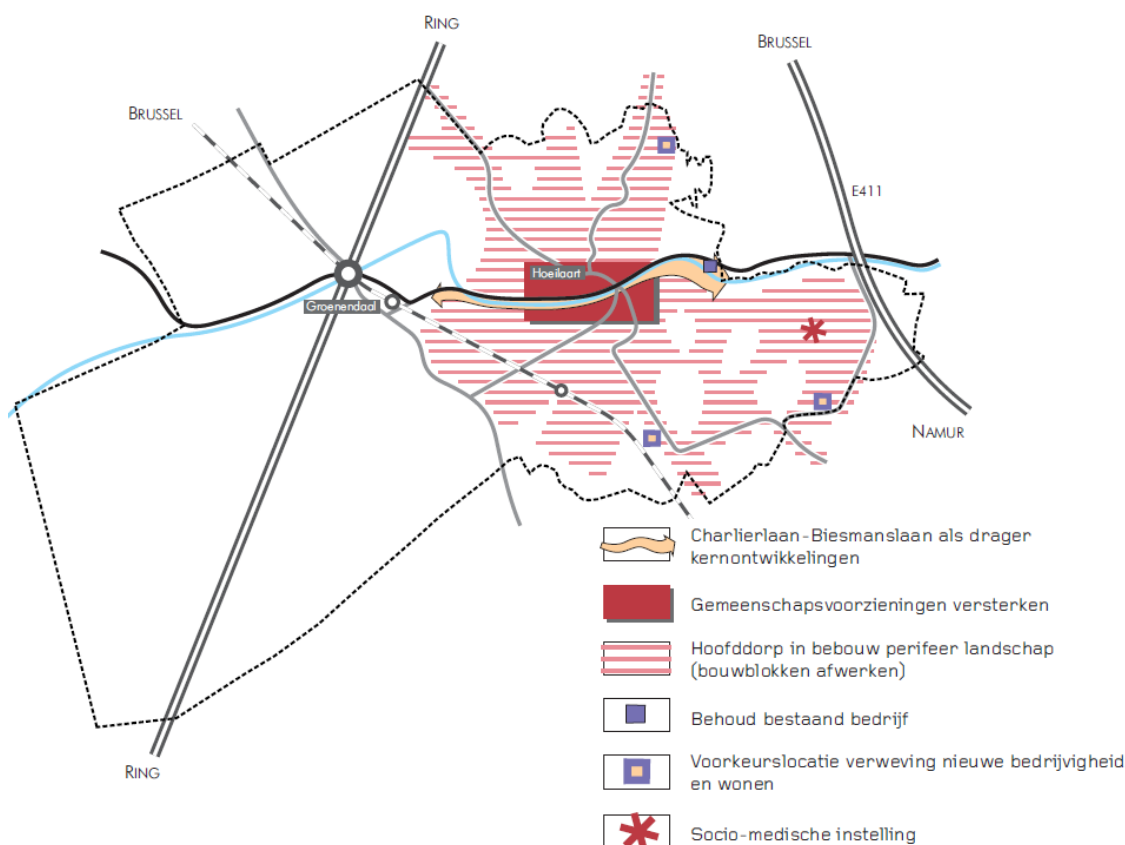
Strategische acties

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 Zonevremde 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. Lindstraat.

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 dense bebouwde omgeving;
- het binnengebied beschikt over goede ontsluitingsmogelijkheden, hierbij dient zowel rekening gehouden te worden met de directe ontsluiting van de site als met de ontsluiting via het omringende wegennet;
- een ontwikkeling binnen het binnengebied mag de draagkracht van de omgeving niet overschrijden door te hoge bebouwingsdichtheden.

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 dense 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

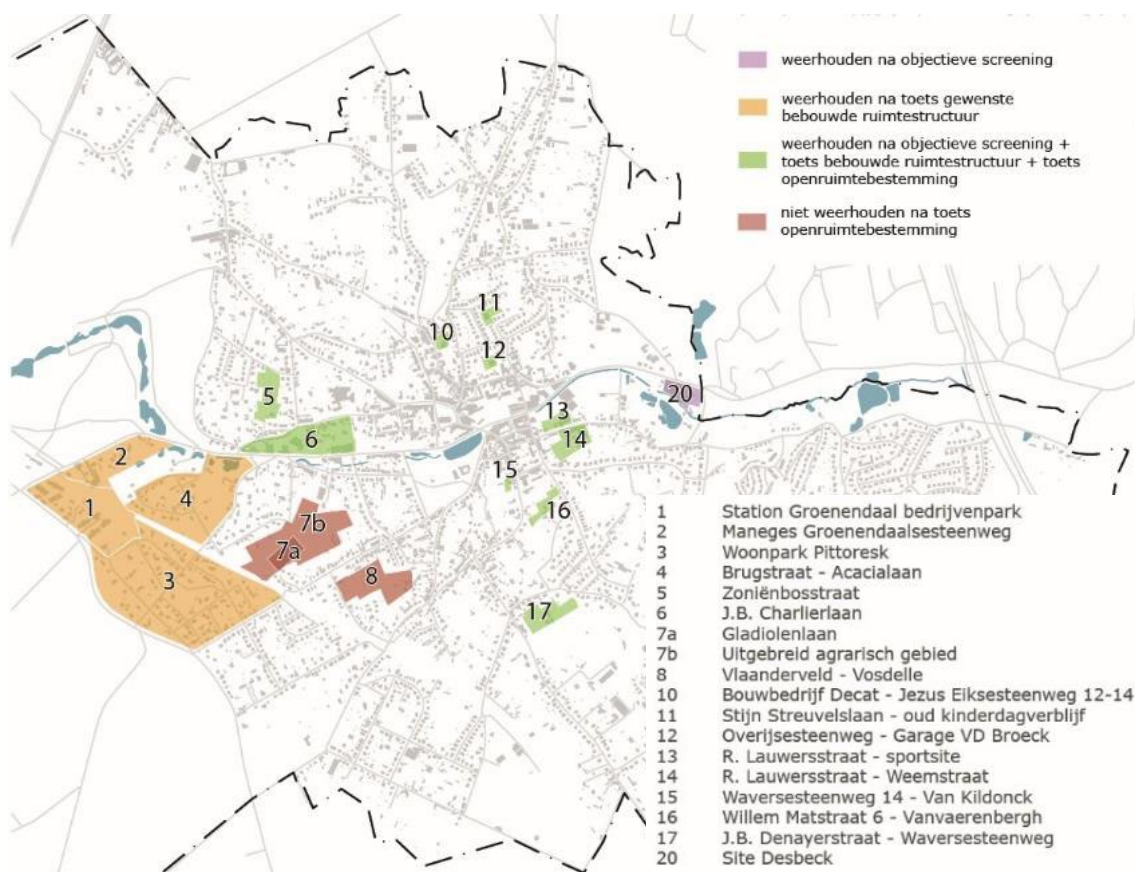
Bij de opmaak van het structuurplan werd onderzoek gevoerd naar te ontwikkelingen binnengebieden en ontwikkelingsgebieden. Algemeen komen volgende zones in aanmerking voor verdere verdichting:

- 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 kleinhandelzaken 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.

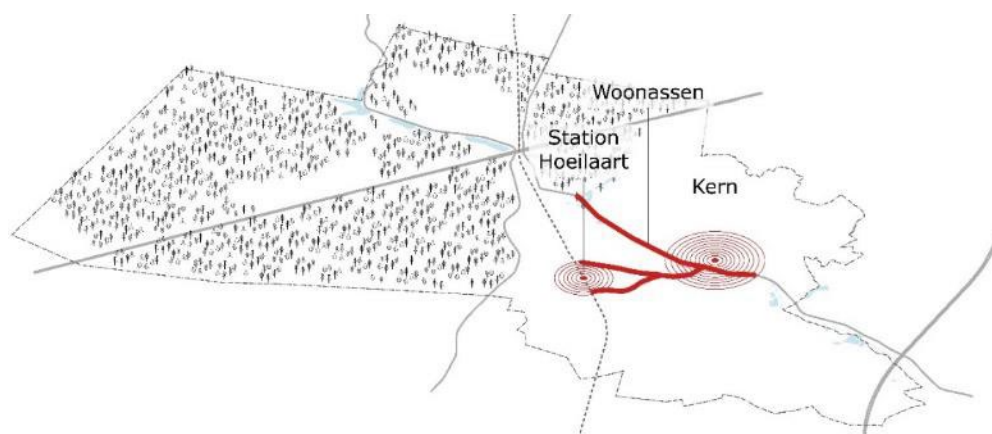
Verdichting van de woonfunctie is aangewezen langsheen de woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat. Deze vormen namelijk belangrijke verbindingen tussen de stationsomgevingen en de kern. Naast de woonassen zelf komen ook enkele aansluitende binnengebieden in aanmerking voor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

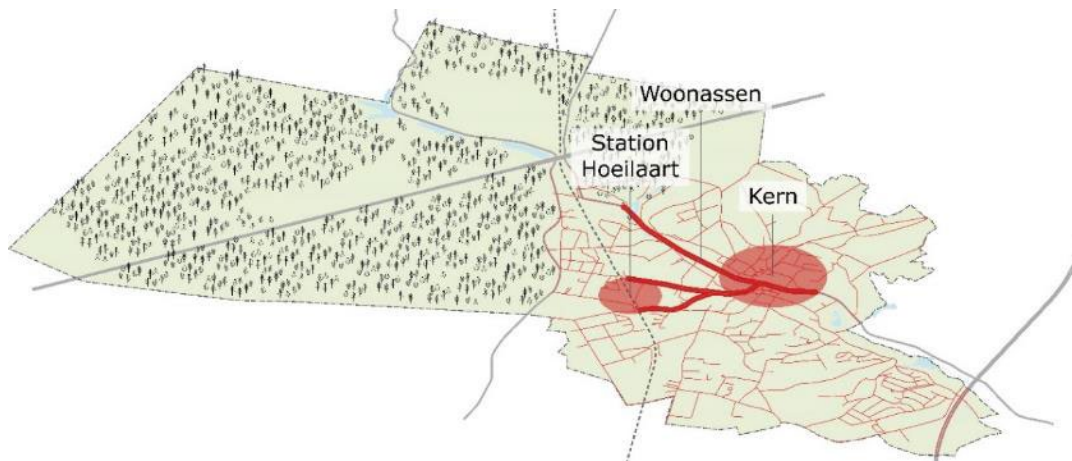


| verdichtingsplekken kern, stationsomgeving Hoeilaart, woonassen naar Hoeilaart station

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

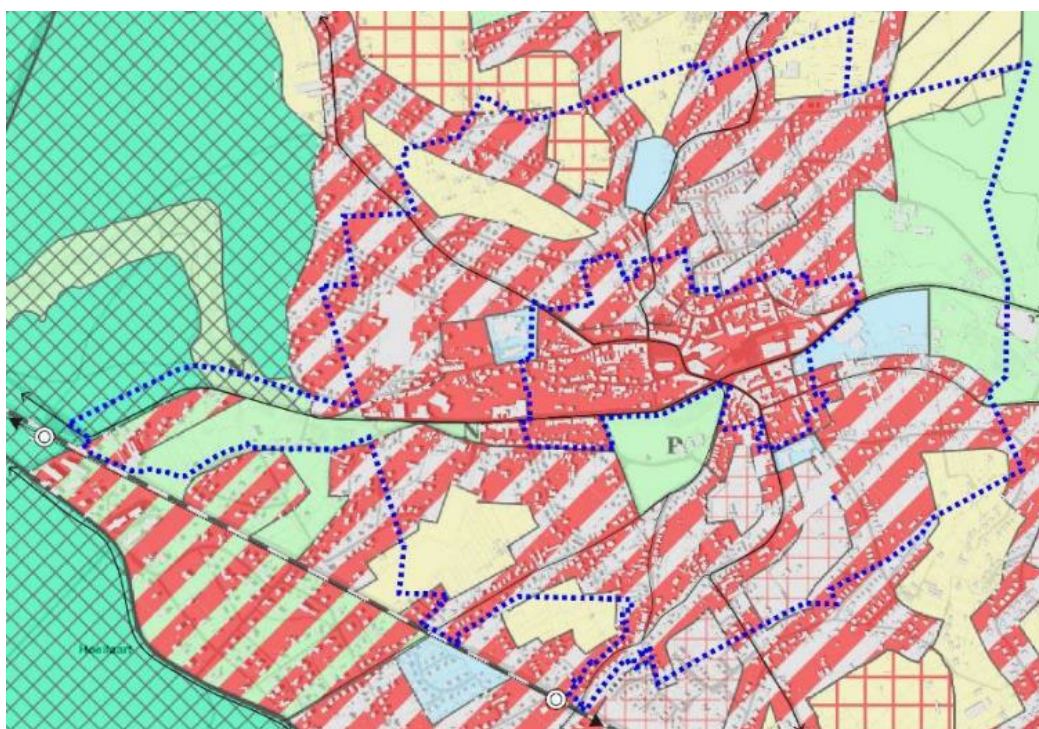
ontwikkeling dient gestreefd te worden naar bebouwd perifeer landschap als kernvormig landelijk woongebied. Hierbij is de wederzijdse versterking tussen de stedelijke bebouwde ruimte en de landelijke open ruimte van vitaal belang. Cruciale aandachtspunten zijn hierbij het kenbaar maken van het kenmerkend landschap van Hoeilaart in het straatbeeld door middel van het creëren van natuur- en openruimteverbindingen en het mijden van bebouwing in tweede bouworde.



| verdichtingsplekken midden de open ruimte van Hoeilaart

2.4.6 Bestemmingsplannen

Gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse⁵



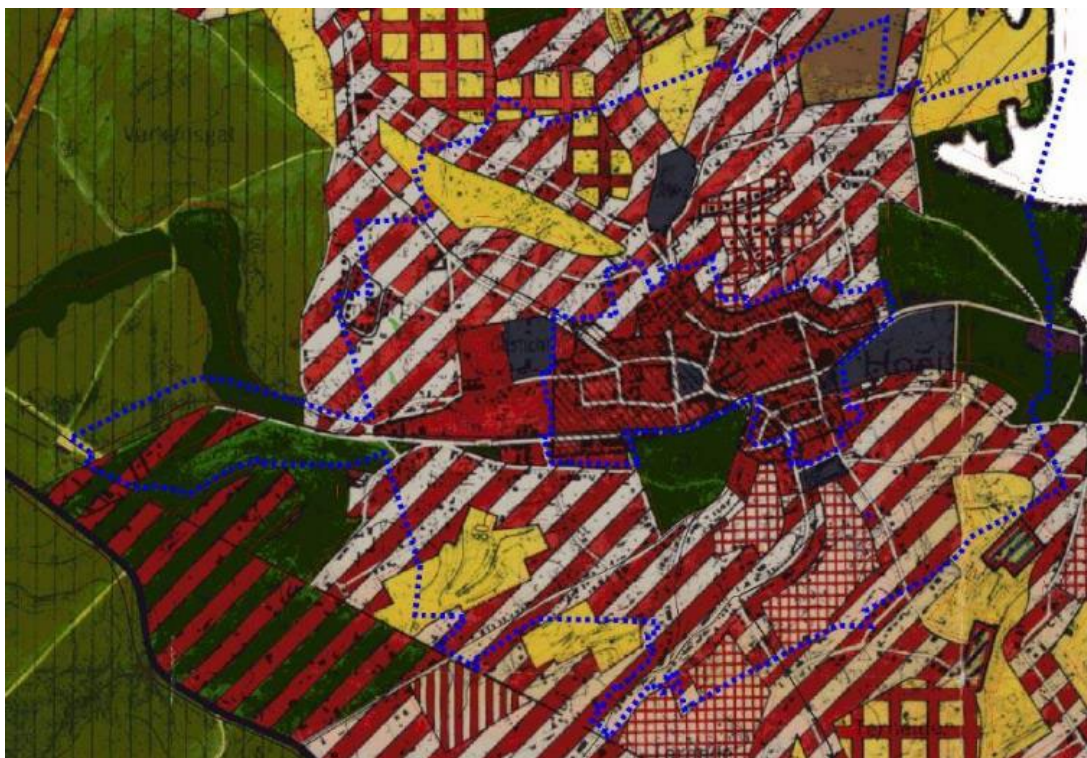
| Gewestplan met aanduiding van de contouren van het studiegebied (blauwe stippellijn)

Het gewestplan werd in Hoeilaart voor het studiegebied overschreven door het APA en is daarom niet langer van toepassing.

⁵ dd. 07 maart 1977

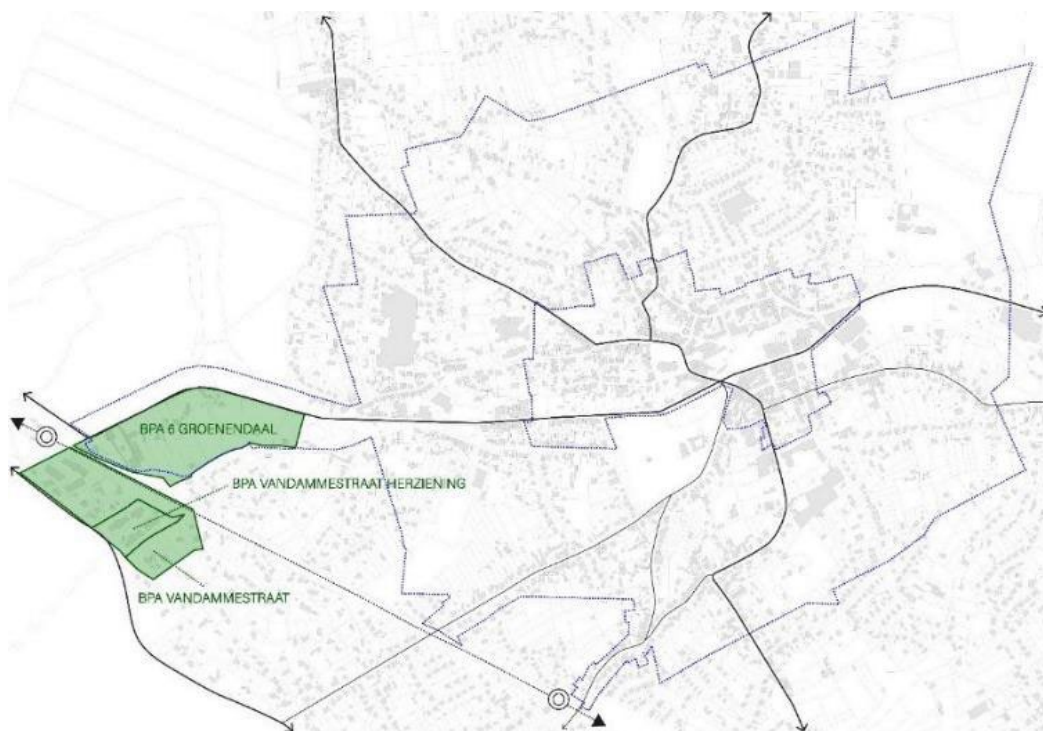
Plannen van aanleg

Algemeen Plan van Aanleg Hoeilaart (APA)



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

BPA's

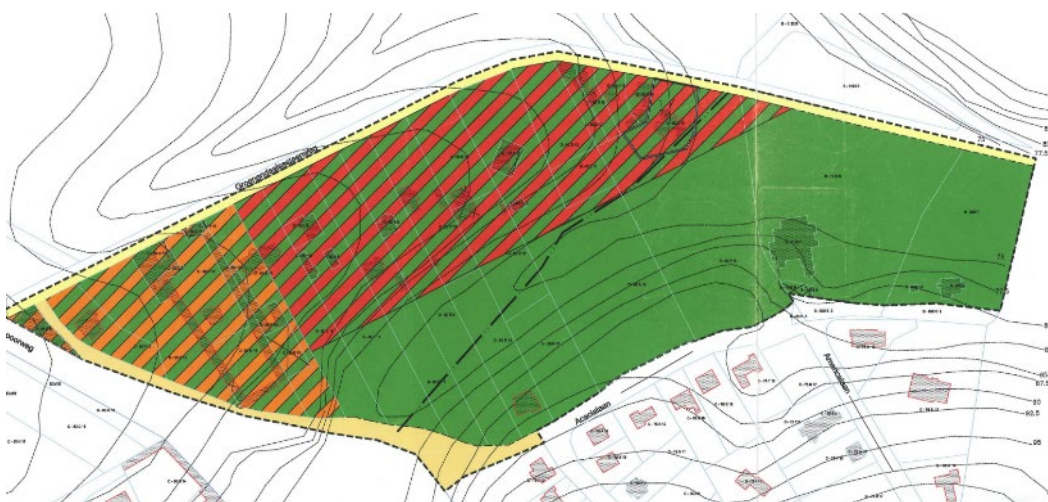


| Situering BPA's

Na het APA werden een aantal BPA's opgemaakt die het APA deels overschrijven. Volgende BPA's vallen binnen of raken aan de contouren van het studiegebied⁶:

- BPA 6 Groenendaal (BD 27 mei 2004);
- BPA Vandammestraat (BD 7 januari 1993) – raakt aan het studiegebied;
- BPA Vandammestraat herziening (BD 7 november 1997) – raakt aan het studiegebied.

BPA 6 Groenendaal



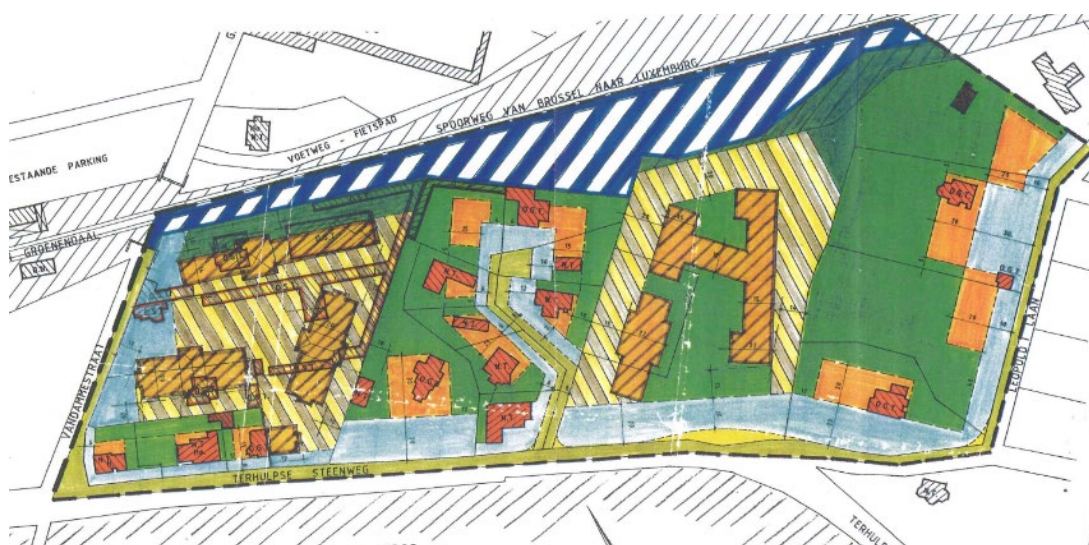
| Grafisch plan BPA 6 Groenendaal

Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 2.1. Zone voor openbare wegen: geel;
- Art. 2.2. Zone voor zacht weggebruik: lichtbruin;
- Art. 2.3. Zone voor woonpark: groen-rood gestreept:
 - max. 10 wo/ha;
 - perceelsoppervlakte = min. 10 are;
 - footprint per perceel = max. 250 m²;
 - inplanting = min 20 m achter de rooilijn;
 - max. 2 woon- en bouwlagen.
- Art. 2.4. Zone voor wonen, horeca en recreatie: groen-oranje gestreept;
- Art. 2.5. Zone voor natuur met beperkt medegebruik: groen.

⁶ De gemeente beslist om bestaande BPA's uiteindelijk te weren uit de contour van het onderzoeksgebied daar zij momenteel de visie uit het GRS voldoende ondersteunen (zie ook infra bij verder onderzoek).

BPA Vandammestraat

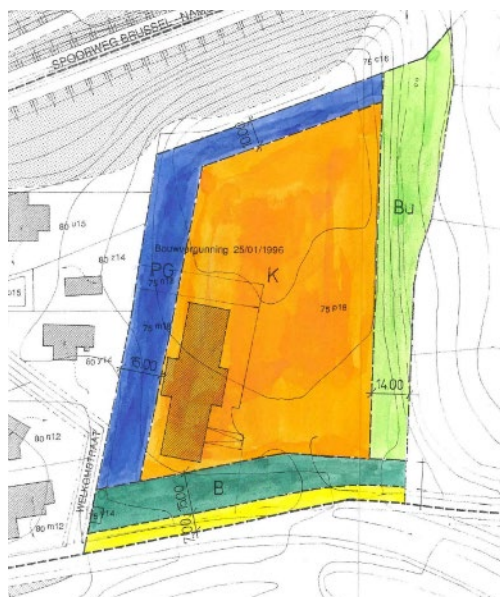


| Grafisch plan BPA Vandammestraat

Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 3. Openbare inrichting;
- Art. 4. Zone voor diensten en kantoren;
- Art. 5. Zone voor open bebouwing;
- Art. 10. Zone voor wegen en parking;
- Art. 11. Zone van achteruitbouw;
- Art. 12. Zone voor koeren en tuinen;
- Art. 13. Zone voor buffergroen;
- Art. 19. Zone voor wegenis.

BPA Vandammestraat herziening



| Grafisch plan BPA Vandammestraat herziening

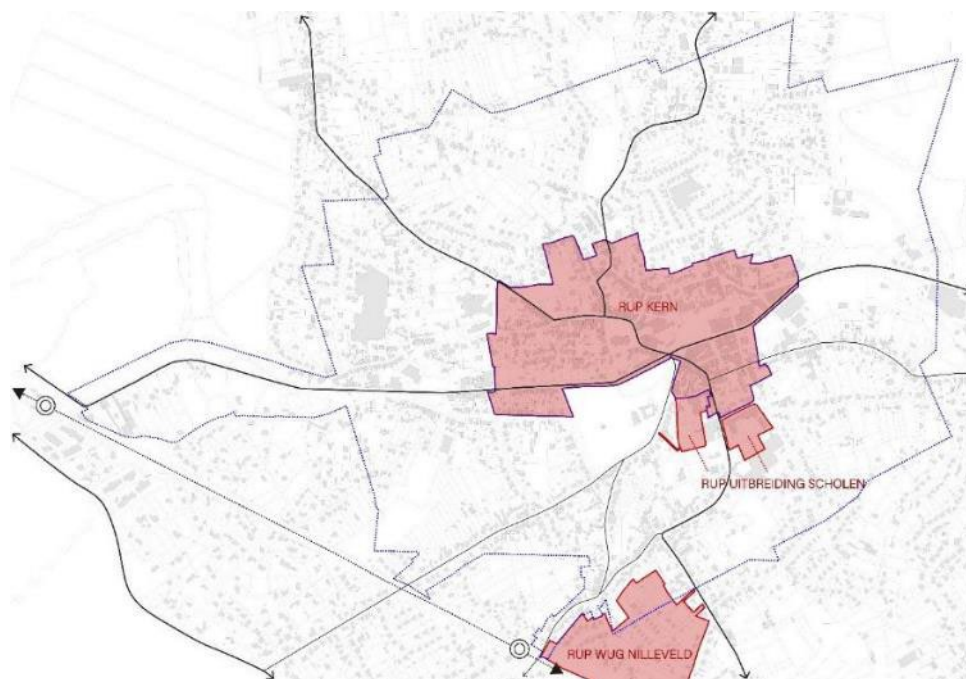
Volgende zones worden onderscheiden:

- Art. 2.1. Zone voor diensten en kantoren;
- Art. 2.2. Zone voor parkeerzone met verplichte groenaanleg;
- Art. 2.3. Bouwvrije zone;
- Art. 2.4. Zone voor buffergroen;
- Art. 2.5. Openbare wegen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Algemeen

Na de goedkeuring van het GRS Hoeilaart (2010) werden een aantal RUP's opgemaakt die het APA of de BPA's deels overschrijven. Volgende RUP's vallen binnen of grenzen aan de contouren van het studiegebied:



| Situering RUP's

- 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



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. Deze plangebieden worden niet meegenomen in het onderzoek van het RUP naar kernversterking voor wonen.

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



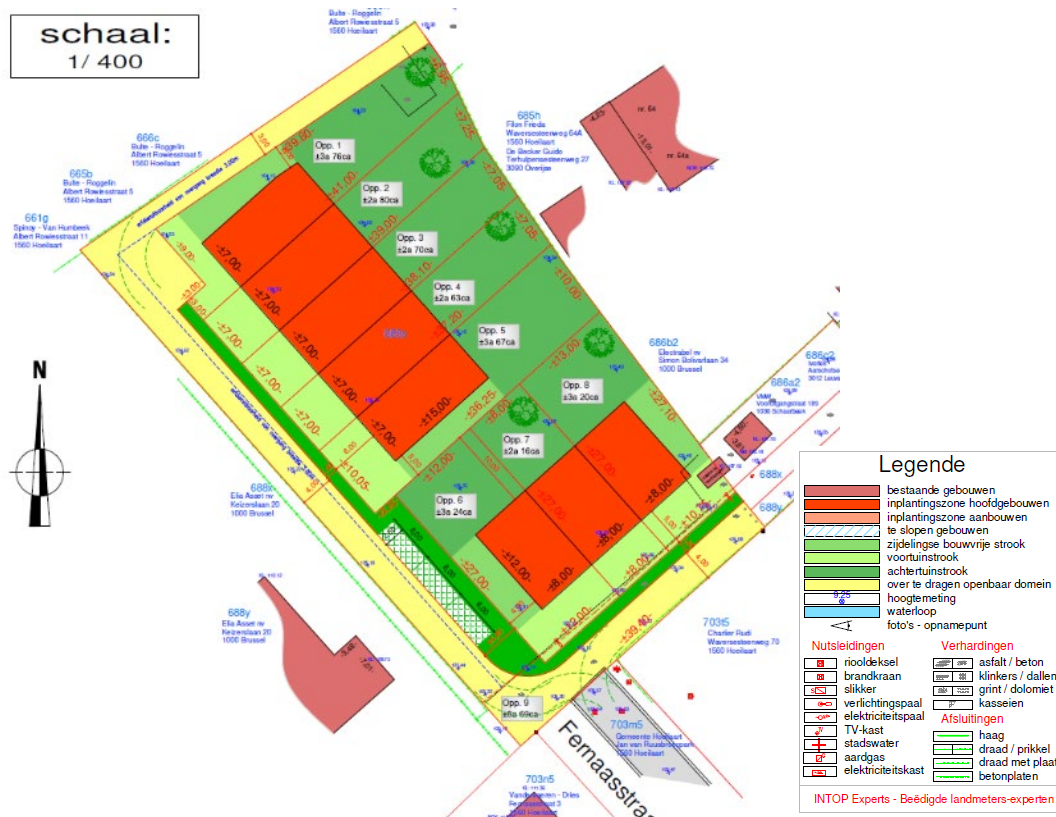
Volgende zones worden onderscheiden:

- 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

Enkel de in het **paars omcirkelde zone** valt binnen de contouren van het studiegebied. Gelet op (1) de inhoud en (2) de invulling van het gebied van RUP Nilleveld wordt voorgesteld om de huidige bestemmingen te behouden. Volgende artikels moeten binnen de analyse van het studiegebied mee in acht genomen worden in functie van een afstemming op de aanpalende zones in RUP Kern+.

- Art. 4.2. Wonen in meergezinswoningen:
 - Binnen de zone worden enkel meergezinswoningen ingericht, met een maximum van 1 gebouw (met maximale footprint van 42m x 15 m).
- Art. 4.3. Verdicht wonen:
 - De zone is bestemd voor eengezinswoningen in gesloten bebouwing.
 - Het gebied mag maximaal worden ingevuld met een woondichtheid van 25 wo/ha.

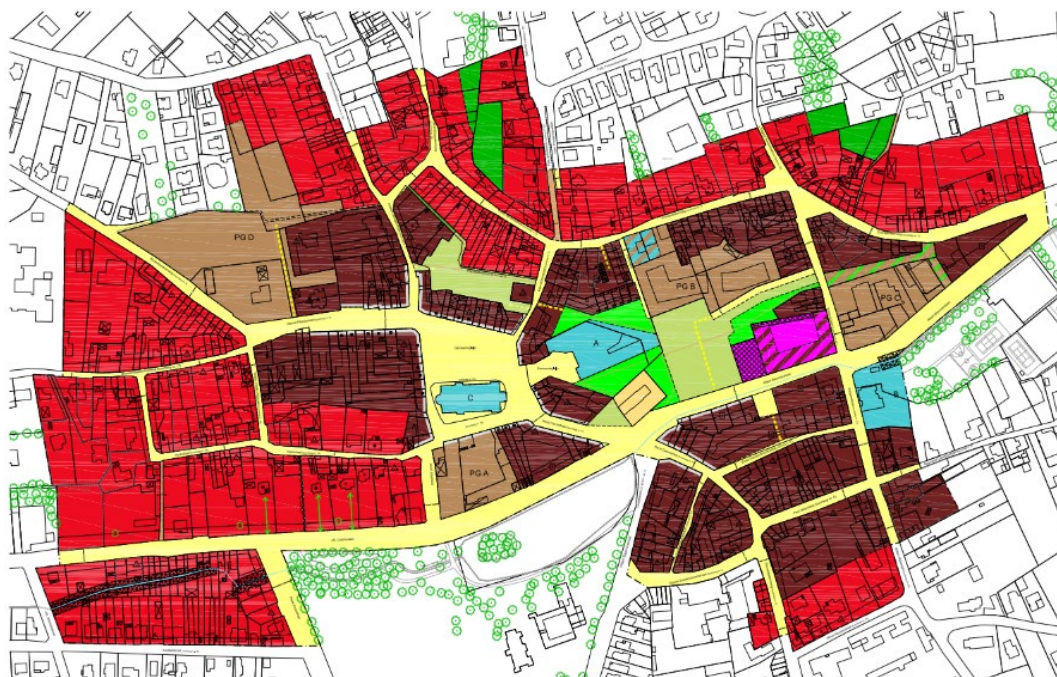
De in het **zwart omcirkelde zone** bevat het (recent) goedgekeurd verkavelingsplan 'Fernaasstraat – Waversesteenweg'. Er wordt voorgesteld om daarom deze zone niet mee te nemen in het verder onderzoek naar het plangebied van het RUP Kern+.



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. Charlerlaan)
- 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  Bouwvrije 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)

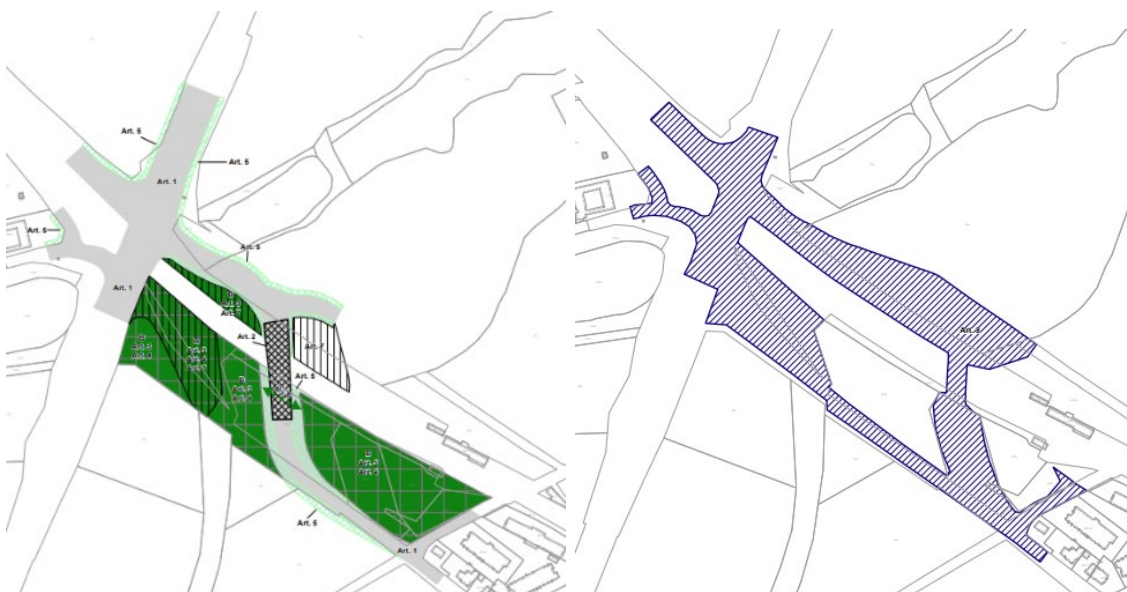
Er moet voldoende aandacht gaan naar een afstemming van de bestemmingen en bijhorende voorschriften aan de randen van RUP Kern. Het is niet de bedoeling om een harde breuk te realiseren tussen RUP Kern en RUP Kern+ maar in te zetten op afstemming van de mogelijke ontwikkelingen in de grenszones van beide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

Gewestelijk RUP Ruimtelijke herinrichting knooppunt Groenendaal op de Ring rond Brussel (R0)

Op 21 februari 2025 heeft de Vlaamse Regering het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ruimtelijke herinrichting knooppunt Groenendaal op de Ring rond Brussel (R0)' voorlopig vastgesteld. De Vlaamse Regering engageert zich hiermee om bestemmingswijzigingen en aanpassingen van de stedenbouwkundige voorschriften door te voeren. Het plan heeft betrekking op delen van het grondgebied van de gemeenten Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode.

De Vlaamse Regering zal pas een definitieve beslissing over het plan nemen na een openbaar onderzoek. Tijdens het openbaar onderzoek vanaf 25 maart tot en met 23 mei 2025 lag het ontwerp gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ter inzage bij de betrokken gemeenten en kon iedereen het plan inkijken en er opmerkingen over formuleren.

Volgende deelplannen zijn van toepassing op het knooppunt van de spoorweg met de R0.



- | Links: ruimtelijke herinrichting van de knoop met zones voor infrastructuur, werfzones, bosgebied
- | Rechts: opheffen van bestemmingen van het RUP Knooppunt R0 oost-Hoeilaart dd. 24/04/2009

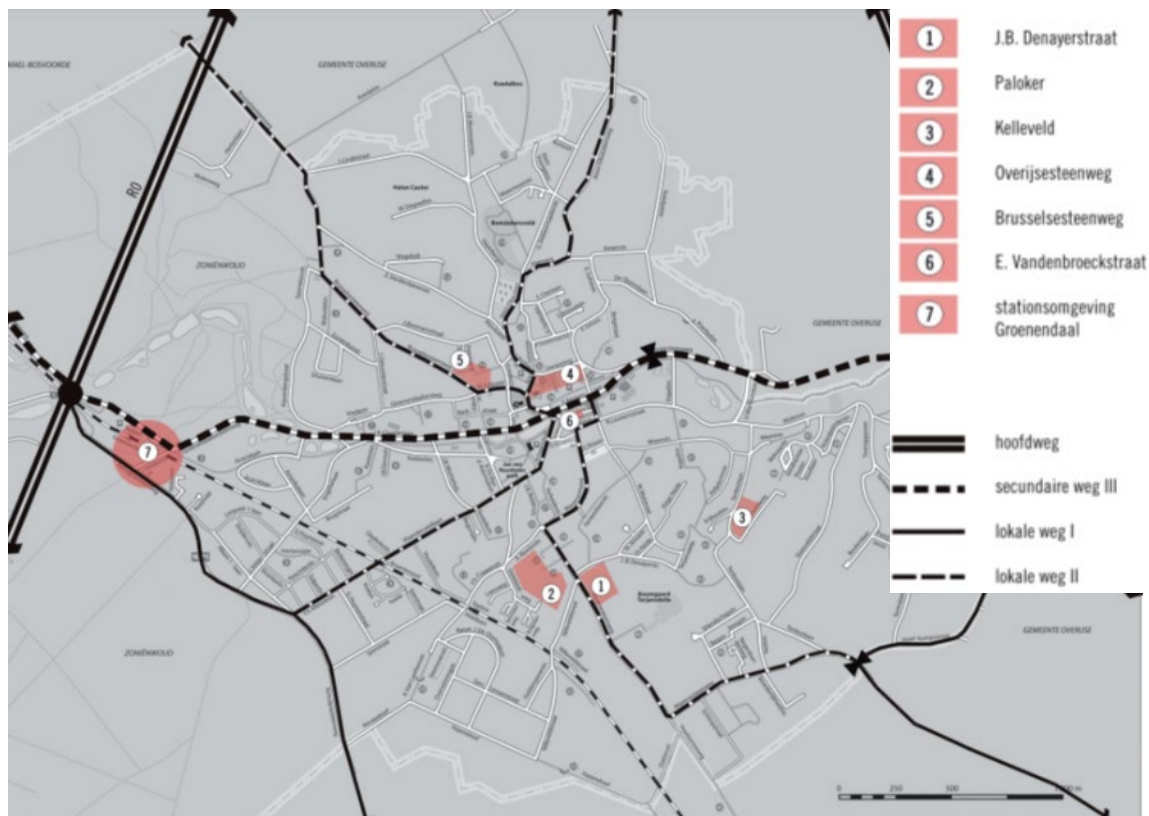
De ruimtelijke herinrichting voorziet in ruimte voor nieuwe infrastructuur in combinatie met uitbreiding en versterking van het bosgebied.

Het deelplan met op te heffen bestemmingen heft de vorige bestemmingen op zodat er geen conflicten zijn met de nieuwe plannen en/of het onderliggende gewestplan.

2.4.7 Mobiliteitsplan Hoeilaart⁷

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

Wegencategorisering



| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart

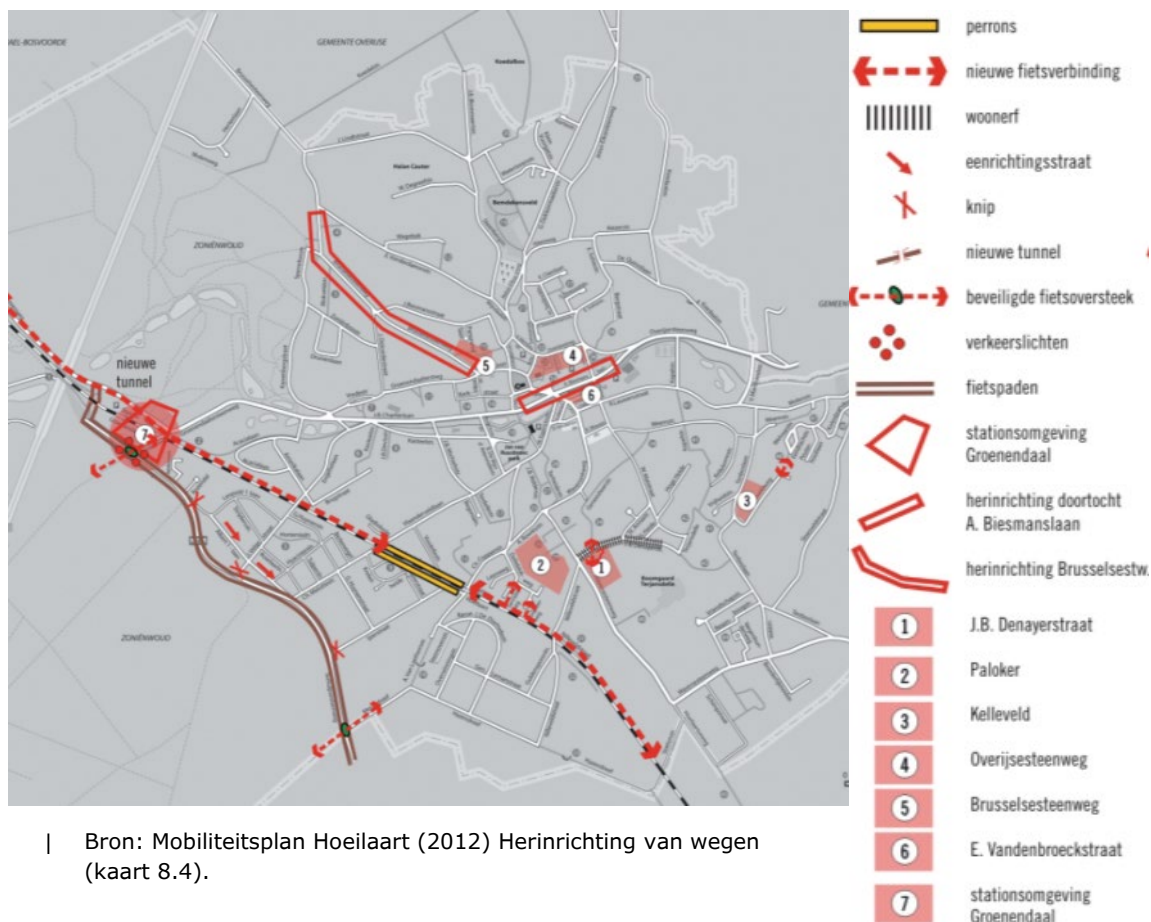
Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30. De verschillende trage wegen in het centrum van Hoeilaart geven uit op deze verruimde zone 30. Aangezien de meeste straten in het centrum van Hoeilaart over een vrij smal profiel beschikken en er vaak gemengd verkeer van toepassing is, 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.

⁷ Goedgekeurd 02/09/2012

Herinrichting van de wegen

De inrichting van de wegen wordt afgestemd op de categorisering.

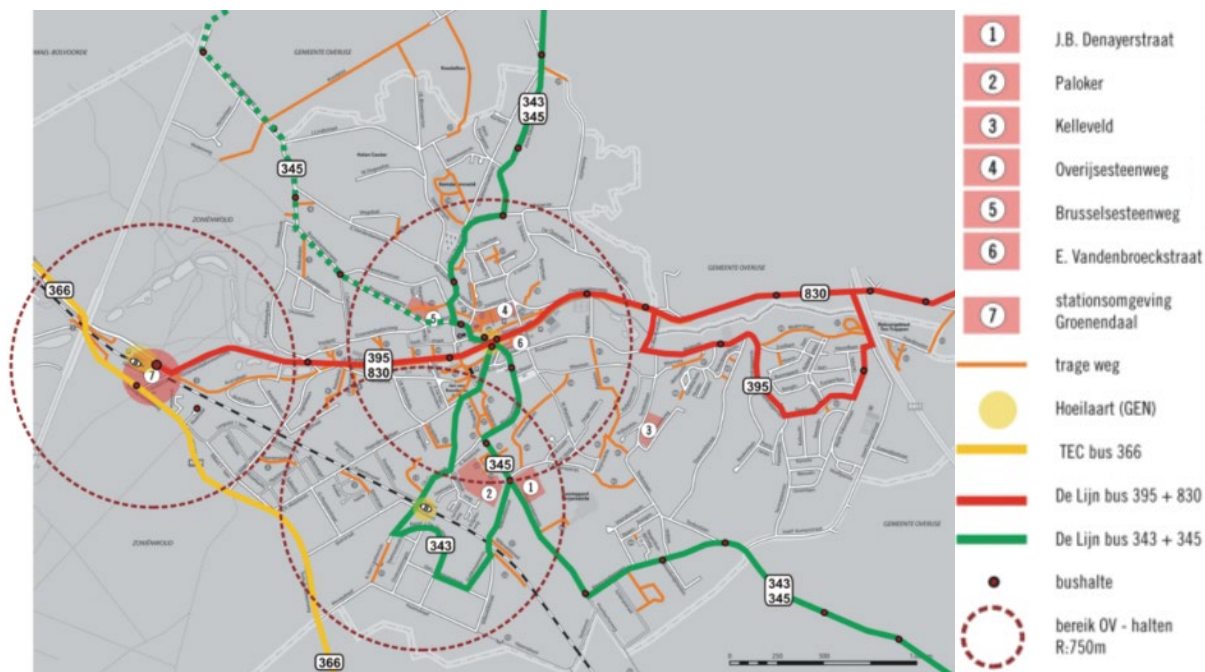
De gewenste snelheidslimieten in overeenstemming met de categorisering en de gewenste afbakening van verblijfsgebieden worden fasegewijs ingevoerd.



| 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 hoofdassen primaire busstations uitbouwen.



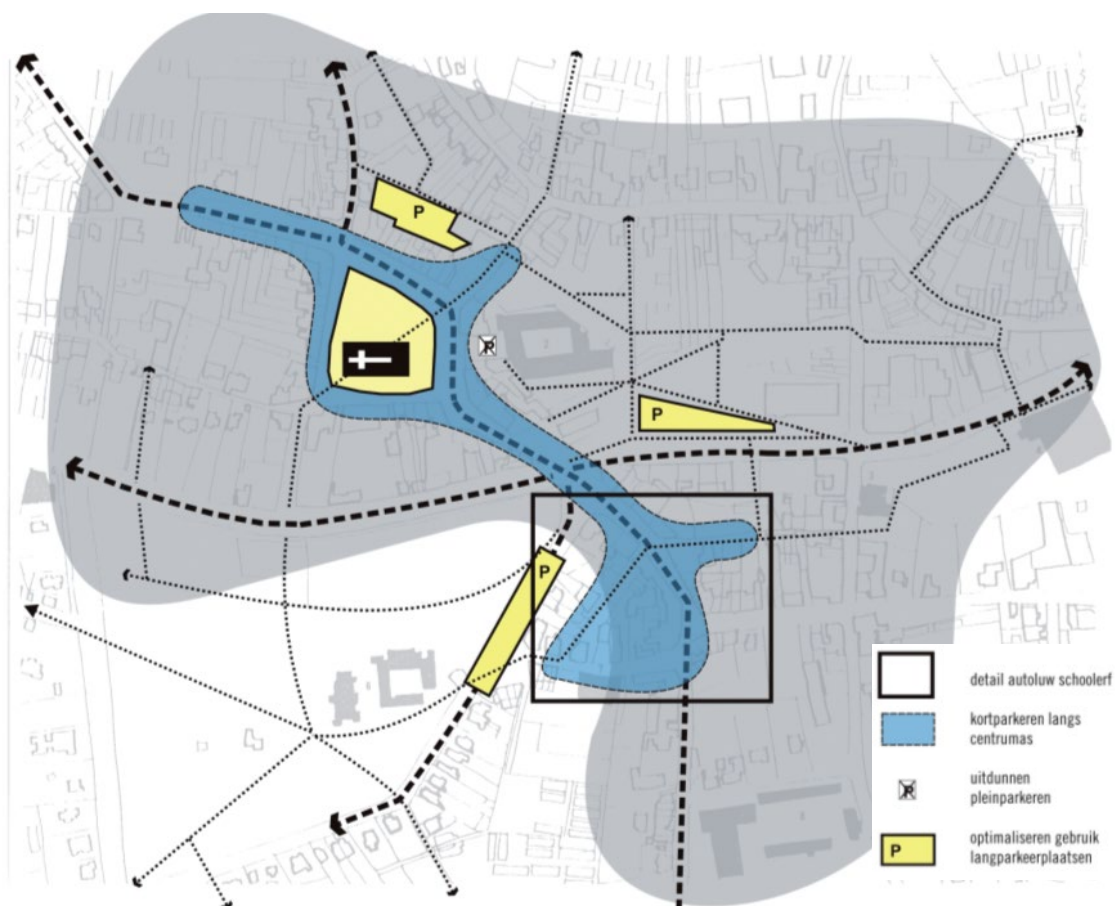
| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012). Openbaarvervoernetwerk (kaart 8.3).

Opmerking: de lijnvoering van het openbaar vervoer is ondertussen achterhaald – zie ook aangepaste lijnvoering onder paragraaf 2.3.6.

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.

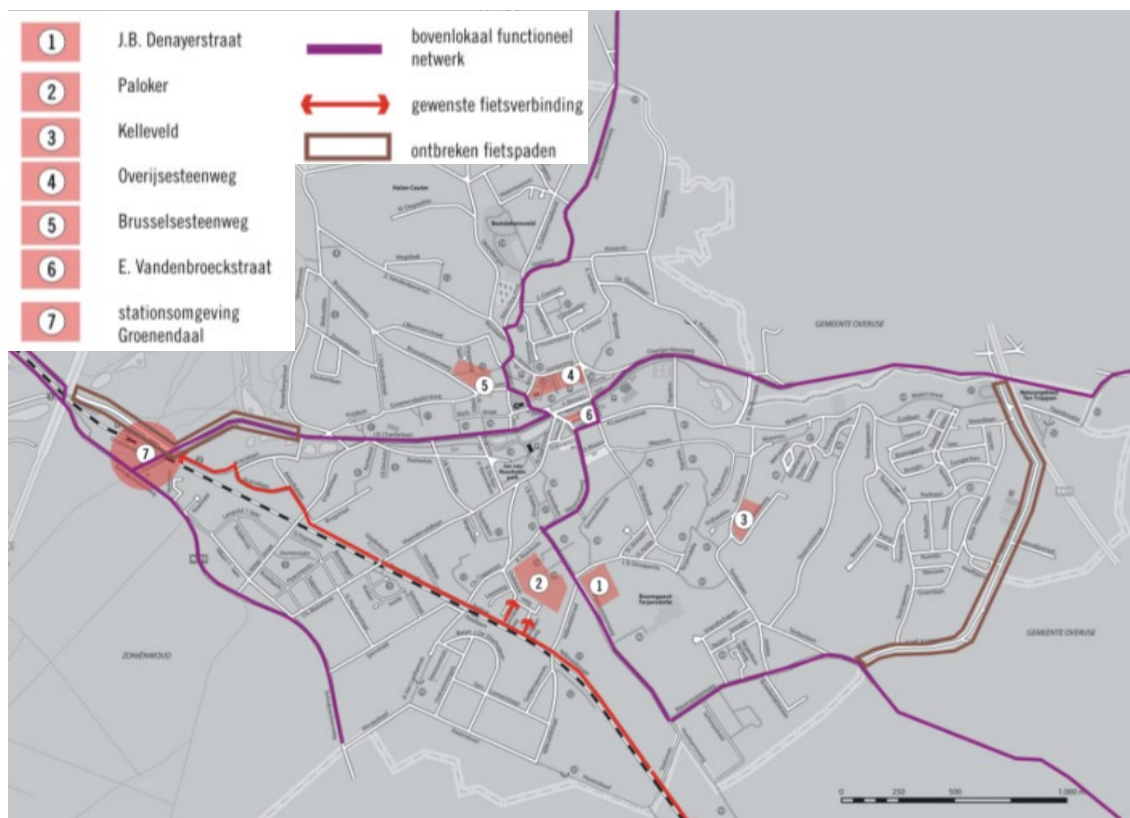


| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012) Parkeerplan (kaart 8.5a)

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 Terhulpesteenweg 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 2.4.6

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

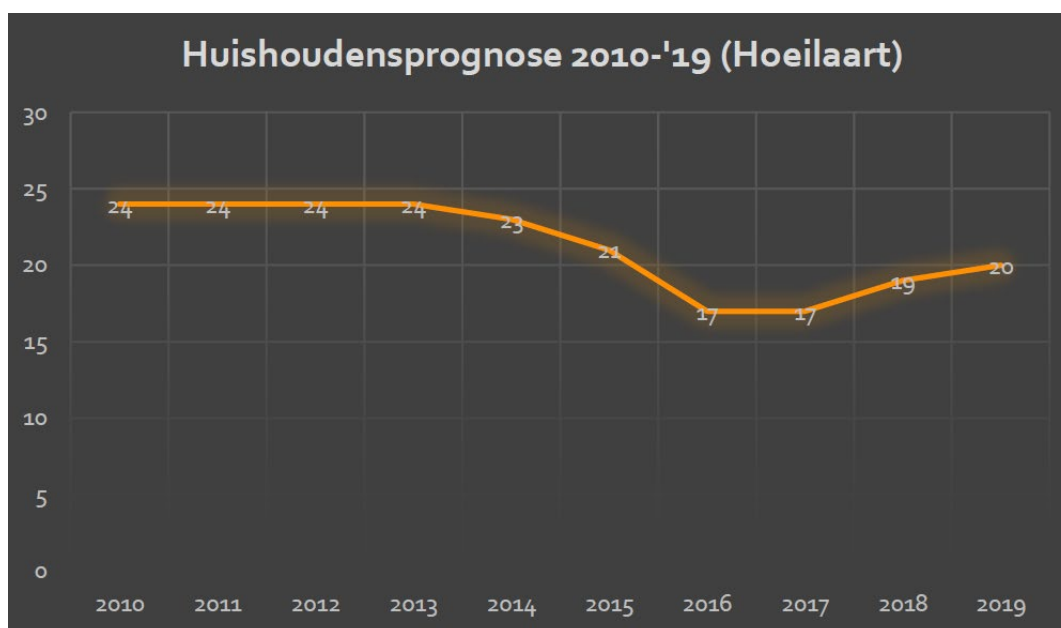


Opmerking: in augustus 2024 werd een masterplan uitgewerkt voor de ruime stationsomgeving in het kader van de intergemeentelijke samenwerking Horizon+. Hierin werd onderzocht hoe deze omgeving recreatieve, economische en woonfuncties kan opnemen. Zie 2.4.8.

2.4.8 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, dichter aansluit bij de werkelijkheid dan de gesloten prognoses die bij het vorige structuurplanningsproces werden gehanteerd.

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



| 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.

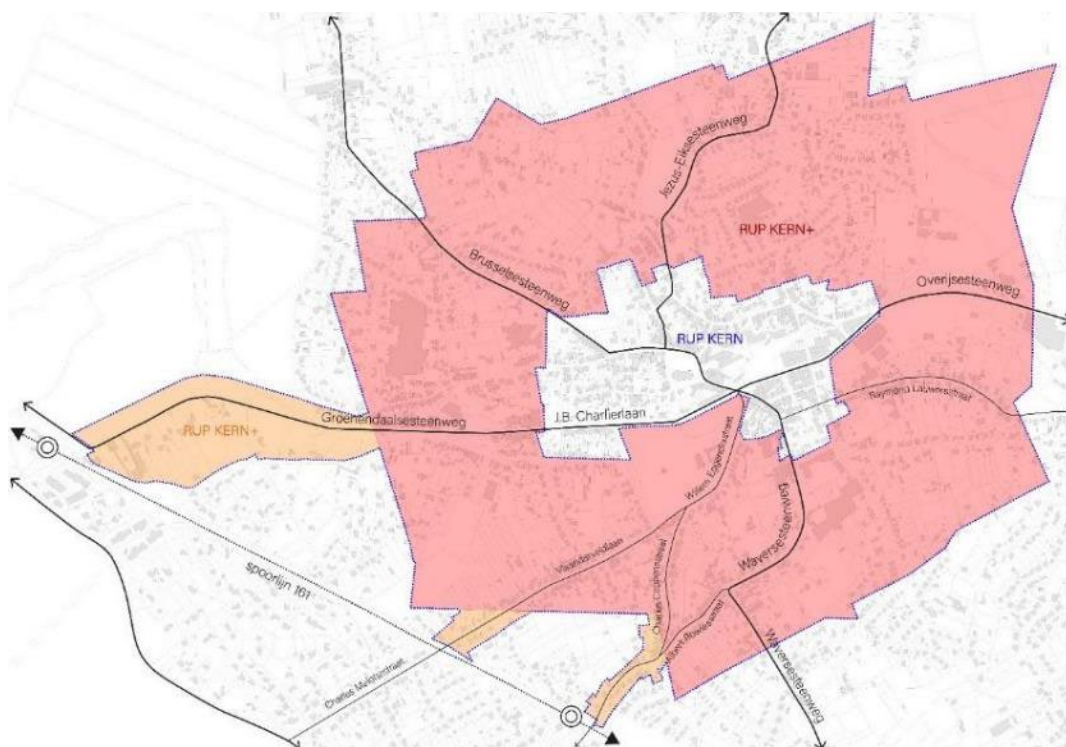
Bij de confrontatie van de woonbehoeften met het beschikbare aanbod op basis van het gesloten scenario werd in de adviesnota berekend dat voor de periode 2012 – 2025 een tekort van **232 tot 283 eenheden** zal bestaan.

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.

3 OP ZOEK NAAR RUIMTE VOOR KERNVERSTERKING

3.1 Van een ruim studiegebied naar een gericht plangebied voor RUP Kern+

Hoeilaart wil nagaan waar er in de toekomst in en rond de kern nog gewoond en verder bebouwd kan worden en onder welke vorm.



- **Rode zone: ruimte voor wonen in de sterke kern**

De rand van het huidige RUP Kern vormt de binnengrens van het studiegebied van RUP Kern+. Er wordt een zoekzone van 400 m rond de buitengrens van het RUP Kern uitgetekend als ruim studiegebied. Deze rode zone omvat de belangrijkste lobben van het woongebied van de kern van Hoeilaart en omvat het grootste deel van het ruimere centrum van Hoeilaart.

Deze zone wordt aangevuld met de assen naar de stations.

- **Oranje zones: de assen richting de treinstations van Hoeilaart en Groenendaal.**

Er zal onderzocht worden of en hoe deze zones een brug tussen de kern en de openbaar vervoersknooppunten kunnen worden waarbij aandacht voor nieuwe woonontwikkelingen gecombineerd wordt met versterking van de open ruimte.

Het onderzoek vertrekt vanuit dit ruime studiegebied. Hiervoor werden de bestaande toestand en de planningscontext met de geldige bestemmingsplannen geanalyseerd (zie hoofdstuk 2). Door analyse van deze aspecten en de toetsing aan de krachtlijnen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt bepaald waar de locaties zijn waar er in de toekomst wel of niet langer gebouwd en verdicht kan en mag worden (zie 3.1.1 en volgende). Op deze wijze bakenen we binnen het ruime studiegebied een concrete plancontour af voor het RUP Kern+. De resultaten van deze analyse en toetsing vormen zo de onderlegger voor de toekomstige bebouwbare ruimte.

3.1.1 Plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen als eerste onderlegger

De geldende plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen in het studiegebied leggen vast waar er op dit ogenblik gebouwd en gewoond kan worden en onder welke voorwaarden deze bebouwing kan gerealiseerd worden.



| APA Hoeilaart – uittreksel studiegebied

Analyse en toetsing aan GRS

De harde bestemmingen uit het APA vormen een eerste onderlegger voor het RUP Kern+. In de zachte bestemmingen kan en mag niet gebouwd worden. Het behoud van de zachte bestemmingen wordt ook bekrachtigd door het structuurplan dat expliciet herbestemmingen van zachte naar harde bestemmingen uitsluit.

Vanuit de analyse van het APA en de toetsing aan het GRS worden volgende gebieden niet meegenomen binnen de contouren van het RUP Kern+:

- Bestemming “reservegebieden voor woonwijken” – WR6 uit het GRS. Dit gebied wordt in het GRS aangeduid als in te vullen met een openruimtebestemming. Hier wordt geen kernversterking of verdichting voorzien.
- Bestemming “gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut”. De gebieden zijn reeds ingevuld en dienen behouden te blijven voor dergelijke functies.
- Bestemming: “agrarische gebieden”. De agrarische gebieden worden vanuit het GRS van herbestemming naar wonen gevrijwaard.
- Bestemming: “groengebieden, parkgebieden, natuurgebieden”. Deze openruimte gebieden worden vanuit het GRS van herbestemming naar wonen gevrijwaard.

Besluit: de gebieden met de opgelijste bestemmingen worden uit het studiegebied gesloten.

Binnen het studiegebied liggen BPA Groenendaal, RUP Uitbreiding scholen en RUP WUG Nilleveld.



| Overzicht BPA's en RUP's in studiegebied

Analyse en toetsing aan GRS

De aangeduide BPA's en RUP's binnen het studiegebied omvatten specifieke bestemmingen voor wonen, groen en gemeenschapsvoorzieningen die vanuit het gemeentelijk structuurplan opnieuw bekrachtigd werden. Wijzigingen aan deze bestemmingen zijn in kader van RUP Kern+ niet aan de orde.

Besluit: BPA Groenendaal en beide RUP's worden uit het studiegebied gesloten.

3.1.2 Volledig ingevulde gebieden en (recente) verkavelingen

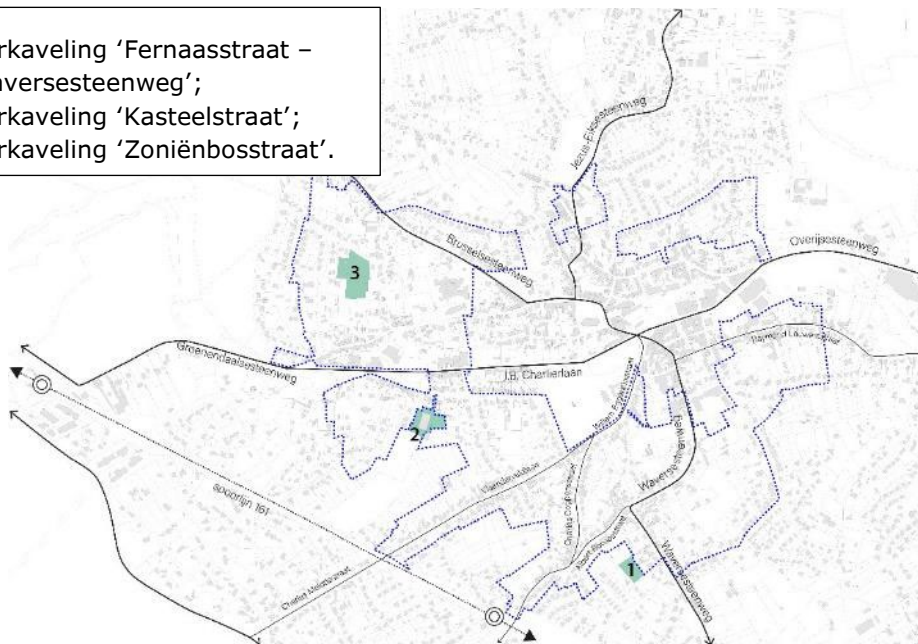
Volledig ingevulde gebieden - die geen uitbreiding en/of reconversie vereisen – worden niet meegenomen in het studie- en plangebied van RUP Kern+. Vanuit het structuurplan worden geen ruimtelijke initiatieven naar voren geschoven waarvoor voor deze gebieden een herbestemming binnen RUP Kern+ vereist zou zijn.



| Volledig ingevulde gebieden (paarse zones) waar geen herbestemming voor vereist is.

Naast de geldende bestemmingsplannen situeren zich drie (grotere) verkavelingen binnen het studiegebied. Deze verkavelingen zijn voldoende recent en komen tegemoet aan hedendaagse woonbehoeften. Ze vereisen geen verder onderzoek naar herbestemming.

1. Verkaveling 'Fernaasstraat – Waversesteenweg';
2. Verkaveling 'Kasteelstraat';
3. Verkaveling 'Zoniënbosstraat'.



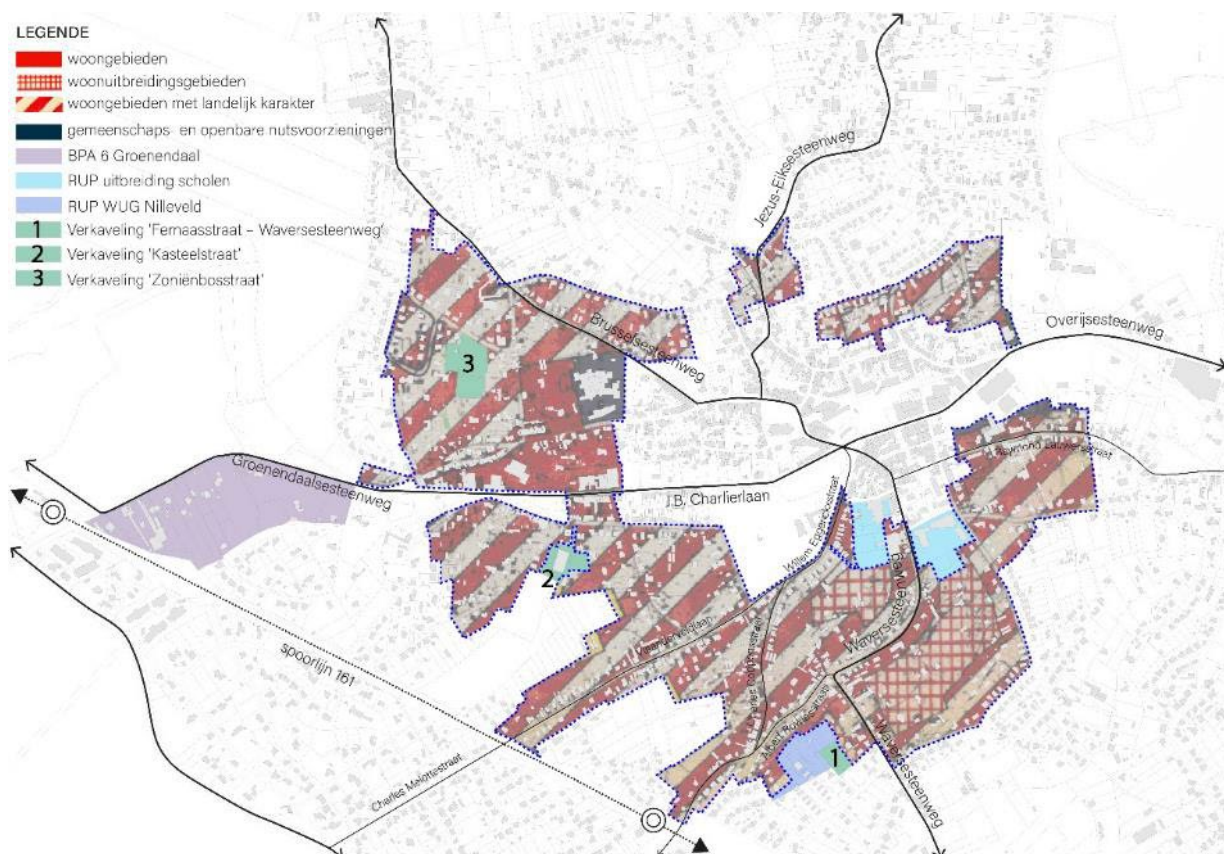
| Te behouden (recente) verkavelingen

Besluit: de verkaveling 'Fernaasstraat – Waversesteenweg', verkaveling 'Kasteelstraat' en verkaveling 'Zoniënbosstraat' worden niet behouden voor verder onderzoek in kader van RUP Kern+.

Algemeen besluit

Na een eerste analyse van de bestemmingsplannen, uitvoeringsplannen en verkavelingen worden volgende gebieden niet langer opgenomen binnen de onderzoekscontouren van het RUP Kern+:

- Algemeen plan van aanleg Hoeilaart (APA):
 - Bestemming "reservegebieden voor woonwijken" (WR6 uit GRS);
 - Bestemming "gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut";
 - Bestemming: "agrarische gebieden";
 - Bestemming: "groengebieden, parkgebieden, natuurgebieden";
- RUP uitbreiding scholen;
- RUP WUG Nilleveld;
- BPA 6 Groenendaal;
- de verkaveling 'Fernaasstraat – Waversesteenweg';
- de verkaveling 'Kasteelstraat';
- de verkaveling 'Zoniënbosstraat.'



- | Voorstel plancontour na analyse bestaande toestand, bestemmingen, verkavelingen en toetsing aan GRS.

3.1.3 Gebieden zonder goede ontsluiting of vlotte bereikbaarheid naar de kern

Na de analyse vanuit de bestemmingen en de vergunde verkavelingen werd op basis van de geldende bestemmingen de plancontour ingeperkt tot een zone waar concreet gezocht kan worden naar kernversterking en woonverdichting.

Bestemmingen zijn echter niet het enige criterium om geschikte zones voor kernversterking af te bakenen. Ook een goede bereikbaarheid wordt vanuit het GRS naar voren geschoven.

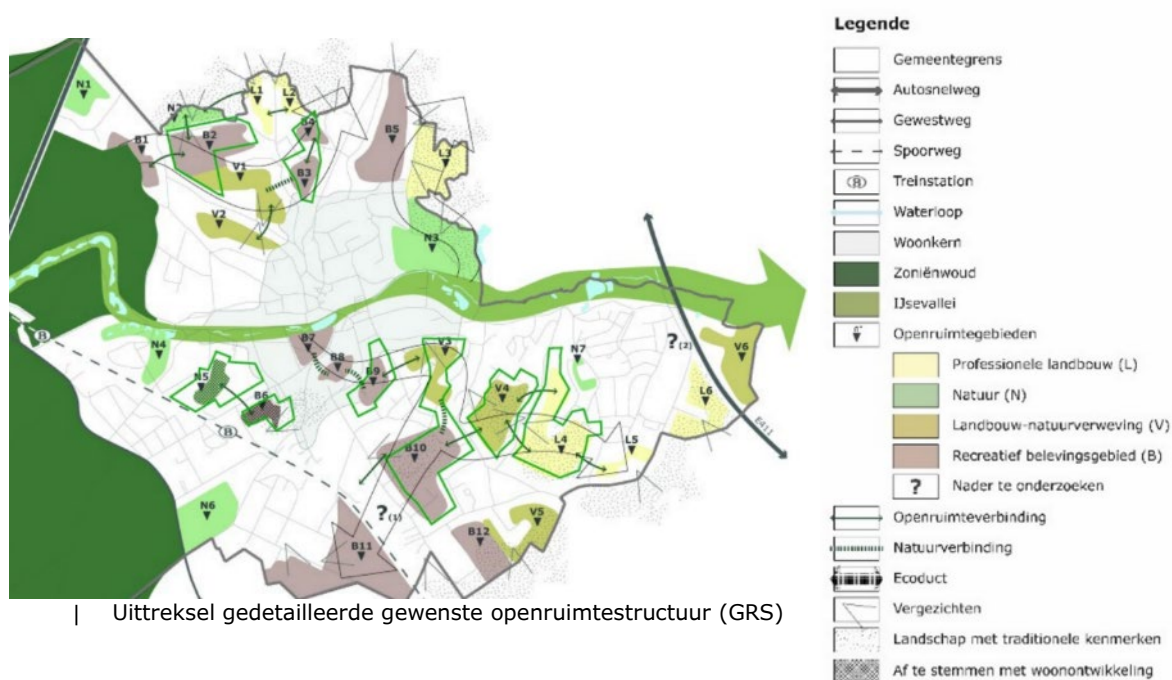
De gemeente wil de kernversterking realiseren zonder meer verkeer te genereren en zonder realisatie van bijkomende infrastructuur voor gemotoriseerd verkeer. De gebieden voor kernversterking moeten goed bereikbaar zijn vanuit de bestaande infrastructuur. Uit de analyse van de bestaande toestand en de sectorale analyse rond mobiliteit werd vastgesteld dat sommige gebieden slecht of aanzienlijk minder goed bereikbaar zijn vanuit en naar de kern. Deze gebieden worden daarom niet aangewend voor kernversterking. Zij worden uitgesloten uit de plancontour.



| Gebieden (oranje zone) met geen of beperkte vlottende ontsluiting naar de kern komen niet in aanmerking voor kernversterking

3.1.4 Groene indringing van de open ruimte

Er zijn binnen het studiegebied verschillende woonweefsels die zeer geschikt zijn voor groendooradering en de versterking van de open ruimte. Vanuit de gewenste openruimtestructuur van het GRS wordt voorgesteld om hiervoor prioriteit te geven aan groendooradering en geen verder woonverdichting na te streven. Omdat deze gebieden niet aangewend zullen worden voor enige vorm van kernversterking, wordt er beslist om de gebieden niet mee te nemen binnen de plancontour van RUP Kern+.

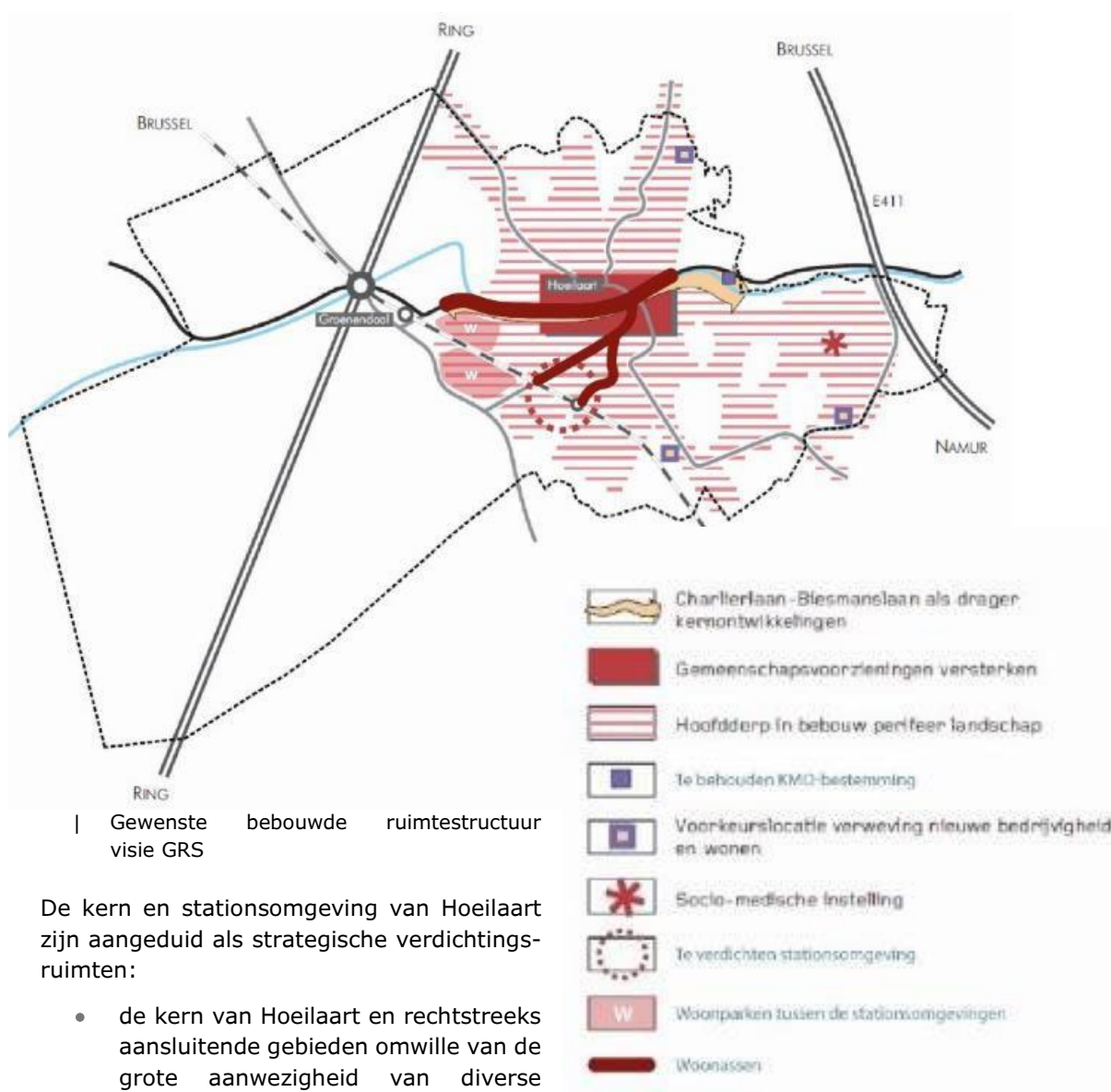


| Gebieden die niet worden ingezet voor kernversterking maar expliciet voor versterking open ruimte (groene zones) worden uitgesloten.

3.2 Ruimte voor verdichting - selectie van te onderzoeken sites en gebieden

In de vorige paragraaf werd vanuit het ruime studiegebied de plancontour van het RUP afgebakend waarbij voor wonen geschikte bestemmingen werden afgetoetst aan de krachtlijnen vanuit het GRS. In een volgende paragraaf onderzoeken we welke zones binnen deze plancontour specifiek voor kernversterking en woonverdichting in aanmerking komen of niet in aanmerking komen.

3.2.1 Selectie vanuit de gewenste bebouwde structuur van het GRS



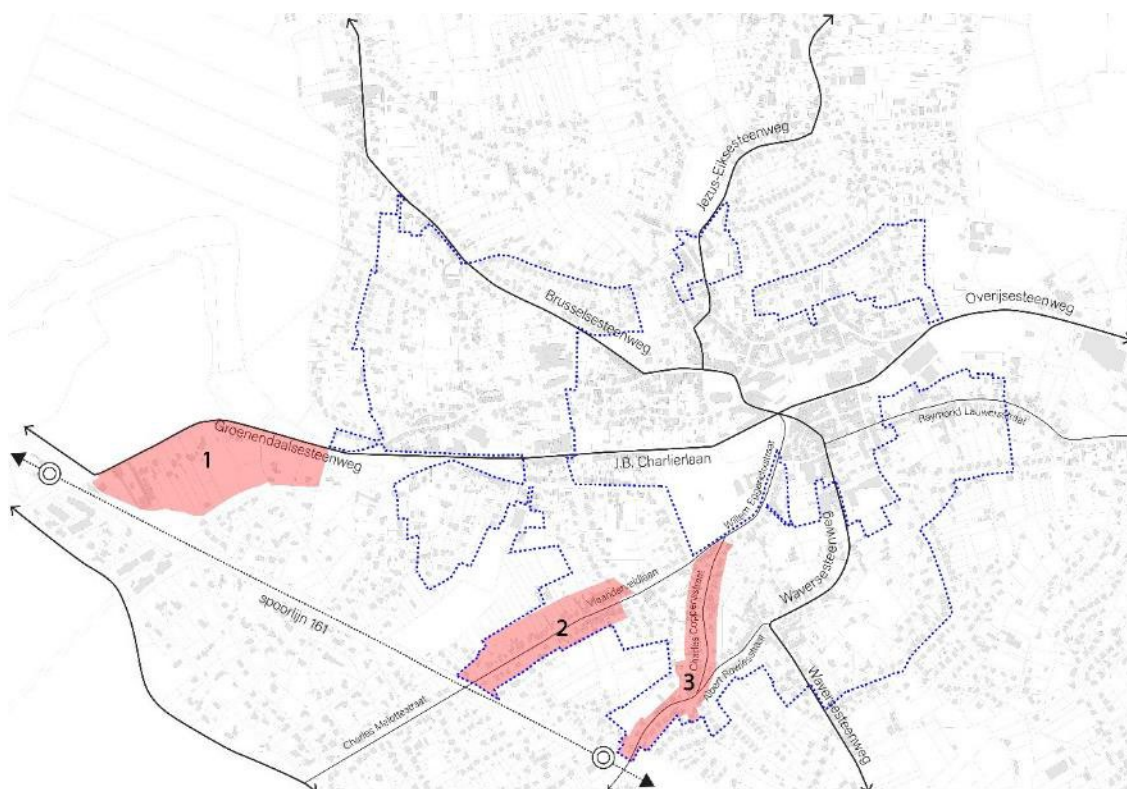
De kern en stationsomgeving van Hoeilaart zijn aangeduid als strategische verdichtingsruimten:

- 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.

Vanuit de gewenste bebouwde structuur van het structuurplan komen volgende sites in aanmerking voor verder onderzoek:

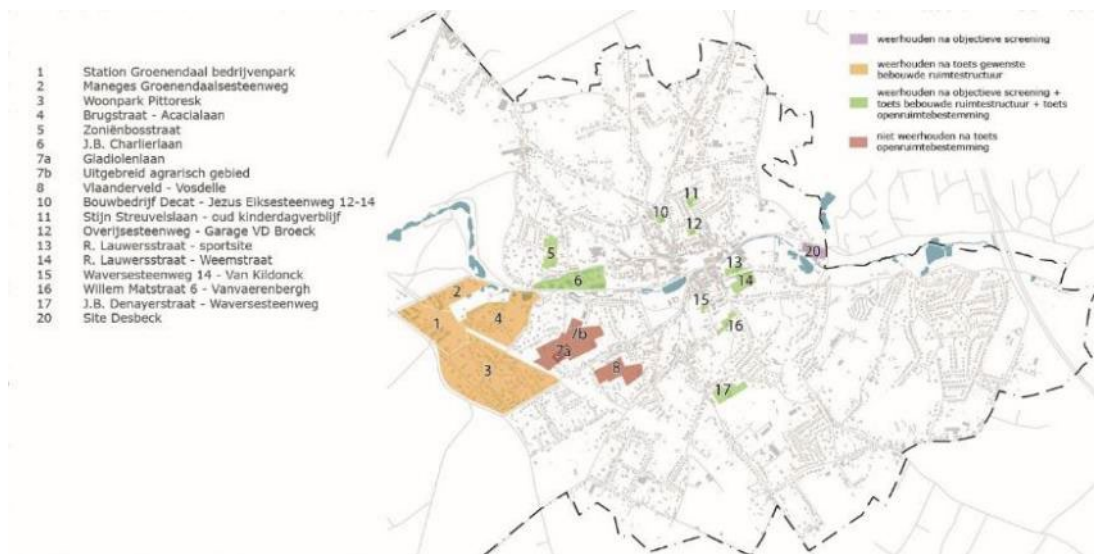
1. As naar het station van Groenendaal: Groenendaalsesteenweg;
2. As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan;
3. As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat.



| Selectie sites vanuit de gewenste bebouwde structuur

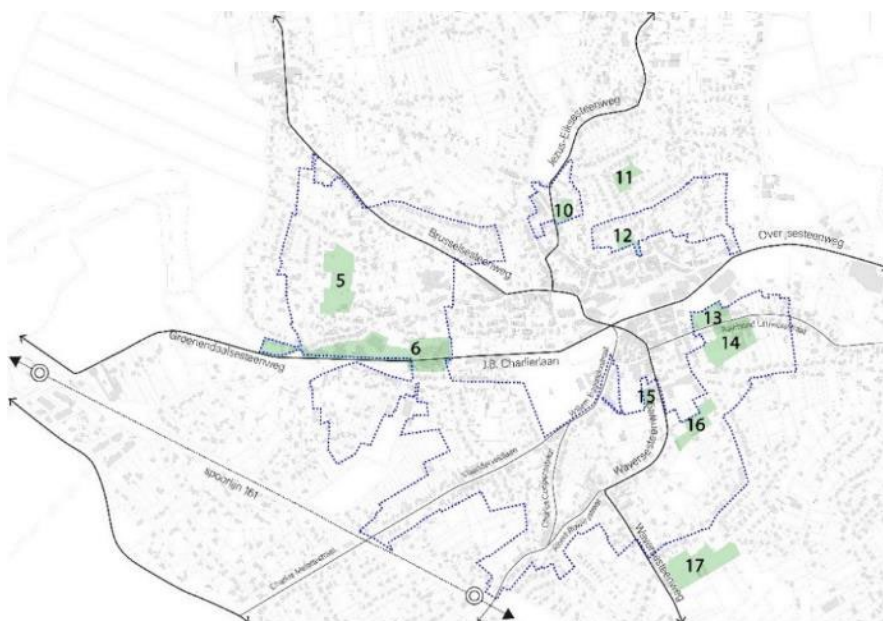
- As naar station Groenendaal: Het BPA Groenendaal blijft behouden vanuit de visie van het GRS. Hier is geen verdere verdichting voorzien en geen herbestemming vereist. De zone tussen het BPA en het RUP Kern sluit nauw aan bij de kern en wordt meegenomen als verder te onderzoeken gebied gekoppeld aan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden langsheen de J.B. Charlierlaan.
- Assen naar het station van Hoeilaart: as 2 en as 3 maken een verbinding tussen de kern van Hoeilaart en station Hoeilaart. Gelet op de nabijheid van zowel station als de kern met zijn voorzieningen komen deze plekken zeker in aanmerking voor kernversterking.

3.2.2 Selectie vanuit het onderzoeksrapport 'Ontwikkeling sites Hoeilaart' – eindrapport (2021)



| Weerhouden sites (groene zones) – bron gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart (GRS 2021)

Het eindrapport schuift 10 zones naar voren als finaal weerhouden sites na objectieve screening⁸, toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur en toets aan openruimtebestemming. Deze sites worden dus aangeduid als potentieel nieuwe ontwikkelingszones.



| Projectsites binnen studiegebied - visie GRS

⁸ De verschillende gebieden werden gescreend op hun geschiktheid voor 14 verschillende indicatoren waaronder belangrijke elementen zoals mobiliteit (ontsluiting, bereikbaarheid, openbaar vervoer en trage wegen), wateroverlast en waterbeheer, biologisch waardevolle indicatoren en voorzieningenniveau. Daarnaast werden zij ook getoetst aan de gewenste openruimtestructuur en de gewenste bebouwde structuur.

Sites nr. 5, 6, 10 en 12 t.e.m. 16 vallen binnen de contouren van het studiegebied. In het volgende hoofdstuk (zie 3.3) wordt de invulling van deze sites dan ook verder onderzocht in functie van hun potenties voor kernversterking en woonverdichting.

Site 11 'Stijn Streuvelslaen - oud kinderdagverblijf' en site 17 'J.B. Denayerstraat - Waversesteenweg site' vallen buiten het studiegebied van het RUP Kern+ en worden dus ook niet verder opgenomen binnen dit RUP.

3.2.3 Selectie vanuit knelpunten met APA - op zoek naar ruimte voor optimalisatie

Buiten de door het GRS vooropgestelde sites vanuit de gewenste bebouwde structuur en het onderzoeksrapport sites Hoeilaart, werden er vanuit de gemeente ook een aantal sites aangeduid die binnen het bebouwde weefsel het nodige potentieel hebben voor nieuwe ontwikkelingen en/of verdere verdichting maar die vanuit de huidige harde bestemmingen en inrichtingsvoorschriften van het APA sterk in een toekomstgerichte ontwikkeling geremd zijn.

Het gaat hier dus om sites die zeker perspectief hebben voor nieuwe woonontwikkelingen maar waar het APA geen hedendaagse toekomstgerichte ontwikkelingen toelaat omwille van verouderde bestemmings- en inrichtingsvoorschriften.

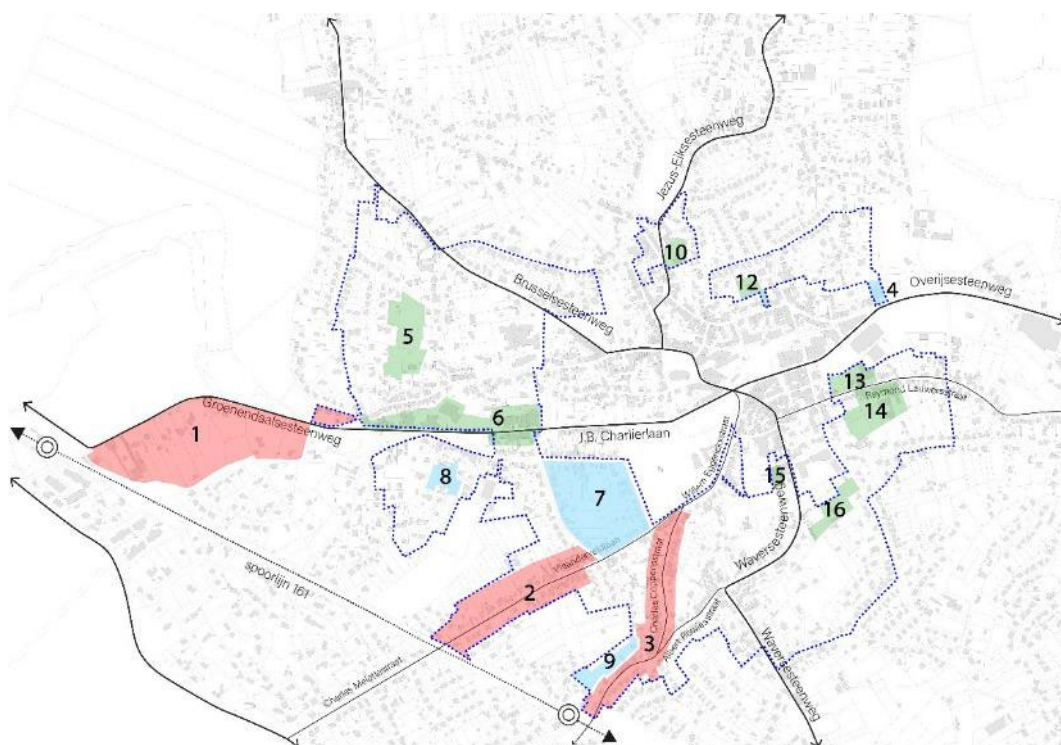
Het gaat over de volgende sites:

4. Site Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan;
7. Site Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat;
8. Site Kasteelstraat;
9. Site binnengebied Charles Coppensstraat.



| Locatie sites geselecteerd vanuit knelpunten met APA

3.3 Analyse onderzoeksgebieden binnen het globale RUP Kern+



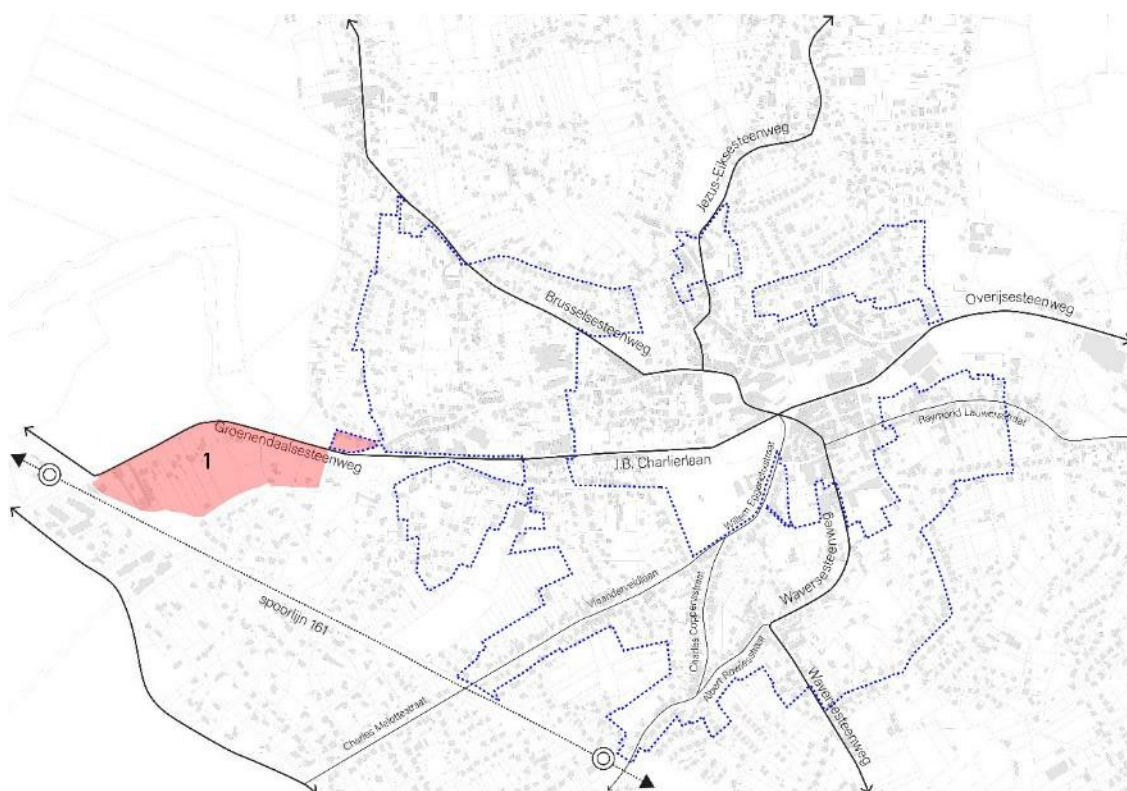
- | Contouren van het studiegebied en plangebied met aanduiding van de resterende 15 onderzoeksgebieden voor kernversterking.

3.3.1 As naar het station van Groenendaal: Groenendaalsesteenweg

Situering onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied bevindt zich op de Groenendaalsesteenweg, de as naar het station van Groenendaal. Vandaag is een groot deel van deze zone gelegen in BPA 6 Groenendaal. Dit BPA kadert nog steeds binnen de visie van het GRS. Een klein gedeelte dat aansluit bij de J.B. Charlierlaan (en de kern van Hoeilaart) ligt niet binnen het BPA.

Het onderzoeksgebied beschikt over goede ontsluitingsmogelijkheden aangezien het direct aantakt op de Groenendaalsesteenweg, de belangrijkste ontsluitingsweg richting station en R0 in Hoeilaart. Een secundaire weg type III.



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



- | Links: woningen aan het Dumbergplein: aanzet van de Groenendaalsesteenweg;
- | Rechts: Groenendaalsesteenweg in het midden van de natuur. Het noorden van de Groenendaalsesteenweg – hier rechts van de weg – wordt aangeduid als beschermd landschap, landschapsatlas (ankerplaatsen en relictzones), habitatrichtlijngebied en VEN- en IVON gebied.



- | Links: Groenendaalsesteenweg met rechts het waardevol groengebied en links de omheiningen van enkele woningen.
- | Rechts: woningen langs de Groenendaalsesteenweg

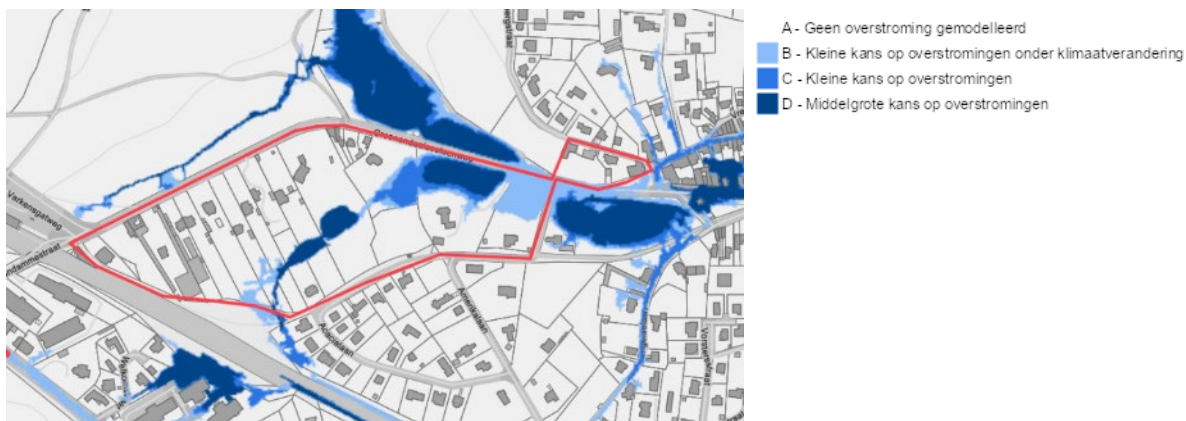


- | Station Groenendaal met parking



| Voorzieningen in de nabijheid van het station Groenendaal

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Het noorden van de Groenendaalsesteenweg wordt aangeduid als beschermd landschap, landschapsatlas (ankerplaatsen en relictzones), habitatrichtlijngebied en VEN- en IVON gebied en het Zoniënwood is Unesco werelderfgoed. Veel uitbreidings- en verdichtingsopties zijn er bijgevolg niet op deze verbindingssas. De natuurlijke kwaliteiten moeten hier maximaal beschermd worden.
- De bestaande woningen aan de Groenendaalsesteenweg liggen eerder afgesloten en zijn meer dieper op de percelen ingepland.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er quasi geen mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Potenties

- De zone met het BPA ligt nabij het station van Groenendaal.
- De Groenendaalsesteenweg ligt in het midden van de natuur en zet vooral de natuurlijke schoonheid en waardevolle natuur van Hoeilaart in de verf.
- Een stationsomgeving wordt aangeduid als een ideale verdichtingslocatie: Transit Oriented Development (TOD): verdichten oftewel een gecentreerde leefomgeving rond treinstations en ov-knooppunten. Deze potentie moet sterk genuanceerd worden vanuit de aanwezigheid van het Zoniënwood dat geen nieuwe verdichting toestaat.
- Het gebied ten zuiden van de spoorlijn – opgenomen binnen het BPA Vandammestraat en herziening – zou kunnen inzetten op een verdere verdichting van de stationsomgeving. Dit gebied valt vandaag wel buiten de scope van dit RUP maar het huidige BPA laat voldoende verdichting toe in relatie tot het Zoniënwood.

Randvoorwaarden vanuit het GRS

- Het gebied is wel nabij het station gelegen maar is door zijn natuurlijke omgeving en het huidige gebrek aan basisvoorzieningen niet geschikt om tot een nieuwe kern uit te groeien. Bovendien is dit strijdig met het gemeentelijk structuurplan. Het structuurplan stelt duidelijk dat eventuele verdichting niet mag leiden tot het ontstaan van een nieuwe kern. Centrum Hoeilaart blijft de hoofdkern en enige uitgebouwde kern van de gemeente.
- BPA 6 Groenendaal wordt niet meegenomen binnen het onderzoeksgebied omdat het plan vandaag de visie van het GRS om het Zoniënwoud maximaal te beschermen voldoende ondersteunt.
- De kleine zone die aansluit op de ontwikkelingen aan de J.B. Charlierlaan (en de kern van Hoeilaart) kan wel worden meegenomen in het RUP Kern+ om alzo de ontwikkelingen af te stemmen op de kernversterking langs de J.B. Charlierlaan.

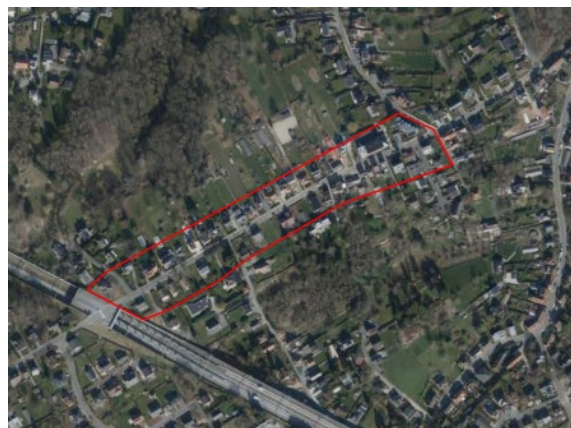
Conclusie

Het onderzoeksgebied 1 wordt niet meegenomen binnen de contour van het RUP Kern + omdat de percelen binnen het onderzoeksgebied reeds ontwikkeld zijn of er reeds een omgevingsvergunning werd afgeleverd voor de vandaag niet bebouwde percelen.

3.3.2 As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan

Situering van het onderzoeksgebied

De Vlaanderveldlaan verbindt het centrum met het station van Hoeilaart en heeft goede ontsluitingsmogelijkheden. De Vlaanderveldlaan is laan weerszijdevolledig 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



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

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 onderzoeksgebied 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 onderzoeksgebied 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 het visie van het GRS aanschouwd als een ideale locatie voor een groene stapsteenverbinding.

Randvoorwaarden

Om het verder uitwaaieren 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 toe te laten.

Conclusie

Vlaanderveldlaan wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ als onderzoeksgebied voor verdere woonverdichting.

3.3.3 As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat

Situering van het onderzoeksgebied

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



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



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

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

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 onderzoeksgebied is er geen mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Overstap tussen autoverkeer en trein is niet evident gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen aan het station.
- 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.
- De stationsomgeving van Hoeilaart is een 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 en niet aan de rand en aan het station van Groenendaal. De Charles Coppensstraat is zo een geschikte locatie om strategische verdichtingen toe te laten.

Conclusie

De Charles Coppenslaan wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht voor woonverdichting.

3.3.4 Onderzoeksgebied Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied

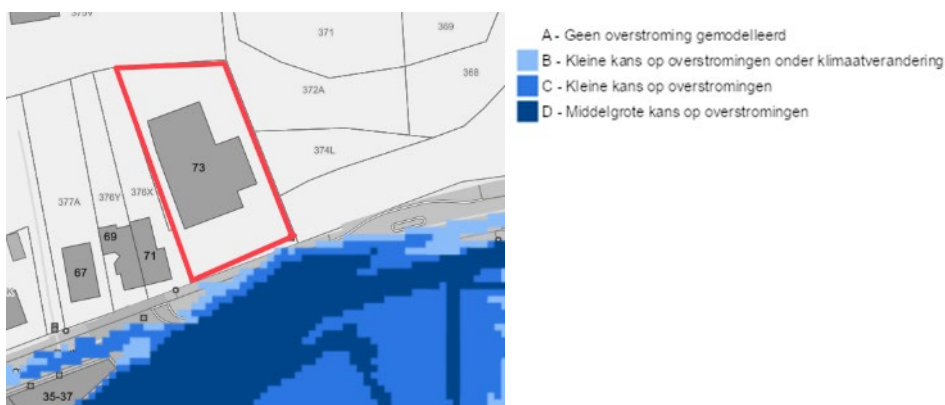


| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

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 onderzoeksgebied - aangeduid als gebied met middelgrote kans op overstromingen (Geopunt, 2023). Het gebied zelf is niet belast.

Potenties

- Onderzoeksgebied 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, wordt het onderzoeksgebied verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht.

3.3.5 Onderzoeksgebied Zoniënbosstraat

Situering van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied omvat een groot binnengebied tussen de Druivenlaan, Zoniënbosstraat en de Jules Delcordestraat. Het onderzoeksgebied grens aan de Zoniënbosstraat en zou langs hier dan ook ontsloten kunnen worden.

Het onderzoeksgebied is echter onderhevig aan een sterk hoogteverschil. Tussen de Zoniënbosstraat en de zuidelijke grens van het onderzoeksgebied is er een hoogteverschil van 13 m op een lengte van 200 m. Vooral het dieper gelegen deel van het onderzoeksgebied (meer naar de Vredestraat) gaat stijl naar beneden met een 10 m hoogteverschil op 100 m.



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Zoniënbosstraat met links de mogelijke ingang tot het onderzoeksgebied



| Aansluiting van het onderzoeksgebied aan de Zoniënbosstraat



| Grote alleenstaande woningen in de Zoniënbosstraat



| Links: doorzicht naar het binnengebied vanaf de Druivenlaan

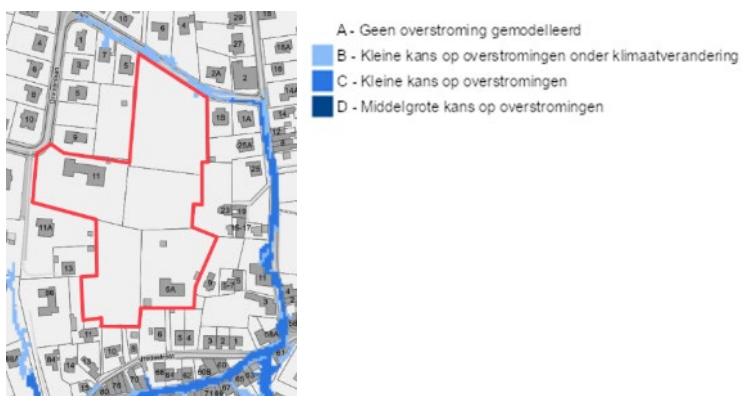


| Open, halfopen en gesloten bebouwing in de Jules Delcordestraat



| Zicht vanuit de Vredestraat naar de bestaande woning die vandaag deel uitmaakt van het onderzoeksgebied. De oprit laat zien dat we te maken hebben met een vrij geaccidenteerd terrein (+/- 4 m hoogteverschil op de oprit van 45 meter).

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Goedgekeurde verkaveling

Meer dan de helft van onderzoeksgebied – in het noorden – ligt in de (recent) goedgekeurde verkaveling 'Zoniënbosstraat'. Dat gebied werd daarom bij het verfijnen van het ruime onderzoeksgebied naar het plangebied van het RUP Kern+ reeds uitgesloten van verder onderzoek voor woonverdichting. Het overige deel van de site werd wel meegenomen in het onderzoek.



| Goedgekeurde verkaveling in gebied site 5 – onderzoeksgebied Zoniënbosstraat

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Een sterk geaccidenteerd onderzoeksgebied.
- Ruim de helft van het onderzoeksgebied is al verkaveld. Het resterende gebied is zeer klein en heeft een zeer sterk hellend reliëf.
- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is eerder ongunstig.
- Het gebied grenst aan het Zoniënwoud.

- Het onderzoeksgebied kan niet echt dienstdoen als een kwalitatieve groendooradering omdat het afgesloten is van ander kwalitatief groen binnen Hoeilaart.
- De Jules Delcordestraat vormt een bottleneck op de finale ontsluiting van het binnengebied.

Potenties

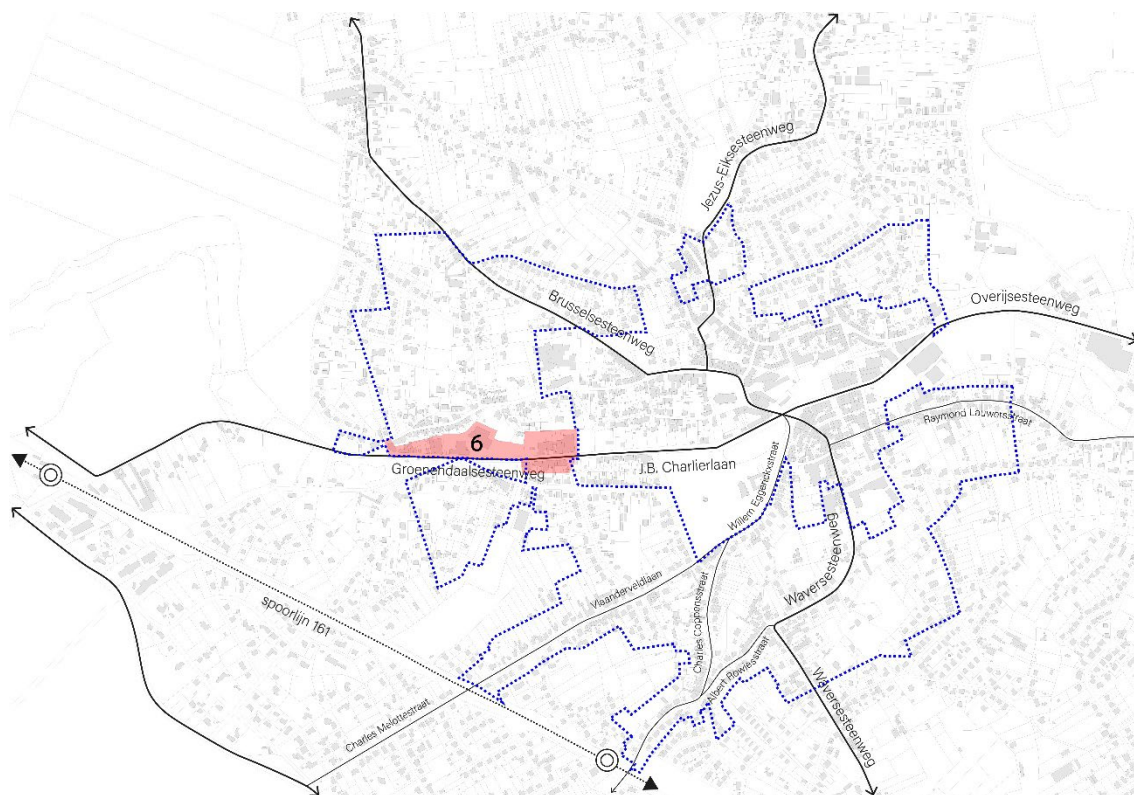
- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Het onderzoeksgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).
- Het gebied is vandaag al een volledig ingesloten gebied. Rond het onderzoeksgebied zijn allemaal woningen, tuinen....
- Er zijn niet veel kwalitatieve publieke groenzones aanwezig in de omgeving van het onderzoeksgebied.
- Er is reeds een goede ontsluiting van het binnengebied langs de Zoniënbosstraat opgenomen in de recente verkaveling.

Conclusie

Dit gebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ doch gelet op de kleinschaligheid van het gebied, het sterk geaccidenteerd terrein, de slechte ontsluitingsmogelijkheden en de link met het Zoniënwoud wordt het gebied niet naar voren geschoven als onderzoeksgebied voor verdere verdichting.

3.3.6 Onderzoeksgebied J.B. Charlierlaan

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| het Dumbergplein



| Rand van het onderzoeksgebied – 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 onderzoeksgebied



| Binnengebied van het onderzoeksgebied 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 onderzoeksgebied langs de Groenendaalsesteenweg – tussen woning n. 89 en 87



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



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

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Het onderzoeksgebied is vooral dieper in het gebied sterk geaccidenteerd. Vanaf de J.B. Charlierlaan bekeken, hoe meer naar het zuiden hoe sterker geaccidenteerd.
- Het binnengebied van het onderzoeksgebied, 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

- Onderzoeksgebied wordt binnen het APA aangeduid als woongebied.
- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Een belangrijke verbindende buslijn (70) heeft twee haltes aan het onderzoeksgebied 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 onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht voor kernversterking en woonverdichting.

3.3.7 Onderzoeksgebied Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Situering van het onderzoeksgebied

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



| Situering onderzoeksgebied



| 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 onderzoeksgebied, 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 onderzoeksgebied

Knelpunten

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

Potenties

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

Conclusie

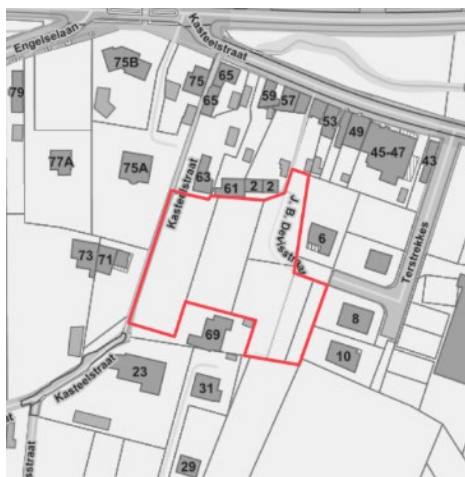
Dit onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht voor woonverdichting en groendooradering.

3.3.8 Onderzoeksgebied Kasteelstraat

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Inkom langs de Terstrekkes (behoort niet tot de contouren van het onderzoeksgebied)



| Bebost perceel in de Terstrekkes is de aanzet van het onderzoeksgebied



| Aanzet van het onderzoeksgebied achter woning nr. 8 en 10 in de Terstrekkes



| Aanzet trage weg in de Kasteelstraat

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Bestaande verkavelingsplannen



Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Een sterk geaccidenteerd onderzoeksgebied.
- Het plangebied valt binnen het overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een kleine kans op overstromingen onder de klimaatverandering.
- De trage weg in de Kasteelstraat is niet gericht op gemotoriseerd vervoer. Langs hier kan het onderzoeksgebied dus niet ontsloten worden.
- Er werd recent een omgevingsvergunning afgeleverd voor de invulling van het onderzoeksgebied met een verkaveling.

Potenties

- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Conclusie

Dit onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in de plancontour van het RUP Kern+ maar gelet op de recente verkaveling die het volledige gebied structureert wordt het gebied niet verder meegenomen als apart onderzoeksgebied voor woonverdichting.

3.3.9 Onderzoeksgebied - binnengebied Charles Coppensstraat

Situering van het onderzoeksgebied

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



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



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



- | Diverse zichten op het onderzoeksgebied – onderhevig aan hoogteverschillen
- | Foto rechts onderaan: Zicht naar het onderzoeksgebied 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 onderzoeksgebied

Knelpunten

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

Potenties

- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart met de nodige basisvoorzieningen.
- De ligging nabij het station van Hoeilaart.
- Het onderzoeksgebied is quasi volledig onbebouwd.
- Ontsluiting kan ondermeer voorzien worden via de insteek op de Charles Coppensstraat ten zuiden/zuidwesten van het plangebied.

Conclusie

Het onderzoeksgebied aan de Charles Coppensstraat wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en nader onderzocht. Samen met de ontwikkelingen langsheen de Charles Coppensstraat biedt deze zone een goede insteek voor kernversterking en strategische woonverdichting.

3.3.10 Onderzoeksgebied Bouwbedrijf De Cat – Jezus Eiksesteenweg 12-14

Situering van het onderzoeksgebied

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



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



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

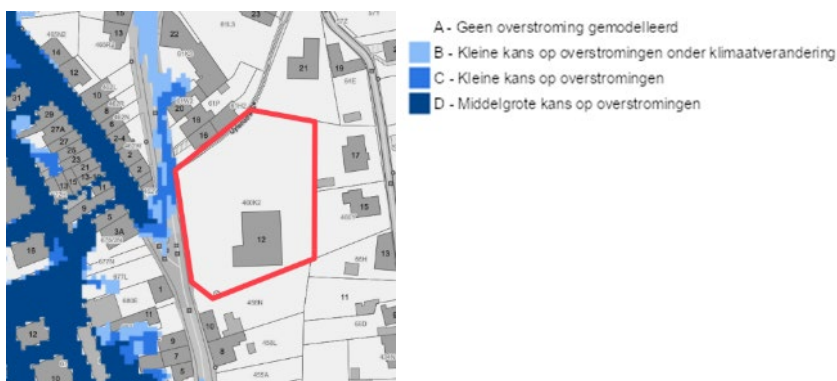


| Uylenstraatje – trage weg ten noorden van het onderzoeksgebied – sterk geaccidenteerd



| Zicht vanuit het Uylenstraatje naar het onderzoeksgebied

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Een geaccidenteerd onderzoeksgebied.
- Het onderzoeksgebied 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

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

Conclusie

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

3.3.11 Onderzoeksgebied Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| De Overijsesteenweg



| Oprit van het onderzoeksgebied met garage Vandenbroeck



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

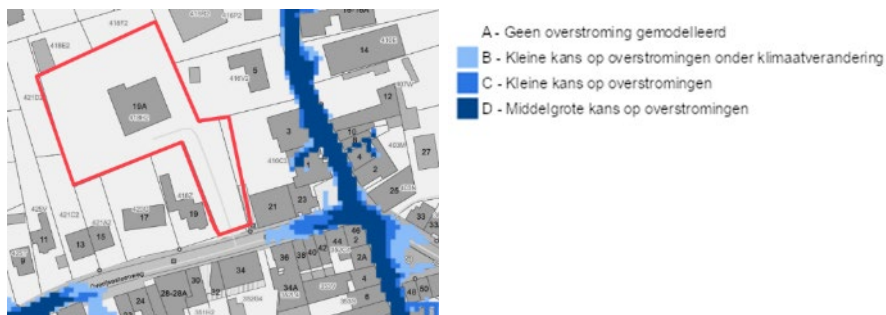


| De onbebouwde zone ten noorden van de garage – sterk geaccidenteerd



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

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

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

Potenties

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

Conclusie

Het onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ en als onderzoeksgebied 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.

3.3.12 Onderzoeksgebied R. Lauwersstraat – sportsite

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



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



| Bestaande gebouwen op het onderzoeksgebied – woning nr. 9



| Gebied tussen woning nr. 9 en 7



| Bestaande gebouwen op het onderzoeksgebied – woning nr. 7

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

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 plangebied valt binnen overstromingsgevoelig gebied pluviaal met een kleine kans op overstromingen onder de klimaatsveranderingen.
- Het onderzoeksgebied 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).
- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Conclusie

Het onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ voor nader onderzoek samen met onderzoeksgebied R. Lauwersstraat-Weemstraat (cf. infra).

3.3.13 Onderzoeksgebied R. Lauwersstraat – Weemstraat

Situering van het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied 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.



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



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



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



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



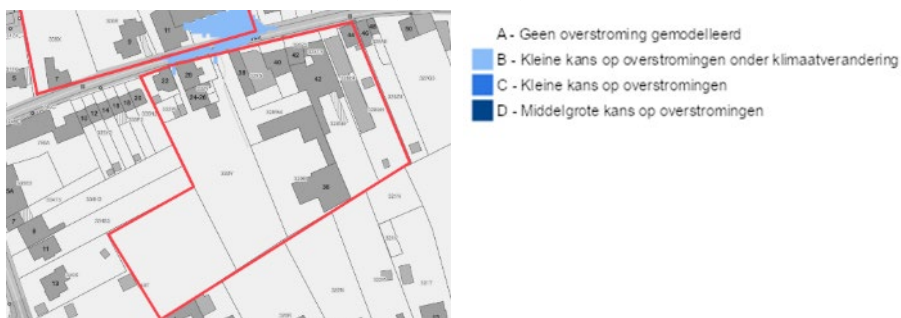


| Het binnengebied van het onderzoeksgebied



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

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Geen expliciete knelpunten.

Potenties

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is gunstig.
- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.

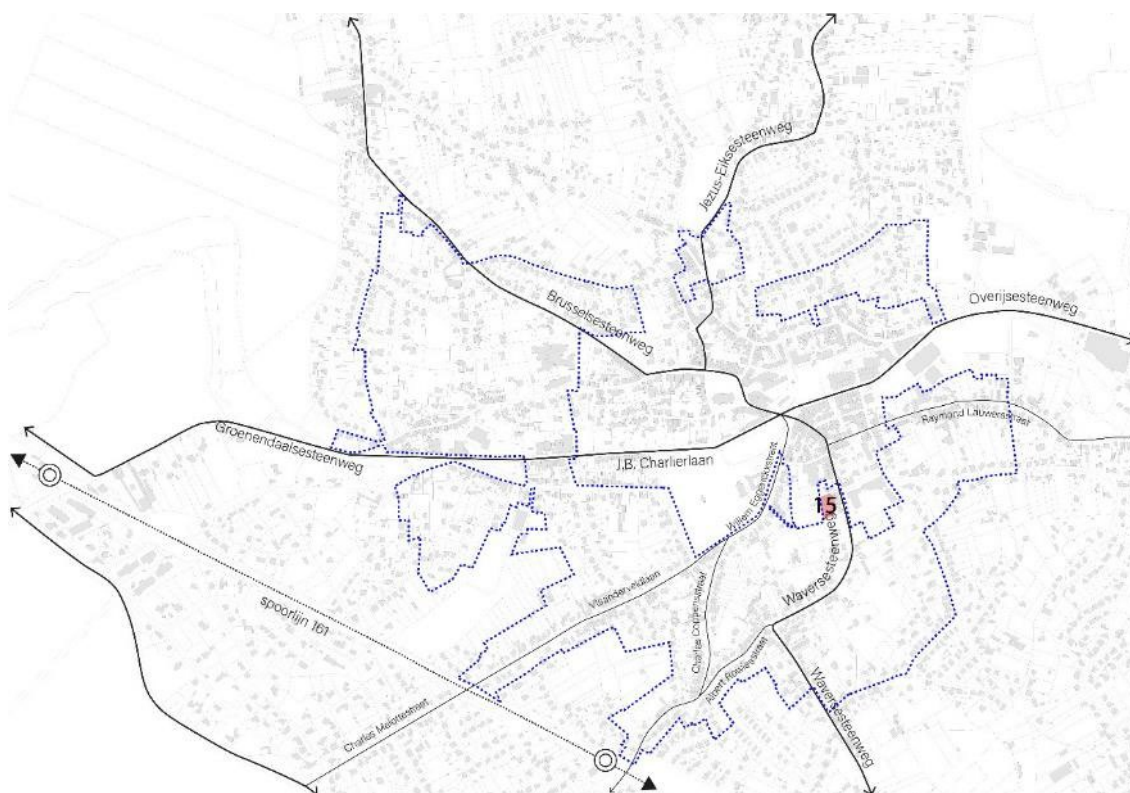
- Het onderzoeksgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal).
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.
- Voldoende ruime percelen voor inbreiding.
- Diverse ontsluitingsmogelijkheden op omringende wegenis.

Conclusie

Het onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in het RUP Kern+ samen met onderzoeksgebied E. Lauwersstraat-sportsite (cf. supra).

3.3.14 Onderzoeksgebied Waversesteenweg 14 - Van Kildonck

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Woningen in de Waversesteenweg (rechts) die grenzen aan het onderzoeksgebied



| Toegang tot het onderzoeksgebied met de aanwezige woningen in het binnengebied



| Het binnengebied van het onderzoeksgebied met de woningen van de Waversesteenweg nr. 18 tot 30 die direct raken aan de rand van het onderzoeksgebied



| Binnengebied van het onderzoeksgebied

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is eerder beperkt.
- Het gebied is ingevuld met waardevol hoogstammig groen.
- Het onderzoeksgebied is sterk geaccidenteerd.

Potenties

- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.
- Het onderzoeksgebied ligt niet binnen mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.
- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Randvoorwaarden

- Het onderzoeksgebied grenst aan een nog te realiseren groene vinger.
- Afstemming tussen bebouwde structuur en open ruimte is vereist.

Conclusie

Het onderzoeksgebied wordt verder meegenomen in de plancontour van RUP Kern+. Omwille van het kleinschalige karakter, het geaccidenteerd terrein en het aanwezige waardevolle groen wordt dit gebied niet verder onderzocht voor verdichting en kernversterking.

3.3.15 Onderzoeksgebied Willem Matstraat 6 – Waversesteenweg

Situering van het onderzoeksgebied



| Situering onderzoeksgebied



| zoom op GRB en luchtfoto

Beschrijving bestaande toestand



| Trage weg, de Geneesheerstraat, die loopt ten zuiden van het onderzoeksgebied



| Bestaande bebouwing op het onderzoeksgebied – geaccidenteerd terrein ten opzichte van het onderzoeksgebied



| Binnenzicht onderzoeksgebied



| Toegang tot het onderzoeksgebied langs de Willem Matstraat

Pluviale overstromingsgevoeligheid



| Pluviale en fluviale overstromingsgevoeligheid (geopunt 2025)

Knelpunten en potenties van het onderzoeksgebied

Knelpunten

- Een geaccidenteerd onderzoeksgebied.
- De knooppuntwaarde openbaar vervoer is eerder beperkt.
- Problematiek parkeren school.
- Geneesheerstraat is een mooie groene trage weg die bewaard moet worden.

Potenties

- Het onderzoeksgebied valt binnen de bestemming van woonuitbreidingsgebied (APA), maar wordt binnen het GRS wel aangeduid als een ontwikkelingsgebied voor wonen.
- Het onderzoeksgebied ligt niet binnen overstromingsgevoelig gebied (pluviaal en fluviaal). Enkel een klein gedeelte van de trage weg – ten noordoosten van het plangebied – wordt aangeduid als overstromingsgevoelig met een middelgrote kans op overstromingen.
- Onderzoeksgebied sluit rechtstreeks aan bij de kern van Hoeilaart.

- In de nabijheid van het onderzoeksgebied is er een mix aan basisvoorzieningen aanwezig.

Randvoorwaarden

- Het onderzoeksgebied moet mee ingericht worden als groene stapsteenverbinding.
- Afstemming tussen bebouwde structuur en open ruimte is vereist.

Conclusie

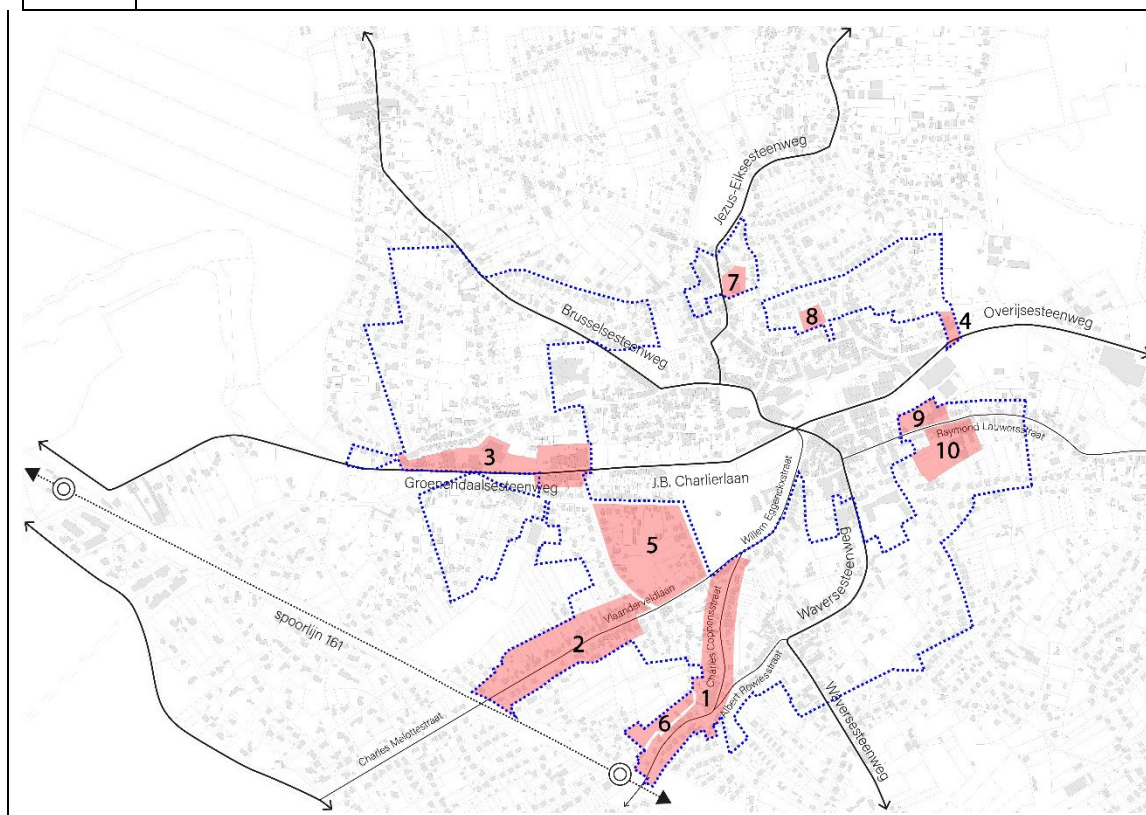
Dit gebied wordt verder meegenomen in de plancontour van RUP Kern+ doch niet langer behouden als onderzoeksgebied voor kernversterking en verdichting. Gelet op het geaccidenteerd terrein, de te realiseren groene stapsteenverbinding en de aanwezige schoolomgeving leent het gebied zich niet tot sterke verdichting.

3.4 Besluit

3.4.1 Nader te onderzoeken projectgebieden

Gelet op het gevoerde onderzoek worden volgende onderzoeksgebieden als projectgebieden geselecteerd voor verder onderzoek bij de opmaak van RUP Kern+.

1	Projectgebied As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat
2	Projectgebied as naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan
3	Projectgebied J.B. Charlierlaan
4	Projectgebied Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan
5	Projectgebied Kasteelstraat - Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat
6	Projectgebied binnengebied Charles Coppensstraat
7	Projectgebied Bouwbedrijf De Cat – Jezus-Eiksesteenweg 12-14
8	Projectgebied Overijsesteenweg - Garage Vandenbroeck
9	Projectgebied R. Lauwersstraat – sportsite
10	Projectgebied R. Lauwersstraat – Weemstraat



Overzicht en situering projectgebieden in RUP Kern+

3.4.2 Niet geselecteerde onderzoeksgebieden

De niet-geselecteerde onderzoeksgebieden kunnen wel worden meegenomen in het RUP Kern+ doch niet met de bedoeling om sterk te verdichten in deze zones. Zij worden niet als aparte projectgebieden aangeduid.

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 werd een zone van 400m rond de dorpskern afgebakend. Deze schil zal een overgang vormen tussen de meer dens bebouwde kern van Hoeilaart - zoals vervat binnen RUP-Kern - over nieuwe inbreidingszones naar het woongebied met landelijk karakter en de zachtere bestemmingen van Hoeilaart zoals deze ook in belangrijke mate in het APA zijn vastgelegd. Ook (een gedeelte van) de assen richting de treinstations Hoeilaart en Groenendaal worden meegenomen als brug tussen de kern en de OV-knooppunten.

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 dorpsweefsel 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.

In de plancontour van RUP Kern+ wordt selectief ruimte gemaakt voor nieuwe met wonen verweefbare functies met een lokaal karakter zoals kleinschalige handel, diensten, gemengde voorzieningen... Deze ontwikkelingen zijn bij voorkeur gekoppeld aan de belangrijkste invalswegen van Hoeilaart centrum. In de overige woongebieden 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 waterhergebruik 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 wordt lintbebouwing doorbroken, en in ruil daarvoor wordt een extra bouwlaag toegestaan. 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. Binnen deze groenzone kan het openleggen van de Ijse samengaan met de creatie van publieke ruimte waarin water centraal staat.

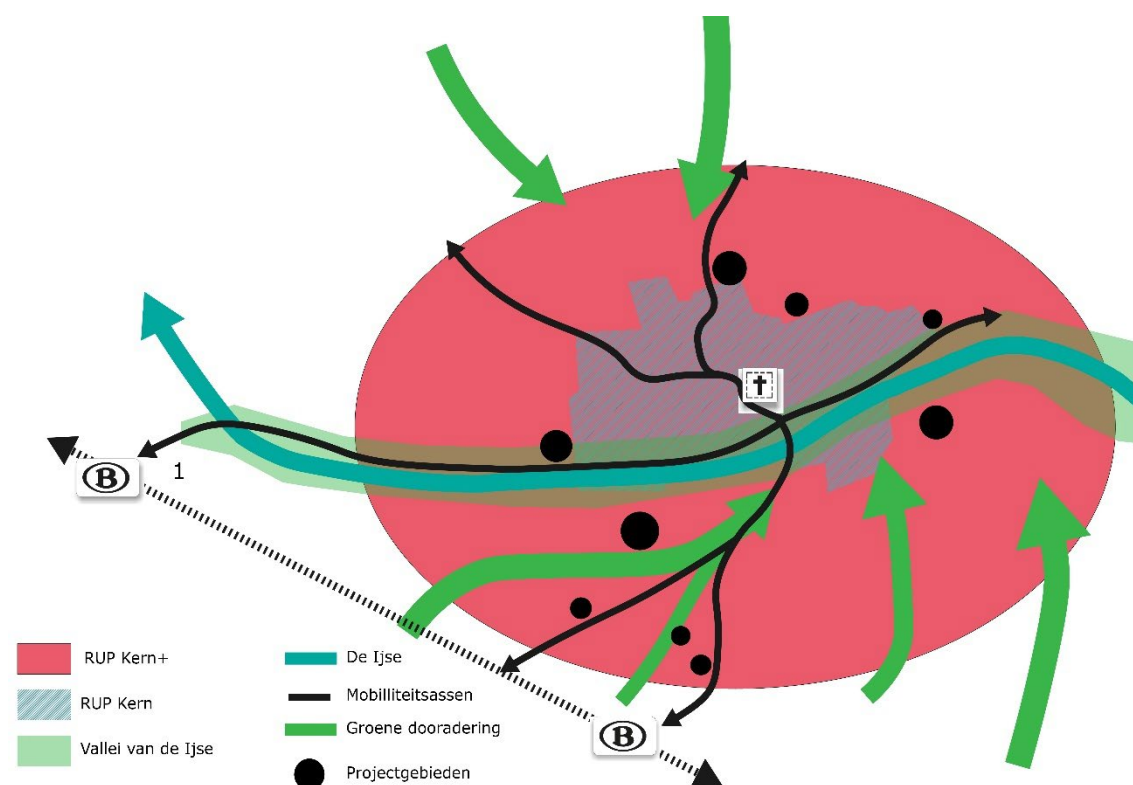
Ten slotte is er nog een belangrijke rol weggelegd voor de Ijse in functie van een natuurlijke afwatering van de omliggende gebieden. Als gevolg van de steile natuurlijke hellingen en de ligging in een vallei zullen er maatregelen genomen moeten worden tegen enerzijds pluviale

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 tezelfdertijd 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

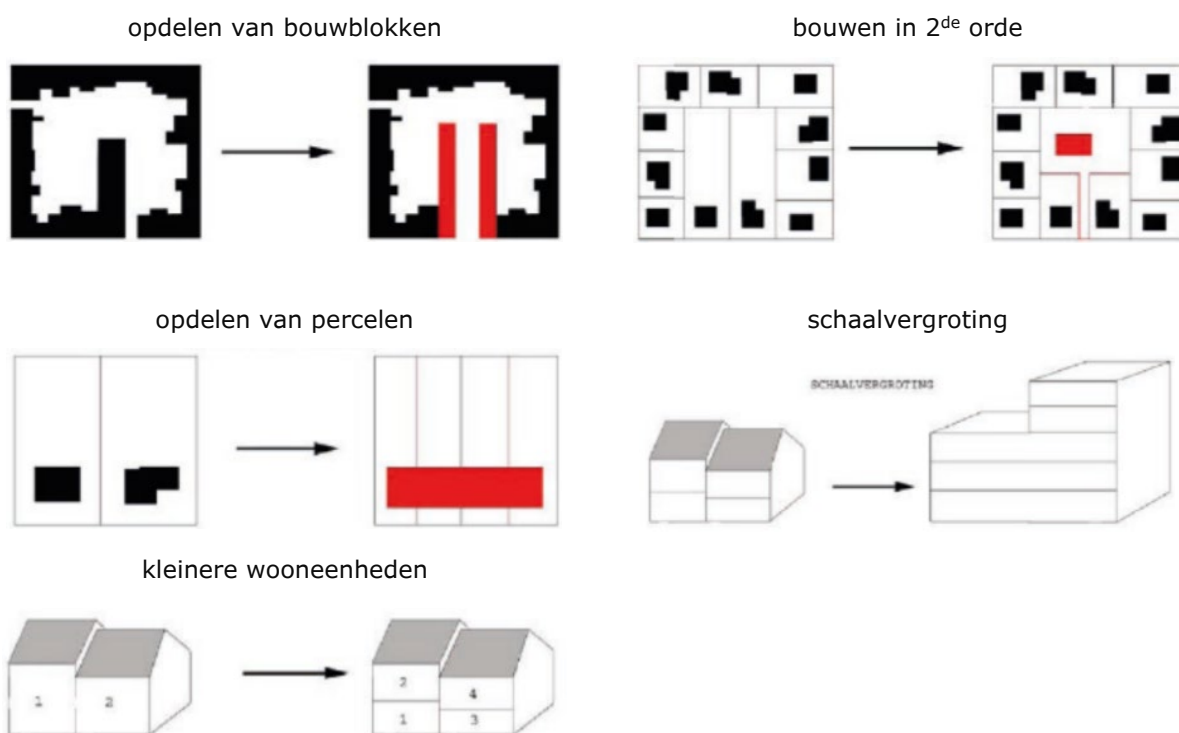
Doelstellingen

- 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

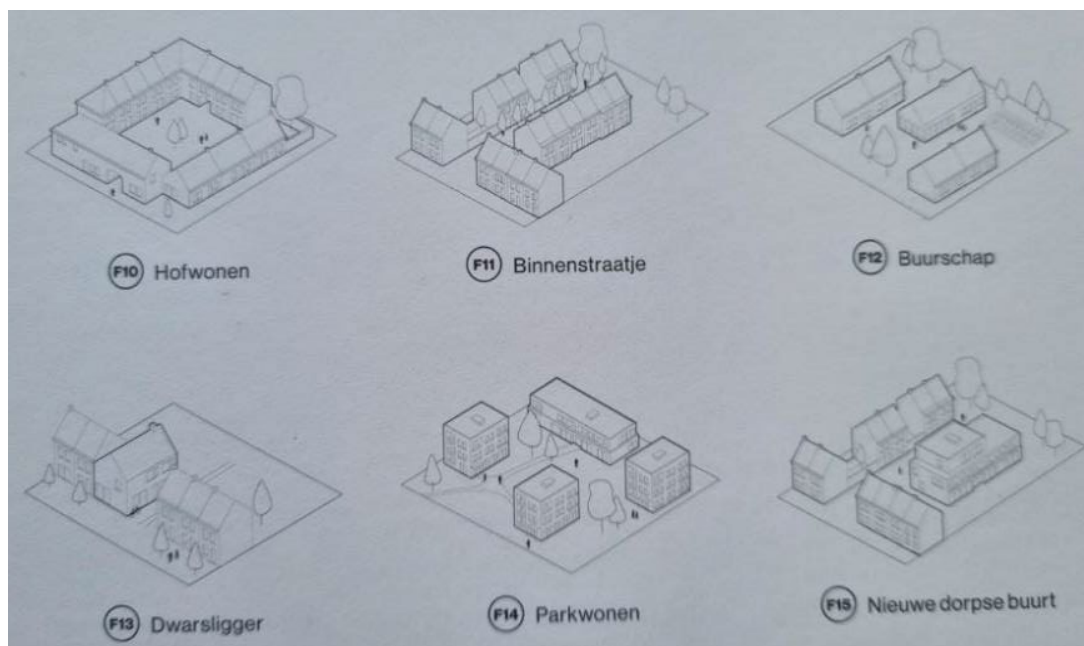


4.3.2 Respect voor Hoeilaart als 'levendige kern' én dorp in buitengebied

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

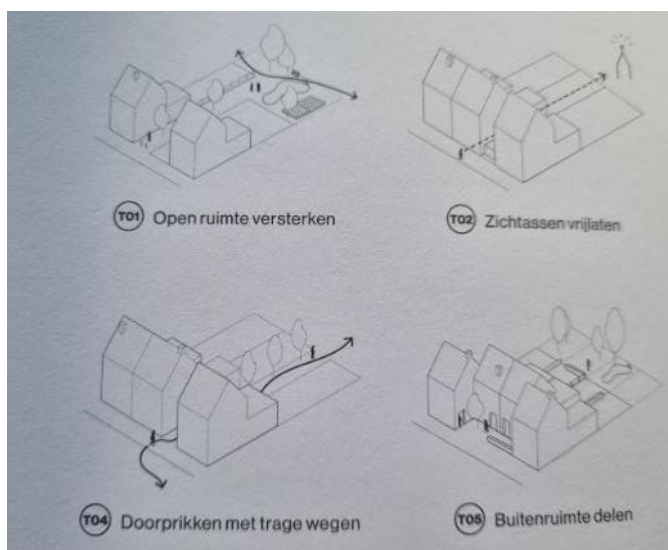


| Voorbeeld cohousing Eikenberg met ecologische architectuur (EA+ Architecten)

4.3.3 Afstemming op de openruimtestructuren en zachtere bestemmingen

Zowel in de zones voor woonontwikkeling als aan de randen en in de aanwezige openruimtegebieden 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 ism 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 plangebied in relatie tot de Ijsevallei en de groene dooradering en stapsteenverbindingen (links)
- | Openruimtecorridor (rechts)



| Functionele groendooradering in het bebouwde 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

Situering van het projectgebied

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



| Situering projectgebied 1 – Charles Coppensstraat

Visievorming invulling gebied

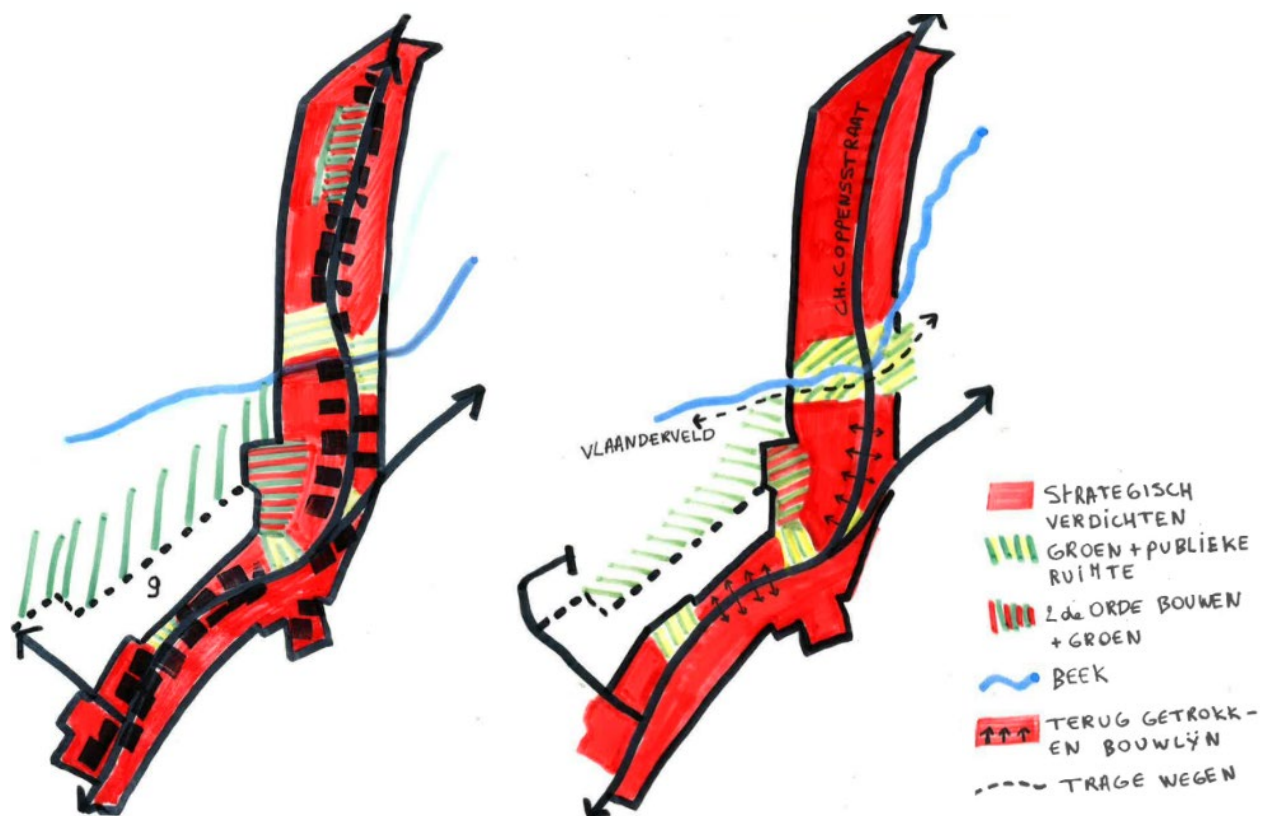
In projectgebied 1 staat de kwalitatieve opwaardering van de Charles Coppenslaan centraal. Hierbij is het prioritair om de originele ontwikkeling (onder meer aan de aansluiting met de Albert Rowiesstraat) meer ruimte te geven. Dit wordt verwezenlijkt door puntsgewijs de bouwlijn naar achter te schuiven 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 dener 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 Vlaamerveldlaan. Men dient hier ook rekening te houden met de toekomstige ontwikkeling van het achterliggende gebied dat mogelijk in 2^{de} orde ontwikkeld zal worden. (zie projectgebied 6)

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 1 (twee varianten)

4.4.2 Projectgebied 2: As naar station Hoeilaart: Vlaanderveldlaan

Situering van het projectgebied

De Vlaanderveldlaan verbindt het centrum met het station van Hoeilaart.



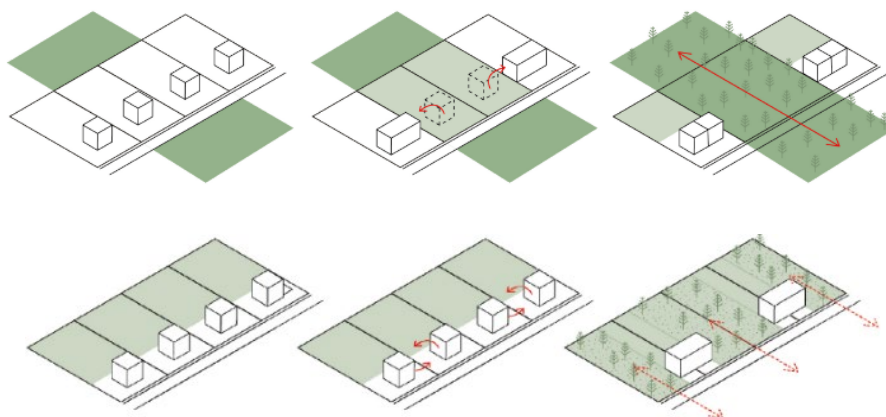
| Situering projectgebied 2 - Vlaanderveldlaan

Visievorming invulling gebied

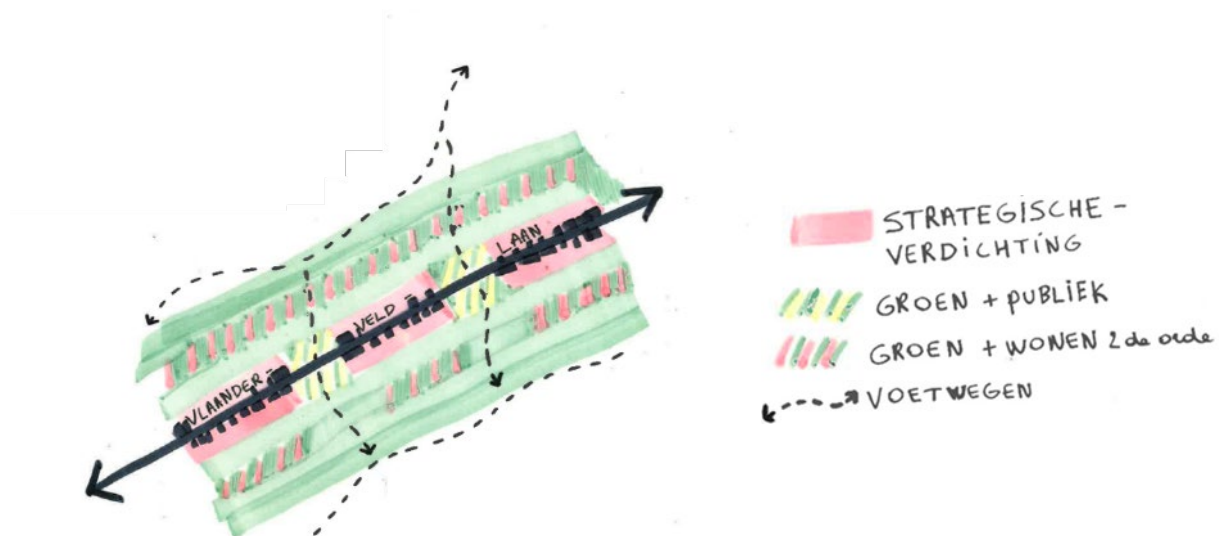
Door strategisch te verdichten langs de Vlaanderveldlaan wordt er plaats gemaakt voor groene stapsteenverbindingen. Door de bebouwingswand open te breken kunnen deze verbindingen de twee achterliggende groengebieden met elkaar verbinden en de bestaande linten kwalitatief doorprikken. Ruimte voor water 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.



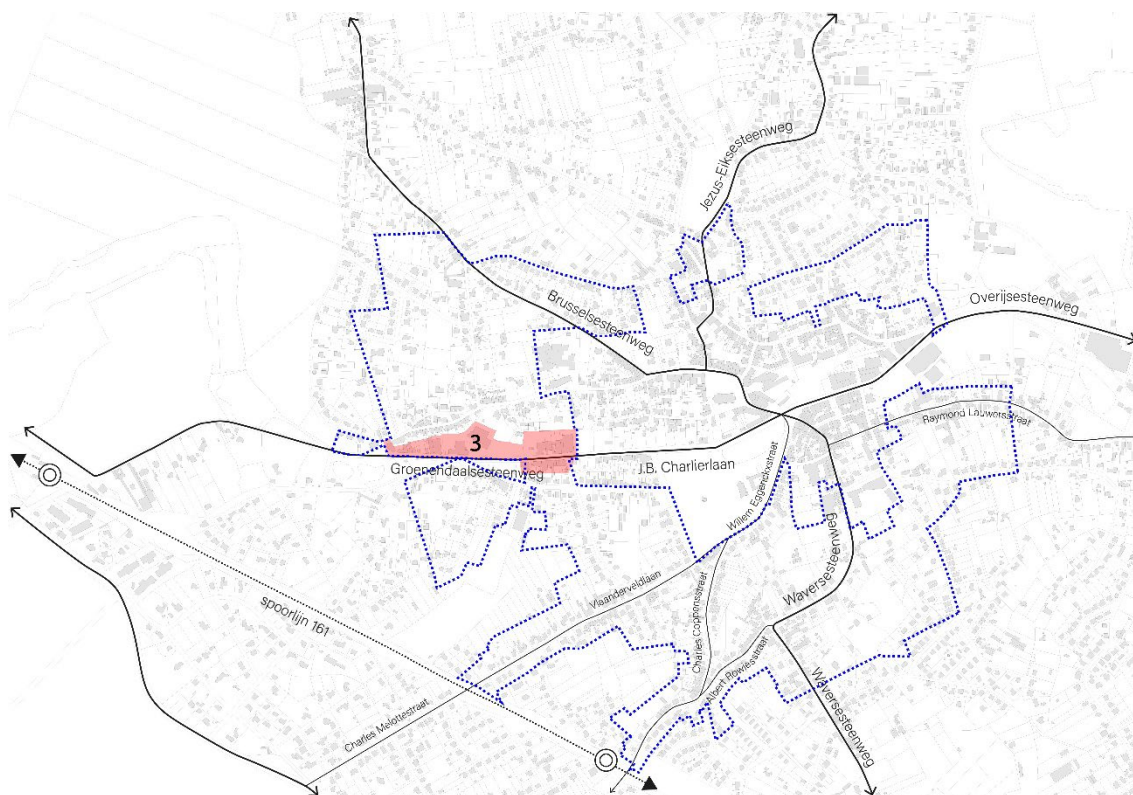
| Business as usual vs visie strategisch verdichten



| Conceptschets projectgebied 2

4.4.3 Projectgebied 3: J.B. Charlierlaan

Situering van het projectgebied



| Situering projectgebied 3 – J.B. Charlierlaan

Visievorming invulling gebied

Projectsite 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 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.

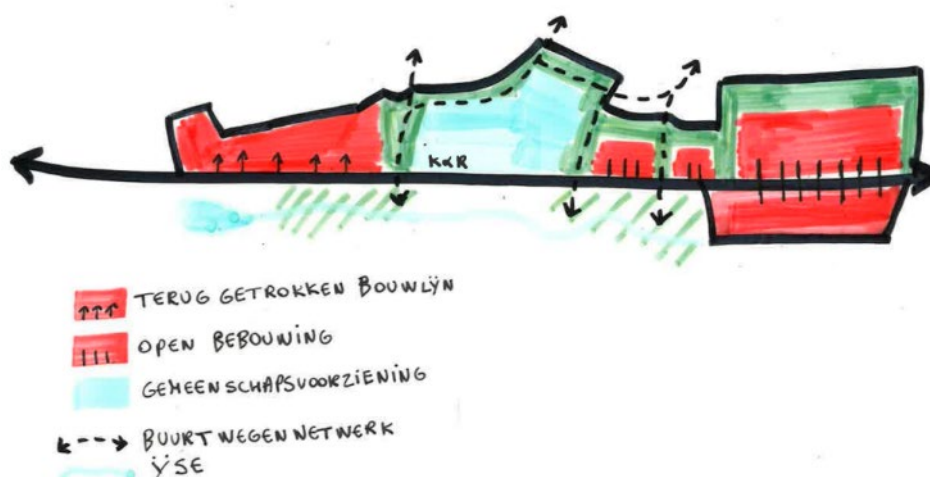
Om in te zetten op groene doorsteken en zichtrelaties naar de achterliggende gebieden wordt langsheen de J.B.-Charlierlaan met een meer open typologie gewerkt en wordt gesloten

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 stijle 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 3

4.4.4 Projectgebied 4: Onderzoeksgebied: Overijsesteenweg – Albert Biesmanslaan

Situering van het gebied



| Situering projectgebied 4: 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.

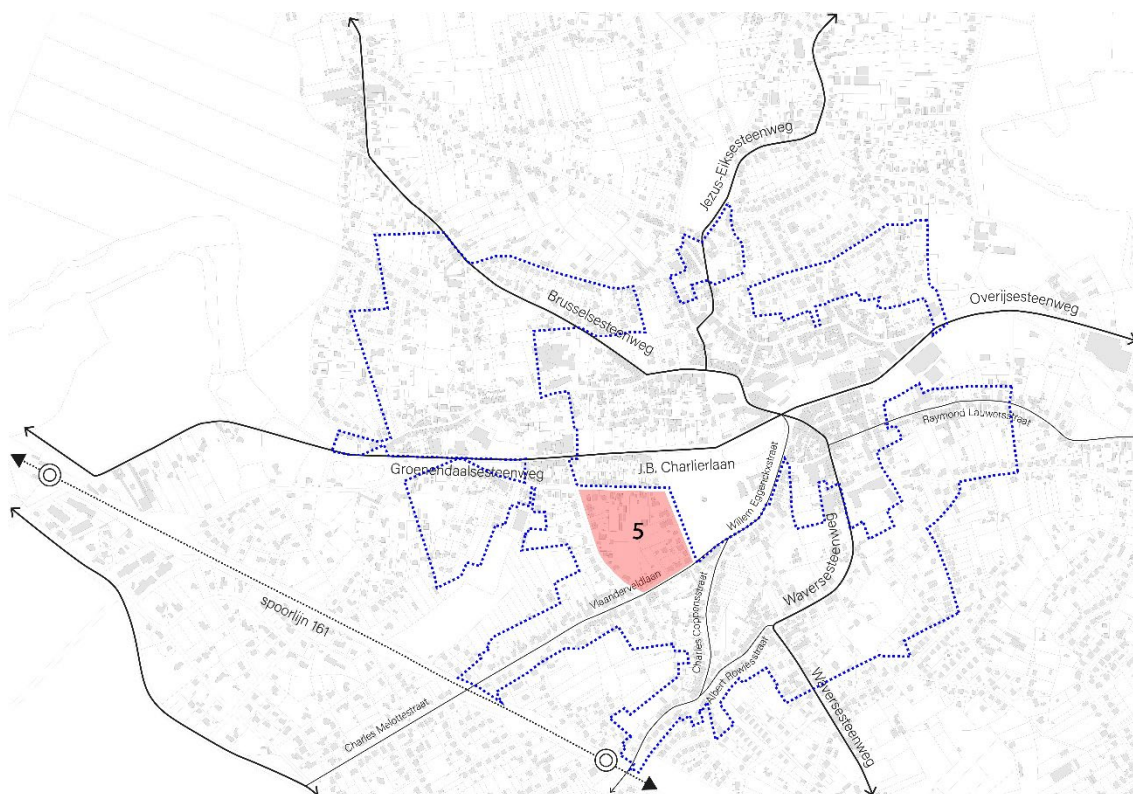
| Conceptschets

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.

4.4.5 Projectgebied 5: Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Situering van het projectgebied

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



| Situering projectgebied 5 - Kasteelstraat – Baron de Man d'Attenrodestraat – Vlaanderveldlaan – J.B. Michielsstraat

Visievorming invulling gebied

Het projectgebied 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 gedeeltelijke ontwikkeling mag geen hypotheek leggen op de optimalisatie van het binnengebied voor woonverdichting.

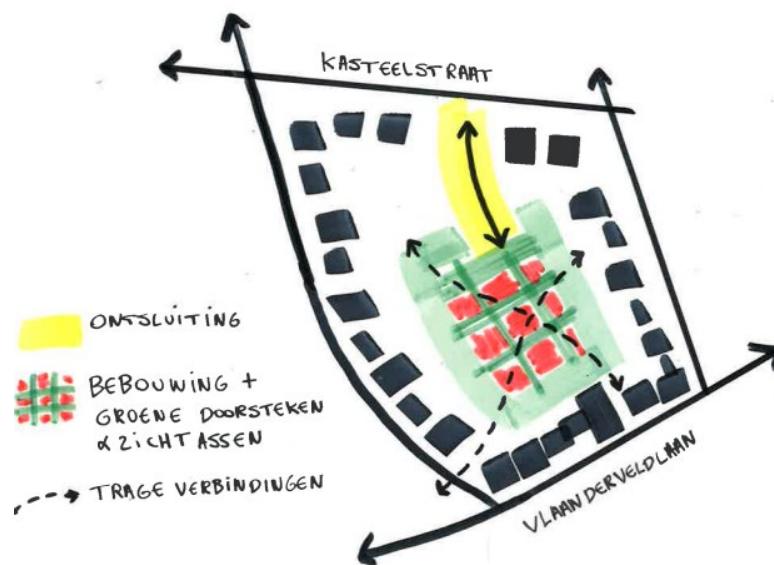
Het gebied kan in zijn geheel ontwikkeld worden volgens co-housingprincipes met collectieve groenvoorzieningen en kleinschalig wonen in het groen. Als typologie denken we hier aan geschakelde halfopen woningen, tiny houses of cascadowoningen dooraderd met groenstructuren. Een traditionele verkaveling 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.

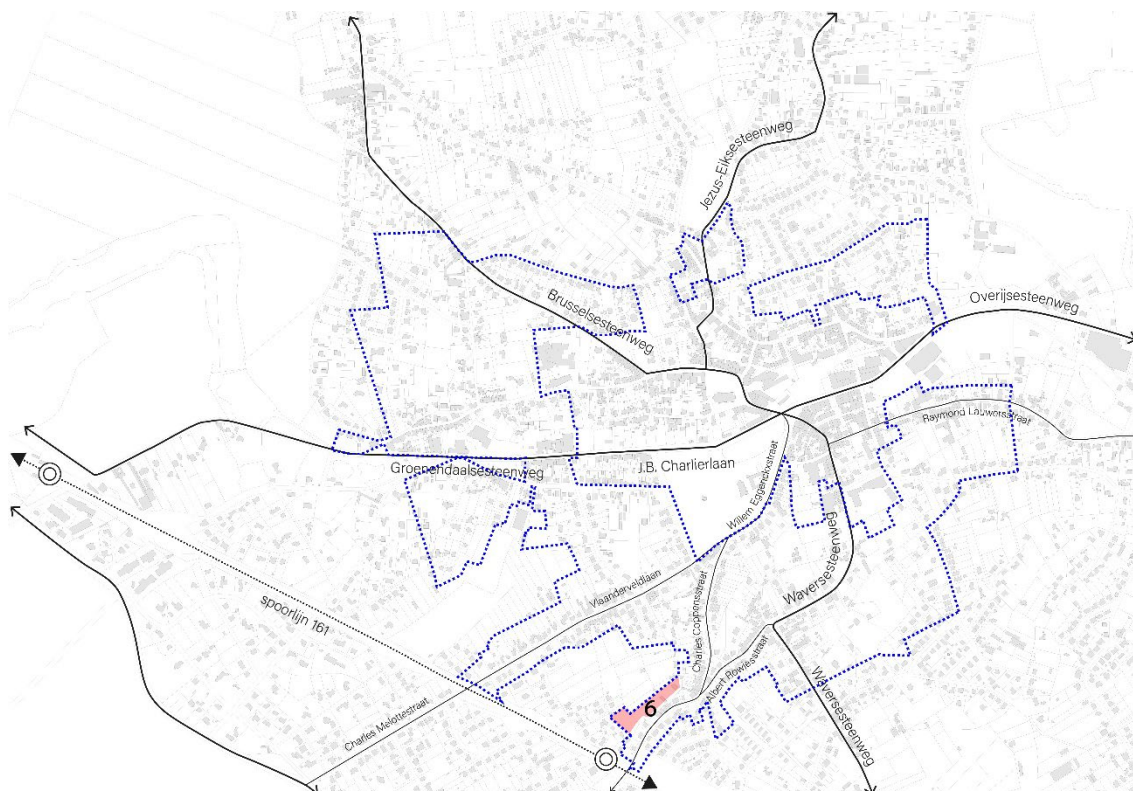


| Conceptschets projectgebied 5

4.4.6 Projectgebied 6: Binnengebied Charles Coppensstraat

Situering van het projectgebied

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



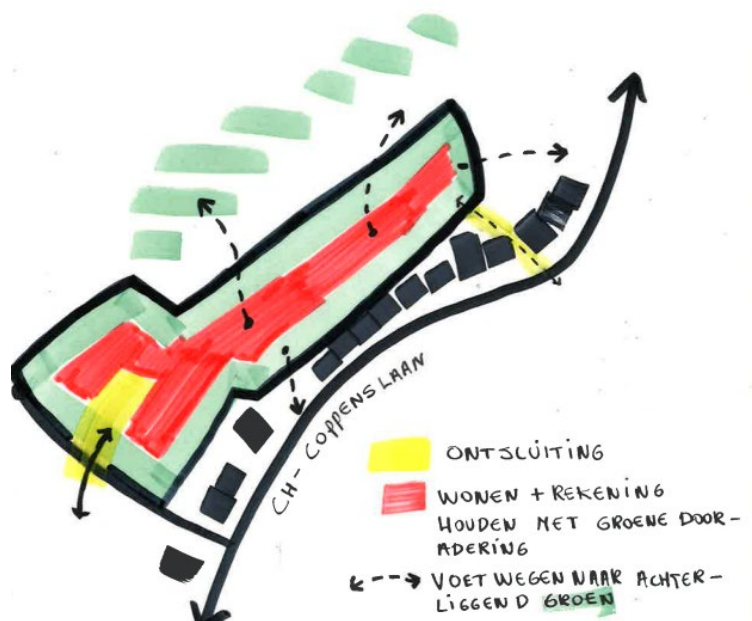
| Situering projectgebied 6 – binnengebied Charles Coppensstraat

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 Vlaanderenveldlaan. 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.

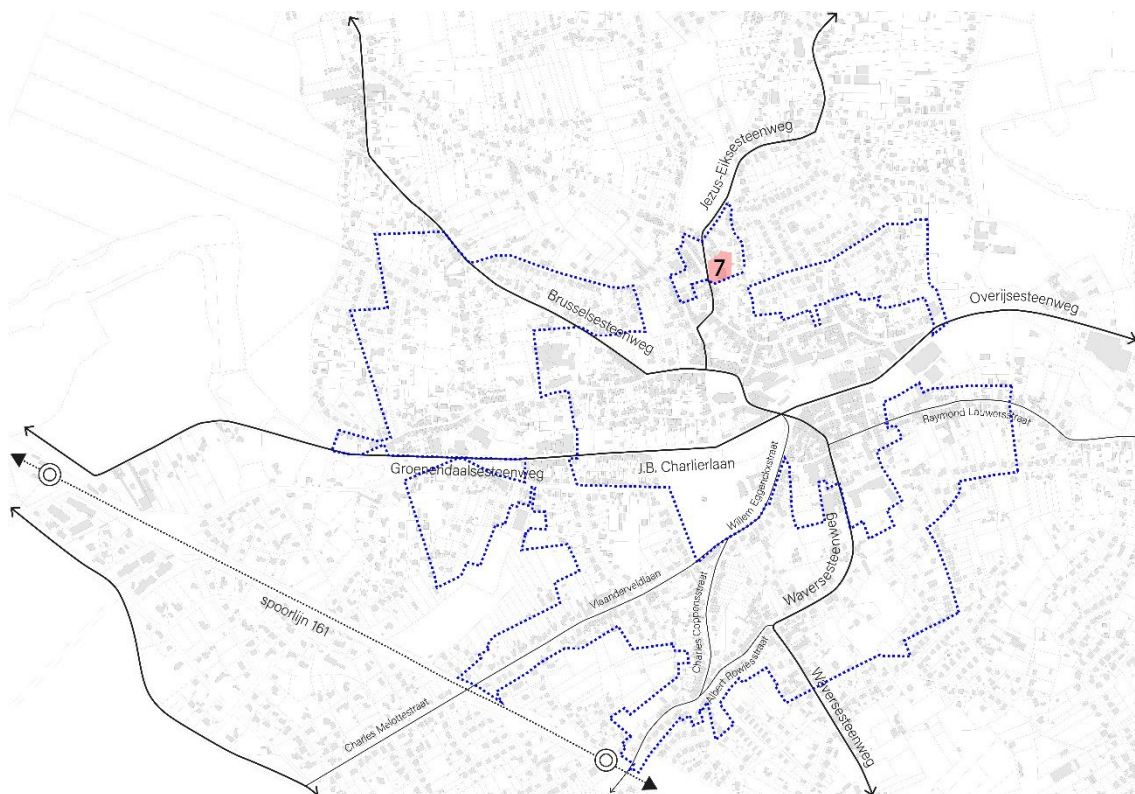


| Conceptschets projectgebied 6

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.

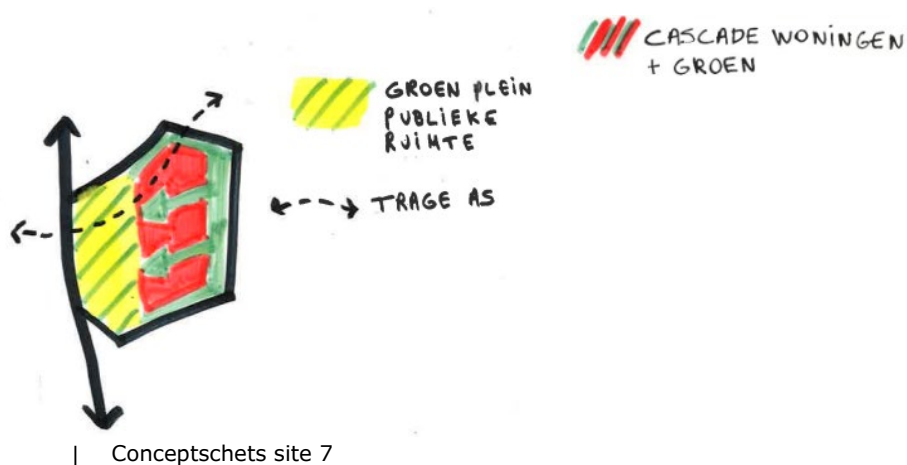


| Situering projectgebied 7 - Bouwbedrijf De Cat - Jezus Eiksesteenweg 12-14

Visievorming invulling gebied

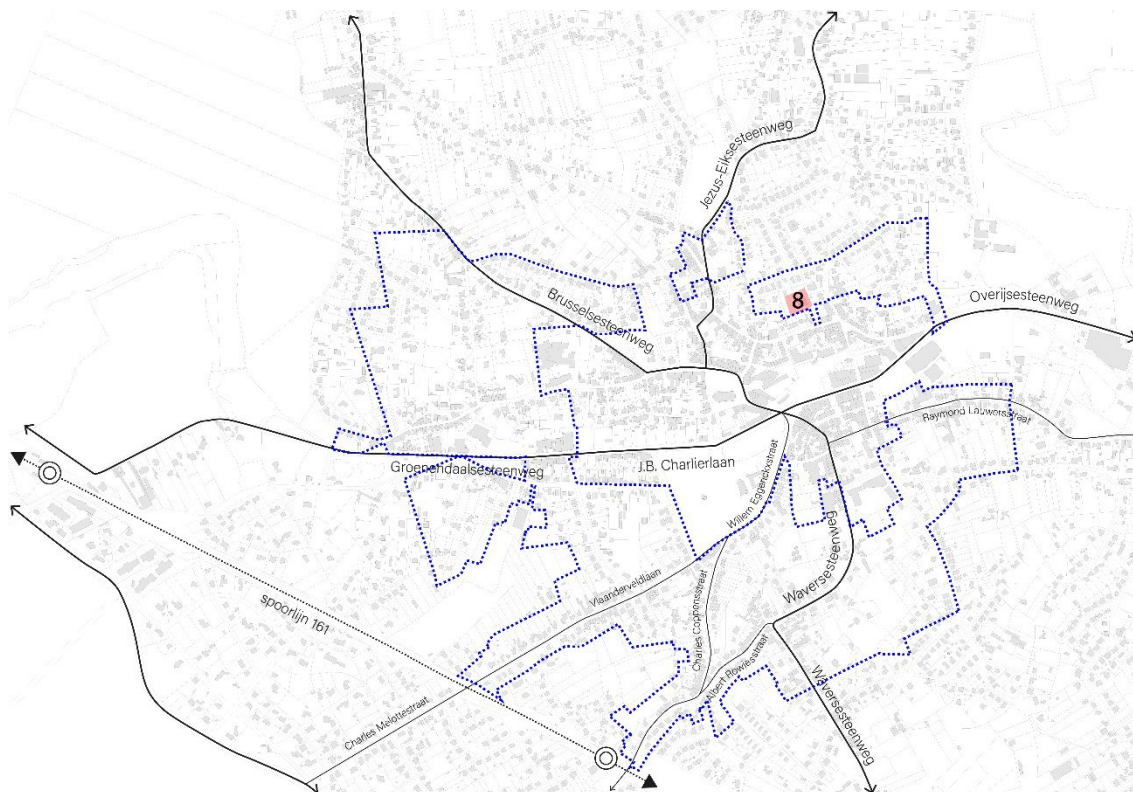
Projectgebied 7 sluit aan op de kern van Hoeilaart en wordt omgeven door dense bebouwing. Samen met de nabijheid van een bushalte en een mix van basisvoorzieningen maakt dit de site uiterst interessante om te verdichten.

De aangewezen typologie om deze verdichting te realiseren zijn meergezinswoningen die door hun architecturaal concept gebruik maken van het authentiek reliëf op de site. Daarbij dient de ontwikkeling ook aan te sluiten bij de omliggende bebouwing. Door de bouwlijn naar achter te leggen wordt er bij de toekomstige ontwikkeling verplicht gebruik gemaakt van de steile helling. Zo ontstaat er ruimte langs de voorkant van het perceel waarin de collectieve en private groenruimtes van de woningen kunnen overvloeien in een publiek plein met groen karakter. Het bouwen tegen en in de helling heeft als bijkomende voordeel dat de privacy van de bewoners bovenop de Solheide gewaarborgd wordt. Vanuit de site moet er aangetakt worden op de voetweg die zich aan de noordzijde van het perceel bevindt.



4.4.8 Projectgebied 8: Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck

Situering van het projectgebied



| Situering projectgebied 8 – Overijsesteenweg – Garage Vandenbroeck

Visievorming invulling gebied

Projectgebied 8 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+.

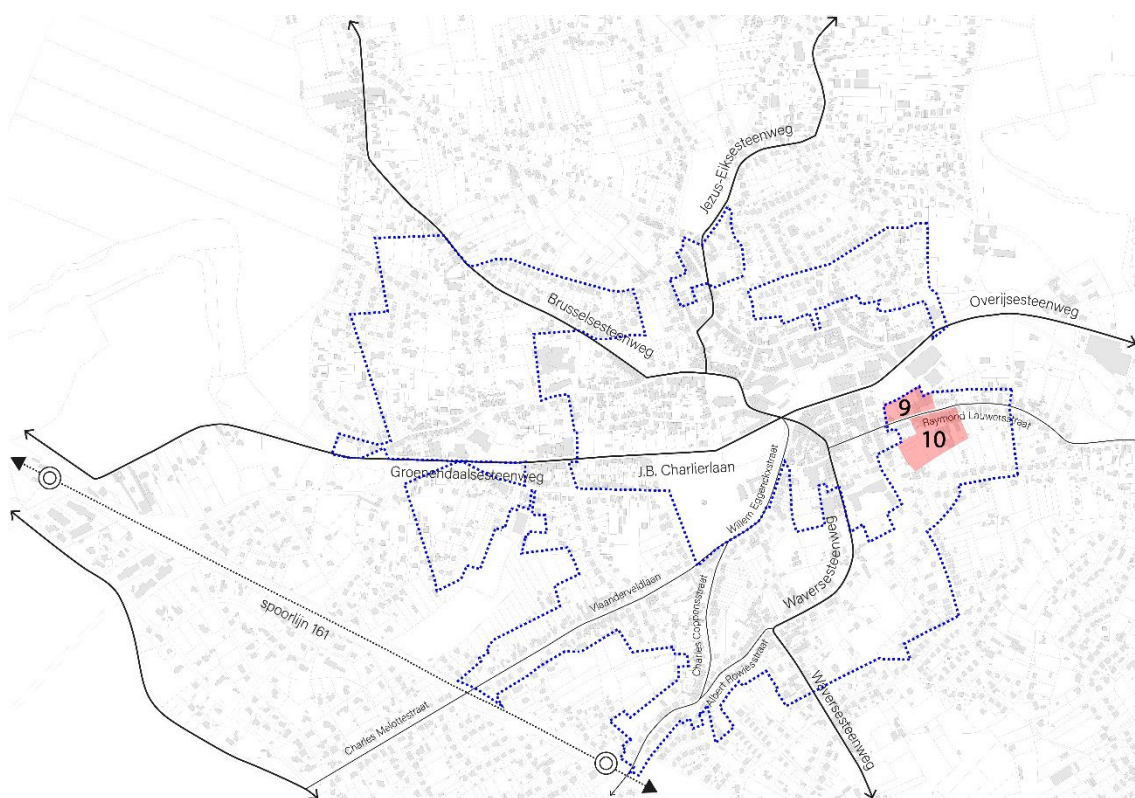


Conceptschets projectgebied 8

4.4.9

Projectgebied 9 en 10: Raymond Lauwersstraat (sportsite en Weemstraat)

Situering van het projectgebied



Situering projectgebied 9 en 10 – Raymond Lauwersstraat

Visie invulling gebied

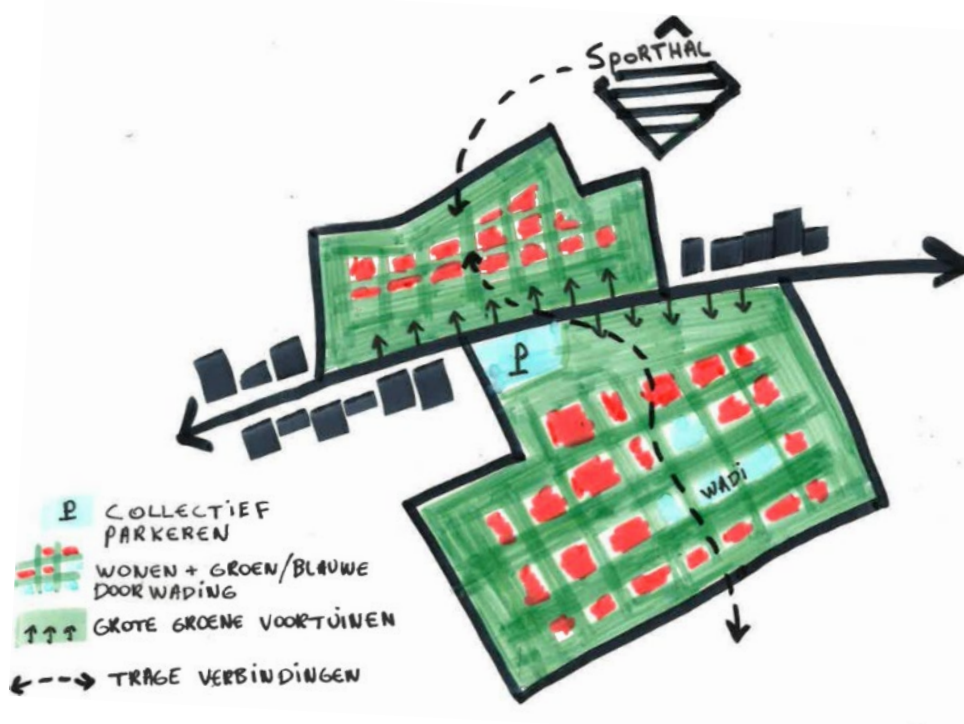
Het projectgebied (9 en 10) is gelegen langs de rand van het RUP Kern en omvat de ruime omgeving van de sportsite en de zone tot aan de Weemstraat aan weerszijde van de Raymond

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 bij voorbeeld 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 een groen/blauwe doorwading waarbij er gewerkt kan worden met een collectieve groenzone. Deze groenzone dient ook meteen als drager van een trage as die de sporthal doorheen de projectsite verbindt met het achterliggende groengebied. In dit groengebied kan de link gemaakt worden met de Geneesheerstraat. Aangezien het risico op pluviale wateroverlast hier eerder hoog 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 9 en 10

4.5 Visievorming niet voor verdichting geselecteerde gebieden

De niet voor verdichting geselecteerde gebieden kunnen wel worden meegenomen in RUP Kern+ in functie van het afstemmen op de omgeving met toekomstgerichte voorschriften. Hoge woondensiteiten worden voor deze gebieden niet nagestreefd.

4.5.1 Onderzoeksgebied: Zoniënbosstraat

Situering van het gebied

Het gebied omvat een groot binnengebied tussen de Druivenlaan, Zoniënbosstraat en de Jules Delcordestraat. Voor een groot deel werd reeds een verkavelingsvergunning afgeleverd.



Visievorming invulling gebied

Dit gebied kan benaderd worden als een overgangszone tussen de grote eengezinswoningen in de wijk van de Zoniënbosstraat en de aaneengesloten bebouwing in de Vredestraat-Groenendaalsesteenweg. Men mag hier niet volledig verdichten maar zou moeten inzetten op groen. De typologie van een open hoeve met buurtpark behoort tot de mogelijkheden. Ook alternatieve woonvormen zoals tiny houses hebben hier mogelijk potentieel. Deze kunnen vlot ingepast worden in het reliëf en ze hebben geen permanente fundering nodig waardoor de afwatering van het perceel minder hinder ondervindt (low impact wonen). Deze woonvorm laat zich ook makkelijk doorwaden met groenstructuren waardoor eventuele privacy problemen makkelijk opgelost worden met een groenbuffer. De woningen kunnen ingeplant worden met terrassen die uitgeven op Hoeilaart en de vallei van de Ijse. In elk geval dienen nieuwe ontwikkelingen rekening te houden met het hoogteverschil over het projectgebied, de mogelijke pluviale wateroverlast die hiermee gepaard gaat en de privacy van omwonenden.

Het perceel kan ontsloten worden langs de Zoniënbosstraat in overeenstemming met de recent afgeleverde verkavelingsplannen voor dit gebied. Er wordt vanuit gegaan dat het binnengebied vlotter toegankelijk zal zijn nadat deze verkaveling wordt uitgevoerd. Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer langs de Vredestraat is niet aan de orde. De site kan wel via de Vredestraat aansluiten op het voetwegennetwerk met een link naar projectgebied 3 (cf. supra) via het buurtwegennetwerk (doorsteek richting de J.B. Charlierlaan).



- | Conceptschets (links)
- | Mogelijke trage verbinding langs de Vredestraat (rechts)

4.5.2 Onderzoeksgebied: Kasteelstraat

Situering van het gebied

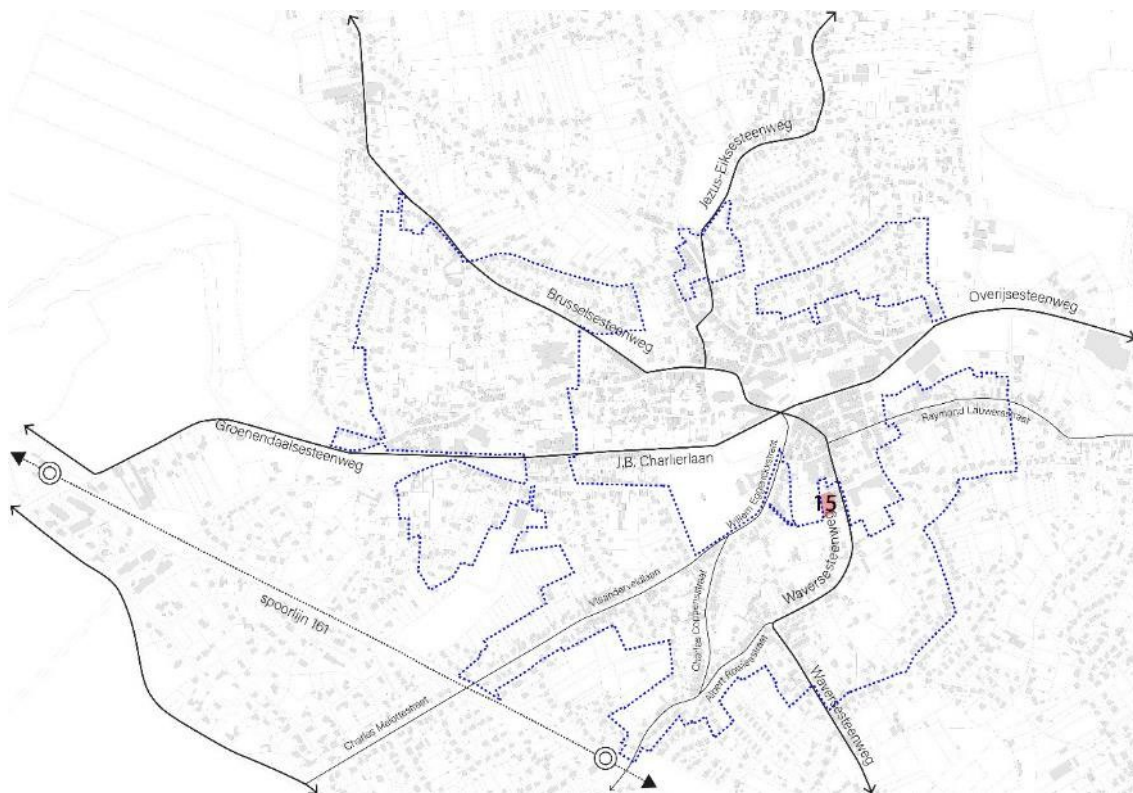


Visievorming invullig gebied

De site wordt best ingevuld in lijn met de aangrenzende ontwikkelingen langs de Terstrekkes, de ontsluiting kan hier alvast gedeeld worden. Qua invulling van de site zien we mogelijkheden voor cohousing en woningdelen in combinatie met veel groen. Het gebied kan zo de link vormen tussen het achterliggend groengebied en de groen/blauwe zone rond de Ijse. Pluviale overstromingen zijn hier niet uitgesloten en de nodige maatregelen moeten meegenomen worden bij de ontwikkeling van de site.

4.5.3 Onderzoeksgebied: Waversesteenweg 14 – Van Kildonck

Situering van het gebied



Visie invulling gebied

Gelet op de bestaande bebouwing in 2^{de} orde, de beperkte ruimte van het projectgebied met het aanwezige waardevol hoogstammig groen en de te realiseren groene vinger wordt voorgesteld om een afstemming te doen met de bouwmogelijkheden als de omliggende woningen in RUP Kern doch niet verder in te zetten op verdichting.

4.5.4 Onderzoeksgebied: Willem Matstraat 6 – Waversesteenweg

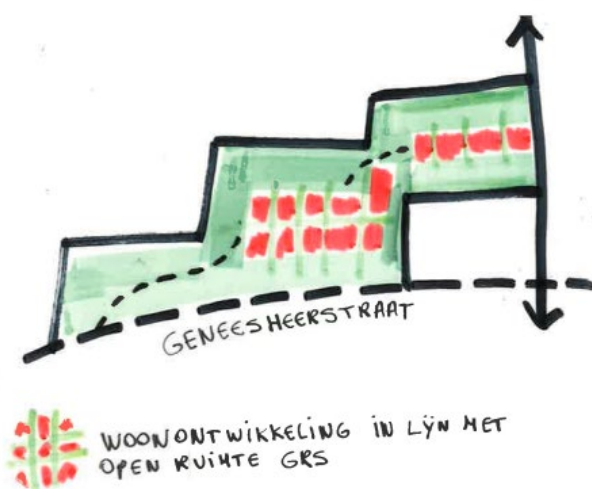
Situering van het gebied



Visie invulling gebied

Het gebied ligt ingesloten tussen de kern van Hoeilaart en één van de groene stapsteenverbindingen. De site ligt nabij diverse basisvoorzieningen wat een pluspunt is voor verdere woonontwikkeling. Hierbij dient men wel maximaal rekening te houden met de

beoogde open ruimte- en groenstructuur zoals deze beschreven wordt in het GRS. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan wonen in het groen waarbij de nieuwe ontwikkelingen het achterliggende openruimtegebied respecteren. Een (kleinschalig) inbreidingsproject geniet hier de voorkeur boven effectieve verdichtingsstrategieën.



Wanneer hier verder ontwikkeld wordt dient er samen met de nabijgelegen school een parkeerplan uitgewerkt te worden. Het gebied wordt doorkruist door de Geneesheerstraat, een waardevolle trage- en groene- as die bewaard moet blijven. Ook de zichtassen van en naar deze weg dienen gewaarborgd te blijven

VOORSTUDIE ALS BASIS VOOR HET RUP KERN+

Gefaseerde aanpak

Concrete projectgebieden voor de opvang van actuele woonbehoeften

In het kader van de opmaak van het RUP Kern+ voor Hoeilaart werd initieel een ruim studiegebied afgebakend van ongeveer 400 meter rondom het RUP Kern. Binnen deze perimeter werd onderzocht welke zones binnen deze plancontour specifiek wel of niet voor kernversterking en woonverdichting in aanmerking kwamen. Deze bredere benadering liet toe om verschillende ruimtelijke, beleidsmatige en maatschappelijke factoren in overweging te nemen. De gemeente streeft daarbij een gefaseerde aanpak na waarin selectief een bijkomend woonaanbod wordt gecreëerd om een geleidelijke groei toe te laten met respect voor het dorpskarakter van Hoeilaart. In eerste fase werd beslist om het studiegebied voor het op te maken RUP Kern+ te beperken tot de geselecteerde projectgebieden. Binnen deze gebieden wil de gemeente inzetten op woonverdichting.

Nood aan actuele woonbehoefteanalyse

De adviesnota woonbehoefte Hoeilaart (cf. 2.4.8) toonde aan dat er een tekort van 232 tot 283 woonentiteiten was voor de planperiode van het structuurplan. Vanuit de ontwikkeling van de in deze voorstudie geselecteerde projectgebieden kan een aanbod worden gecreëerd om minstens deze woonbehoefte op te vangen en tevens tegemoet te komen aan de woonverdichting zoals gesuggereerd vanuit het provinciaal ruimtelijk beleidsplan.

Alvorens in te zetten op de creatie van een nog ruimer woonaanbod wil de gemeente een nieuwe woonbehoeftestudie opmaken om een duidelijk inzicht te krijgen op de toekomstige woonbehoeften evenals op de draagkracht van Hoeilaart. Zolang deze informatie ontbreekt, is het niet wenselijk om in gans het onderzoeksgebied van RUP Kern+ (binnen de perimeter van 400 m) nog meer verdichtingsmogelijkheden toe te laten. De gemeente wil een voldoende aanbod voorzien doch geen wildgroei aan nieuwe woonmogelijkheden creëren. Het behoud van het karakter van Hoeilaart is prioritair.

Herziening van het 'RUP opsplitsen grote woningen'

Naast de ontwikkeling van de geselecteerde projectgebieden plant de gemeente een herziening van het bestaande 'RUP opsplitsen grote woningen buiten de kern'. Dit RUP laat vandaag de opsplitsing van grote woningen alleen toe voor gebouwen met een waardevol karakter. Door de beperking van enkel 'gebouwen met een waardevol karakter' op te heffen, kan binnen de grote woningen een bijkomend woonaanbod gecreëerd worden zonder extra bebouwing – en dus aanzienlijk meer verharding – toe te laten. Verdichting wordt hierbij op een zachte manier gerealiseerd. Deze verfijning sluit aan bij de beleidsvisie van de gemeente om het landelijk karakter van Hoeilaart te behouden en niet te evolueren naar een volledig verstedelijkt gebied in de rand van Brussel.

Vooruitzicht op een toekomstig RUP bij bijkomende woonbehoefte

Indien uit de geactualiseerde woonbehoefteanalyse, de uitvoering van RUP Kern+ en de herziening van het RUP 'Opsplitsen grote woningen' blijkt dat er nog bijkomende woonnoden zijn die vandaag niet ondergebracht kunnen worden binnen het bebouwde weefsel, dan pas kan overwogen worden om een nieuw RUP op te maken dat ruimer gaat dan het huidige RUP

Kern+ en dat in een zeer ruim gebied nog verdichting kan toelaten. Deze keuze wordt nu bewust niet gemaakt.

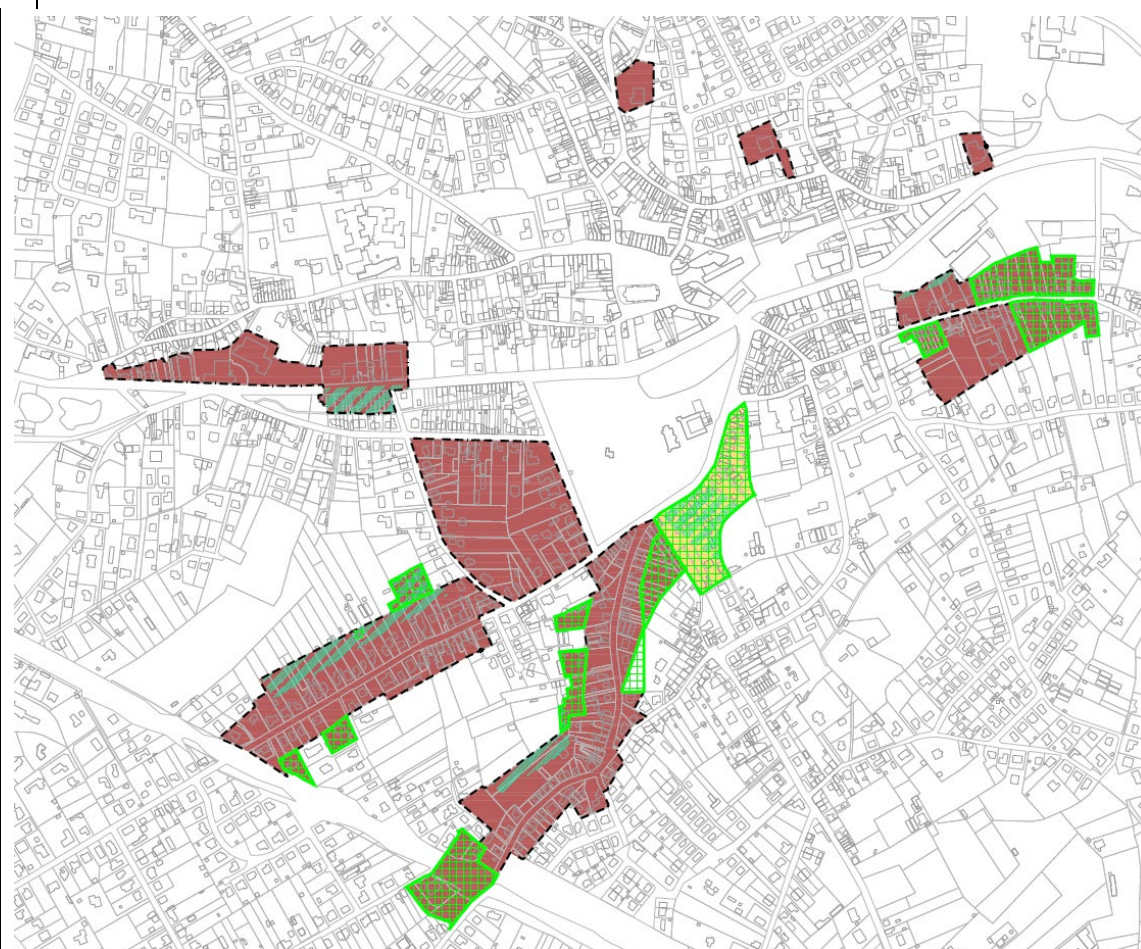
Op die manier kan verdere verdichting op een planmatige en gefaseerde manier worden gerealiseerd, afgestemd op de toekomstige woonbehoeften.

5.2

Bijsturing contouren projectgebieden voor de creatie van samenhangende gehelen

Op basis van het gevoerde onderzoek werd de selectie van de projectgebieden en de concrete afbakening van de contouren van deze gebieden bijgesteld.

- De afbakening van de projectgebieden werd afgestemd op logische grenzen zodanig dat de volledige percelen - binnen de bestemming wonen van het APA - onderdeel uitmaken van de projectgebieden en kavels niet versnipperd werden.
- Het projectgebied 9 en 10 werd verder uitgebreid om de noodzakelijke uniformiteit binnen het straatbeeld van de Raymond Lauwersstraat - tot aan de Kapelstraat - mogelijk te maken.
- De gemeente wenst overeenkomstig de visie uit het structuurplan ook de stationsomgeving ten zuidwesten van de spoorweg - in de Nilleveldstraat - te kunnen inzetten voor woonverdichting. Daarom wordt het projectgebied 1 "As naar station Hoeilaart: Charles Coppensstraat" uitgebreid met de ruimere stationsomgeving aan de overkant van de spoorweg.



Onderlegger voor opmaak RUP Kern+ met afgebakende projectgebieden.

5.3 Aandacht voor erfgoed in de kern

In relatie tot de omgeving van het Jan van Ruusbroecpark werd er een zone aangeduid met beeldbepalende gebouwen 'dorpsgezichten'. Deze dorpsgezichten worden vandaag niet juridisch beschermd of geklasseerd, maar hebben een belangrijke visuele impact op de kern en meer bepaald op de omgeving van het gemeentehuis en het park.

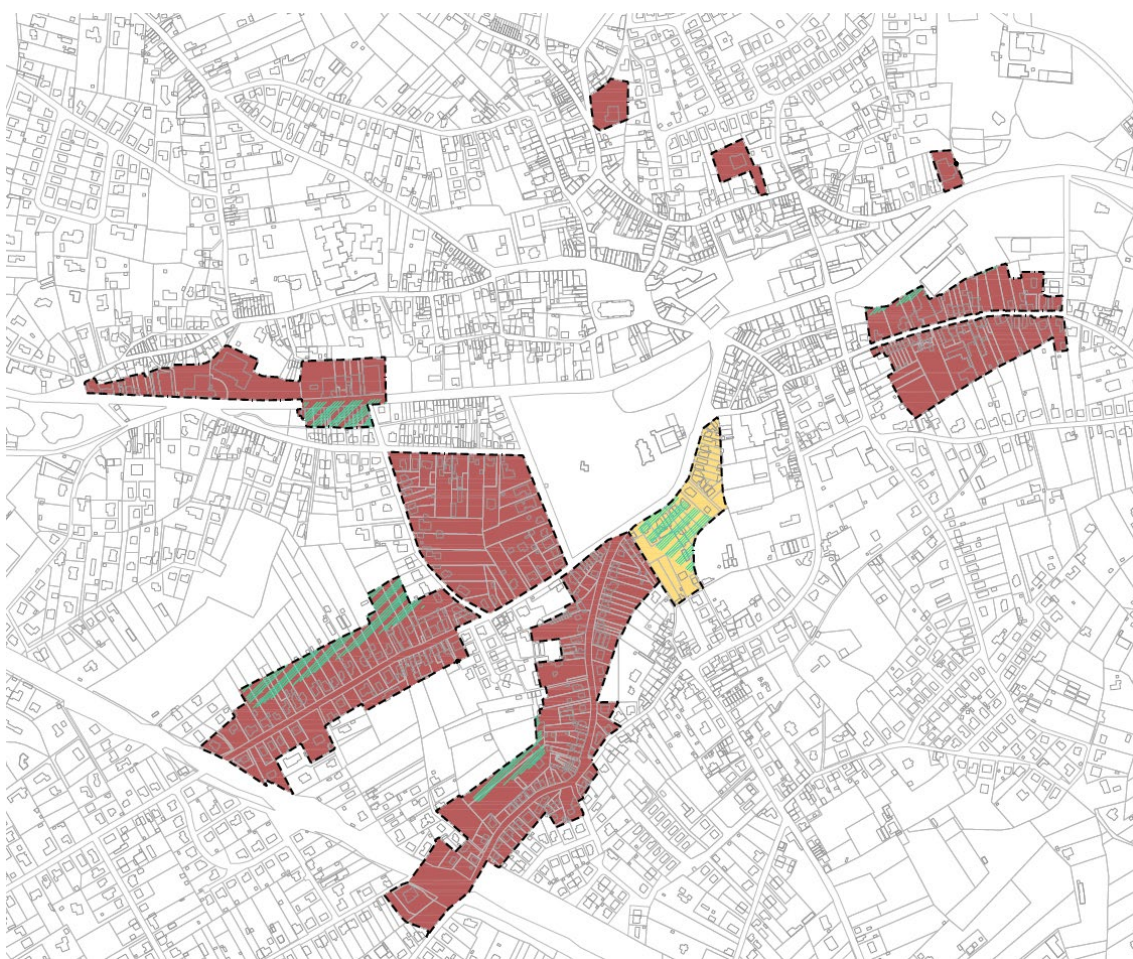
De gemeente wil daarom binnen de stedenbouwkundige voorschriften criteria opnemen worden waaraan de woningen en de bijhorende percelen moeten voldoen om deze maximaal te kunnen bewaren en beschermen.

Basis voor RUP Kern+

De keuze om het onderzoeksgebied van het RUP Kern+ te beperken tot de selectie van projectgebieden is een bewuste en onderbouwde beslissing. Ze laat toe om in te spelen op de actuele noden, zonder het landelijk karakter van Hoeilaart onder druk te zetten. Door te kiezen voor een gefaseerde aanpak, creëert de gemeente daarnaast ruimte voor bijsturing op basis van actuele gegevens en beleidskeuzes en wordt een evenwicht nagestreefd tussen woonontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.

Naast de geselecteerde projectgebieden wil de gemeente ook een zone voor behoud van een belangrijk dorpsgezicht aanduiden, de zone tegenover het Jan Van Ruusbroecpark. Verdichting staat hier niet voorop maar wel het behoud van een aantal merkwaardige gebouwen in functie van het bewaren van het dorpsgezicht.

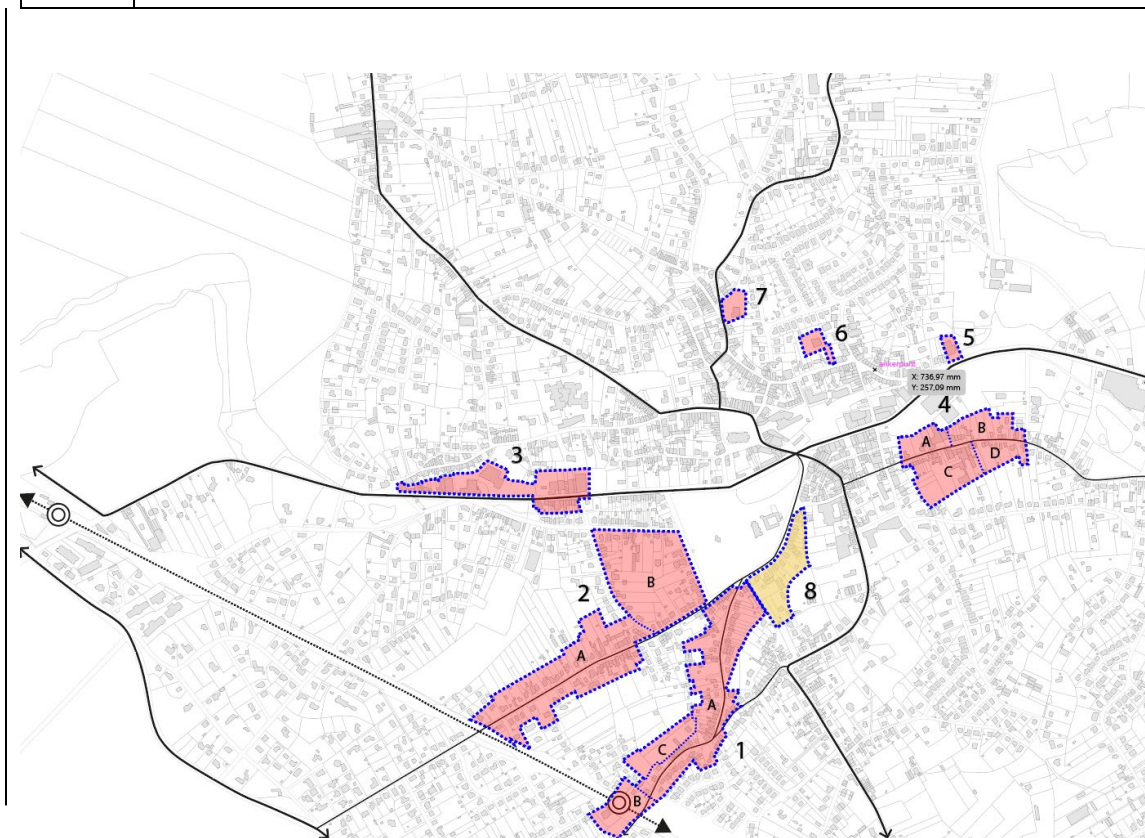
Een mogelijke afbakening van het RUP Kern+ wordt aangeduid op onderstaande figuur.



Aanduiding studiegebied RUP Kern + als basis voor het plangebied bij de opmaak van het RUP

Binnen het studiegebied onderscheiden we 8 deelgebieden die zowel de samenhangende projectgebieden als het te beschermen dorpsgezicht omvatten.

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 en dorpsgezicht

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 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 het stedelijk gebied en de kernen van het buitengebied.

- 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.