



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN HOEILAART - GEDEELTELIJKE HERZIENING

ONTWERP

versie GR1



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

Tel. 02/658.28.78

D+A nv
RUIMTE VOOR IDEEËN

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

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

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

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

Colofon

Gedeeltelijke herziening GRS

Opdrachtgever:

gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts, projectcoördinator

Axel Rijpers, projectmedewerker

fase	document	datum	revisie	versie
1	startnota – draft juni 2016	17/06/2016	evl	1.1
	startnota – gewenste openruimtestructuur – draft oktober 2016	07/10/2016	evl	1.2
	startnota - december 2016	15/12/2016-ar	evl	1.3
2	voorontwerp – oktober 2017	05/10/2017-ar	al	2.1
	voorontwerp – structureel overleg - december 2017	01/12/2017-ar	evl	2.2
3	voorontwerp – versie plenaire vergadering februari 2020	27/02/2020-ar-ad	al	3.1
	voorontwerp – versie plenaire vergadering mei 2020	07/05/2020-ar	al	3.2
	voorontwerp – versie plenaire vergadering mei 2020_aanpassing na college	14/05/2020-ar-al	al	3.3
	voorontwerp – versie plenaire vergadering juni 2020_aanpassing na college_2	10/06/2020	al	3.4
4	ontwerp_GR1_versie college	30/10/2020-al	al	4.1

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Voorwerp van de gedeeltelijke herziening.....	5
1.2	Leeswijzer.....	5
1.3	Opbouw nota.....	6
1.4	Historiek van het structuurplanningsproces.....	6
2	Actualisatie en wijzigingen informatief deel.....	7
2.1	Inleiding.....	7
2.2	Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau.....	7
2.3	Hoeilaart op mesoniveau.....	7
2.3.1	Historische groei.....	7
2.3.2	Fysisch systeem.....	7
2.3.3	Bestaande openruimtestructuur.....	7
2.3.4	Bestaande structuur van de bebouwde ruimte.....	9
2.3.5	Bestaande verkeersstructuur.....	10
2.3.6	Bestaande toeristisch-recreatieve structuur.....	10
2.3.7	Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur.....	10
2.4	Hoeilaart op microniveau.....	10
2.5	Onderzoek naar de voormalige serregebieden.....	10
2.6	Onderzoek naar invulling openruimtegebieden.....	10
2.7	Planningscontext.....	11
2.7.1	Ruimtelijk beleid.....	11
2.7.2	Sectoraal beleid.....	17
2.8	Behoeften.....	27
2.8.1	Woonbehoeften en confrontatie met het woonaanbod.....	27
2.8.2	Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart.....	27
2.8.3	Sociaal objectief.....	28
2.8.4	Behoeften voor bedrijvigheid.....	29
2.9	Knelpunten en potenties.....	29
2.9.1	Woon- en leefstructuur.....	29
2.9.2	Economische structuur.....	30
2.9.3	Verkeersstructuur.....	30
2.9.4	Agrarische structuur.....	30
2.9.5	Natuurlijke structuur en leefmilieu.....	30
2.9.6	Recreatie en toerisme.....	31
3	Actualisatie en wijzigingen richtinggevend deel.....	32

3.1	Inleiding	32
3.2	Toekomstvisie voor Hoeilaart.....	32
3.3	Basisdoelstellingen.....	32
3.4	Ruimtelijke concepten.....	33
3.5	Synthese gewenste ruimtelijke structuur.....	36
3.6	Gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal.....	37
3.6.1	Gewenste openruimtestructuur	37
3.6.2	Gewenste bebouwde ruimtestructuur	51
3.6.3	Gewenste verkeersstructuur	69
3.6.4	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.....	69
3.7	Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal.....	69
3.7.1	Kernversterking	69
3.7.2	Uitbreiding parksfeer	69
3.7.3	Uitbouw centrum-as	69
3.7.4	Uitbouw woonassen tussen de kern en treinstations	69
3.7.5	Uitbouw van een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk	69
3.7.6	5 strategische gebieden	71
3.8	Maatregelen en acties.....	79
3.8.1	Algemeen	79
3.8.2	Watertoets	80
3.8.3	Overleg	80
3.9	Indicatieve ruimtebalans afstemming openruimtestructuur en bebouwde structuur	80
4	Actualisatie en wijzigingen bindend deel.....	82
4.1	Inleiding	82
4.2	Voorstel bindende bepalingen.....	82
4.2.1	Openruimtestructuur	82
4.2.2	Bebouwde ruimtestructuur	83
4.2.3	Verkeersstructuur	83
4.2.4	Toeristisch-recreatieve structuur.....	83
4.2.5	Strategisch project	83
5	Bijlagen.....	84
5.1	Onderzoek naar invulling openruimtegebieden.....	85
5.2	Indicatieve, niet-limitatieve lijst door te knippen woonlinten.....	86
5.3	Eindrapport omtrent de binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden.....	87

1 INLEIDING

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

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

De thema's open ruimte en wonen, evenals het raakvlak tussen beiden, werden als twee belangrijke thema's naar voren geschoven om te worden onderzocht. De gemeente wenst immers in te zetten op een behoud en versterking van haar open ruimte met een aantal strategische beleidskeuzes. Tegelijkertijd wenst ze bepaalde aspecten van het wonen op haar grondgebied te herbekijken en in vraag te stellen. Hoe wensen we wonen ruimtelijk te organiseren, op welke locaties en onder welke vormen? Hoeilaart heeft deze aspecten op een innovatieve en toekomstgerichte wijze bekeken en heeft hierin de nodige beleidskeuzes gemaakt. Op deze wijze wil het beleid Hoeilaart verder laten uitgroeien tot een gemeente waar het aangenaam is om te wonen in een hedendaagse setting met kwalitatieve en toegankelijke open ruimte en groengebieden ter versterking van de woonkwaliteit.

Hiernaast dienen ook een aantal strategische gebieden onderzocht te worden om later een toekomstvisie voor te leggen.

1.1 Voorwerp van de gedeeltelijke herziening

De gemeente Hoeilaart wil haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan herzien. Het betreft een gedeeltelijke herziening met 3 onderdelen.

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

Het **tweede onderdeel** heeft betrekking op een wijziging van de **gewenste bebouwde ruimtestructuur**. De toekomstperspectieven voor deze gewenste structuur dienen eveneens geactualiseerd en verfijnd te worden. De beleidsopties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijven in grote mate behouden en worden aangevuld met enkele accenten en gewijzigde beleidskeuzes.

Het **derde onderdeel** heeft betrekking op de introductie van zones die omwille van nieuwe tendensen en/of nieuwe toekomstperspectieven geselecteerd worden als **strategisch gebieden**. Het betreft het serregebied Molenberg, stationsomgeving van Groenendaal, stationsomgeving Hoeilaart, site Desbeck en de woonparken tussen de stationsomgevingen.

1.2 Leeswijzer

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart (hierna GRS Hoeilaart) is sinds 2010 een belangrijk beleidsdocument in het ruimtelijk beleid van de gemeente.

De gedeeltelijke herziening beoogt het definiëren van een gewijzigde visie op 2 ruimtelijke deelstructuren op mesoniveau, namelijk:

- de gewenste openruimtestructuur
- de gewenste bebouwde ruimtestructuur.

Daarnaast wordt ook een aanvullende visie gedefinieerd voor de gewenste ruimtelijke structuur op microschaal. Dit in de vorm van toekomstperspectieven voor 5 strategische gebieden.

De aanvullingen en wijzigingen worden gebundeld in deze nota 'Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart – gedeeltelijke herziening'. Uitgesloten delen worden geschrapt in de nota. Toevoegingen worden opgenomen in het **blauw**.

Deze nota zal na definitieve goedkeuring van de gedeeltelijke herziening deel uitmaken van het GRS Hoeilaart als niet-gecoördineerde versie. Hoewel de nota een op zich staande tekst betreft dient ze steeds gelezen te worden samen met het GRS Hoeilaart zoals goedgekeurd op 25 februari 2010.

1.3 Opbouw nota

De nota behoudt de opbouw van het GRS Hoeilaart met een **informatief, richtinggevend en bindend gedeelte**. In deze nota worden ook het relevant aangepast kaartmateriaal ingevoegd.

1.4 Historiek van het structuurplanningsproces

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Hoeilaart werd goedgekeurd op 25 februari 2010. Intussen werden heel wat maatregelen en acties uitgevoerd. Er werden in totaal 5 ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt, waarvan er nog één in de laatste fase naar goedkeuring zit. De gemeente heeft in intens overleg met de gecoro het structuurplan gescreend en de elementen geselecteerd die moeten herzien worden (periode 2015).

Op 9 november 2015 keurde het college van burgemeester en schepenen de lastvoorwaarden en gunningswijze goed voor de actualisatie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Op 7 maart 2016 heeft het college van burgemeester en schepenen de opdracht tot gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk structuurplan Hoeilaart gegund aan D+A. Op 18 april 2016 vond de startvergadering tussen de gemeente en het studiebureau plaats. Er werd een startnota opgemaakt die uitgebreid besproken werd in meerdere gecoro-vergaderingen (periode medio 2016 – medio 2017). Verder bouwend op de resultaten van deze besprekingen werd het voorontwerp opgemaakt.

Op 18 december 2017 vond een structureel overleg plaats waar het voorontwerp van de herziening werd toegelicht en besproken. Op basis van het structureel overleg werd een niet-limitatieve lijst met te verdichten gebieden en een lijst met strategische acties toegevoegd om de doelstellingen die beoogd worden binnen het voorontwerp te realiseren. Er werd in samenwerking met onderzoeksorganisatie VITO een locatieonderzoek verricht waarbij gebieden voor strategische verdichting werden weerhouden. 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. Het voorontwerp van de herziening werd hierna klaargemaakt voor de plenaire vergadering.

De gecoro bracht op 8 juli een advies uit over het voorontwerp. De plenaire vergadering vond plaats op 9 oktober. Ingevolge het besluit van de plenaire vergadering werd het voorontwerp aangepast tot ontwerp-structuurplan. Het dossier wordt voorgelegd aan de gemeenteraad en daarna in openbaar onderzoek gebracht.

2 ACTUALISATIE EN WIJZIGINGEN INFORMATIEF DEEL

2.1 Inleiding

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.2 Bestaande ruimtelijke structuur op macroniveau

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.3 Hoeilaart op mesoniveau

2.3.1 Historische groei

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.3.2 Fysisch systeem

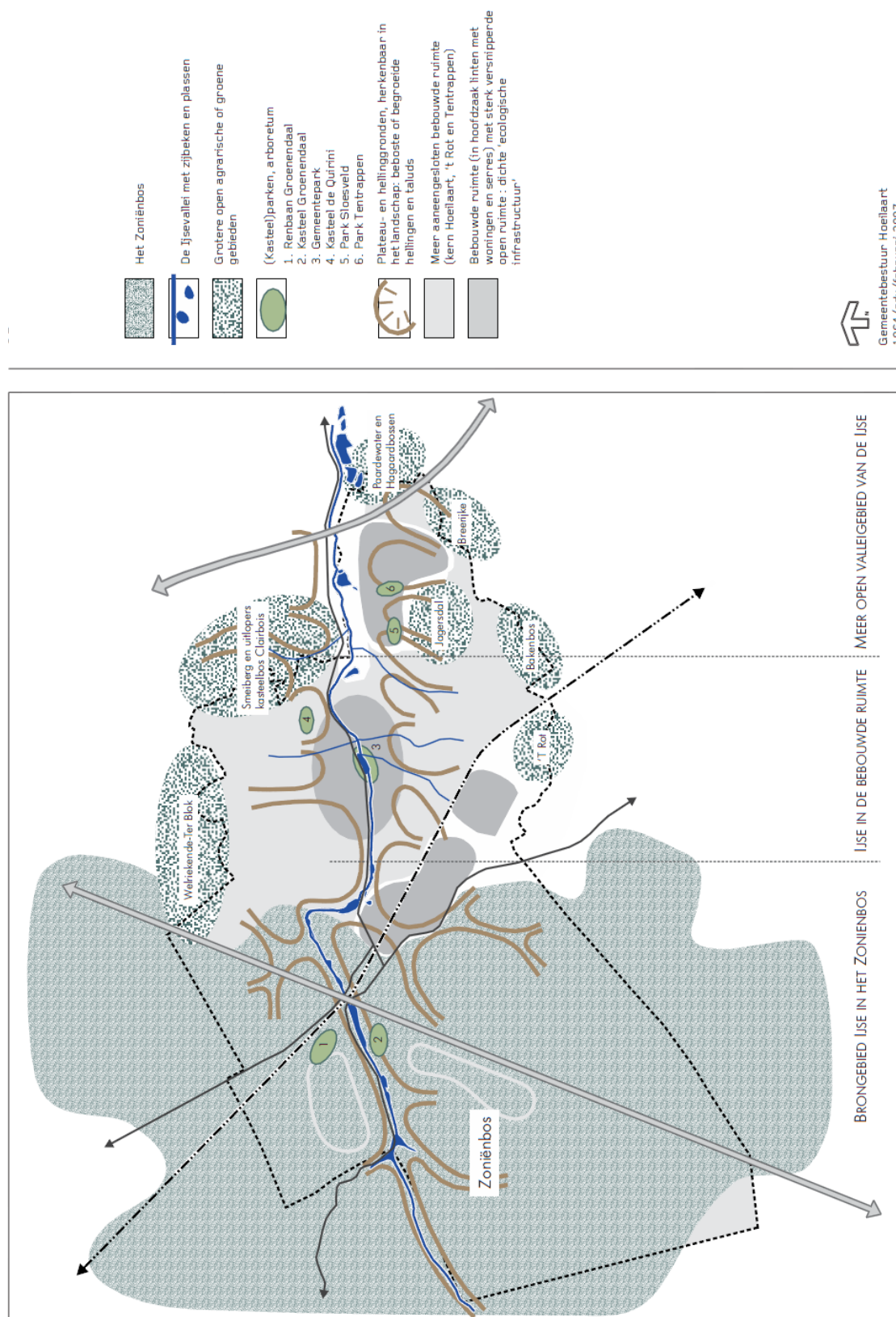
Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.3.3 Bestaande openruimtestructuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

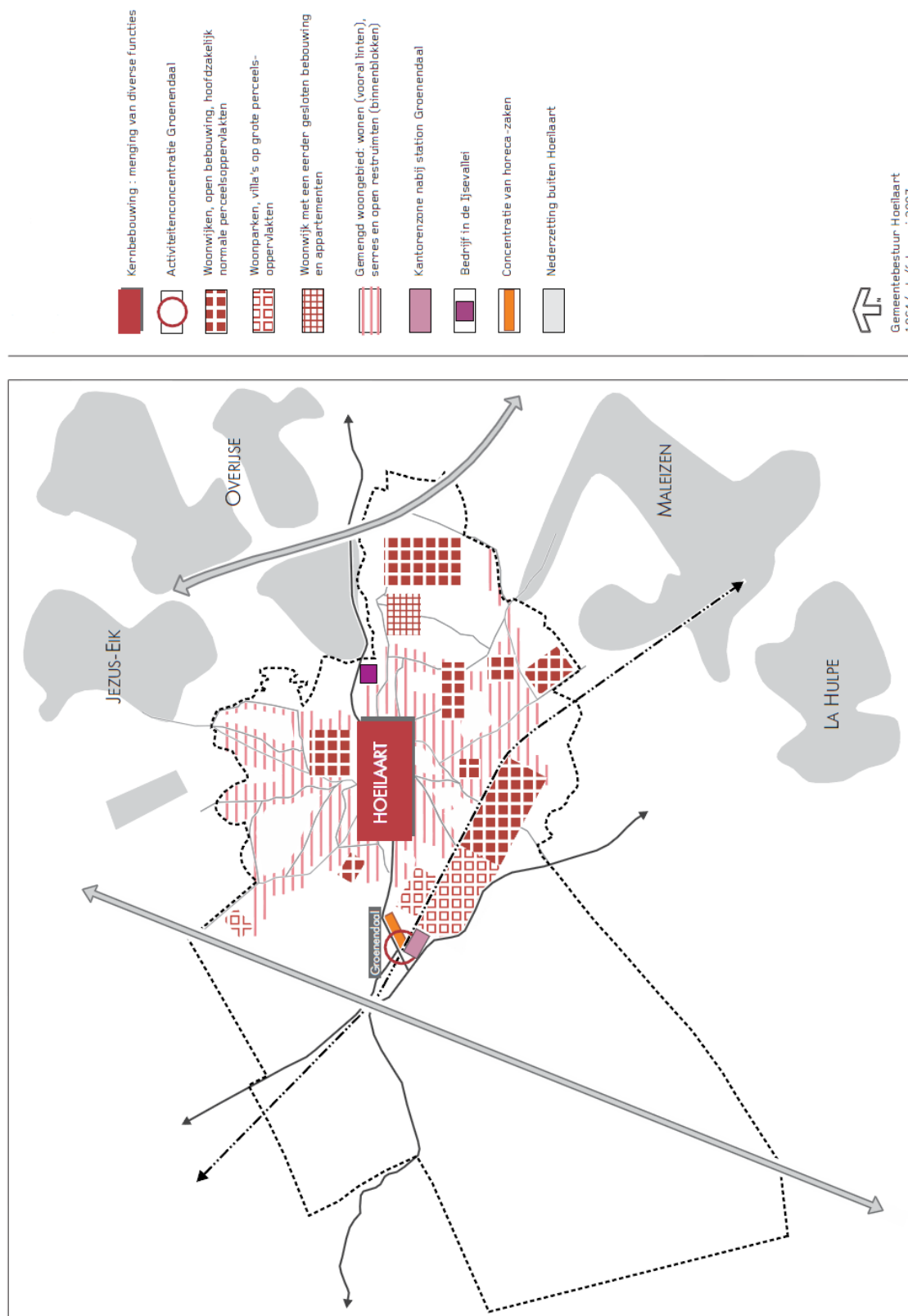
Kaart 05 - Bestaande openruimtestructuur



2.3.4 Bestaande structuur van de bebouwde ruimte

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

Kaart 07 - Bestaande structuur van de bebouwde ruimte



2.3.5 Bestaande verkeersstructuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.3.6 Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.3.7 Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.4 Hoeilaart op microniveau

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.5 Onderzoek naar de voormalige serregebieden

De studieopdracht inzake de voormalige serregebieden¹ is niet langer van toepassing ondermeer omwille van het ondertussen reeds opgemaakte RUP 'Herbestemming serregebieden'. Door dit RUP kregen verschillende serregebieden intussen een nieuwe planologische bestemming. De weinig nog resterende serregebieden, zoals bijvoorbeeld het serregebied Molenberg, zullen meegenomen worden in het onderzoek naar de open ruimte, wonen en de strategische gebieden. Het voormalige onderzoek wordt daarom niet langer meegenomen in het informatief gedeelte van het GRS Hoeilaart.

2.6 Onderzoek naar invulling openruimtegebieden

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

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

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

Het onderzoek van deze openruimtegebieden is opgenomen in bijlage 5.1.

¹ Landinrichtingsproject "Brabants Plateau" in opdracht van de VLM, Mens en Ruimte, september 2002.

2.7 Planningscontext

2.7.1 Ruimtelijk beleid

2.7.1.1 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

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

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

Strategische doelstellingen

- De ruimte transformeren door het bestaande ruimtebeslag beter te benutten en de open ruimte maximaal vrijwaren
 - Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag
- Transformeren vanuit maatschappelijke ambitie
 - Vlaanderen is in 2050 sterk ingebed in de Europese stedelijk-economische ruimte en energienetwerken zodat het internationaal concurrentieel blijft
 - De ruimte biedt in 2050 een palet van leefomgevingen in sterke steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven.
 - Vlaanderen heeft in 2050 meer woon- en werkplekken nabij collectieve vervoersknopen of fietsinfrastructuur en concentraties van voorzieningen, zodat mensen hun dagdagelijkse verplaatsingen kunnen organiseren
 - Vlaanderen heeft in 2050 een robuuste open ruimte om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden.
 - De ruimte heeft in 2050 een fijnmazig netwerk van groenblauwe aders dwars doorheen de open en bebouwde ruimte, zodra de ruimte klimaatbestendig en meer leefbaar is.
- Geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking

Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- ruimtelijk rendement verhogen - meer doen met minder ruimte
- het huidige ruimtebeslag beter gebruiken (verweving – herbruik – intensifiëring – tijdelijk ruimtegebruik
 - ruimtelijk rendement verhogen in het huidige ruimtebeslag met een zorgvuldig ruimtegebruik
 - rendementsverhoging met maatwerk voor leefkwaliteit, klimaatbestendigheid en verhardingsbeperkingen
 - rendementskansen zijn locatieafhankelijk
- het bijkomend ruimtebeslag stelselmatig verminderen
 - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering
 - geen netto-stijging van het ruimtebeslag en afnemende verhardingsgraad in de open ruimte
- multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- robuuste en veerkrachtige open ruimte

- fysische systeem en landschappelijke structuur als basis voor ontwikkeling
- strategische openruimtevoorraden veilig stellen
- gradatie in multifunctioneel ruimtegebruik
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling
- dynamiek medegebruik afstemmen op de hoofdfunctie
- ontwikkelingen benutten voor versterken duurzaamheid en leefkwaliteit
- functies bundelen en verweven in het ruimtebeslag
 - verweven waar het kan
 - scheiden waar het moet
 - gedifferentieerde bebouwingsmogelijkheden voor de professionele landbouw
 - ontwikkelingsperspectieven voor aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende bedrijven
 - ruimte voor hergebruik op maat van de draagkracht
- ontwikkelen vanuit samenhang - samenhangende steden en dorpen
- knooppuntwaarde en voorzieningenniveau bepalen mogelijkheden voor gemengde ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen
 - ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur (met differentiatie in soorten ontwikkelingen van internationaal tot basis)
 - ontwikkelen op basis van het bestaande voorzieningenniveau
 - nieuwe ontwikkelingen op wandel- en fietsafstand van basisvoorzieningen
 - voorzieningenniveau houdt gelijke tred met andere ontwikkelingen
- samenhang vanuit energie
 - ruimte energie-efficiënt organiseren en gebruiken
 - energie- en warmte-uitwisseling ruimtelijk organiseren
 - hernieuwbare energiebronnen
 - energie-infrastructuur bundelen
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte
 - ruimte voor landbouw, natuur en water in een samenhangend en functioneel geheel
 - open ruimte maximaal vrijwaren en verbindingen herstellen
 - kwalitatieve bodems en cultuurgrond beschikbaar houden
 - kerngebieden (VEN en Natura 2000) verzekeren
 - structuurbepalende rivier- en beekvalleien ontwikkelen
 - fijnmazige groenblauwe dooradering
 - groenblauwe aders multifunctioneel ontwikkelen
 - groenblauw dooraderen als basis voor de leefkwaliteit in steden, dorpen en wijken
 - groenblauwe aders maximaal toegankelijk houden
 - veerkrachtige inrichting die voedselproductie, biodiversiteit, bodeminfiltratie en regenwaterberging garandeert
 - winning van water en delfstoffen
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid
 - woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling
 - levensloopbestendig inrichten
 - rekening houden met demografie bij nieuwbouw of renovatie
 - flexibele woongelegenheden

- woonwijken met aandacht voor sociale mix
- gezonde en inclusieve ruimte ontwikkelen
 - ruimtelijk ontwikkelen met aandacht voor beperking gezondheidsrisico's en verhoging leefkwaliteit
 - publieke ruimte is veilig en toegankelijk voor kwetsbare verkeersdeelnemers
 - een publieke ruimte die uitnodigt tot bewegen
- publieke ruimte en landschap
 - garanderen van ruimtelijke kwaliteit
 - aandacht voor landschap
 - ontwikkelen met respect voor het onroerend erfgoed

2.7.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, wijken de te wijzigen passages niet af van de gedeeltelijke herzieningen en actualisaties van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV, goedgekeurd op 19/11/1997 door het Vlaams Parlement, eerste herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 12/12/2003, tweede herziening definitief vastgelegd bij besluit van de Vlaamse regering op 17/12/2010).

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

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

2.7.1.3 Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Ook de provincie Vlaams-Brabant is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. De conceptnota en kennisgevingsnota met betrekking tot de te onderzoeken milieueffecten werden gepubliceerd. Hierover werd advies ingewonnen van gemeentebesturen en reacties verzameld van het publiek.

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

Ruimtelijke basisprincipes

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

Strategieën

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

Thematische vertaling

- Mobiliteit
 - minder verplaatsingen door een locatiebeleid
 - infrastructuur voor fietsers en voetgangers
 - performant openbaar vervoer
 - verkeersluwe stads- en dorpskernen
 - het wegennet optimaliseren
 - multimodale knopen
 - ruimte voor innovatieve mobiliteitsoplossingen
 - multimodale logistieke transportmogelijkheden
- Wonen
 - demografische groei in steden
 - groei in de goed uitgeruste kernen binnen de multimodale corridors
 - buiten de corridors
 - kwalitatieve kernversterking
 - selectieve verdichting en vernieuwing
 - goedkope en sociale woningen in steden en kernen
 - versnippering van de open ruimte tegengaan
- Voorzieningen
 - clustering van voorzieningen in steden
 - complementair voorzieningenaanbod in hoogdynamische corridors
 - gedeelde voorzieningen binnen een dorpenetwerk
 - duurzame detailhandelsclusters
 - ontsloten openruimte- vrije tijds- en plattelandsvoorzieningen
- Economie
 - drie internationale groeipolen
 - economische activiteiten in de steden
 - overige regionale economische knooppunten
 - benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht
- Open ruimte

- grote natuurgebieden beschermen en versterken
- groenblauwe dooradering van het grondgebied
- vrijwaren van het landbouwgebied
- Energie
 - minder energiebehoefte door nabijheid en bereikbaarheid
 - ruimte voor hernieuwbare energieproductie
 - buffering en uitwisseling van energie

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

Dit zijn kernen met een goed uitrustingsniveau en ontsloten door hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). Zij krijgen in de woningprogrammatie het grootste groeipercentage toegemeten. Binnen deze kernen moeten nieuwe woningen op korte afstand tot de HOV-halte worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen kunnen mee een hefboom vormen voor de realisatie van de HOV-stamlijnen. Zolang er geen zekerheid bestaat over de uitbouw van de HOV-stamlijn, kunnen bepaalde ontwikkelingen uitgesteld worden.

Hoeilaart wordt geselecteerd als een hoogdynamische kern.

2.7.1.4 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, wijken de te wijzigen passages niet af van de gedeeltelijke herzieningen en actualisaties van het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB, goedgekeurd op dd. 07/10/2004, en een addendum dd. 06/11/2012).

Het voornaamste element is dat de taakstelling voor wonen behouden blijft op 50% voor het buitengebied en 50% voor het stedelijk gebied. De specifieke taakstelling voor sociale woningen blijft gebaseerd op de richtinggevende normen van het decreet grond- en pandenbeleid (zie ook 2.2.1).

2.7.1.5 Afbakening buitengebied

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.1.6 Gewestplan

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

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



| Uittreksel van de gedeeltelijke gewestplanwijziging binnen Hoeilaart

2.7.1.7 Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.1.8 Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

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

2.7.1.9 Algemeen plan van aanleg

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.1.10 Bijzondere plannen van aanleg

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

2.7.1.11 Ruimtelijk beleid buurgemeenten

Voor zover het de beperkte herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op de structuurplannen van de buurgemeenten Overijse, La Hulpe, Waterloo, Sint-Genesius-Rode en Watermaal-Bosvoorde.

2.7.2 Sectoraal beleid

2.7.2.1 VEN 73

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.2 Habitatgebieden

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.3 Natura 2000

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

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

Oppervlakte doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

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

Oppervlakte doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

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

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

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

Oppervlakte-doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

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

Oppervlakte-doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

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

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

9130 - Beukenbossen van het type Asperulo-Fagetum

Oppervlakte-doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

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

Oppervlakte-doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

91E0 - Alluviale bossen met *Alnus glutinosa* en *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, *Alnus incanae*, *Salix albae*), subtype 91E0_02 - Vogelkers-essenbos

Oppervlakte-doelstelling

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

Kwaliteitsdoelstelling

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

2.7.2.4 Landinrichtingsproject Brabants Plateau

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.5 Landinrichtingsproject De Vlaamse Rand

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

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

2.7.2.6 Landinrichtingsplan IJsevallei

A. Projectdefinitie

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

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

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

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

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

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

B. Doelstellingen en inrichtingsconcept

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

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

De groene vallei-as kan nog worden versterkt, maar ook op hellingen en plateau zijn er nog mogelijkheden. De resterende openruimteverbindingen tussen vallei en plateau moeten worden versterkt (bijkomende aanleg van kleine landschapselementen, ...). De IJse moet

worden versterkt tot een vallei als drager van natuurwaarden en zoveel mogelijk worden aaneengesloten met vochtige weilanden, ruigten, broekbossen en vijvers.

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

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

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

C. Inrichtingsmaatregelen

De inrichtingsmaatregelen worden opgedeeld in volgende uitvoeringseenheden:

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

2.7.2.7 Trage wegen

In 2012 startte de gemeente met de uitwerking van een visie op haar trage wegennetwerk en een vertaling van deze visie in een RUP Trage wegen. Tijdens de plenaire vergadering werd gesteld dat het niet opportuun was om het RUP in zijn huidige vorm te behouden. Hierop heeft de gemeente besloten om de procedure stil te leggen. De visie werd nadien (2016-2017) vastgelegd in een ontwerp-beleidsplan trage wegen. Dit beleidsplan – en eventuele latere actualisaties van dit beleidsplan – zal door de gemeente gebruikt worden om haar visie op haar tragewegennetwerk te concretiseren op het terrein. De visie op de trage wegen werd ook als toetsingcriterium gehanteerd bij de objectieve screening van gebieden die in aanmerking komen voor woonverdichting, versterking en eventuele woonuitbreiding. Gebieden die goed ontsloten zijn of kunnen worden met trage wegen krijgen een betere score dan andere gebieden (cf. infra 5.2.Onderzoek omtrent binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden).

2.7.2.8 Studie serregebieden Brabants Plateau

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.9 Grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.10 Regionaal landschap Zenne, Zuun, Zoniën

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.11 Gewestelijk Expressnet Brussel (GEN)

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.12 RegioNet Brabant-Brussel

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.13 Streefbeeld R0

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.14 Beschermde monumenten en landschappen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.15 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.16 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

- Eén van de meest waardevolle beboste hellingen (langs de Tenboslaan) heeft in het APA de bestemming woonuitbreidingsgebied.
- Het voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Sloesveld is in opmaak en streeft naar een optimale balans tussen voorzien van nieuwe wooneenheden en behoud van natuurlijke waarden binnen het woonuitbreidingsgebied.

- Het bebossingsproject van Bos en Groen langs de Koedaalstraat druist in tegen de algemene beleidsopties van het GNOP.
- Een protocol tussen de gemeente en ANB (waarin een goede mix van open, halfopen en gesloten natuur is vastgelegd) maakt dat het bebossingsproject Koedaalstraat niet langer indruist tegen de opties van het GNOP.

2.7.2.17 Gemeentelijke woonbehoeftestudie

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.18 Detailhandelsstudie

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.19 Renbaan Groenendaal

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

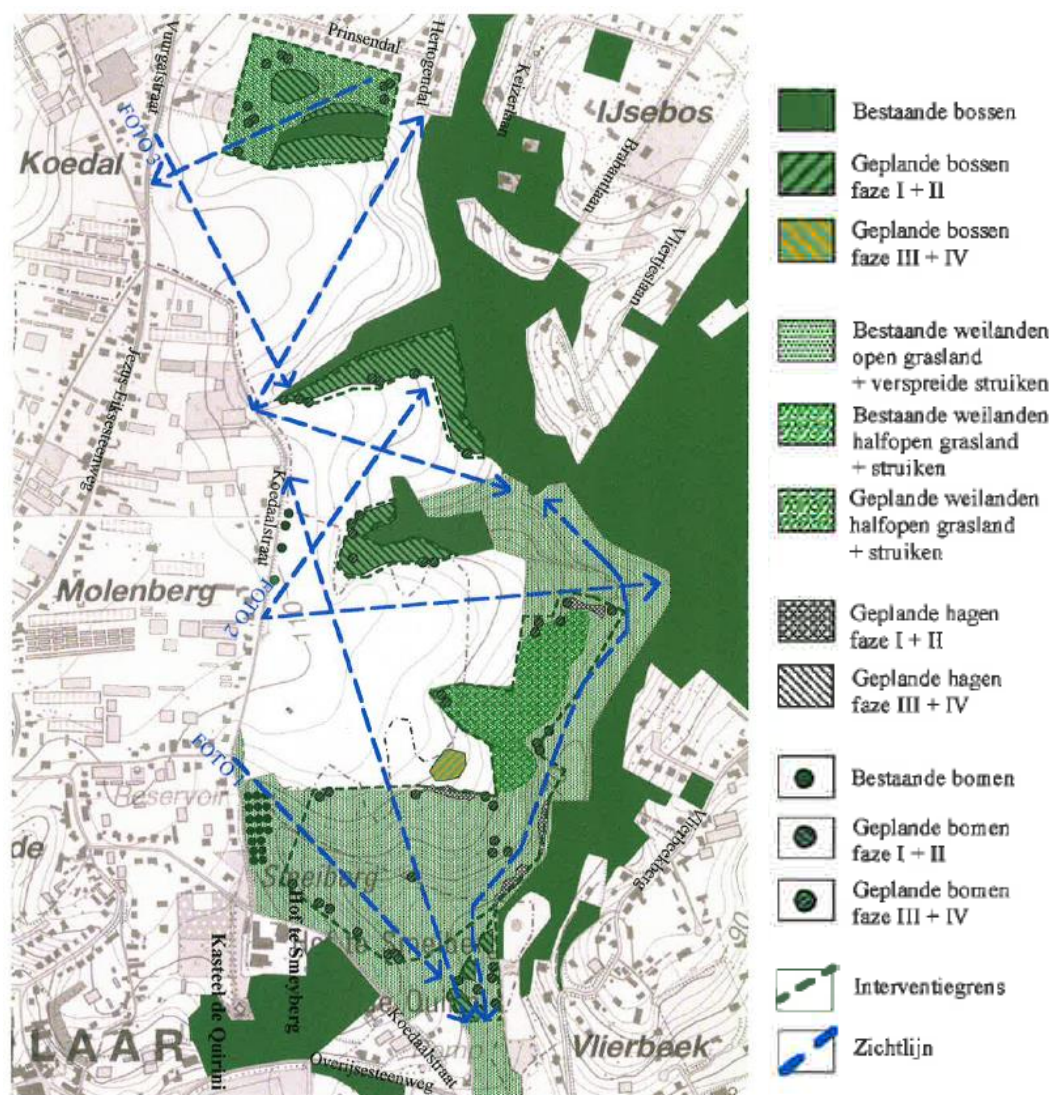
2.7.2.20 Ecoduct

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

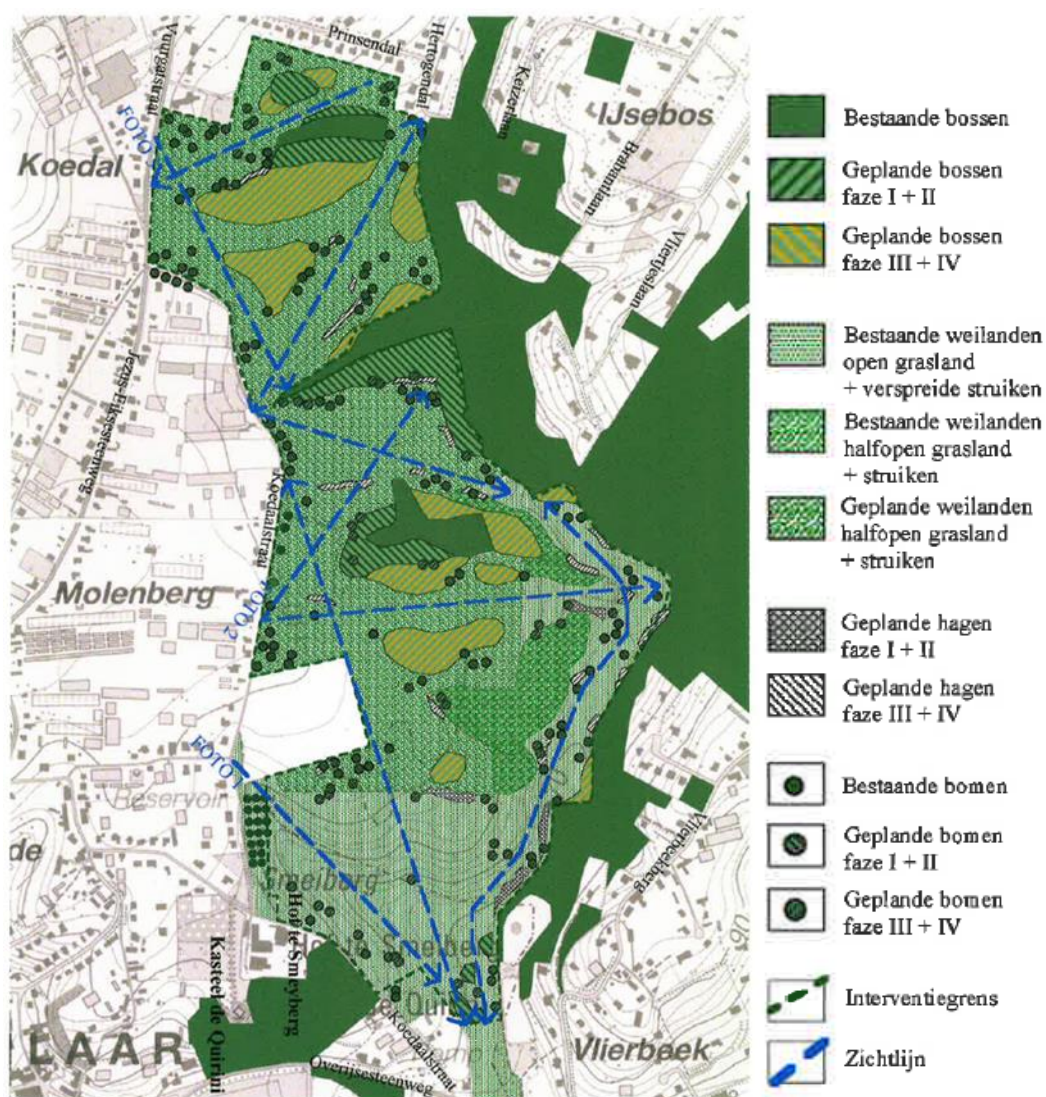
2.7.2.21 Protocol Smeyberg & Koedal

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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



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



| Uittreksel Protocol Smeijberg & Koedal: streeftoestand Smeijberg na 25 jaar



| Uittreksel Protocol Smeijberg & Koedal: streeftoestand Koedal na 25 jaar

2.7.2.22 Structuurvisie Zoniënwood

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.7.2.23 HORIZON-project

A. Doelstelling van het project

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

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

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

Het beschermen en uitbouwen van open ruimteverbindingen en het ontwikkelen van recreatieve onthaalpoorten zijn de twee voornaamste actiepunten binnen het project. Zowel tijdens de visievorming als bij de concrete uitwerking wordt veel aandacht besteed aan het creëren van draagvlak bij de betrokken administraties, lokale verenigingen en bedrijven, bewoners, bezoekers en andere belanghebbenden. Dat gebeurt o.a. door de organisatie van werkgroepen per deelproject. Daarnaast zullen er ook communicatie- en sensibilisatieacties worden opgezet zoals de lancering van de projectwebsite¹ en zal er actie worden ondernomen om het project op te tillen naar het bovenlokale niveau. Dat kan door op verschillende vlakken aansluiting te zoeken bij zowel de andere Vlaamse gemeenten waarop 'het bebouwd perifeer landschap' en de structuurvisie van het Zoniënwood betrekking hebben, als het Brusselse en Waalse gewest waarin het Zoniënwood mee gelegen is. Naarmate het project vordert, zal steeds meer worden ingezet op deze laatste actiepunten.

B. Voortgang van de deelprojecten

Visie onthaalpoorten

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

Afhankelijk van o.a. de intensiteit aan recreatieve en ecologische waarden en de uitbouwmogelijkheden op het terrein wordt een hiërarchie in de poorten aangebracht. Toegangspoorten hebben een bovenlokaal belang daar waar ingangspoorten plaatsen zijn van lokaal belang die ondersteunend aan de toegangspoorten worden ingeplant. Dit zal net

als bij de toegangspoorten aan de rand van het woud gebeuren waar een recreatieve druk minder nefast is voor de ecologische kwaliteiten.

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

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

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

2.7.2.24 HORIZON+-project

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

2.8 Behoeften

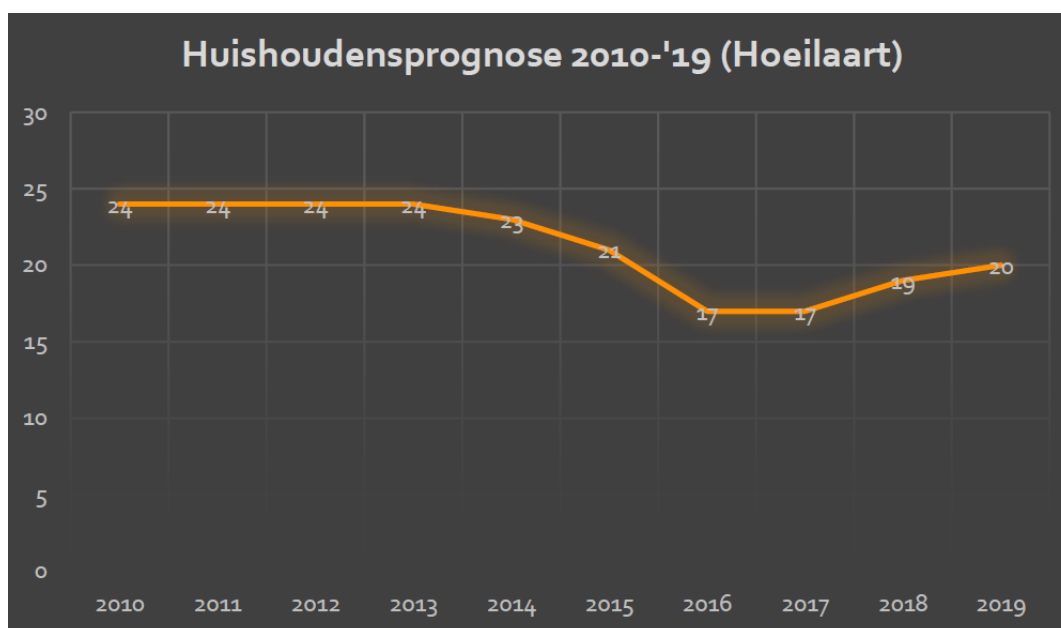
2.8.1 Woonbehoeften en confrontatie met het woonaanbod

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.8.2 Adviesnota woonbehoefte Hoeilaart

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

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



| Prognoses huishoudens (bron Adviesnota wonen)

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

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

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

2.8.3 Sociaal objectief

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

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

Voortgangstoets bindend sociaal objectief

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

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

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

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

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

2.8.4 Behoeften voor bedrijvigheid

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.9 Knelpunten en potenties

2.9.1 Woon- en leefstructuur

2.9.1.1 Knelpunten

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

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

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

2.9.1.2 Potenties

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

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

2.9.2 Economische structuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.9.3 Verkeersstructuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.9.4 Agrarische structuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

2.9.5 Natuurlijke structuur en leefmilieu

2.9.5.1 Knelpunten

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

- een groot gedeelte van de IJsevallei werd vergraven, de natuurlijke gedeelten van de vallei werden opgehoogd
- grootschalige ingrepen hebben breuken veroorzaakt in de IJsevallei; in het centrum is de IJse grotendeels overwelfd
- de sterke compartimentering van de IJse tast de verbindingsfunctie aan
- de beboste hellingen zijn klein wat betreft oppervlakte. Ook de KLE's zijn sterk verspreid op bepaalde plaatsen
- de invulling en versnippering van het landschap is sterk gedifferentieerd
- de barrièrewerking van belangrijke weginfrastructuur (cf. R0/E411/spoorweg)
- bestemmingsplan (APA) met een ruime zone voor woningbouw en bijhorende bepalingen die druk leggen op de natuurlijke structuur en het leefmilieu (afwerken van woonlinten, bouwen in tweede orde, verspreide bebouwing...)
- de toename van verpaarding van het landschap 8 à 10 paarden/km² (2009) met dominantie van weiland en het verdwijnen van agrarische gewassenteelt

- Hoeilaart als aantrekkelijke residentiële gemeente op een boogscheut van de hoofdstad met druk op de openruimtegebieden
- de versnipperde eigendomsstructuren bemoeilijken de realisatie van natuurverbindingen en toegankelijkheid (trage wegen) van de open ruimte
- de populariteit van de omgeving door bv. mountainbikers heeft nefaste gevolgen voor de aanwezige fauna en flora.

2.9.5.2 Potenties

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

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

2.9.6 Recreatie en toerisme

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3 ACTUALISATIE EN WIJZIGINGEN RICHTINGGEVEND DEEL

3.1 Inleiding

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.2 Toekomstvisie voor Hoeilaart

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.3 Basisdoelstellingen

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

De 5 basisdoelstellingen zijn:

1.Kwaliteit van het wonen verbeteren

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

2. Behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek

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

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

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

4. Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart

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

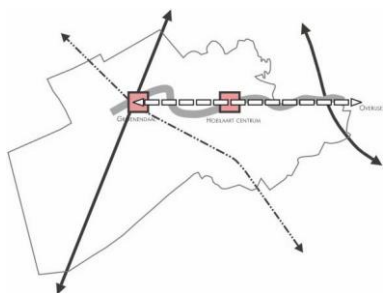
5. Toeristisch – recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen

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

3.4 Ruimtelijke concepten

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

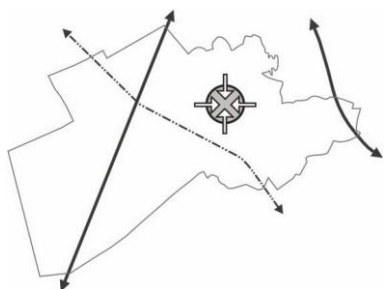
A. De IJsevallei als structurerende groene as van Hoeilaart tot Overijse



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

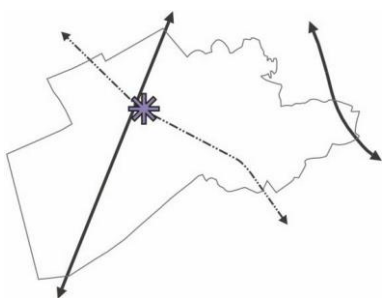
Deze projecten zijn gelegen in het centrum van de gemeente en in Groenendaal. Parallel met de IJse worden een openbaar vervoers- en fietsassen uitgebouwd tussen Groenendaal en Overijse.

B. Versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart



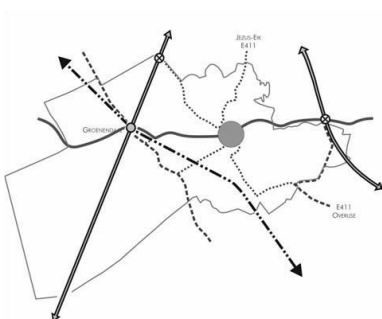
De gemeente Hoeilaart vormt bijna één groot verblijfsgebied. Het versterken van de kern en een gericht woonbeleid kan de aantrekkingskracht van het centrum verhogen. Op die manier wordt niet alleen gewerkt aan kernversterking, ook de uitwaaiering in de open ruimte van de bebouwing wordt tegengegaan.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

C. Groenendaal: poort tot het Zoniënwood



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

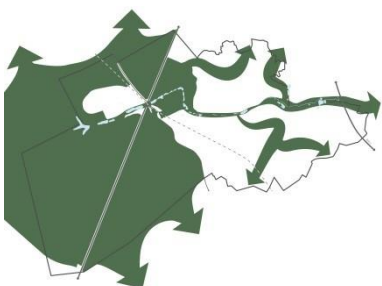
D. Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet



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

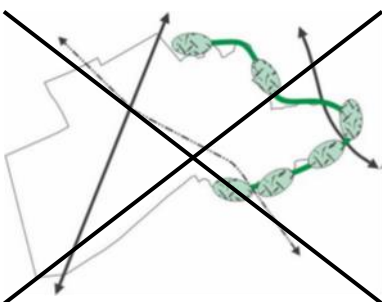
Dit kan door het beperken van de aansluitingen op hoofdwegennet tot Groenendaal en Jezus-Eik, mits optimalisatie van deze aansluitingen en het optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet en het inrichten van de overige wegen naar hun gewenste functie.

E. Groene dooradering vanuit het Zoniënwood



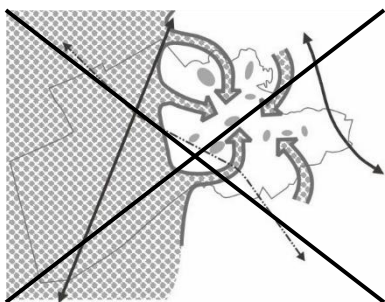
Binnen de groenstructuur van de gemeente fungeert het Zoniënwood als groen hart. Vanuit het Zoniënwood baant een fijnere groenstructuur zich als een groene slagader een weg doorheen het bebouwde weefsel (zie ruimtelijk concept A). Gelet op de aanwezigheid van verschillende openruimtegebieden ontstaan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

F. Hoeilaart omgeven door een groene rand



Het woongebied van Hoeilaart wordt omgeven door een groene rand: aan de westelijke zijde situeert zich het Zoniënwood. Aan de kant van Overijse ontstaat een snoer van kleine bosjes, afgewisseld met open landbouwzones en kleine landschapselementen. Het principe van de groene rand heeft als doel het herwaarderen en versterken van deze waardevolle openruimtestructuur.

Door deze gebieden met elkaar te verbinden ontstaat een sluitend geheel van open en groene gebieden. Het is echter niet de bedoeling deze groene rand op te vatten als een volledige bosstructuur om de gemeente heen.

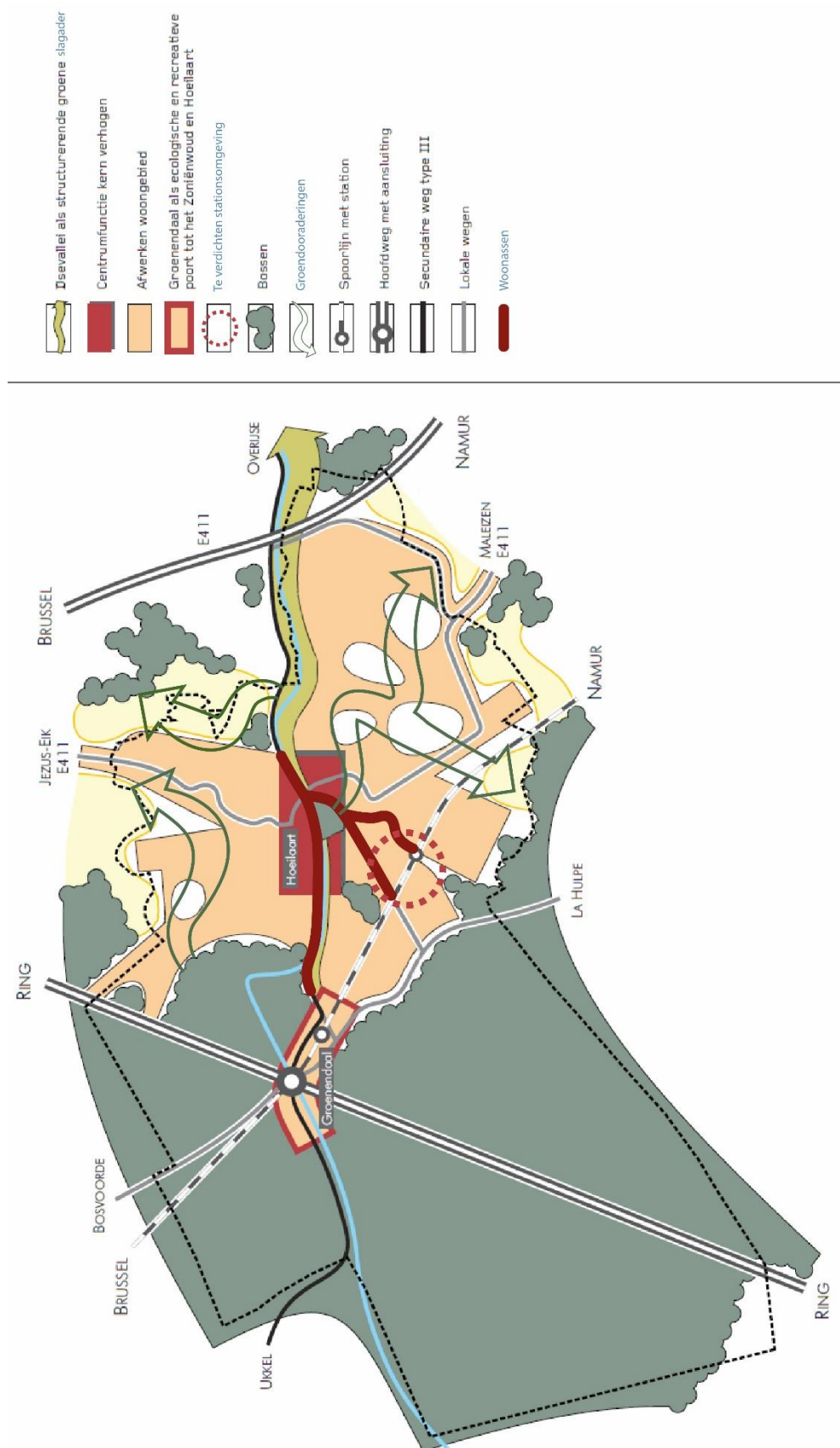
~~G. Groene vingers doorkruisen het bebouwde landschap~~

~~Vanuit de groene rand doorbreken openruimtevingers de sterk verspreide bebouwing van Hoeilaart. Vandaag zijn dit vaak nog restruimten, sterk ingesloten door bebouwing en met een vaak rommelig grondgebruik. De binnenruimten worden maximaal opengemaakt en terug in contact gebracht met de groene rand.~~

~~Op die manier wordt de beleving van de open ruimte vanuit de bebouwde ruimte groter en verhoogt de kwaliteit van het wonen. Deze groene vingers passen ook binnen de uitbouw van een toeristisch recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden doorheen de gemeente.~~

3.5 Synthese gewenste ruimtelijke structuur

Kaart 01 - Gewenste ruimtelijke structuur



3.6 Gewenste ruimtelijke structuur op mesoschaal

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

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

3.6.1 Gewenste openruimtestructuur

3.6.1.1 Uitgangspunten

~~A. Het Zoniënwoud als belangrijkste bosgebied van het Brussels en Vlaams gewest~~

~~Het Zoniënwoud beslaat de helft van het grondgebied van Hoeilaart en domineert als het ware de gemeente. Het vormt het grootste aaneengesloten bosgebied van Vlaanderen en fungeert als groene long voor Brussel. Een maximaal behoud van het woud staat voorop.~~

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

Het Zoniënwoud neemt op het grondgebied van Hoeilaart een oppervlakte van ongeveer 12 km² of circa 60% van de gemeente in. Het uitgestrekte bos, over de gemeente en gewestgrenzen heen, omvat uitermate belangrijke natuurwaarden. Enerzijds dient maximaal ingezet te worden op een behoud en versterking van deze natuurlijke en ecologische waarden. Anderzijds dient de connectiviteit tussen het Zoniënwoud en de woonomgevingen van Hoeilaart gemaximaliseerd te worden. Hiertoe kunnen weloverwogen poorten worden ingericht en kan ingezet worden op recreatief medegebruik rekening houdend met de aanwezige natuurlijke en ecologische waarden.

B. De IJsevallei uitbouwen tot centrale as binnen Hoeilaart

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

~~C. Kleine landschapselementen verbinden het geheel van open en groene gebieden~~

~~Door de waardevolle gebieden met elkaar te verbinden verhoogt hun waarde en ontstaat een groene rand in het noorden en noordoosten van de gemeente. Niet alleen kleinere natuurgebiedjes zullen op die manier belangrijker worden binnen het ecologisch net, ook kleine landschapselementen die opnieuw gewaardeerd zullen worden, krijgen ook een grotere betekenis binnen de ecologische ketting.~~

~~Het is echter niet de bedoeling om ook deze rand om te vormen tot een afgesloten geheel. Er moet rekening gehouden worden met de landschappelijke en ecologische waarden van de open ruimte en op die manier de verscheidenheid van het landschap te behouden.~~

D. ~~Groene vingers dringen het bebouwde landschap binnen~~

~~Niets is zo belangrijk als het contact vanuit de bebouwde ruimte met de omgeving. Van de beperkte open ruimteverbindingen dient gebruik gemaakt te worden om de omliggende open ruimte door te laten dringen tot in de bebouwde omgeving. De open landbouwgebieden in het noorden en het zuiden van de gemeente vormen aanknopingspunten om de open ruimte door te laten dringen binnen de bebouwde omgeving.~~

~~Dit geeft niet alleen een meerwaarde aan de bebouwde omgeving, ook het ecologisch netwerk wordt op die manier hersteld en/of verbeterd. Om deze groene vingers door te laten dringen tot in de bestaande bebouwde ruimte kan ook gebruik gemaakt worden van de ingesloten binnenblokken, in het bijzonder van delen die vrij komen na het verdwijnen van de serres. Deze groene vingers kunnen gekoppeld worden aan een netwerk voor zacht verkeer.~~

C. Het herdefiniëren van de verschillende openruimtegebieden

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

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

D. Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer

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

E. Landbouw als beheerder van de open ruimte

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

F. Afbraak van in onbruik geraakte serres milieuverantwoord laten verlopen

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

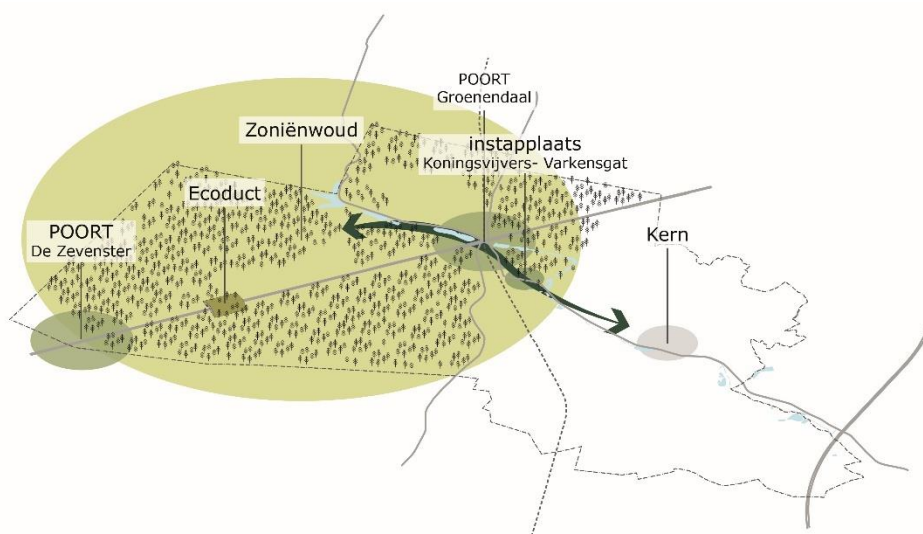
3.6.1.2 Ruimtelijke concepten

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

A. Zoniënwood, het groene hart

Het Zoniënwood vormt het groene hart van de gewenste openruimtestructuur. Conform de structuurvisie voor het Zoniënwood 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 langsheen de rand van het Zoniënwood krijgen op deze manier de kans om te fungeren als poort waarbij de connectiviteit tussen natuurlijk en bebouwd Hoeilaart centraal staat.

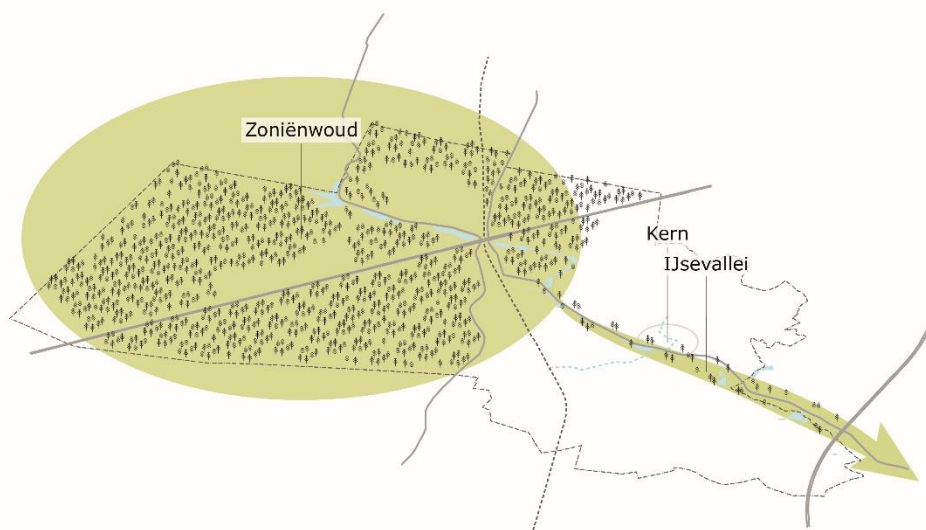
Binnen de gemeente Hoeilaart vormen Groenendaal en de Zevenster de poorten tot het Zoniënwood. Daarnaast wordt de zone Koningsvijver-Varkensgat, ter hoogte van het station Groenendaal, een instapplaats. De verschillende poorten en de instapplaats fungeren hier als toegang op plaatsen waar de recreatieve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

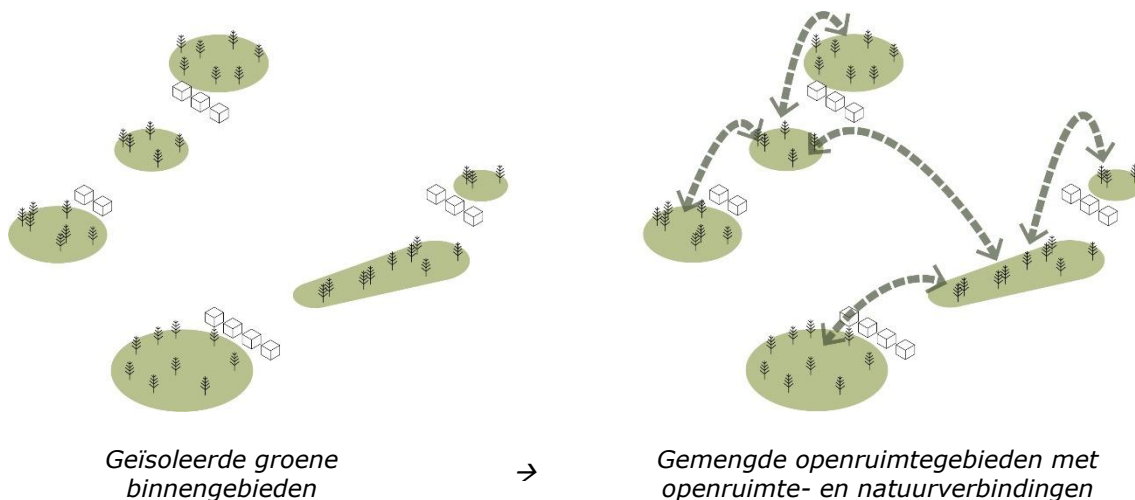
Verder takken ter hoogte van de kern de noord-zuidgerichte waterlopen Wijndaalbeek en Vosdelle/Terdellebeek aan op de IJse. Deze beken werden ingebuisd en fungeren de dag van vandaag nog louter als riolering en ter afwatering van hemelwater. Deze waterlopen zorgden echter voor de vormgeving van het reliëf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



C. Te verbinden gemengde openruimtegebieden als groene ademruimten

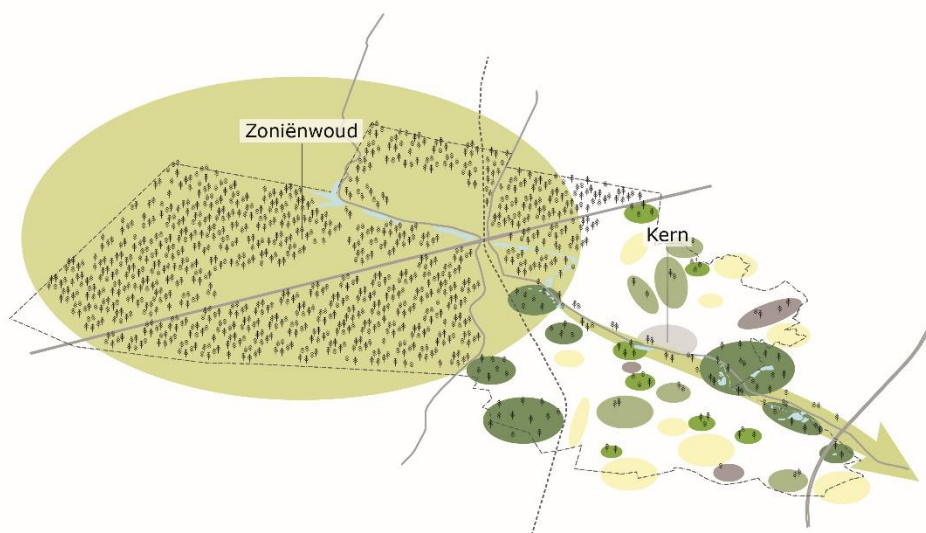
De aangeduide groene vingers in het originele GRS waren interessante concepten waarbij de openruimtegebieden aan de rand van de gemeente via de binnengebieden en via het reliëf in verbinding worden gebracht met de IJsevallei in het centrum. Naast het omvangrijk Zoniënwood, telt Hoeilaart immers nog talrijke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

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



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. **Daarom opteert de gemeente om het concept van de theoretische groene vingers te verlaten en 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 doorgetrokken tot in de kern.



3.6.1.3 Opbouw van de gewenste openruimtestructuur - beleidscategorieën

Zie kaart 02a en kaart 02b

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

De gewenste openruimtestructuur wordt als volgt opgebouwd:

- Globale elementen van de openruimtestructuur (zie kaart globale gewenste openruimtestructuur)
 - Zoniënwood als groen hart
 - IJsevallei als groene slagader
 - Openruimtegebieden als groene ademruimte
 - professionele landbouw
 - natuur
 - landbouw-natuurverweving
 - recreatieve belevingsgebieden

- Overkoepelende elementen van de openruimtestructuur (zie kaart gedetailleerde gewenste openruimtestructuur)
 - openruimteverbindingen
 - natuurverbindingen
 - vergezichten
 - landschap met traditionele kenmerken

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

A. Globale elementen van de openruimtestructuur

A1. Zonienwoud

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

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

A2. IJsevallei

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

A3. Openruimtegebieden

De vele openruimtegebieden binnen de gemeente Hoeilaart zijn hoofdzakelijk zones met een lokaal belang. De veelzijdigheid qua invulling van de openruimtegebieden vereist een verdere onderverdeling naar functies toe om te komen tot een gepaste toekomstvisie. Zo worden volgende types van openruimtegebied onderscheiden: professionele landbouw, natuur, landbouw-natuurverweving en recreatieve beleavingsgebieden.

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

De verschillende types openruimtegebieden worden onder C besproken.

B. Overkoepelende elementen van de openruimtestructuur

B1. Openruimteverbindingen

Openruimteverbindingen worden hoofdzakelijk gecreëerd om het aan elkaar groeien van bebouwde gebieden tegen te gaan. Ze vormen waar mogelijk verbindingen tussen de verschillende openruimtegebieden en streven op die manier de vorming van realiseerbare groene vingers na. Daarnaast kunnen openruimteverbindingen ook een fysieke verbinding vormen ten behoeve van de trage weggebruiker. Deze openruimteverbindingen kunnen

geconcretiseerd worden in één of meerdere RUP's voor de open ruimte waardoor ze ook een doorvertaling zullen krijgen in het vergunningenbeleid en dus de realiteit op het terrein.

B.2 Natuurverbindingen

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

B.3 Vergezichten

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

B.4 Landschap met traditionele kenmerken

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

B.5 Af te stemmen met woonontwikkeling

Op basis van het uitgangspunt 'het gecontroleerd verdichten van het perifeer landschap' opgenomen binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden enkele openruimtegebieden² (zie infra) voorzien van een overdruk 'af te stemmen op woonontwikkeling'. Deze overdruk pleit voor het behoud van het groene karakter en de openruimtestructuur binnen deze zone en de mogelijkheid om deze uitgangspunten af te toetsen met een beperkte woonontwikkeling. Om het openruimte karakter in deze gebieden ook voldoende te behouden en als meerwaarde voor de woonomgeving te laten functioneren wordt bij de opmaak van één of meerdere RUP's de maximale oppervlakte die aangewend kan worden voor het vormgeven van de woonontwikkeling beperkt tot maximaal 50% van de totale oppervlakte van het binnengebied. De overige ruimte behoudt een openruimtebestemming. Deze zones worden dan mee ingeschakeld in het verhaal van de stapstenen en stapsteenverbindingen.

C. Openruimtegebieden

Hierna volgt een beschrijving van de types openruimtegebieden. De individuele openruimtegebieden worden besproken in bijlage 5.1. 'Onderzoek naar invulling van openruimtegebieden'.

C.1 Professionele landbouw

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

² Openruimtegebieden met effectief een openruimtebestemming

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

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

C.2 Natuur

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

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

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

C.3 Landbouw-natuurverweving

Binnen de landbouwgebieden te Hoeilaart zijn er vaak ook kleine landschapselementen aanwezig zoals bomenrijen, bosjes, hagen, bermen, bloemenweide... Het is dan ook belangrijk dat in deze gebieden zowel de agrarische activiteiten, waaronder weiland en akkerbouw, als de aanwezige groenstructuren en kleine landschapselementen de nodige ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en elkaar te versterken. Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar duidelijke beheersovereenkomsten. Bovendien kan bij het uitdoven van landbouw op bepaalde percelen deze opportuniteit benut worden om de natuurlijke structuur te versterken of kan er geëvolueerd worden naar beheerslandbouw op bepaalde percelen.

C.4 Recreatieve belevingsgebieden

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

De recreatieve belevingsgebieden kunnen diverse functies en invullingen krijgen. De openruimtefunctie dient hierbij echter centraal te blijven. In de recreatieve belevingsgebieden horen nog steeds de 'traditionele' openruimtefuncties zoals (recreatieve) landbouw en natuur thuis. Hiernaast wordt er in deze gebieden de mogelijkheid geboden om

extra in te zetten op de beleving van deze openruimtegebieden voor de inwoners van Hoeilaart. Hierbij kan bijvoorbeeld ingezet worden op recreatief medegebruik in diverse maten en vormen gaande van een trage weg met rustpunt tot een buurtparkje met ontmoetingsruimte, speeltoestellen in materialen afgestemd op het openruimtekarakter van het gebied, volkstuintjes en dergelijke. Daarnaast kunnen bepaalde recreatieve functies ook een onderkomen krijgen binnen deze gebieden indien de gemeente de noodzaak hiertoe kan aantonen en indien er geen significante aantasting is van de openruimtefunctie. Voorbeelden hiervan zijn (jeugd-)verenigingen met een beperkte nood aan bebouwde en verharde ruimte die de omringende open ruimte maximaal kunnen benutten, sportmogelijkheden die toegankelijk zijn voor iedereen en ingebed zijn binnen een groene omgeving...

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

3.6.1.4 Ruimtelijke beleidselementen

A. Verhogen natuurwaarden Ijsevallei en bescherming plateau- en hellinggronden

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

B. Verdere subsidiëring van de kleine landschapselementen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

C. Consequente uitvoering van het ecologisch bermbeheer

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

D. Sensibilisatie van privé-eigenaars

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

E. Milieuverantwoorde afbraak van in onbruik geraakte serres

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

F. Ondersteunen bebossingsprojecten Vlaams gewest

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

G. Afsluiten van beheersovereenkomsten met de landbouw

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

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

Zie kaart 03

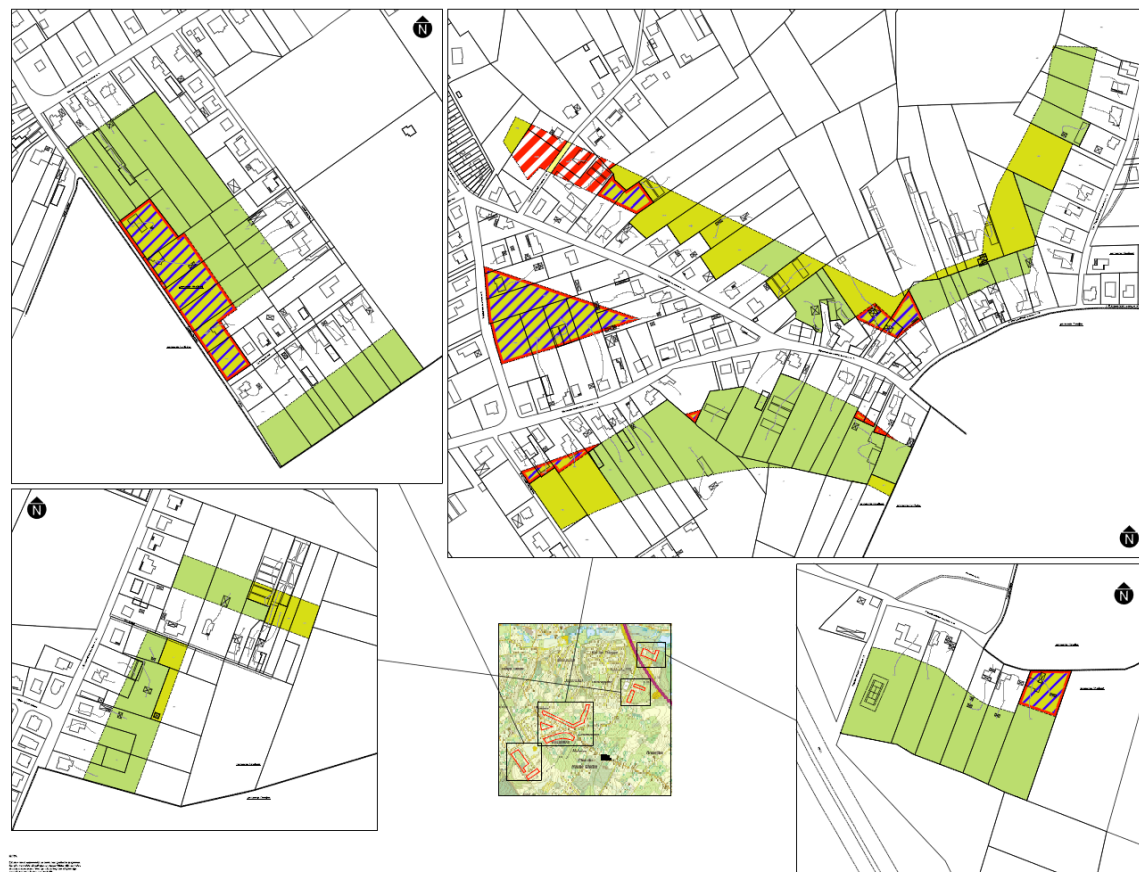
In gebieden, die op het APA als serregebied bestemd zijn, kunnen volgens de voorschriften van het APA bedrijfsgebouwen opgericht worden. Aangezien de randen van de open binnengebieden vaak als serregebied ingekleurd zijn, bestaat het risico dat er hier grootschalige ambachtelijke bedrijfsgebouwen opgericht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

Om de waardevolle binnengebieden ~~(als onderdeel van de groene vingers)~~ ten zuidoosten van de kern te vrijwaren worden verschillende serregebieden in juridische zin in Hoeilaart geschrapt (zie kaart). Het gaat over de serregebieden:

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

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

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



| Uittreksel RUP Herbestemming Serregebieden – grafisch plan

3.6.1.5 Doorvertaling van de visie op de overige deelstructuren

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

A. Doorbreken woonlinten

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

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

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

B. Binnengebieden

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

C. Basis bebouwde structuur

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

D. Evolutie APA

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

3.6.1.6 Strategische acties

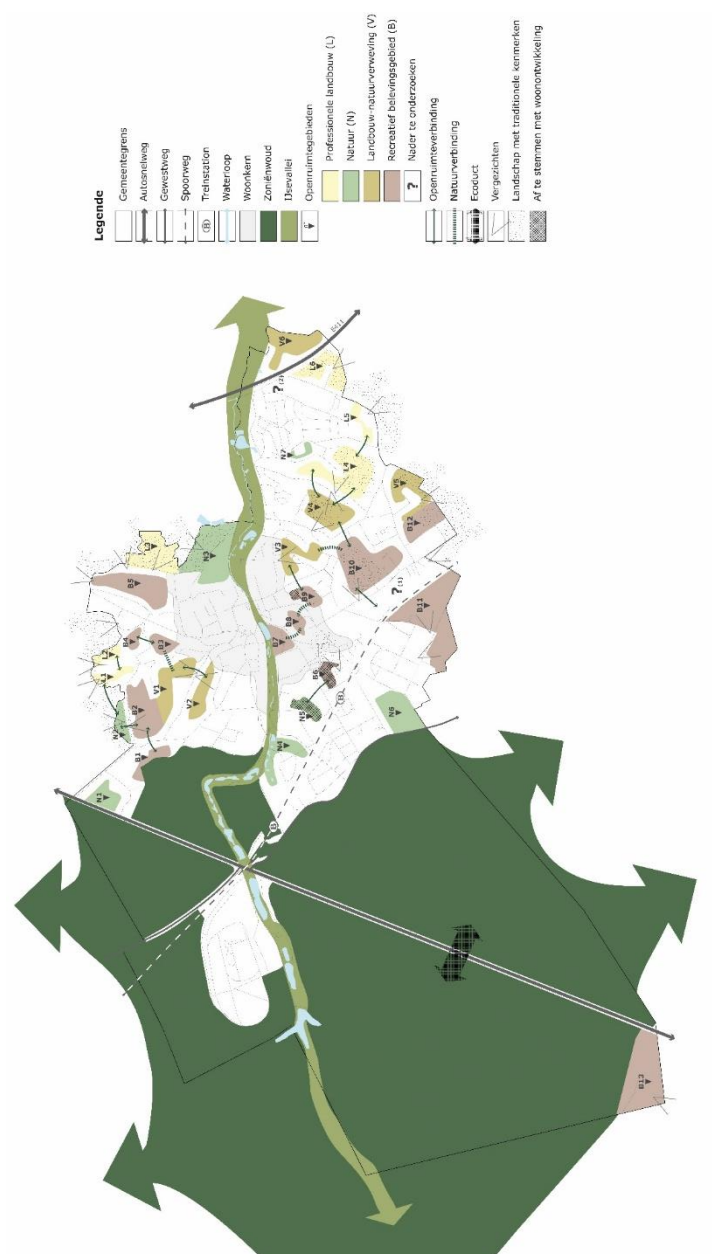
Ter creatie van een robuuste en coherente openruimtestructuur, is het noodzakelijk om de meest kwalitatieve openruimtegebieden met elkaar te verbinden. Dit creëert niet enkel nieuwe verbindingen voor natuur en ecologie, maar biedt ook mogelijkheden voor het voorzien van bijkomende trage wegen. Daartoe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

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

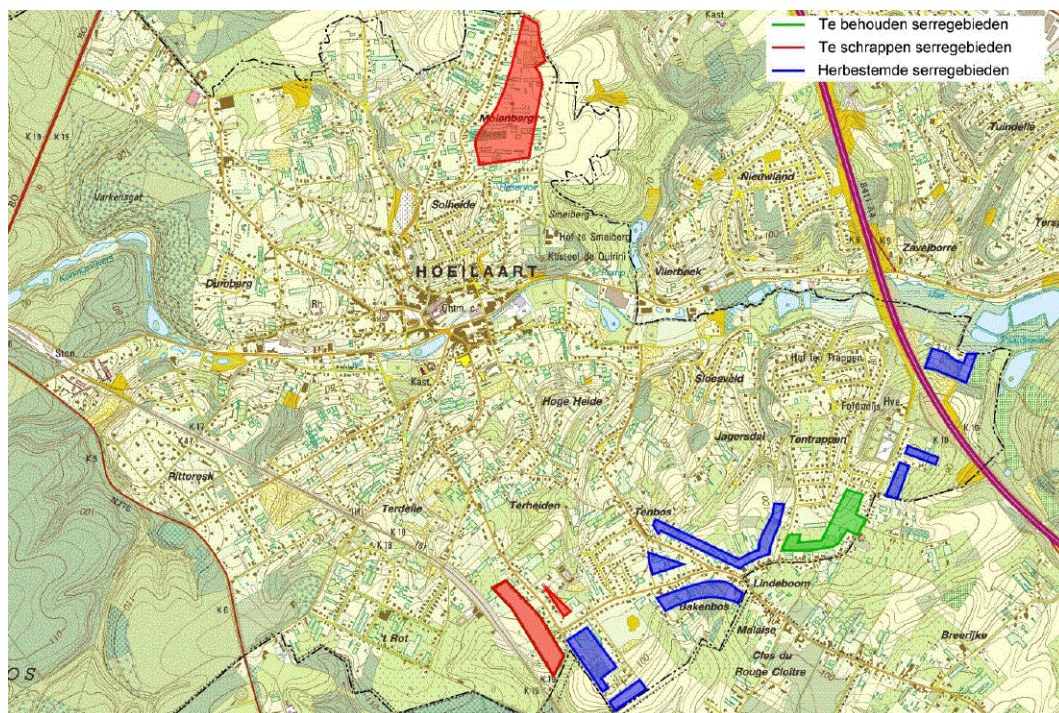
- doorbreken van woonlinten in functie van het creëren van nieuwe openruimteverbindingen en het vrijwaren van resterende openruimteverbindingen. Op deze manier krijgen de theoretische groene vingers effectief vorm als stapstenen en stapsteenverbindingen;
- herbestemmen van reservegebieden voor woonwijken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



Kaart 02b - Gedetailleerde gewenste openruimtestructuur



Kaart 03 – Serregebieden



3.6.2 Gewenste bebouwde ruimtestructuur

3.6.2.1 Uitgangspunten

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

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

B. Het gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap

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

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

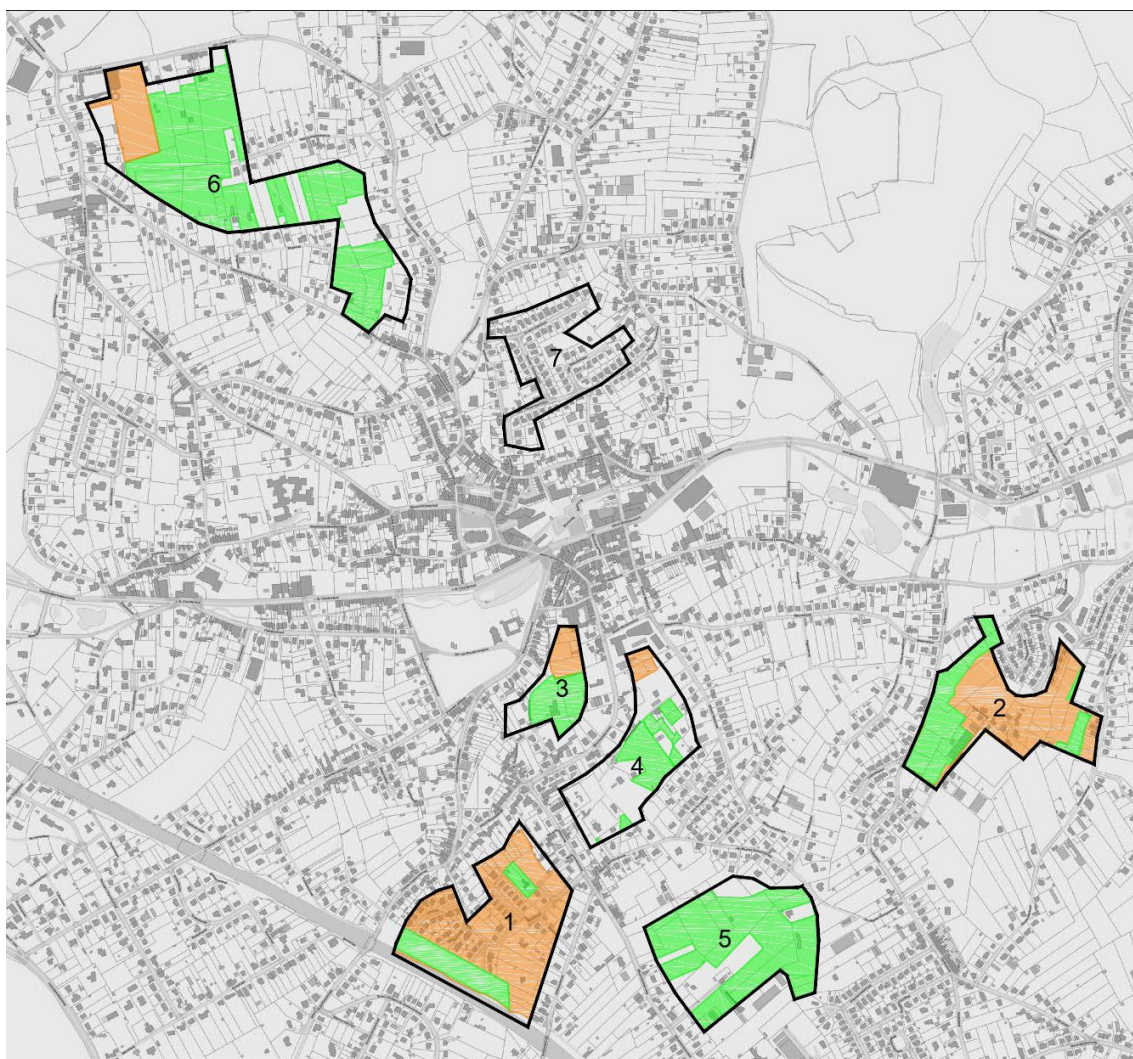
B.1 Aansnijden WUG en WRG

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

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

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

Onderstaande 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.



| locatie woonuitbreidingsgebieden - reservegebieden voor woonwijken

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

Nr. op kaart	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 schatten, enkel kleinschalige ontwikkeling als afwerkingsgebied: afwerken langs de straatzijde uitgezonderd Geneesheerstraat en verder te herbestemmen in functie van een groene openruimtebestemming met behoud van de reeds vergunde woningen -
5	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	/

| Invulling WUG en WR

B.2 Binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

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

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

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

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

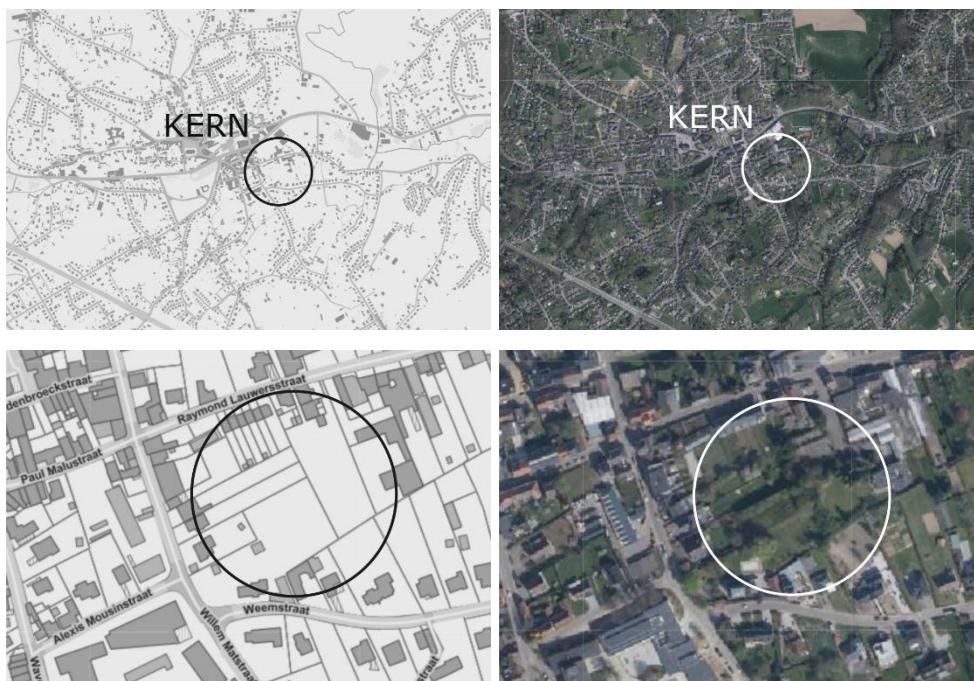
Globaal kunnen er twee types binnengebieden worden onderscheiden. Concreet betreft het een type met verdichtingsmogelijkheden (type 1) en een type waar verdere verdichting niet opportuun geacht wordt (type 2). Het onderscheid tussen beide types wordt verder verduidelijkt aan de hand van typevoorbeelden.

Type 1: binnengebied met verdichtingsmogelijkheden

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

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

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



| Situering binnengebied type 1 en zoom op GRB en luchtfoto

Type 2: Binnengebied zonder verdichtingsmogelijkheden

Indien binnengebieden niet voldoen aan de hierboven opgesomde voorwaarden (type 1) komen ze niet in aanmerking voor verdichting. Het gaat hier veeleer om binnengebieden in een landelijkere omgeving, op een ruimere afstand van de kern, de 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.

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



| Situering binnengebied type 2 en zoom op GRB en luchtfoto

Onderzoek naar binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

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

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

Deze indicatoren omvatten:

nummer indicator

- 1 digitaal terreinmodel - aandacht voor het geaccidenteerd terrein
- 2 overstromingsgevoelige gebieden - aandacht voor waterproblematiek
- 3 luchtkwaliteit - stikstofdioxide
- 4 luchtkwaliteit - fijn stof
- 5 mix aan basisvoorzieningen - winkels, diensten...
- 6 voorzieningenniveau - lager onderwijs

7	knooppuntwaarde openbaar vervoer
8	Mobiscore
9	ontsluiting via de openbare weg
10	reistijd tot de kern
11	ontsluiting door trage wegen - toets bestaande en gewenste tragewegenstructuur
12	open ruimte - aandacht voor bestaande open ruimte in het gebied
13	inwonersdichtheid
14	planologische bestemming

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

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

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

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

Zowel de objectieve screening als de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden in rekening gebracht om het ontwikkelingspotentieel en de geschiktheid van de sites/locaties om met wonen te worden ingevuld te bepalen. Daarom dienen beide selectiemethoden dan ook met elkaar te worden vergeleken.

De sites die zowel weerhouden zijn op basis van de objectieve screening als op basis van de toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur, zullen worden weerhouden als verdichtingslocaties. Waar noodzakelijk zullen de verdichtingsprojecten geconcretiseerd worden door de opmaak van één of meerdere RUP's. Er wordt daarbij aangeraden om minstens rekening te houden met een goed evenwicht tussen de bebouwde en onbebouwde ruimte, duurzame en innovatieve woonvormen, een duurzame hemelwaterhuishouding en goede bereikbaarheid van voorzieningen.

Voor de overige sites zullen specifieke (strategische) acties worden voorgesteld. Een overzicht van de sites die geselecteerd werden op basis van de objectieve screening, de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur en de combinatie van beiden, is weergegeven op onderstaande figuur.



- | Overzicht van weerhouden sites o.b.v. objectieve screening (paars), toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur (oranje) en combinatie van de objectieve screening en toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur (groen)

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

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

B.3. Nieuwe invulling van (verlaten) bedrijfsruimten

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

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

C. Alternatieve verdichtingsmethodes

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

C.1. Nieuwe woonvormen en duurzaam ruimtegebruik

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

zijn collectieve woonvormen als co-housing een te overwegen optie in functie van creatieve verdichting.

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

Daarnaast wil de gemeente het mogelijk maken om over het volledige grondgebied grote woningen of beeldbepalende gebouwen³ op te splitsen in meerdere wooneenheden, vergelijkbaar met de filosofie van het RUP Opsplitsen van grote woningen buiten de kern. Bij de opmaak van een dergelijk RUP zullen specifieke randvoorwaarden opgenomen worden die uitmaken of een gebouw al dan niet in aanmerking komt tot opsplitsing in verschillende wooneenheden. Zo zullen onder meer randvoorwaarden dienen opgenomen te worden omtrent het minimaal volume van het gebouw, de minimale footprint, de minimale perceeloppervlakte, de ligging van het gebouw, mobiliteit, woondichtheid en het gewenste groen karakter. De specifieke randvoorwaarden zullen verder onderzocht en bepaald worden bij de opmaak van het RUP.

C.2. Nieuwe verkavelingsvormen

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

C.3. Stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik⁴

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

D. Doorbreken van woonlinten in functie van de gewenste openruimtestructuur

In het bebouwd perifeer landschap dient verdere lintbebouwing vermeden te worden. Deze bebouwingsvorm heeft namelijk de voorbije decennia gezorgd voor het creëren van een barrière richting het uitgesproken Hoeilaarts landschap. Zoals reeds werd aangehaald vormt de gewenste openruimtestructuur de grondlaag voor de gewenste bebouwde ruimtestructuur. Bijgevolg dient de gewenste bebouwde structuur maximaal rekening te houden met de basisdoelstellingen en ruimtelijke concepten van de gewenste openruimtestructuur. Met andere woorden speelt de bebouwde ruimtestructuur, alsook de overige deelstructuren, een ondersteunende rol voor de open ruimte. De openruimte- en natuurverbindingen in woongebieden met landelijk karakter dienen hersteld te worden. Er wordt voorgesteld om de aanwezige woonlinten op strategisch gekozen locaties te doorbreken. Dit kadert in het beleid om stapstenen en stapsteenverbindingen effectief te

³ Met beeldbepalende gebouwen wordt onder meer bedoeld een landbouwgebouw dat niet langer voor landbouw gebruikt wordt wegens financieel minder interessant.

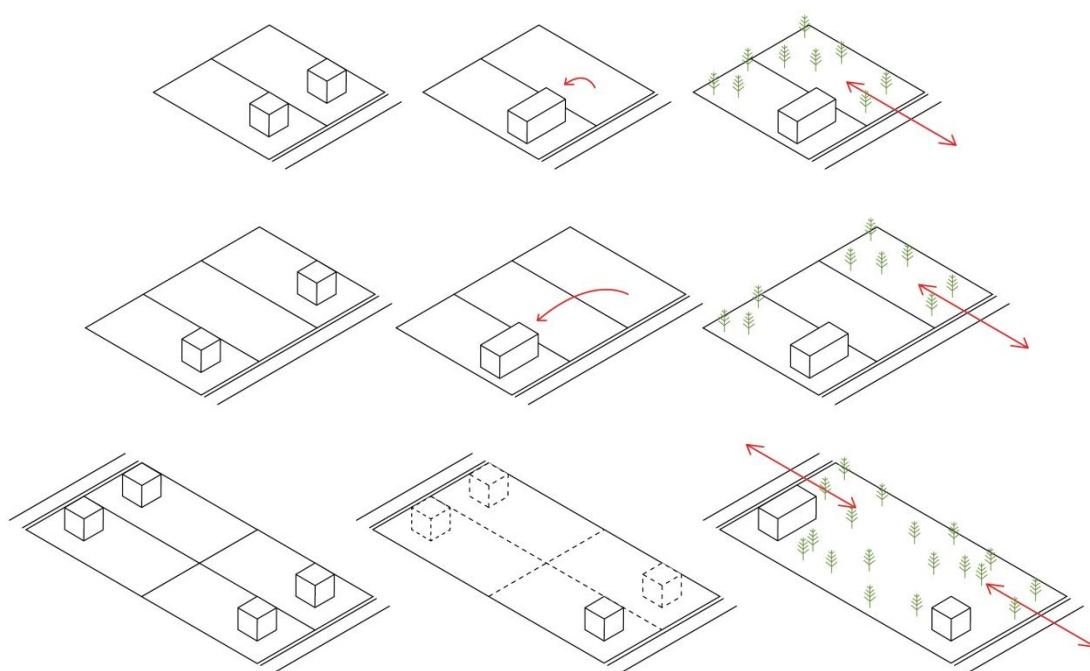
⁴ Het voor meerdere functies inzetten van ruimten en/of gebouwen.

realiseren op het terrein. 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 bouwmogelijkheden en bouwrechten verloren maar wordt wel open ruimte gespaard of gecreëerd.

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



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

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

F. Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt

Om actief te kunnen inspelen op de veranderende samenstelling van de bevolking en de gezinnen is het nodig om te beschikken over een gedifferentieerd woningaanbod. De gemeente wil actief inzetten op betaalbaar wonen en voldoende woonaanbod – al dan niet sociaal – voor Hoeilaart creëren. Daarnaast kunnen sociale huisvestingsinitiatieven zowel binnen als buiten de kern genomen worden, dit om de sociale verwevenheid binnen de gemeente te bevorderen. Samen met de nood aan meer sociale inbreng in de huisvestingsmarkt is het nodig om in het woningaanbod verschillende types te voorzien:

gezinswoningen, bejaardenwoningen en woningen voor één- of tweepersoonsgezinnen en dit zowel in de traditionele bebouwingsvormen als in nieuwe, alternatieve wijzen van bouwen (vb. [zorgwoningen](#), [collectieve woonvormen](#)...). Daarbij moet gezorgd worden voor zowel sociale als privé-initiatieven, [analoog met het gevoerde initiatief voor de uitbouw van het jeugdbegeleidingstehuis Kinderdorp in de Tentrappenstraat](#).

H. J.B. Charlierlaan en A. Biesmanslaan als as van kernontwikkelingen⁵

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 dichtbij deze as ingeplant.

I. Gemeenschapsvoorzieningen versterken in de kern langsheen de openbaarvervoerscorridor

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

J. Maximale verweving van functies

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

K. Versterking woonfunctie op de assen naar de treinstations

Verdichting van de woonfunctie is aangewezen langsheen de woonassen J.B. Charlierlaan, Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat. Deze vormen namelijk belangrijke verbindingen tussen de stationsomgevingen en de kern. Naast de woonassen zelf komen ook enkele aansluitende binnengebieden in aanmerking voor woonverdichting (zie kaart selectie ontwikkelingsgebieden objectieve screening p.57).

3.6.2.2 Ruimtelijke concepten

De kern en stationsomgeving Hoeilaart als strategische verdichtingsruimten⁶

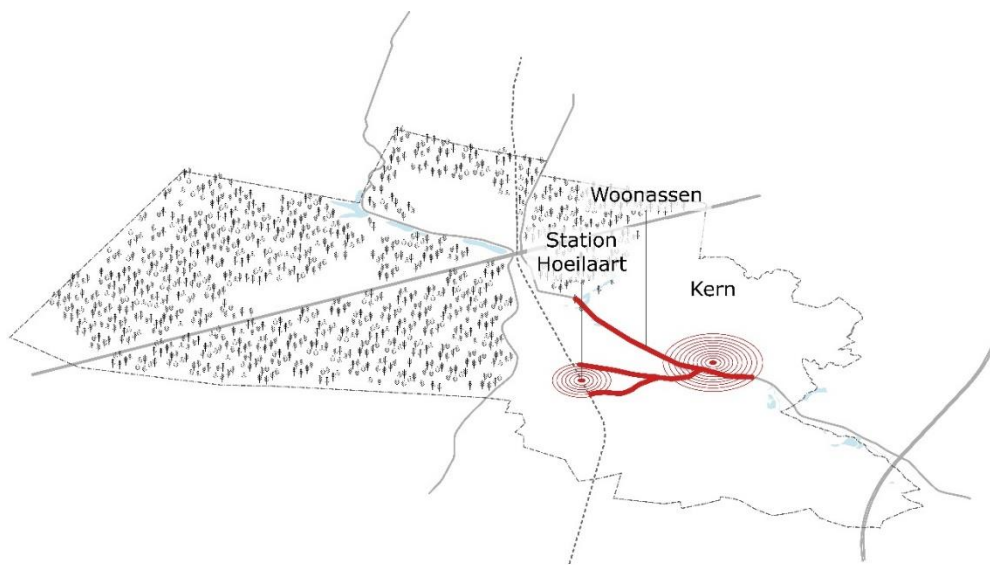
Als verdichtingsruimten wordt gekozen voor:

- de **kern** van Hoeilaart en rechtstreeks aansluitende gebieden omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties;

⁵ Het ontwerpen, creëren en geleidelijk veranderen van het centrum.

⁶ Ruimten binnen de bestaande bebouwde ruimte waarbij de onbebouwde delen op een doordachte manier bijkomend bebouwd worden, strevend naar hogere dichtheden als manier om te komen tot een beter of intensiever gebruik van de ruimte.

- 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.



Afstemmen van de bebouweruimtestructuur op de openruimtestructuur

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



3.6.2.3 Beleidscategorieën

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.6.2.4 Ruimtelijke beleidselementen

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

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

Binnen de huidige planningscontext blijkt dat de gemeente Hoeilaart geen behoefte heeft aan bijkomende mogelijkheden voor woningbouw. De huidige voorzieningen volstaan ruimschoots om aan de behoefte te voldoen. ~~tot 2007 en zelfs tot 2017. Omdat 2007 als einddatum van de huidige planperiode voorbij is, wenst de gemeente een duidelijke fasering voor te stellen van de niet aangesneden woonuitbreidings- en woonreservegebieden.~~

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

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

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

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

~~Bijkomende woningen dienen gesitueerd te worden in de kern van de gemeente. Dit betekent dat woonuitbreidingsgebieden die dichtst bij de kern gelegen zijn primair aangewend zullen worden en enkel voor sociale doeleinden. Op die manier bekomt men een kernversterking, mogelijkheden voor de eigen bevolking en creëert men een groter draagvlak voor commerciële voorzieningen in de kern van Hoeilaart.~~

~~Er worden twee woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld met hoge prioriteit:~~

- ~~• Het woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld~~
- ~~• Het woonuitbreidingsgebied Sloesveld~~

~~Twee woonuitbreidingsgebieden krijgen een lage prioriteit naar ontwikkeling toe. Een ontwikkeling op een later tijdstip blijft echter wel mogelijk:~~

- ~~• Het woonuitbreidingsgebied Terheidestraat~~
- ~~• Het woonuitbreidingsgebied Geneesheerstraat~~

Niet alle woonuitbreidingsgebieden zijn door hun ligging ten opzichte van de kern, woonassen en stationsomgeving Hoeilaart of ruimtelijke kenmerken (zoals bv. het aanwezige

reliëf) even geschikt voor kernversterking. Dit wordt bevestigd binnen het gevoerde locatieonderzoek van VITO en kent reeds een doorvertaling in de visie van de gewenste openruimtestructuur (zie kaart 02b – Gedetailleerde gewenste openruimtestructuur). Op basis hiervan wordt het toekomstperspectief voor elk woonuitbreidingsgebied hieronder toegelicht:

- Het woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld

Dit blok wordt omsloten door de spoorlijn Brussel-Namen, de Nilleveldstraat, de Waversesteenweg, de Rowiestraat en de Coppensstraat. Dit binnengebied sluit nauw aan bij het station én het centrum. Een kleine sociale verkaveling van 17 loten (gemeentelijk initiatief) gelegen in dit gebied werd in 2008 op de markt gebracht.

Hierbij wordt gedacht aan het bouwen in hogere dichtheden (groepswooningbouw met beperkte kavelgrootte) met daarbij telkens ruime groene gemeenschappelijke ruimte. De nodige voetgangers en fietsrelaties worden gefaciliteerd en er wordt rekening gehouden met de groene vingers. Er wordt een mix van woontypologieën (gesloten bebouwing, gekoppeld en vrijstaand) aangeboden voor de verschillende doelgroepen in de vorm van kavels, huurwoningen en koopwoningen. Er is ruimte voor een 40-tal woongelegenheden.

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

- Het woonuitbreidingsgebied Sloesveld

Dit binnengebied sluit aan bij de sociale woonwijk Sloesveld en ligt op korte afstand van het centrum van Hoeilaart. Het gebied sluit goed aan bij de fiets- en openbaarvervoersas in de IJsevallei. Vandaag is er reeds een volledig vlakke en verkeersarme fietsroute tussen het WUG Sloesveld en het centrum. Bovendien beschikt het gebied over een halte op de busverbindingen naar Leuven en Brussel en op tangentiële lijn naar de luchthaven van Zaventem. In het kader van het doelgroepenbeleid wordt er een mix van sociale kavels (open karakter, bestemd voor middenklasse) en huurwoningen (eerder gesloten karakter, sociale woningen) voorzien. Hierbij worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor het WUG Station (hogere dichtheden, grote gemeenschappelijke groene ruimtes, rekening houden met groene vingers, mix van woontypologieën). Er zou eveneens ruimte zijn voor een 40-tal woongelegenheden. Er zal een inrichtingsplan/RUP worden opgemaakt die de ontsluiting en de groene vinger (met integratie van het natuurgebied op de hoek van de Molenstraat-Ten Boslaan) vastlegt.

De opmaak van het RUP WUG Sloesveld werd reeds opgestart. Het RUP zal gefinaliseerd worden om een woonontwikkeling mogelijk te maken met specifieke aandacht voor de aanwezige natuur- en landschapswaarden en groenbehoud in het algemeen. Aanwezige vergunde of vergund-geachte woningen blijven behouden.

- Het woonuitbreidingsgebied Terheidestraat

In dit woonuitbreidingsgebied is er nog een restzone van minder dan 0,5 ha aanwezig met ruimte voor enkele woningen langs uitgeruste wegen. Hier kunnen dus nog slechts een beperkt aantal potentiële kavels gerealiseerd worden.

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

- Het woonuitbreidingsgebied Geneesheerstraat

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



| Uittreksel weerhouden sites selectie- en locatieonderzoek

Verder worden volgende opties genomen:

- ~~Woonreservegebieden~~ Reservegebieden voor woonwijken

~~De woonreservegebieden Waversesteenweg en J.Lindtsstraat worden gedeeltelijk behouden i.f.v. woonprojecten op langere termijn.~~

De reservegebieden voor woonwijken Waversesteenweg en J. Lindtstraat worden niet langer behouden. Er is nog voldoende groeimarge binnen de huidige woongebieden en ze werden niet weerhouden binnen het locatieonderzoek als potentieel te ontwikkelen gebieden voor strategische verdichting. Enkele restpercelen⁷ kunnen worden afgewerkt.

- Uitbreidingsmogelijkheden voor scholen

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

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

- Engagement ~~groendooradering~~ groene vingers

Om de ~~groendooradering~~ groene vingers, die diep kan doordringen in de bebouwde ruimte van Hoeilaart, te behouden en te versterken worden ~~de grote delen van de woonreservegebieden Waversesteenweg (met uitzondering van de af te werken restpercelen⁸) en J.Lindtsstraat~~ en delen van het woonuitbreidingsgebied Sloesveld maximaal gevrijwaard van bebouwing. Eerder dan naar een zachtere officiële

⁷ met uitzondering van de af te werken restpercelen langsheen de zuidoostelijke kant van het eerste deel van de insteekweg aan de Waversteenweg richting de gemeentelijke boomgaard

⁸ idem

bestemming te gaan, engageert het bestuur zich om (delen van) deze gebieden op termijn te verwerven om speculatie tegen te gaan en om het groene ~~vinger~~ karakter van de locaties te bestendigen. De eigenaars van gronden, die in privéhanden blijven, zullen uitgenodigd worden om eenzelfde beheersprotocol te onderschrijven.

~~Concluderend wordt volgende woonprogrammatie voorgesteld: Er wordt hierbij uitgegaan van een noodzaak van ca. 24 bijkomende woningen per jaar (zie informatief deel) of ca. 120 over 5 jaar.~~

~~Fase 1 : 2007 — 2012~~

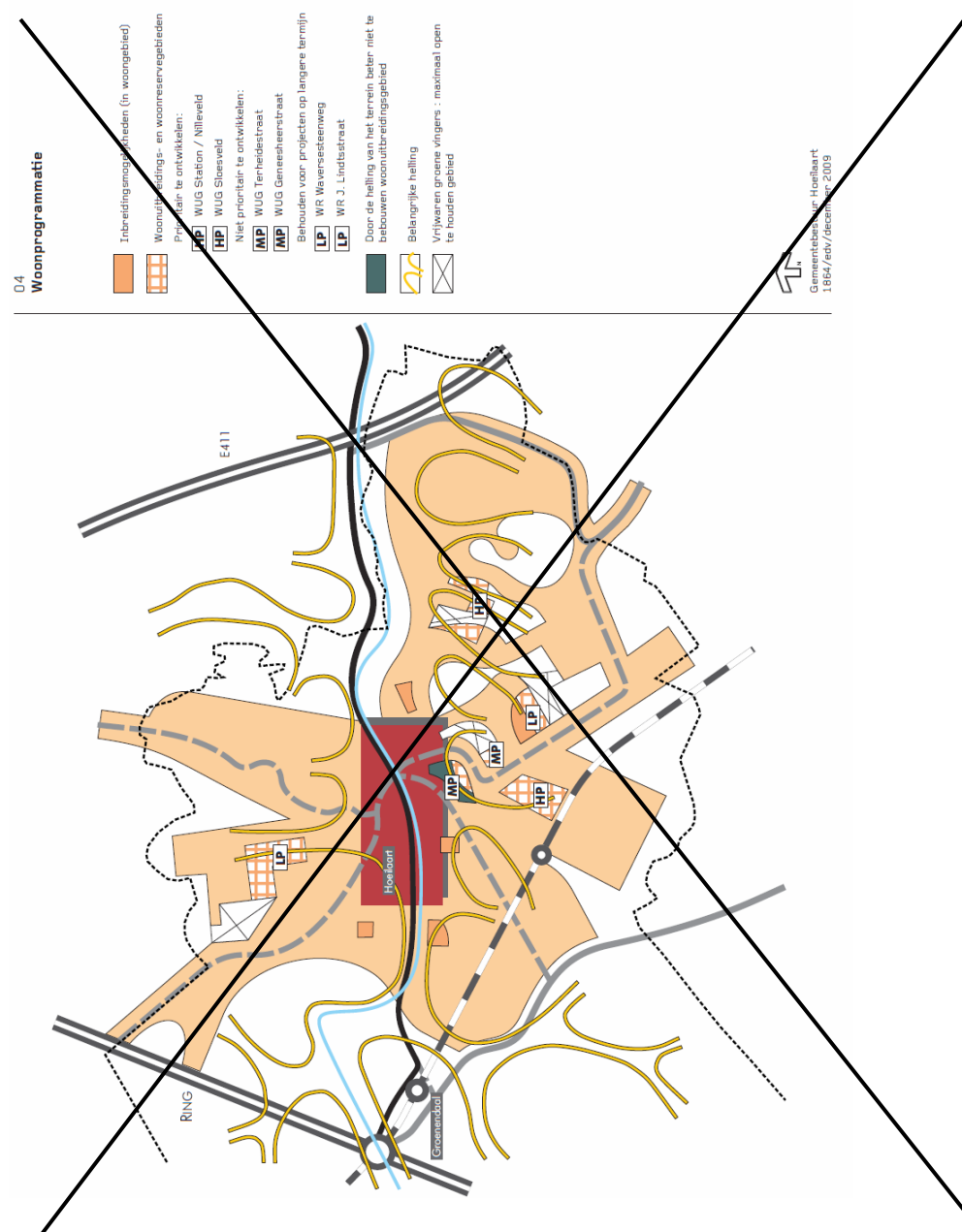
- ~~• Invullen uitgeruste percelen (privaat initiatief)~~
- ~~• Inbreidingsprojecten BPA's centrum (deels sociale huur en koopwoningen)~~
- ~~• Invullen 50% van de onbebouwde niet uitgeruste gebieden in landelijk woongebied (privaat initiatief):~~
- ~~• Fasegewijs aansnijden woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld en Sloesveld (gemeentelijk initiatief) (sociale kavels + huurwoningen)~~

~~Fase 2 : 2012 — 2017~~

- ~~• Invullen uitgeruste percelen~~
- ~~• Inbreidingsprojecten BPA's centrum (deels sociale huur en koopwoningen)~~
- ~~• Invullen 50% van de onbebouwde niet uitgeruste gebieden in woonzone (privaat initiatief):~~
- ~~• Fasegewijs aansnijden woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld en Sloesveld (gemeentelijk initiatief) (sociale kavels + huurwoningen)~~

~~De overige woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden zullen pas ten vroegste na 2017 in aanmerking komen voor ontwikkeling.~~

Kaart 04 – Woonprogrammatie



B. Vervanging van bestaande woningen door appartementen reguleren

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

C. Stimuleren van renovatie bestaande woningen

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

D. Afwerken van bebouwingsranden naar de binnengebieden

Om de kwaliteit van de open ruimte in de binnengebieden te verzekeren moeten de bebouwingsranden en perceelsranden die hieraan grenzen op een kwalitatieve manier afgewerkt worden. Daar waar deze grenzen nu zeer rommelig zijn afsluitingen, hagen en

~~gebouwen komen door elkaar voor dient dit gereguleerd te worden zodat een meer uniform en kwalitatief landschapsbeeld ontstaat. Hierbij is het belangrijk, bij het uitvaardigen van een mogelijk gemeentelijke bouwverordening dat er nog steeds een aantal mogelijkheden over blijven zodat de eigenaars vrij kunnen kiezen. Sensibilisatie is hierbij belangrijk.~~

E. Woningdifferentiatie

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

F. Een door de overheid gestuurd sociaal woonbeleid

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

G. Behoud van waardevolle grootschalige panden

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

H. Rechtszekerheid bieden aan bedrijvigheid

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

I. Nieuwe bedrijvigheid toelaten binnen het woongebied

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

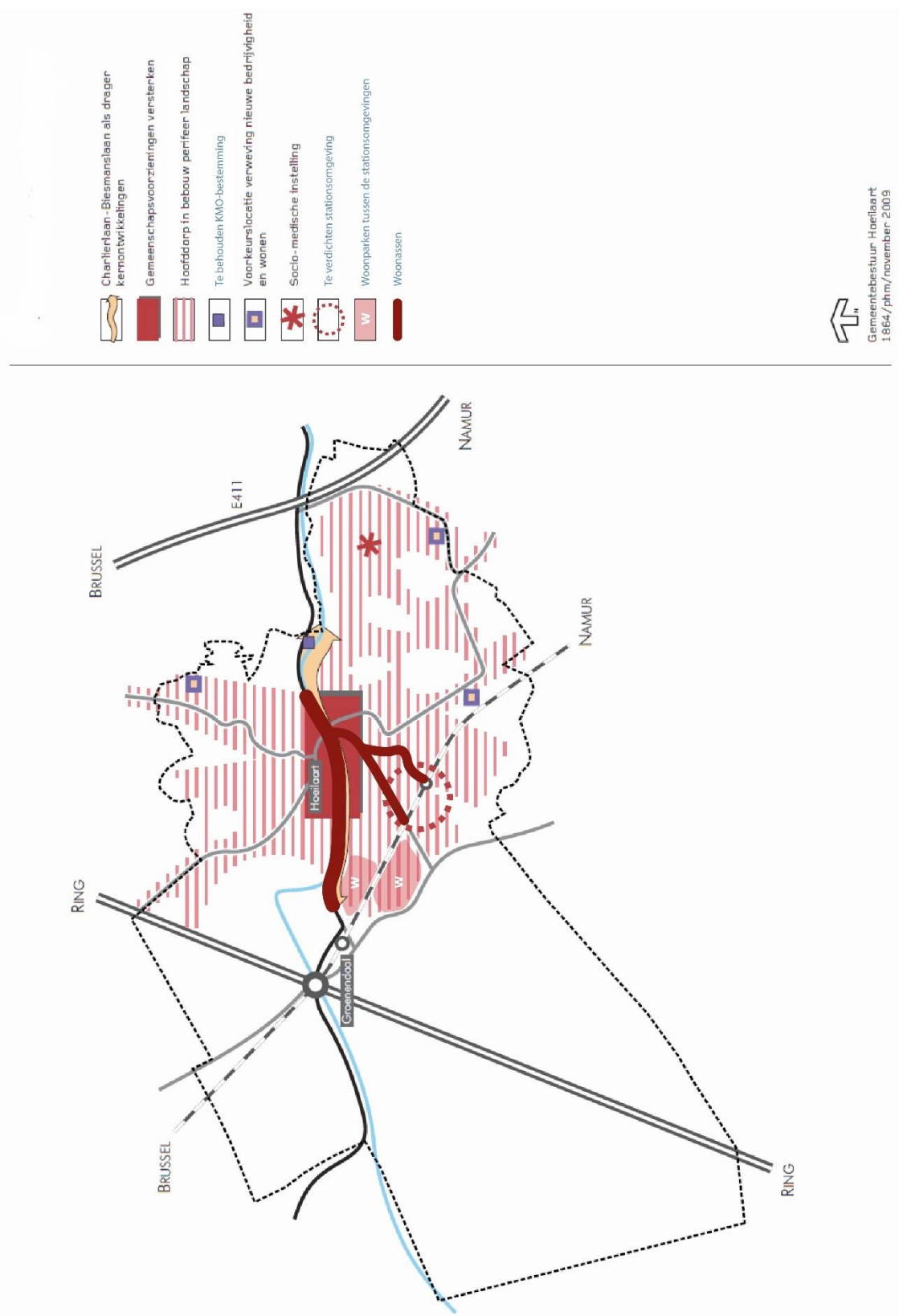
J. Een aangepast beleid voor woningen buiten de geëigende bestemmingszones

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

K. Ondersteunen van het kernwinkelgebied

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart. Het kernwinkelgebied werd vastgelegd in het RUP Kern (definitief vastgesteld dd. 16 december 2015).

Kaart 05 – Gewenste bebouwde ruimtestructuur



3.6.3 Gewenste verkeersstructuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, blijven de uitgangspunten, de ruimtelijke beleidscategorieën en de ruimtelijke beleidselementen bewaard. Er wordt onder de ruimtelijke beleidselementen een item toegevoegd bij punt 3. 'Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters', concreet punt 3.d 'de uitbouw van een overkoepelend tragewegennetwerk.'

3.d 'De uitbouw van een overkoepelend tragewegennetwerk'

De gemeente heeft een ontwerp-beleidsplan trage wegen opgemaakt en wil dit plan – en eventueel latere actualisaties van dit plan – gebruiken om haar visie op het tragewegennetwerk te realiseren op het terrein. Bij de opmaak van RUP's en de ontwikkeling van nieuwe projecten zal de gemeente erop toezien dat de ontbrekende stukken van het netwerk zoals opgenomen in de gewenste structuur van de trage wegen effectief worden meegenomen en gerealiseerd.

3.6.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.7 Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

3.7.1 Kernversterking

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.7.2 Uitbreiding parksfeer

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.7.3 Uitbouw centrum-as

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

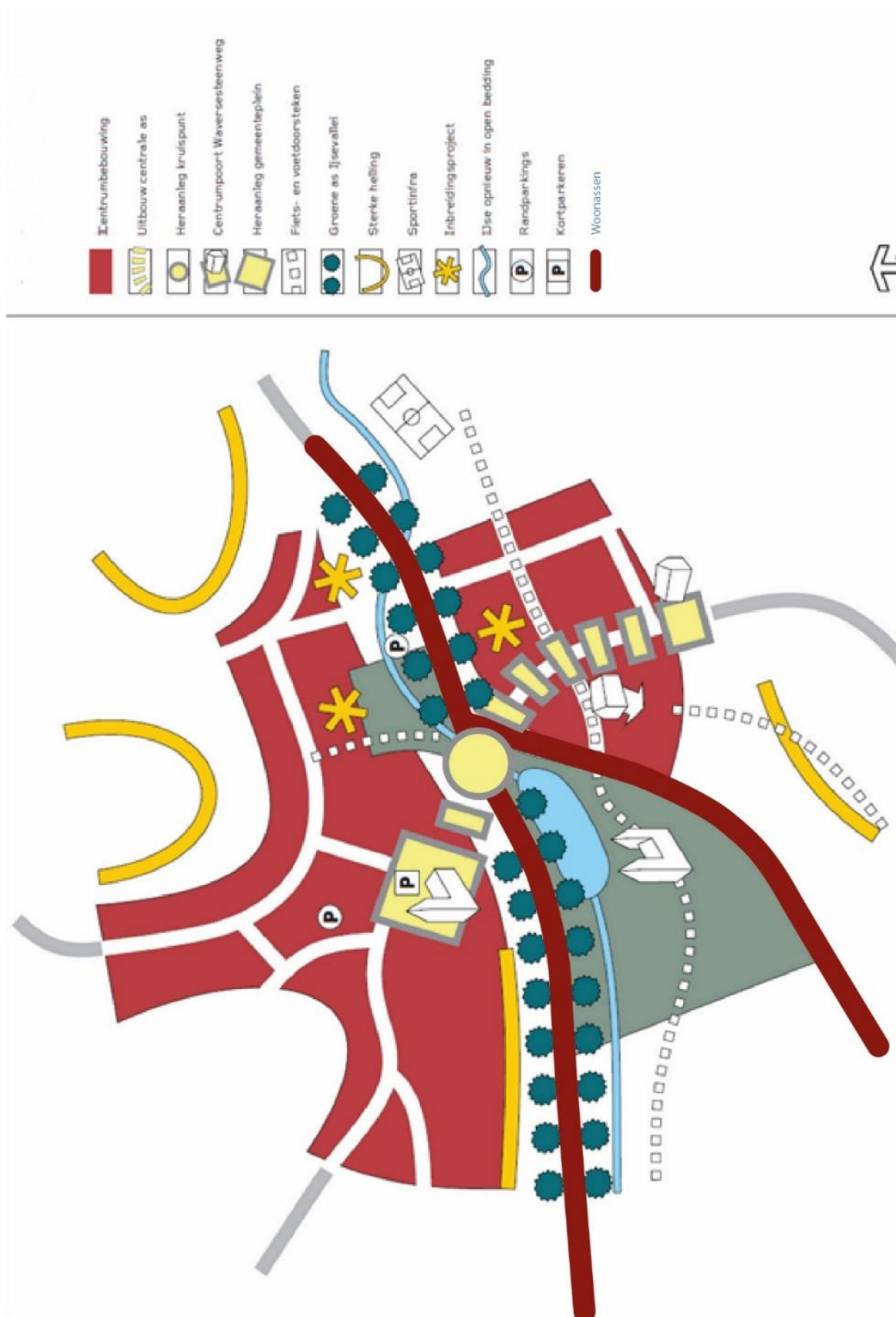
3.7.4 Uitbouw woonassen tussen de kern en treinstations

De verbindingssassen tussen de kern en de treinstations komen in aanmerking voor verdichting in functie van wonen. Ten eerste de J.B. Charlierlaan, gezien deze als de verbinding vormt tussen het station van Groenendaal en de kern. Ten tweede kunnen ook de assen Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat in aanmerking komen voor verdichting, gelet op de verbinding van deze assen tussen het station van Hoeilaart en de kern.

3.7.5 Uitbouw van een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

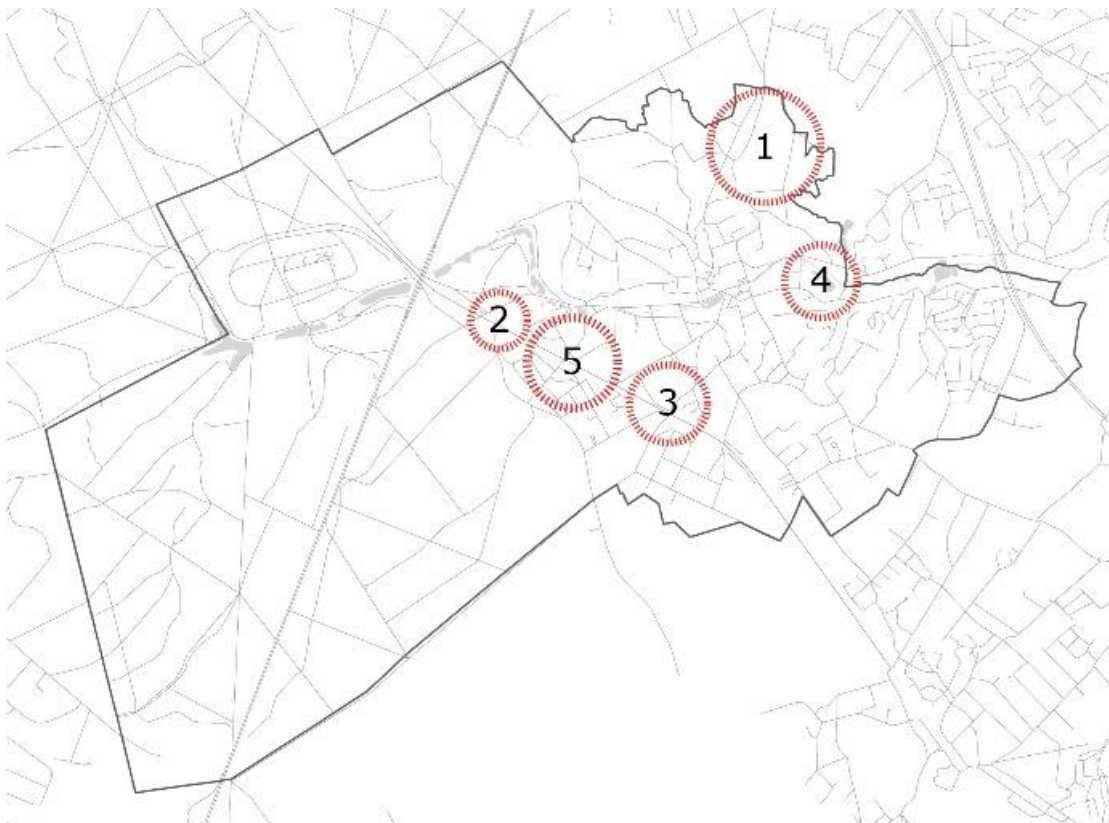
Kaart 09 – Hoeilaart op microschaal



3.7.6 5 strategische gebieden

Binnen de gemeente Hoeilaart werden 5 strategische gebieden geselecteerd omwille van nieuwe tendensen en/of nieuwe toekomstperspectieven. Deze gebieden worden hieronder aangeduid.

- 1. Serregebied Molenberg
- 2. Stationsomgeving Groenendaal
- 3. Stationsomgeving Hoeilaart
- 4. KMO-Zone site Desbeck
- 5. Woonparken tussen de stationsomgevingen



| Aanduiding strategische gebieden

Elk strategisch gebied wordt kort toegelicht. Deze bestaat uit een inleiding waarna vanuit analyse en onderzoek inzichten gebundeld worden in knelpunten en potenties. Tot slot wordt de toekomstvisie geschetst onder de vorm van strategische beleidsvoorstellen.

3.7.6.1 Serregebied Molenberg

A. Inleiding

Serregebied Molenberg bevindt zich in het noordoosten van de gemeente en is een binnengebied dat grotendeels wordt omsloten door woonontwikkelingen langs de Jezus-Eiksesteenweg, Keizerstraat en Koedaalstraat. De voormalige invulling met serres is nagenoeg volledig verdwenen en hoofdzakelijk vervangen door zeer diepe en smalle tuinpercelen.

B. Inzichten

B1. Knelpunten

- sterk geprivatiseerd binnengebied zonder openbare voetwegen/wandelpaden
- versnipperde eigendomsstructuur met smalle en diepe percelen met weinig belevingswaarde
- relatie met de omgeving (visueel en functioneel) wordt belemmerd door bebouwingslinten langsheen omringende wegenis
- het bebouwen van onbebouwde percelen met bebouwingsmogelijkheden kan de relatie met de omgeving nog verder beperken
- leegstaande percelen aan de n-o grens die bebouwd zouden kunnen worden (afwerking bouwlinten) en o-w zichten zouden belemmeren
- het APA laat toe om bestaande serres om te vormen tot KMO's

B2. Potenties

- nog relaties met de omgeving door onbebouwde percelen en dit voornamelijk in het noordoosten langsheen de Koedaelstraat en het zuiden langsheen de Keizerstraat
- lage dichtheid aan de NO kant hetgeen ontwikkelings- en verbindingsmogelijkheden schept met aanpalend biologisch zeer waardevol landschap
- grootschalig binnengebied met veel beschikbare open ruimte die momenteel grotendeels onderbenut blijft door het sterkt privaat karakter en de configuratie van de percelen

C. Toekomstvisie

In dit onderdeel wordt de toekomstvisie voor het strategische gebied serregebied Molenberg uitgewerkt. De visie vertrekt maximaal vanuit de bestaande toestand. Er worden dan ook geen bijkomende woningen voorzien. Voor het serregebied Molenberg worden twee scenario's naar voor geschoven telkens vanuit een andere benadering van het binnengebied.

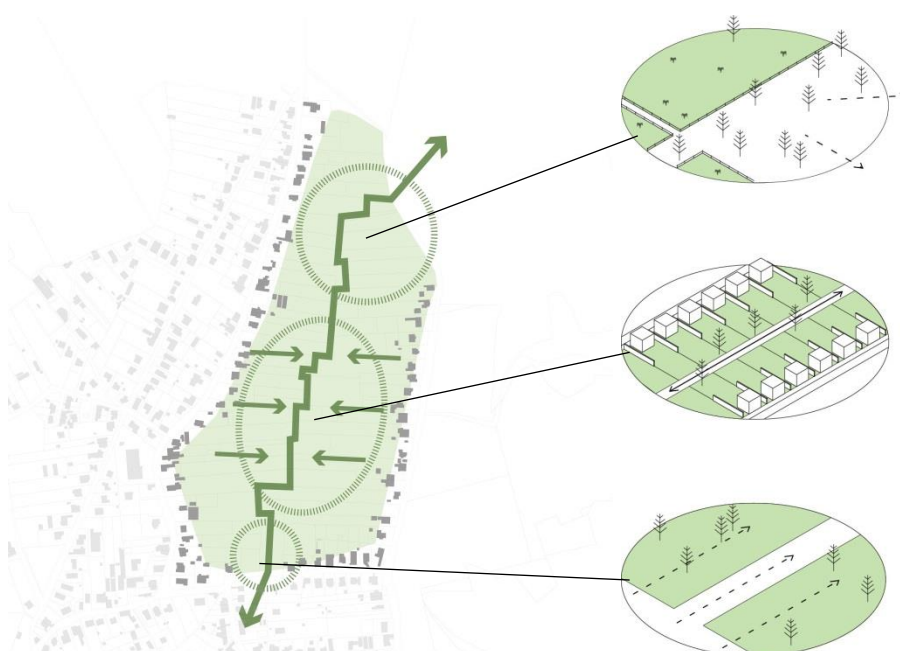
C1 Scenario 1 creëren van een groene as

Een eerste scenario gaat uit van een binnengebied met een publiek toegankelijke groene as. De groene as kan geijkt worden op de bestaande perceelstructuur en zorgt voor een kwalitatieve verbinding tussen het centrum van Hoeilaart en het noordelijk gelegen open landschap. Op de as kunnen drie strategische zones afgebakend worden.

De meest zuidelijke zone wordt gekenmerkt door het vrijwaren van het doorbroken woonlint langsheen de Keizerstraat. Hier worden op deze manier verschillende zichten naar het binnengebied bestendigd.

De centrale zone wordt gekenmerkt door een trage verbindingsweg die de Keizerstraat verbindt met het noordelijke gedeelte van de Koedaelstraat. Langsheen deze trage weg kunnen verschillende kleinschalige open ruimten gekoppeld worden om de recreatieve belevingswaarde te verhogen. Voorbeelden hiervan zijn publieke rustplekken of kleinschalige speeltuintjes.

Een laatste zone wordt geselecteerd in het noorden. Door het aanwezige open landschap en kwalitatieve vergezichten richting het oosten wordt geopteerd om deze zone te vrijwaren van bijkomende bebouwing en het woonlint niet af te werken langsheen de Koedaelstraat. De invullingen in deze zone dienen het open landschap te versterken. Een voorbeeld hiervan zijn maneges in combinatie met open groengebieden.

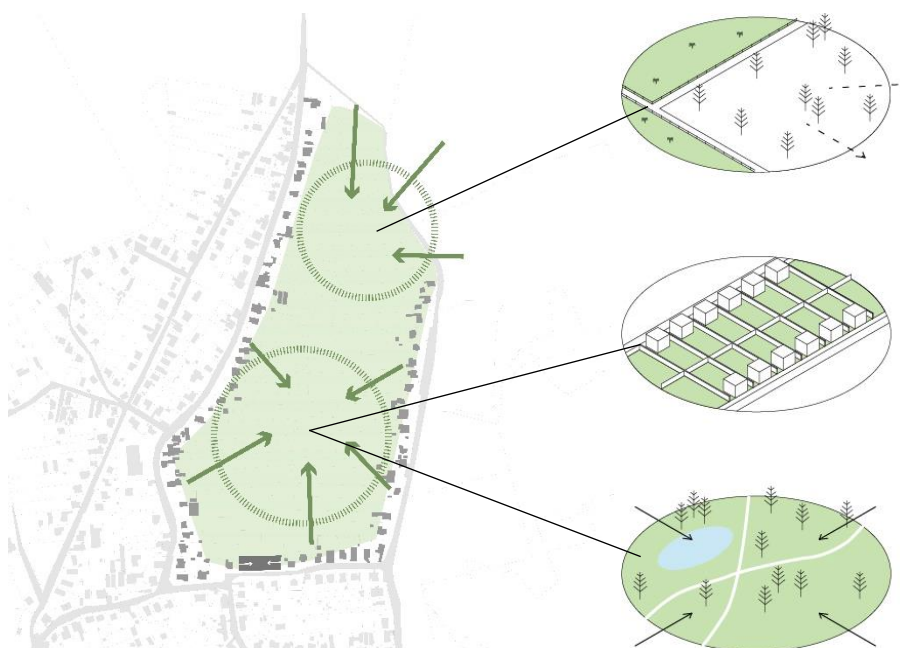


| Invulling binnengebied vanuit een centrale groen as

C2 Scenario 2 creëren van een bewonerspark

Een tweede scenario gaat uit van een binnengebied met een (semi)-privaat bewonerspark. Hierbij zorgt het afwerken van het woonlint langsheen de Keizerstraat in het zuiden voor een intiemer binnengebied. Het introverteren van het binnengebied biedt enerzijds mogelijkheden om de bestaande perceelstructuur met langgerekte tuinen te behouden. Anderzijds kan een parkontwerp met een centrale collectieve ruimte zorgen voor een kwalitatieve meerwaarde voor de omwonenden.

Voor de noordelijke zone wordt ook in dit scenario geopteerd voor een invulling die het open landschap versterkt. Waardoor de vergezichten naar het oosten bewaard blijven.



| Invulling binnengebied vanuit een (semi)-privaat bewonerspark

3.7.6.2 Stationsomgeving Groenendaal

A. Inleiding

De stationsomgeving van Groenendaal bevindt zich in een belangrijke transitieperiode. De unieke locatie, op de overgang van het unieke natuurgebied van het Zoniënwood naar de stedelijke kern van Hoeilaart, draagt hier in belangrijke mate toe bij. De huidige bestemmingen in de omgeving zijn vaak achterhaald en er is nood aan één globale visie die alle functionele en ruimtelijke aspecten met elkaar verbindt. Onder het strategisch gebied stationsomgeving Groenendaal wordt concreet verstaan het station Groenendaal met het aansluitende bedrijvenpark en de manegezone langsheen de Groenendaalsesteenweg.

B. Inzichten

B.1 Knelpunten

- vanwege de structurele, architectonische en landschappelijke ingrepen die zich hebben voorgedaan in de laatste jaren geeft de stationsomgeving een eerder verlaten en verwaarloosde indruk
- relatief ver van het centrum van Hoeilaart (+/- 1.8 km)
- gebrek aan basisvoorzieningen zoals openbare toiletten, openbare lockers, een ticketbalie, een plek om te zitten en te rusten, fietsverhuur en gerelateerde faciliteiten zodat geen optimaal gebruik kan gemaakt worden van het station en zijn omgeving
- diverse studies en visies vanuit verschillende beleidsdomeinen die soms slechts beperkt op elkaar zijn afgestemd met een veelheid aan betrokken partijen (gemeente Hoeilaart, Agentschap Wegen en Verkeer, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, NMBS Holding, Erfgoed Vlaanderen, mogelijk privé-partner voor de herbestemming van het stationsgebouw, Agentschap Natuur en Bos, toerisme Vlaanderen, kantoorzone beheerders, restaurant eigenaars en uitbaters, reizigers, inwoners...)
- de bestaande kantoorzones hebben te kampen met leegstand en de omliggende horeca-zaken zijn niet allemaal even succesvol waardoor een meer gepaste bestemming en invulling afgestemd op de op handen zijnde transitie essentieel is in de opwaardering van de omgeving
- GRUP met tunnel onder N275.

B.2 Potenties

- zeer goed bereikbaar via het wegennet en openbaar vervoer
- in de nabijheid van belangrijke bovenlokale recreatieve en toeristische activiteiten
- het opwaarderen van de stationsomgeving als een poort naar het Zoniënwood en Hoeilaart
- de bestaande diversiteit aan functies en recente initiatieven kunnen beschouwd worden als een eerste aanzet tot opwaardering van de ruimere stationsomgeving
- het stationsgebouw zal in de nabije toekomst een nieuw leven krijgen in de vorm van een informatie punt voor het Zoniënwood, ruimte voor kleinhandel, horeca, kantoren.

C. Toekomstvisie: Groenendaal Station – meer dan een station

Het station van Groenendaal heeft in het verleden geleden onder een historische en culturele breuk met zijn directe en indirecte omgeving. De connecties tussen het stationsgebouw en de omgeving moeten herbekeken worden. Enerzijds betreft het de connectie tussen het station en het Zoniënwood (ontwikkelingszone station) waarbij de tussenliggende zone en het stationsgebouw een belangrijke schakel kunnen spelen om bezoekers van het Zoniënwood op te vangen en functies ter ondersteuning van toeristen en bezoekers in te

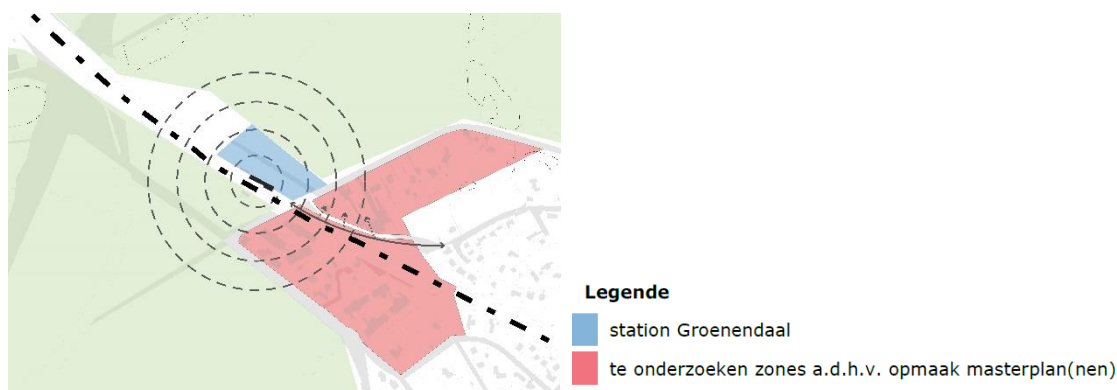
planten. Anderzijds dient ook de relatie tussen de stationsomgeving en de huidige kantoorzone onderzocht te worden (zie aanduiding op onderstaande kaart). Binnen het onderzoek naar potentiële ontwikkelingsgebieden wordt de ontwikkelingszone ter hoogte van de kantoorzone niet weerhouden als zone waar wonen wenselijk is. De locatie is immers te ver van de kern met zijn voorzieningen gelegen. Deze zone wordt echter ook genoemd binnen het Horizon-project waar het zou kunnen ingezet worden voor nog nader te bepalen ontwikkelingen. Gezien er nog geen duidelijk zicht is op de inhoud van deze ontwikkelingen is het op dit moment niet wenselijk om een bindende visie op te nemen. De gemeente wil partner zijn in verder onderzoek naar mogelijke ontwikkelingen maar pleit om in dit gebied geen nieuwe grootschalige woonontwikkelingen toe te laten omdat deze de kracht van de kern van Hoeilaart zouden uithollen. Om een duidelijk zicht te krijgen op de gewenste invullingen van deze site is het opportuun om een grondig onderzoek te verrichten met de nodige aandacht voor alle plus- en minpunten. Dit onderzoek zal dan vertaald worden in een masterplan dat de basis zal vormen voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen binnen deze site.

Het stationsgebouw van Groenendaal is een beschermd monument. Bijgevolg zal er steeds voldoende aandacht moeten gaan naar het behoud en bescherming. Een herontwikkeling mag in geen geval aanleiding geven tot een aantasting van de belangrijke erfgoedwaarden.

Het station dient zowel in te zetten op de dagelijkse treinreizigers (bewoners, werknemers...) als op lokale en buitenlandse toeristen en bezoekers. Al deze verschillende doelgroepen dienen optimaal gebruik te kunnen maken van een aangename, multifunctionele omgeving na de doorvoering van een grondige transformatie.

Een ander belangrijk aspect binnen de stationsomgeving Groenendaal is het faciliteren van de toegang tot en de overstap tussen verschillende vervoersmogelijkheden, ook wel een Mobipunt genoemd. Een mobipunt is een herkenbare plek en wordt bij voorkeur aangevuld met extra diensten zoals onder meer ticketing, wachtaccommodatie en elektrische laadpalen. Het betrekken van de op korte termijn geplande aanleg van de fiets-o-strade F205 is een enorme kans om vol te kunnen inzetten op fietsgebruik in het voor- en natransport van pendelaars.

Er dient voorzien te worden in voldoende parkeermogelijkheden om de overstap tussen de wagen en trein te optimaliseren. Tevens dienen gebruikers, bezoekers en bewoners van de omgeving van het station van Groenendaal gebruik te kunnen maken van de wagen om de locatie te bereiken en hun wagen te parkeren. De bereikbaarheid en de parkeervoorzieningen mogen echter niet ten koste gaan van de kwaliteiten van de stationsomgeving en het vergroten van de belevingswaarde ervan voor alle doelgroepen die hier samen komen. De uitbouw van een duurzaam mobipunt kan hier soelaas bieden.



| Strategische beleidsvoorstellen Groenendaal

3.7.6.3 Stationsomgeving Hoeilaart

A. Inleiding

De stationsomgeving van Hoeilaart is een grotendeels residentiële omgeving. Gezien de zeer goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is dit een optimale locatie voor woonontwikkelingen. Met de verdere ontplooiing van het GEN-netwerk zal deze bereikbaarheid bovendien enkel nog vergroten.

B. Inzichten

B1 Knelpunten

- geen voorzieningen (met uitzondering E-loket)
- overstap tussen autoverkeer en trein is niet evident gezien het beperkt aantal parkeerplaatsen

B2 Potenties

- nabijheid station en vergroten frequentie treinverkeer met verdere ontplooiing GEN
- open ruimte met hoog potentieel voor herbestemming naar wonen i.f.v. de aanwezigheid van het station

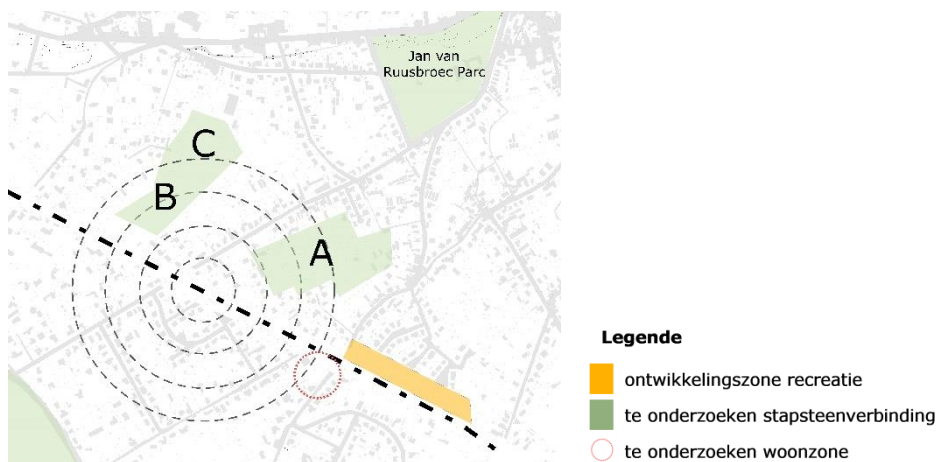
C. Toekomstvisie - strategische beleidsvoorstellen

In de nabijheid van station Hoeilaart zijn er mogelijkheden tot verdichting. Zo is er de mogelijkheid om de bestaande parkeerzone ter hoogte van de oostelijke toegang tot het station te voorzien van meergezinswoningen. Hierbij kan via een nieuwe woonvorm een multifunctioneel gebruik bekomen worden waarbij de parking behouden blijft. Verder worden drie binnengebieden onderscheiden:

- zone A: tussen Vlaanderveldlaan en Charles Coppensstraat;
- zone B: zuidelijk deel tussen Vlaanderveldlaan en Brugstraat;
- zone C: noordelijk deel tussen Vlaanderveldlaan Brugstraat en J.B. Michielsstraat.

Zone A wordt conform de gewenste openruimtestructuur ontwikkeld als recreatief belevingsgebied. Zone B en C kunnen ingezet worden voor woonverdichting. Ook hier kunnen nieuwe woonvormen aangewend worden. De korte afstand tot het station maakt dat deze verdichtingszones een valabele optie zijn.

Naar recreatie toe zijn er mogelijkheden om langs de spoorweg sportinfrastructuur te creëren binnen de zone voor sport en recreatie conform de bestemming in het RUP Nilleveld.



| Aanduiding strategische beleidsvoorstellen

Verder dient de bereikbaarheid van het station verder onderzocht te worden. Een mogelijk aandachtspunt is hier het opstarten van een pendelbusdienst van en naar het centrum. Daarnaast dient ook de haalbaarheid van een fietsverhuursysteem onderzocht te worden. Dit om de toegankelijkheid van het station voor fietsers te versterken.

Het is niet wenselijk om nog bijkomende treinreizigers aan te trekken die naar het station komen met de wagen. Op deze locatie dient ingezet worden op treingebruikers uit de omgeving die te voet of met de fiets naar het station komen en slechts zeer beperkt met de wagen. Treinreizigers die met de wagen naar het station willen gaan, zullen zich eerder dienen te richten op het station van Groenendaal.

3.7.6.4 KMO-zone site Desbeck

A. Inleiding

De site Desbeck is een voormalige fabriekssite gelegen in een KMO-zone. Op deze locatie kan een nieuwe KMO-functie of gemeenschapsvoorziening ontwikkeld worden maar dit moet steeds gepaard gaan met de uitbouw van een sterk groen karakter.

B. Inzichten

B1 Knelpunten

- moeilijke bereikbaarheid en toegankelijkheid voor voetgangers
- gevaarlijk kruispunt en drukke Overijsesteenweg
- lawaaihinder van de Overijsesteenweg
- context aan de oostelijke kant is niet aantrekkelijk

B2 Potenties

- begrensd door de Ijse met een hoge landschappelijke waarde
- zuidelijke vergezichten naar de Smeyberg
- zeer goed bereikbaar voor auto, fiets en openbaar vervoer
- sluit aan bij de te ontwikkelen groene as van de Ijse en gronden rond het pompstation waarvan de Vlaamse overheid eigenaar is

C. Toekomstvisie

Gelet op de locatie van de site wenst de gemeente hier geen nieuwe woonfunctie te ontwikkelen.

In eerste instantie wil de gemeente de KMO-functie hier behouden. Hierbij dient aandacht besteed te worden aan een gepaste landschappelijk inkadering waarbij rekening wordt gehouden met de Ijse en de aanpalende groengebieden. Bij nieuwe ontwikkelingen dient een groenstructuur te worden gerealiseerd van minimaal 10 m breedte langs de oevers van de Ijse.

De site is gelegen langs de Overijsesteenweg, wat een belangrijke transportas is tussen Hoeilaart en Overijse. Naar de toekomst toe bestaat de mogelijkheid om het gebied te ontwikkelen als poort tot Hoeilaart. Hierbij is een invulling van de site met gemeenschapsvoorzieningen een te onderzoeken optie.

De Overijsesteenweg is ook een drukke transportas en daarom dient in functie van een nieuwe invulling bekeken te worden hoe het gebied op een veilige manier kan ontsloten worden. Ook het kruispunt van de V. Marchandstraat met de Frans Verbeeckstraat is een zeer druk kruispunt waar dagelijks veel verkeer vanuit de verschillende woonwijken langs rijden. Er moet een veilige inrichting voor fietsers en voetgangers voorzien worden. Het kadastraal perceel B268V4 kan mogelijks een rol spelen in het ontwerpen van een veilige

ontsluiting. Het is hoe dan ook aangewezen de volledige verkeerssituatie mee te beoordelen wanneer de site Desbeck een nieuwe invulling krijgt.

Tot slot dient de ontwikkeling van de site – ongeacht de invulling met kmo en/of gemeenschapsvoorzieningen – afgestemd te worden op enerzijds de ontwikkeling van de groene as van de Ijsevallei. De bestaande groenstructuur op de site moet versterkt worden om zo de Ijsevallei als groene slagader verder uit te bouwen met ruimte voor natuur. Daarnaast moet ook de ontwikkeling rond de site voor waterwinning mee in rekening genomen worden.

3.7.6.5 Woonparken tussen de stationsomgevingen

A. Inleiding

Tussen het station 'Hoeilaart' en station 'Groenendaal' liggen 2 grootschalige woonparken. De woonparkbestemming laat geen verdere verdichting toe. De locatie in de nabijheid van de treinstations kan een troef/argument zijn om in te zetten op woonverdichting.

B. Inzichten

B1 Knelpunten

- woningen op zeer grote percelen
- grenzend aan het Zoniënwoud
- laag tot ontbrekend voorzieningenniveau

B2 Potenties

- grote woningen
- ligging nabij de treinstations

C. Toekomstvisie

'Woonpark Pittoresk': Gelet op de ligging nabij het station van Groenendaal, de ligging in woonpark en de huidige invulling met wonen kan hier een verdere woonverdichting worden vooropgesteld. Daar de site op basis van de objectieve screening niet weerhouden werd, ondermeer omwille van de beperkte uitrusting aan basisvoorzieningen en de afstand tot de kern, zal de woonverdichting beperkt worden tot het opsplitsen van bestaande grote woningen en wordt het verder verkavelen van het woonpark, met het optrekken van bijkomende woonvolumes, uitgesloten. De gemeente wil hiermee de dichtheid van 5 woningen per hectare binnen de vergunde verkavelingen blijven respecteren. Het oprichten van nieuwe, bijkomende woningen buiten de reeds vergunde verkavelingen wordt uitgesloten. Het creëren van bijkomende woongelegenheden door het opsplitsen van bestaande grote woningen wordt toegelaten maar wordt gekoppeld aan de nodige randvoorwaarden inzake perceelsgrootte, groenterreinindex, volume van de bestaande woning, gewenste woondichtheid voor het gebied enz. Deze elementen zullen worden vastgelegd in een RUP.

'Woonpark Brugstraat – Acacialaan': ligt gedeeltelijk in woonpark maar grotendeels in natuurgebied. Gelet op de ligging in natuurgebied wordt hier niet ingezet op verdere verdichting voor wonen. De bestaande woonfuncties kunnen behouden blijven maar de zone gelegen in natuurgebied moet volledig gevrijwaard blijven van nieuwe woonfuncties. De natuurlijke structuur moet hier verder versterkt worden.

3.8 Maatregelen en acties

3.8.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de verschillende maatregelen en instrumenten opgesomd ter realisatie van de verschillende beleidsopties. Ze worden samengebracht per deelstructuur. De hierna volgende tabel vervult in die zin de rol van 'filter' tussen het richtinggevend gedeelte en het bindend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Deze tussenstap is belangrijk en benadrukt de strategische waarde van het instrument structuurplan. De progressie inzake uitvoering van de doelstellingen zal in het jaarprogramma worden geëvalueerd. De prioriteiten voor het volgend werkjaar worden daarin ook vastgelegd.

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op de deelstructuren 'gewenste verkeersstructuur' en 'gewenste toeristisch-recreatieve structuur' van het GRS Hoeilaart.

Beleids-element	Actieprogramma	Actor
Gewenste openruimtestructuur		
1. verhogen natuurwaarden Ijsevallei en plateau- en hellingsgronden	opvolgen GNOP-acties	gem. Hoeilaart
2. behoud kleine landschapselementen	verderzetten subsidiëring KLE's - ecologisch bermbeheer - sensibilisatie privé-eigenaars waardevolle elementen	gem. Hoeilaart
3. behoud en versterken openruimtevingers	open houden van een aantal binnengebieden reglement voor milieuverantwoorde afbraak leegstaande serres	gem. Hoeilaart
3. behouden, versterken en herdefiniëren van de openruimtegebieden	- open houden van een aantal openruimtegebieden - uitwerken van toekomstvisie per openruimtegebied gebaseerd op het onderzoek bij dit structuurplan (bijlage 5.1) - waar nodig vertalen van toekomstvisie per openruimtegebied in één of meerdere RUP's (gedeeltelijk) omzetten van verschillende WUG's en WRG's naar een groene openruimtebestemming (zie tabel)	gem. Hoeilaart
4. behoud Zoniënwood, kleinere boscomplexen en open ruimtes	- ondersteunen openruimtebeheer Koedaal en Smeyberg - behoud en ontwikkelen beboste zones Vlaanderveld - ecologisch beheer Zoniënwood	Vlaams gewest gem. Hoeilaart
5. versterken connectiviteit Zoniënwood en woonomgeving	inrichten van poorten voor recreatief medegebruik	Vlaams gewest gem. Hoeilaart
Gewenste bebouwde ruimtestructuur		
1. gefaseerde woonprogrammatie	aansnijden niet-uitgeruste gronden in woongebied aansnijden van onbebouwde percelen gelegen in woongebied - woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld en Sloesveld gedeeltelijk aansnijden voor sociaal gestuurde en betaalbare huisvesting	gem. Hoeilaart
2. toenemende 'appartementering' tegengaan	vervanging van bestaande woningen door	gem. Hoeilaart

	appartementen binnen de kern reguleren	
3. renovatie stimuleren	gemeentelijk subsidiereglement uitwerken - opvolging inventaris leegstand en verkrotting	gem. Hoeilaart
4. verhogen woningdifferentiatie	- aandachtspunt in sociaal gestuurde en betaalbare woonprojecten - inzetten op nieuwe woon- en verkavelingsvormen	gem. Hoeilaart partners
5. verdringing inwoners van Hoeilaart	sociale woonprojecten realiseren / aankoop woningen subsidiëren - inzetten op betaalbare huisvesting	gem. Hoeilaart partners
6. behoud waardevolle grootschalige panden	inventaris opmaken - eigenaars aanmoedigen tot instandhouding en zonodig klasseren	gem. Hoeilaart
7. verfraaien bebouwingsranden binnengebieden	gemeentelijke bouwverordening opstellen inzake afsluitingen	gem. Hoeilaart
8. gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap	- afschaffen van de reservegebieden voor woonwijken - strategisch verdichten van binnengebieden - stimuleren van multifunctioneel ruimtegebruik - doorbreken van de woonlinten - introduktie van nieuwe woonvormen - opmaken van één of meerdere RUP's	gem. Hoeilaart
9. doorbreken van de woonlinten	- realiseren van openruimteverbindingen en natuurverbindingen door venstervorming of strategische stapeling - opmaken van één of meerdere RUP's	gem. Hoeilaart

3.8.2 Watertoets

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

Bij elk project of plan zal de nodige aandacht worden gegeven aan de overstromingsproblematiek evenals aan het duurzaam omgaan met water.

3.8.3 Overleg

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

3.9 Indicatieve ruimtebalans afstemming openruimtestructuur en bebouwde structuur

De gemeente wenst door de opmaak van RUP's een aantal herbestemmingen door te voeren in functie van de versterking van de openruimtestructuur en de bebouwde structuur.

Deze herbestemmingen omvatten zowel de herbestemming van zachte bestemmingen naar harde bestemmingen als van harde bestemmingen naar zachte bestemmingen.

Hierna wordt een indicatieve ruimtebalans toegevoegd van herbestemmingen die ingevolge de keuzes van het structuurplan kunnen ingeschat worden.

Herbestemming WUG en WR naar een openruimtebestemming

Nummer	Naam gebied	opp totaal (ha)	opp te herbestemmen (ha)
1	WUG Station/Nilleveld	9,38	0,00
2	WUG Sloesveld	7,57	2,81
3	WUG Terheidestraat	2,51	1,28
4	WUG Geneesheerstraat	5,93	1,49
5	WR Waversesteenweg	8,78	6,71
6	WR J. Lindtstraat	16,04	10,11
7	WUG Solheide	5,43	0,00
Totaal te herbestemmen van hard naar zacht			22,39

| Herbestemming van hard naar zacht (nummers zie kaart WUG en WR – p. 52)

Herbestemming agrarische gebieden naar woongebied (a rato van 50% van het gebied)

Nummer	Naam gebied	Bestemming	opp (ha)	50% invullen voor wonen
7A	Gladiolenlaan	AG	0,97	0,49
7B	Uitgebreid agrarisch gebied	AG	6,20	3,10
8	Vlaanderveld - Vosdelle	AG	3,31	1,66
Totale herbestemming van zacht naar hard (ha)				5,24

| Herbestemming van zacht naar hard – olijsting geselecteerde gebieden zie kaart p. 57

Naast deze herbestemmingen zullen er ook herbestemmingen doorgevoerd worden van harde naar zachte bestemmingen om het doorknippen van woonlinten te kunnen juridisch verankeren. De oppervlaktes en de juiste locaties zullen geconcretiseerd worden bij de opmaak van RUP's.

Saldo gekende herbestemmingen

Het saldo van de herbestemmingen van is ten voordele van de openruimtebestemmingen met een batig saldo van ruim 17 ha bijkomende openruimtebestemmingen.

4 ACTUALISATIE EN WIJZIGINGEN BINDEND DEEL

4.1 Inleiding

Voor zover het de gedeeltelijke herziening van het GRS Hoeilaart betreft, hebben de te wijzigen passages geen invloed op dit onderdeel van het GRS Hoeilaart.

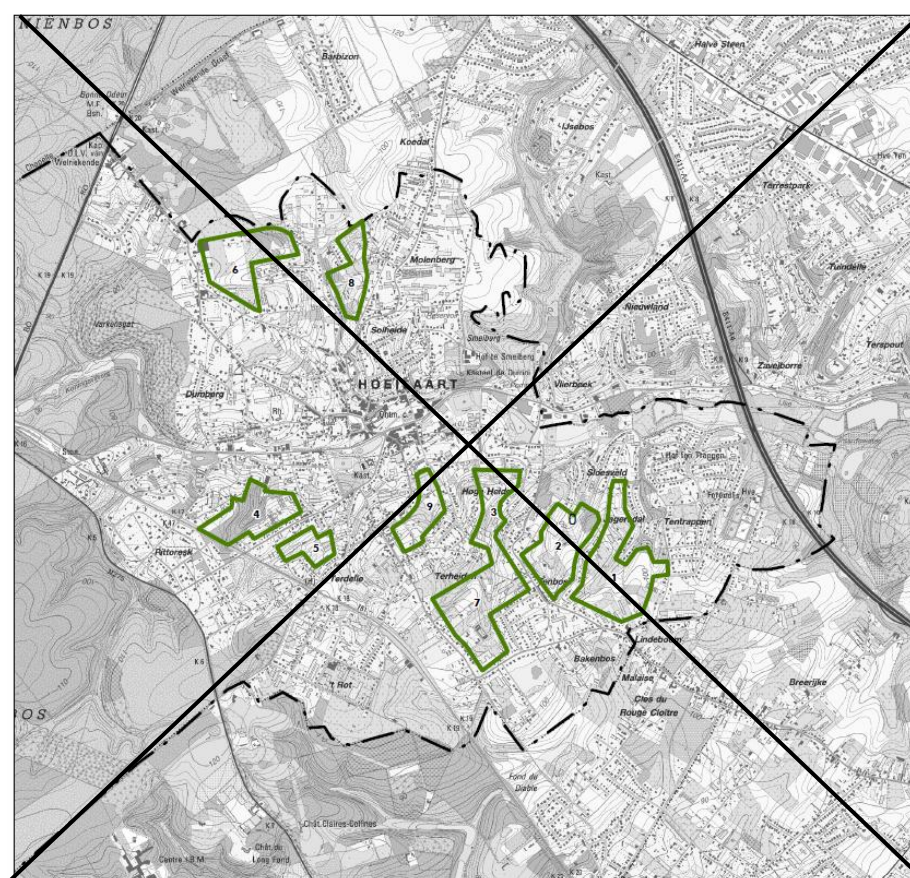
4.2 Voorstel bindende bepalingen

4.2.1 Openruimtestructuur

1. De volgende gebieden worden als groene vingers geselecteerd:

- binnengebied Sloesveld
- binnengebied Kelleveld
- binnengebied Weem en Hoge Heide
- binnengebied Vlaanderveld
- binnengebied Wolfsdelle
- binnengebied Sieckensveld
- binnengebied Ter Jansdelle
- gebied Watertoren - Kerkhof
- binnengebied Geneesheerstraat

De geselecteerde gebieden zullen maximaal vrijgehouden worden van bebouwing.



Groene vingers

1. Sloesveld
2. Kelleveld
3. Weem en Hoge Heide
4. Vlaanderveld
5. Wolfsdelle
6. Sieckensveld
7. Ter Jansdelle
8. Watertoren - Kerkhof
9. Geneesheerstraat

1. Opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het behouden, versterken en herdefiniëren van de openruimtegebieden.

2. ~~De volgende serregebieden op het APA worden geschrapt en krijgen een openruimtebestemming via de opmaak van een gemeentelijk RUP:~~

- ~~• achter het woongebied van de Tenboslaan Kumpstraat TenTrappenstraat, de Waversesteenweg, en de Schimpstraat.~~
- ~~• achter het woongebied in de Kumpstraat Forendijs en Paardenwater~~

2. Serregebied Molenberg: openruimtebestemming voor binnengebied met garanties voor de bestaande woningen

4.2.2 Bebouwde ruimtestructuur

4. ~~Ten einde de nodige huisvestingsmogelijkheden aan te bieden aan de eigen bevolking, zal een actief woonbeleid gevoerd worden, in samenwerking met de sociale bouwmaatschappijen, Vlabinvest, intercommunale Haviland en Webra.~~

5. ~~Na inventarisatie zal het lokaal erfgoed (o.a. de serristenvilla's) maximaal worden beschermd via gepaste voorschriften in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.~~

6. ~~Er wordt een gemeentelijke bouwverordening opgesteld inzake perceelsafsluitingen.~~

3. Het woonuitbreidingsgebied Sloesveld wordt fasegewijs en gedeeltelijk aangesneden in functie van betaalbare huisvesting het gewenst sociaal woonbeleid van de gemeente.

4. De opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het gecontroleerd verdichten van het bebouwd perifeer landschap.

5. De opmaak van één of meerdere RUP's in functie van het doorbreken van woonlinten.

6. Uitbreiding van het RUP 'Opsplitsen grote woningen' buiten de kern

4.2.3 Verkeersstructuur

7. De gemeente zal werk maken van een netwerk van trage wegen doorheen de verschillende binnengebieden van de gemeente met het beleidsplan trage wegen – en eventueel latere actualisaties van dit plan - als leidraad. ~~Waar mogelijk worden deze vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen.~~

8. Het centrum van Hoeilaart wordt uitgebouwd als een verblijfsgebied op maat van voetganger en fietsers.

4.2.4 Toeristisch-recreatieve structuur

13. ~~Voor het gemeentelijk park rond het gemeentehuis en de uitbreiding Mariën wordt een inrichtings- en beheersplan opgesteld en uitgevoerd.~~

4.2.5 Strategisch project

De opmaak van een masterplan voor de stationsomgeving Groenendaal.

5 BIJLAGEN

Onderzoek naar invulling openruimtegebieden

Indicatieve, niet-limitatieve lijst van door te knippen woonlinten

Eindrapport omtrent de binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

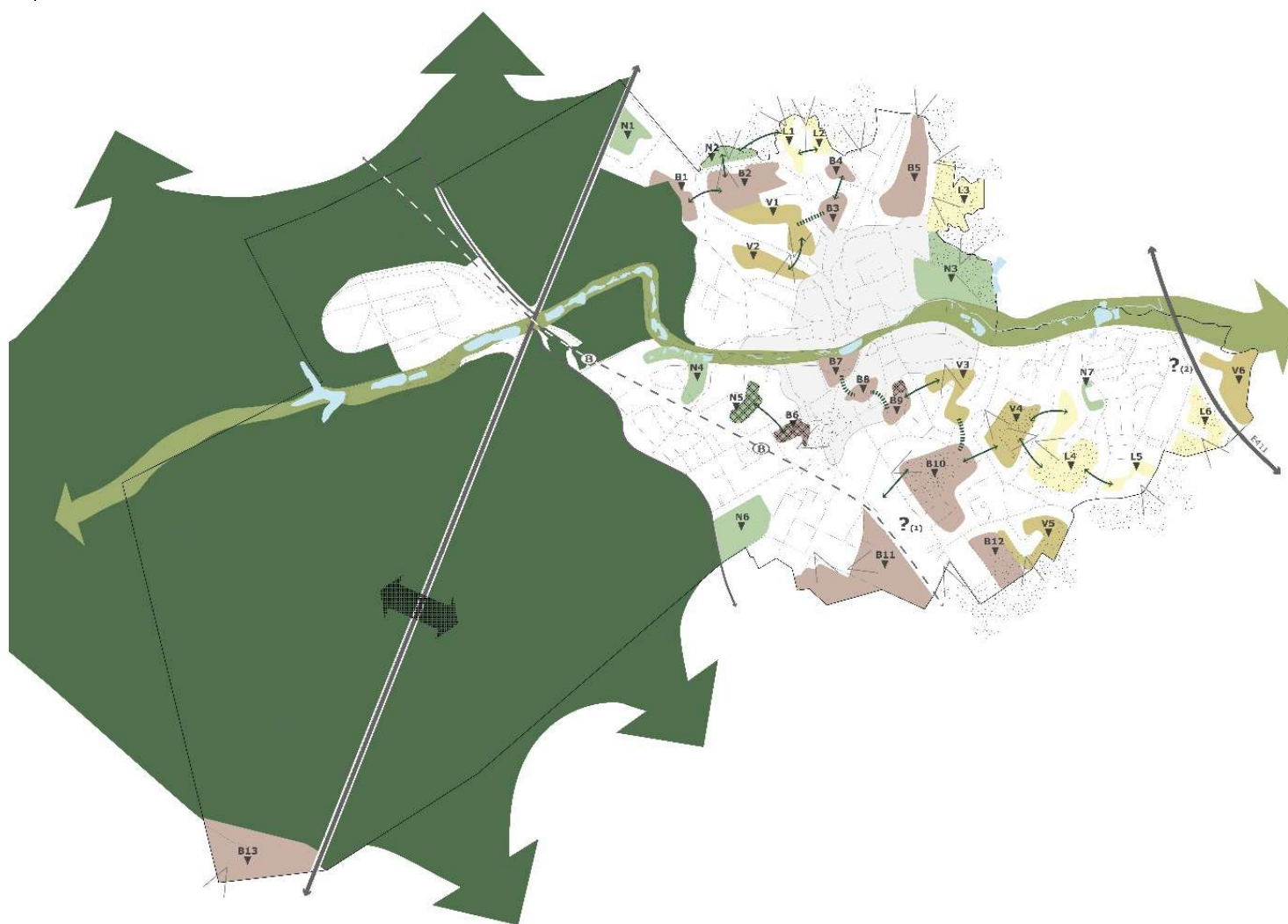
5.1 Onderzoek naar invulling openruimtegebieden



OPENRUIMTEGEBIEDEN IN DETAIL

Leeswijzer

Voor elk geïdentificeerd openruimtegebied wordt de ligging, de bestemming(en), het huidige ruimtegebruik, de kenmerken en de toekomstvisie toegelicht. Elk gebied is genummerd overeenkomstig onderstaande kaart van de gedetailleerde gewenste openruimtestructuur.



Legende

- Gemeentegrens
- Autosnelweg
- Gewestweg
- Spoorweg
- Treinstation
- Waterloop
- Woonkern
- Zoniënwood
- IJsevallei
- Openruimtegebieden
 - Professionele landbouw (L)
 - Natuur (N)
 - Landbouw-natuurverweving (V)
 - Recreatief beleavingsgebied (B)
 - Nader te onderzoeken
- Openruimteverbinding
- Natuurverbinding
- Ecoduct
- Vergezichten
- Landschap met traditionele kenmerken
- Af te stemmen met woonontwikkeling

Professionele landbouw

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

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

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

Openruimtegebied professionele landbouw - L1

- ligging:
 - zone gelegen ten westen van de J.B. Blommaertstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met een serreconstructie in het zuiden
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - gebied is amper zichtbaar vanop de J.B. Blommaertstraat
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming
 - bestendigen van het weiland
 - behouden van de vergezichten
 - (visueel) toegankelijk maken van het openruimtegebied
 - voorzien van trage verbindingen
 - doorbreken van het woonlint (J.B. Blommaertstraat)
 - potentiële openruimteverbinding met L2
 - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied N2

Openruimtegebied professionele landbouw - L2

- ligging:
 - zone gelegen ten oosten van de J.B. Blommaertstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met centraal een uitgesproken serreconstructie
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - gebied is amper zichtbaar vanop de J.B. Blommaertstraat
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming
 - bestendigen van het weiland
 - behouden van de vergezichten
 - (visueel) toegankelijk maken van het openruimtegebied
 - voorzien van trage verbindingen
 - doorbreken van het woonlint (J.B. Blommaertstraat)
 - potentiële openruimteverbinding met L1

Openruimtegebied professionele landbouw - L3

- ligging:
 - zone gelegen ten oosten van de Koedalstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel volledig akker- en weiland
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - uitgesproken vergezichten richting het oosten
 - landschappelijk waardevol
- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
 - bestendigen van het glooiende open landschap
 - bestendigen van de akkerbouw en weiland met landschappelijke waarde
 - realiseren van een trage verbinding naar de IJsevallei
 - behouden van de vergezichten
 - geen verdere bebossing

Openruimtegebied professionele landbouw - L4

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Sloesveldstraat, de Beukenlaan, de Tentrappenstraat, de Jos Kumpstraat, de Waversesteenweg en de Tenboslaan
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA

- grenst aan afwerkingsgebied, agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel hoofdzakelijk weiland met sporadisch akkers ifv professionele akkerbouw en enkele serres
 - geselecteerd als HAG
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten naar het binnengebied
 - landschappelijk waardevol
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
 - bestendigen van het weiland en akkerland waardoor een herbestemming bemoeilijkt wordt
 - toegankelijk maken van het openruimtegebied
 - behouden van de vergezichten
 - doorbreken van het woonlint (Sloesveldstraat)
 - potentiële openruimteverbindingen met openruimtegebied V4 en L5

Openruimtegebied professionele landbouw - L5

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Tentrappenstraat en Jos Kumpstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel akkerland met centraal actieve serreteelt
 - geselecteerd als HAG
- visie:
 - bestendigen van de akkerbouw en serres
 - ruimte voor uitbreiding van professionele serreteelt
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied L4

Openruimtegebied professionele landbouw - L6

- ligging:
 - zone gelegen rond de Forendijs
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
 - agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met sporadisch een serre
 - geselecteerd als HAG
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten naar het zuiden
 - landschappelijk waardevol
 - eenvoudig toegankelijk

- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming
 - bestendigen van het weiland
 - behouden van de vergezichten

Natuur

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

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

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

Openruimtegebied natuur - N1

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Terblokstraat, de Hertenlaan en de Leopold II Laan
- bestemming(en):
 - parkgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel binnengebied met dichte cluster van hoogstammig groen
 - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
 - anoniem binnengebied met privaat karakter
- visie:
 - herbestemmen ifv natuur
 - publieke toegankelijkheid minder opportuun

Openruimtegebied natuur - N2

- ligging:
 - zone gelegen ten noorden van de Jan Lindtsstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:

- momenteel vooral weiland binnen de gemeentegrenzen en akkerbouw richting het noorden
- typerende glooiingen van het traditioneel landschap
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- visie:
 - herbestemmen ifv natuur rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
 - behouden van de vergezichten
 - weren van bebossing en landbouw
 - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied B2
 - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied L1

Openruimtegebied natuur - N3

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Bergstraat, de Overijsesteenweg en de gemeentegrens met Overijse
- bestemming(en):
 - natuurgebied volgens het APA
- huidige ruimtegebruik en kenmerken:
 - ten westen momenteel binnengebied met dense cluster van hoogstammig groen ifv van een woning, ten oosten momenteel hoofdzakelijk akkerland
 - ten westen beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten (privatief en anoniem karakter), ten oosten typerende glooiingen van het traditioneel landschap (publiek karakter)
 - in het zuiden is een waterwinning met pompstation aanwezig, deze is volledig omheind en gebufferd met struikgewas
- visie:
 - behouden van de natuurbestemming rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
 - laten uitdoven van akkerbouw en versterken van de natuur rekening houdend met de gemaakte afspraken binnen het protocol 'Een nieuw landschap voor Smeyberg en Koedal'
 - bestendigen van het open landschap
 - behouden, versterken en creëren van vergezichten
 - landschappelijk inpassen van de waterwinning met het pompstation
 - potentie als belevingsruimte

Openruimtegebied natuur - N4

- ligging:
 - zone gelegen langs de Groenendaalsesteenweg en Engelselaan
- bestemming(en):
 - natuurgebied volgens het APA en zone voor natuur met beperkt medegebruik volgens het BPA Groenendaal
- huidige ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel tuinen
 - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten door haagstructuren

- privaat karakter
- anoniem binnengebied
- visie:
 - behouden van de natuurbestemming
 - mogelijkheid voor het inzetten van het natuurgebied als semi privaatieve belevingsruimte voor de omliggende woningen

Openruimtegebied natuur – N5

- Ligging:
 - zone gelegen tussen de Kasteelstraat, de JB Michielsstraat, de Vlaanderveldlaan, de spoorweg en de Brugstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel ingevuld met een dichte cluster van hoog- en laagstammig groen met ondergroei van struikgewas
- visie:
 - weinig geschikt voor agrarische activiteiten
 - opgenomen in de selectie van voor wonen te verdichten binnengebieden gelet op de ligging aan station Hoeilaart en de woonas kern-station. Gelet op het reliëf kan niet het volledige gebied zonder meer voor wonen ontwikkeld worden. De overige zones kunnen herbestemd worden ifv natuur
 - behouden van de trage verbinding
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B6

Openruimtegebied natuur – N6

- ligging:
 - zone gelegen tussen de IJzerstraat, de Meutedreef en de Terhulpssteenweg
- bestemming(en):
 - natuurgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel binnengebied met dichte cluster van hoogstammig groen in combinatie met een grasveld met boomgaard
 - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
 - anoniem binnengebied met privaat karakter
- visie:
 - behouden van de natuurbestemming
 - publieke toegankelijkheid minder opportuun

Openruimtegebied natuur – N7

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Tentrappenstraat en de Beukenlaan
- bestemming(en):
 - parkgebied volgens het RUP Kinderdorp
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:

- momenteel een gebied met een dense cluster van laag- en hoogstammig groen
- beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
- anoniem binnengebied met privaat karakter
- visie:
 - behouden van de parkbestemming en integreren in de ecologische en natuurlijke structuur
 - behouden, ontwikkelen en versterken van de natuurlijke waarden

Landbouw-natuurverweving

Binnen de landbouwgebieden te Hoeilaart zijn er vaak ook kleine landschapselementen aanwezig zoals bomenrijen, bosjes, hagen, bermen, bloemenweide... Het is dan ook belangrijk dat in deze gebieden zowel de agrarische activiteiten, waaronder weiland en akkerbouw, als de aanwezige groenstructuren en kleine landschapselementen de nodige ruimte krijgen om zich te ontwikkelen en elkaar te versterken. Hierbij dient de nodige aandacht te gaan naar duidelijke beheersovereenkomsten. Bovendien kan bij het uitdoven van landbouw op bepaalde percelen deze opportuniteit benut worden om de natuurlijke structuur te versterken of kan er geëvolueerd worden naar beheerslandbouw op bepaalde percelen.

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving - V1

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Willem Degreefstraat, de Steenbergstraat en de Edmond Vandervaerenstraat
- bestemming(en):
 - reservegebied voor woonwijken volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland in combinatie met gebundelde groenstructuren en sporadisch een serre
 - woonreservegebied J. Lindtstraat
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting het binnengebied
- visie:
 - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
 - afschaffen van het woonreservegebied
 - ruimte voor weiland behouden voor landbouwgebruik of paarden... mits garanties voor doorwandelbaarheid
 - behouden van de vergezichten
 - realiseren van trage verbindingen (RUP trage wegen)
 - behouden van openruimteverbinding met openruimtegebied V2
 - geen ontwikkeling met wonen
 - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B3

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving - V2

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Edmond Vandervaerenstraat, de Josse Biesmansstraat en de Brusselsesteenweg
- bestemming(en):

- agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met sporadisch een serre
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming
 - bestendigen van het weiland
 - behouden van de vergezichten
 - behouden van openruimteverbinding met openruimtegebied V1

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving -V3

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Weemstraat, de Kellenborrestraat, de Tenboslaan en de Willem Matstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en woongebied met speciaal karakter volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel aaneenschakeling van weiland met lineaire en gebundelde groenstructuren en enkele serres in het zuiden
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting het binnengebied
- visie:
 - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
 - behouden, versterken en creëren van vergezichten
 - bestendigen van trage verbindingen
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B9 via doorbreken van het woonlint (Willem Matstraat)
 - potentiële natuurverbindingen met openruimtegebied B10

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving -V4

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Kelleveld, de Sloesveldstraat en de Tenboslaan
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en parkgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland in combinatie met lineaire en gebundelde groenstructuren van hoog- en laagstammig groen met centraal uitgesproken serreconstructies
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting het binnengebied
 - landschappelijk waardevol
- visie:
 - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
 - mogelijke link naar de Molenstraat cf. RUP Sloesveld
 - behouden van de vergezichten
 - bestendigen en versterken van de serrebouw ifv het serreproject

- doorbreken van het woonlint (Tenboslaan/ Sloesveldstraat)
- potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B10 en L4

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving – V5

- ligging:
 - zone gelegen rond de Broederlijkheidstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
 - afwerkingsgebied, agrarisch gebied en agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met uitgesproken vergezichten richting het zuiden in combinatie met gebundelde en lineaire groenstructuren
 - centraal bevindt zich een dichte cluster van hoogstammig groen
 - beperkte visuele connectie vanop de Waversesteenweg
 - vergezichten richting het zuiden
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - landschappelijk waardevol
- visie
 - behouden van de landbouw-natuurverwevingsbestemming
 - versterken van de bestaande groenstructuren
 - versterken van de visuele connectie vanop de Waversesteenweg

Openruimtegebied landbouw-natuurverweving –V6

- ligging:
 - zone gelegen ten oosten van de E411 en ten zuiden van Paardenwater
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
 - agrarisch parkgebied volgens het RUP Herbestemming serregebieden
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel akkerlanden omsloten door dichte groenclusters
 - geen serres aanwezig
- visie:
 - behouden van de landbouw-natuurverwevingsbestemming

Recreatieve belevingsgebieden

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

De recreatieve belevingsgebieden kunnen diverse functies en invullingen krijgen. De openruimtefunctie dient hierbij echter centraal te blijven. In de recreatieve

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

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B1

- ligging:
 - zone gelegen ten westen van de Brusselsesteenweg
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
 - zone voor 'buitenpiste / weiland' en 'weiland / agrarisch' gebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Musette
 - zone voor manege en 'weiland – agrarisch gebied' volgens het RUP Zonevreemde maneges - Dondi
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel hoofdzakelijk weidland ifv maneges met een uitgesproken serreconstructie in het zuiden
 - momenteel wordt een gedeelte van de zone, geselecteerd als Zoniënwood volgens het APA, gebruikt voor agrarische doeleinden
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
 - creëren van overgangszone tussen het Zoniënwood en stedelijk Hoeilaart (cf. HORIZON-project)
 - bestendigen van het weiland ifv maneges
 - potentie als belevingsruimte door de maneges
 - doorbreken van het woonlint (Brusselsesteenweg)
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B2

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B2

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Jan Lindtsstraat, de Willem Degreefstraat en de Brusselsesteenweg
- planologische context:
 - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Lindt 2
 - zone jeugdlokale en speelplein volgens het BPA Halan Cauter
 - parkgebied volgens het APA

- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - woonreservegebied J. Lindtstraat
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting het binnengebied
 - Halan Cauter als speelterrein voor kinderen
 - In het oosten dense cluster met hoog- en laagstammig groen en een ondergroei van struikgewas in combinatie met een open veld
 - geselecteerd op de biologische waarderingskaart als biologisch zeer waardevol gebied)
 - niet toegankelijk waardoor er geen beleving is van de zone
- visie:
 - inzetten op recreatieve beleving
 - afschaffen van het woonreservegebied
 - ruimte voor weiland ifv landbouw of paarden mits garantie op doorwandelbaarheid
 - behouden van de vergezichten
 - realiseren van trage verbindingen (RUP trage wegen)
 - versterken van openruimteverbinding met openruimtegebied B1 en N2 via doorbreken van het woonlint (Steenbergstraat)
 - geen ontwikkeling met wonen
 - behouden van de gesloten parkzone in het oosten in combinatie met het open speelveld

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B3

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Watertorenstraat, de Klein Vuurgatstraat, de Guillaume Dekleermaekerstraat en de Steenbergstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland in combinatie met een speelbos en dense cluster van hoogstammig groen met ondergroei van struikgewas
- visie
 - behouden van de parkbestemming
 - versterken van de bestaande invulling
 - ontwikkelen en versterken als recreatieve bestemming
 - bestendigen van het speelbos
 - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied V1
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B4

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B4

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Klein Vuurgatstraat en Watertorenstraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:

- momenteel hobbylandbouw in combinatie met dense cluster van hoogstammig groen met ondergroei van struikgewas.
- visie:
 - inzetten op recreatieve beleving
 - creëren van vergezichten richting het noorden
 - potentieel versterken van de hobbylandbouw (volkstuintjes)
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B3

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B5

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Koedalstraat, de Keizerstraat en de Jezus Eiksesteenweg
- bestemming(en)
 - serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met serres afgewisseld met langgerekte tuinpercelen onderverdeeld in enkele kamers door lineaire groenstructuren
 - strategisch gebied Molenveld
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
 - beperkte visuele connectie vanop de omliggende straten
- visie:
 - herbestemmen ifv recreatieve beleving in de vorm van park, maneges, publieke functies,..
 - potentie als belevingsruimte in de vorm van (semi)publiek of (semi)privaat toegankelijk groen (zie infra)

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B6

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Vlaanderveldstraat, de Charles Coppensstraat en Vosdellestraat
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel hoofdzakelijk ingevuld met hoogstammig groen
 - hoger gelegen binnengebied
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting de kern
 - beperkt toegankelijk waardoor er momenteel geen echte beleving is van de zone
- visie:
 - weinig geschikt voor agrarische activiteiten
 - opgenomen in de selectie van voor wonen te verdichten binnengebieden gelet op de ligging aan station Hoeilaart en de woonas kern-station. Gelet op het reliëf kan niet het volledige gebied zonder meer voor wonen ontwikkeld worden. De overige zones kunnen herbestemd worden ifv recreatieve beleving
 - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
 - behouden van de vergezichten

- doorbreken van het woonlint (Vlaanderveldstraat)
- potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied N5

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied – B7

- ligging:
 - Jan Van Ruusbroec park
 - zone gelegen tussen de JB Charlierlaan, de Willem Eggerickxstraat, de Baron de Man d'Attenrodestraat en de Rode Kruisstraat
- bestemming(en):
 - parkgebied volgens het APA
 - grenst aan het RUP Kern
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel ingevuld als parkgebied met hoogstammig groen met vijver en polyvalent grasveld ifv het gemeentehuis van Hoeilaart
 - publiek toegankelijk
- visie:
 - behouden van de parkbestemming
 - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
 - streven naar een opwaardering van de Ijse
 - behouden van het publieke karakter
 - doorbreken van het woonlint (Willem Eggerickxstraat)
 - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B8

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied – B8

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Willem Eggerickxstraat, de Désiré Vandervaerenstraat, de Waversesteenweg en de J.B. Deridderstraat
- bestemming(en):
 - woonuitbreidingsgebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel kleine weilanden met sporadisch een serre
 - WUG Terheidestraat
 - klein binnengebied
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - goed toegankelijk
- visie:
 - herbestemmen ifv recreatieve beleving in de vorm van park, natuur, serres, hobbylandbouw,..
 - uitsluiten van woonfuncties
 - bestendigen trage verbinding
 - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B7 en B9
 - niet behouden als WUG

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied – B9

- ligging:

- zone gelegen tussen de Alexis Moursinstraat, de Willem Matstraat, de Sint Annastraat, de Jan Baptist Denayerstraat en de Waversesteenweg
- bestemming(en):
 - woonuitbreidingsgebied volgens het APA
- huidige ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met boomclusters
 - WUG Geneesheerstraat
 - Geneesheerstraat als trage verbindingsweg
 - kwalitatieve groenstructuren en zichten binnen het openruimtegebied
 - momenteel grasland
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - goed toegankelijk
- visie:
 - gedeeltelijk opgenomen in de selectie van voor wonen te verdichten binnengebieden gelet op de ligging aansluitend op de kern.
 - gedeeltelijk herbestemmen ivm recreatieve belevingsruimte in de vorm van park, natuur, hobbylandbouw,..
 - streven naar nieuwe woonvormen
 - bestendigen trage verbinding
 - behouden van de kwalitatieve groenstructuren en zichten
 - potentiële natuurverbinding met openruimtegebied B8
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied V3

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B10

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Jan Baptist Denayerstraat, de Tenboslaan, de Vriendschapstraat en de Waversesteenweg
- bestemming(en):
 - reservegebied voor woonwijken en agrarisch gebied volgens het APA
- huidige ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland met lineaire en gebundelde groenstructuren en enkele solitaire serres
 - centraal bevindt zich een gemeentelijke boomgaard
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - landschappelijk waardevol
- visie:
 - potentie als belevingsruimte door de boomgaard
 - versterken van de gemeentelijke boomgaard
 - behouden van de trage verbindingen
 - behouden van de vergezichten
 - opheffen van reservegebied mits afwerking van restpercelen
 - potentieel verdichten langs de zuidoostelijke kant van de uitgeruste toegangsweg van de boomgaard
 - geen verdere verdichting langs de JB Denayerstraat
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied V4 via doorbreken van het woonlint (Tenboslaan)

- potentiële openruimteverbinding met nader te onderzoeken zone (1) via doorbreken van het woonlint (Waversesteenweg)
- potentiële natuurverbinding met openruimtegebied V3

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B11

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Hazendreef, de Nilleveldstraat, de spoorweg en de gemeentegrens
- bestemming(en):
 - natuurgebied volgens het APA
 - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Green corner
 - zone voor manege, weiland – natuurgebied volgens het RUP Zonevreemde maneges – Equite
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland ifv maneges
 - vergezichten over weiland
- visie:
 - waar nodig herbestemmen ifv landbouw-natuurverweving
 - realiseren van trage verbindingen
 - potentie als belevingsruimte door de aanwezige maneges

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B12

- ligging:
 - zone gelegen rond de Broederlijkheidstraat
- bestemming(en):
 - parkgebied en agrarisch gebied volgens de gewestplan herziening
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - weide voor paarden
 - dense cluster van hoogstammig groen
- visie
 - ontwikkelen en versterken als recreatieve belevingsruimte
 - bestendigen paardenweide in combinatie met doorwandelbaarheid
 - openstellen van de groenstructuur

Openruimtegebied recreatief belevingsgebied - B13

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Brassinelaan en de gewestgrens
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied met overdruk landschappelijk waardevol gebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel volledig akkerland
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - vergezichten richting zuidwesten
- visie:

- herbestemmen ifv recreatieve belevingsruimte in de vorm van park, natuur, sport en recreatie,..
- behouden van de vergezichten

Nader te onderzoeken

Openruimtegebied (1)

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Nilleveldstraat, de Waversesteenweg en de spoorweg
- bestemming(en):
 - agrarisch gebied en serregebied volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel kleinschalige weides in combinatie met langgerekte tuinpercelen met in het zuiden enkele gebouwen in 2^e bouworde
 - vergezichten richting het zuiden
- visie:
 - behouden van de agrarische bestemming
 - serregebied herbestemmen ifv weiland
 - bestendigen van de tuinzones
 - weren van nieuwe gebouwen in 2^e bouworde
 - potentiële openruimteverbinding met openruimtegebied B10

Openruimtegebied (2)

- ligging:
 - zone gelegen tussen de Jos Kumpstraat en Blijde Inkomstlaan
- bestemming(en):
 - openluchtsport met beperkte accommodatie volgens het APA
- huidig ruimtegebruik en kenmerken:
 - momenteel weiland afgebakend met lineaire groenstructuren
 - geselecteerd als HAG
 - typerende glooiingen van het traditioneel landschap
 - sterk reliëf
- visie- nader te onderzoeken:
 - de sterke helling bemoeilijkt de uitbreiding van de sportinfrastructuur aanzienlijk en bovendien heeft de gemeente ervoor geopteerd om in het RUP Nilleveld bijkomende ruimte voor sportvoorzieningen onder te brengen
 - een herbestemming i.f.v. hooi- en weiland is te onderzoeken in kader van de woonontwikkelingen rondom de stationsomgevingen

5.2 Indicatieve, niet-limitatieve lijst door te knippen woonlinten

Indicatieve niet-limitatieve lijst van door te knippen woonlinten					
locatie	bestemming	GRS	acties	prioriteit	motivering
J.B. Blommaertstraat	agrarisch gebied / WLK	openruimtegebied L1 en L2	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied	2	aansluiting bij openruimtegebied in het noorden
Sloesveld	WLK / agrarisch gebied	openruimtegebied V4 en L4	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv natuurversterking	3	verbinding tussen grote openruimtegebieden
Tentrappenstraat	serrregebied / afwerkingsgebied	openruimtegebied L4 en L5	knippen woonlint + behoud en uitbreiding agrarisch gebied	1	L5 minder structureel
Beukenlaan	WLK / agrarisch gebied / parkgebied	openruimtegebied L4 en N7	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied en parkgebied	1	N7 minder structureel
Steenbergstraat	WLK / agrarisch gebied / reservegebied voor woonwijken	openruimtegebied V1 en B3	knippen woonlint + behoud/herbestemming agrarisch gebied + herbestemming reservegebied	3	natuurverbinding met Bemdekensveld
Tenboslaan	WLK / agrarisch gebied	openruimtegebied V4 en B10	knippen woonlint + herbestemming ifv natuurversterking	2	openruimteverbinding langs trage weg
Brusselsesteenweg	WLK / agrarisch gebied / reservegebeid voor woonwijken	openruimtegebied B1 en B2	knippen woonlint + herbestemming ifv natuurversterking	3	structurele verbinding met Zoniënwood
Klein Vuurgatstraat	agrarisch gebied / afwerkingsgebied	openruimtegebied B3 en B4	knippen woonlint + herbestemming ifv zachte recreatie en natuurversterking	1	B4 minder structureel
Koedalstraat	WLK / serregebied / agrarisch gebied	openruimtegebied B5 en L3	knippen woonlint + herbestemming ifv zachte recreatie + behoud agrarisch gebied	3	verbinding tussen grote openruimtegebieden
Waversesteenweg	WLK / WUG	openruimtegebied B8 en B9	knippen woonlint + schrappen WUG	1	eerdere kleine openruimtekamers
Willem Matstraat	WLK / WUG	openruimtegebied B9 en V3	knippen woonlint + schrappen WUG + herbestemming ifv natuurversterking	2	openruimteverbinding langs trage weg
Waversesteenweg	WLK / reservegebieden voor woonwijken / agrarisch gebied	openruimtegebied B10	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv zachte recreatie	1	Waversesteenweg minder kwalitatief
Waversesteenweg	WLK / agrarisch gebied / parkgebied	openruimtegebied B10 en B12	knippen woonlint + behoud agrarisch gebied + herbestemming ifv zachte recreatie	2	B12 aansluitend op groter openruimtegebied

5.3 Eindrapport omtrent de binnengebieden en potentiële ontwikkelingsgebieden

ONTWIKKELING SITES HOEILAART

NOTA IN VOORBEREIDING VAN GRS

1.1 Aanleiding en doelstelling

Op basis van het structureel overleg van 18 december 2017 werd een lijst met strategische acties opgesteld om de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan te realiseren. Het gaat onder andere om het verdichten van (binnen)gebieden. Om deze strategische actie te kunnen realiseren, werd ze gekoppeld aan specifieke locaties.

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

In totaal werden 25 sites in beschouwing genomen. Een overzicht van de geselecteerde sites is weergegeven in onderstaande tabel.

nummer/ letter	naam
1	Station Groenendaal bedrijvenpark
2	Maneges Groenendaalsesteenweg
3	Woonpark Pittoresk
4	Brugstraat - Acacialaan
5	Zoniënbosstraat
6	JB Charlierlaan
7a	Gladiolenlaan
7b	uitgebreid agrarisch gebied
8	Vlaanderveld - Vosdelle
9	Wijk 't Roth
10	Bouwbedrijf Rudy/Cindy Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
11	Stijn Streuvelsstraat - oud kinderdagverblijf
12	Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
13	R. Lauwersstraat - sportsite
14	R. Lauwersstraat - Weemstraat
15	Waversesteenweg 14 - Van Kildonck
16	Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
17	JB Denayerstraat - Waversesteenweg
18	Kellenborrestraat
19	Tenboslaan/JB Denayerstraat - hoek
20	Site Desbeck
21	Sloesveld/Kelleveld
22	Recreatiegebied Kumpstraat

A	Schimpstraat
B	Serregebied Molenberg
Lijst te onderzoeken sites	

Om te kunnen bepalen welke van deze sites zich lenen voor ontwikkeling en verdere verdichting, werd zowel een toetsing aan de gewenste ruimtelijke structuur als een objectieve screening uitgevoerd.

1.2 Objectieve screening

Een eerste selectie werd gemaakt op basis van een objectieve screening. Elke site werd geanalyseerd op basis van een set van ruimtelijke indicatoren:

- hoogteverschil
- overstromingsgevoeligheid
- luchtkwaliteit (stikstofdioxide en fijn stof)
- max aan basisvoorzieningen
- voorzieningenniveau – lager onderwijs
- knooppuntwaarde openbaar vervoer
- mobiscore
- ontsluiting via openbare weg
- reistijd tot de kern
- ontsluiting trage wegen
- open ruimte
- inwonersdichtheid
- planologische bestemming

Voor elk van de bovengenoemde indicator werden de sites gescreend. Dit betekent dat elke site een score toegekend kreeg voor elke indicator. Aangezien de beoordelingsschaal voor elke ruimtelijke indicator verschillend is (reistijd in minuten, afstand in meter, overstromingsgevoeligheid in percentage, etc.), kunnen ze echter niet rechtstreeks met elkaar vergeleken worden. Daarom werd vervolgens voor elke indicator een afwegingskader opgesteld met eenzelfde beoordelingsschaal. Nadien werd elke site geëvalueerd en werden sites met een gunstige of zeer gunstige evaluatie vervolgens weerhouden. Vanuit een totaal van 25 geselecteerde sites werden op die manier 14 sites weerhouden die zich het meest lenen voor verdere ontwikkeling. Een overzicht van deze sites is weergegeven op onderstaande figuur.

- 5 Zoniënbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelsstraat - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waversesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waversesteenweg
- 20 Site Desbeck



| Overzicht weerhouden sites o.b.v. objectieve screening

Toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur

Op basis van de gewenste bebouwde ruimtestructuur werd een tweede selectie gemaakt van sites die mogelijks in aanmerking komen voor verdere verdichting.

Binnen de gewenste bebouwde ruimtestructuur worden nieuwe woonontwikkelingen prioritair voorzien binnen de kern van Hoeilaart, of binnen de zone die rechtstreeks aansluit bij de kern. Dit omwille van de grote aanwezigheid van diverse centrumfuncties.

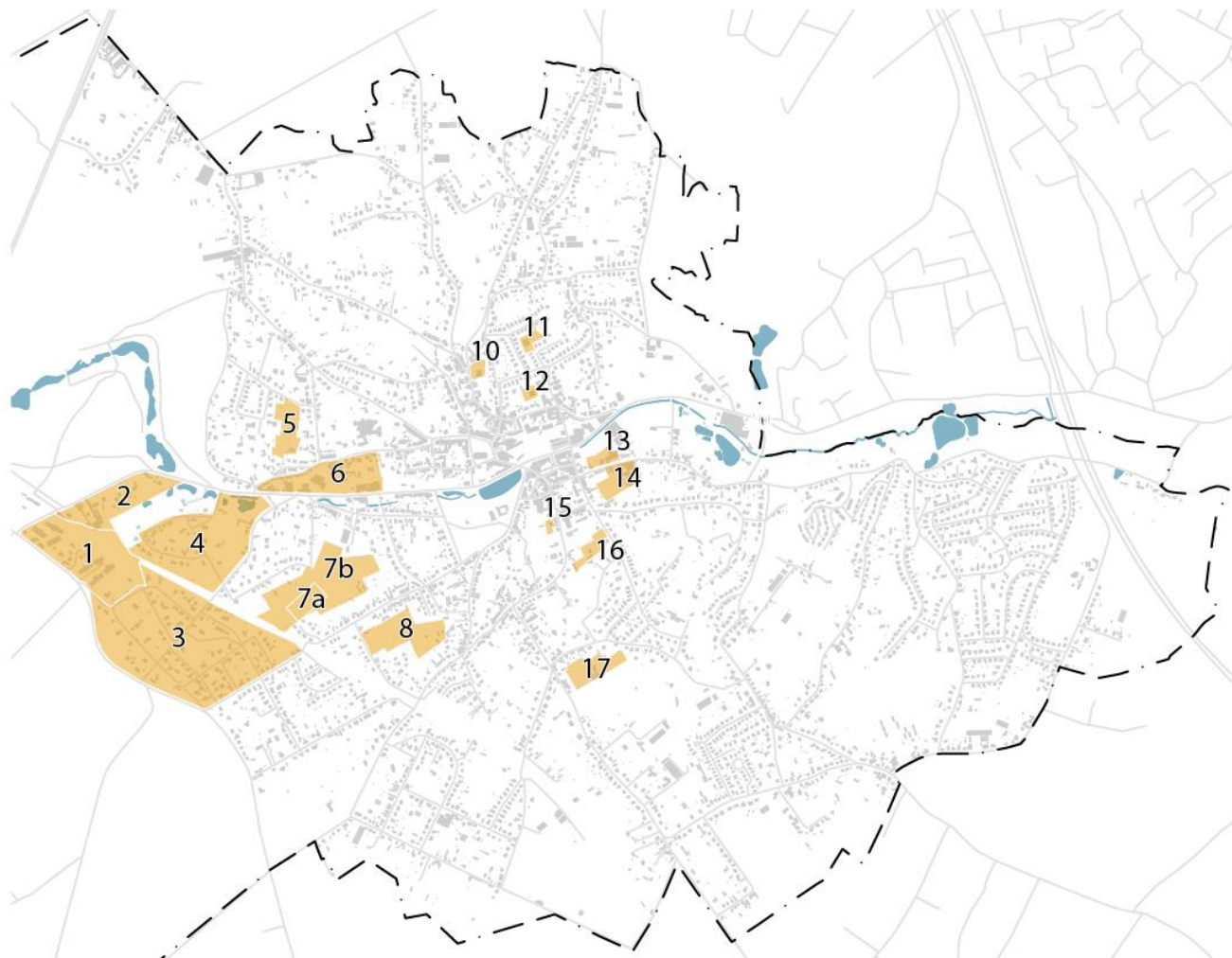
In tweede instantie kunnen nieuwe woningen worden voorzien in de omgeving van het station van Hoeilaart en het station van Groenendaal.

Daarop aansluitend kan, in derde instantie, verdichting wenselijk zijn op de as J.B. Charlierlaan gezien deze as de verbinding vormt tussen het station van Groenendaal en de kern. In dit opzicht kunnen ook de assen Vlaanderveldlaan en Charles Coppenslaan in aanmerking komen voor verdichting, gelet op de verbinding van deze assen tussen het station van Hoeilaart en de kern.

Gelet op deze gewenste woonstructuur, kan een selectie worden gemaakt van sites die in aanmerking komen voor verdere ontwikkeling.

Sites nr. 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 worden geselecteerd aangezien deze rechtstreeks aansluiten bij de kern van Hoeilaart. Sites nr. 7a, 7b, 8 en 17 worden tevens geselecteerd, omwille van de ligging nabij het station van Hoeilaart. Sites nr. 1, 2, 3 en 4 worden weerhouden omdat ze gelegen zijn in de directe omgeving van het station van Groenendaal. Ten slotte worden ook sites nr. 5 en 6 weerhouden, aangezien deze sites gesitueerd zijn op de as tussen de kern van Hoeilaart en het station Groenendaal. Een overzicht van de sites die weerhouden zijn na toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur, is weergegeven op onderstaande figuur.

- 1 Station Groenendaal bedrijvenpark
- 2 Maneges Groenendaalsesteenweg
- 3 Woonpark Pittoresk
- 4 Brugstraat - Acacialaan
- 5 Zoniënbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelsstraat - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waversesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waversesteenweg



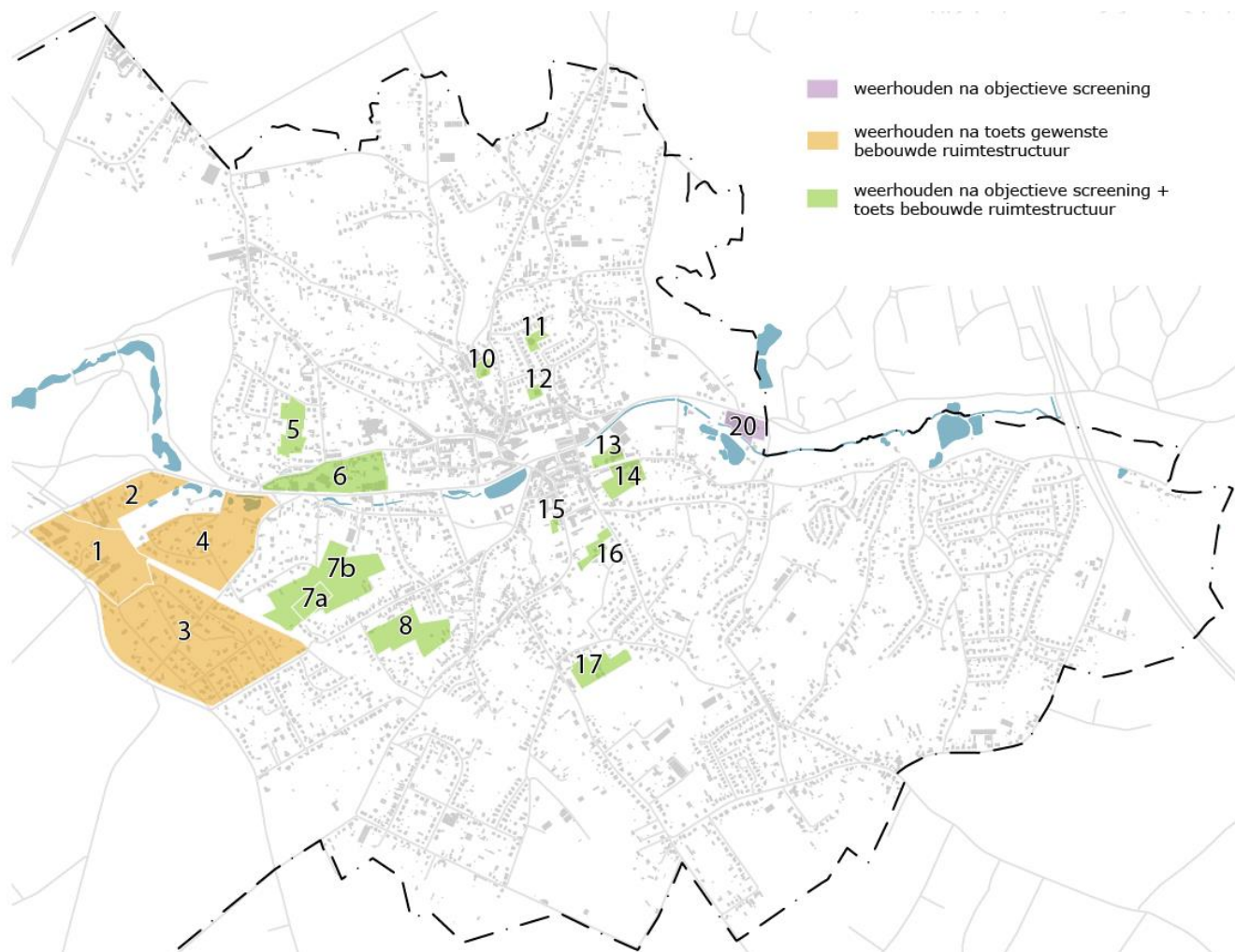
| Overzicht weerhouden sites o.b.v. toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur

Weerhouden sites

Zowel de objectieve screening als de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur zijn doorslaggevend om het ontwikkelingspotentieel van de sites te bepalen. Daarom dienen beide selectiemethoden dan ook met elkaar te worden vergeleken.

De sites die zowel weerhouden zijn op basis van de objectieve screening als op basis van de toetsing aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur, zullen worden weerhouden als verdichtingslocaties. Voor de overige sites zullen specifieke strategische acties worden voorgesteld. Een overzicht van de sites die geselecteerd werden op basis van de objectieve screening, de toets aan de gewenste bebouwde ruimtestructuur en de combinatie van beiden, is weergegeven op onderstaande figuur.

- 1 Station Groenendaal bedrijvenpark
- 2 Maneges Groenendaalsesteenweg
- 3 Woonpark Pittoresk
- 4 Brugstraat - Acacialaan
- 5 Zoniëbosstraat
- 6 J.B. Charlierlaan
- 7a Gladiolenlaan
- 7b Uitgebreid agrarisch gebied
- 8 Vlaanderveld - Vosdelle
- 10 Bouwbedrijf Decat - Jezus Eiksesteenweg 12-14
- 11 Stijn Streuvelsla - oud kinderdagverblijf
- 12 Overijsesteenweg - Garage VD Broeck
- 13 R. Lauwersstraat - sportsite
- 14 R. Lauwersstraat - Weemstraat
- 15 Waversesteenweg 14 - Van Kildonck
- 16 Willem Matstraat 6 - Vanvaerenbergh
- 17 J.B. Denayerstraat - Waversesteenweg
- 20 Site Desbeck



| Overzicht weerhouden sites o.b.v. objectieve screening (paars), toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur (oranje) en objectieve screening + toets aan gewenste bebouwde ruimtestructuur (groen)

Voor de sites die niet weerhouden zijn worden volgende doelstellingen voorop gesteld:

- **‘Station Groenendaal bedrijvenpark’** (nr. 1) en **‘Maneges Groenendaalsesteenweg’** (nr. 2):

Hier wordt een invulling met wonen niet wenselijk geacht. De sites zijn wel gelegen aan een station maar er zijn geen andere voorzieningen (basisvoorzieningen, scholen...) aanwezig. Daarom worden deze sites nu niet geselecteerd als nieuwe woonontwikkelingen. De gemeente erkent dat de nu reeds bebouwde sites zeker potentieel hebben voor nieuwe ontwikkelingen maar wenst hierover verder onderzoek te voeren. Gezien de ligging nabij het station van Groenendaal is het opportuun om een masterplan voor beide sites op te maken dat de mogelijke toekomstige ontwikkelingen verder onderzoekt.

- Actie: opmaak masterplan met onderzoek naar opportune invulling gelinkt aan de behoeften van Hoeilaart en de gewenste ruimtelijke structuur.

- **‘Woonpark Pittoresk’** (nr. 3):

Gelet op de ligging nabij het station van Groenendaal, de ligging in woonpark en de huidige invulling met wonen kan hier wel een verdere ontwikkeling voor wonen worden vooropgesteld. Daar de site op basis van de objectieve screening niet weerhouden werd, ondermeer omwille van de beperkte uitrusting aan basisvoorzieningen en de afstand tot de kern, zal de ontwikkeling beperkt worden tot het opsplitsen van bestaande grote woningen. Het oprichten van nieuwe woningen is hier niet wenselijk.

- Actie: opmaak RUP voor het splitsen van grote woningen in zone Pittoresk.

- **‘Brugstraat – Acacialaan’** (nr. 4): deze site ligt gedeeltelijk in woonpark maar grotendeels in natuurgebied. Gelet op de ligging in natuurgebied wordt hier niet ingezet op verder verdichting voor wonen. De bestaande woonfuncties kunnen behouden blijven maar de zone gelegen in natuurgebied moet volledig gevrijwaard blijven van nieuwe woonfuncties. De natuurlijke structuur moet hier verder versterkt worden.

- **‘Site Desbeck’** (nr. 20):

De huidige bestemming van de site is kmo-gebied. Gelet op de ligging ten opzichte van de kern en aan de gemeentegrens wenst de gemeente hier geen verder woonontwikkeling mogelijk te maken. De site kan worden ingevuld als een duurzame KMO-zone met een kwalitatieve, klimaatneutrale en groene invulling. In tweede instantie en op de lange termijn kan het gebied voorbehouden blijven als reservegebied voor gemeenschapsvoorzieningen. Ook bij deze invulling wordt een maximaal groene invulling nagestreefd. Een volledige invulling als groengebied wordt niet weerhouden.

1.5 Concrete acties

Vanuit de bovenstaande analyse kunnen concrete strategische acties worden opgesteld om de doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart te realiseren:

1. Behoud van het bestaande RUP Kern waarbij de projectzones A, C en D prioritair worden voorbehouden voor woonontwikkeling.
2. Opmaak van het RUP ‘Kern+’ voor de zones aansluitend bij het RUP Kern. Hierbij wordt de invulling van de sites nr. 5, 6 en 10 t.e.m. 16 verder onderzocht en (her)bestemd voor wonen.
3. Opmaak van het RUP ‘Stationsomgeving Hoeilaart’ met inbegrip van de sites nr. 7a, 7b en 8.
4. Opmaak van een masterplan voor de stationsomgeving Groenendaal met inbegrip van de sites nr. 1 en 2.
5. Opmaak van het RUP ‘Opsplitsen grote woningen’ voor het woonpark Pittoresk (site nr. 3).