
RUP Nilleveld en Herbestemming serregebieden

Versie GR2



Gemeente Hoeilaart

Jan van Ruusbroecpark • 1560 Hoeilaart

tel. 02 658 28 45



colofon

RUP WUG Nilleveld en herbestemming serregebieden

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26 – 1500 Halle – info@daconsult.be – www.daconsult.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerpers,

Ann Lambrechts,
Erkend ruimtelijk planner

Thomas Van den Boogaerde,
Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie	februari 2012 - tvb	wro	1.1
2	voorontwerp	22/10/2012 - tvb	ala	2.1
3	m.e.r.-screening en plenaire vergadering	26/10/2012 - tvb/jt	ala/evl	3.1
	m.e.r.-screening – dienst MER en plenaire vergadering	06/11/2012 - tvb/jt	ala/evl	3.2
4	Voorontwerp plenaire vergadering 2	08/07/2013 - tvb	ala	4.1
5	Ontwerp – GR1	31/10/2013 - tvb	ala	5.1
6	Ontwerp - GR2	14/08/2014 - tvb	ala	6.1

Inhoudstafel

0.	Leeswijzer	6
0.1.	Toelichting bij de samenhang tussen de dossiers RUP Nilleveld, RUP Sloesveld en RUP Herbestemming serregebieden en het verloop van de procedures	6
0.2.	Algemene leeswijzer	7
1.	Inleiding	8
2.	Bestaande toestand	9
2.1.	Situering van de plangebieden	9
2.2.	Beschrijving bestaande toestand	10
2.2.1.	Deelgebied WUG Nilleveld	10
2.2.2.	Deelgebied WUG Sloesveld	12
2.2.3.	Deelgebied Serregebieden	15
3.	Relatie met de structuurplannen	19
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen ...	19
3.2.	Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant	20
3.2.1.	Ruimtelijke principes	20
3.3.	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart	22
3.3.1.	Gewenste openruimtestructuur	23
3.3.2.	Gewenste agrarische structuur	25
3.3.3.	Gewenste bebouwde ruimtestructuur	27
3.3.4.	Gewenste verkeersstructuur	31
3.3.5.	Gewenste toeristisch – recreatieve structuur	32
3.3.6.	Bindende bepalingen	32
4.	Planningscontext	35

4.1.	Bestaande juridisch-administratieve aspecten	35
4.1.1.	Bestemmingsplannen	35
4.1.2.	Sectorale aspecten	36
4.2.	Bestaande juridisch-technische aspecten	38
4.3.	Relevante wetgeving, studies en plannen	40
4.3.1.	Mobiliteitsplan Hoeilaart	40
4.3.2.	Princiepelijk akkoord aansnijding woonuitbreidings-gebied (Nilleveld)	45
4.3.3.	Onderzoek haalbaarheid ontwikkeling sportinfrastructuur site Koldam Hoeilaart	50
4.3.4.	Woonplan Hoeilaart – Overijse	56
5.	Gewenste ruimtelijke ontwikkelingen	62
5.1.	Deelgebied Nilleveld	62
5.1.1.	Knelpunten potenties	62
5.1.2.	Doelstellingen	62
5.1.3.	Visie – concepten	63
5.1.4.	Inrichting plangebied	65
5.2.	Deelgebied Sloesveld	68
5.2.1.	Knelpunten en potenties	68
5.2.2.	Doelstellingen	68
5.2.3.	Visie - Concepten	69
5.2.4.	Inrichting plangebied	72
5.3.	Deelgebied serregebieden	75
5.3.1.	Knelpunten en potenties	75
5.3.2.	Doelstellingen	75
5.3.3.	Visie	76
5.3.4.	Beschrijving van de genomen planopties	77
6.	Gevolgen voor de juridische bestaande toestand	78
6.1.	Gewijzigde juridische-administratieve aspecten	78
6.1.1.	Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften op het APA	78
6.1.2.	Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen	80
6.1.3.	Ruimtebalans	81

6.2.	Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties...	83
6.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	83
6.3.1.	Wijzigingen rooilijnplannen	83
6.3.2.	Wijziging wegenis	84
6.3.3.	Gevolgen voor waterlopen	84
7.	Effecten van het RUP	85
7.1.	Onderzoek tot mer	85
7.2.	Watertoets	85
7.2.1.	WUG Nilleveld	85
7.2.2.	WUG Sloesveld	89
7.2.3.	Herbestemming serregebieden	94
8.	Overleg en inspraak	99
8.1.	M.e.r.-screening	99
8.1.1.	Advies van de dienst MER	99
8.1.2.	Verzoek tot raadpleging	99
8.1.3.	Besluit van de dienst MER	100
8.2.	Plenaire vergadering	100
8.2.1.	Plenaire vergadering I	100
8.2.2.	Plenaire vergadering II	102
8.3.	Openbaar onderzoek RUP WUG Nilleveld en RUP herbestemming serregebiedn	103
8.3.1.	Administratieve inlichtingen	103
8.3.2.	Advies gecoro	104
8.3.3.	Advies College	105
9.	Bijlagen	106

0. LEESWIJZER

0.1. Toelichting bij de samenhang tussen de dossiers RUP Nilleveld, RUP Sloesveld en RUP Herbestemming serregebieden en het verloop van de procedures

Deze toelichtingsnota werd gezamenlijk opgesteld voor 3 RUP's: RUP Nilleveld, RUP Sloesveld en RUP Herbestemming serregebieden. RUP Nilleveld en RUP Herbestemming serregebieden worden nu voorgelegd voor definitieve vaststelling in de gemeenteraad. Voor RUP Sloesveld en RUP Nilleveld werd een tweede plenaire vergadering gehouden. Voor RUP Herbestemming serregebieden was geen tweede plenaire vergadering vereist. Voor RUP Sloesveld dienen nog een aantal procedurele stappen inzake het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied te worden gezet alvorens dit dossier de procedure kan vervolgen. Het is niettemin de intentie van de gemeente om ook dit dossier verder te zetten en alzo het nodige woonaanbod inzake sociaal wonen, bescheiden wonen en vooral ook betaalbaar wonen voor de eigen inwoners te kunnen realiseren. De invulling van RUP Sloesveld is eveneens cruciaal om het sociaal objectief van de gemeente te kunnen behalen. Daar de keuze van herbestemmingen van deze drie dossiers samenhangt werd het dossier RUP Sloesveld in zijn huidige vorm behouden binnen de gezamenlijke toelichtingsnota voor de drie RUP's. Grafisch plan en voorschriften van het RUP Sloesveld zullen nu echter niet worden voorgelegd aan de gemeenteraad. De informatie van het RUP Sloesveld binnen deze toelichtingsnota is dus in kader van de voorlopige vaststelling in de gemeenteraad van RUP Nilleveld en RUP Herbestemming serregebieden informatief om een duidelijk beeld te kunnen schetsen van het ruimtelijk beleid voor deze drie RUP's. Bij herneming van de procedure voor RUP Sloesveld zal de vereiste informatie in verband met RUP Sloesveld worden geactualiseerd en waar nodig aangevuld. Op dit ogenblik zijn de passages zuiver informatief.

0.2. Algemene leeswijzer

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand in tekst en op kaart;
4. een toelichtingsnota met:
 - een beknopte situering en afbakening van het RUP en duiding van het initiële programma van ruimtelijke acties voor het plangebied;
 - de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
 - de relatie met de bestaande juridische context en de planningscontext;
 - een overzicht van knelpunten en potenties;
 - een visie op de gewenste ruimtelijke structuur en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling;
 - het onderzoek tot significante milieueffecten (= m.e.r.-screening). De screening betreft het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenomen plan of programma. Bij elke beslissing over een plan, programma of vergunning moet de bevoegde overheid eveneens nagaan of er schade kan ontstaan aan het watersysteem. Dit wordt onderzocht met behulp van de watertoets;
 - in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van het ruimtelijk veiligheidsrapport, het plan-MER, passende beoordeling en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
 - een overzicht van wijzigingen ten opzichte van de vroegere juridische toestand. Dit overzicht bevat een limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
 - in voorkomend geval een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing zoals bedoeld in de codex ruimtelijke ordening of een compensatie zoals omschreven in het grond- en pandenbeleid;
 - een overzicht van de administratieve inlichtingen. De gevolgen voor de juridisch-administratieve en juridisch-technische aspecten worden gevaloriseerd bij goedkeuring van het voorliggend RUP.

Het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

1. INLEIDING

De opmaak van de verschillende RUP's: WUG Nilleveld, WUG Sloesveld en Herbestemming serregebieden heeft in de eerste plaats tot doel om de gemeente Hoeilaart de mogelijkheid te bieden om haar samenhangende woon- en openruimtevisie in de praktijk om te zetten. Om dit te kunnen verwezenlijken zijn een aantal elementen samengebracht die een impact hebben op deze woon- en openruimtevisie.

Als eerste element wil de gemeente Hoeilaart met de opmaak van de RUP's WUG Nilleveld en Sloesveld tegemoetkomen aan de invulling van het bindend sociaal objectief dat hen werd opgelegd. Hoeilaart heeft hiervoor een aantal woonuitbreidingsgebieden ter beschikking dat ze prioritair wenst vrij te geven. Door deze woonuitbreidingsgebieden te ontwikkelen kan de huidige achterstand in functie van de sociale last van Hoeilaart volledig worden weggewerkt. Op deze manier wil de gemeente aan Hoeilanders met een laag tot bescheiden inkomen toch voldoende woonmogelijkheden bieden binnen haar grenzen.

Met de opmaak van de RUP's voor de woonuitbreidingsgebieden wordt er gestreefd naar een duurzame en gecoördineerde ontwikkeling van de woonuitbreidingsgebieden. Daarom worden de reeds aangesneden delen van deze WUG's mee geïntegreerd. De opmaak van de RUP's wil zorgen voor een algemene ontwikkelingsvisie op lange termijn zodat de gebieden op een gestructureerde manier kunnen worden aangesneden met respect voor de bestaande landschappelijke waarden uit de omgeving.

Naast het uitvoeren van het bindend sociaal objectief wil de gemeente nagaan of het mogelijk is om binnen de woonuitbreidingsgebieden naast wonen andere functies te voorzien. Zo blijkt uit een reeds uitgevoerde sportbehoeftestudie dat de gemeente Hoeilaart kampt met een duidelijk plaatsgebrek voor de huisvesting van de gemeentelijke sportinfrastructuur. Dit belemmert het goed functioneren van de verschillende sportactiviteiten op de bestaande sites. Tevens is er in de huidige ruimtelijke constellatie geen ruimte voor de noodzakelijke uitbreidingen van de sportinfrastructuur. Naast het inpassen van sport moet er binnen de woonuitbreidingsgebieden ruimte worden gezocht voor het behoud of het versterken van de open ruimte en de groene vingers in de gemeente.

In het kader van het ontwikkelen van deze groene vingers en het versterken van de openruimte structuur is besloten om samen met de woonuitbreidingsgebieden verschillende serregebieden uit het APA om te zetten in openruimtebestemmingen zoals voorzien was in het gemeentelijk structuurplan. Binnen deze serregebieden van het APA komen een aantal ingesloten percelen voor die in functie van de ruimtelijke samenhang in afwerkingsgebied (met als functie wonen) kunnen worden omgezet. De resterende stukken krijgen een openruimtebestemming.

Door deze verschillende RUP's samen te benaderen kan er binnen een groter geheel worden gewerkt aan een betere structuur voor de gemeente Hoeilaart.

2. BESTAANDE TOESTAND

2.1. Situering van de plangebieden

Hoeilaart grenst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en het Waals Gewest. Het is een zeer groene gemeente dankzij de aanwezigheid van het Zoniënwood in de onmiddellijke omgeving van de kern van de gemeente. Hoeilaart vormt samen met Overijse en zijn deeltoren Jezus-Eik een conglomeraat van verschillende verkavelingen en bosrestanten.

Beide woonuitbreidingsgebieden Sloesveld en Nilleveld bevinden zich in de nabijheid van de kern van Hoeilaart en zijn ermee verbonden via een lokale verbindingsweg. Het glooiende landschap rond de vallei van de IJse zorgt voor indrukwekkende vergezichten en niveauverschillen binnen de plangebieden.

De verschillende serregebieden liggen verspreid in de rand van de gemeente. Deze verschillende serregebieden zijn veelal in onbruik geraakt en liggen veelal achter het bestaande bebouwde weefsel.



| situering van de plangebieden (1. Nilleveld, 2. Sloesveld, 3 Serregebieden) binnen de structuur van de gemeente

2.2. Beschrijving bestaande toestand

2.2.1. Deelgebied WUG Nilleveld.

Het WUG Nilleveld is gelegen in een reeds sterk verkavelde omgeving en is bijgevolg met uitzondering van een paar percelen volledig bebouwd.

Nilleveldstraat

In de Nilleveldstraat zijn naar de spoorweg toe verschillende serristenwoningen terug te vinden. De woningen zijn groot en vormen interessante architecturale relictten uit de bloeiperiode van de druiventeelt in de streek. In de richting van de Waversesteenweg zijn de verschillende woningen verspreid ingeplant en wordt de structuur losser. De verschillende onbebouwde percelen bieden interessante vergezichten vanuit de Nilleveldstraat naar het lager gelegen binnengebied.



| Beeld vanop de Nilleveldstraat naar het open binnengebied

Waversesteenweg

De Waversesteenweg is aan weerszijde omgeven door hoofdzakelijk halfopen bebouwing. Naar de Rowiesstraat wordt het hoogteverschil tussen de straat en de kavels geleidelijk groter wat het beeld van de straat sterk doet veranderen. Een groot aantal woningen heeft als gevolg van de grote niveau verschillen een half-ondergrondse garage



| zicht op de Waversesteenweg

Op de Waversesteenweg takken verschillende smalle private toegangswegen aan. Deze bieden toegang tot het achterliggende WUG voor fietsers en voetgangers. Deze wegen kunnen niet gebruikt worden voor de hoofdontsluiting van het binnengebied.

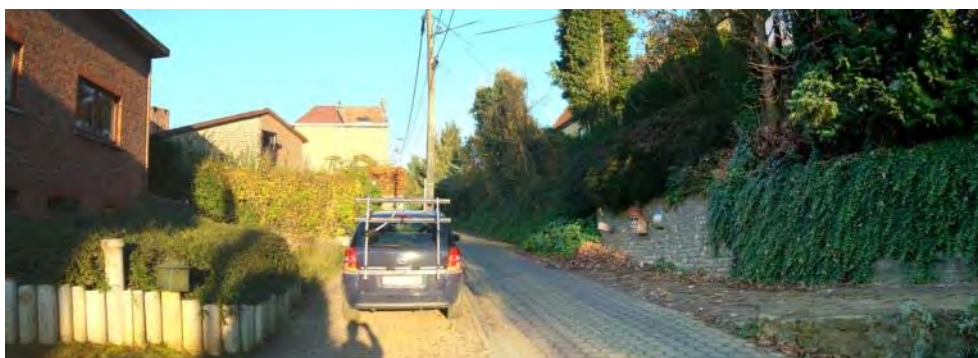


| zicht op het binnengebied Nilleveld vanuit een zijstraat van de Waversesteenweg

A. Rowiesstraat

In de A. Rowiesstraat zijn de hoogteverschillen zeer duidelijk aanwezig waardoor een asymmetrisch profiel ontstaat in deze straat. Aan één zijde zijn huizen bovenop een keermuur of talud gebouwd. Dit geeft de A. Rowiesstraat een nog smallere indruk. Aan de overzijde zijn de woningen op maaiveldniveau gebouwd. Enkele woningen hebben een half-ondergrondse garage.

De bebouwingsdichtheid in de Rowiesstraat verschilt sterk. In de nabijheid van het kruispunt met de Waversesteenweg zijn de woningen aaneengesloten. Naar de C. Coppensstraat toe neemt de dichtheid af en komen voornamelijk alleenstaande woningen voor.



| Zicht op de A Rowiesstraat vanuit het kruispunt met de C. Coppensstraat

Leenweg – Serristenweg

Deze nieuwe aangelegde verkaveling waarvan de Serristenweg het laagste punt vormt, is omgeven door woningen die in de helling zijn ingepast met vaak half-ondergrondse garage. De verschillende woningen zijn nieuw of nog in aanbouw. De verschillende aantakende straten hellen vanuit de Serristenweg en de Leenweg naar boven toe en geven uit op een talud. De verkaveling is dicht bij de spoorweg gelegen maar dankzij het hoogteverschil tussen het spoor en de verkaveling is daar weinig of niets van te merken.



| De recente verkavelingen die uitgeven op de Serristenweg geven uit op het braakliggend terrein aan de spoorweg.

2.2.2. Deelgebied WUG Sloesveld.

De omgeving van het WUG Sloesveld varieert sterk. De bebouwingsdichtheid neemt algemeen toe richting de Molenstraat. Het binnengebied is nog vrij open van structuur en bevat een zekere landschappelijke waarde dankzij de verschillende bosrelicten ingeplant in het glooiende landschap.

Sociale woonwijk Sloesveld

De sociale woonwijk Sloesveld is georganiseerd rond het centraal deel met appartementen met 3 woonlagen en een laag garages. De verschillende blokken meergezinswoningen zijn rond een centrale groene ruimte georganiseerd die uitgaat op de Molenstraat.



| meergezinswoningen langs de Welvaartlaan

De hoger gelegen delen van de sociale woonwijk (Eendrachtlaan-Peuterhoutlaan) bestaan uit eengezinswoningen met half-ondergrondse garages of garages op de gelijkvloerse verdieping. De woningen zijn in de helling ingepast. De woningen zijn opgetrokken in eenheidsarchitectuur en geven een samenhangende indruk.



| De Welvaartlaan geeft uit de Eendrachtlaan deze straat vormt een hoger gelegen sociale wijk met een geborgen karakter.

De Peuterhoutlaan heeft een uitgesproken groen karakter dankzij de aanwezige groene ruimte. Deze geeft uit op de achterkanten van de lager gelegen meergezinswoningen.



| In het begin van de Peuterhoutlaan is een groen parkje aanwezig.

Sloesveldstraat

De Sloesveldstraat is aan weerszijde geflankeerd door alleenstaande eengezinswoningen. In de richting van de Molenstraat neemt de concentratie aan woningen toe. Op het hoogst gelegen deel van de Sloesveldstraat, naar de Tenboslaan toe, bevinden zich grote open kavels vanwaar vergezichten naar het glooiende beboste landschap van het binnengebied Sloesveld kunnen worden waargenomen.



| Zicht naar beboste delen van het WUG Sloesveld vanuit de Sloesveldstraat

Kelleveldweg

De Kelleveldweg is een zeer smalle straat in het binnengebied Sloesveld die uitgaat op een gevarieerd 'serrelandschap'. In het begin van de Kelleveldweg vanuit het kruispunt met de Tenboslaan zijn een aantal nieuwe woningen terug te vinden afgewisseld met authentieke serristenvilla's. Het midden van de Kelleveldweg wordt gedomineerd door oude serres en landbouwgrond. Vanop dit punt kan men het weidse omgevende landschap perfect aanschouwen.



| Serres ter hoogte van de Kelleveldweg zijn in eigendom van de gemeente en zullen worden gerestaureerd al relict van de historische druiventeelt in de regio.



| panoramisch vergezicht vanuit het centrale deel van de Kelleveldweg

Op het einde van de Kelleveldweg zijn een aantal nieuwe woningen in de afgaande helling ingeplant. Van hieruit is de toegang mogelijk tot het verlaten voetbalveld dat uitgaat op de achterkant van de sociale woonwijk Sloesveld. Het voormalige voetbalveld is omgeven door bos en heeft een zekere ruimtelijke kwaliteit door het aanwezige groen.



| Verlaten voetbalveld aan het einde van de Kelleveldweg omgeven door groen

Tenboslaan

Vanaf de kruising met de Kelleveldweg helt de Tenboslaan sterk naar de Molenstraat af. Dit geeft aanleiding tot een straat met een asymmetrisch straatprofiel. De kant van het binnengebied Sloesveld wordt gekenmerkt door een zeer stijl talud met op sommige plaatsen een keermuur. De overzijde van de straat is bebouwd met open tot halfopen woonhuizen en villa's.



| Tenboslaan met zijn asymmetrisch profiel. Zicht op het steile talud naar het binnengebied Sloesveld toe.

2.2.3. Deelgebied Serregebieden

De verschillende serregebieden die worden opgenomen in het RUP werden in het structuurplan van de gemeente aangeduid als te schrappen of te vervangen. De verschillende serregebieden liggen allen in het zuidoosten van de gemeente Hoeilaart. De gebieden variëren sterk van omvang en zijn morfologisch niet altijd gelijk. De uiteenlopende serregebieden worden daarom hieronder deel per deel besproken.

Hoeilaartseweg - Schimpstraat

De Hoeilaartseweg en de Schimpstraat liggen op of nabij de grens van de gemeente met het Waalse Gewest. De Hoeilaartseweg is enkel aan de 'Hoeilaartse' kant bebouwd met 3 villa's verspreid over de straat. Deze woningen zijn deels of volledig gelegen in Serregebied. Tussen de verschillende woningen zijn een groot aantal onbebouwde percelen aanwezig. Op deze percelen is geen agrarische activiteit noch serreteelt meer aanwezig. De verschillende terreinen zijn in de loop der jaren volledig verruigd. De Hoeilaartseweg geeft uit in de Schimpstraat die nagenoeg volledig is bebouwd met alleenstaande woningen uit verschillende bouwperiodes. Enkel de hoek tussen de Schimpstraat en de Hoeilaartseweg is niet bebouwd door zijn invulling als serregebied. Het perceel is leeg en volledig verruigd.



| Hoek van de Hoeilaartseweg en de Schimpstraat is overwoekerd en niet in gebruik als serregebied

Achter de verschillende woningen van de Schimpstraat is een kleine oppervlakte opgenomen als serregebied. Deze percelen zijn in gebruik als tuin.



| Zicht op het achterliggende serregebied grotendeels in gebruik als weiland en/of bebost.

Veldstraat

Binnen de driehoek gevormd door de Veldstraat – Tenboslaan – Waversesteenweg is een groot deel van de percelen grenzend aan de Veldstraat opgenomen in Serregebied. Deze zone bevat een alleenstaande woning. Overige gronden zijn braak of in gebruik als weide. Binnen het gebied is slechts één serre aanwezig. Het huidige serregebied is volledig omgeven voor afwerkingsgebied en woongebied. Nagenoeg alle percelen in deze zones zijn bebouwd met alleenstaande woningen. De verschillende tuinen van deze woningen geven uit in het serregebied aan de Veldstraat. Vanuit de Veldstraat kijkt men uit op alle achterkanten van woningen en tuinen.



| Zicht op het serregebied aan de Veldstraat vanuit de hoek met de Waversesteenweg.



| Het serregebied aan de Veldstraat staat deels braak wat een zeer rommelige indruk geeft temidden van overig woongebied.

Sloesveldstraat

Dwars doorheen de bebouwde structuur van de Sloesveldstraat loopt een deel serregebied. Dit deel serregebied is een uitloper van een langere structuur gelegen achter de Tenboslaan. De overige gronden langs de Sloesveldstraat zijn nagenoeg allemaal bebouwd met alleenstaande woningen. En vormen een samenhangend geheel met de bebouwde structuur van de Tenboslaan tot de Molenstraat. De kleine onderbreking in deze structuur door serregebied heeft tot gevolg dat de straat niet is afgewerkt. Binnen de zone voor serregebieden zijn nog een aantal serres aanwezig. Deze worden gebruikt door een groenaannemer. Het terrein aan de overkant van de straat ligt braak.



| Het braakliggend terrein aan de Sloesveldstraat is verder omgeven door woongebied



| Zicht op de achterkant van het serregebied aan de Sloesveldstraat vanuit de Tenboslaan

Tenboslaan – Waversesteenweg – J. Kumpstraat – Tentrappenstraat

Parallel aan de as Tenboslaan – Waversesteenweg – J. Kumpstraat – Tentrappenstraat ligt een langgerekt serregebied achter de bestaande woningen. Dit serregebied is vanuit de straat niet of nauwelijks zichtbaar. In deze strook zijn nog een aantal serres aanwezig maar het gebied is hoofdzakelijk in gebruik als landbouwgrond of als tuinzone voor de aangrenzende woningen.



| Zicht vanuit de hoek van de Tenboslaan en de Waversesteenweg op het achterliggend serregebied en agrarisch gebied vanuit een braakliggend terrein.

Waversesteenweg – Broederlijkheidstraat

Tussen de Broederlijkheidstraat en de grens van de gemeente, parallel aan de Waversesteenweg ligt een lenggerekte strook aangeduid als serregebied. Deze zone is voornamelijk in gebruik als weiland of als uitloper van de tuinen van de verschillende aangrenzende woningen. In het serregebied komen slechts een aantal verspreid gelegen serres voor waarvan een aantal vervallen zijn. De verschillende serres zijn in gebruik door particulieren en hebben geen professioneel agrarische functie meer.



| Zicht op het serregebied vanuit de Waversesteenweg

Forendijs

Forendijs is een doodlopende straat die vertrekt vanuit de J. Kumpstraat. Een zijde van de straat is bebouwd met een aantal alleenstaande woningen. Achter deze woningen is een klein serregebied aanwezig. In het serregebied zijn effectief een 5-tal serres terug te vinden, al is de grootste concentratie aan serres gelegen in agrarisch gebied. De overige delen van het serregebied zijn in gebruik als tuin.

Aan de overzijde van Forendijs is een andere strook achter de woningen gelegen aan de J. Kumpstraat aangeduid als serregebied. Deze zone is volledig in gebruik als tuin voor de verschillende aanpalende woningen.

Paardenwater

Paardenwater is een afgelegen kleine weg die onder de E411 loopt. Paardenwater vormt de grens met de gemeente Overijse. In het algemeen is de straat omgeven door bos. Er zijn een aantal woningen aanwezig. Achter deze woningen is een zone aangeduid als serregebied. Deze zone is volledig in gebruik als tuin voor de verschillende aanpalende woningen. Er komen geen serres voor en er is geen landbouwactiviteit.

3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Gecoördineerde versie 2011

Niettegenstaande Hoeilaart deel uitmaakt van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel wordt de gemeente niet tot het Vlaams strategisch gebied van Brussel gerekend.

Hoeilaart behoort tot het **buitengebied**. Binnen het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Natuur, landbouw, bos en wonen en werken zijn de structuurbepalende functies. De aanwezigheid van de 'groene gordel' impliceert dat in Hoeilaart een buitengebiedbeleid wordt gevoerd. Dit betekent dat enkel die ontwikkelingen in de gemeente kunnen worden uitgevoerd die de lokale vraag en behoefte van de gemeente volgen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot woningbouw en bedrijvigheid.

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

- het bundelen van de ontwikkelingen (wonen en werken) in die plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. Dit is bijvoorbeeld het geval in stationsomgevingen, de historische (dorps-) kernen, bij knooppunten van openbaar vervoer, in de 'centra' van de wijken en in fragmenten waar concentratie aan kleinhandel, diensten en dergelijke voorkomen;
- het verbeteren van de interne samenhang tussen fragmenten en het geven van een eigen identiteit aan fragmenten;
- het vrijwaren van het onbebouwd karakter van fragmenten in het bebouwd perifeer landschap. Aan ieder fragment van het bebouwd perifeer landschap moet een duidelijke rol worden toebedeeld (bv. park, natuur en bos, landbouw, recreatie, ecologische infrastructuur, ...), moeten de relaties met de omgevende (bebouwde) fragmenten aangegeven worden en moeten de mogelijkheden voor ontwikkeling worden geformuleerd;
- het naar functie uitzuiveren en differentiëren van het wegennet om de samenhang in het bebouwd perifeer landschap en in de fragmenten zelf te vergroten en een net van verbindingen voor het lokaal verkeer en het fiets- en voetgangersverkeer te creëren;
- het creëren van mogelijkheden voor meer intensieve vormen van landbouw. Motief hiervoor is de nabijheid van de stedelijke gebieden als belangrijke afzetmarkten de concurrentie met andere hoogproductieve vormen van grondgebruik.

Het selectief aansnijden van woonuitbreidingsgebieden als onderdeel van het gevoerde ruimtelijk beleid kan de versnippering van de open ruimte als gevolg van bebouwing meetbaar afremmen.

3.2. Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant

Hoeilaart is opgenomen in de deelruimte 'Verdicht Netwerk' – subgebied 'open schicht'. Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De verscheiden fysische structuur, van een diep ingesneden heuvelandschap tot een bijna vlak en relatief nat gebied, dient te worden behouden. De belangrijke openruimte elementen in het gebied, zoals het Zoniënwood, Heverleebos, Meerdaalwood, de Dijle- en de Zennevallei worden gevrijwaard en worden aangevuld met een gamma kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen.

De stedelijke dynamiek, eigen aan de deelruimte, wordt plaatsgebonden en afhankelijk van de ligging ten opzichte van lijninfrastructuren, openruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd. Multimodale knooppunten worden in eerste instantie verder ontwikkeld. De regionale en internationale polen worden versterkt.

Het openbaarvervoersnetwerk wordt uitgebouwd en afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen.

3.2.1. Ruimtelijke principes

De "open schicht" behelst het gebied dat zich uitstrekt van het Zoniënwood, Meerdaalwood en Heverleebos, langs de open kouterlandschappen ter hoogte van Kortenbergh, Herent en Bertem en stroomafwaarts langsheen de Dijlevallei. De "open schicht" sluit aan bij het "Demernetwerk". Hoeilaart is een kern in bebouwd perifeer landschap.

De open schicht: een open wig tussen Leuven, Brussel en Mechelen

Vanuit de idee een halt toe te roepen aan de stedelijke uitdijning en de verdere verneveling, dient dit open karakter in de toekomst behouden en verder versterkt te worden. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd.

Wonen en economische activiteiten laagdynamisch houden

De uitbouw van de bestaande woonkernen zal beperkt blijven. De kernen van de open schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek. Wel zal het voorzieningsniveau van deze kernen meer op recreanten worden afgestemd.

Ontsluiting van de regio maximaal richten op het openbaar vervoer

De provincie selecteert bijna alle bovenlokale wegen in deze regio als secundaire weg III en vraagt daardoor extra aandacht voor de openbaarvervoersontsluiting. Het nieuwe op- en afrittencomplex E411 aan de Brabantlaan werkt structurerend voor de ontsluiting van de activiteiten langs de N4 te Jezus-Eik.

Open, maar verscheiden...

De landschappelijke eigenheid van het zuidelijk gedeelte van de open schicht dient zoveel mogelijk bewaard te blijven en dient doorwerking te vinden in het Landinrichtingsproject

Brabants Plateau. De provincie wenst hier actief aan mee te werken. Het open karakter van het meer centrale gedeelte dient behouden en versterkt.

Verzoenen van grootschalige natuurontwikkeling met agrarische bedrijvigheid

De maximale uitbouw van de natuurlijke en agrarische structuur staat voorop. Er wordt gestreefd naar grote aaneengesloten natuur- of landbouwgehelen. De landbouw wordt sterk gerelateerd aan het landschap en de natuurlijke waarden. De historische druiventeelt in Tervuren-Huldenberg-Overijse en Hoeilaart is in verval geraakt.

Ontwikkeling van nieuwe teelten onder glas of plastic is in deze regio niet gewenst. Een versnelde afbraak van verwaarloosde leegstaande constructies, nodig voor tuinbouw onder glas of plastic, is noodzakelijk. Waar de tuinbouw onder glas of plastic een landschappelijke meerwaarde biedt, kunnen nieuwe invullingen overwogen worden.

In deze gehelen kan eveneens een laagdynamisch recreatief medegebruik ondergebracht worden. Hierbij dient aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap. Structurele verbreding is mogelijk in bestaande gebouwen. Agrarische ontwikkelingen kunnen enkel op bestaande bedrijfszetels.

Een fijnmazig toeristisch-recreatief knopennetwerk: een toegankelijke open schicht.

Spoorlijnen bieden de mogelijkheid om de recreanten van de verschillende omliggende stedelijke gebieden een toegang tot de open schicht te geven. Belangrijkste stations die hiervoor in aanmerking komen zijn Groenendaal (Zoniënwoud), Terhulpen (meer van Genval), Sint-Joris-Weert (Meerdaalwoud), Oud-Heverlee (Zoete waters, Meerdaalwoud, Heverleebos), Veltem (bossen) en Haacht (Dijlevallei, jachthaven Kampenhout-Sas, Vijverbossen).

In het bindend gedeelte is Hoeilaart geselecteerd als hoofddorp

3.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart

Status: goedgekeurd BD 02/03/2010

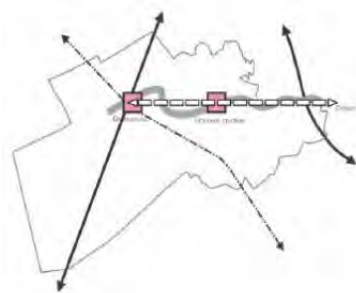
Basisdoelstellingen

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

- Kwaliteit van het wonen verbeteren
- Behoud en ondersteunen van de lokale economische dynamiek
- De natuur kansen bieden en aanwenden als het kader voor een gezonde leefomgeving.
- Verbetering van de verkeersleefbaarheid en de bereikbaarheid van Hoeilaart
- Toeristisch – recreatieve sector gebruiken als motor voor ontwikkelingen

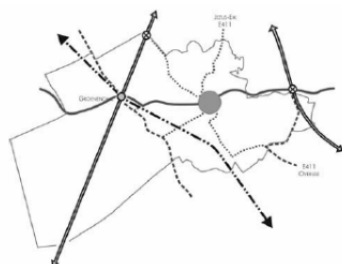
Concepten

De IJsevallei als structurerende ‘groene hoofdas’ van Hoeilaart tot Overijse:



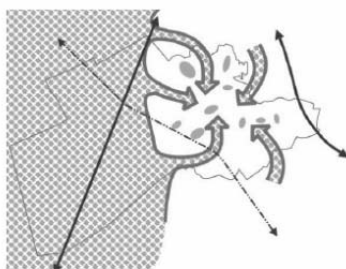
De IJsevallei is de centrale as doorheen de gemeente waarop het bebouwd gebied zich oriënteert. De as zelf wordt maximaal open gehouden en wordt dan ook bestempeld als ‘groene hoofdas’. De as wordt mee gestructureerd door twee strategische projecten waarvan één gelegen in het centrum (uitbreiding Jan Van Ruusbroecpark – invulling binnengebied Mariën). Parallel met de IJse worden openbaar vervoersassen en fietsassen uitgebouwd tussen Groenendaal en Overijse.

Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet:



Om sluipverkeer tegen te gaan wordt een hiërarchisch wegennet uitgebouwd. Dit kan door het beperken van de aansluitingen op het 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.

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.

3.3.1. Gewenste openruimtestructuur

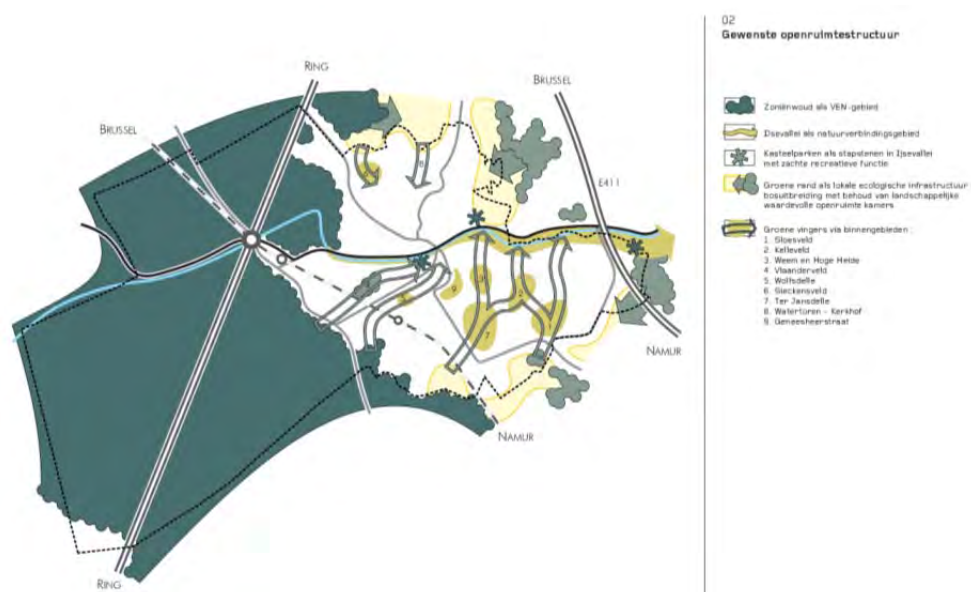
Kleine landschapselementen verbinden het geheel van open en groene gebieden

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.

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.



Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 2: gewenste bebouwde ruimtestructuur. SumResearch

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.

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.

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.

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.

Lokale ecologische infrastructuur

De lokale ecologische infrastructuur bestaat uit kleine bos- en natuurelementen, de kleinere zijbeekvalleien van de IJse en kleine landschapselementen van lokaal belang. Samen vormen zij de groene rand rond Hoeilaart en de groene vingers tussen de rand en de IJsevallei. Ze sluiten dus aan op de hierboven beschreven elementen van bovenlokaal belang. De gemeente is bevoegd voor selectie en visie op deze lokale ecologische infrastructuur.

In de kleinere geïsoleerde bos- en natuurgebiedjes is het beleid vooral gericht op het optimaliseren van het beheer, het verminderen van verstoring van buitenaf en het stimuleren van KLE in de omgeving. In de kleinere zijbeekvalleien van de IJse is het beleid gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit, of het behoud ervan, en het verbeteren van de oeverstructuur (weten van rechtekken en inbuizing, natuurvriendelijk onderhoud van de oevers), het behoud van de bronzones en de hellingsgronden (maximaal vermijden van afgravingen) en het beschermen (vb. holle wegen) en stimuleren van KLE. Niet alleen dient er gewerkt te worden langs de beken, ook de kleine landschapselementen binnen het open gebied, zelfs binnen de bebouwde ruimte, er moet ook aandacht besteed worden aan de KLE in deze gebieden.

Voor de gemeente Hoeilaart betekent dit concreet dat wordt geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur:

- groene vingers vanuit deze rand naar de IJsevallei (al dan niet begeleid via kleinere beken en bos- en natuurgebiedjes) via het
 - o binnengebied Sloesveld
 - o binnengebied Kelleveld
 - o binnengebied Weem en Hoge Heide
 - o binnengebied Vlaanderveld
 - o binnengebied Wolfsdelle
 - o binnengebied Sieckensveld
 - o binnengebied Ter Jansdelle
 - o Watertorenstraat - gemeentelijk kerkhof
 - o binnengebied Geneesheerstraat

De groene vingers worden maximaal onbebouwd gehouden en krijgen tevens een zachte toeristisch-recreatieve functie (wandelpaden).

De keuze om harde functies uit de groene vingers te weren laat wel nog ruimte om minder harde invullingen toe te laten. Bij de realisatie van sportinfrastructuur b.v. kunnen de eventueel bijhorende gebouwen dan aansluiten bij de bebouwing, terwijl minder intensief gebruikte velden centraal in de open ruimte komen te liggen.

In onderstaande tabel wordt een beeld geschetst van bestaande en gewenste toestand van de binnengebieden en de relaties die gelegd kunnen worden met het oog op de uitbouw van deze geïsoleerde gebieden tot meer continue groene vingers.

Nr	Bestaande toestand	Toekomstperspectief	Aan te halen relaties
1 Sloesveld (heeft betrekking op RUP herbestemming serregebieden)	- begrensd door woonlinten - sterke agrarische functie binnengebied - weinig restanten van serres	- afwerken woonranden binnen bestaand juridisch kader - behoud agrarische functie - bestemmingswijziging naar agrarisch gebied - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied	- met zuidelijke groene rand, omgeving bakenbos (te versterken link over Waversesteenweg) - met Ijse (via beboste helling Tentrappen) - met Ijse (via 2. Kelleveld)
2 Kelleveld (Heeft betrekking op RUP WUG Sloesveld)	- opsplitsing tussen noord en zuid: bebouwing versus open ruimte - fragmenten van bos en ruigte - verlaten voetbalterrein aansluitend aan woonwijk	- afwerken van bebouwingsranden van de woonwijk met sociale verkaveling - uitbreiding bos en ruigte - site voetbalterrein als aanzet tot buurtpark, mogelijk met natuureducatie - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied	- Met Ijse (via voetbalterrein en beboste helling) - met zuidelijke groene rand, (via 1. Sloesveld) - met Zoniënwood (via 7. Ter Jansdelle)

OPMERKING: de voorstellen in de tabel 'toekomstperspectief' zijn indicatief, het betreft hier mogelijke inrichtingsopties in afwachting van een uiteindelijke realisatie van de groene vingers.

3.3.2. Gewenste agrarische structuur

Behoudens enkele kleine randzones aansluitend bij Maleizen (Overijse) is de landbouw nergens meer structuurbepalend in Hoeilaart, maar speelt wel nog een belangrijke rol in het beheer en het behoud van de groene vingers en de groene rand rond Hoeilaart.

Verhogen natuurwaarden IJsevallei en bescherming plateau- en hellinggronden

Plateau- en hellinggronden:

- Bij de uitbreiding van de begraafplaats het terrein zo afwerken dat de oude beboste helling langsheen Steenbergstraat niet verbroken wordt
- Bronzones en hun omgeving blijvend beschermen
- Duurzame bescherming van de waardevolle holle wegen

- De mogelijkheden behouden om de beboste zones langs de Vlaanderveldstraat en de Gladiolenlaan in stand te houden.

Verdere subsidiëring van de kleine landschapselementen

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

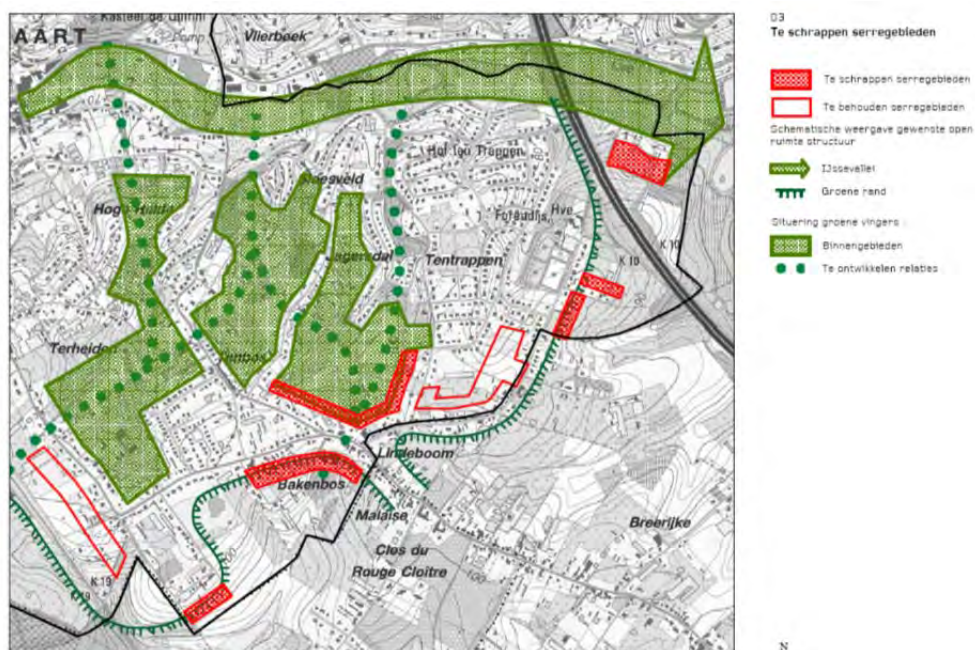
Afsluiten van beheersovereenkomsten met de landbouw

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

Schrappen van bepaalde serregebieden op het APA ter vrijwaring van de groene vingers en de groene rand

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.

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

3.3.3. Gewenste bebouwde ruimtestructuur

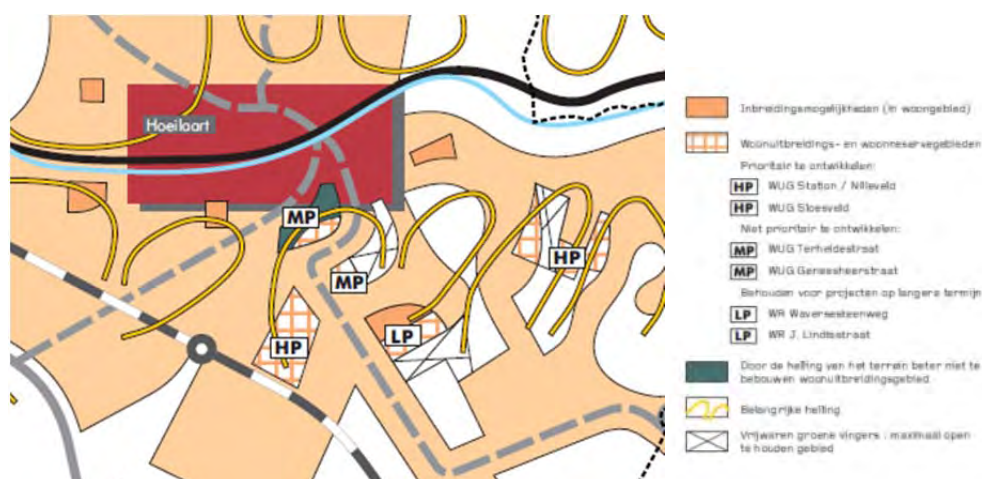
Uitgangspunten:

- Bundeling van het wonen in het centrum met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht en het accent op inbreiding en renovatieprojecten
- Aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt
- Bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en het archeologisch patrimonium
- Maximale verweving van functies

Vertaling van de uitgangspunten (=doelstellingen) in ruimtelijke beleidselementen:

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.



| Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 4: woonprogrammatie. SumResearch

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 bouwkavels 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

Dit blok wordt omsloten door de spoorlijn Brussel-Namen, de Nilleveldstraat, de Waversesteenweg, de Rowiesstraat 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.

- 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.

WUG/WR	Aanwezig reliëf	Ligging tov groene vingers	Ligging tov kern	Ligging tov groene rand	Conclusie
WUG station / Nilleveld	Beperkt reliëfverschil	nvt.	Kerngebonden ook dichte nabijheid station	nvt	Prioritair te ontwikkelen (voor doelgroepenbeleid)
WUG Sloesveld	Zeer grote niveaueverschillen	Ligt binnen de groene vinger Kelleveld	Hoewel perifeer gelegen, toch dicht bij de openbaarvervoer sas Charlierlaan- Biesmanslaan	nvt	Prioritair te ontwikkelen (voor doelgroepenbeleid)

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.

Woondifferentiatie

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

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

Een door de overheid gestuurd sociaal woonbeleid

Door inwijking van werknemers uit het Brusselse die in de groene Brusselse rand willen wonen, worden bovendien de inwoners van Hoeilaart "verdrongen". De prijs van de kavels is sterk gestegen, enkel oudere woningen blijven nog beschikbaar. Via overheidstussenkomst (o.a. Vlabinvest, Haviland en VHM) dienen kavels, woningen of appartementen beschikbaar te komen om te huren of te kopen door de "oorspronkelijke" bewoners van de gemeente Hoeilaart. Het woonbeleid kan dusdanig worden aangepast dat deze mensen voorrang krijgen bij het toewijzen van een woning, appartement of bouwka- vel. De gemeente Hoeilaart engageert zich om het bindend sociaal objectief voor 2020 (zoals vastgelegd in het decreet gronden pandenbeleid van 1 september 2009) te halen. Het WUG

Station/Nilleveld en WUG Sloesveld (mix van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels), elk goed voor ca. 40 woonegelegenheden, maken hier deel van uit.

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.

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

De gemeente Hoeilaart engageert zich om het bindend sociaal objectief voor 2020 (zoals vastgelegd in het decreet gronden pandenbeleid van 1 september 2009) te halen. Hiertoe wordt de volgende programmatie voorgesteld:

- WUG Station/Nilleveld en WUG Sloesveld (mix van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels), elk goed voor ca. 40 woonegelegenheden

Een aangepast beleid voor woningen buiten de geëigende bestemmingszones

Een klein deel van de bewoning in Hoeilaart werd bij de opmaak van het APA niet bevestigd als woongebied en is bijgevolg zonevreemd. Het APA voorziet wel beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor de woningen buiten de geëigende bestemmingszones. Deze woningen kunnen tot 20% uitbreiden.

Verspreid over het grondgebied van Hoeilaart zijn er in totaal 118 zonevreemde woningen. Bovendien zijn er 40 woningen, die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling buiten de geëigende bestemmingszone.

De gebiedsgerichte uitbreidingsmogelijkheden voor zonevreemde woningen, die hieronder beschreven worden, dienen te gelden ten overstaan van het oorspronkelijk volume/ontwerp

van de woning. Zo kan vermeden worden dat er meerdere malen van deze uitbreidingsregels gebruik gemaakt wordt.

Woningen in te schrappen serregebieden

Het GRS stelt voor om een aantal serregebieden te schrappen door ze opnieuw een openruimtefunctie te geven. In deze gebieden bevinden zich een aantal zonevreemde woningen. Deze behouden hun huidige rechten en worden dus behandeld als woningen in agrarisch gebied.

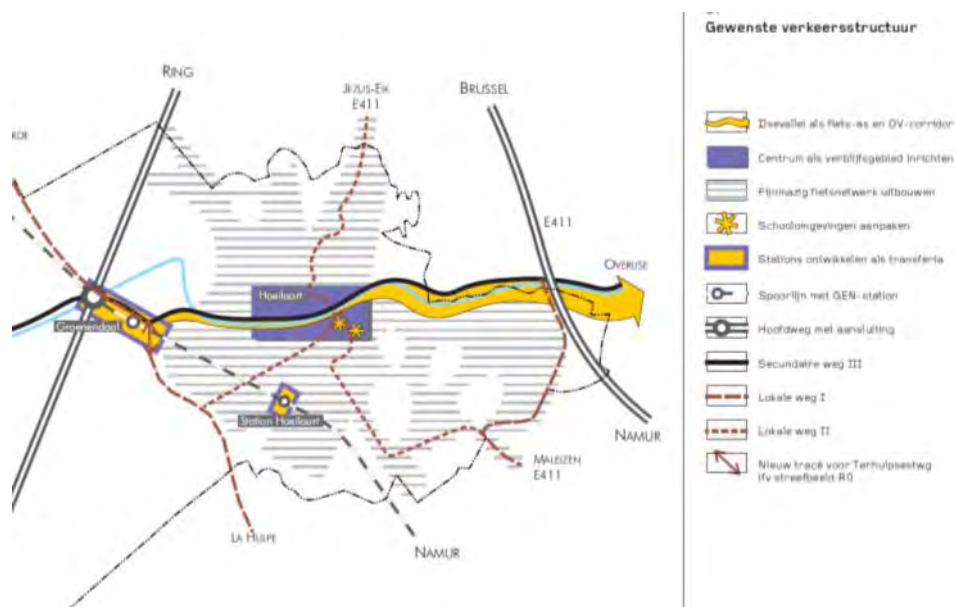
Woningen aansluitend bij bestaande bebouwing

Bestaande woningen, die aansluiten bij de bestaande bebouwing van de kern en geen deel uitmaken van de gewenste openruimtestructuur, maar die volgens het APA zonevreemd zijn, krijgen ruime ontwikkelingsmogelijkheden. Zij krijgen in principe dezelfde mogelijkheden als woningen gelegen in het woongebied. Nevenfuncties zoals dienstverlening en vrije beroepen (geen kleinhandel) zijn er mogelijk. Bijkomende woningen zijn niet toegestaan.

Specifieke gevallen zijn hierbij woningen gelegen volgens het APA in serregebieden langsheen de Veldstraat en langs de Hoeilaartse weg. Bij de opmaak van een RUP hiervoor kan eveneens bekeken worden of er nog enkele onbebouwde kavels kunnen meegenomen worden voor bebouwing.

3.3.4. Gewenste verkeersstructuur

De Waverssesteenweg (ontsluiting naar Kumpstraat) wordt geselecteerd als lokale weg type II (lokale ontsluitingsweg). Deze wegen hebben als hoofdfunctie het verzamelen en ontsluiten van een lokale omgeving naar de interlokale wegen.



Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 7: gewenste verkeersstructuur. SumResearch

Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters

Binnen de gemeente Hoeilaart dient een fijnmazig netwerk uitgewerkt te worden voor fietsers, voetgangers en ruiters. Het netwerk voor fietsers en voetgangers wordt voornamelijk naar het centrum gericht. Bestaande voetwegen worden uitgewerkt tot volwaardige voetgangerspaden.

Stationsomgevingen herinrichten in functie van het transferium

De stationsomgevingen dienen meer aantrekkelijk gemaakt te worden om de overstap naar het collectief vervoer gemakkelijker te maken. Aan het station van Hoeilaart moet een gemakkelijk overstap mogelijk zijn tussen trein en fiets. Aan het station dient voldoende parking voorzien te worden om het transferium nog te verbeteren. Bijkomende accommodatie is in een dergelijk transferium belangrijk om de aantrekkelijkheid en de werkbaarheid ervan te verhogen.

3.3.5. Gewenste toeristisch – recreatieve structuur

Recreatieve voorzieningen concentreren met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht

Waar het mogelijk is worden, omwille van ruimtelijke bezwaren om deze te spreiden, dienen recreatieve voorzieningen (onder meer voetbalterrein, tennisterreinen, ...) zoveel mogelijk gegroepeerd te worden. Op die manier kunnen gemeenschappelijke infrastructuur voorzien worden (parking, kleedkamers, ...), dit betekent een duidelijke besparing op de maatschappelijke kosten die nodig zijn om deze infrastructuur te voorzien en te onderhouden.

Toerisme en recreatie als medegebruikers van de open ruimte

Binnen de open ruimte die ingenomen wordt door landbouw of natuur kunnen wandelaars, fietsers en ruiters mee gebruik maken van de ruimte. Dit dient echter op een dusdanige wijze te gebeuren dat ofwel een normale agrarische bedrijfsvoering mogelijk blijft, ofwel de natuurwaarde er niet onder lijdt. Dit betekent dat enkel zachte vormen van recreatie toegestaan kunnen worden die weinig of geen ingrepen vragen.

Bestaande concentratie van sportvoorzieningen behouden

Recreatieve voorzieningen worden best gegroepeerd omwille van hun verkeersgeneratie die ze meestal met zich meebrengen. Door de huidige concentratie aan de Overijsesteenweg te behouden kunnen de kosten ook beperkt worden voor de bouw van nieuwe infrastructuur indien noodzakelijk. Zo worden ook kantines gedeeld door de verschillende clubs, hetzelfde geldt voor de kleedkamers,...

Ook de bestaande openluchtsportvoorzieningen aan de Kumpstraat (o.a. tennisterreinen) kunnen behouden blijven. Deze terreinen blijven principieel in open lucht, maar met de mogelijkheid om beperkte overdekte accommodatie en infrastructuur te voorzien voor functioneel gebruik in harmonie met de omgeving. Enkel voor sporten die ook outdoor worden beoefend kunnen ook beperkt indoor-terreinen worden aangelegd.

3.3.6. Bindende bepalingen

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.



OPMERKING.: Zoals aangegeven in het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart is het niet de bedoeling dat de gebieden die werden geselecteerd als groene vingers niet meer kunnen worden ontwikkeld. Mogelijke ontwikkelingen in de groene vingers moeten rekening houden met de te leggen ecologische verbindingen en zullen voldoende ruimte moeten openlaten om deze op een kwalitatieve manier te kunnen realiseren. De overige ruimte kan wel nog worden ontwikkeld in functie van de onderliggende bestemming.

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.

Bebouwde structuur

3. 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.

6. De woonuitbreidingsgebieden Station/Nilleveld en Sloesveld worden fasegewijs aangesneden in functie van het gewenst sociaal woonbeleid van de gemeente.

Verkeersstructuur

7. De gemeente zal werk maken van een netwerk van trage wegen doorheen de verschillende binnengebieden van de gemeente. Waar mogelijk worden deze vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. Bestaande juridisch-administratieve aspecten

4.1.1. Bestemmingsplannen

Gewestplannen

n.v.t. (zie APA)

Plannen van aanleg

Algemeen plan van aanleg

Goedgekeurd 19.07.1984



Het APA Hoeilaart voorziet volgende bestemmingen in de plangebieden:

1. Woonuitbreidingsgebied Station-Nilleveld wordt omringd door woongebied met landelijk karakter

2. Woonuitbreidingsgebied Sloesveld wordt voornamelijk omringd door woongebied met landelijk karakter. Beperkte zones grenzen aan natuurgebied (in het noorden), parkgebied (in het zuidoosten) en agrarisch gebied (in het zuiden)

3. Serregebieden



De verschillende serregebieden sluiten aan op agrarisch gebied, op woongebied, woonuitbreidingsgebied en afwerkingsgebied

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

n.v.t.

4.1.2. Sectorale aspecten

Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t.
Vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	<u>WUG Nilleveld</u> Niet biologisch waardevol <u>WUG Sloesveld</u> Grotendeels niet biologisch waardevol, met uitzondering van de biologisch zeer waardevolle taluds met eiken-haagbeukenbos zonder wilde hyacint en de zeer waardevolle rietvegetatie (Phragmition) verder zijn kleien delen opgenomen als het biologisch waardevol verruigd grasland <u>Serregebieden</u> Niet biologisch waardevol

Water

overstromingskaart	
van nature overstroombare gebieden (NOG)	<u>WUG Nilleveld:</u> Niet van nature overstroombaar (grootste gedeelte), beperkt gebied overstroombaar vanuit waterloop; kleine zone overstroombaar door afstromend water <u>WUG Sloesveld:</u> Het grootste gedeelte is niet van nature overstroombaar, beperkte oppervlakte overstroombaar door afstromend water <u>Serregebieden</u> Niet van nature overstroombaar
recent overstroomde gebieden (ROG)	<u>WUG Nilleveld</u> Niet recent overstroomd

	<u>WUG Sloesveld</u> Niet recent overstroomd <u>Serregebieden</u> Niet recent overstroomd
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	<u>WUG Nilleveld</u> n.v.t. <u>WUG Sloesveld</u> Een beschermingszone voor grondwaterwinning is gelegen in het noorden van het WUG Sloesveld <u>Serregebieden</u> n.v.t.

Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	n.v.t.
beschermde landschappen	n.v.t.
beschermde stad- en dorpsgezichten	n.v.t.
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t.
relictzones	n.v.t.
lijnrelicten	n.v.t.
puntrelicten	n.v.t.
traditionele landschappen	Alle plangebieden bevinden zich in het Serre-land van Hoeilaart-Overijse.
inventaris van het bouwkundige erfgoed	n.v.t.

Verkeer

openbaar vervoer	343 Overijse, Maleizen-Hoeilaart-Etterbeek 544 Maleizen-Woluwe 345 Brussel, Schuman - Hoeilaart - Wavre 395 Hoeilaart-Leuven 830 Groenendaal - Tervuren - Zaventem -
------------------	--

	Machelen
spoorwegen	<u>WUG Nilleveld</u> Aanliggend aan het WUG Nilleveld ligt het station Hoeilaart en spoorlijn 161 Brussel – Namen met de lijnen Ottignies-Brussel-Zuid (CR); Louvain-La-Neuve-Univ.-Brussel-Zuid (IR) <u>WUG Sloesveld</u> n.v.t. <u>Serregebieden</u> n.v.t.
Bovenlokaal fietsroutenetwerk	<u>Functioneel fietsroutenetwerk:</u> Groenendaalsesteenweg - J.B. Chalierlaan – Albert Biesmanslaan – Overijsesteenweg Jezus-Eiksesteenweg – Waversesteenweg <u>recreatief fietsroutenetwerk</u> Kasteelstraat - Raymond Lauwersstraat – Molenstraat Vlaanderveldlaan – C. Coppensstraat – A. Vanlaethemstraat

4.2. Bestaande juridisch-technische aspecten

Vergunningen

verkavelingsvergunningen	<u>WUG Nilleveld:</u> ROHM 118/V/232 Leenweg 1-16 ROHM 118/V/358 C. Coppensstraat – Leenweg ZN ROHM 118/V/358 – B45 Leenweg ZN ROHM 118/V/356 Leenweg ZN ROHM 118/v/335-B45 Serristenweg ZN ROHM 118 FL/152 Nilleveldstraat ROHM 118/FL/144 Nilleveldstraat ROHM ... Nilleveldstraat (Paloker) ZN ROHM 118/V/249 Nilleveldstraat 8 ROHM 118/FL/59 A. Rowiestraat
--------------------------	---

	<u>WUG Sloesveld</u> ROHM 118/V/353 B45 Kelleveldweg ZN ROHM 118/V/346 - B45 Molenstraat 12 ROHM 118/FL/188 Sloesveldstraat ZN ROHM 118/v/345-b45 Sloesveldstraat ZN ROHM 118/FL/23 Molenstraat – Sloesveldstraat <u>Serregebieden</u> Geen
stedenbouwkundige vergunningen	n.v.t.

Wegenis

rooilijnplannen	n.v.t.
wegen	<u>WUG Nilleveld</u> Leenweg Serristenweg Delleblokweg Knipsterweg <u>WUG Sloesveld</u> Eendrachtlaan Peuterhoutlaan Kolenbranderslaan Kelleveldweg <u>Serregebieden</u> Buurtweg nr. 27 Sloesveldstraat Forendijs
voetwegen	<u>WUG Nilleveld</u> n.v.t. <u>WUG Sloesveld</u> Voetweg nr. 28 Voetweg nr. 29 <u>Serregebieden</u> n.v.t.

Waterlopen

bevaarbare waterlopen	n.v.t.
onbevaarbare waterlopen	n.v.t.

Zones met recht van voorkoop i.f.v.

natuur	n.v.t.
water	n.v.t.
wonen	Alle plangebieden bevinden zich in een zone gereserveerd voor Vlaamse wooncode: bijzonder gebied: Begunstigden: • Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen • Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant • Providentia • Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting • Gemeente Hoeilaart

4.3. Relevante wetgeving, studies en plannen**4.3.1. Mobiliteitsplan Hoeilaart**

De gemeente Hoeilaart heeft zijn mobiliteitsplan verbreedt en verdiept. Na een sneltoets werden vijf thema's behouden:

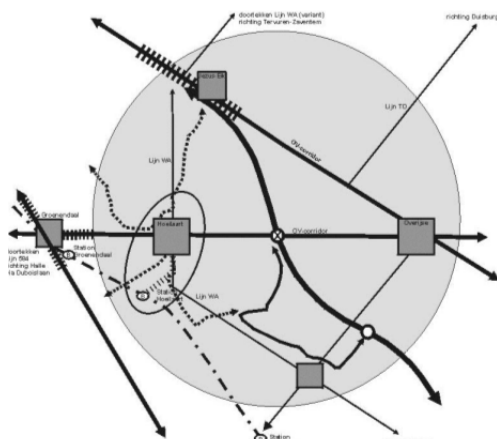
- de herinrichting en herwaardering van de stationsomgeving van Groenendaal binnen het GEN;
- de mobiliteitsimpact van de ruimtelijke ontwikkelingen;
- trage wegen;
- analyse van het huidige openbaarvervoernet en toekomstige potenties;
- milieutoetsing van het mobiliteitsplan.

De relevante aspecten voor de opmaak van voorliggend RUP worden hier kort behandeld.

Motivatie van het gekozen scenario duurzaam mobiliteitsplan: groene en residentiële pool van de bipool Hoeilaart-Overijse langs een openbaarvervoercorridor

Vanuit een duurzaam mobiliteitsbeleid dient de aandacht te gaan naar een behoedzame groei van de woonuitbreidingsgebieden. Het accent dient eerder te liggen op de kernversterking en het vrijwaren van de groene binnengebieden. Ook wordt er gewerkt met lage dichtheden en nieuwe woontypologieën die het groene karakter van de gemeente

versterken en het ecologische netwerk uitbreiden doorheen het woongebied (bebouwing met winst voor natuur!).



Het concept van de bi-pool Hoeilaart - Overijse wordt concreet vertaald in de uitbouw van een openbaarvervoer- en fietsas tussen Groenendaal en Overijse. Hierbij legt Hoeilaart het accent op residentiële functie en 'traag'.

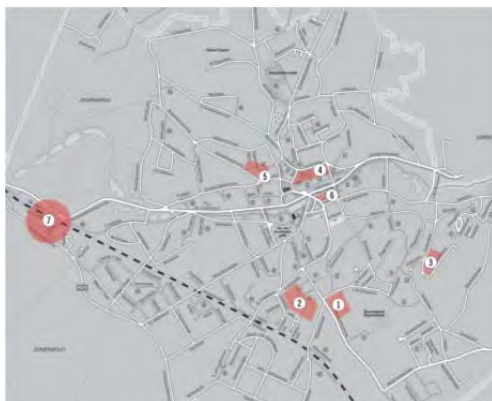
De uitbouw van verblijfsgebieden, de inrichting van centrumgebied - inclusief de stationsomgeving Hoeilaart en Groenendaal – zijn strategische projecten van zowel structuurplan als mobiliteitsplan.

Om de lokale mobiliteit te sturen wordt het tragewegennetwerk verder uitgewerkt. De bestaande en toekomstige verkavelingen, scholen en andere functies worden er intern door ontsloten. In het beleidsplan wordt sterk ingezet op het vormgeven van de aansluitingen op de lokale wegen. Dit zorgt niet alleen voor veiligere aansluitingen, maar vergroot ook de herkenbaarheid van het tragewegennetwerk. Het tragewegennetwerk vormt een belangrijk onderdeel van de autoluwe schoolroutes in de gemeente.

De strategie voor versterking van het openbaar vervoer wordt gebaseerd op integratie van spoor en bus (frequentieverhoging, herinrichting station en stationsomgeving Groenendaal, ...).

Werkdomein A: Ruimtelijke ontwikkelingen en hun mobiliteitseffecten

Strategische ruimtelijke projecten



2. Paloker

De nieuwe wijk is gelegen tussen de Rowiestraat/Waversesteenweg/Nilleveldstraat. Op deze locatie zullen er ongeveer een 40-tal woningen gebouwd worden. De hele wijk zal bestaan uit doodlopende straten. De bebouwing zal voornamelijk bestaan uit een mix van halfopen en open bebouwing. De ontsluiting van de wijk gebeurt via de Waversesteenweg en met een voetweg naar de Nilleveldstraat.

3. Kelleveld

De verkavelingen van de Kelleveldweg liggen tussen de Tenboslaan, de Weemstraat en de Kelleveldweg. Het project zal bestaan uit 30 woningen. De auto-ontsluiting van de wijk gebeurt via de Tenboslaan. Via de Peuterhoutlaan wordt een fiets- en voetgangersdoorsteek voorzien.

Categorisering van het wegennet

Categorisering van wegen is, naast de afbakening van verblijfsgebieden, een belangrijk onderdeel van het gemeentelijke mobiliteitsplan. Deze categorisering heeft tot doel de bereikbaarheid, verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid te verhogen.

Door middel van categorisering geeft het mobiliteitsplan aan wat de functie en het gewenste gebruik is van de weg, hetgeen toelaat een duidelijke en consequente keuze te maken voor de inrichting van die wegen. De inrichtingsprincipes die aan de verschillende types van wegen gekoppeld worden, moeten er namelijk voor zorgen dat elke weg gebruikt wordt volgens de functie die hij heeft toebedeeld gekregen in de categorisering.

De ontwerper dient na analyse van de situatie een aangepaste vormgeving te bedenken. Het beleid moet aangepaste infrastructurele, wettelijke en ondersteunende maatregelen nemen om het gewenste gebruik af te dwingen. Tevens dient aan deze categorisering een ruimtelijk beleid gekoppeld te worden dat verhindert dat nieuwe probleemsituaties ontstaan.

Categorisering brengt een hiërarchie aan op de wegen, met als doel het verkeer te geleiden naar de wegen van een hoger niveau. Het wegennet van een lager niveau mag niet belast worden door verkeer van een hoger niveau.



CATEGORISERING EN SELECTIE DOOR DE LOKALE OVERHEID

Lokale wegen I hebben als hoofdfunctie verbinden op lokaal en interlokaal niveau. Ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. (inter)Lokale verbindingswegen verbinden kernen onderling, met een centrum of (klein)stedelijk gebied of met het hoofdwegennet. Ze vormen tevens de verbinding van de hoofddorpen met het (klein)stedelijk gebied waar zij voor een aantal voorzieningen op aangewezen zijn.

Selectie lokale weg type I

De N275 ten zuiden van de R0 wordt geselecteerd als lokale weg type I. Ten Noorden van de R0 wordt onderzocht of de N275 als secundaire weg type III kan worden geselecteerd. Het openbaar onderzoek voor de herziening van het PRS is nog lopende, waardoor het voorstel om de N275 ten noorden van de R0 te selecteren als secundaire weg type III nog niet definitief kan worden weerhouden.

De J. Kumpsstraat wordt geselecteerd als lokale weg type I, de weg moet het inkomende verkeer lokaal omleiden naar de Overijpsteenweg.

Lokale wegen II hebben een verzamelende en ontsluitende functie op lokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De ontsluitingsfunctie primeert op deze weg. Het toegang geven neemt ook een belangrijke plaats in. Ze ontsluiten een lokaal gebied (bv. wijk, kern, industrie- of dienstzone) naar een weg van hogere categorie. Het lokaal gebied kan verschillende schaalniveaus omvatten: de

gemeente, een deekern, het centrum, dorpskern, wijk, campus, industriegebied. Ontsluiten betekent het verkeer van het gebied verzamelen naar een weg van hogere orde en het inkomende verkeer verdelen in het gebied.

Het beleidsplan selecteert volgende wegen als lokale ontsluitingsweg (door de combinatie met intensievere verblijfsfuncties zullen sommige wegvakken meer het uitzicht krijgen van een lokale hoofdstraat):

- Brusselsesteenweg: zorgt voor interne ontsluiting van de aangelanden en ontsluiting van de kern Hoeilaart naar het hoofdwegennet. Op termijn wordt de aansluiting met de RO herzien.
- Jezus-Eiksesteenweg: ontsluit de kern van Hoeilaart naar de E411; tevens zorgt de Jezus-Eiksesteenweg voor de ontsluiting van de aanliggende woonwijken en functies.
- Vlaanderveldlaan: ontsluit de kern Hoeilaart en de aanliggende woonwijken naar de Terhulpssteenweg.
- Waversesteenweg: ontsluit de kern Hoeilaart naar de E411, tevens zorgt de Waversesteenweg voor de ontsluiting van de aanliggende woonwijken en functies.

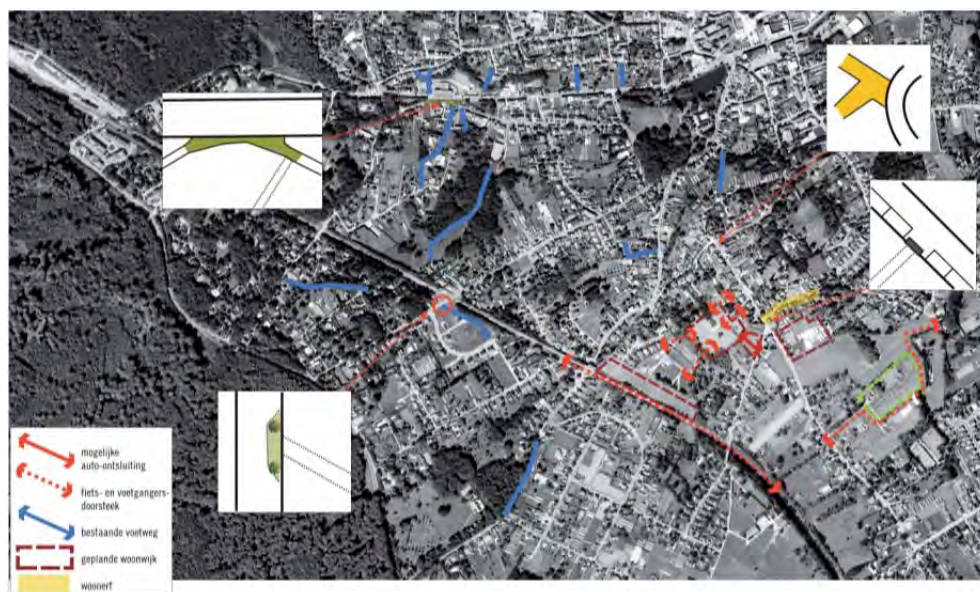
De overige straten zijn lokale wegen III. Hoofdfunctie van de weg is verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen (erffunctie). De verblijfsfunctie primeert op deze weg. Het gaat om woonstraten, landbouwwegen, industriestraten.

Landelijke wegen kunnen een belangrijke rol spelen in (recreatieve) fietsroutenetwerken. Op een deel ervan zal alle verkeer - uitgezonderd fietsers, aangelanden en landbouwvoertuigen - worden geweerd.

Werkdomein B: De gewenste verkeerstructuur per vervoerswijze

Wooncluster Terhulpssteenweg – Waversesteenweg - Charlierlaan

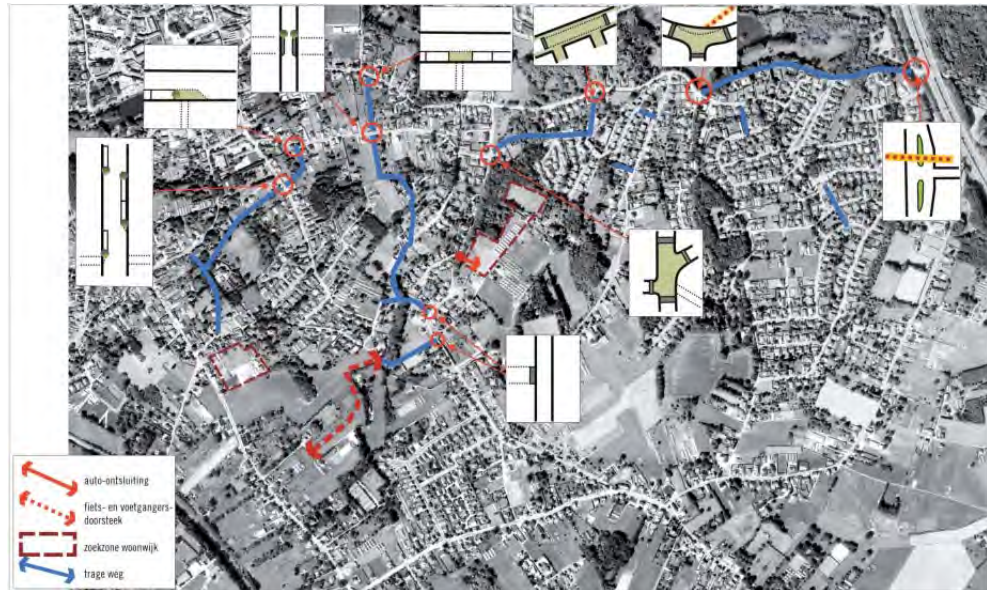
Met uitzondering van de Vlaanderenlaan, die een lokale ontsluitingsfunctie heeft, worden alle overige straten beschouwd als woonstraten waar het verblijfskarakter primeert. Waar mogelijk worden de voetpaden verbeterd, in een aantal gevallen is het profiel te smal, waardoor geopteerd wordt voor een erfachtige aanleg van gevel tot gevel (bv. IJzerstraat).



Wooncluster Waversesteenweg – J. Kumpsstraat – Overijsesteenweg

Deze cluster wordt eveneens afgebakend als een samenhangend verblijfsgebied waar doorgaand verkeer dient te worden vermeden, door het invoeren van circulatiemaatregelen. In de Molenstraat - Weemstraat worden maatregelen genomen om deze te beveiligen als langzaamverkeeras tussen Overijse en Hoeilaart.

Een gefaseerde invoering van zone 30 binnen de woonwijken wordt onderzocht. Toekomstige woonwijken worden ingericht als zone 30-wijk. Ook binnen deze cluster worden de nodige snelheidsremmende maatregelen genomen en worden de aansluitingen met de trage wegen geaccentueerd (zie voorstellen trage wegen).



Trage wegen

Trage wegen zijn paden of wegen die bestemd zijn voor niet-gemotoriseerd verkeer. Wandelaars, fietsers en ruiters zijn de belangrijkste gebruikers. De gemeente Hoeilaart heeft reeds een inventaris gemaakt van de verschillende trage wegen met selectie van de trage wegen die opnieuw worden opengesteld en opgewaardeerd. In het kader van het mobiliteitsplan worden typeoplossingen uitgewerkt om de aansluiting van de trage wegen op de lokale wegen te beveiligen.

Herinrichting van wegen

Inrichting van wegen afgestemd op de categorisering

De inrichting van de weg heeft tot doel:

- de categorisering te implementeren en voor de gebruiker leesbaar maken;
- ongewenst gebruik en gedrag tegen te gaan;
- duurzaam veilig te zijn, m.a.w. ongevallen te voorkomen en bij ongeval de ernst van het ongeval te beperken en dit voor alle weggebruikers.
- Bij de inrichting wordt uitgegaan van een evenwicht tussen 4 invalshoeken:
- categorisering met als criterium de typologische beeldvorming (visuele herkenbaarheid);
- compartimentering binnen elk type met ruimtelijke randvoorwaarden en ruimtelijke kwaliteit als criterium (buitengebied, overgangsgebied, bebouwde kom, centrumgebied, verblijfsgebied);

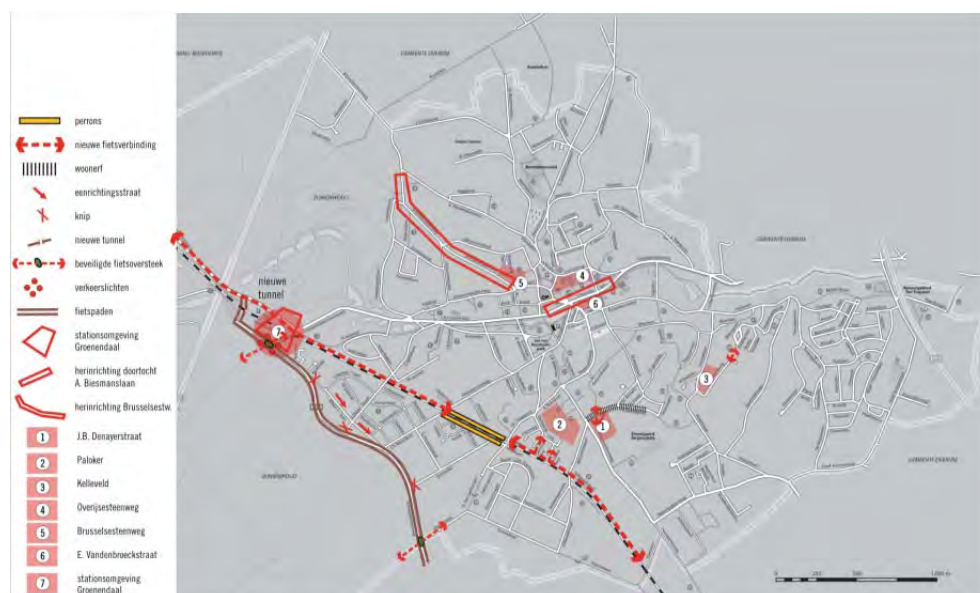
- functionele eisen met als criterium gewenst maatgevend gebruik. Op lokale wegen zijn in principe alle verkeersdeelnemers toegelaten. Bijzondere eisen voor openbaar vervoer kunnen gesteld worden;
- duurzaam veilig met als criterium reductie ongevallenkans.

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

Nieuwe acties op het vlak van verlaging van snelheidslimieten kunnen als volgt genomen worden:

- De woonwijken die zonder maatregelen in aanmerking komen als zone 30, worden aangevraagd als zone 30. De andere woonwijken worden fasegewijs ingericht als zone 30.

Aanpassingen van de snelheidslimieten aan de categorisering volgens de huidige weginrichting. In die gevallen waar het wegbeeld en de bebouwing de gewenste snelheid ondersteunen.

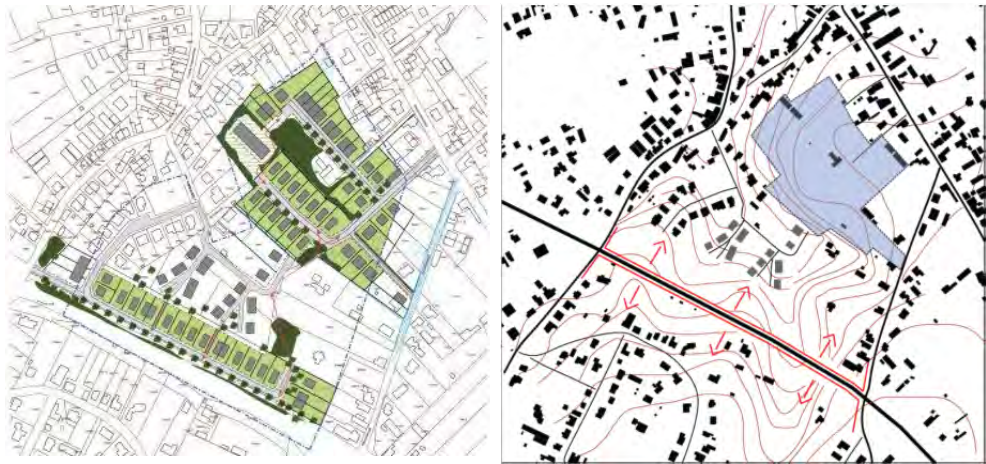


4.3.2. Principieel akkoord aansnijding woonuitbreidingsgebied (Nilleveld)

Toelichting

Het gemeentelijk woonbeleid betreffende de fasering in het aansnijden van de woonuitbreidingsgebieden en woonreservegebieden binnen het doelgroepenbeleid werd volledig uitgewerkt in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Hoeilaart.

De gemeente Hoeilaart vraagt dit principiële akkoord aan voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied Station / Nilleveld gelegen tussen de spoorweg, Nilleveldstraat, Waversesteenweg, A. Rowiesstraat en C. Coppensstraat.



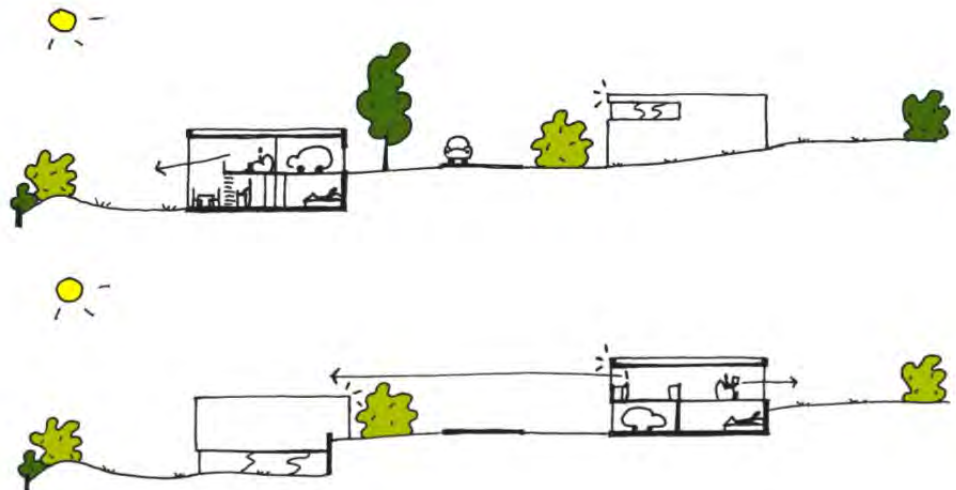
Links: Overzichtskaart van het principeel akkoord

Rechts: Aanduiding van de eerste ontwikkelingsfase van het principeel akkoord

Bij het ontwerp werd aandacht besteed aan de grote hoogteverschillen en hellingen die zeer goed waarneembaar zijn vanuit het omliggende landschap, de lager gelegen spoorweg die een barrière vormt, de bestaande wegenis (soms doodlopend) en de bestaande bebouwing waaronder een grootschalige elektriciteitscabine met een zendmast.

Er werd gezocht naar een manier om de nieuwe ontwikkeling in het bestaande landschap te integreren, waarbij de aandacht ging naar de zichtbaarheid van de site en het verloop van de hoogtelijnen. Om te vermijden dat er een versteende wand in het landschap komt te liggen, wordt gekozen om 'groene schillen' in het landschap te voorzien, naar analogie van groene bebouwde hellingen in de omgeving.

Tussen deze groene schillen liggen de zones die kunnen ingevuld worden, en zo ontstaan enerzijds kavels die in de helling worden geschoven, en anderzijds kavels die op het plateau worden geplaatst. Het grondverzet wordt zo tot een minimum herleid.



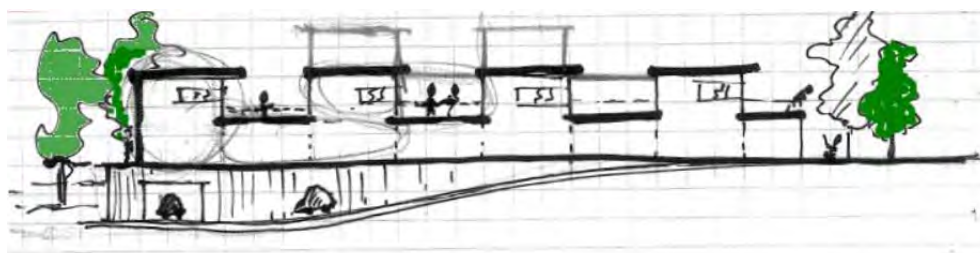
Verschillende ontsluitingsmogelijkheden van het gebied werden onderzocht, rekening houdend met de bestaande infrastructuur en de niveauverschillen. In de noordelijke ontwikkeling worden twee aansluitingen voorzien op de bestaande straten, naar de Waversesteenweg en naar de Nilleveldstraat. In de zuidelijke ontwikkeling worden eveneens twee aansluitingen voorzien, namelijk naar de Leenweg en naar de C. Coppensstraat.

Er wordt gekozen voor een breed openbaar domein, wat de mogelijkheid geeft om volwaardig groen in de straten te brengen. Veilig spelen op straat, contact met de burens, sociale controle worden mogelijk door het voorzien van zones voor plaatselijk verkeer.

Verschillende verbindingen voor voetgangers en fietsers worden voorzien om het hele gebied makkelijk te kunnen bereiken en doorkruisen.

In het noorden van het gebied wordt gesloten bebouwing voorzien in relatie met de ligging ten opzichte van de kern en de grotere dichtheden.

Er wordt ook een blok met meergezinswoningen voorzien. Het volume voor meergezinswoningen wordt in de helling ingeschoven. Het wordt op een sokkel geplaatst die functioneert als ondergrondse parking. Het verloop van het terrein maakt dat de inrit van deze ondergrondse parking op het niveau van het maaiveld kan komen te liggen.



De halfopen bebouwing vormt de overgang naar de open bebouwing centraal in het gebied. In het hellend gedeelte worden de volumes in de helling ingeschoven, met de kopse kant naar de weg. Deze ritmiek geeft een transparantie naar de omgeving. De inplanting van het structureel groen moet de inkleding in het landschap verhogen en de privacy naar de overburen garanderen (hogere ligging).

De groenstructuren worden volledig op het openbaar domein voorzien. Naar het noordoosten wordt deze groenstructuur dichter. Dit biedt de mogelijkheid om een meer gesloten wand te creëren.

De zuidelijke ontwikkeling voorziet in de aanleg van een weg parallel met de spoorweg. Er wordt een brede groenstrook met hoogstambomen aan de zijde van het spoor aangelegd. Gezien de glooiing in het terrein worden open bouwblokken voorzien met de kopse kant naar de weg en een brede zijtuin aan de westzijde van het volume.

Flankerend maatregelen:

Gelet op de zeer sterk stijgende prijzen op de vrije markt en de verdringing van inwoners door de vermogende Eurocraten en werknemers van internationale bedrijven, is het nodig om een corrigerend sociaal beleid te voeren om de minvermogenden te helpen bij hun huisvesting. De noodzaak van deze sociale aanpak wordt ook bewezen door het succes van de al gerealiseerde sociale projecten.

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. 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 de woondichtheid moet gepaard gaan met een verhoging van de ruimtelijke woonkwaliteit.

Het gemeentelijk sociaal objectief vraagt een realisatie van 69 sociale huurwoningen 34 koopwoningen en 2 kavels tussen 2009 en 2020.

Vandaag is er ongeveer 4.4% sociale huurwoningen in Hoeilaart. Het gemeentelijk beleid wil verder gaan dan het opgelegde sociaal objectief door het Vlaams Gewest en streeft naar 8% sociale huurwoningen tegen 2020.

In Hoeilaart zullen volgende sociale huisvestingsprojecten worden gerealiseerd:

- De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting heeft een stedenbouwkundige vergunning ontvangen en start binnenkort met de realisatie van 38 sociale huurappartementen waarvan 2 appartementen voorzien als Vlabinvest.
- De gemeente Hoeilaart zal de woonuitbreidingsgebieden Waversesteenweg/Nilleveldstraat en Kelleveldweg/Tenboslaan aansnijden voor de realisatie van een mix van sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.
- In het centrum van Hoeilaart, meer bepaald in het binnengebied Mariën, achter de muziekschool wenst de gemeente een project te realiseren waarvan 25% sociale woonegelegenheden. Het aantal hangt af van het voorstel dat zal worden uitgewerkt. We kunnen een ruwe schatting maken van 10-30 sociale woningen.
- Op de hoek van de Denaeyerstraat zal Vlabinvest een appartementsblok optrekken met minimum 8 huurwoningen.

Er wordt bij nieuwe projecten een mix nagestreefd van sociale huurwoningen, sociale kavels en sociale koopwoningen waarbij, gekeken naar de behoeften in Hoeilaart, wordt geopteerd voor een kleiner aandeel sociale koopwoningen, en een groter percentage sociale huurwoningen en sociale kavels.

Om in dit woonuitbreidingsgebied een aanbod te creëren voor verschillende doelgroepen worden verschillende woontypologieën (meergezinswoningen, gesloten bebouwing, gekoppeld en vrijstaand) uitgewerkt en dit in de vorm van kavels, huurwoningen en koopwoningen. De ligging in het weefsel en het niveauverschil bepalen waar welke typologie de voorkeur krijgt (cf. supra).

Typologieën:

- Meergezinswoningen: 8
- Gesloten bebouwing: 3
- Halfopen bebouwing: 16
- Open bebouwing: 37

In totaal worden er in dit woonuitbreidingsgebied 64 woonegelegenheden voorzien. In het GRS werd het aantal geraamd op een 40-tal woonegelegenheden. Dit verschil valt te verklaren door de dichtheden die moeten worden gehaald volgens het decreet grond- en pandenbeleid en de wens van de gemeente om tot 8% sociale wooneenheden te realiseren. De berekening in het GRS was gebaseerd op de voorschriften volgens het APA van Hoeilaart, waarmee aldus een lagere dichtheid bekomen werd.

Bovendien wordt de zuidelijke ontwikkeling langs de spoorweg (20 wooneenheden) pas voorzien na 2020 en is dus ook niet in rekening gebracht in het GRS.

Volgens artikel 4.1.24 van het decreet grond- en pandenbeleid dienen in het sociaal gedeelte van het verkavelingsproject ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare te worden gerealiseerd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Alle sociale en bescheiden kavels voldoen aan de vereiste maximale oppervlakte van 500m².

Er wordt een gezonde mix van gewone kavels, sociale kavels, en sociale huur- en koopwoningen gerealiseerd. Deze mix wordt door zowel private als openbare initiatiefnemers samen gerealiseerd:

Sociale huisvestingsmaatschappij:

- Meergezinswoningen: 8 sociale huurappartementen
- Gesloten bebouwing: 3 sociale kavels

Gemeente:

- Open bebouwing < 5 are: 13 (noordelijk gedeelte) + 13 (zuidelijk gedeelte) = 26 woningen
- Halfopen bebouwing: < 5 are: 8 (noordelijk gedeelte) + 8 (zuidelijk gedeelte) = 16 woningen

Privé:

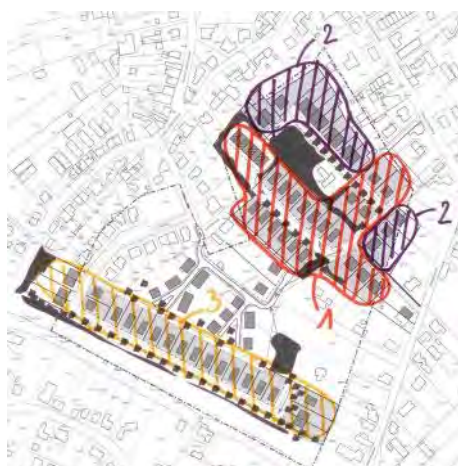
- Open bebouwing > 5 are: 11 privé kavels

Van deze, in totaal 64 wooneenheden, wordt 25 % sociaal woonaanbod gerealiseerd: 8 sociale woningen/kavels + 8 sociale huurappartementen

Van deze, in totaal 64 wooneenheden, wordt 40% bescheiden woonaanbod gerealiseerd: 26 bescheiden woningen/kavels.

Van deze, in totaal 64 wooneenheden, zullen 11 privé kavels gerealiseerd worden.

De overige 11 kavels zullen eveneens vervreemd worden door de gemeente aan de hand van een puntensysteem dat bescheiden wonen beoogd. Kandidaten kunnen punten scoren naargelang hun leeftijd, inkomen en binding met de gemeente.



Het woonuitbreidingsgebied zal in fases aangesneden worden om zo het aanbod in de tijd te spreiden.

Het noordelijk gedeelte zal in 2 fases ontwikkeld worden. Fase 1 wordt nu ontwikkeld (2013 ev.). Fase 2 zou in de periode 2013-2018 ontwikkeld worden. Fase 3 zal eerder na 2020 ontwikkeld worden.

Opmerking: fase 3 zal binnen het RUP worden ingevuld met sport ivp wonen (cf. infra). De oppervlakte voor wonen kan eventueel elders worden ondergebracht (cf. infra).

Fase 1: verkaveling Paloker in totaal 28 wooneenheden:

- Meergezinswoningen: 8 sociale huurappartementen (sociaal woonaanbod = minimum 7)
- Open bebouwing < 5 are: 13 bescheiden kavels (bescheiden woonaanbod = minimum 12-7 = 5)
- Open bebouwing > 5 are: 7 privé kavels

Fase 2: in totaal 14 wooneenheden:

- Gesloten bebouwing: 4 sociale kavels/woningen (sociaal woonaanbod = minimum 3)

- Halfopen bebouwing: 6 bescheiden kavels/woningen (bescheiden woonaanbod = minimum $5-3=2$)
- Open bebouwing > 5 are: 4 privé kavels

Fase 3: in totaal 22 wooneenheden:

- Gesloten bebouwing: 1 sociale wooneenheid
- Halfopen bebouwing: 8 sociale wooneenheden (sociaal woonaanbod = minimum 6)
- Open bebouwing < 5 are: 13 bescheiden kavels (bescheiden woonaanbod = minimum $9-6=3$)

Onderhavig RUP wordt opgemaakt volgens het besluit van het principieel akkoord: "Conform artikel 5.6.6 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening zal binnen het jaar een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken."

4.3.3. **Onderzoek haalbaarheid ontwikkeling sportinfrastructuur site Koldam Hoeilaart**

In 2008 maakte de gemeente Hoeilaart haar sportbeleidsplan op. Eén van de conclusies in het sportbeleidsplan was dat er een studie moet opgemaakt worden over de eventuele uitbouw en optimalisering van de centrale sportsite aan de Koldamstraat.

In 2010 werden clubs, scholen en de sportdienst bevraagd in verband met de bestaande sport- en spelruimten en werden de behoeften geanalyseerd.

Op basis van deze bevraging werd in 2011, door Technum, het voorliggend onderzoek in verband met de site Koldam opgestart.

Onderzoek naar ruimtebehoefte

Voor het onderzoek naar ruimtebehoefte werd gewerkt met de resultaten van de bevraging van 2010 en gesprekken met enkele sportclubs.

Uit de bevraging uitgevoerd in 2010 blijkt volgende behoefte:

Behoefte op de site aan de Koldamstraat:

- Behoefte aan meer gevechts- en dansinfrastructuur
- Behoefte aan uitbreiding van de zaaloppervlakte
- Behoefte aan opbergmogelijkheid in de sporthal
- Nood aan optimalisatie van verouderingsverschijnselen en toegankelijkheid sporthal, problematiek parkeren
- Behoefte aan (overdekte) petanquepistes
- Behoefte aan herschikking toeg sporthal/tennisclub
- Nood aan tweede kunstgrasveld van ERCH en vernieuwing wedstrijdveld
- Nood aan meer tennisinfrastructuur

Door extra gesprekken te voeren met de tennisclub De Jonge Wingerd (2 maal) kan de behoefte concreet begroot worden op:

- Nood aan 6^e tennisterrein (eventueel overdekt) / op termijn eventueel uitbreiden naar 8 terreinen. De tennis geeft aan dat de site Koldam in een zeer vochtig gebied gelegen is, hetgeen invloed heeft op de overdekte tennisvelden.

Ontwerpend onderzoek

De ontwikkelingsmogelijkheden van de site worden onderzocht aan de hand van verschillende modellen die uitgewerkt worden voor de site. Er wordt gewerkt met enerzijds renovatie en uitbreiding van de sporthal en wat de consequenties hiervan zijn op het terrein, en anderzijds het nieuwbouw en van de sporthal.

Ontwikkelingsmodel 1

In dit model wordt de bestaande sporthal gerenoveerd en uitgebreid in oostelijke en zuidelijke richting. Dit betekent dat er ruimte van de tennis wordt ingenomen. Door de sporthal op haar huidige locatie te behouden, kan de voetbal ter plaatse blijven. Indien de sportzone in zuidelijke richting uitbreidt, kan er nog een oefenveld voorzien worden. De ontsluiting van de sportzone zal gebeuren via een nieuwe toegang vanaf de A. Biesmanslaan. Het gebied ten westen van de sporthal wordt ingericht als parking. De speelterreinen worden opgeschoven naar de zone ten zuiden van de sporthal. De cafetaria en het sanitair van de sporthal en dat van de voetbal blijven apart functioneren. Er is geen ruimte meer om de tennis op een kwaliteitsvolle manier uit te bouwen.



Ontwikkelingsmodel 2

Er wordt een nieuwe sporthal gebouwd, zo dicht mogelijk aan de oostzijde naast de bestaande sporthal. Op die manier is er nog voldoende ruimte om voetbalinfrastructuur te voorzien. Door een herschikking van de terreinen, wordt de beschikbare ruimte beter gebruikt. Het cafetaria en de kleedkamers bevinden zich op een logische plaats in de sporthal, waardoor er meer gemeenschappelijk gebruik kan gemaakt worden van de beschikbare ruimte. Vanuit de sporthal wordt er zicht gegeven op het wedstrijdvoetbalveld.

De parking wordt gecentraliseerd aan de westzijde van de sporthal. Er blijft iets meer ruimte over voor een degelijke inrichting van het gebied en het voorzien van speelparkjes en andere infrastructuur (zoals een skatepark, basketveld, ...). De toegang tot de sportzone bevindt zich langs de Albert Biesmanslaan. Dit ontwikkelingsmodel laat geen ruimte toe voor tennis.



Ontwikkelingsmodel 3

In dit ontwikkelingsmodel wordt een centrale parkeerplaats voorzien in het gebied. De nieuwe sporthal wordt gebouwd op de voetbalterreinen. De nieuwe tennisinfrastructuur wordt voorzien op de huidige parking, huidige sporthal en tennis. Het geheel kan in een parkstructuur worden ingepast. Omwille van de centrale ligging van de parking kan er geen gemeenschappelijk gebruik gemaakt worden van een cafetaria of sanitaire voorzieningen / kleedkamers. In dit ontwikkelingsmodel is er niet voldoende ruimte om de noodzakelijke voetbalinfrastructuur uit te bouwen.



Ontwikkelingsmodel 4

Dit ontwikkelingsmodel gaat uit van de centrale ligging van de nieuwe sporthal. De tennisinfrastructuur wordt uitgebouwd op de huidige locatie van de voetbal. Door de ligging van de sporthal is een gemeenschappelijk gebruik van het cafetaria en het sanitair/kleedkamers zowel voor de sporthal als de tennis mogelijk. De gemeenschappelijke parking situeert zich aan de westzijde van het gebied (op de locatie van de huidige sporthal en tennis) en wordt ontsloten vanaf de A. Biesmanslaan. De huidige parking wordt ingericht als speelterrein, skatepark, ...



Conclusie

Indien de sporthal wordt gerenoveerd en uitgebreid, zullen de tennisterreinen voor een groot stuk worden ingenomen. De sporthal zal immers ook in zuidelijke richting moeten uitbreiden.

Indien er wordt geopteerd om een nieuwe sporthal te bouwen, is het logisch om de inplanting te voorzien naast de huidige sporthal, zodat de sportclubs geen hinder ondervinden van de bouwwerken. De bouw van een nieuwe sporthal heeft het voordeel dat er geen tijdelijk onderkomen (ca. 1 jaar) moet gezocht worden voor de verschillende clubs.

Dit ontwerpend onderzoek voor de site Koldam geeft aan dat de huidige site niet groot genoeg is om zowel de sporthal, de tennis als de voetbal ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Er moet gezocht worden naar een locatie waar de hele infrastructuur of een deel ervan zich in de toekomst kan ontwikkelen.

Locatieonderzoek

Herlokalisatiemogelijkheden

Aangezien de site Koldam niet de volledige behoefte kan opvangen, wordt nagegaan of er in Hoeilaart een andere geschikte locatie voor handen is om de sport- en recreatie-infrastructuur voor de gemeente Hoeilaart te ontwikkelen. Hiervoor werd een uitgebreid locatieonderzoek uitgevoerd. Er werd gezocht naar een geschikte locatie voor de ontwikkeling van heel de site, maar ook naar het herlokaliseren van enkel de voetbal of enkel de tennis.

Het locatieonderzoek is zeer ruim opgevat: alle nog niet bebouwde ruimten, met een oppervlakte van min. 1,5 ha, worden onderzocht. Een uitzondering hierop vormt de niet bebouwde ruimte van het Zoniënwood. Concreet gaat het om volgende locaties:

- 1. Waversesteenweg noord
- 2. Waversesteenweg zuid
- 3. J. Kumpstraat oost
- 4. J. Kumpstraat west
- 5. Ijsevallei oost
- 6. Kelleveld noord
- 7. Kelleveld zuid
- 8. Kerkhof noord
- 9. E. Vandervaerenstraat
- 10. Sloesveld
- 11. Vlaanderveld
- 12. Jagersdal noord
- 13. Jagersdal zuid
- 14. Hoge Heide noord
- 15. Hoge Heide zuid
- 16. C. Coppensstraat
- 17. Leenweg
- 18. Koedaalstraat
- 19. Wagebak zuid
- 20. Wagebak noord



De geselecteerde gebieden/locaties worden vervolgens afgewogen op hun haalbaarheid op basis van vooraf vastgestelde criteria. De afweging wordt getrapd uitgevoerd. In eerste instantie wordt gewerkt met een aantal uitsluitingscriteria. Indien voor een locatie minstens één van de criteria positief is, wordt de locatie uitgesloten. De overblijvende locaties worden vervolgens gewaardeerd aan de hand van verschillende criteria. Een belangrijk criterium hierbij is welke visie over het betreffende gebied werd uitgewerkt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Hoeilaart.

Het locatieonderzoek geeft aan dat de ontwikkeling van sportinfrastructuur best op de site Koldam gebeurt. In de gemeente Hoeilaart is er geen geschikt gebied voor handen om de volledige sportinfrastructuur te kunnen uitbouwen. Het is bijgevolg noodzakelijk om te zoeken naar een mogelijke herlokalisatie van één van de sporten, m.n. voetbal of tennis.

Belangrijk aandachtspunt:

Enkel de sporthal verplaatsen zou ook een mogelijkheid kunnen zijn, maar is niet gewenst omwille van de centrale ligging en goede toegankelijkheid voor de verschillende clubs en scholen die gebruik maken van deze infrastructuur.

Conclusie

Herlokalisatie voetbal.

Er is geen andere locatie mogelijk voor het ontwikkelen van voetbalinfrastructuur in Hoeilaart. Dit heeft te maken met het feit dat in Hoeilaart quasi geen terreinen beschikbaar zijn van die omvang die vrij vlak gelegen zijn.

Herlokalisatie tennis

In tegenstelling tot het locatieonderzoek van de site Koldam en dat van de voetbal, zal voor het onderzoek van de tennis de topografie geen uitsluitingscriterium zijn. Tennisvelden zijn immers veel kleiner dan voetbalvelden en kunnen in verschillende niveau's aangelegd worden, i.f.v. de bestaande topografie van het terrein.

Voor tennis zijn criteria als vergunbaarheid, eigendomsstructuur en watertoets van groot belang. Deze worden dan ook als uitsluitingscriteria gehanteerd. Na toepassing van de uitsluitingscriteria blijven volgende terreinen over:

- Waversesteenweg noord
- J. Kumpstraat oost
- J. Kumpstraat west
- Ijsevallei oost
- Kelleveld noord (WUG Sloesveld)
- Kerkhof noord
- Sloesveld
- Vlaanderveld
- Jagersdal noord
- Leenweg (WUG Nilleveld)
- Wagebak noord

Deze terreinen worden vervolgens gewaardeerd aan de hand van verschillende relevante selectiecriteria, m.n.:

- Ligging in Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG), Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), Natura 2000 gebieden (Speciale beschermingszones)
- Habitat- en Vogelrichtlijn). Deze statuten vragen specifieke voorwaarden of zorgen voor een moeilijk te verantwoorden ontwikkeling.
- Zichtlocatie: De locatie is goed gelegen om uit te bouwen tot een zichtlocatie met een makkelijke weergave van de identiteit en aanwezige functies.
- Identiteit van de locatie: Is de identiteit van het gebied al dan niet vreemd aan de nieuwe functies van de tennisaccommodatie. Vb: identiteit van wonen in combinatie met sport (neg.) is niet gelijk aan de identiteit van recreatief park met sport (pos.).
- Afstand tot het centrum: Link met het centrum: Directe aanwezige of toekomstige verbindingen (trage of verkeersassen) met het centrum.

- Landschappelijke integratie: Het complementair inbrengen van de sportinfrastructuur in het bestaande landschap.
- Beschikbare oppervlakte: In hoeverre voldoet de locatie aan de netto ruimtebehoefte.
- Uitbreidingsmogelijkheden: Is de locatie voldoende groot en kan men uitbreiden zonder conflicten te geven met aanliggende functies.
- Combinatie functies: Is de (her)ontwikkeling van de sportzone verzoenbaar met reeds aanwezige of aanliggende functies of zijn er mogelijkheden voor dubbel gebruik van ondersteunende infrastructuur.
- Parkeerinfrastructuur (en eventueel reeds aanwezige infrastructuur): is er aan de locatie reeds een bestaande parkeervoorziening aanwezig
- Bereikbaarheid auto: In hoeverre ligt de locatie aan een goed ontsluitingsnetwerk
- Ontsluiting voor openbaar vervoer: Al dan niet aanwezigheid of toekomstige mogelijkheid van een stopplaats aan de locatie
- Fietsbereikbaarheid: Aanwezigheid of toekomstige geplande conflictarme fietsinfrastructuur
- Helling: laat de topografie van het terrein het toe om deze functie te ontwikkelen?
- Hypotheek andere functies: De ontwikkeling van de locatie heeft al dan niet invloed op het huidige of toekomstig functioneren van aanliggende functies

De uiteindelijk in aanmerking komende gebieden zijn:

- J. Kumpstraat oost
- J. Kumpstraat west
- Leenweg (WUG Nilleveld)

In de gebieden J. Kumpstraat oost en west zijn in de directe omgeving nog twee tennisclubs gelegen, m.n. HTV Oranje en een club in Overijse. De gemeente Hoeilaart zal in eerste instantie met de NMBS onderhandelen over de mogelijkheden van de site Leenweg.

Besluit

Na grondig onderzoek van de ruimtebehoefte van de verschillende clubs op de site Koldam en een uitgebreid locatieonderzoek voor het herlokaliseren van de hele site of slechts een gedeelte ervan, kan besloten worden dat de enige mogelijkheid om de verschillende sportclubs voldoende ontwikkelingsmogelijkheden en een volwaardige toekomst te geven, de herlokalisatie van de tennis is.

Het locatieonderzoek resulteert in de site aan de Leenweg (binnen WUG Nilleveld) als eerst geschikt voor de herlokalisatie van de tennisclub.

4.3.4. Woonplan Hoeilaart – Overijse

Intergemeentelijke samenwerking lokaal woonbeleid (IGS-projecten)

Op 21.09.2007 keurde de Vlaamse Regering het Besluit houdende subsidiëring van projecten ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid goed. Met dit subsidiebesluit wil de Vlaamse Regering gemeenten aanzetten werk te maken van een volwaardig lokaal woonbeleid, bij voorkeur via intergemeentelijke samenwerking. De gemeenten Hoeilaart en Overijse beslisten om samen in zee te gaan en een in 2008 een subsidiedossier in te dienen bij het Vlaamse Gewest voor subsidiëring.

Het project dat de naam 'Het glazen huis' kreeg werd goedgekeurd en ging officieel van start op 1.04.2009. De projectvereniging is gesubsidieerd voor drie jaar met de mogelijkheid

tot tweemaal een verlenging van 3 jaar. De Provincie Vlaams-Brabant co-financiert het project.

Doelstellingen van IGS-projecten

Projecten intergemeentelijke samenwerking zoals 'Het glazen huis' kregen met het BVR van 21.09.2007 een aantal verplichte opdrachten:

- Het aanbieden van gestructureerde basisinformatie aan de inwoners van de deelnemende gemeenten (wooninfopunt / woonloket).
- Faciliteren of uitbreiden van het woonoverleg met alle lokale woonactoren.
- Begeleiden en ondersteunen van de gemeenten bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen.
- Bewaken van de woonkwaliteit.

Naast deze verplichte doelstellingen kozen Overijse en Hoeilaart uit negen facultatieve activiteiten de volgende drie actieterreinen:

- Het nemen van initiatieven die duurzaam, ecologisch en energiebewust wonen ondersteunen.
- Het nemen van initiatieven die levenslang en aangepast wonen ondersteunen.
- Het nemen van initiatieven in het kader van het grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

Het BVR van 21 september 2007 werd gewijzigd bij het BVR van 10 december 2010. Voor de nieuwe subsidiëringscyclus die ingaat op 1 mei 2012 komt er hierdoor een nieuwe verplichte activiteit bij; nemen van initiatieven in het kader van een grond- en pandenbeleid met het oog op betaalbaar wonen.

Aangezien dit eerst een optionele activiteit was, wordt voor een andere optionele activiteit gekozen namelijk; het nemen van initiatieven voor de private huurmarkt die gericht zijn op de verbetering van de betaalbaarheid van het woningpatrimonium of de positie van de zwakke huurder.

Beleidsvisie op wonen

Eén van de vier verplichte opdrachten voor Het glazen huis is het begeleiden en ondersteunen van Hoeilaart en Overijse bij de ontwikkeling van een gemeentelijke beleidsvisie op het vlak van wonen. Dit woonplan ligt op het kruispunt van ruimtelijke ordening en sociaal beleid en wil een aanvulling vormen op de beleidsplannen uit beide sectoren. Het nieuwe gemeentelijke woonplan moet een kader vormen bij de ontwikkeling van toekomstige woonprojecten en initiatieven.

Het initiatief voor de opmaak van het woonplan ging uit van de Raad van Bestuur van Het glazen huis¹. De opmaak van het woonplan werd ook besproken in de stuurgroep van Het glazen huis, het woonoverleg en de werkgroep wonen. Eerst werd een omgevingsanalyse gemaakt. Het eerste luik van de omgevingsanalyse bestaat uit cijfergegevens en grafieken. Deze zijn voor het overgrote deel opgemaakt op basis van de 'Omgevingsanalyse voor een sociaal beleid in Vlaams-Brabant 2010'. Er werd gekozen voor de cijfers uit deze omgevingsanalyse omdat hiermee een instrument werd aangeboden dat de vergelijking in grafiek tussen Overijse en Hoeilaart mogelijk maakte. Het tweede luik in de omgevingsanalyse bevat informatie over de huidige situatie, bestaande initiatieven en plannen voor de toekomst. Een aantal partners (bijv. OCMW, SHM) werden bevraagd om dit tweede luik te kunnen samenstellen. Na de omgevingsanalyse werd een SWOT-analyse uitgevoerd bij beleidsvoerders, administratieve krachten en adviesraden. Men werd gevraagd wat zij sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen rond wonen vonden in hun gemeente. De resultaten van deze analyses worden volledig weergegeven omdat het een

beeld geeft van het belang van bepaalde topics. De omgevingsanalyse samen met de resultaten van de SWOT-analyse vormden de basis voor het formuleren van de strategische en operationele doelstellingen.

Omgevingsanalyse

Luik 2: Huidige situatie, initiatieven en plannen

Beschikbare gronden en woonbehoefte

In Hoeilaart werd de gemeentelijke woonbehoeftestudie opgesteld door de Intercommunale Haviland in oktober 2002. In het Gemeentelijke Ruimtelijk Structuurplan (goedgekeurd voorjaar 2010) werd deze woonbehoeftestudie geactualiseerd. De gemeentelijke bevolkingsprognose werd opnieuw berekend. Deze herberekening wijkt sterk af van die van de Intercommunale Haviland. Dit heeft te maken met het gebruik van recentere en correctere vruchtbaarheidscijfers en mortaliteitscijfers.

Uit de inventarisatie blijkt dat het totaalaanbod aan kavels dat juridisch (volgens het APA van Hoeilaart) bebouwbaar is eind december 2000 676 kavels bedraagt. Er is tussen 2002 en 2017 een demografische behoefte van circa 401 woningen, wat minder is dan het aanbod aan kavels. Er is dus geen tekort aan bouwgronden.

Gebruik van aanwezige ruimte en woonplanning

In Hoeilaart is de demografische behoefte aan woningen voor de komende jaren kleiner dan het aantal beschikbare kavels. De gemeente wenst daarom prioriteiten vast te leggen en 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 nodig om een corrigerend sociaal beleid te voeren dat de mensen die het financieel moeilijk hebben helpt bij hun huisvesting. De noodzaak van deze sociale aanpak wordt ook bewezen door het succes van de al gerealiseerde sociale projecten. In verhouding hebben vele Hoeilanders en gewezen Hoeilanders gebruik gemaakt van deze geboden kansen; betaalbare 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.

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 wordt twee woonuitbreidingsgebieden ontwikkeld met hoge prioriteit:

- het woonuitbreidingsgebied Station/Nilleveld +/- 7539 m² eigendom van de gemeente;
- het woonuitbreidingsgebied Sloesveld: WUG Kelleveld/Tenboslaan +/- 14.236 m² van de gemeente

Verder worden volgende opties genomen:

- engagement groene vingers: om de groene vingers, die diep doordringen in de bebouwde ruimte van Hoeilaart, te behouden worden delen van de woonreservegebieden Waversesteenweg en J.Lindtsstraat en delen van het woonuitbreidingsgebied Sloesveld gevrijwaard van bebouwing.

Bij het opstellen van de woonplanning werd rekening gehouden met de realisatie van een bindend sociaal objectief van 70 sociale huurwoningen, 34 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels.

Woonplanning

Op korte termijn worden volgende publieke en PPS-projecten uitgevoerd:

2. WUG Waversesteenweg/Nilleveldstraat

De uitvoering van de eerste fase van het woonproject is voorzien voor 2012:

- sociale woningen in woonblok (minimum = 7);
- 11 (misschien 12) open bebouwing op bescheiden kavels < 5 are;
- 4 privé kavels voor open bebouwing > 5 are.

Gemeentelijke initiatieven rond wonen¹

Gemeentelijke beleidsplannen

Op vlak van huisvesting wil de gemeente Hoeilaart drie principes hanteren. In eerste instantie wil ze het woningaanbod zo veel mogelijk in eigen handen houden. Dit biedt later mogelijkheden voor sociale verkavelingen. Ten tweede wil men voluit gebruik maken van mogelijkheden zoals wederinkooprecht en voorkooprecht. De gemeente moet ook meer initiatief kunnen nemen rond leegstand en verkrotting; leegstand moet progressief worden belast en renovatie gestimuleerd. Ten derde wil de gemeente sociaal verhuurkantoor WEBRA stimuleren om bestaande woningen te verwerven en te renoveren. Daarna kunnen ze als sociale woning verhuurd worden. Praktisch gezien liggen er de volgende uitdagingen:

- voor senioren moet naast de vernieuwing van het bestaande rusthuis worden geïnvesteerd in serviceflats en kleinere projecten, bij voorkeur in het centrum;
- kleine renovatieprojecten maken combinaties mogelijk met senioren beneden en jongerenflats boven;
- samenwerking met de GMV moet herbekeken worden;
- voor onbebouwde kavels moet een gedifferentieerde belasting worden uitgewerkt in functie van hun inplanting;
- het premiebeleid moet worden gebaseerd op de volgende rangorde: kansarmen, sociale invulling, inbreiding, renovatie en natuurbeheer;
- om het Nederlandstalige karakter van nieuwe bewoners te stimuleren, dienen alle wettelijke middelen te worden aangewend. Idealiter moet steeds worden gestreefd naar een mix van bewoning door kapitaalkrachtigen, meer en minder bemiddelden, starters, jongeren, ouderen...

¹ Noot: in dit punt wordt niet verwezen naar het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Woongerelateerde materie uit het GRS werd opgenomen onder het punt 'Gebruik van aanwezige ruimte en woonplanning'

Op het vlak van ruimtelijke ordening moet de gemeente Hoeilaart als buitengebied hun plattelandskarakter waarmaken. Overtollige woonreservegebieden moeten worden geschrapt. Hoeilaart moet opteren voor woonprojecten die het niveau van de voorzieningen in de gemeente verbeteren. Ieder project moet rekening houden met de omgeving en het ruimtelijk draagvlak. Hierbij moeten sociale projecten voorrang krijgen.

Lokaal sociaal beleidsplan

In het LSB werden vier strategische doelstellingen opgenomen rond wonen. Deze werden verder vertaald in operationele doelstellingen en concrete acties.

- 1. Het aanbod aan betaalbare huisvesting in Hoeilaart verhogen: initiatieven stimuleren om het aanbod uit te breiden en als gemeentebestuur zelf een aantal initiatieven nemen om het aanbod uit te breiden; organiseren van overleg met SVK, evaluatie gebruik voorkooprecht...
- 2. Het aanbod omtrent wonen overzichtelijker en bekender maken bij de bevolking; mensen informeren omtrent de verschillende soorten huisvestingssteun in Hoeilaart; info op de website, mogelijkheden zoeken om mensen beter te motiveren,...
- 3. Het aanbod over wonen overzichtelijker en bekender maken bij de verschillende actoren betrokken bij huisvesting; meer overleg en samenwerking realiseren tussen de verschillende actoren die betrokken zijn bij huisvesting; overleg organiseren met verschillende actoren, nauwere samenwerking tussen OCMW en huisvestingsmaatschappijen,...
- 4. Bekender maken van de verschillende soorten huisvestingssteun; evalueren en opvolgen van de tussenkomsten op het vlak van huisvesting, zowel van het OCMW als van de Vlaamse Overheid.

Ook bij de doelstellingen rond 'wonen voor bejaarden' vinden we doelstellingen terug die relevant zijn. Bij de strategische doelstelling 'senioren ondersteunen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen' is één van de operationele doelstellingen 'Het stimuleren en bekender maken van de verschillende soorten huisvestingssteun om woningen aan te passen aan het ouder worden'. Hieronder kunnen concrete acties genomen worden als; zoeken naar mogelijkheden om mensen te sensibiliseren over aanpassingen van de woning, contact opnemen met externe partners om dit aanbod bekender te maken bij ouderen, overleg met vzw Toegankelijkheidsbureau,.... Een andere strategische doelstelling is het stimuleren van initiatieven om het aanbod over wonen voor bejaarden uit te breiden. Het lokaal bestuur kan zelf initiatieven nemen om dit aanbod betreffende wonen voor bejaarden uit te breiden of er kan met externe partners naar oplossingen worden gezocht.

Sociaal en betaalbaar wonen

Wonen is een basisrecht voor iedereen. Om behoorlijke huisvesting voor iedereen te kunnen garanderen is initiatief vanuit verschillende overheden nodig. Sociaal en betaalbaar wonen is daarbij essentieel.

De Vlaamse overheid verplicht met het grond- en pandendecreet gemeenten om hun aanbod aan sociale woningen sterk te verhogen. Het decreet legt elke gemeente een bindend sociaal objectief op. Met het bindend sociaal objectief krijgen gemeenten een aantal te realiseren sociale huurwoningen/koopwoningen en kavels opgelegd tegen 2020. Om dit objectief te realiseren moet bij bouw- en verkavelingsvergunningen van projecten van een bepaalde omvang een bepaald percentage te realiseren sociale en bescheiden woningen worden opgelegd. Deze minimumnormen zijn decretaal bepaald maar gemeenten kunnen in het reglement sociaal wonen normen vastleggen het opgelegd aantal woningen wenst te realiseren.

Het sociaal huurbesluit biedt gemeenten de mogelijkheid om het toewijzingsbeleid voor sociale woningen af te stemmen op hun inwoners. In de Vlaamse Rand rond Brussel zijn de woningprijzen vaak erg hoog en speelt er ook een verdringingseffect van de eigen jeugd. Vandaar dat zowel Overijse als Hoeilaart er ook voor gekozen hebben om een toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen op te stellen dat voorkeur geeft aan personen met een lokale binding. Dit toewijzingsreglement is goedgekeurd door beide gemeenten door de Minister van wonen en wordt toegepast.

Het huidige aanbod aan sociaal en betaalbaar wonen van de sociale huisvestingsmaatschappijen, Vlabinvest en het sociaal verhuurkantoor voldoet niet aan de vraag. Om het bindend sociaal objectief te kunnen realiseren zullen er bovendien heel wat wooneenheden moeten worden bijgebouwd. In beide gemeenten staan er heel wat projecten op de planning. Dat heeft u kunnen zien bij “Gebruik van aanwezige ruimte en woonplanning”.

Bindend sociaal objectief (BSO)

Het bindend sociaal objectief voor sociale huurwoningen werd door de Vlaamse overheid in het gronden pandendecreet 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.

Het “bindend sociaal objectief” voor sociale koopwoningen en sociale kavels werd berekend door de provincie Vlaams-Brabant. Zij baseerden zich ondermeer op een motivatienota die werd opgemaakt door de gemeenten.

HOEILAART

BSO sociale huurwoningen:

Voor Hoeilaart komt dit objectief neer op 70 sociale huurwoningen, te verwezenlijken tegen 2020.

BSO sociale koopwoningen en kavels:

Hoeilaart moet 34 sociale koopwoningen realiseren en 2 sociale kavels. Bijkomend bepaalt de Provincie dat van het aandeel sociale koopwoningen er minimum 28 verwezenlijkt moeten worden door de publieke sector en maximum 6 door private investeerders.

5. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGEN

Het RUP WUG Nilleveld – Sloesveld en herbestemming serregebieden bestaat uit drie verschillende deelgebieden. De drie deelgebieden worden in functie van de duidelijkheid elk afzonderlijk doorlopen. Ze worden daarna verder uitgewerkt als 3 afzonderlijke RUP's:

- RUP Nilleveld
- RUP Sloesveld
- RUP Herbestemming serregebieden.

5.1. Deelgebied Nilleveld

5.1.1. Knelpunten potenties

Knelpunten

- Geluidshinder bij een deel van de onbebouwde percelen door nabijheid van de spoorlijn Brussel-Namen.
- Belangrijke hoogteverschillen moeten worden overbrugd.
- Aanwezigheid van elektriciteitskabine bemoeilijkt ontwikkeling van het WUG.
- Mogelijk verlies van landschappelijke kwaliteit in het plangebied.
- Smalle toegangen vanaf de Waversesteenweg.

Potenties

- Kwalitatief en betaalbaar woonaanbod nabij het centrum van Hoeilaart .
- Nieuwe ontwikkeling versterkt de link tussen de kern van Hoeilaart en het station.
- Nabijheid van het station van Hoeilaart bevordert het gebruik van duurzame vervoersmodi.
- Sport en recreatie kan als geluidsbuffer worden ingeplant langs de spoorweg.

5.1.2. Doelstellingen

- Een samenhangend woonweefsel mogelijk ontwikkelen in het WUG Nilleveld met rekening houdend met de reeds gemaakte afspraken uit het principiële akkoord en het doelgroepenbeleid van de gemeente.
- Integreren van de uitbreiding voor sportinfrastructuur zoals aangegeven in de behoeftestudie
- Ontwikkelen van een duidelijke groenstructuur doorheen de verkavelingen in het gebied
- Verschillende trage verbindingen doorheen het WUG Nilleveld voorzien.

5.1.3. Visie – concepten

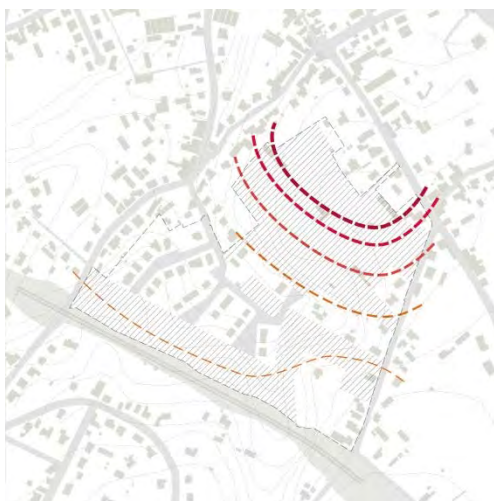
In het gebied Nilleveld zijn reeds een aantal nieuwe verkavelingen goedgekeurd, ook op nog onbebouwde percelen. Deze verkavelingen passen in het principiële akkoord die de gemeente heeft met de provincie in verband met de ontwikkeling van het gebied. De verschillende concepten en de bijhorende visie houden rekening met de verschillende elementen die werden overeengekomen in dit principiële akkoord. Toch worden in functie van het RUP een aantal nieuwe accenten gelegd.

Totaalvisie uitwerken voor het WUG Nilleveld



Het plangebied van het WUG Nilleveld is in de bestaande toestand al voor ongeveer de helft ingevuld met bestaande vergunde verkavelingen. Deze verschillende verkavelingen sluiten niet op elkaar aan en zijn los van elkaar ontwikkeld. Hierdoor lijkt het gebied versnipperd en is er geen algemene structuur. Het RUP moet trachten de nieuwe ontwikkelingen in het gebied zo te sturen opdat er opnieuw een samenhang binnen het RUP en met de omgeving wordt gecreëerd.

Werken met een dichtheidsgradiënt



Het WUG Nilleveld ligt aan de rand van de kern van Hoeilaart en vormt de overgang tussen het meer open gedeelte van de gemeente en de dichtere bebouwde delen. In het WUG moet rekening worden gehouden met deze specifieke eigenschap. Om dit te verzekeren wordt een dichtheidsgradiënt ingevoerd die een overgang van dichte bebouwing naar open bebouwing bewerkstelligt.

Daarnaast zorgt deze gradiënt ervoor dat er ter hoogte van de spoorweg minder kan worden gebouwd. Aangezien deze terreinen veel last zullen ondervinden van geluidsoverlast komt deze gradiënt te goed aan de woonkwaliteit

Groene dooradering combineren met trage wegen.



In het WUG Nilleveld komen vandaag op de meest steile hellingen en op de braakliggende percelen een aantal bosjes voor met voornamelijk opschot van jonge bomen. Daar waar mogelijk zullen de bestaande groene structuren worden behouden. Daarnaast moet samen met het nieuw te ontwikkelen tragewegennetwerk een bijhorende groene structuur worden uitgewerkt. Deze groenstructuur zal moeten bijdragen tot een goede integratie van de verkaveling in de omgeving.

Spoorinfrastructuur bufferen



Het gebied Nilleveld ligt naast de spoorweg tussen Brussel en Namen. Dit is een vrij frequent gebruikte lijn waardoor de woonkwaliteit van de aangrenzend percelen van het WUG niet de meest optimale percelen zijn voor de ontwikkeling van woningen.

Het zou in dit opzicht goed zijn om bij de ontwikkeling van het WUG Nilleveld na te denken over alternatieve inrichtingsmogelijkheden. Op deze manier wordt een buffer ingebouwd tussen de woonwijk en het spoor. In deze buffer kunnen andere activiteiten worden voorzien die combineerbaar zijn met het wonen

5.1.4. Inrichting plangebied

Indicatief schetsontwerp



Het schetsontwerp voor het WUG Nilleveld houdt rekening met de verschillende opties die werden genomen in het principeel akkoord. Tevens werden in navolging van het onderzoek naar uitbreidingsmogelijkheden van de sportinfrastructuur in de gemeente binnen het WUG de fase 3 van het principeel akkoord vervangen door sportinfrastructuur. Dit vermindert de totale aanbouw van woningen in het gebied met 22 woningen. Dit biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een aantal nieuwe delen van het woonuitbreidingsgebied. Het gaat hier concreet over een 10-tal woningen. Deze woningen worden voornamelijk voorzien op bestaande reeds bebouwde doch grote tot zeer grote percelen. De ontwikkeling van deze nieuwe gebouwen zal in samenspraak met de eigenaars moeten gebeuren.

In totaal worden in het plan 49 eengezinswoningen voorzien en is er ruimte voor de bouw van 1 meergezinswoning met 8 wooneenheden.

Fasering van de ontwikkeling Nilleveld

Het plangebied Nilleveld is reeds grotendeels ingevuld met recente reeds uitgevoerde verkavelingen. Naast deze reeds uitgevoerde verkavelingen is volgend op het principiële akkoord tussen de gemeente Hoeilaart en de provincie een nieuwe verkaveling 'Paloker' goedgekeurd. Deze verkaveling wordt in eerste fase gerealiseerd. Daarna kan de rest van de invulling volgen.

Hierna wordt aangegeven hoe het volledige plangebied verder kan worden ingevuld.

Fase 1 verkaveling Paloker zuid



Ten noorden van de bestaande uitgevoerde verkavelingen is reeds een eerste fase van het principiële akkoord als verkaveling vergund onder de naam 'Paloker Zuid'. Het openbaar domein van deze verkaveling wordt momenteel uitgewerkt. De verkaveling Paloker Zuid zou tegen eind 2013 kunnen worden opgestart. Dit deel van de verkaveling zal bij voltooiing 28 bijkomende wooneenheden realiseren in functie van het doelgroepenbeleid.

Fase 2 verkaveling Paloker noord



In een tweede fase zal er eveneens in navolging van het principiële akkoord de realisatie van 18 eengezinswoningen mogelijk maken. Deze verschillende woningen zijn voornamelijk aaneengeschakelde typologieën zodat het principe van de dichtheidsgradiënt wordt gerespecteerd.

Fase 3 Ontwikkelen van sportinfrastructuur



De zone die in het principeel akkoord werd aangeduid als de derde te ontwikkelen fase zal niet langer worden aangewend voor wonen. In deze zone zal de uitbreiding van de sportinfrastructuur van de gemeente worden voorzien. De ontwikkeling van deze nieuwe sportinfrastructuur zal los van de overige ontwikkelingen in Nilleveld kunnen plaatsvinden. De ingenomen oppervlakte voor recreatie in woonuitbreidingsgebied zal elders in de gemeente worden gecompenseerd. De gemeente zal onderzoek voeren naar een geschikte locatie om het woonuitbreidingsgebied in te passen.

Fase 4 herverkaveling grote percelen en afwerken van het WUG Nilleveld



Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied Nilleveld is in het verleden ingevuld met alleenstaande woningen op zeer grote percelen. Deze percelen zouden in de toekomst in functie van een verder verdichting herverdeeld kunnen worden zodat binnen het huidige woonuitbreidingsgebied nog een aantal nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld. Op deze manier kunnen bijvoorbeeld de bouw mogelijkheden die komen te vervallen met de ontwikkeling van de sportinfrastructuur voor de helft opgevangen.

5.2. Deelgebied Sloesveld

5.2.1. Knelpunten en potenties

Knelpunten

- Belangrijke niveauverschillen maken mogelijke nieuwe woonontwikkelingen niet eenvoudig.
- Nieuwe woonontwikkelingen kunnen tot gevolg hebben dat het gave landschap verdwijnt.
- Moeilijke bereikbaarheid van bepaalde delen van het woonuitbreidingsgebied.
- Onsamenvhangende structuur in het binnengebied.

Potenties

- Gelegen dicht bij de openbaarvervoersas Charlierlaan-Biesmanslaan.
- Creëren van groene vingers gekoppeld aan een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk.
- Reliëf biedt de mogelijkheid tot het ontwikkelen van nieuwe woontypologieën die worden ingepast in de helling.

5.2.2. Doelstellingen

- Ontwikkelen van het WUG in functie van het doelgroepenbeleid van de gemeente en het bindend sociaal objectief.
- Voldoende open ruimte behouden in het RUP en ruimte bieden voor de ontwikkeling van een kwalitatieve groene vinger in het plangebied en respect voor het omgevend landschap verzekeren.
- Zoeken naar een goede samenhangende woon- en groenstructuur in het plangebied.
- Ruimte bieden voor nieuwe woontypologieën en woonvormen door gebruik te maken van de bestaande reliëf.

5.2.3. Visie - Concepten

Behouden en versterken van openruimteverbindingen



Het WUG Sloesveld is gelegen in een sterk glooiend gebied. Dit geeft aanleiding tot uitzonderlijke vergezichten. Bij de ontwikkeling van het WUG Sloesveld is het van cruciaal belang dat deze landschappelijke kwaliteit wordt behouden. Op deze manier kan het open landelijke karakter van Hoeilaart behouden blijven. Vooral ter hoogte van de bestaande serres langs de Keleveldweg is een mooi panorama, dat uitkijkt op verschillende velden en bossen, bewaard gebleven. Het weidse landschap wordt bij de toekomstige

ontwikkeling van het WUG Sloesveld, als uitgangspunt voor de openruimteverbinding genomen. De verschillende bosrelicten rond en in het WUG worden met de nieuwe ontwikkeling verder visueel en fysiek, waar mogelijk, met elkaar verbonden. Op deze manier kan het WUG Sloesveld, dat vandaag reeds een aantal biologisch waardevolle plekken bevat, in de toekomst een ecologische rol blijven spelen.

Versterken van de gemeentelijke groenas



Het structuurplan van Hoeilaart voorziet in de gemeente een aantal groenassen die ze in de toekomst wil vrijwaren of versterken. Binnen het WUG Sloesveld is een van deze groenassen voorzien langs de Tenboslaan. Met de ontwikkeling van het WUG is een uitbreiding van deze groenas naar de bestaande waardevolle bosrelicten een niet te missen opportuniteit. Het is van belang dat de verschillende ecologisch waardevolle gebieden met elkaar worden verbonden en vastgelegd als groene gebieden. Op deze manier kan een groen netwerk doorheen de gemeente worden

bestendigd en bewaard voor de toekomst. De ontwikkeling van een coherente groene structuur houdt in dat een deel van het WUG niet zal worden aangesneden als woongebied maar door zijn ecologische en/of landschappelijke kwaliteit zal worden gevrijwaard. In de vrij te houden gebieden worden tevens door het APA als serregebied voorziene zones waar in het verleden werd gebouwd of waar de gemeente wenst het woonweefsel af te werken gecompenseerd.

Bestaande woonclusters maximaal verbinden met bestaande wegstructuur.



Met de ontwikkeling van het WUG Sloesveld willen we zo veel mogelijk aansluiten bij de bestaande omgevende structuren. Op deze manier wordt een duidelijk samenhangend geheel ontwikkeld in het gebied. Vandaar wordt het aantakken op bestaande wegen een van de belangrijkste uitgangspunten. Op deze manier kan de bestaande sociale wijk Sloesveld die een aantal pijpenkoppen bevat in het netwerk van de gemeente worden opgenomen. Bijgevolg wordt deze wijk een integraal deel van de omliggende verkavelingen en is het niet langer een

geïsoleerde wooncluster. Hetzelfde geldt voor de losse wooncluster aan het einde van de Kelleveldweg. Door deze in de woonstructuur op te nemen en met de omgevende wegen te verbinden ontstaat een meer samenhangende woonstructuur.

Maken van duidelijke woonlobben.



Binnen het WUG Sloesveld zijn reeds een aantal kavels bebouwd. We kunnen de bestaande bebouwing binnen het WUG Sloesveld indelen in 3 woonclusters waarvan er twee, aan de randen van het WUG, aansluiten bij het bestaande woonweefsel. Centraal in het WUG is een losse wooncluster aanwezig. Met de ontwikkeling van het WUG is het van belang dat een nieuwe, duidelijke ruimtelijke structuur wordt gecreëerd. Op deze manier worden duidelijke natuurlijke, landschappelijke grenzen getrokken in het gebied. Een samenhangend openruimtegebied komt de kwaliteit van de

natuurlijke structuur ten goede en verzekerd een duidelijke visuele grens van de verschillende gebieden. Door de verschillende bestaande woonlobben op een logische manier met elkaar te verbinden of af te werken wordt een betere ruimtelijke samenhang verzekerd.

Lobben invullen met een dichtheidsgradiënt



Bij de invulling van de woonlobben moet een variatie in de dichtheid worden gerespecteerd. Aansluitend bij de bestaande bebouwing moet worden aangesloten met een gelijkaardige dichtheid. Naarmate de verkaveling richting de groenas en openruimte verbinding evolueert, neemt de dichtheid af. Op deze manier ontstaat een geleidelijke gradiënt van natuur naar wonen. Het landschap lijkt geleidelijk in de verschillende uit te breiden lobben binnen te dringen. De dichtheidsgradiënt verzekert eveneens een verdeling van verschillende kavelgrotes en woontypologieën over het WUG. Op deze manier kan een sociale mix binnen de verkaveling worden verzekerd.

Versterken van het trage netwerk



De gemeente Hoeilaart heeft een reeks trage wegen op zijn grondgebied en hecht een zekere aandacht aan het behoud en de ontwikkeling van deze trage verbindingen. Binnen het WUG Sloesveld en in de sociale woonwijk Sloesveld zijn een aantal van deze trage wegen terug te vinden. Met de ontwikkeling van het WUG is het van belang dat er voldoende aandacht gaat naar het behoud en de ontwikkeling van trage voetverbindingen.

Het WUG Sloesveld sluit via de sociale woonwijk Sloesveld aan op een gemeentelijke fiets- en busverbinding op de Molenstraat. Met de ontwikkeling van het WUG moet worden gezocht naar zoveel mogelijk nieuwe trage wegen met deze fiets- en busverbindingen. Dit bevordert het gebruik van alternatieve vervoersmodi en vergroot de algemene doorwaadbaarheid van het nieuw te ontwikkelen woongebied en de bestaande sociale woonwijk Sloesveld.

5.2.4. Inrichting plangebied

Indicatief schetsontwerp



Indicatief schetsontwerp met invulling van het WUG Sloesveld

Dit indicatief schetsontwerp biedt de mogelijkheid tot het bouwen van 66 nieuwe woningen en vrijwaart tegelijk een belangrijk deel (ongeveer 1/3) van het gebied met landschappelijke en/of natuurwaarde. Op deze manier is een juist evenwicht gezocht tussen invulling van het WUG en het behoud van ecologisch en landschappelijk waardevolle elementen in het gebied.

Binnen de te verkavelen delen van het WUG zijn grote hoogteverschillen. Dit maakt op sommige plaatsen een klassieke verkavelingsvorm onmogelijk. Verschillende typologieën in het plangebied zijn daarom aangepast aan het reliëf en zorgen voor een goede landschappelijke integratie van de woningen in de omgeving. Door gebruik te maken van verschillende woontypologieën en perceelsgroottes wordt eveneens tegemoet gekomen aan de vraag van de gemeente om een gediversifieerd woonbeleid mogelijk te maken voor Hoeilanders. In aansluiting met de bestaande sociale woonwijk Sloesveld zijn extra sociale

woongelegenheden voorzien op kleinere kavels in halfopen bebouwing. Op andere locaties is gezocht naar een evenwichtige verdeling van de gronden met een grootte gaande tussen 350m² en 550m². Op deze percelen kan de gemeente haar bescheiden woonaanbod realiseren. Binnen het woonuitbreidingsgebied Sloesveld worden op deze manier een verdeling van de verschillende sociale en bescheiden kavels gemaakt:

- 16 sociale huurwoningen
- 16 sociale koopwoningen
- 26 bescheiden kavels
- 8 private kavels door de gemeente te verdelen aan de hand van het gemeentelijk puntensysteem.

Met de verdeling van de sociale last over de te ontwikkelen woningen wordt de norm van het grond- en pandenbeleid ruim gehaald. Deze aantallen zorgen ervoor dat de volledige sociale last van Hoeilaart, rekening houdend met de nog op til staande projecten (cf. supra), wordt opgevangen.

De biologisch waardevolle gebieden worden in het nieuwe ontwerp maximaal gevrijwaard. Op deze manier kan de in het structuurplan van de gemeente vooropgestelde groenas worden vastgelegd. De verschillende bosrelicten binnen het plangebied en net erbuiten, vormen samen een te behouden ecologisch belangwekkende groenmassa. Daar waar mogelijk worden verschillende bosrelicten bewaard en versterkt zodat een kwalitatief groen netwerk kan worden ontwikkeld. Daarnaast is een zo groot mogelijk deel van het bestaande verlaten voetbalveld opengehouden en ingericht als een park voor de wijk.

Door het weidse panorama zichtbaar vanop de Kelleveldweg te behouden wordt een openruimteverbinding gemaakt. De open te houden terreinen kunnen in dit opzicht best worden ingericht als agrarisch park. In deze zone kan natuurontwikkeling samengaan met extensieve landbouw. Het agrarisch park verbindt de verschillende omliggende bosrelicten zo niet enkel visueel maar ook fysiek met elkaar. Binnen de openruimteverbinding liggen een aantal serres die in eigendom zijn van de gemeente. Aangezien de serres in Hoeilaart stilaan verdwijnen, worden deze bewaard als cultuurhistorische relicten in het landschap. Deze serres kunnen ze bewaard blijven zolang er exploitanten worden gevonden.

Gebruik van nieuwe typologieën

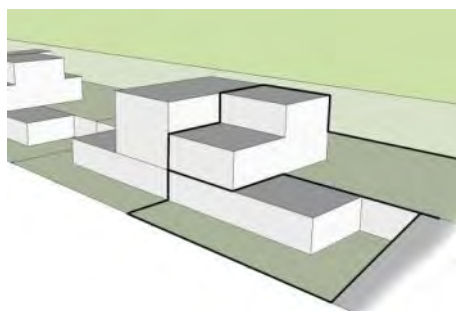
Door de huidige demografische en sociologische evoluties verschrallen de gezinnen en wordt het aantal alleenstaanden steeds groter. Dit heeft een ruimtelijk weerslag, de vraag naar nieuwe en vaak kleinere woningen stijgt. Binnen de aan te snijden woonuitbreidingsgebieden is het aanbieden van kleinere woningen niet eenvoudig aangezien er is gekozen voor de ontwikkeling van grondgebonden eengezinswoningen. Er moeten bijgevolg nieuwe aangepaste woonvormen worden gebruikt.

In functie van het maximaal openhouden van het gebied en het vrijwaren van het groene karakter zonder hierbij de woondichtheid te sterk te verlagen en binnen de normen van het grond en pandenbeleid te blijven is gekozen voor de ontwikkeling van verschillende nieuwe woontypologieën in het gebied.

De gemeente wenst voorts aandacht te besteden aan de ontwikkeling van een ecologische wijk in Sloesveld. Bij de ontwikkeling van het gebied moet een stimulerend beleid naar duurzaam bouwen en of ecologisch bouwen worden ondersteund.

De schematische weergave van een aantal nieuwe woontypologieën worden hieronder louter ter illustratie weergegeven. Op deze manier kan men zich een beeld vormen van de verschillende mogelijkheden die kunnen worden toegepast in het woonuitbreidingsgebied.

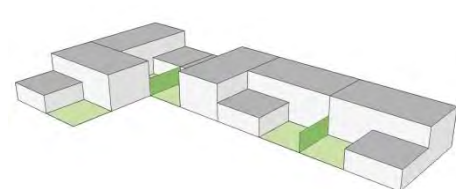
Duo woningen



Duowoningen zijn woningen die in functie van meergeneratiewonen of zorgwonen kunnen worden ingezet. Door gebruik te maken van het sterke reliëf kunnen op sommige plaatsen gemakkelijk 2 grondgebonden woningen op elkaar worden gestapeld. Dit biedt de mogelijkheid om binnen één volume 2 'gezinnen' te laten wonen met een eigen tuin. De woningen worden zo georganiseerd dat er

op de gelijkvloerse verdieping of half ondergrondse verdieping (in de helling geschoven) een kleinere zelfstandige woontiteit wordt voorzien voor een hulpbehoevende of oudere bewoner. Daarboven wordt een bescheiden woning voorzien (op niveau van de helling) voor een gezin. Hierbij wordt verondersteld dat het gezin instaat voor een aantal taken voor de hulpbehoevende bewoner beneden en dat deze in staat is voor een aantal aangepaste taken in het bovenwonend gezin (bv. als kinderoppas voor het gezin).

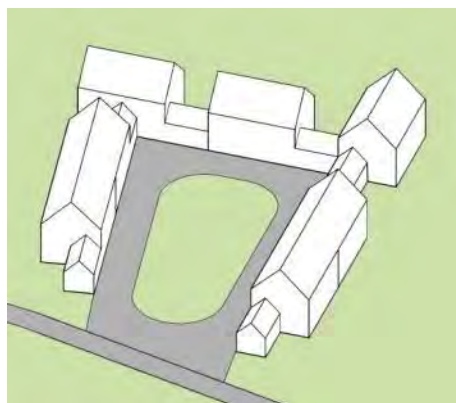
Patiowoningen



Patiowoningen zijn compact gekoppelde woningen waarbij de verschillende woningen een kleine private tuin hebben in de vorm van een patio. Patiowoningen zijn interessant voor jonge gezinnen die onvoldoende kunnen investeren in de aankoop van een groot

perceel. Door het klein houden van de percelen wordt de aankoopprijs sterk verminderd. Dit heeft tot gevolg dat er slechts een minimale buitenruimte kan worden voorzien door het groot woonvolume op het perceel. Door de patiowoningen te combineren met onmiddellijk toegankelijk openbaar groen worden de nadelen van een kleine private buitenruimte volledige gecompenseerd.

Co-housing



Co-housing is een relatief nieuwe ontwikkeling in de woonomgeving. Bij co-housing beslissen een aantal gezinnen om samen op een perceel of een aantal percelen een gebouwencomplex te voorzien met aparte woningen in combinatie met een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Vaak gaat dit evengoed gepaard met een gemeenschappelijke buitenruimte. Binnen het concept van co-housing zijn er een aantal gradaties waarbij meer of minder wordt ingespeeld op het delen van ruimtes.

Op het schetsontwerp en bovenstaande figuur wordt een, op een vierkantshoeve gebaseerde typologie, weergegeven. Deze typische verschijningsvorm komt in de streek vaker voor en biedt een aantal mogelijkheden voor het ontwikkelen van een co-housing project.

Dit is slechts een suggestie. Andere co-housingvormen kunnen binnen het woonuitbreidingsgebied Sloesveld worden ontwikkeld.

5.3. Deelgebied serregebieden

5.3.1. Knelpunten en potenties

Knelpunten

- Serregebieden omringd door woongebied of afwerkingsgebieden op het APA staan een degelijke afwerking van de woonstructuur van Hoeilaart in de weg.
- Groot aantal serregebieden worden niet meer als dusdanig gebruikt en kunnen door hun specifieke bestemming niet zoals gewenst worden ingericht.
- Een aantal bestaande woningen zijn gedeeltelijke of volledig gelegen in serregebied.

Potenties

- Met de omvorming van serregebieden tot nieuwe open ruimtebestemmingen kan het beleid de groene vingers in de gemeente vastleggen.
- De omvorming van serregebieden naar een nieuwe bestemming geeft meer flexibiliteit voor de invulling.

5.3.2. Doelstellingen

- Zorgen voor de ontwikkeling van de groene rand rond de gemeente Hoeilaart zoals beschreven in het structuurplan door de herbestemming naar openruimtebestemmingen
- Ontwikkelen van een samenhangende woonstructuur. De verschillende ingesloten serregebieden gelegen tussen woongebied en afwerkingsgebied uit hun isolement lichten

5.3.3.**Visie****Inspelen op de historische aftakeling van de serreteelt in Hoeilaart**

De afgelopen decennia is de ooit zeer wijdverspreide druiventeelt in serres te Hoeilaart aan het aftakelen. De verschillende gebieden die bij de opmaak van het APA waren ingevuld met serres kregen een specifieke bestemming 'serregebied'. De meeste van deze zones zijn niet meer door deze functie ingevuld en zijn grotendeels of omgevormd tot landbouwgrond of ingepalmd door tuinen of liggen braak.

De zeer specifieke invulling die het APA voorzag in de serregebieden is bijgevolg in de meeste gevallen niet meer van toepassing. De invulling als serregebied vormt in de huidige context zelf een probleem. Nieuwe ontwikkelingen zowel in de vorm van open ruimtebeleid als ontwikkelingen in het woonweefsel worden door de aanwezigheid van deze achterhaalde bestemming belemmerd.

Daarom is bij de opmaak van het structuurplan gekozen voor het afbouwen van een groot deel van de bestaande serregebieden.

Maximaal behouden van de open ruimtebestemming in serregebieden

Door de specifieke invulling die mogelijk werd gemaakt in de serregebieden is in de loop der jaren na de afbouw van de serreteelt binnen de bestemmingszone weinig ontwikkeling mogelijk geweest. De bevrozing van alle mogelijke ontwikkelingen heeft daarentegen in veel gevallen kunnen zorgen voor het behoud van aanzienlijke hoeveelheden open ruimte. Verschillende serregebieden zijn al jaren in gebruik door de landbouw en/of zijn door de tijd heen verruigd en overgroeid door jonge loofbossen. De gemeente wenst een maximum van deze bestaande open ruimte te behouden bij de omvorming van de serregebieden.

Vooraf de gebieden die grenzen aan de in het structuurplan beschreven groene gordel en de groene vingers in de gemeente moeten prioritair een open ruimtebestemming blijven behouden. Op deze manier kan de visie van de gemeente geconcretiseerd worden.

Compensatie in functie van een uniform ruimtelijk beleid

Sommige serregebieden zijn volledig omringd door verschillende woonbestemmingen. Deze verschillende woongebieden zijn in de afgelopen jaren nagenoeg volledig bebouwd. De verschillende door wonen omringde serregebieden kunnen niet worden ontwikkeld wat zorgt voor half afgewerkte straten en rommelige situaties. De gemeente wenst daarom op sommige plaatsen bepaalde delen van de serregebieden die aansluiten op het woonweefsel een woonbestemming te geven. Op deze manier kan het woonweefsel degelijk worden afgewerkt.

Een van de belangrijkste voorwaarden voor de ontwikkeling van woongebieden in de plaats van serregebieden is dat deze niet aansluiten op een groene vinger of de groene rand. Voorts zijn de om te vormen serregebieden in het structuurplan aangegeven.

De gemeente wil wel voldoende voorwaarden koppelen aan de ontwikkeling van wonen in bepaalde serregebieden. Zo is het noodzakelijk dat de ingenomen open ruimte binnen de gemeente maximaal wordt gecompenseerd.

5.3.4. Beschrijving van de genomen planopties

De herbestemming van de serregebieden heeft tot doel dat de verschillende op het APA aangeduide gebieden waar ruimte was voorzien voor glasbouw zouden worden omgevormd tot openruimtegebied. Binnen de verschillende zones aangeduid als serregebieden op het APA zijn een aantal woningen aanwezig of zijn een aantal percelen deels ingekleurd als woongebied of afwerkingsgebied. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende serregebieden van het APA niet klakkeloos over te tekenen en in te vullen met een openruimtebestemming.

Er is gekozen voor een gedetailleerde aanpak op perceelsniveau. De verschillende percelen die deels in afwerkingsgebied of woongebied met landelijk karakter vielen en reeds waren bebouwd zijn niet opgenomen in de openruimtestructuur maar worden volledig in het aangepaste gebied mee opgenomen. Overige percelen die niet bebouwd zijn en deels in serregebied vallen zullen worden opgenomen in een openruimtebestemming, met uitzondering van de onbebouwde percelen aan de Veldstraat en de Hoeilaartse weg. In deze specifieke zones zijn 5 onbebouwde percelen omgeven door woningen en wordt er gekozen in functie van een samenhangende structuur om de percelen bebouwbaar te maken. Eveneens worden delen van percelen gelegen in afwerkingsgebied volgens dezelfde logica omgezet naar een openruimtebestemming.

Deze manier van werken zorgt ervoor dat er een samenhangende structuur van zowel de openruimtestructuur als van de woonstructuur kan worden ontwikkeld in Hoeilaart. Door op perceelsniveau te werken worden bedenkelijke juridische twistsituaties vermeden en krijgen de verschillende percelen een duidelijke uniforme bestemming. Een aantal percelen zullen in het kader van het creëren van een uniforme woonstructuur bijkomend worden opgenomen. Hierdoor worden de mogelijkheid gecreëerd voor het bijkomend bouwen van 6 woningen (waarvan 1 in woongebied met landelijk karakter) over de verschillende deelgebieden van het RUP 'herbestemming serregebieden' heen.

6. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCHE BESTAANDE TOESTAND

Het RUP Nilleveld heeft een totale oppervlakte van 10ha 65a 78ca.

Het RUP Sloesveld heeft een totale oppervlakte van 10ha 44a 74ca

Het RUP Herbestemming serregebieden heeft een totale oppervlakte van 13ha 82a 45ca

6.1. Gewijzigde juridische-administratieve aspecten

6.1.1. Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften op het APA

Zie kaarten 'Afwijkingen ten opzichte van het APA' in bijlage

RUP WUG Nilleveld

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het APA die door de uitvoering van het RUP Nilleveld zullen opgeheven en vervangen worden.

APA	RUP WUG Nilleveld
Woonuitbreidingsgebieden	Verdicht wonen
	Wonen in de helling
	Wonen in meergezinswoningen
	Conventioneel wonen
	Wonen in het groen
	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
	Sport en recreatie
	Buffer
	Spoorwegberm
Woongebied met landelijk karakter	Verdicht wonen
	Wonen in de helling
	Wonen in meergezinswoningen

	Conventioneel wonen
	Wonen in het groen
	Sport en recreatie
	Buffer
	Spoorwegberm

RUP Sloesveld

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het APA die door de uitvoering van het RUP Sloesveld zullen opgeheven en vervangen worden.

APA	RUP WUG Nilleveld
Woonuitbreidingsgebieden	Verdicht wonen
	Conventioneel wonen
	Tuinzone
	Agrarisch parkgebied
Woongebied met landelijk karakter	Verdicht wonen
	Conventioneel wonen
	Ecologisch wonen
	Agrarisch parkgebied
Parkgebieden	Verdicht wonen
	Agrarisch parkgebied
Natuurgebieden	Ecologisch wonen
	Agrarisch parkgebied
Agrarische gebieden	Conventioneel wonen

RUP Herbestemming serregebieden

Volgende tabel geeft een opsomming van alle bestemmingen van het APA die door de uitvoering van het RUP Sloesveld zullen opgeheven en vervangen worden.

APA	RUP WUG Nilleveld
Serregebieden	Afwerkingsgebieden
	Woongebied met landelijk karakter
	Agrarisch parkgebied
	Agrarisch gebied
Afwerkingsgebieden	Agrarisch gebied

6.1.2. Motivatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

RUP Nilleveld

De uitvoering van het RUP Nilleveld zal resulteren in een aantal afwijkingen t.o.v. de huidige bestemmingsvoorschriften volgens het APA. Deze zijn weergegeven op de plannen in bijlage (afwijkingen ten opzichte van het APA).

Het RUP Nilleveld is op het APA volledig aangegeven als woonuitbreidingsgebied en woongebied met landelijk karakter. Het kon in uitvoering van het structuurplan prioritair worden aangesneden in functie van het doelgroepenbeleid. Belangrijke delen van het woonuitbreidingsgebied waren in het verleden al aangesneden. In functie van goed ruimtelijk beleid werden alle percelen die binnen of deels binnen woonuitbreidingsgebied vielen meegenomen in het RUP. Op deze manier werden ook delen van het bestaande woongebied met landelijk karakter mee opgenomen.

Andere bestaande elementen zoals de cluster met hoogspanningscabine en de zendmast zijn opgenomen in het RUP als zones voor gemeenschapsfuncties zodat zij in de geëigende zone terechtkomen.

Binnen het nieuw te ontwikkelen woongebied zijn verschillende woontypes aangegeven die overeenkomen met een typologie en een bepaalde woondichtheid. Dit zorgt voor een differentiatie in het woongebied en verzekert dat het gebied conform het principiële akkoord wordt uitgevoerd.

RUP Sloesveld

De uitvoering van het RUP Sloesveld zal resulteren in een aantal afwijkingen t.o.v. de huidige bestemmingsvoorschriften volgens het APA. Deze zijn weergegeven op de plannen in bijlage (afwijkingen ten opzichte van het APA).

Een groot deel van het woonuitbreidingsgebied wordt van woningen gevrijwaard zodat de in het structuurplan ontwikkelde groene vinger en buurtpark kan worden gerealiseerd. De biologisch waardevolle gebieden van het plangebied zijn maximaal gevrijwaard en krijgen een geëigende bestemming die hun behoud mogelijk maakt.

Binnen het plangebied worden in functie van het creëren van een ruimtelijk samenhangende woonstructuur in de gemeente een aantal nieuwe woongebieden mogelijk gemaakt in bestaande natuur- en parkgebieden. Hierbij worden verder ingevulde goed uitgeruste straten afgewerkt. De impact is minimaal door de ontwikkeling van nieuw agrarische parkgebieden in het plangebied.

RUP Herbestemming serregebieden

De herbestemming van verschillende serregebieden die met het RUP worden omgevormd naar nieuwe bestemmingen zijn een gevolg van de uitvoering van het structuurplan van de gemeente. In dit opzicht worden een aantal serregebieden omgezet naar agrarisch parkgebied. Dit biedt de mogelijkheid om de aangeduide groene vingers uit het structuurplan planologisch te verankeren.

In functie van het vormen van een ruimtelijk aaneengesloten woongebied worden een 3-tal serregebieden of beperkte delen ervan worden omgevormd tot afwerkingsgebied en woongebied met landelijk karakter. De meeste gebieden die een harde functie krijgen werden reeds in het verleden effectief bebouwd. De bestaande toestand wordt op deze manier bestendigd. Dit laat toe om de bestaande structuur van Hoeilaart te versterken zonder nieuw woongebied te moeten aansnijden in de bestaande open ruimte.

6.1.3. Ruimtebalans

De ruimtebalans van de verschillende RUP's zijn met elkaar verbonden. In de verschillende RUP's zijn compensaties van harde en zachte bestemmingen opgenomen. De ruimtebalans moet bijgevolg globaal over de 3 RUP's heen worden benaderd.

In de eerste plaats wordt de afzonderlijke ruimtebalans van de verschillende RUP's opgenomen waarna de verschillende resultaten van de afzonderlijke RUP's tegen elkaar worden afgewogen.

RUP Nilleveld

Het gedetailleerde overzicht van de afwijkingen van het geldende algemeen plan van aanleg zijn opgenomen op kaart in bijlage.

Door de uitvoering van het RUP Nilleveld wijzigen de gebiedscategorieën van wonen naar andere harde bestemmingen (gemeenschaps- en nutsvoorzieningen, sport en recreatie, wonen). De lijninfrastructuur van de zone voor 'spoorwegberm' wordt in deze vergelijking buiten beschouwing gelaten.

Bijgevolg zijn er enkel wijzigingen van harde naar harde bestemmingen.

RUP Sloesveld

Het gedetailleerde overzicht van de afwijkingen van het geldende algemeen plan van aanleg zijn opgenomen op kaart in bijlage. Binnen onderstaande ruimtebalans worden enkel de afwijkingen van zachte naar harde bestemmingen (en omgekeerd) gekaderd.

In onderstaande kader worden de wijzigingen van zachte naar harde en van harde naar zachte bestemming gekaderd.

Hard	=>	zacht	Opp.
Woongebied met landelijk karakter		Agrarisch parkgebied	3 545 m²

Woonuitbreidingsgebieden	Agrarisch parkgebied	21 548 m ²
Zacht =>	hard	Opp.
Parkgebied	Verdicht wonen	873 m ²
natuurgebied	Ecologisch wonen	2 875 m ²
Agrarisch gebied	Conventioneel wonen	1 904 m ³
Totaal van hard naar zacht		19 441 m²

Deze ruimtebalans geeft enerzijds weer dat 0,56 ha wordt omgezet van een zachte naar een harde bestemming. Anderzijds wordt 2,51 ha omgezet van een harde bestemming (wonen) naar een zachte bestemming (agrarisch parkgebied) wat overeenkomt met ongeveer ¼ van het totale plangebied. De verschillende bijkomende harde bestemmingen worden ruimschoots gecompenseerd in de nieuwe zachte bestemmingen van het RUP.

De overgebleven 1,94 ha zachte bestemmingen dienen als compensatie voor het omzetten van serregebieden in afwerkingsgebied. Op deze manier worden de ingenomen standpunten van het structuurplan van de gemeente Hoeilaart verwezenlijkt zonder extra zachte bestemmingen te schrappen op het grondgebied van Hoeilaart.

RUP Herbestemming serregebieden

Het gedetailleerde overzicht van de afwijkingen van het geldende algemeen plan van aanleg zijn opgenomen op kaart in bijlage. Binnen onderstaande ruimtebalans worden enkel de afwijkingen van zachte naar harde bestemmingen (en omgekeerd) gekaderd.

In onderstaande kader worden de wijzigingen van zachte naar harde en van harde naar zachte bestemming gekaderd.

Hard =>	zacht	Opp.
Afwerkingsgebied	Agrarisch gebied	5 401 m ²
Zacht =>	hard	Opp.
Serregebieden	Woongebied met landelijk karakter	3 599 m ²
	Afwerkingsgebied	20 366 m ²
Totaal van zacht naar hard		18 564 m²

Binnen het plangebied wordt een totaal van ongeveer 1,8 ha omgezet van zachte naar harde bestemmingen. Deze omvorming is volgt uit de concretisering van de visie van het structuurplan en heeft tot doel te komen tot een ruimtelijke aaneensluitend woongebied in de gemeente Hoeilaart.

De harde functies die worden bijgemaakt worden in het plangebied RUP Sloesveld gecompenseerd met een bijna evenredige oppervlakte aan nieuwe zachte bestemmingen. Deze ruiloperatie wordt in onderstaande samengestelde ruimtebalans weergegeven.

Totaal ruimtebalans

Dit totaal geeft de verschillende balansen weer.

	Zacht naar hard	Hard naar zacht
RUP Nilleveld	0 m ²	0 m ²
RUP Sloesveld	5 652 m ²	25 093 m ²
RUP Herbestemming serregebieden	23 965 m ²	5 401 m ²
Totaal ruimtebalans	29 617 m ²	30 494 m ²

De totale ruimtebalans geeft aan dat er een binnen de verschillende RUP's een ruiloperatie is doorgevoerd waarbij 877 m² bijkomend wordt omgezet van een harde naar een zachte bestemming.

6.2. Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties

In uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (en wijzigingen) in voege sinds 1 september 2009 wordt een register opgesteld van de percelen gelegen in het RUP waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding (art. 2.6.1 van de codex), planbatenheffing (art. 2.6.4 van de codex) of een bestemmingswijzigingscompensatie zoals vermeld in het grond- en pandenbeleid (boek 6, titel 2 en 3 van het decreet grond- & pandenbeleid van 27 maart 2009).

Mogelijke planbaten/planschade en bestemmingswijzigingscompensaties zijn grafisch weergegeven (zie bijlage – kaartmateriaal: 'Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn').

6.3. Gewijzigde juridisch-technische aspecten

6.3.1. Wijzigingen rooilijnplannen

RUP Nilleveld

Er worden geen bestaande rooilijnplannen aangepast.

RUP Sloesveld

Er worden geen bestaande rooilijnplannen aangepast.

RUP Herbestemming serregebieden

Er worden geen bestaande rooilijnplannen aangepast.

6.3.2. Wijziging wegenis

RUP Nilleveld

Er worden nieuwe wegen aangelegd. Ze zullen aansluiten op de bestaande wegenis Nilleveldstraat, Waversesteenweg, Serristenweg, Leenweg en eventueel de Knipsterweg, de Delleblokweg en de Charles Coppensstraat.

RUP Sloesveld

Er wordt een nieuwe verbinding gemaakt tussen de Molenstraat en de Welvaartlaan. Tussenliggend en parallel aan de Peuterhoutlaan en de Sloesveldstraat wordt een nieuwe wegenis ingericht. Verder zullen nieuwe wegenis ingericht worden binnen de zone voor 'verdicht wonen' ter ontsluiting van het gebied.

RUP Herbestemming serregebieden

Er worden geen nieuwe wegen aangelegd in het RUP Herbestemming serregebieden aangezien de woningen in het afwerkingsgebied moeten aansluiten bij de bestaande openbare weg.

6.3.3. Gevolgen voor waterlopen

RUP Nilleveld

Niet van toepassing

RUP Sloesveld

Niet van toepassing

RUP herbestemming serregebieden

Niet van toepassing

7. EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 06/11/2012. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier nauwelijks wijzigingen en bijstellingen. De wijzigingen en bijstellingen zijn bovendien geenszins van die aard dat zij zullen resulteren in een toename van de potentiële negatieve milieueffecten.

De volledige m.e.r.-screening is terug te vinden in bijlage.

7.1. Onderzoek tot mer

Zie bijlage

7.2. Watertoets

7.2.1. WUG Nilleveld

Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Binnen het plangebied zijn twee kleine zones afgebakend die mogelijk overstromingsgevoelig zijn (AGIV, 2012). De overstromingsgevoeligheid wordt veroorzaakt door afspoelend exces hemelwater.



Legende

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Niet overstromingsgevoelig

| Overstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2012)

Bij de realisatie van de zone 'wonen' en de zone 'sport en/of wonen' dient de nodige aandacht geschonken te worden aan dit gegeven conform de vigerende wetgeving. In de voorschriften zijn de nodige bepalingen opgenomen om een negatief effect op de waterhuishouding en de overstromingsgevoeligheid tegen te gaan. De maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater dient gegarandeerd te worden met prioriteit voor hergebruik.

Vlaamse Hydrografische Atlas

In het kader van de watertoets is het voornaam om de aanwezige waterlopen in en/of nabij het plangebied te identificeren. Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) bevindt de Terdellebeek zich op ca. 10 m ten westen van het voorliggend RUP. De Terdellebeek is een geklasseerd waterloop van derde categorie die wordt beheerd door de gemeente Hoeilaart (AGIV, 2012).

Infiltratiegevoelige bodems

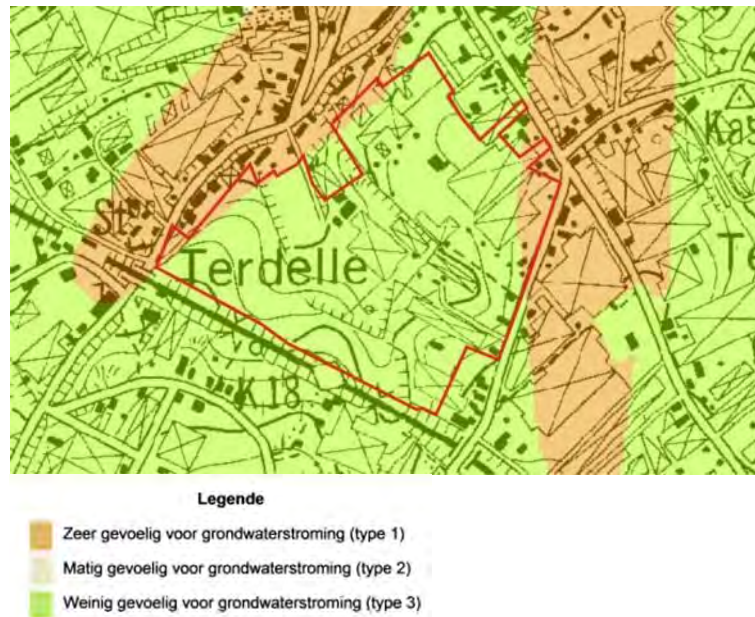
De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De infiltratiegevoeligheid wordt hoofdzakelijk bepaald door de bodemtextuur en de bodemvochtigheid. Infiltratiegevoelige bodems hebben een grove textuur, zoals grind of zand, en het zijn geen waterverzadigde bodems.

Het voorliggend RUP bevat uitsluitend niet-infiltratiegevoelige bodems. Dit gegeven is in de eerste plaats te wijten aan de categorisering van de bodem als een bebouwde oppervlakte (cf. 6.1.1. discipline bodem). Ook de aldaar aanwezige leembodem is niet infiltratiegevoelig. Door een toename aan bebouwing en verhardingen zal de infiltratie verder bemoeilijkt worden. Er dienen dan ook de nodige maatregelen voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Zo dienen verhardingen in de mate van het mogelijke voorzien te worden in waterdoorlatende of half-verharde materialen. Hiernaast wordt het hemelwater op de bebouwde of verharde oppervlakten opgevangen en vertraagd afgevoerd (voorkeur gaat evenwel uit naar hergebruik).

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

Het plangebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3). Het gebied heeft een aquitard op geringe diepte of het grondwaterpeil staat diep. In type 3 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. De ontwikkelingen die in het RUP worden mogelijk gemaakt zijn niet van die aard dat ondergrondse constructies met dergelijke afmetingen zullen ingericht worden. Een zeer kleine oppervlakte binnen het plangebied is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1). Het betreft dezelfde zones als de van nature overstroombare gebieden door wateroverlast vanuit een waterloop (supra). Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde instantie.



| Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (AGIV, 2012)

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevindt zich geen afbakening van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.



| Hellingenkaart (AGIV, 2012)

De hellingenkaart illustreert dat het plangebied door een sterk versneden reliëf wordt gekenmerkt. Men onderscheidt duidelijk 2 steilranden waarbij de sterke hellingen zich situeren ter hoogte van de 100 m hoogtelijn (TAW) zoals ook reeds duidelijk werd op de topografische kaart. De aanwezige taluds zijn tevens ook goed aangeduid op dit kaarttype.

Ze zijn noordwest-zuidoostwaarts gericht. De hellingen zorgen ervoor dat de afwatering gebeurt naar het westen, m.n. dwars op de hoogtelijnen en naar de Terdellebeek (zie indicatieve aanduiding met blauwe pijltjes). Het oppervlaktewater zal met andere woorden afwateren in het dal dat centraal gelegen is in het plangebied. Deze hellingenkaart bepaalt ook in grote mate de erosiegevoeligheid van de bodems binnen het plangebied (zie verder).

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

Algemeen kan men stellen dat het plangebied overwegend erosiegevoelig is. Enkel in de zones met zwakke hellingen situeren zich enkele niet-erosiegevoelige oppervlakten. Niet enkel het reliëf, met de hellingsgraden en -lengten, maar ook de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik zijn elementen die de erosiegevoeligheid bepalen. Een bebouwde of verharde zone (cf. 6.1.1. discipline bodem) zal meer weerstand bieden tegen erosie dan braakliggend terrein. Een permanente groene invulling van de onbebouwde en onverharde ruimte zal tevens een positief effect hebben op de erosiebeperking. De eventuele nivellering binnen de zone voor 'sport en/of wonen' heeft eveneens een milderend effect op de erosiegevoeligheid.

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer (DOV, 2012). Voor het RUP WUG Nilleveld zijn er geen gegevens voorhanden.



| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

Besluit

De watertoets toont voor het RUP WUG Nilleveld aan dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding weinig kwetsbaar is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal speciale aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. Aan de oostelijke en westelijke randen van het plangebieden dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde instantie voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m;

- verhardingen dienen gerealiseerd te worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- met het aanwezige reliëf en bijhorende erosiegevoeligheid dient rekening gehouden te worden bij de inrichting van de woningen.
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer;
- de onbebouwde en onverharde ruimtes dienen maximaal ingevuld te worden met permanent groen.

7.2.2. WUG Sloesveld

Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Het oostelijk deel van het plangebied is gecategoriseerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (AGIV, 2012). Het uiterst noordelijke deel is eveneens mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Bij de realisatie van de zone voor wonen moet de nodige aandacht geschonken worden aan dit gegeven conform de vigerende wetgeving. In de voorschriften zijn de nodige bepalingen opgenomen om een negatief effect op de waterhuishouding en de overstromingsgevoeligheid tegen te gaan. De maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater dient gegarandeerd te worden met prioriteit voor hergebruik.



Legende

-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Niet overstromingsgevoelig

| Overstromingsgevoelige gebieden (bron: AGIV, 2012)

Vlaamse Hydrografische Atlas

In het kader van de watertoets is het voornaam om de aanwezige waterlopen in en/of nabij het plangebied te identificeren. Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) bevindt de IJse zich op ca. 100 m ten noorden van het plangebied. De IJse is een geklasseerd waterloop van tweede categorie (AGIV, 2012). Dit werd eerder al vermeld onder de beoordeling van de discipline 'grond- en oppervlaktewater' van het onderzoek tot m.e.r.

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De infiltratiegevoeligheid wordt hoofdzakelijk bepaald door de bodemtextuur en de bodemvochtigheid. Infiltratiegevoelige bodems hebben een grove textuur, zoals grind of zand, en het zijn geen waterverzadigde bodems.

Het voorliggend RUP bevat zowel infiltratiegevoelige als niet-infiltratiegevoelige bodems. Het merendeel van het plangebied bestaat uit niet-infiltratiegevoelige bodems. De infiltratie van neerslag boven deze gronden gebeurt dus relatief moeilijk omwille van de aldaar aanwezige leembodem (cf. 6.2.1. discipline bodem). Door een toename aan bebouwing en verharding zal deze infiltratie verder bemoeilijkt worden. Er dienen dan ook de nodige maatregelen voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Zo dienen verhardingen in de mate van het mogelijke voorzien te worden in waterdoorlatende of half-verharde materialen. Hiernaast wordt het hemelwater op de bebouwde of verharde oppervlaktes opgevangen en vertraagd afgevoerd (voorkeur gaat evenwel uit naar hergebruik). De infiltratiegevoelige bodems zijn droge zandbodems. Een groot percentage van deze bodem krijgt de zone voor agrarisch parkgebied toegewezen. Dit betekent dat voor het grootste deel van deze bodems de infiltratie naar de ondergrond niet belemmerd zal worden aangezien hier enkel kleinschalige constructie en de bestaande serres mogen ingericht worden.

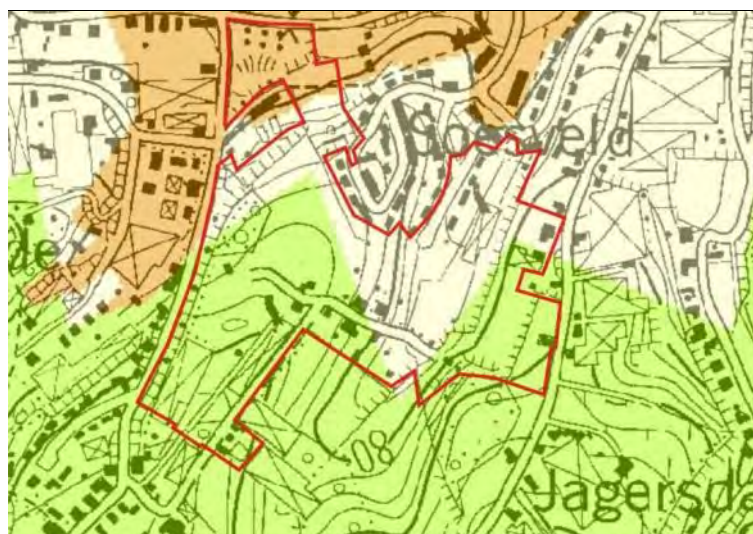


| Infiltratiegevoelige bodemkaart (bron: AGIV, 2012)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de

ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.



Legende

- Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
- Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
- Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

| Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (bron: AGIV, 2012)

Het plangebied is weinig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 3/2/1). De weinig gevoelige gebieden hebben een aquitard op geringe diepte of het grondwaterpeil staat diep. Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Voor een type 2 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. De zeer gevoelige gebieden (type 1) zijn afgebakend aan de hand van de NOG-kaart (zie supra). Het grondwater is er ondiep en het zijn vaak kwelgebieden. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Indien er diepe kelders aangelegd zullen worden binnen de zone voor 'ecologisch wonen' (planonderdeel B3) dient er dus alvast advies aangevraagd te worden.

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevindt zich geen afbakening van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt.

De hellingenkaart illustreert dat het plangebied door een sterk versneden reliëf wordt gekenmerkt. Men onderscheidt duidelijk 3 steilranden waarbij de sterke hellingen zich situeren dus de 80 en 90 m hoogtelijn (TAW) zoals ook reeds duidelijk werd op de topografische kaart. De aanwezige taluds zijn tevens ook goed aangeduid op dit kaarttype. Ze zijn noordoost-zuidwestwaarts gericht. De hellingen zorgen ervoor dat de afwatering gebeurd naar het noorden, m.n. dwars op de hoogtelijnen en naar de IJse (cf. indicatieve aanduiding met blauwe pijltjes). Enerzijds stroomt het oppervlaktewater in het westen van het plangebied divergent over de heuvelrug en anderzijds convergent naar het dal in het oosten. Het uiterste noorden van het plangebied behoort al tot de (droge) oeverzone van de IJse en wordt gekenmerkt door een vlak reliëf. Deze hellingenkaart bepaalt in grote mate ook de erosiegevoeligheid van de bodems binnen het plangebied (cf. infra).



| Hellingenkaart (AGIV, 2012)

Erosiegevoelige gebieden

De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

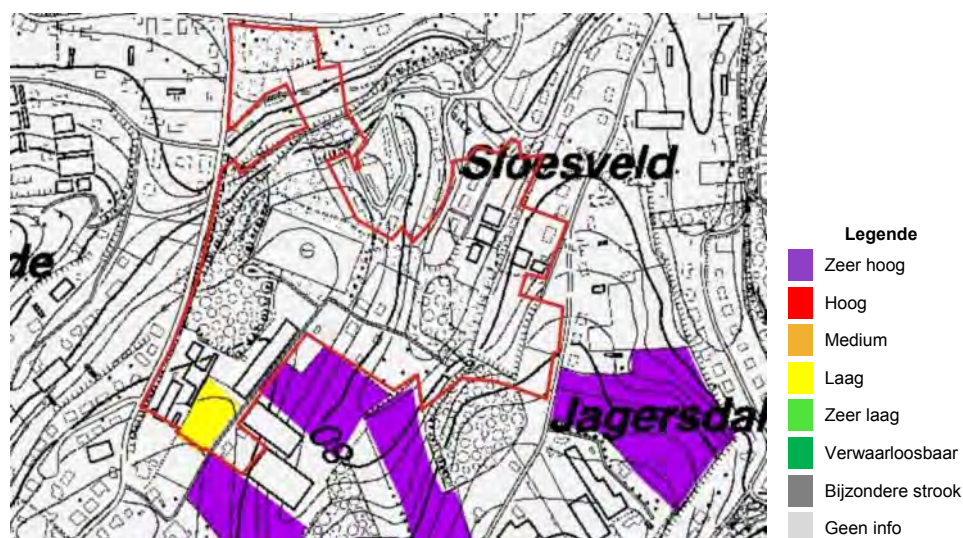


| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

Algemeen kan men stellen dat het plangebied overwegend erosiegevoelig is. Enkel in de zones met zwakke hellingen situeren zich enkele niet-erosiegevoelige oppervlakten. Niet

enkel het reliëf, met de hellingsgraden en -lengten, maar ook de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik zijn elementen die de erosiegevoeligheid bepalen. Een zone die bebouwing en verharding mogelijk maakt (cf. 6.2.1. discipline bodem) zal daarom na de realisaties veel meer weerstand bieden tegen erosie. De voorschriften verzekeren verder dat een goede inrichting ten opzichte van de hellingen dient te gebeuren om erosie tegen te gaan.

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer. Voor een zeer groot deel van het plangebied zijn er geen gegevens voorhanden. In het zuidwesten ligt een laag erosiepotentieel akkerland. De erosiepotentie door water is zeer laag en door landbewerking is laag.



| Potentiële erosiegevoeligheid (DOV, 2012)

Besluit

De watertoets toont voor het RUP WUG Sloesveld aan dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding kwetsbaar is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal speciale aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies in het zuiden van het plangebied met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m; in het centrale deel binnen het plangebied moet er advies ingewonnen worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. In het uiterste noorden van het plangebied dient advies gevraagd te worden bij de bevoegde instantie voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m;
- verhardingen dienen in de mate van het mogelijke gerealiseerd te worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- met het aanwezige reliëf en bijhorende erosiegevoeligheid dient rekening gehouden te worden bij de inrichting van de woningen.
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;

- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

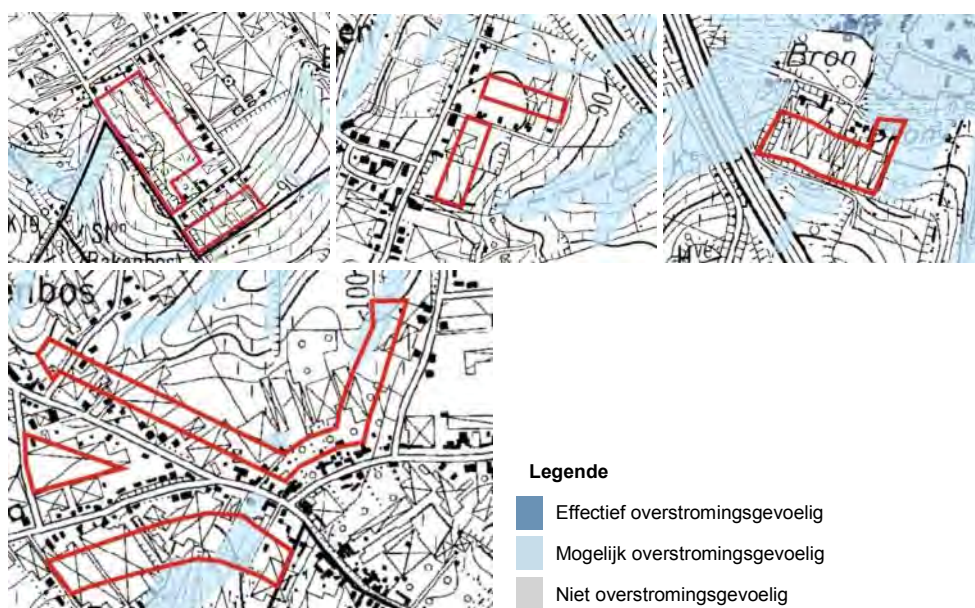
7.2.3. Herbestemming serregebieden

Oppervlakte- en grondwaterhuishouding

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Slechts enkele kleine delen van de plangebieden zijn gecategoriseerd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied (AGIV, 2012). De zones met bouw mogelijkheden zijn niet overstromingsgevoelig.

Het zuidwestelijk plangebied en het noordoostelijk plangebied zijn verder deels van nature overstroombaar gebied door afstromend water. Ook het mogelijk overstromingsgevoelig gebied achterliggend aan de Waversesteenweg is van nature overstroombaar door afstromend water.



| Overstromingsgevoelige gebieden (bron: AGIV, 2012)

Vlaamse Hydrografische Atlas

In het kader van de watertoets is het voornaam om de aanwezige waterlopen in en/of nabij de plangebieden te identificeren. Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) bevinden er zich geen waterlopen in en/of nabij de contouren van het voorliggend RUP. De IJse stroomt op ca. 250 m ten noorden van het noordelijk plangebied. De IJse is een geklasseerd waterloop van tweede categorie (AGIV, 2012).

Infiltratiegevoelige bodems

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. De infiltratiegevoeligheid wordt hoofdzakelijk bepaald door de bodemtextuur en de bodemvochtigheid. Infiltratiegevoelige

bodems hebben een grove textuur, zoals grind of zand, en het zijn geen waterverzadigde bodems.

Het voorliggend RUP bevat overwegend niet-infiltratiegevoelige bodems. Het merendeel van het plangebied bestaat uit niet-infiltratiegevoelige bodems. De infiltratie van neerslag boven deze gronden gebeurt dus relatief moeilijk omwille van de aldaar aanwezige leembodem en antropogene bodem (cf. 6.3.1. discipline bodem). Het infiltratiegevoelig gebied wordt gekenmerkt door zeer droge tot matig natte zandbodem. Ongeveer de helft van de oppervlakte krijgt de zone voor agrarisch parkgebied toegewezen. Dit betekent dat hier de infiltratie naar de ondergrond niet belemmerd zal worden aangezien hier enkel kleinschalige constructie en de bestaande serres mogen ingericht worden. De andere helft is voorzien als afwerkingsgebied. Er is binnen deze zone nog plaats voor ca. 2 woningen naast een bestaande woning. Door een toename aan bebouwing en verharding zal deze infiltratie verder bemoeilijkt worden. Er dienen dan ook de nodige maatregelen voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Zo dienen verhardingen in de mate van het mogelijke voorzien te worden in waterdoorlatende of half-verharde materialen. Hiernaast wordt het hemelwater op de bebouwde of verharde oppervlaktes opgevangen en vertraagd afgevoerd (voorkeur gaat evenwel uit naar hergebruik).



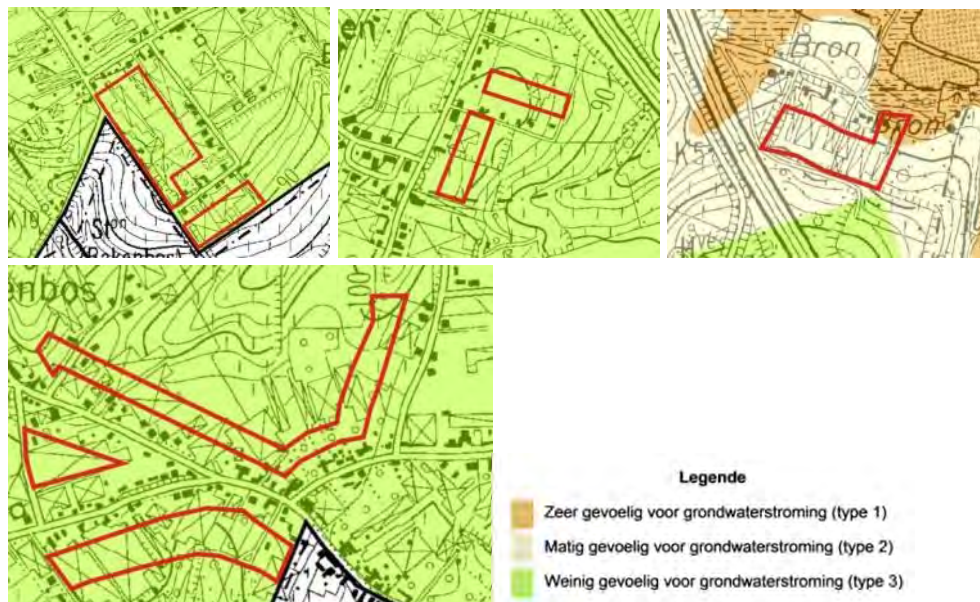
| Infiltratiegevoelige bodemkaart (bron: AGIV, 2012)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De kaart met grondwaterstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming zijn. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Bij de watertoets gaat de aandacht in de eerste plaats naar de ondiepe grondwaterstroming.

De plangebieden zijn hoofdzakelijk weinig gevoelig, maar ook deels gevoelig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 3/2/1). De weinig gevoelige gebieden hebben een aquitard op geringe diepte of het grondwaterpeil staat diep. Indien er in type 3 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Voor een type 2 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een

diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. Bij de zeer gevoelige gebieden (type 1) is grondwatertafel ondiep gelegen en gaat het vaak om kwelgebieden. Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Dergelijke constructies zijn echter niet mogelijk in agrarisch parkgebied (planonderdeel D).



| Grondwaterstromingsgevoeligheidskaart (bron: AGIV, 2012)

Winterbedkaart

De winterbedkaart duidt gebieden aan waar verandering in bodemgebruik aanleiding kan geven tot een gewijzigd afvoergedrag bij overstromingen. Aangezien dit gewijzigd afvoergedrag enkel relevant is voor omvangrijke overstromingsgebieden, werd de winterbedkaart beperkt tot gebieden die onderhevig zijn aan overstromingen vanuit de bevaarbare waterlopen. Binnen het plangebied bevindt zich geen afbakening van de winterbedkaart.

Hellingenkaart

De hellingenkaart werd opgemaakt om de gevoeligheid voor overstroming en erosie van het gebied te kunnen beoordelen. Steile hellingen kunnen aanleiding geven tot een grote hoeveelheid afvloeiend regenwater, wat de overstromings- en erosiegevoeligheid beïnvloedt. De hellingenkaart illustreert dat de plangebieden deels door een sterk reliëf wordt gekenmerkt. Ten noorden van de E411 betekent dit dat het oppervlaktewater snel noordwaarts naar de IJse afwatert. In het zuidelijk plangebied stroomt het oppervlaktewater door het reliëf af naar het zuiden. De overige plangebied worden gekenmerkt door een relatief vlak reliëf. Verder bepaalt de hellingenkaart in grote mate ook de erosiegevoeligheid van de bodems binnen de plangebieden (cf. infra).

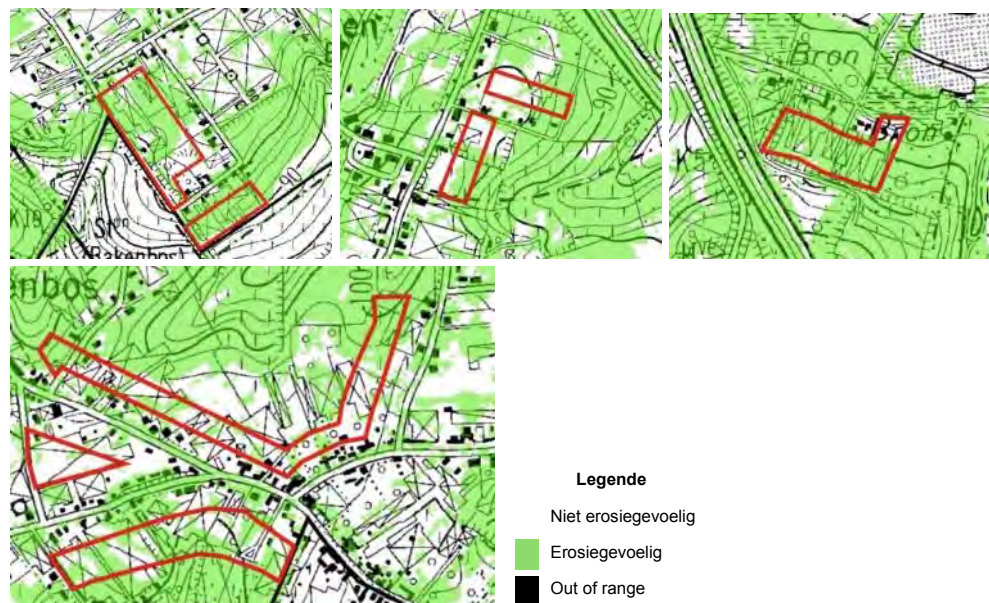


| Hellingenkaart (AGIV, 2012)

Erosiegevoelige gebieden

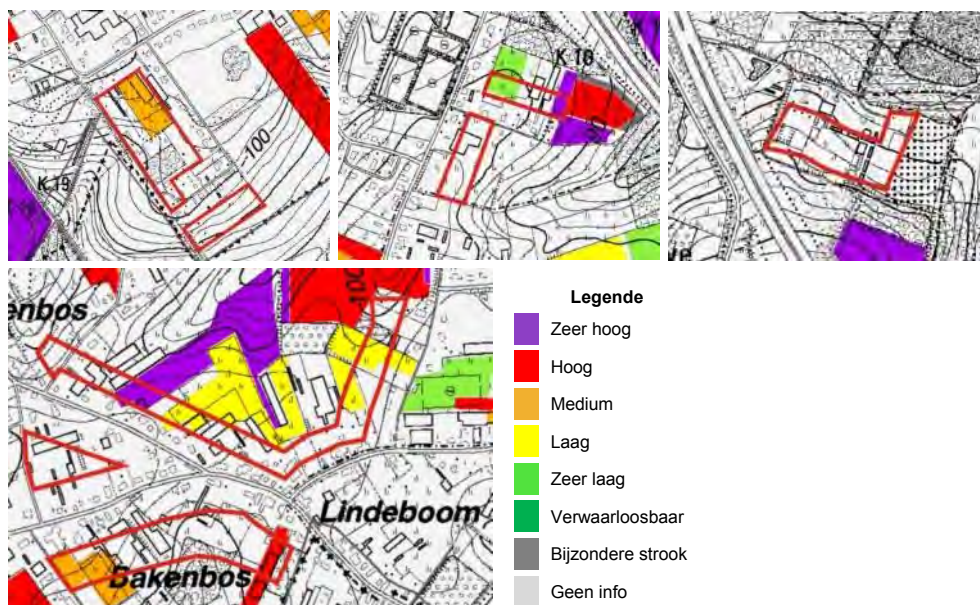
De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.

Algemeen kan men stellen dat de plangebieden overwegend erosiegevoelig zijn. Enkel in de zones met zwakkere hellingen situeren zich niet-erosiegevoelige oppervlakten.



| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2012)

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer. Voor grote delen van de plangebieden zijn er geen gegevens voorhanden. Enkele zones hebben een erosiepotentieel dat varieert van zeer laag tot zeer hoog.



| Potentiële erosiegevoeligheid (DOV, 2012)

Besluit

De watertoets toont voor het RUP herbestemming serregebieden aan dat de oppervlakte- en grondwaterhuishouding weinig kwetsbaar is. Er dient hierbij gewezen te worden op een aantal speciale aandachtspunten waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentieel nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m; in het noordelijke plangebied moet er advies ingewonnen worden voor ondergrondse constructies met een diepte van meer 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m of in het noordelijk deel voor een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m;
- verhardingen dienen in de mate van het mogelijke gerealiseerd te worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- met het aanwezige reliëf en bijhorende erosiegevoeligheid dient rekening gehouden te worden bij de inrichting van de woningen.
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlare II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1. M.e.r.-screening

In het kader van de m.e.r.-screening werd het dossier overgemaakt aan de dienst MER waarna die zijn adviezen overbracht. In een volgende fase werden de betrokken instanties, die opgenomen zijn in de lijst met te raadplegen instanties zoals aangeleverd door de dienst MER, om advies gevraagd. Deze adviezen werden verwerkt in een nota voor de dienst MER, welke vervolgens een besluit uitbracht. Na advies van de dienst MER werden de nodige aanpassingen doorgevoerd in het dossier.

8.1.1. Advies van de dienst MER

In zijn contact op 29/11/2012 formuleerde de dienst MER geen opmerkingen op de voorliggende screening. Er werden dan ook geen aanpassingen doorgevoerd in het dossier.

8.1.2. Verzoek tot raadpleging

Volgende relevante betrokken instanties worden momenteel geraadpleegd om hun mening te formuleren over de vraag of het voorliggend RUP mogelijk aanzienlijke milieueffecten kan genereren. Deze lijst van relevante betrokken instanties werd aangeleverd door de dienst MER:

- Provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant;
- Agentschap Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant;
- Agentschap Natuur en Bos Vlaams-Brabant;
- Departement Landbouw en Visserij – afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling;
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken;
- Departement LNE – afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen;
- Departement LNE – afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen – dienst Land en Bodembescherming;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Agentschap Wonen Vlaanderen – afdeling Wonen;
- BLOSO – afdeling Infrastructuur en Logistiek.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties, uitgezonderd het agentschap Wonen-Vlaanderen. Het agentschap Ruimtelijke Ordening – afdeling Vlaams-Brabant liet weten dat ze wegens tijdsgebrek geen advies uitbrengen.

Er werden opmerkingen geformuleerd door het agentschap Onroerend Erfgoed, het agentschap Natuur en Bos, het departement Landbouw en Visserij en de Vlaamse Milieumaatschappij. De opmerkingen werden samen met het advies van MOW, zoals beschreven in de nota aan de dienst MER, verwerkt in het dossier. De adviezen en de nota aan de dienst MER zijn terug te vinden in bijlage.

8.1.3. Besluit van de dienst MER

Dossiernummer SCRPL12242

De dienst MER stelt dat het screeningsdossier de nodige informatie bevat over het voorgenomen plan en dat de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken werden. Ze concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER dan ook niet nodig is.

De beslissing van de dienst MER en de nota aan de dienst MER betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage (ontheffingsaanvraag plan-MER plicht) werden toegevoegd in bijlage.

Na finalisering van de m.e.r.-screeningsprocedure werd voorliggend RUP bijgestuurd, onder meer op basis van elementen uit de plenaire vergadering. Zowel het grafisch plan als de voorschriften zijn gewijzigd. De wijzigingen zijn echter niet van die aard dat ze significante negatieve effecten kunnen induceren. De bepalingen en zoneringen die bij de m.e.r.-screening als uitgangspunt werden gehanteerd blijven onverminderd gelden. De belangrijkste bijstellingen worden in volgende paragraaf 8.2. – Plenaire vergadering opgesomd.

8.2. Plenaire vergadering

8.2.1. Plenaire vergadering I

Het verslag van de plenaire vergadering dd. 14/12/2012 en de schriftelijke adviezen zijn toegevoegd in bijlage aan de toelichtingsnota. De laattijdige adviezen van de Vlaamse milieumaatschappij (VMM) en van Landbouw en Visserij (L&V) zijn eveneens toegevoegd in bijlage.

RUP Nilleveld & RUP Sloesveld

Het RUP Nilleveld en het RUP Sloesveld werden door de provincie en de het gewest ongunstig geadviseerd. Overige instanties hadden eveneens een aantal cruciale opmerkingen.

De opmerkingen van de meeste adviserende instanties tijdens de plenaire vergadering waren van die mate dat werd besloten over te gaan tot een tweede plenaire vergadering zodat de verschillende aanpassingen konden worden doorgevoerd en opnieuw konden worden voorgelegd aan de verschillende administraties. De verschillende adviezen en het verslag van de plenaire vergadering werden opgenomen in bijlage. De aanpassing in het dossier ten gevolge van de eerste plenaire vergadering werden aangeduid in de voorschriften en de toelichtingsnota.

RUP herbestemming serregebieden

Het RUP herbestemming serregebieden werd door alle adviesinstanties gunstig geadviseerd. Het dossier werd dan ook voorbereid voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad (GR1). Daar de keuze van herbestemmingen samenhangt met de RUP's Nilleveld en Sloesveld werd het dossier echter in zijn aangepaste en volledige vorm behouden binnen de gezamenlijke toelichtingsnota voor de drie RUP's.

De opmerkingen van de verschillende adviserende instanties werden in belangrijke mate meegenomen bij de herwerking voor GR1.

- Op vraag van de provincie werd in de voorschriften van het art. 6 Agrarisch parkgebied de bestemming verduidelijkt, zodat de mogelijkheden van het gebied op een heldere manier kunnen worden geïnterpreteerd. Hierbij werden de verschillende toegelaten agrarische activiteiten opgenomen in de hoofdbestemming.
- De vraag van de provincie en ANB om in het deelgebied Hoeilaartseweg – Schimpstraat volledig in te vullen als agrarisch parkgebied werd niet gevolgd omwille van volgende reden. De geplande afwerkingszone in het deelgebied Hoeilaartse weg – Schimpstraat is behouden aangezien het afwerkingsgebied aansluit bij de bestaande strook woningen langs de Hoeilaartseweg. De argumentatie voor deze ontwikkeling kan worden teruggevonden op pagina 30 onder punt 3.3.3 van de toelichtingsnota. Hier wordt duidelijk gesteld dat “woningen gelegen volgens het APA in serregebieden langsheen de Hoeilaartseweg bij de opmaak van een RUP kan bekeken worden of er nog enkele onbebouwde kavels kunnen meegenomen worden voor bebouwing.” Dit creëert effectief de mogelijkheid tot het bouwen van maximaal 3 bijkomende woningen. De verschillende groenzones werden gecompenseerd in het plangebied van het RUP Sloesveld waar woonuitbreidingsgebied werd omgezet in openruimtegebied.
- De opmerking in verband met het deelgebied Veldstraat van de provincie en ANB werd verder toegelicht onder 5.3.4 van de toelichtingsnota. Verder wordt hier eveneens verwezen naar het fragment uit het structuurplan op 30 onder punt 3.3.3 van de toelichtingsnota. Hier wordt duidelijk gesteld dat “woningen gelegen volgens het APA in serregebieden langsheen de Veldstraat bij de opmaak van een RUP kan bekeken worden of er nog enkele onbebouwde kavels kunnen meegenomen worden voor bebouwing.”
- De opmerking van de provincie en ANB in verband met het deelgebied Paardenwater werd niet aangepast. Hiervoor wordt verwezen naar het verslag van de plenaire vergadering waar wordt verduidelijkt dat het bestaande gebouw op deze manier nog uitbreidingsmogelijkheden krijgt wat niet mogelijk zou zijn indien het in agrarisch parkgebied zou worden gelegd.
- Op vraag van RWO werden het maximaal aantal nieuwe woningen in afwerkingsgebied opgenomen in de toelichtingsnota onder 5.3.4 beschrijving van de genomen planopties.
- De vraag van RWO in verband met het beperken van de oppervlakte van de veeschuilkokken in het agrarisch parkgebied werd ingelost. In de voorschriften is een maximale oppervlakte van 25m² voorzien
- De vraag van toerisme Vlaanderen werd ingewilligd. Binnen de verschillende woonzones werd in nevenbestemming de inrichting van kleinschalige logies toegelaten.
- De opmerkingen van LNE in verband met de opmaak van de mer-screening zijn niet langer van toepassing aangezien deze momenteel is afgerond. In bijlage is de volledige mer-screening met ontheffingsbesluit opgenomen.

- De aanbevelingen van LNE rond ecologisch bouwen wordt niet algemeen toegepast bij RUP Herbestemming serregebieden. Het gaat hier immers om een beperkt aantal woningen waarbij dergelijke maatregelen minder eenvoudig op te leggen zijn dan bij meer grootschalige projecten. De gemeente opteert om dergelijke maatregelen wel te ondersteunen bij grotere projecten.
- De vraag van Landbouw en Visserij om een onderscheid te maken tussen agrarisch gebied en agrarisch parkgebied zal zoals reeds is aangegeven in de behandeling van de adviezen voor de m.e.r.-screening worden gevolgd. In de voorschriften zal een bijkomende zone landbouwgebied worden gemaakt. De verschillende percelen met een huidig agrarisch gebruik zullen in deze zone worden opgenomen.
- Op advies van Landbouw en Visserij werden de te herbestemmen zones beter gedetailleerd en ingevuld volgens de bestaande toestand. Op deze manier konden de verschillende percelen volledig in een zelfde bestemming worden gelegd. Het grafisch plan werd bijgevolg aangepast.

8.2.2. Plenaire vergadering II

De tweede plenaire vergadering voor het RUP WUG Nilleveld en RUP WUG Sloesveld vond plaats op 25/09/2013. De dossiers werden bijgestuurd overeenkomstig het verslag. De bespreking en de verschillende beslissingen die werden genomen zijn beschreven in het verslag van de plenaire vergadering. Dit verslag is toegevoegd in bijlage.

De plenaire vergadering heeft besloten dat enkel het RUP Nilleveld kon worden verdergezet. De hieronder besproken elementen hebben bijgevolg enkel betrekking op het dossier RUP Nilleveld. De elementen van het dossier RUP Sloesveld die niet werden besproken zullen in een latere fase worden behandeld wanneer de procedure voor dit RUP wordt verder gezet.

Een aantal elementen uit de verschillende adviezen van de verschillende besturen voor het RUP Nilleveld zijn niet besproken tijdens de plenaire vergadering en worden als volgt behandeld:

Uit het advies van de provincie:

- De mogelijkheid tot het voorzien van kleinschalige logies is niet in overeenstemming met de doelstellingen van het principiële akkoord dat is voorzien voor het realiseren van het sociaal objectief.
Het inschrijven van kleinschalige logies in de voorschriften werd naar aanleiding van de vorige plenaire vergadering op vraag van toerisme vlaanderen voorzien in de voorschriften. Deze nevenbestemming kan worden verwijderd in de zones die zullen worden voorzien voor het doelgroepenbeleid zoals de zones 'wonen in de helling' en 'verdicht wonen'. In de overige gebieden zal deze nevenbestemming behouden blijven. Het laattijdige advies van Toerisme Vlaanderen geeft aan dat het toevoegen van kleinschalige logies in de voorschriften positief is.
- De maximale afmetingen voor de meergezinswoning zijn niet duidelijk. Slaan de vermelde afmetingen van 42 x 15 m op het grondvlak of het gevelvlak.
Onder de titel volume is zoals in het advies aangegeven een duidelijk afmeting van 42 x 15 m voorzien. Aangezien dit wordt gecombineerd met een maximale bouwhoogte van 7 m lijkt het voor de hand liggend dat de afmeting 42 x 15 m niet spreken over het volume van de gevel maar van het grondvlak.

- Binnen het verdicht wonen moet op sommige plaatsen een achteruitbouwstrook mogelijk worden gemaakt en kan het niet dat er enkel op de grens met het aan te leggen openbaar domein kan worden gebouwd.
De voorschriften voor verdicht wonen voorziet dat de verschillende gevels grenzen aan het openbaar domein zodat er maximaal kan worden verdicht in dit gebied. Door woningen achteruit te schuiven kunnen op sommige plaatsen minder woningen worden voorzien. De variatie in ligging van de woningen ten opzichte van de openbare weg heeft eveneens tot doel dat er geen uniforme typische wijk wordt ontworpen. Op deze manier is er meer variatie in het openbaar domein.
- Er zijn een aantal materiële fouten gevonden die moeten worden aangepast.
De verschillende materiële fouten zoals vermeld in het advies van de provincie zullen worden aangepast.

Uit het advies van Ruimte Vlaanderen:

- De ontwikkelingsperspectieven van de groene vinger Kelleveld krijgen in het plangebied onvoldoende doorvertaling.
De groene vinger Kelleveld heeft geen betrekking op het plangebied van het RUP Nilleveld (maar wel op het plangebied van het RUP Sloesveld) er kan bijgevolg geen rekening met deze groene vinger worden gehouden in het plangebied, al worden er wel veel maatregelen getroffen om het plangebied zo groen mogelijk in te richten.

Uit het advies van Bloso:

- Bloso adviseert om in het RUP bijkomende ruimte te voorzien voor niet club-gebonden sporters en recreanten dit kan door de aanleg van een sportveldje of wandel- en looppaden, ...
Binnen het plangebied worden reeds een aantal trage fiets- en voetgangersverbindingen mogelijk gemaakt. Daarnaast kan in de zone voor sport en recreatie een publiek toegankelijk polyvalent sportveldje worden voorzien.

8.3. Openbaar onderzoek RUP WUG Nilleveld en RUP herbestemming serregebiedn

8.3.1. Administratieve inlichtingen

RUP WUG Nilleveld

Het dossier RUP WUG Nilleveld werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 25/02/2014 tot en met 25/04/2014.

Er werden 2 bezwaarschriften ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimte Vlaanderen.

RUP herbestemming serregebieden

Het dossier RUP herbestemming serregebieden werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 25/02/2014 tot en met 25/04/2014.

Er werden geen bezwaarschriften ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening;
- Ruimte Vlaanderen.

8.3.2. Advies gecoro

De gecoro heeft de ingediende adviezen en bezwaren behandeld en hierover advies uitgebracht. De gecoro verleent een gunstig advies aan beide RUP's en stelt dat het dossier en de stedenbouwkundige voorschriften zullen worden aangepast aan de voorwaarden gesteld in haar advies. Het integrale advies van de gecoro is toegevoegd in bijlage.

RUP WUG Nilleveld

Behandeling adviezen

Provincie Vlaams-Brabant – dienst ruimtelijke ordening

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

De gecoro volgt gedeeltelijk het advies van de provincie. Volgende elementen uit het advies worden door de gecoro weerlegd:

- De gecoro is van oordeel dat er binnen de voorschriften van het art. 4.2 geen tegenstrijdigheid is tussen een bouwhoogte van 7m en een 45° regel geldig vanaf een bouwhoogte van meer van 10 m. Deze regel werd toegevoegd aan de voorschriften wegens de specifieke ligging van het gebouw op een hellend terrein.
- De gecoro is van oordeel dat de plaatsing van gevels van woningen op de grens met het openbaar domein binnen art. 4.3 verdicht wonen ruimtelijk perfect verdedigbaar is. Dit des te meer omdat deze zone bedoeld is voor het ontwikkelen van een grotere bouwdichtheid. Indien er binnen deze zone wordt gekozen voor een achteruitbouwstrook zouden minder woningen kunnen worden voorzien wat strijdig is met de voorstellen uit het principiële akkoord dat aangeeft dat deze zone het meest dicht moet worden bebouwd.

Ruimte Vlaanderen

Het advies van Ruimte Vlaanderen is opgenomen in bijlage

Het advies van Ruimte Vlaanderen bevat geen bijkomende opmerkingen.

Behandeling bezwaren

De verschillende ingediende bezwaren zijn door de gecoro verworpen. De behandeling van de individuele bezwaren door de gecoro is opgenomen in bijlage.

RUP herbestemming serregebieden

Behandeling adviezen

Provincie Vlaams-Brabant – dienst ruimtelijke ordening

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

De gecoro volgt het advies van de provincie niet volledig en weerlegt het advies van de provincie als volgt:

- Het onderscheid dat werd gemaakt op het grafisch plan en de voorschriften tussen agrarisch gebied en agrarisch parkgebied zal worden behouden. De zones die werden aangeduid als agrarisch gebied maken deel uit van percelen die in het huidige APA deels zijn ingevuld als agrarisch gebied. Hierdoor komen percelen in een duidelijke samenhangend geheel te liggen met slechts een bestemming. De voorschriften van het APA zijn conform de logica van het creëren van uniforme gehelen integraal overgenomen. Het zou niet logisch zijn om stukken agrarisch gebied plots bouwvrij te maken. De gecoro is van oordeel dat het al dan niet bouwvrij maken van agrarisch gebied moet worden ingebed in een ruimer ruimtelijk geheel waarbij alle open ruimtegebieden moeten bekeken volgens een samenhangende visie.

Ruimte Vlaanderen

Het advies van Ruimte Vlaanderen is opgenomen in bijlage

De gecoro volgt het advies van het agentschap Ruimte Vlaanderen niet en weerlegt het advies van Ruimte Vlaanderen op dezelfde manier als het advies van de provincie aangezien dezelfde elementen werden aangehaald.

Behandeling bezwaren

Er werden voor het RUP herbestemming serregebieden geen bezwaren ingediend

8.3.3. Advies College

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gecoro en legt het dossier voor definitieve vaststelling voor aan de gemeenteraad.

9. BIJLAGEN

Motiveringsnota Bindend sociaal objectief

Verzonden naar Wonen Vlaanderen per post

op

26 JULI 2012

Bijlage 1. Motiveringsnota Inspanningen die de gemeente levert om het bindend sociaal objectief te bereiken



Voortgangstoets 2012

Agentschap Wonen-Vlaanderen
Afdeling Woonbeleid
Koning Albert II-laan 19, bus 21, 1210 BRUSSEL
Tel. 02 553 82 74 – Fax 02 553 82 25
E-mail: Grondenpandenbeleidscel@rwo.vlaanderen.be
Website: www.bouwenenwonen.be

In te vullen door de
behandelende afdeling
ontvangstdatum

Wie moet de motiveringsnota invullen?

In de motiveringsnota moeten gemeenten die onder het groeiritme blijven tijdens de voortgangstoets (2008-2011) kunnen aangeven welke acties ze zullen ondernemen om hun bindend sociaal objectief, in het kader van het decreet grond- en pandenbeleid, in 2020 te bereiken.

Wanneer moet de motiveringsnota bezorgd worden?

De motiveringsnota wordt, per aangetekende brief of bij afgifte tegen ontvangstbewijs, aan de Afdeling Woonbeleid bezorgd. U hebt twee maanden de tijd om deze motiveringsnota op te stellen, vanaf de ontvangst van de brief waarin de gemeente verzocht wordt de motiveringsnota op te stellen.

Waar vindt de gemeente meer informatie?

U vindt meer informatie op bovenstaande website. Voor ondersteuning kunt u terecht bij de provinciale afdelingen van Wonen-Vlaanderen.

Wat met bijlagen en welke waarde wordt eraan gehecht?

In het formulier dient u de concrete, beknopte antwoorden te geven op de gestelde vragen. (De schrijfruimte is beperkt tot 1200 karakters.) Indien een bijlage wordt gevraagd, stuurt u deze mee ter informatieve titel. Bijkomende gegevens of bijlagen kunnen steeds worden opgevraagd ter verificatie.

Wanneer gebruikt u de verschillende antwoordmogelijkheden?

In onderstaande vragen krijgt u af en toe de keuze uit de antwoordmogelijkheden: 'ja', 'nee' of 'niet van toepassing'. U antwoordt 'ja' als de gemeente voldoet aan voorgestelde vraag. 'Nee' geeft u als antwoord als de gemeente niet voldoet aan voorgestelde vraag en 'niet van toepassing' wordt geantwoord wanneer er zich in de gemeente dergelijke situatie nog niet heeft voorgedaan.

Gemeentelijke gegevens

1 Vul hieronder de gegevens van de gemeente in.

Postnummer en gemeente 1560 Hoeilaart
Straat en nummer Jan van Ruusbroecpark
Niscode 23033
Naam contactpersoon Martine Adams
Telefoonnummer 02 658 24 22
E-mailadres martine.adams@hoeilaart.be

Het regelmatig aanwenden van het instrumentarium voor de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod

- 2 Werden bestaande gemeentelijke plannen en reglementen (van vóór 1/09/2009) met invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod, waar nodig, afgestemd op het vooropgestelde percentage? Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 4.1.2, §2, eerste lid van het decreet grond- en pandenbeleid

of zij de rechtsplicht naleeft, om bestaande gemeentelijke reglementen met een invloed op de realisatie van een sociaal woonaanbod, waar dit nodig blijkt, af te stemmen op het te bereiken objectief en om de sociale last aan te wenden met het oog op het te bereiken objectief.

☐ ja. Ga naar vraag 3.

☒ nee. Ga naar vraag 4.

☐ niet van toepassing. Ga naar vraag 4.

- 3 Geef hieronder het overzicht weer over welke plannen en/of reglementen het gaat en geef de krachtlijnen weer van de specifieke aanpassing(en). Voeg ter staving de betreffende uittreksels als 'bijlage 1' toe.

De bijlage dient louter ter ondersteuning; de krachtlijnen van de maatregelen dienen hieronder uitgeschreven.

Naam van het plan/reglement	Datum van het oorspronkelijk plan/reglement	Datum goedkeuring van het aangepast plan/reglement	Krachtlijnen van de maatregelen

Ga naar vraag 5.

- 4 Motiveer in welke mate de bestaande plannen of reglementen voldoende garantie bieden om het bindend sociaal objectief te bereiken (tegen 2020) of bevestig dat de gemeente hieromtrent geen initiatieven genomen heeft.

De geldende BPA's en andere reglementen staan de realisatie van het sociaal objectief niet in de weg.

- 5 Werd de gezamenlijke oppervlakte berekend van de bebouwbare onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse Besturen, en eventueel van Vlaamse semipublieke rechtspersonen?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 7.3.9 van het decreet grond- en pandenbeleid – of ze de gezamenlijke oppervlakte heeft berekend van de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, en eventueel ook van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen. (zoals voorzien in de Niet-limitatieve lijst van Vlaamse semipublieke rechtspersonen, vermeld in artikel 1.2, eerste lid, 21° van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid - <http://www.rwo.be/Portals/100/PDF/wonen/2011%2008%2024%20Lijst%20semipublieke%20rechtspersonen.pdf>)

☒ ja. Ga naar vraag 6.

☐ nee. Ga naar vraag 12.

- 6 Hoeveel bedraagt deze oppervlakte en over hoeveel percelen liggen deze onbebouwde bouwgronden en kavels verspreid?

De gemeente geeft hier de totaaloppervlakte weer van de gronden in eigendom van Vlaamse besturen en eventueel van de Vlaamse semipublieke rechtspersonen. Geef ook het aantal percelen (onbebouwde bouwgronden en kavels) weer.

466 are 63	are, van de Vlaamse besturen en de semipublieke rechtspersonen, omvat
16	percelen (onbebouwde bouwgronden en kavels).
339 are 78	Are, van de Vlaamse besturen, omvat
12	percelen (onbebouwde bouwgronden en kavels).

- 7 Heeft de gemeente een actieprogramma gemaakt?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 7.3.9 van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij een actieprogramma heeft opgesteld m.b.t. de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen, en eventueel van Vlaamse semipublieke rechtspersonen; waarbij ze de eigenaars aanspoort om geconcerteerde acties te ondernemen opdat in de periode 2009-2020 ten minste een kwart van deze gezamenlijke oppervlakte aangewend wordt

voor de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

☐ ja. Ga naar vraag 8.

☒ nee. Ga naar vraag 12.

8 Geef de datum van de goedkeuring van het actieprogramma in de gemeenteraad.

Voeg ter staving het uittreksel van de notulen van de gemeenteraad als 'bijlage 2' toe.

dag maand jaar

9 Is het actieprogramma in uitvoering?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 7.3.9 van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij haar actieprogramma reeds in uitvoering heeft gebracht en op welke wijze daarin de realisatie van sociaal woonaanbod wordt gestimuleerd.

☐ ja. Ga naar vraag 10.

☐ nee. Ga naar vraag 11.

10 Geef hieronder de krachtlijnen weer van het actieprogramma m.b.t. de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen; benoem hier ook de initiatieven in uitvoering en eventueel de betreffende projectrealisaties.

Ga naar vraag 12.

11 Geef hieronder de krachtlijnen weer van het actieprogramma m.b.t. de onbebouwde bouwgronden en kavels in eigendom van Vlaamse besturen en Vlaamse semipublieke rechtspersonen; geef de beoogde inwerkingtreding of het stappenplan m.b.t. de uitvoering van het actieprogramma.

12 Werden in ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) of plannen van aanleg (BPA's) die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied normen sociaal woonaanbod vastgesteld?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 4.1.13 van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij normen sociaal woonaanbod heeft vastgesteld in RUP's of BPA's die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied.

☒ ja. Ga naar vraag 13.

☐ nee. Ga naar vraag 14.

☐ niet van toepassing. Ga naar vraag 14.

13 Geef hieronder het overzicht over welke RUP's en/of BPA's het gaat en geef de vastgestelde normen mee. Voeg ter staving de betreffende uittreksels als 'bijlage 3' toe.

Er is een RUP in opmaak voor de woonuitbreidingsgebieden Nilleveld en Sloesveld. Het dossier zit in de fase van de voorstudie/startnota. Het woonuitbreidingsgebied wordt aangewend voor doelgroepenbeleid. Voor de normen van het sociaal woonaanbod verwijzen wij naar het gemeentelijk reglement sociaal wonen, waarin de minima zijn vastgelegd. Zie bijlage 3.

14 Werden bij bouw- en verkavelingsprojecten die onderworpen zijn aan een norm sociaal woonaanbod sociale lasten opgelegd en uitgevoerd?

Hier wordt de gemeente gevraagd – als bepaald in boek 4, titel 1, hoofdstuk 2, afdeling 2, van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij aan vergunningen van verkavelingsprojecten en bouwprojecten die binnen het toepassingsgebied van voornoemd decreet vallen, de sociale lastenregeling heeft toegepast.

☒ ja. Ga naar vraag 16.

- ☐ nee. Ga naar vraag 15
- ☐ niet van toepassing. Ga naar vraag 15.

- 15 Omschrijf hieronder de motivatie, of bevestig dat er geen vergunningen werden aangevraagd voor verkavelingsprojecten en bouwprojecten die binnen het toepassingsgebied van het decreet grond- en pandenbeleid vallen.

Gemeenten die de oppervlakte van de gronden in eigendom van de (semi)publieke sector nog niet berekend hebben en/of nog geen actieprogramma opgemaakt hebben, kunnen dit compenseren door aan te tonen dat ze gebruikmaken van de facultatieve maatregelen, zoals opgenomen in boek 4. Concreet gaat het over de opmaak van een gemeentelijke reglement Sociaal Wonen waar de maximale percentages sociaal woonaanbod (20%, respectievelijk 40%) worden opgelegd en ervoor wordt geopteerd om geen afwijkingen in de min toe te staan, en over de mogelijkheid om normen sociaal woonaanbod op te leggen in BPA's en RUP's, conform artikel 4.1.12 van het decreet grond- en pandenbeleid.

- 16 Heeft de gemeente een Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen waarin minstens voor een gedeelte van het grondgebied de maximale percentages van de vork worden gehanteerd én waarin voor een gedeelte van het grondgebied geen afwijkingen in de min worden toegestaan?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 4.1.9 van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij een Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen heeft waarin “minstens voor een gedeelte van het grondgebied de maximale percentages worden gehanteerd” én waarbinnen “ervoor geopteerd wordt om geen afwijkingen in de min toe te staan”.

- ☒ ja. Ga naar vraag 17.
- ☐ nee. Ga naar vraag 18

- 17 Geef de datum van de goedkeuring van het Gemeentelijk Reglement Sociaal Wonen in de gemeenteraad.

Voeg ter staving het uittreksel van de notulen van de gemeenteraad als 'bijlage 4' toe.

dag

3	0
---	---

 maand

0	8
---	---

 jaar

2	0	1	0
---	---	---	---

- 18 Heeft de gemeente gebruikgemaakt van de mogelijkheid, voorzien in artikel 4.1.12 van het decreet grond- en pandenbeleid om in RUP's of plannen van aanleg (PA's), procentuele objectieven en voorschriften vast te stellen m.b.t. de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod?

Hier wordt de gemeente gevraagd – in toepassing van artikel 4.1.12 van het decreet grond- en pandenbeleid – of zij eigenstandige procentuele objectieven en voorschriften heeft vastgesteld m.b.t. de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in de schoot van verkavelingen, groepswooningbouw en appartementsbouw, vermeld in artikel 4.1.8, die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren.

Dit is het opleggen van hogere normen sociaal woonaanbod in plangebieden zoals aangegeven in artikel 4.1.12 waar het kan, maar toch niet verplicht is.

- ☐ ja. Ga naar vraag 19.
- ☒ nee. Ga naar vraag 20
- ☐ niet van toepassing. Ga naar vraag 20.

- 19 Geef hieronder het overzicht over welke RUP's en/of BPA's het gaat en geef de vastgestelde normen mee. Voeg ter staving de betreffende uittreksels als 'bijlage 5' toe.
-

Voldoen aan minstens 3 van de 5 prestatievelden en hun minimaal uitvoeringsniveau.

Tevens wordt van de gemeente verwacht dat zij aangeeft voor minstens drie van de vijf prestatievelden dat het minimaal vereiste uitvoeringsniveau bereikt is. Concreet gaat het om volgende prestatievelden:

Prestatieveld 1: De gemeente voert een beleid inzake bestrijding van leegstand van gebouwen en woningen.

- 20 Heeft de gemeente een geactualiseerd leegstandsregister?

Indien toepasselijk, gaat de afdeling Woonbeleid na of dit register effectief geactualiseerd werd ten laatste op 30 april van het jaar waarin de voortgangstoets wordt uitgevoerd.

☒ ja. Ga naar vraag 21.

☐ nee. Ga naar vraag 23.

- 21 Levert de gemeente inspanningen om gebouwen en woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen te activeren of zal ze dit doen, met het oog op het realiseren van het bindend sociaal objectief?

☒ ja. Ga naar vraag 22.

☐ nee. Ga naar vraag 23.

- 22 Geef hieronder een overzicht van de inspanningen die de gemeente terzake genomen heeft.

De gemeente heeft een reglement leegstandsheffing

- 23 Heeft de gemeente een geactualiseerd leegstandsreglement, waaruit blijkt dat zij de evolutie van de ABEX-index volgt voor de leegstandsheffing?

☒ ja.

☐ nee.

- 24 Doet de gemeente meer om de leegstand van gebouwen en woningen op haar grondgebied te voorkomen en te bestrijden?

Geef hieronder een kort overzicht van maatregelen of initiatieven en omkadering.

Aanpak van verwaarlozing van leegstaande serres door een subsidiereglement voor de renovatie van authentieke serres.
Informereren eigenaars van leegstaande woningen over de mogelijkheid tot verhuring via een SVK.

Prestatieveld 2: De gemeente voert een beleid inzake activering van onbebouwde percelen in woongebied en onbebouwde kavels.

- 25 Heeft de gemeente een geactualiseerd register van onbebouwde percelen?

Indien toepasselijk, gaat de afdeling Woonbeleid na of dit register effectief geactualiseerd werd ten laatste op 31 december van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de voortgangstoets wordt uitgevoerd.

☐ ja. Ga naar vraag 26.

☒ nee. Ga naar vraag 28.

- 26 Levert de gemeente inspanningen om bouwgronden en kavels die in het register onbebouwde percelen zijn opgenomen te activeren met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod of zal ze dit in de toekomst doen?

- ☐ ja. Ga naar vraag 27.
- ☐ nee. Ga naar vraag 28.

27 Geef hieronder een overzicht van de inspanningen die de gemeente terzake genomen heeft. Hierbij kan de link gelegd worden naar de krachtlijnen van het actieprogramma (zie vraag 9).

28 Onderneemt de gemeente andere concrete acties om potentiële woonlocaties vrij te maken en grondspeculatie tegen te gaan?

Geef hieronder een kort overzicht van maatregelen of initiatieven en omkadering.

De gemeente koopt gronden aan (soms d.m.v. voorkooprecht) met de bedoeling deze ofwel zelf te verkavelen en te verkopen i.f.v. doelgroepenbeleid, of verleent een opstalrecht aan een ontwikkelaar onder bepaalde voorwaarden (kostprijs woningen laag houden, puntensysteem om voorrang te kunnen geven aan mensen met een lager inkomen, afkomstig uit de streek,...)

Prestatieveld 3: De gemeente hanteert het recht van voorkoop en de onteigeningsbevoegdheid om het bindend sociaal objectief te bereiken.

29 Voorziet de gemeente de nodige financiële middelen i.f.v. lokale opportuniteiten voor recht van voorkoop en/of onteigeningen op de gemeentelijke begroting?

Hier wordt de gemeente gevraagd naar haar daadwerkelijke inzet van de instrumenten recht van voorkoop en onteigening. Dit is onlosmakelijk gekoppeld aan een voorziening van budget op de gemeentelijke begroting.

☒ ja. Ga naar vraag 30.

☐ nee. Ga naar vraag 31

30 Geef hieronder het overzicht weer van initiatieven (oplijsten van lopende en goedgekeurde dossiers) die in dit kader werden genomen en voeg hierbij een uittreksel uit de laatst goedgekeurde gemeentebegroting als 'bijlage 6' toe.

J.B. Denayerstraat 1, Overijsesteenweg 32, R. Lauwersstraat

Prestatieveld 4: De gemeente wendt het lokaal woonoverleg aan om het bindend sociaal objectief te bereiken.

31 Komt het lokaal woonoverleg van de gemeente minstens twee keer per jaar samen?

☒ ja.

☐ nee.

32 Beschikt de gemeente over een visietekst die besproken werd of zal worden op het lokaal woonoverleg?

Hier wordt de gemeente gevraagd naar een visietekst die handelt over volgende onderwerpen:

- de inspanningen die de gemeente levert of zal leveren om eigenstandig een sociaal woonaanbod te realiseren;
- de inspanningen die de gemeente levert of zal leveren om de gebouwen en woningen die in het leegstandsregister zijn opgenomen, te activeren met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod;
- de inspanningen die de gemeente levert of zal leveren om de bouwgronden en kavels die in het register van onbebouwde percelen zijn opgenomen, te activeren met het oog op de realisatie van een sociaal woonaanbod.

☒ ja. Ga naar vraag 33.

☐ nee. Ga naar vraag 34.

33 Geef hieronder de krachtlijnen weer van de visietekst die moet leiden tot de realisatie van een sociaal

woonaanbod door de gemeente, met het oog op het te bereiken objectief.

De inspanningen m.b.t. leegstand en m.b.t. onbebouwde percelen kwamen in voorgaande vakken van voordigend formulier al aan bod; hier wordt de gemeente in het bijzonder gevraagd naar de inspanningen die zij levert om eigenstandig een sociaal woonaanbod te realiseren. Aangezien dergelijke inspanningen nooit los staan van andere inspanningen, genomen initiatieven of maatregelen; kan hierbij de betreffende link gelegd worden.

Om het sociaal objectief te kunnen realiseren neemt de gemeente initiatief om binnen de gemeentelijke woonprojecten sociale woonegelegenheden te realiseren, ook al wordt dit niet opgelegd door het decreet of het reglement sociaal wonen. De gemeente heeft een grondfonds van momenteel 66.455,96€. Bij verkoop van gronden dient dit fonds voor nieuwe ontwikkelingen. Het grondfonds kan ook aangewend worden voor het uitoefenen van het voorkooprecht. Er wordt jaarlijks ook een begrotingskrediet voorzien voor de aankoop van onroerende goederen. De gemeente neemt ook initiatief om Vlabinvest en de huisvestingsmaatschappij aan te sporen hun onbebouwde percelen te gaan invullen met sociale huisvestingsprojecten.

Prestatieveld 5: De gemeente ontwikkelt een visie over de wijze waarop een sociale last moet worden ingevuld.

- 34 Ontwikkelt de gemeente een geëigende aanpak over de manier waarop een sociale last moet worden ingevuld binnen haar gemeente?

Hier wordt de gemeente gevraagd of ze beschikt over een visie en een stappenplan over de invulling van de sociale last in verhouding tot de omvang van de gemeentelijke deelobjectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels. Vermeld minstens ook in welke gevallen de uitvoeringswijze 'verleggen van een sociale last' (art. 4.1.18 en art. 4.1.19 van het decreet grond- en pandenbeleid) wordt toegestaan; en op welke manier de inkomsten van de 'sociale bijdrageregeling' (art. 4.1.19 van voormeld decreet) wordt aangewend voor de realisatie van sociaal woonaanbod.

☐ ja. Ga naar vraag 35.

☒ nee. Ga naar vraag 36.

- 35 Geef hieronder de krachtlijnen weer van de visie en het stappenplan waarbij een duidelijk zicht geschetst wordt op het toewerken naar de gemeentelijke deelobjectieven voor sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

Daarbij wordt ook aangegeven in welke gevallen de uitvoeringswijze 'verleggen van een sociale last' wordt toegestaan en op welke manier de inkomsten van de 'sociale bijdrageregeling' (art. 4.1.19 van voormeld decreet) wordt aangewend voor de realisatie van sociaal woonaanbod. Voeg ter staving de betreffende stukken als 'bijlage 7' toe.

Bij te voegen bewijsstukken/bijlagen

- 36 Kruis alle bewijsstukken aan die u bij dit formulier voegt.

- ☐ Bijlage 1: Uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing waaruit blijkt dat gemeentelijke plannen en reglementen (van voor 1/9/2009) met invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod, waar nodig, werden afgestemd op het vooropgestelde percentage.
- ☐ Bijlage 2: Uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing waaruit blijkt dat het actieprogramma werd goedgekeurd.
- ☒ Bijlage 3: Uittreksels van RUP's en BPA's die woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied omzetten naar woongebied, waaruit blijkt dat de normen werden vastgesteld. Het betreft de uittreksels uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften.
- ☒ Bijlage 4: Uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing waaruit blijkt dat het reglement Sociaal Wonen is goedgekeurd.
- ☐ Bijlage 5: Uittreksels van RUP's en PA's waarin eigenstandige normen sociaal woonaanbod werden vastgesteld. Het betreft de uittreksels uit de toelichtingsnota en de stedenbouwkundige voorschriften.
- ☒ Bijlage 6: Uittreksel van de gemeenteraadsbeslissing waaruit blijkt dat er op de gemeentebegroting middelen zijn voorzien om het recht van voorkoop en onteigeningsbevoegdheid uit te voeren, nodig om het bindend sociaal objectief te bereiken.
- ☐ Bijlage 7: Uittreksel(s) van de visie en/of stappenplan m.b.t. de wijze waarop de sociale last, per deelobjectief, moet worden ingevuld.
- ☒ Bijlage 8: Uittreksel van de notulen van de gemeenteraad waarop de motiveringsnota ter kennisgeving werd

voorgelegd.

Ondertekening

37

datum dag

2	3
---	---

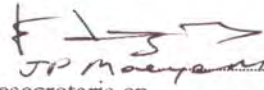
 maand

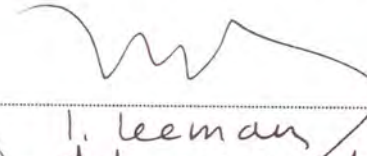
0	7
---	---

 jaar

2	0	1	2
---	---	---	---

handtekening


Gemeentesecretaris en
bevoegde schepen


I. Leeman
dd. gemeentesecretaris

Aan wie bezorgt u dit formulier?

- 38 Stuur dit formulier, samen de nodige bewijsstukken, aangetekend voor xxx naar Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid, Koning Albert II-laan 19, bus 21, 1210 BRUSSEL. De poststempel geldt als bewijs. Het formulier mag ook afgegeven worden tegen ontvangstbewijs op voorgaand adres. Mail dit formulier ook naar grondenpandenbeleidscel@rwo.vlaanderen.be.

eigendom gemeente			
Ligging	nr	opp (m²)	Opmerking
WUG Sloesveld	1a	3305	
	1b	1879	
	1c	5620	
WUG Nilleveld	2a	3558	verkavelingsvergunning
	2b	926	
	2c	3055	
WR Waversesteenweg	3	10176	boomgaard
Den Travoo	4a	2278	stedenbouwkundige vergunning
	4b	1585	
	4c	289	
WUG Geneesheer	5	974	GRS: WUG lage prioriteit
Wijndaalstraat	6	333	
TOTAAL		33978	
eigendom OCMW			
Ligging	nr	opp (m²)	Opmerking
WR J. Lindtsstraat	7a	4380	
	7b	5379	
TOTAAL		9759	
Eigendom Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting			
Ligging	nr	opp (m²)	Opmerking
E. Vandenbroeckstraat	8	2356	
Eigendom Vlabinvest			
Ligging	nr	opp (m²)	Opmerking
J. Denayerstraat	9	570	
ALGEMEEN TOTAAL		46663	