

1864 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart Ontwerp

Voorlopig aanvaard door de gemeenteraad in zitting van.....
In opdracht:

Opdrachtgever

Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark z/n
1560 Hoeilaart

Secretaris

Burgemeester

Gezien en goedgekeurd door de deputatie in zitting van
in opdracht:

Ontwerper

SumResearch nv
waterloolaan 90
B-1000 Brussel
t +32 2 512 70 11
f +32 2 512 31 90
brussel@sum.be
www.sum.be

De provinciegriffier

De gouverneur

De ontwerper (SumResearch):

Ruimtelijk Planner
Patrick Maes

Ruimtelijk Planner
Simon Verledens

Gent, 3 februari 2009

1864 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart
Deel 1 : informatief gedeelte



INHOUD

1.	INLEIDING	1
1.1.	Doel van de studie	1
1.2.	Wat is structuurplanning?	1
1.3.	Structuurplanning op drie niveau's	4
1.4.	Opbouw van een structuurplan	4
1.5.	Procesverloop	5
2.	PROFIEL VAN HOEILAART	6
2.1.	Kencijfers	6
2.2.	Ligging	6
3.	BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU	8
4.	HOEILAART OP MESONIVEAU	10
4.1.	Historische groei	11
4.2.	Fysisch systeem	15
4.2.1.	<i>Geomorfologische context</i>	15
4.2.2.	<i>Bodem</i>	15
4.2.3.	<i>Reliëf</i>	15
4.2.4.	<i>Hydrografie</i>	16
4.3.	Bestaande open ruimte structuur	18
4.3.1.	<i>Bestaande natuurlijke structuur</i>	18
4.3.2.	<i>Bestaande landschappelijke structuur</i>	20
4.3.3.	<i>Bestaande agrarische structuur</i>	22
4.4.	Bestaande structuur van de bebouwde ruimte	25
4.4.1.	<i>Bestaande nederzettingsstructuur</i>	25
4.4.2.	<i>Economische structuur</i>	37
4.5.	Bestaande verkeersstructuur	42
4.5.1.	<i>Weginfrastructuur</i>	42
4.5.2.	<i>Openbaar vervoer</i>	43
4.5.3.	<i>Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk</i>	43
4.6.	Bestaande toeristisch – recreatieve structuur	45
4.7.	Synthese van de bestaande ruimtelijke structuur	49
5.	HOEILAART OP MICRONIVEAU	51
6.	ONDERZOEK NAAR DE VOORMALIGE SERREGEBIEDEN	53
7.	PLANNINGSCONTEXT	58

7.1.	Ruimtelijk beleid	58
7.1.1.	<i>Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen</i>	58
7.1.2.	<i>Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant</i>	61
7.1.3.	<i>Gewestplan</i>	65
7.1.4.	<i>Algemeen Plan van Aanleg</i>	65
7.1.5.	<i>bijzondere plannen van aanleg</i>	68
7.1.6.	<i>Ruimtelijk beleid Buurgemeenten</i>	69
7.2.	Sectoraal beleid	71
7.2.1.	<i>VEN 71</i>	
7.2.2.	<i>Habitatgegebieden</i>	71
7.2.3.	<i>Landinrichtingsproject Brabants Plateau</i>	73
7.2.4.	<i>Studie serregebieden Brabants Plateau</i>	74
7.2.5.	<i>Grond- en woonbeleid Vlaams-Brabant</i>	76
7.2.6.	<i>Regionaal landschap Zenne, Zuun, Zoniën</i>	77
7.2.7.	<i>Gewestelijk Expressnet Brussel (GEN)</i>	77
7.2.8.	<i>RegioNet Brabant-Brussel</i>	77
7.2.9.	<i>Streefbeeld R0</i>	80
7.2.10.	<i>Beschermde monumenten en landschappen</i>	85
7.2.11.	<i>Gemeentelijk mobiliteitsplan</i>	87
7.2.12.	<i>Gemeentelijk Natuurontwikkelingsplan (GNOP)</i>	91
7.2.13.	<i>Gemeentelijke woonbehoeftenstudie</i>	93
7.2.14.	<i>Detailhandelsstudie</i>	93
7.2.15.	<i>Renbaan Groenendaal</i>	93
7.2.16.	<i>Protocol Smeyberg & Koedal</i>	94
8.	BEHOEFTE	95
8.1.	Woonbehoeften en confrontatie met het woonaanbod	95
8.1.1.	<i>Bevolkingsvooruitzichten</i>	95
8.1.2.	<i>Gezinsprognose</i>	96
8.1.3.	<i>Inwijking van nieuwe vreemdelingen / eurocraten</i>	96
8.1.4.	<i>Raming behoefte</i>	97
8.1.5.	<i>Aanbod aan bouwmogelijkheden in Hoeilaart</i>	100
8.1.6.	<i>Confrontatie van behoefte en aanbod</i>	104
8.2.	Behoeften voor bedrijvigheid	105
8.2.1.	<i>Enquête 2004</i>	105
8.2.2.	<i>Enquête 2007</i>	105
9.	KNELPUNTEN EN POTENTIES	108
9.1.	Woon- en leefstructuur	108
9.2.	Economische structuur	108
9.3.	Verkeersstructuur	109
9.4.	Agrarische structuur	109

9.5.	Natuurlijke structuur en leefmilieu	110
9.6.	Recreatie en toerisme	110

FIGUREN

Figuur 1:	Planningsproces van de structuurplanning	3
Figuur 2 :	Bevolkingsevolutie Hoeilaart in de regio, 1970 – 2000	28
Figuur 3 :	Migratie en natuurlijke aangroei in Hoeilaart, 1991 - 2001	29
Figuur 4 :	Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	60
Figuur 5 :	Verdicht netwerk – open schicht	64
Figuur 6 :	Studie serregebieden Brabants Plateau	75
Figuur 7 :	RegioNet Brabant – Brussel	79
Figuur 8 :	opties mobiliteitsplan	87
Figuur 9 :	Masterplan centrumgebied	89
Figuur 10 :	Ecologische en recreatieve knoop in Groenendaal	90

KAARTEN

kaart 1 :	Ligging	7
kaart 2 :	Hoeilaart op macroschaal	9
kaart 3:	Hoeilaart historisch	14
kaart 4 :	Fysische basisstructuur	17
kaart 5 :	bestaande open ruimte structuur	24
Kaart 6 :	Situering van de zonevreemde woningen	27
kaart 7 :	bestaande structuur van de bebouwde ruimte	41
kaart 8 :	bestaande lijninfrastructuur	44
kaart 9 :	Toeristisch-recreatieve structuur	48
kaart 10 :	Bestaande ruimtelijke structuur	50
kaart 11 :	Hoeilaart op microniveau	52
kaart 12 :	overzicht onderzochte serregebieden	54
kaart 13 :	APA Hoeilaart	67
kaart 14 :	BPA's	70
kaart 15 :	VEN	72
kaart 16 :	Landschapsatlas	86
kaart 17 :	inventaris niet – uitgeruste onbebouwde binnengebieden	102
kaart 18 :	Bedrijfsenquête	107

TABELLEN

Tabel 1 :	Evolutie bodembezetting 1982-2002	13
Tabel 2 :	verdeling in land- en tuinbouw naar activiteiten	22
Tabel 3 :	serreteelten	23
Tabel 4 :	terreinonderzoek serres	23
Tabel 5 :	bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklasse, 1981-2001	30
Tabel 6 :	evolutie gezinssamenstelling, 1970-2000	30
Tabel 7 :	index aantal gezinnen en gezinsgrootte 1970-2002	31
Tabel 8 :	evolutie bouwvergunningen 1992-2001	32
Tabel 9 :	ouderdom van de woningen, 1991	33
Tabel 10 :	comfort van de woningen, 1991	33
Tabel 11 :	typologie van de woningen, 1991	34
Tabel 12 :	woonoppervlakte van de woningen, 1991	34
Tabel 13 :	bestaand aanbod aan sociale huisvesting	35
Tabel 14 :	Aanbod bejaarden en zorgbehoevenden	36
Tabel 15 :	totale tewerkstelling per bedrijfssector, 1992-2001	39
Tabel 16 :	aantal bedrijven naar dimensie van tewerkstelling	40
Tabel 17 :	Beschermde monumenten en landschappen Hoeilaart	85
Tabel 18 :	beleidsdoelstellingen voor de IJsevallei en de plateau- en hellinggronden	93
Tabel 19 :	bevolkingsprognose Hoeilaart	95
Tabel 20 :	prognose gezinsgrootte Hoeilaart	96
Tabel 21 :	prognose aantal gezinnen Hoeilaart	96
Tabel 22 :	aandeel en evolutie eurocraten in de gemeente Hoeilaart	96
Tabel 23 :	demografische behoefte	97
Tabel 24 :	inventaris potentiële bouwgronden (toestand 2001)	100
Tabel 25 :	inventaris niet-uitgeruste onbebouwde gebieden (toestand 2001)	101
Tabel 26 :	totaal aantal reëel beschikbare bouwgronden	103
tabel 27 :	Confrontatie behoefte en aanbod	104

1. INLEIDING

1.1. DOEL VAN DE STUDIE

Door het Gemeentebestuur van Hoeilaart werd aan Groep Planning/SumResearch gevraagd een Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan op te maken.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) zal het nodige ruimtelijk integratiekader vormen waarbinnen de uiteenlopende visies over, aanspraken op en behoeften aan ruimte vanuit de verschillende sectoren tegen elkaar worden afgewogen en op elkaar kunnen worden afgestemd. Het is enkel bindend voor de gemeente zelf en al de instellingen die onder haar ressorteren. Het structuurplan is m.a.w. niet bindend voor individuele personen.

Het zal de duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling die moet worden afgestemd op de draagkracht van de bebouwde gebieden en het landschap, begeleiden. In tegenstelling tot bij de klassieke eindtoestandsplannen (A.P.A.'s, B.P.A.'s en Gewestplannen) is het bij het Ruimtelijk Structuurplan niet de bedoeling de toekomstige ruimtelijke structuur concreet vast te leggen. Het ontwikkelt daarentegen een visie op de ontwikkeling van de gemeente in relatie tot het socio-economische functioneren.

Als beleidsplan is het

- doelgericht en procesmatig
- continu, mits mogelijkheid tot bijsturing
- actiegericht, in functie van realisaties, en
- het zoekt de relatie tussen het stedenbouwkundige beleid van Hoeilaart en de socio-economische, ecologische, landschappelijke, distributie-planologische, industriële en mobiliteitsontwikkelingen.

1.2. WAT IS STRUCTUURPLANNING?

Structuurplanning is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming met betrekking tot de kwaliteit van de ruimte en de realisatie ervan. Het tot stand komen van een structuurplan vormt het moment in dit proces waarop belangrijke uitspraken worden gedaan. Het structuurplan geeft namelijk op dat ogenblik voor een bepaalde periode en een bepaalde ruimte, de ruimtelijke visie weer, een concept over de gewenste structuur en de maatregelen om deze te verwezenlijken. Dit plan waarborgt de inhoud, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

Het "Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart" vormt aldus voor Hoeilaart een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een lange termijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gemeentelijk grondgebied. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

“Kwaliteitsvolle gemeentelijke structuurplannen zijn diegene waar inhoudelijke samenhang en afstemming bestaat tussen de eigen gemeentelijke visievorming inzake ruimtelijk beleid (de bottom-up benadering) en de inhoudelijke doorwerking van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan als ruimtelijk referentiekader (de top-down benadering).” (ministeriële omzendbrief van 14/3/1997)

Het ruimtelijk structuurplan is gericht op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie zonder de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang te brengen. Daarbij worden de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen, wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu, de sociale, de economische en culturele consequenties.

De keuze van één bepaald model (in de tijd) gebeurt gezamenlijk door de overheid, de bevolking en de deskundigen, waarbij de bevolking en de deskundigen voorstellen formuleren en de overheid democratisch beslist. Hierbij zijn haalbaarheid en kostprijs een niet onbelangrijke dimensie.

In die zin kan men stellen dat STRUCTUURPLANNING, noch min noch meer, een “GLOBALE RUIMTELIJKE BEGELEIDING” is van het maatschappelijk gebeuren van een gemeente (op een bepaald moment in de tijd) waarvoor de ruimtelijke gevolgen zo goed mogelijk tot stand moeten kunnen komen. Hierdoor probeert men een betere “BEWOONBAARHEID” (kwaliteit van leven en wonen), “BEREIKBAARHEID” (verkeer en vervoer) en “BESTUURBAARHEID” te bereiken.

Het structuurplanningsproces kent drie fasen in de ruimte en in de tijd.

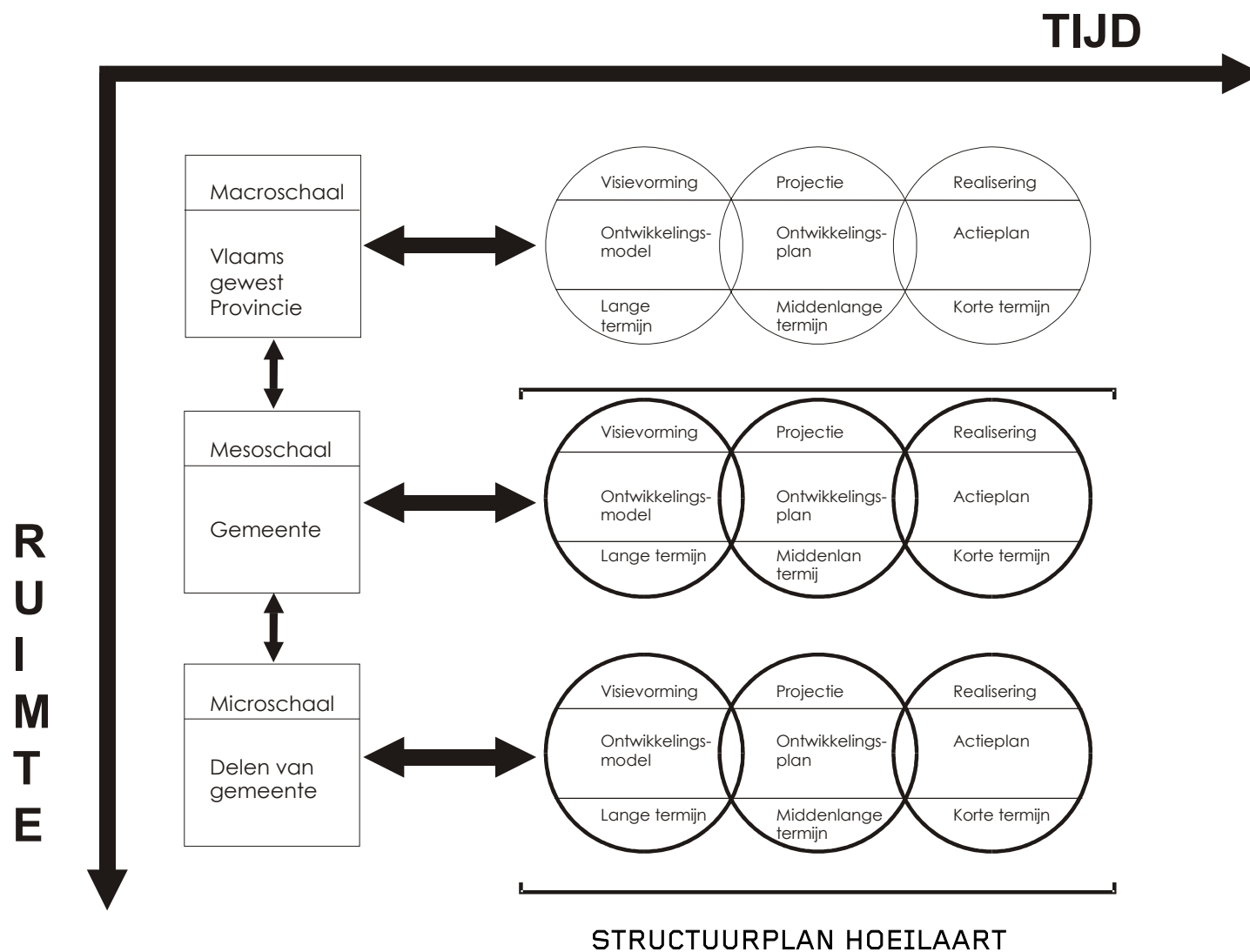
DE DRIE NIVEAUS IN DE RUIMTE ZIJN:

- de planning van de macrostructuren : m.a.w. de regionale en streekgebonden structuren op bovenlokaal niveau (1ste niveau: macroschaal).
- de planning van de mesostructuren : m.a.w. structuurplanning op gemeentelijk niveau (2de niveau : mesoschaal).
- de planning van de microstructuren : het microschaalgebied in dit structuurplan beslaat het overgangsgebied van structuurplanning op gemeentelijk niveau naar de structuurplanning op kleinere deelgebieden van de gemeente (3de niveau : microschaal)

DE DRIE FASEN IN DE TIJD ZIJN:

- het ontwikkelingsmodel : waarin de filosofie en de politiek voor een welbepaald leefgebied uitgestippeld worden (1ste trap: lange termijnplanning).
- het ontwikkelingsplan : waarin deze filosofie concreter wordt toegepast op de reële situatie van het leefgebied (2de trap: middellange termijnplanning).
- het actieplan : waarin alle voorstellen concreet worden omgezet in uitvoeringsplannen en uitvoeringsdaden voor het leefgebied (3de trap: actieplanning).

Het structuurplan voor Hoeilaart situeert zich op de mesoschaal en moet worden beschouwd als een ontwikkelingsmodel en ontwikkelingsplan voor het gehele grondgebied van Hoeilaart. Daarnaast zal het ontwikkelingsplan ondersteund en aangevuld worden zowel door actieplanning als door deelplanning voor specifieke gebieden in Hoeilaart.



Figuur 1: Planningsproces van de structuurplanning

1.3. STRUCTUURPLANNING OP DRIE NIVEAU'S

Om het centralistisch karakter van het ruimtelijk beleid uit het verleden tegen te gaan, moeten er volgens het decreet van 18 mei 1999 zowel op het gewestelijk, provinciaal als het gemeentelijk niveau structuurplannen worden gemaakt. Artikel 18 bepaalt dit expliciet : het Vlaams Gewest stelt voor het grondgebied van het Vlaams Gewest het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen op; een provincie voor haar grondgebied het provinciaal ruimtelijk structuurplan; de gemeente voor haar grondgebied het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Daarbij wordt het subsidiariteitsbeginsel volwaardig toegepast.

In een structuurplanningsproces worden regelmatig momenten van intens overleg en mechanismen voor terugkoppeling binnen en tussen de verschillende beleidsniveaus voorzien. Essentieel voor het tot stand komen van een structuurplan is een breed maatschappelijk draagvlak. Het decreet legt een coördinatie tussen de verschillende niveaus over het eindresultaat op. De bindende bepalingen van het provinciaal ruimtelijk structuurplan mogen niet afwijken van die van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het richtinggevend gedeelte ervan mag enkel na uitvoerige motivering afwijken van dat van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Op dezelfde manier moet een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zich richten naar het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan of bij ontstentenis ervan, naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

1.4. OPBOUW VAN EEN STRUCTUURPLAN

Het decreet bepaalt dat ruimtelijke structuurplannen moeten bestaan uit drie delen: een informatief gedeelte, een richtinggevend gedeelte en een bindend gedeelte.

- het INFORMATIEF GEDEELTE, omvat alle basisinformatie nodig voor de opmaak van het structuurplan. Het is het doelgericht onderzoeken van de bestaande ruimtelijke structuur, te verwachten evoluties, ruimtelijke potenties, ...
- het RICHTINGGEVEND GEDEELTE formuleert de visie, de ontwikkelingsopties en de actievoorstellen, die het resultaat zijn van het toetsen van de doeleinden aan de functionele, ruimtelijke en verkeerskundige knelpunten.
- het BINDEND GEDEELTE tenslotte, omvat een aantal concrete beslissingen betreffende de ruimtelijke ordening in de gemeente, die de overheid, in dit geval het gemeentebestuur van Hoeilaart, binden.

Deze drie gedeelten vormen dan het Ontwerp Ruimtelijk Structuurplan dat door de gemeenteraad dient vastgesteld. Vervolgens volgt een openbaar onderzoek en een toetsing aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan of, bij ontstentenis, het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

1.5. PROCESVERLOOP

Het planningsproces is gestart met de opmaak van een procesnota in december 2001. Deze nota was de aanleiding om op 16 maart 2002 een denkdag te organiseren waarbij de bevolking de kans had ruimtelijke knelpunten aan te kaarten.

Daarna werd een startnota opgesteld, waarin de planningscontext, de bestaande ruimtelijke structuur, maar ook reeds een aanzet tot gewenste ruimtelijke structuur werd opgenomen. Tevens werden de resultaten van de gemeentelijke woonbehoeftenstudie, opgesteld door de intercommunale Haviland, geïntegreerd in de startnota. Deze startnota werd in het voorjaar van 2003 grondig besproken met de gemeentelijke commissie van advies ruimtelijke ordening (GECORO), die fungeert als stuurgroep ter begeleiding van het structuurplanningsproces. De startnota werd afgerond in juni 2003 en op een structureel overleg besproken met het Vlaams gewest en de provincie Vlaams-Brabant op dinsdag 17 februari 2004.

In de loop van 2004 werd dan bijkomend onderzoek verricht omtrent de zgn. serregebieden of binnengebieden. Mede op basis van dit bijkomend onderzoek werd dan een eerste voorontwerp opgemaakt (februari 2005). Dit voorontwerp werd in verschillende sessies besproken met de GECORO. Na de zomer van 2005 werd het voorontwerp voorgelegd aan het schepencollege en aan de politieke fracties van de meerderheid. Begin 2006 werd dan nog bijkomend onderzoek omtrent de zonevreemde woningen uitgevoerd. Het voorontwerp werd toegelicht aan de bevolking op een algemene informatievergadering van 28 juni 2006.

Op 25 september 2006 werd een structureel overleg gehouden met de provincie en het Vlaams gewest over het voorontwerp. Hierna volgde een eerste plenaire vergadering op 24 april 2007. Omdat over een aantal discussiepunten een fundamentele discussie bleef, werd een tweede plenaire vergadering gehouden op 6 maart 2008.

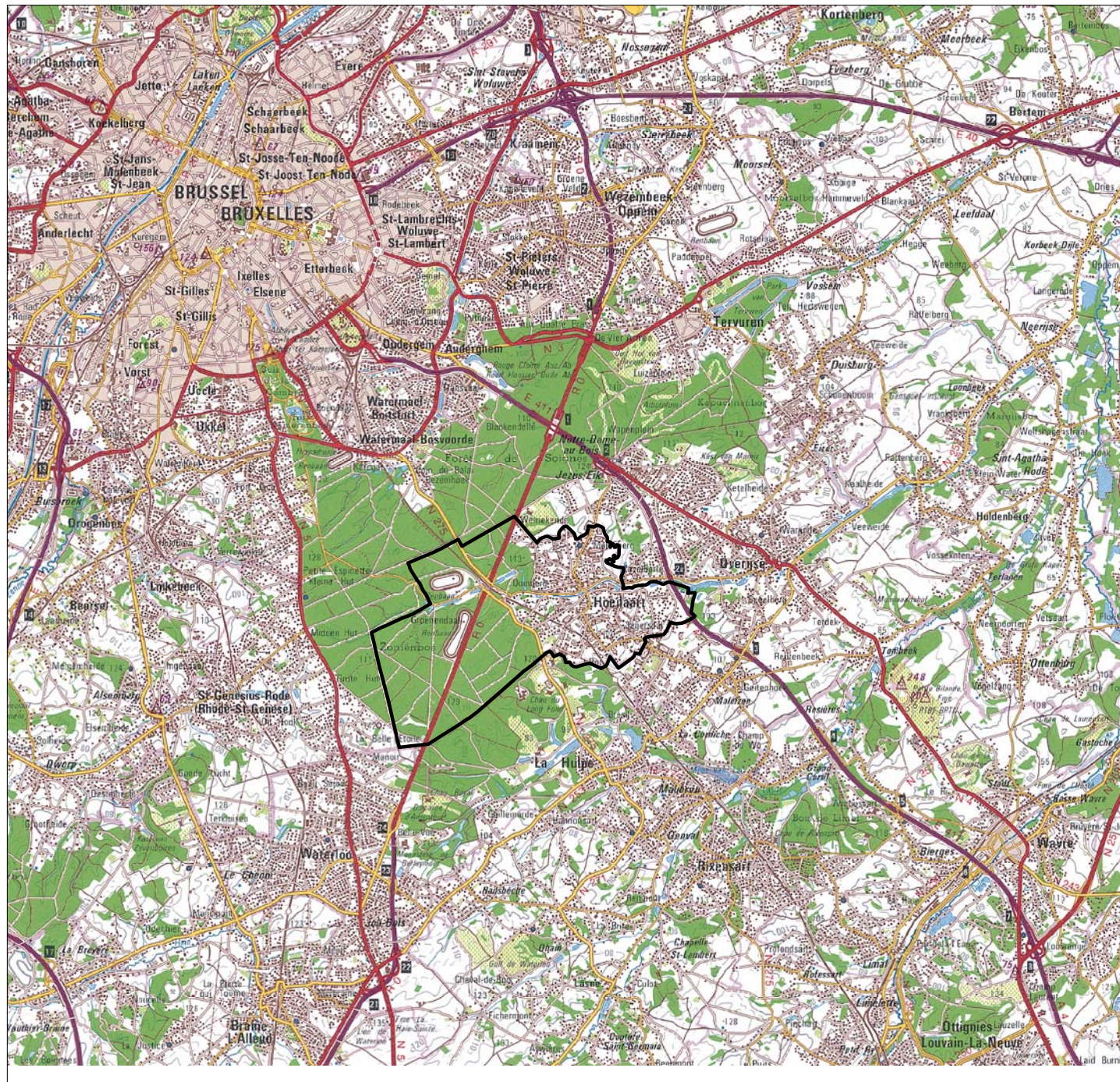
2. PROFIEL VAN HOEILAART

2.1. KENCIJFERS

Op 1/1/2005 telt Hoeilaart 10.051 inwoners op een totale oppervlakte van 2.043 ha. Dit geeft een bevolkingsdichtheid van 481 inw/km², wat hoger is dan het gemiddelde voor Vlaanderen (453 inw./km²). Het aantal gezinnen bedroeg 3.954 eenheden, wat overeenkomt met een gemiddelde gezinsgrootte van 2,48 (vergelijkbaar met Vlaanderen).

2.2. LIGGING

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



01 Ligging van Hoeilaart



3. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR OP MACRONIVEAU

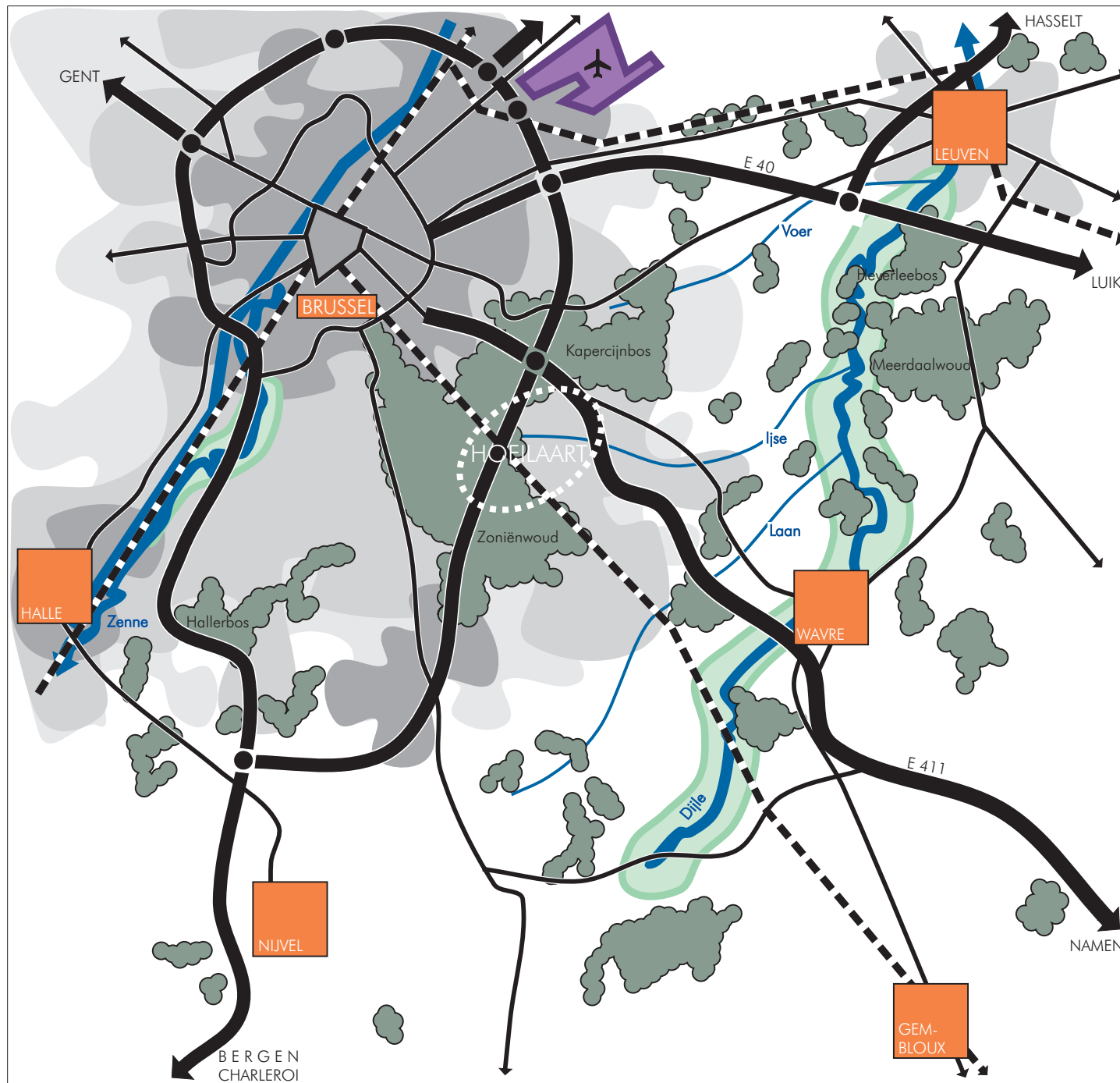
Hoeilaart maakt deel uit van de Vlaamse Rand rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Dit gebied wordt gekenmerkt door een grote verwevenheid tussen wonen en economische activiteiten. Een hoogwaardige industriële, handels- en dienstensector creëert samen met de aanwezige universiteiten, de luchthaven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

Het netwerk van grote lijninfrastructuren in de omgeving van Hoeilaart vormt een radiaal patroon met de hoofdstad als middelpunt. De Brusselse Ring (R0) is een knooppunt van autosnelwegen die toegang geven tot diverse steden in Vlaanderen, Wallonië, Frankrijk, Duitsland en Nederland. Congestie brengt echter een vlotte doortocht in het gedrang. De verschillende Brusselse stations zijn dan weer knooppunten voor het regionale en internationale treinverkeer. Naast Brussel is ook Leuven een knooppunt van waaruit verschillende lijnen vertrekken.

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

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

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



02

Hoeilaart op macroschaal

- Verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel
- Stedelijk gebied
- Luchthaven Zaventem
- Boscomplex
- Riviervallei
- Autosnelweg met knooppunt
- Regionale weg



4. HOEILAART OP MESONIVEAU

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

Achtereenvolgens worden volgende deelstructuren en deelonderzoeken onderscheiden:

1. Historische groei
2. Fysisch systeem
3. Open ruimte structuur
4. Structuur van de bebouwde ruimte
5. Verkeersstructuur
6. Toeristisch-recreatieve structuur

4.1. HISTORISCHE GROEI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

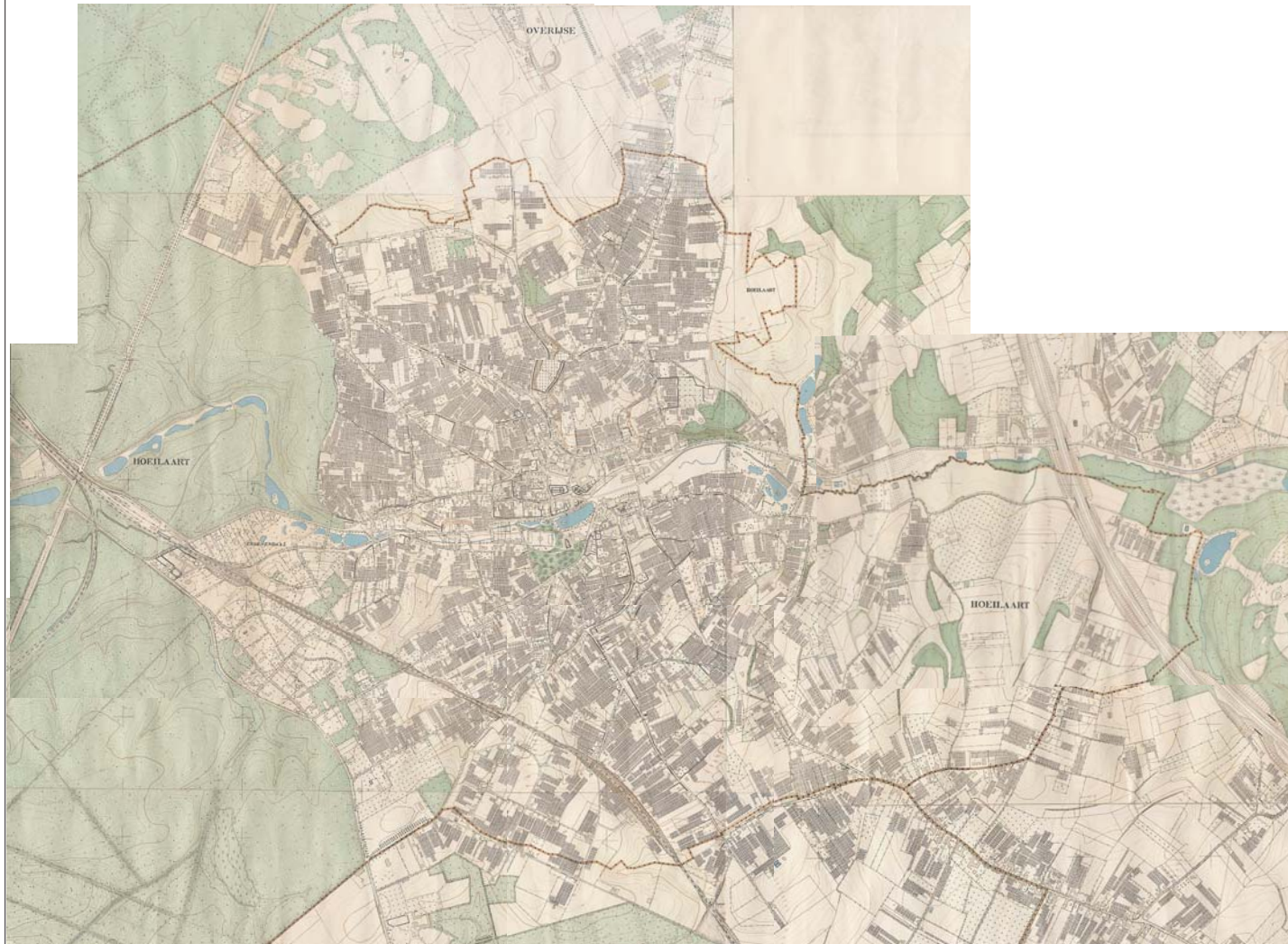
Kort gezegd kunnen we dus stellen dat het huidige Hoeilaart ontstaan is uit een dubbel nevelvlekdoorp aan weerszijde van de IJse. Vanuit de kernen zijn een aantal linten ontwikkeld die de valleien hebben gevolgd.

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

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

Tabel 1 : Evolutie bodembezetting 1982-2002

Bron : Kadaster



Bron : Kaart van het Ministerie van openbare Werken, 1978

03 Hoeilaart historisch



Gemeentebestuur Hoeilaart
1864/edv/februari 2007

4.2. FYSISCH SYSTEEM

4.2.1. GEOMORFOLOGISCHE CONTEXT

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

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

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

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

4.2.2. BODEM

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

4.2.3. RELIËF

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

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

4.2.4. HYDROGRAFIE

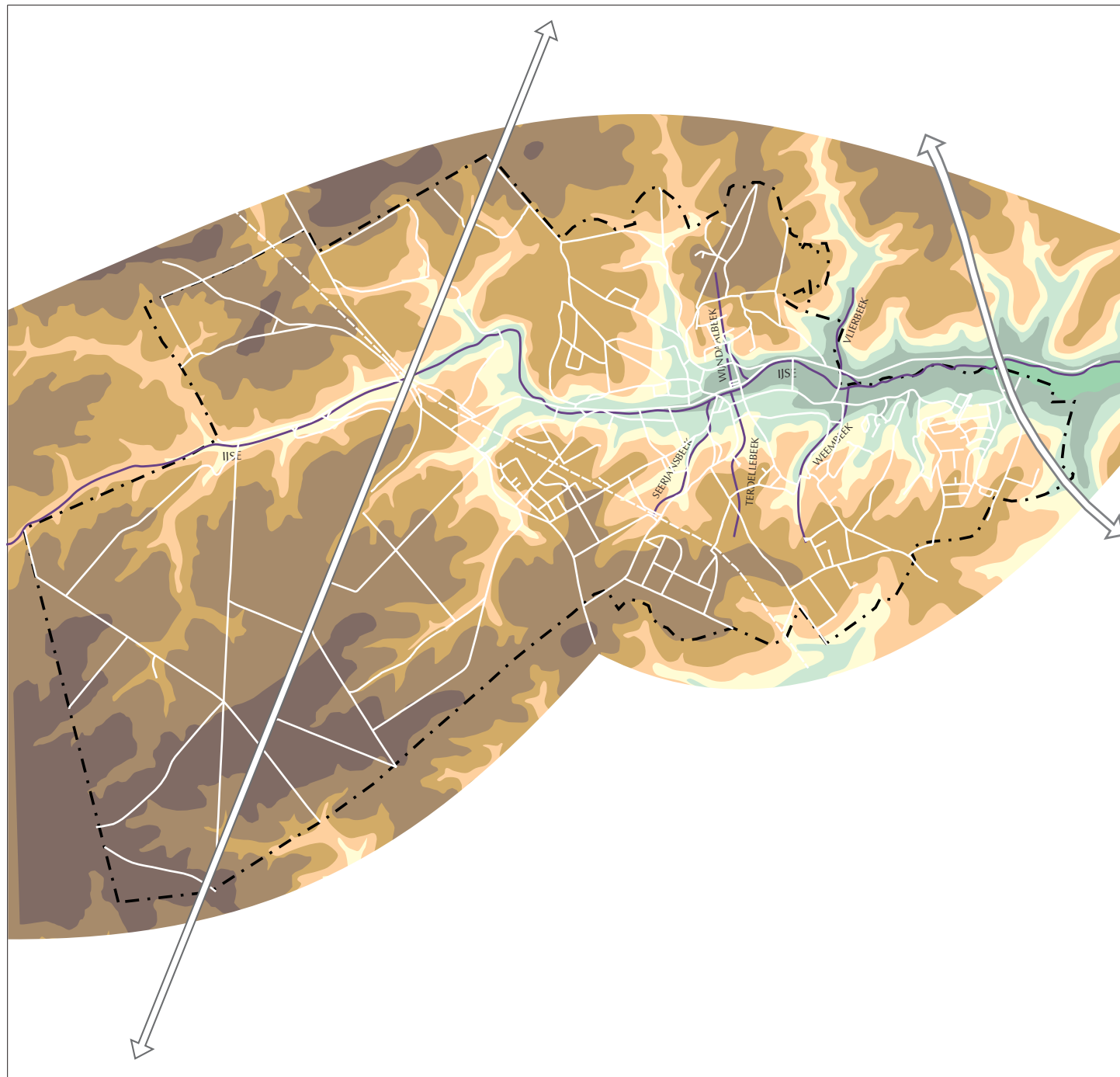
De IJse is de belangrijkste waterloop van de gemeente en is de enige van 2^{de} categorie. De IJse heeft een zeer specifieke vorm bestaande uit een lange onvertakte hoofdloop waarin talrijke kleine beken uitmonden. Zij heeft een zeer groot voedingsgebied, wat resulteert in een lage drainagegraad.

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

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

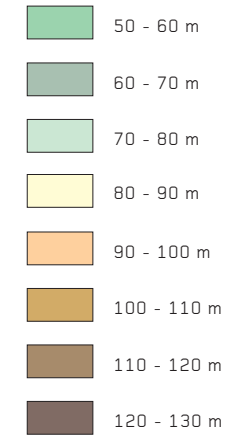
Andere beken op grondgebied van Hoeilaart zijn de Terdellebeek, de Wijndaalbeek, de Weembeek en de Seerjansdaalbeek.

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



04

Fysische basisstructuur



4.3. BESTAANDE OPEN RUIMTE STRUCTUUR

4.3.1. BESTAANDE NATUURLIJKE STRUCTUUR

4.3.1.1. ZONIËNBOS

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

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

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

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

4.3.1.2. IJSEVALLEI

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

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

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

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

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

In de IJsevallei, ten oosten van de E411, ligt het niet-erkend privé – natuurreservaat 'Paardenwater'. Het gebied bestaat uit bos op het opgehoogd terrein, moeras met waterplas en een bronbeekje. De IJse kent hier tamelijk goede structuurkenmerken maar het water is vuil. In het reservaat wordt vooral wetenschappelijk ringwerk van vogels uitgevoerd en zeer weinig natuurbeheersing. Het gebied Paardenwater – Hagaardbossen is als relictgebied opgenomen in de landschapsatlas.

4.3.2. BESTAANDE LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

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

4.3.2.1. MORFOLOGISCHE HOOFDSTRUCTUUR

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

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

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

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

4.3.2.2. PLATEAU- EN HELLINGGRONDEN

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

1. Grotere, aaneengesloten gebieden

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

- Het open gebied langs de noordgrens van Hoeilaart, tussen Lindtstraat–Watertorenstraat en het domein 'Welriekende-Ten Blok'
- Het open hellend gebied Smeyberg en uitlopers van het kasteelbos 'Clairbois'
- Het open gebied Zuid - oostgrens langs de Kumpstraat en aansluitend bij Breerijke - Maleizen
- Omgeving van bakenbos, 'Clos du Rouge Cloître' en Bakenbos station
- Het open gebied Jagersdal
- Het open gebied 't Rot (ten westen en zuiden van de spoorweg Brussel – Namen)

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

2. Ecologische infrastructuur

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

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

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

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

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

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

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

4.3.3. BESTAANDE AGRARISCHE STRUCTUUR

Hoeilaart behoort landbouwkundig tot het serregebied gelegen tussen Brussel en Leuven. Waar vroeger een ganse streek quasi leefde van de druiventeelt, is deze sector nu gekrompen tot een kleine, gespecialiseerde sub-sector in de tuinbouwindustrie. In kader van de studie serregebieden is voor Hoeilaart een analyse betreffende de serres en druiventeelt uitgevoerd¹. Volgende conclusies kunnen daaruit genomen worden:

4.3.3.1. ACTIVITEIT

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

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

Tabel 2 : verdeling in land- en tuinbouw naar activiteiten

4.3.3.2. OPVOLGING EN TEWERKSTELLING

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

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

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

¹ Studieopdracht inzake serregebieden, Mens en Ruimte, september 2002.
1864/ 080105/gt.edv

4.3.3.3. TEELTEN

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

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

Tabel 3 : serreteelten**4.3.3.4. TERREINONDERZOEK SERRES**

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

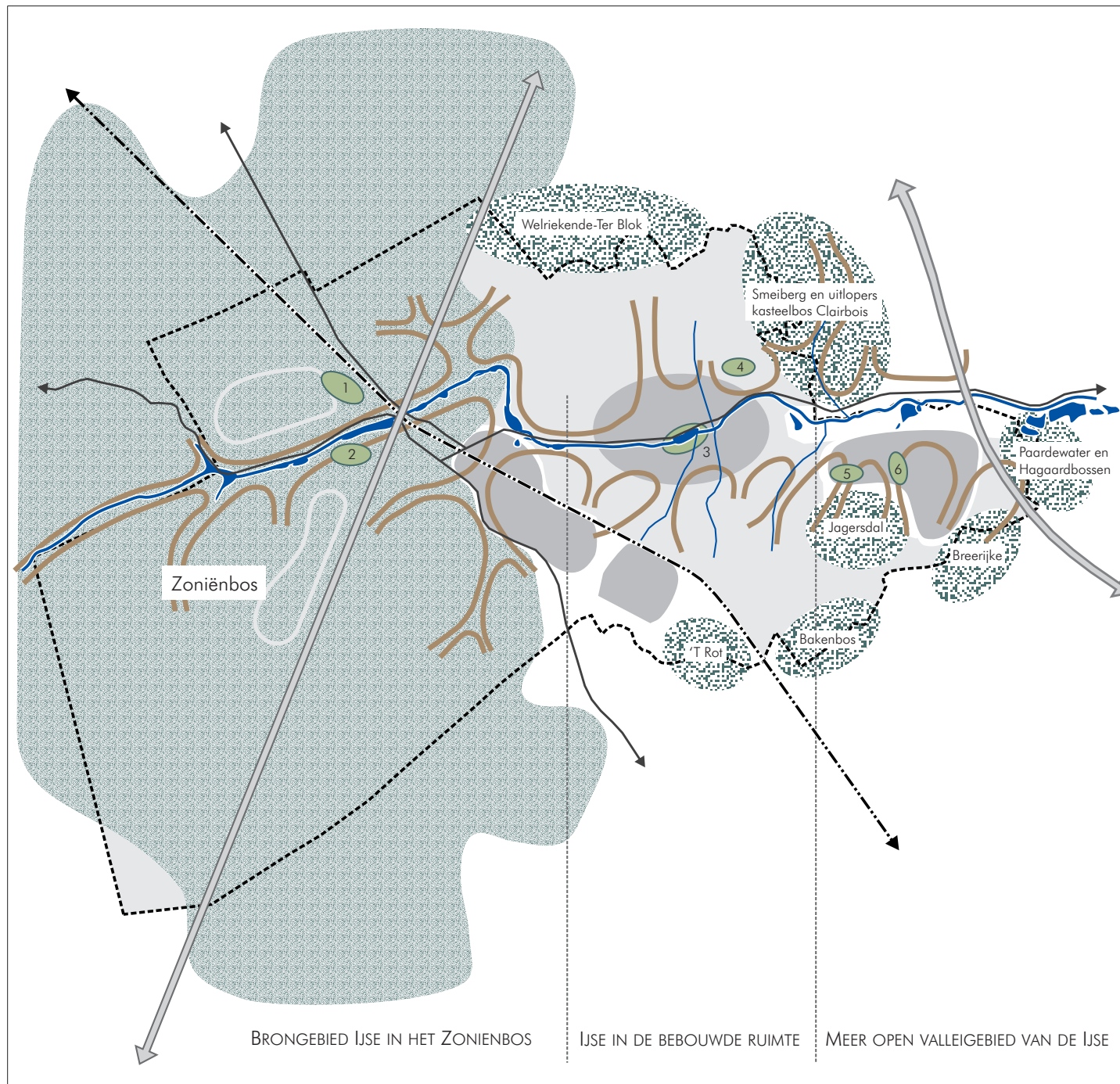
Door terreinonderzoek is nagegaan waar nog serres staan en waar ze afgebroken zijn. Als referentie zijn de topografische kaarten van 1994 gebruikt. Volgende tabel geeft resultaat onderzoek weer.

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

Tabel 4 : terreinonderzoek serres

Bron : Studieopdracht inzake serregebieden, Mens en Ruimte, september 2002.

² in de veronderstelling dat alle serres een oppervlakte hebben van 140 m²
1864/ 080105/gt.edv



05

Bestaande open ruimte structuur

-  Het Zoniënbos
-  De IJsevallei met zijbeken en plassen
-  Grotere open agrarische of groene gebieden
-  (Kasteel)parken, arboretum
 1. Renbaan Groenendaal
 2. Kasteel Groenendaal
 3. Gemeentepark
 4. Kasteel de Quirini
 5. Park Sloesveld
 6. Park Tentrappen
-  Plateau- en hellinggronden, herkenbaar in het landschap: beboste of begroeide hellingen en taluds
-  Meer aaneengesloten bebouwde ruimte (kern Hoeilaart, 't Rot en Tentrappen)
-  Bebouwde ruimte (in hoofdzaak linten met woningen en serres) met sterk versnipperde open ruimte: dichte 'ecologische infrastructuur'



4.4. BESTAANDE STRUCTUUR VAN DE BEBOUWDE RUIMTE

4.4.1. BESTAANDE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

4.4.1.1. RUIMTELIJKE ANALYSE

1. Hoofdkern Hoeilaart

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

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

2. Woonvlekken: woonlinten en verkavelingen

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

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

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

3. Restruidten en binnengebieden

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

4. Zonevreemde woningen

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

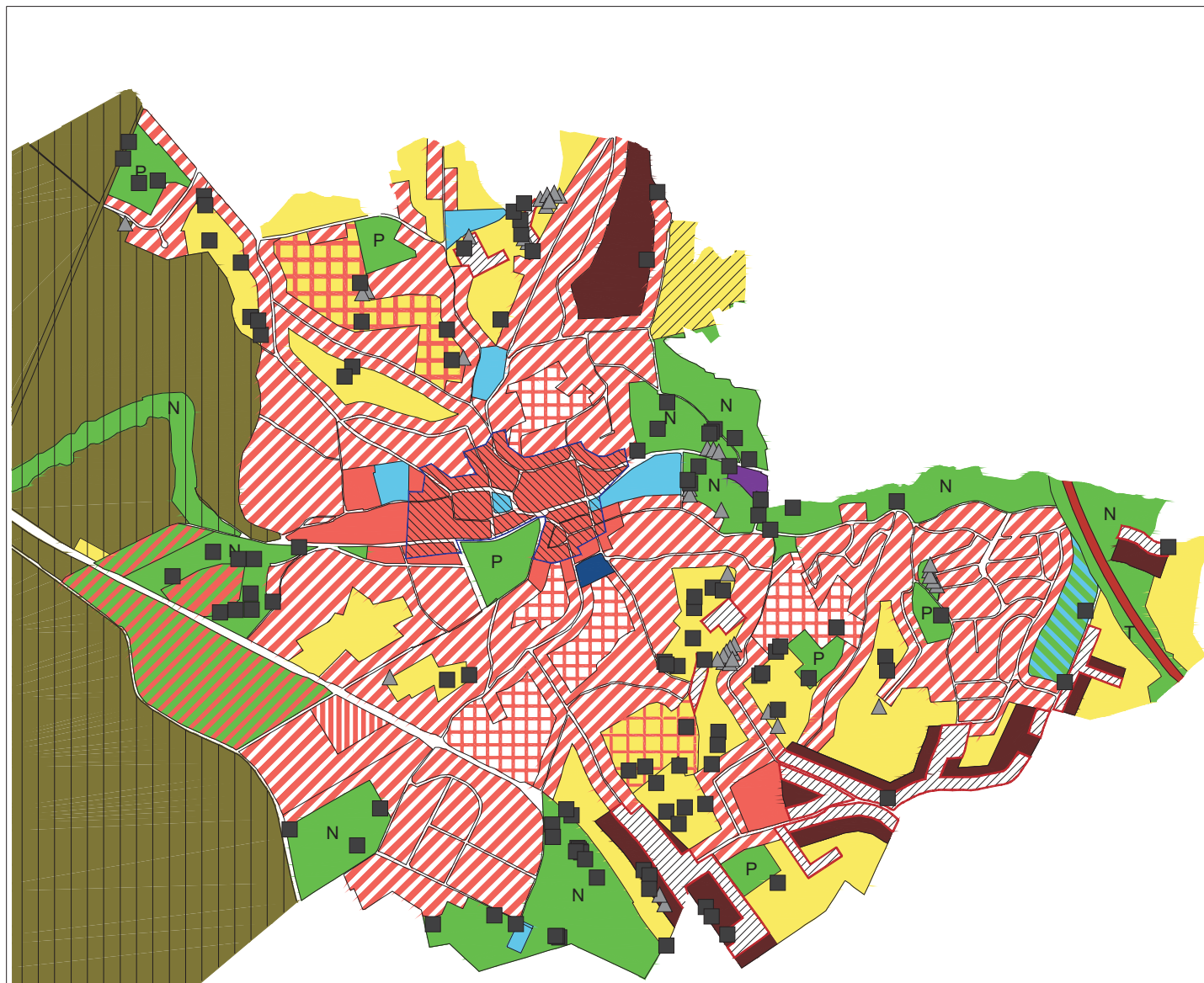
Verspreid over het grondgebied van Hoeilaart zijn er in totaal 118 zonevreemde woningen: hiervan zijn 51 gelegen in de groene gebieden, 47 in de landbouwzones en 20 in andere gebieden (o.a. de serregebieden). Er zijn 40 woningen, die deel uitmaken van een goedgekeurde verkaveling buiten de geëigende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

5. Activiteitencluster rond het station Groenendaal

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

6. Bebouwing in het Zoniënwoud

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



06

Situering van de zonevrije woningen

- Zonevrije woningen
 - Zonevrije woningen in verkaveling
- Legende APA :
- Woongebied
 - Woongebied met landelijk karakter
 - Woonuitbreidingsgebied
 - Reservegebied voor woonwijken
 - Woongebied met speciaal karakter
 - Afwerkingsgebied
 - Kern van de bebouwde kom
 - KMO-gebied
 - Agrarisch gebied
 - Openluchtsport met beperkte accommodatie
 - Bosgebied
 - Natuurgebied
 - Parkgebied
 - Bufferzone
 - Landschappelijk waardevol gebied
 - Serregebied
 - Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorziening
 - Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied
 - Bestaande autosnelweg - snelverkeersweg



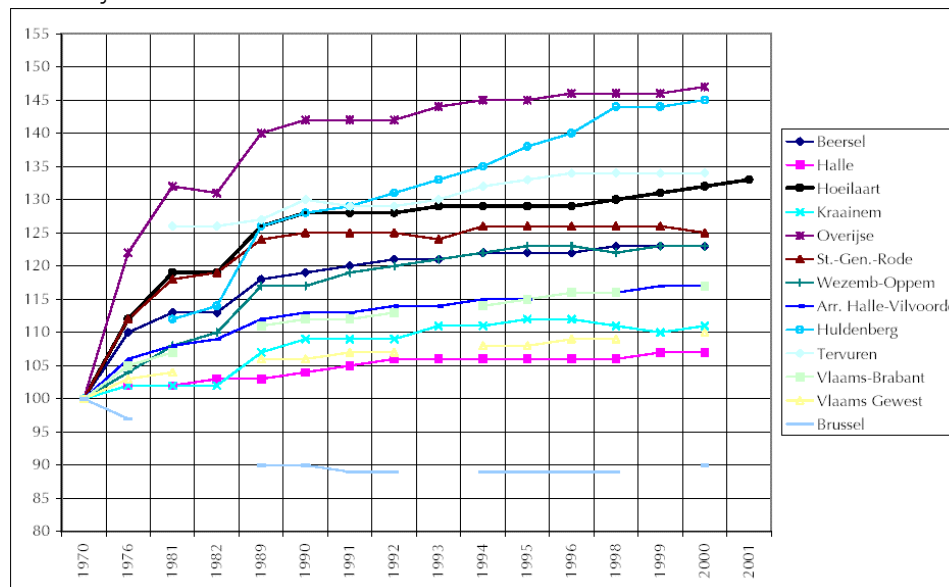
4.4.1.2. DEMOGRAFISCHE ANALYSE

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

1. Bevolkingsevolutie

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

De andere grafiek illustreert dat er grote schommelingen zijn in de loop van de bevolking. De loop van de bevolking is het resultaat van twee fenomenen: de natuurlijke groei en het migratiesaldo. Het natuurlijk saldo in Hoeilaart is de laatste jaren vrij constant en altijd positief met een lichte stijging vanaf 1996. De sterke schommelingen worden veroorzaakt door de zeer uitgesproken migratiebewegingen. De loop van de bevolking wordt dan ook sterk bepaald door migraties eerder dan het natuurlijk saldo.



Figuur 2 : Bevolkingsevolutie Hoeilaart in de regio, 1970 – 2000

2. Migraties

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

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

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

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



Figuur 3 : Migratie en natuurlijke aangroei in Hoeilaart, 1991 - 2001

3. Bevolkingssamenstelling

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

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

Tabel 5 : bevolkingssamenstelling naar leeftijdsklasse, 1981-2001

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

4. Gezinssamenstelling

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

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

Tabel 6 : evolutie gezinssamenstelling, 1970-2000

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

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

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

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

Hieruit kunnen we het volgende besluiten:

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

5. Gezinsgrootte

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

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

Tabel 7 : index aantal gezinnen en gezinsgrootte 1970-2002

Bron : NIS

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

4.4.1.3. BESTAANDE HUISVESTINGSSITUATIE

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

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

1. Huidig woningpatrimonium

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

2. Nieuwbouwactiviteit

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

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

Tabel 8 : evolutie bouwvergunningen 1992-2001

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

3. Leegstand

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

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

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

4. Kwaliteit van de woningen

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

a. Ouderdom van de woningen

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

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

Tabel 9 : ouderdom van de woningen, 1991

b. Huidig comfort van de woningen

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

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

Tabel 10 : comfort van de woningen, 1991

5. Soort bebouwing

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

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

Tabel 11 : typologie van de woningen, 1991

6. Woonoppervlakte van de woningen

Wanneer we als maatstaf voor een kwaliteitsvolle woning een minimale oppervlakte van 65m² veronderstellen, volgt dat globaal gezien 23,5% van de woongebouwen niet aan deze voorwaarde voldoet, maar minder is dan het Vlaams gemiddelde. Het percentage woningen met een woonoppervlakte van meer dan 105m² ligt hoger dan het Vlaams gemiddelde. Hoeilaart kern kent het grootste percentage kleine woningen. Ten Trappen en 't Rot kennen een hoog percentage woningen >105m² en het aantal woningen <44m² is nagenoeg nihil.

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

Tabel 12 : woonoppervlakte van de woningen, 1991

7. Eigendomsstructuur

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

8. Sociale huisvesting

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

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

Tabel 13 : bestaand aanbod aan sociale huisvesting

GMV : Sociale bouwmaatschappij 'Gewestelijke maatschappij voor Volkshuisvesting'

HAVI : Intercommunale Haviland

VLAB : VLABINVEST

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

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

Tabel 14 : Aanbod bejaarden en zorgbehoevenden

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

4.4.1.4. VOORZIENINGEN

1. Gemeenschapsvoorzieningen

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

2. Onderwijs

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

3. Verzorging

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

4. Culturele en recreatieve voorzieningen

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

4.4.2. ECONOMISCHE STRUCTUUR

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

4.4.2.1. RUIMTELIJKE SPREIDING BEDRIJVGHEID

1. Bedrijventerreinen

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

2. Geïsoleerde bedrijvigheid

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

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

3. Kleinhandel en commerciële diensten

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

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

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

4.4.2.2.TEWERKSTELLINGSPROFIEL

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

1. Algemeen

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

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

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

Tabel 15 : totale tewerkstelling per bedrijfssector, 1992-2001

2. Tewerkstelling in de primaire sector (land- en tuinbouw)

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

3. Tewerkstelling in de secundaire sector

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

4. Tewerkstelling in de tertiaire sector

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

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

- het afstoten van de eigen dienstverlening binnen de industriële ondernemingen naar afzonderlijke dienstverlenende bedrijfjes;
- een stijging van de welvaart veroorzaakt meer vraag naar gespecialiseerde diensten dan naar industriële goederen;
- grotere behoefte aan gespecialiseerde diensten (fiscaliteit, managementadvies, ...) in het bedrijfsleven;
- grotere tewerkstelling in overheidsinstellingen.

5. Aantal bedrijven

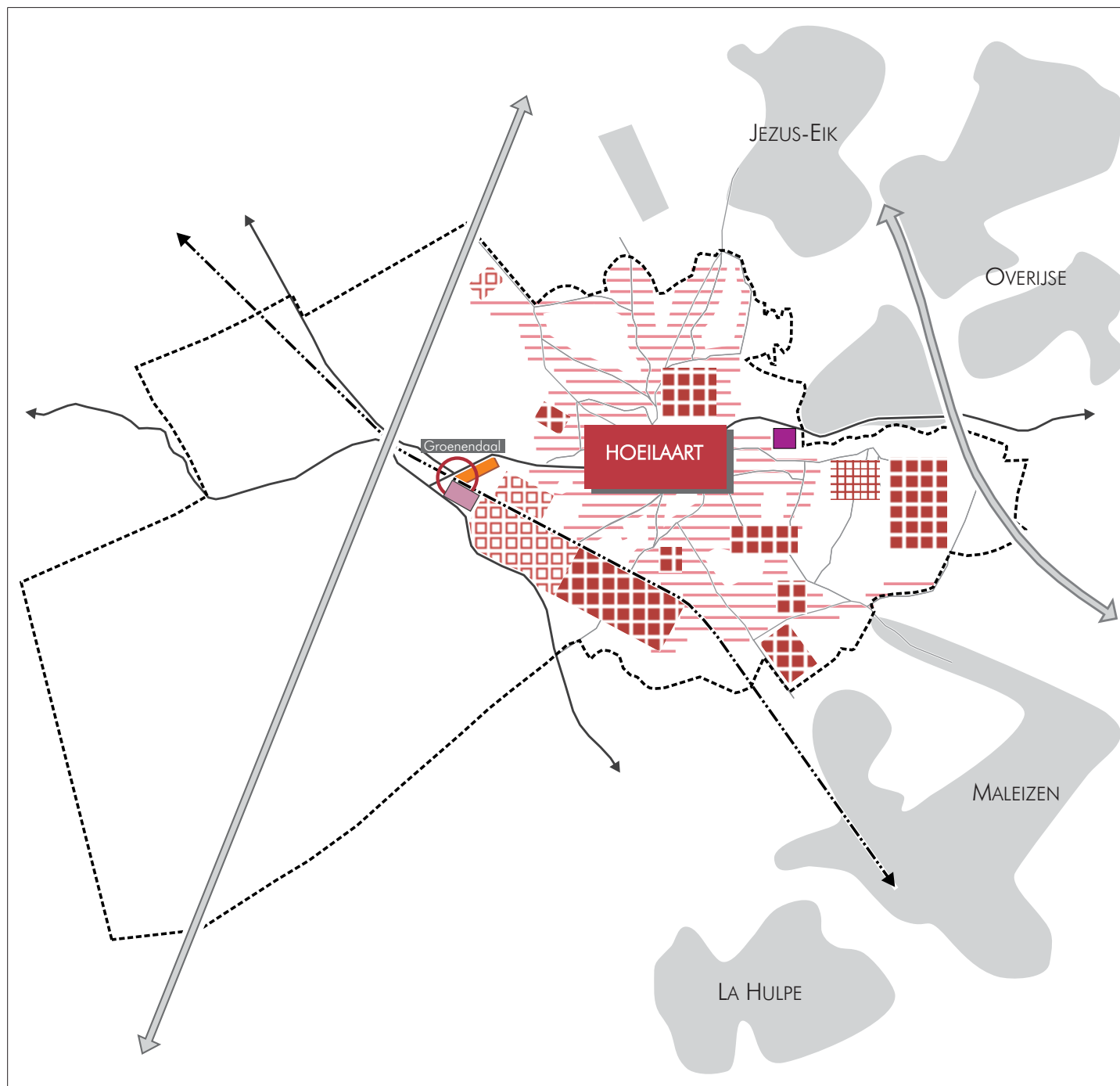
Volgende tabel geeft de grootte aan van de bedrijven in Hoeilaart in de zin van het aantal tewerkgestelden. Dit heeft zowel betrekking op private inrichtingen als overheidsinrichtingen.

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

Tabel 16 : aantal bedrijven naar dimensie van tewerkstelling

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

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



07

Bestaande structuur van de bebouwde ruimte

- Kernbebouwing : menging van diverse functies
- Activiteitenconcentratie Groenendaal
- Woonwijken, open bebouwing, hoofdzakelijk normale perceelsoppervlakten
- Woonparken, villa's op grote perceelsoppervlakten
- Woonwijk met een eerder gesloten bebouwing en appartementen
- Gemengd woongebied: wonen (vooral linten), serres en open restruimten (binnenblokken)
- Kantorenzone nabij station Groenendaal
- Bedrijf in de Ijsevallei
- Concentratie van horeca-zaken
- Nederzetting buiten Hoeilaart



4.5. BESTAANDE VERKEERSSTRUCTUUR

4.5.1. WEGINFRASTRUCTUUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2. OPENBAAR VERVOER

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

Verder bedienen volgende buslijnen Hoeilaart:

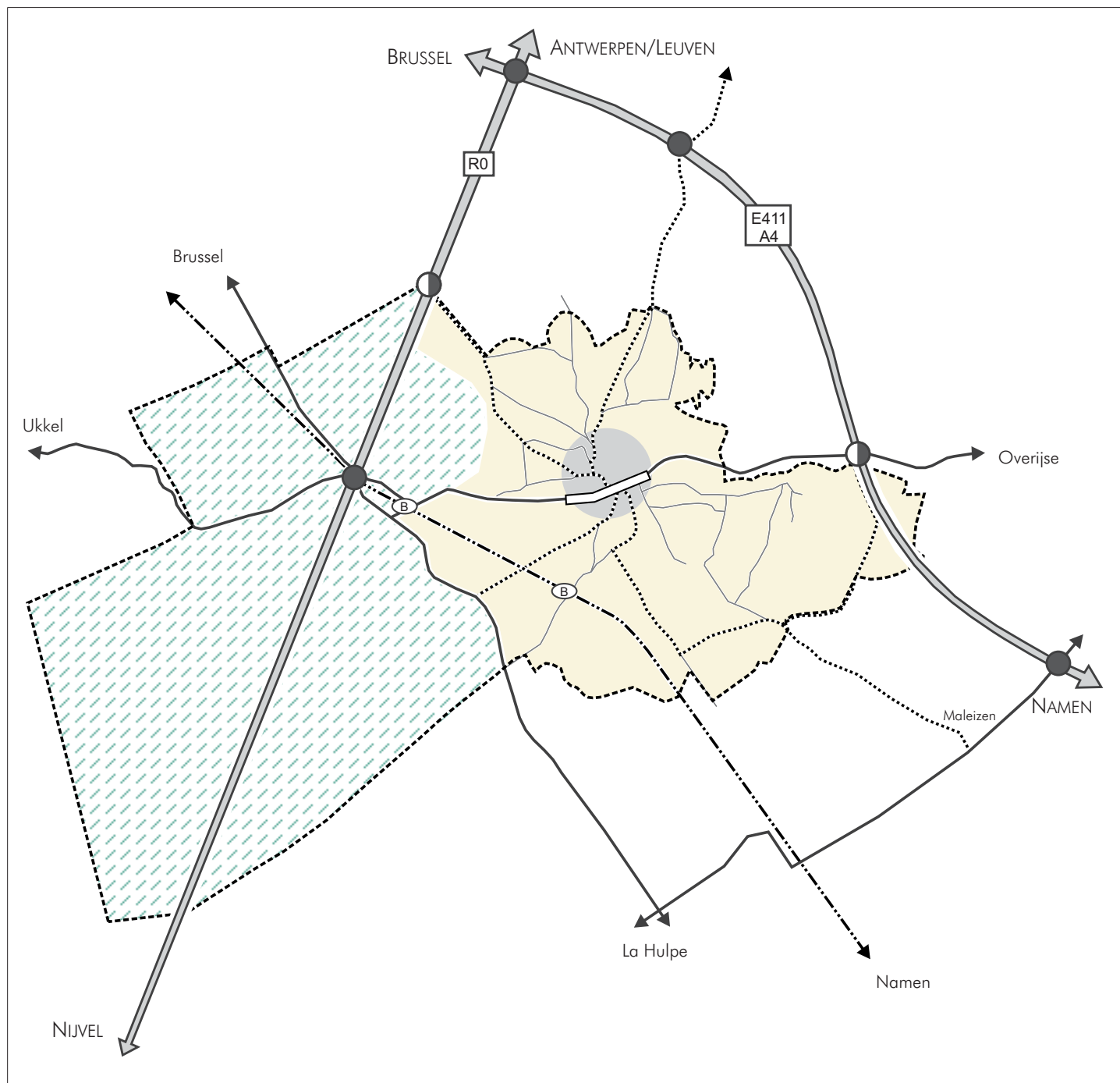
- Lijn 395 Leuven – Overijse – Hoeilaart
- Lijn 343,344,345 Brussel Leopoldswijk – Hoeilaart – Maleizen – Waver
- Lijn 366 (TEC) Brussel Flageyplein – Rixensart - Court Saint - Pierre
- Bediening scholen Bosvoorde (niet in het weekend)
- Druivenlijn 830 Groenendaal – Zaventem

4.5.3. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK

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

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

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



08

Bestaande lijninfrastructuur

-  Autosnelwegen
-  Op- en afrit
-  Oprit
-  Intergemeentelijke verbindingsweg
-  Belangrijke ontsluitingswegen
-  Belangrijke lokale wegen-woonstraten
-  Spoorweg met station Groenendaal en halte Hoeilaart
-  Bebouwd gebied: geen duidelijke wegenhiërarchie, hoge verkeersdruk
-  Doortocht splitst kern in twee



4.6. BESTAANDE TOERISTISCH – RECREATIEVE STRUCTUUR

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

1. Recreatieve fiets- en wandelpaden

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

a. Wandelroutes

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

b. Fietsroutes

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

2. Sport- en spelinfrastructuur

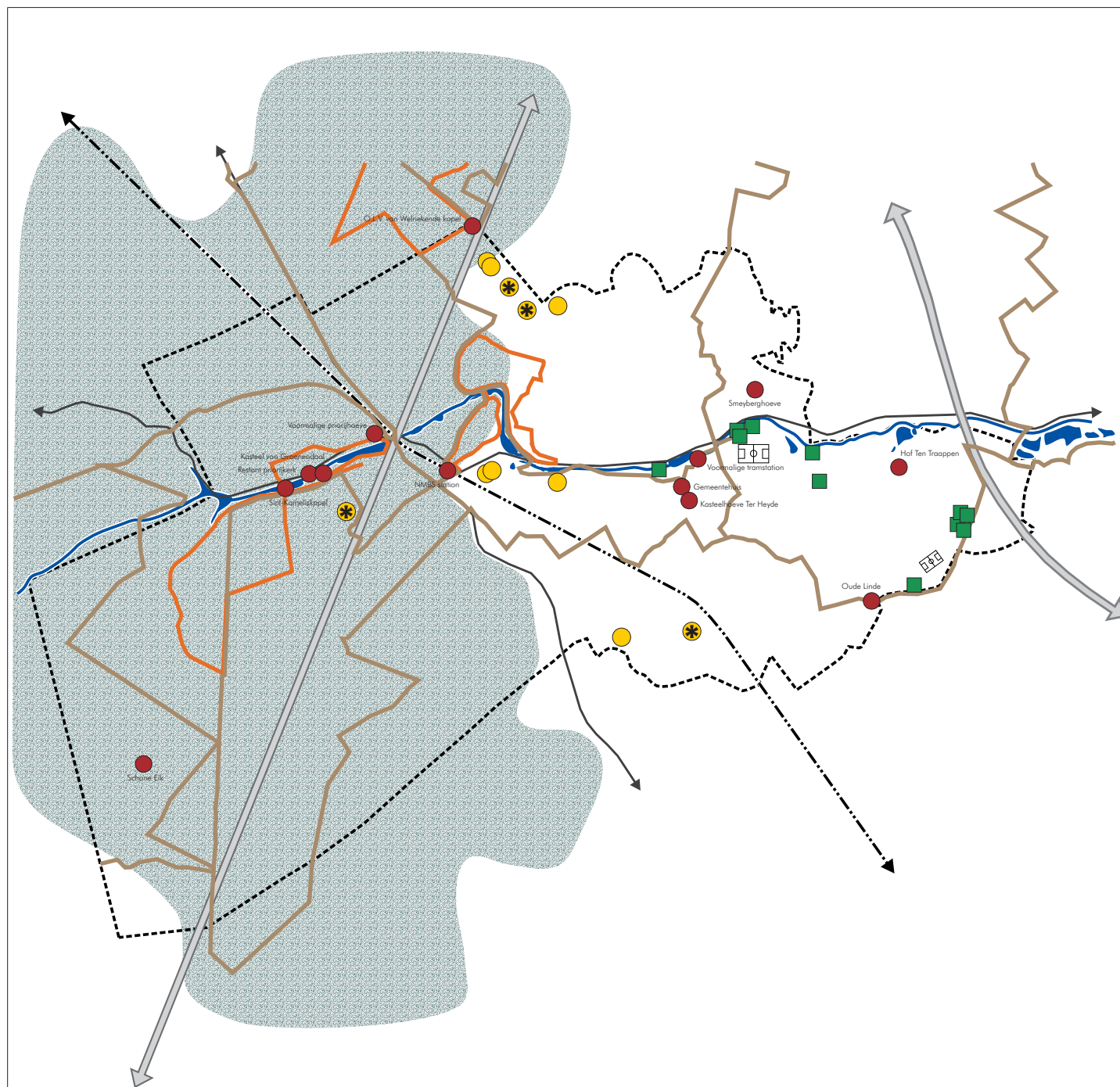
- a. Sportinfrastructuur
 - Gemeentelijke sporthal met aanliggende tennisterreinen, Koldamstraat 9a
 - Gemeentelijke voetbalterreinen met randinfrastructuur, Kapelstraat
 - Sportcomplex en voetbalvelden langs de Overijsesteenweg
 - Tennis- en hockeyvelden langs de Jozeph Kumpstraat
 - Jan van Ruusbroecpark (petanqueveld)
 - Speelbos (Karrenbergstraat)
 - Sportterrein Mariën
- b. Maneges
 - Lord Newcastle Stables, Brusselsesteenweg 195
 - Les Drags, Brusselsesteenweg 197
 - Ariosa Horse's Club, Groenendaalsesteenweg 141 (opgenomen in het BPA Groenendaal)
 - Green Corner, Nilleveldstraat 55 (zonevreed, gelegen in natuurgebied)
 - Musette, Brusselsesteenweg 143 (zonevreed, gelegen in agrarisch gebied)
 - Pony Circus, Sint-Jansberglaan (zonevreed, gelegen in bosgebied)
 - Relais de Groenendaal, Groenendaalsesteenweg 139 (opgenomen in het BPA Groenendaal)
 - J.Lindtstraat 2
 - Dondj, Brusselsesteenweg 171 (zonevreed, gelegen in agrarisch gebied)
 - Boudart Ann, Hazendreef 23
 - Hazendreef 40

3. Toeristisch - culturele voorzieningen

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

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

- Hof ten Doenberghe: herbouwd in 1882. Nu in gebruik als rustoord.
 - Serristenvilla's (cf. inventaris Verhaeghen)
- b. In het Zoniënwood:
- De priorij van Groenendaal
 - Het bosmuseum "Jan van Ruusbroec": gelegen in het hartje van het Zoniënwood. De ideale uitvalsbasis voor fietstochten en wandelingen.
 - Station van Groenendaal
 - Kapel van Welriekende
 - Kasteel van Groenendaal
 - Koninklijke loge aan de renbaan
 - Koningsvijvers
- c. Druiven en gastronomie:
- Elk jaar heeft te Hoeilaart het 3^{de} weekend van september het 'Druivenfestival' plaats. Op dit festival promoot Hoeilaart zijn gemeente. De vader van de druiventeelt Felix Sohie kreeg een standbeeld in het dorpscentrum. De druiven zijn de vruchten die Hoeilaart de naam 'glazen dorp' gaven.
 - Op de invalswegen naar het centrum zijn de serristenvilla's gelegen die herinneren aan het succes en de weelde van de druiventeelt.
 - Naast de druiven is ook de kaastaart een streekspecialiteit.



09

Bestaande toeristisch-recreatieve structuur

-  Zoniënbos
-  Wandelroutes
-  Fietsroutes
-  Bezienswaardigheid
-  Sportaccomodatie
-  Manege
-  Zonevreemde manege
-  Sportinfrastructuur



4.7. SYNTHESE VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

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

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

Belangrijke lijnelementen:

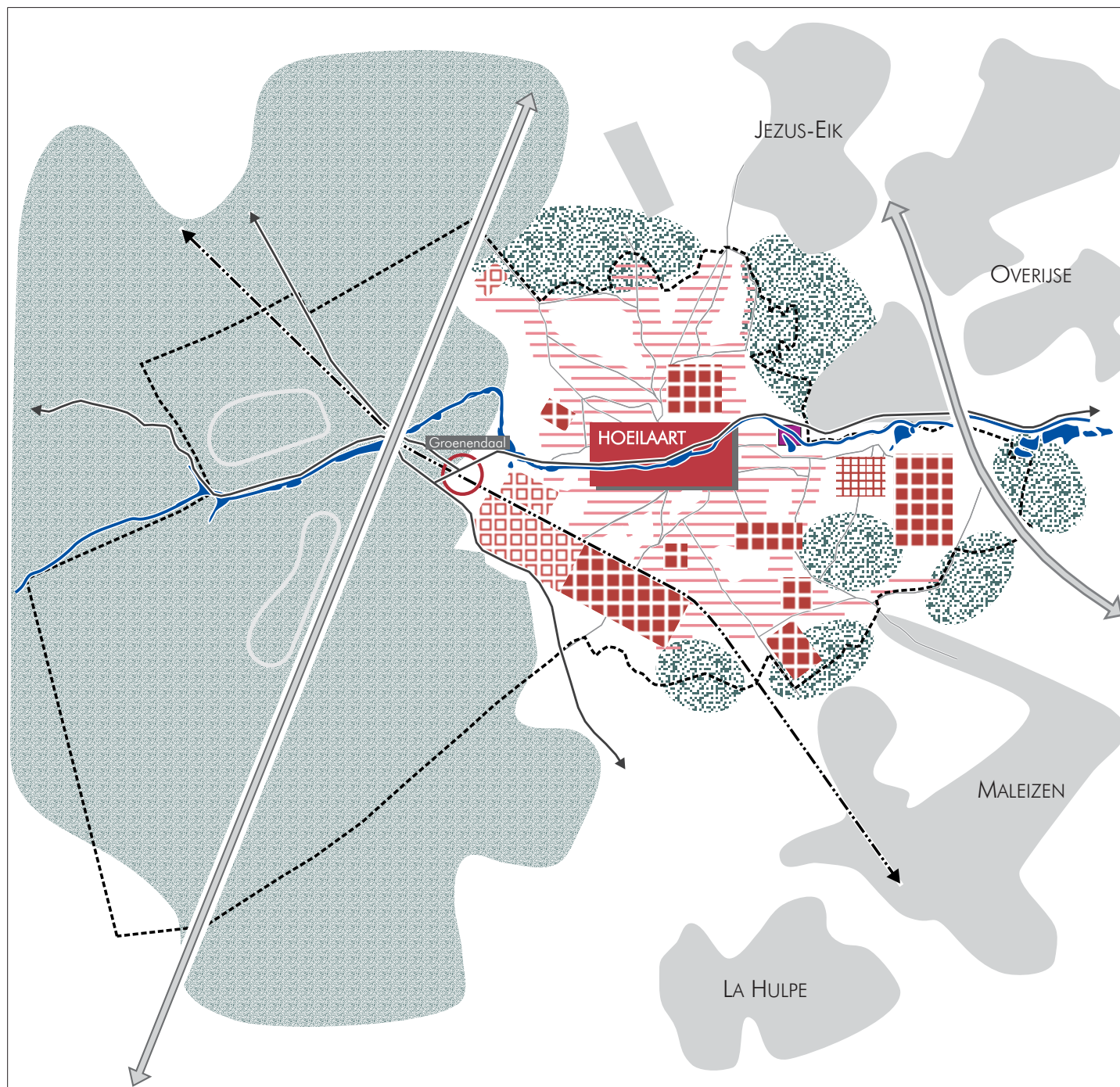
- De Ring van Brussel en de E411
- De centrale as Groenendaalsesteenweg – J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan – Overijsesteenweg
- De N275 (Terhulpesteenweg)
- De spoorlijn Brussel – Luxemburg

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

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

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

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



10

Bestaande ruimtelijke structuur op mesoschaal

-  Autosnelwegen: Ring Brussel en E411
-  Belangrijke bovenlokale verbindingsweg
-  Spoorlijn
-  Kernbebouwing : menging van diverse functies
-  Activiteitenconcentratie Groenendaal
-  Woonwijken, open bebouwing, hoofdzakelijk normale perceelsoppervlakten
-  Woonparken, villa's op grote perceelsoppervlakten
-  Woonwijk met een eerder gesloten bebouwing en appartementen
-  Gemengd woongebied: wonen (vooral linten), serres en open restructuimten (binnenblokken)
-  Nederzetting buiten Hoeilaart
-  Bedrijf in de Ijsevallei
-  Grottere open agrarische of groene gebieden
-  Zoniënwood



5. HOEILAART OP MICRONIVEAU

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

De IJse, die ontspringt in het Zoniënwoud, loopt parallel met de Charlierlaan – Biesmanslaan. De loop van de IJse werd grotendeels ingebuisd in de kern van Hoeilaart. Hierdoor is de aanwezigheid van het riviertje minder belangrijk geworden. Toch kunnen we stellen dat de IJse relatief grote potenties heeft naar natuurontwikkeling toe in de kern.

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

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

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

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



11

Hoeilaart op microschaal

-  Gemeentegrens
-  Bovenlokale verbindingen
-  Lokale verbindingen
-  Onverharde wegen
-  Voetwegen
-  Kleine verbindingen
-  Bos
-  Ruigte en boomgaarden
-  Bebouwde ruimte
-  Open ruimte
-  Versnipperde open ruimte
-  Serres (al dan niet vervallen)
-  Sportvelden en sportinfrastructuur
-  Voorzieningen
-  Water
-  Belangrijke helling
-  Diensten en kleinhandel
-  Gemeentehuis
- 

6. ONDERZOEK NAAR DE VOORMALIGE SERREGEBIEDEN

Één van de belangrijke thema's binnen het structuurplan van de gemeente Hoeilaart is de herstructurering van de serregebieden. Hier worden de veelal volledig ingesloten binnengebieden bedoeld waarin oorspronkelijk veel serres voorkwamen. Door een gewijzigde situatie in de serreteelt verliezen vele van deze serres hun functie. Ofwel vervallen ze op "natuurlijke" wijze ofwel worden ze afgebroken, al dan niet op milieuvriendelijke wijze.

De afbakening van de verschillende binnengebieden is gebeurd op basis van de feitelijk morfologische toestand na een verwerking van de resultaten van de "Studieopdracht inzake serregebieden"³. Hierin werden de nu verder uitgewerkte binnengebieden aangeduid als binnenblokken. Aldus werden 11 serregebieden bekomen met elk hun eigen karakter en problemen

Het doel was na te gaan wat de verschillende mogelijkheden zijn van elk binnengebied, zonder het globale beeld uit het oog te verliezen. De toekomst van deze binnengebieden is immers van groot belang bij de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente. Het is immers zo dat deze binnengebieden relatief beperkt zijn in ontwikkelingsmogelijkheden maar een duidelijke visie omtrent deze gebieden zal er wel voor zorgen dat de kwaliteit ervan toeneemt samen met de beleavingswaarde. De afgebakende binnengebieden zijn gelegen rondom de kern van Hoeilaart. Binnengebied 1 en 2 liggen ten noorden, de anderen ten zuiden van de kern.

Belangrijk om te vermelden is dat dit onderzoek handelde over de serregebieden in de letterlijke zin van het woord en niet zozeer in de juridische vorm, zoals op het gewestplan en op het Algemeen Plan van Aanleg.

Hieronder worden de resultaten van deze deelstudie samengevat in een overzichtstabel. Verdere ontwikkelingen dienen in dezelfde filosofie te worden verdergezet.

³ Studieopdracht inzake serregebieden – Landinrichting "Brabants Plateau" in opdracht van VLM, Mens en Ruimte, september 2002.
1864/ 080105/gt.edv



Deel- gebied	Bestaande toestand	Juridisch statuut	Knelpunten / kansen	Toekomstperspectief
1	- omrand door bebouwing - landbouw - privé – tuinen - houtopslag en bos	- randen: landelijk woongebied - reservegebied voor wonen - parkzone - BPA voor jeugdlokaal	- versnippering door verschillende functies - ongeordende randen van tuinen - beperkte ontsluiting zachte wegen - mogelijkheid tot open ruimte corridor - ruigte tot bos ontwikkelen	- afwerken van woonlinten - uitwerken van een netwerk van zachte wegen - deel reservegebied voor woonwijken behouden, op langere termijn ontwikkelen - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
2	- binnenblok als tuinzone met hobbylandbouw - vlak gebied - sterke oostelijke begrenzing door open landbouwgebied - verspreide serres	- randen: landelijk woongebied - serregebied	- sterk geprivatiseerd binnengebied - geen voetwegen - sterke visuele en ruimtelijke impact westelijk landbouwgebied in bosrand	- KMO's in serregebied - afwerken woonlinten - kwalitatieve uitbreiding van de achtertuinen - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
3	- bos - tuinzones - beperkte landbouw - verspreide serres	- randen: landelijk woongebied - agrarisch gebied	- resterende serres zorgen voor versnippering - weinig afgewerkte tuinranden - bosuitbreiding in het hele binnengebied - beperkte open ruimte als landbouw	- afwerken woonlinten - door herschikking meer open ruimte in het noordoosten - bestemmingswijziging agrarisch gebied naar bosgebied - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
4	- harde grens door spoorlijn - binnengebied als binnentuin - restanten van serres	- randen: landelijk woongebied - agrarisch gebied	- problemen met eigendomsstructuur - verspreid voorkomende serres - ruigte als bospotentie - mogelijkheden routes voor zacht verkeer	- kwalitatief afwerken woonlinten - mogelijkheid tot agrarische invulling binnengebied - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
5	- binnengebied ingevuld met privé – tuinen - sterke begrenzing door lintbebouwing - bepalende centrale serres	- randen: (landelijk) woongebied - woonuitbreidingsgebied	- begrenzing door lintbebouwing - waardevol boscomplex in het westen	- afwerken woonlinten - woonuitbreiding enkel mogelijk nabij de kern wegens hoogteverschil - uitbreiding bosgebied - uitbreiding schooltje - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied

Deel- gebied	Bestaande toestand	Juridisch statuut	Knelpunten / kansen	Toekomstperspectief
6	- gebied doorsneden door spoorlijn - mix van ruigte, landbouw en privé – tuinen	- randen: landelijk woongebied - woonuitbreidingsgebied	- opdeling door spoorlijn - verspreid ingeplante serres - doortrekken open ruimte en bos	- prioritair WUG - eenheid door aansluiten van open ruimte en bos - geen harde grens tussen bos en landbouw - afwerken bebouwingsranden - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
7	- aansluitend bij de kern, met de school als centrumfunctie - bebouwde randen met lintbebouwing - beperkte landbouw centraal in het gebied - veel ruimte ingenomen door privé – tuinen	- randen: landelijk woongebied - woonuitbreidingsgebied	- sterke begrenzing door lintbebouwing - sterke visuele invloed van achtertuinten - kansen op open ruimte corridor - mogelijkheid voor speelbos	- ruigte groeit uit tot bos of speelbos - herwaardering wegen zacht verkeer - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
8	- sterk versnipperd landbouwgebied - sterk verspreide serres - lintbebouwing aan de rand van het gebied, ook langs de wegen in het gebied	- randen: landelijk woongebied en afwerkingsgebied - agrarisch gebied	- mogelijkheid van noord – zuid open ruimte corridor - sterke versnippering door verspreide serres - sterke impact van de achtertuinten - mogelijke concentratie van serres in beperkt aantal gebieden - bossen en ruigtes met potentie	- open ruimte corridor van noord naar zuid - kwalitatieve afwerking van de woonlinten - herwaardering wegen zacht verkeer - bossen en ruigtes verder ontwikkelen - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
9	- twee verschillende delen: hoofdzakelijk agrarisch gebied tegenover bebouwd gebied - beperkt aantal serres in open ruimte - weinig dense lintbebouwing langs de randen	- randen: landelijk woongebied - agrarisch gebied - woonreservegebied	- opsplitsing van “centrale” serres - sterke potenties van open ruimte	- open ruimte als drager van de randen - reservegebied voor wonen behouden - verdere ontwikkeling van bossen en ruigtes - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied

Deel- gebied	Bestaande toestand	Juridisch statuut	Knelpunten / kansen	Toekomstperspectief
10	- opsplitsing tussen noord en zuid: bebouwing versus open ruimte - fragmenten van bos en ruigte - verlaten voetbalterrein aansluitend aan woonwijk	- randen: landelijk woongebied - agrarisch gebied - parkgebied - woonuitbreidingsgebied	- verlaten voetbalterrein - uitbouwen bossen en ruigte - herwaardering open gebieden	- afwerken van bebouwingsranden van de woonwijk - uitbreiding bos en ruigte - site voetbalterrein als aanzet tot buurtpark, - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied
11	- begrensd door woonlinten - sterke agrarische functie binnengebied - weinig restanten van serres	- randen: landelijk woongebied en serregebied - agrarisch gebied	- binnengebied als open ruimte - bossen verder ontwikkelen	- afwerken woonlinten - sterk agrarisch binnengebied - bestemmingswijziging van serregebied naar agrarisch gebied in het zuiden - wegen zacht verkeer doortrekken in het binnengebied

7. PLANNINGSCONTEXT

7.1. RUIMTELIJK BELEID

7.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Structuurplanning is een voor het Vlaamse Gewest nieuwe wijze van ruimtelijke planning. Het is het uitstippelen van een beleidsvisie en niet het vastleggen van bodembestemmende uitvoeringsplannen. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is de uitwerking van deze methodiek op het niveau Vlaanderen. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke structuur van Vlaanderen aangegeven als een kader waarin de ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is immers essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen. Deze ruimtevragen hebben ook hun invloed op de twee andere bestemmingsniveaus, met name het provinciale en het gemeentelijke niveau.

De samenwerking tussen de drie bestuurlijke niveaus (gewest, provincie en gemeente) dient te gebeuren op basis van het subsidiariteitsprincipe⁴. Beslissingen moeten dus genomen worden op het meest geschikte niveau. Lagere niveaus zullen zich richten naar het kader en de beperkingen van het hoger niveau en dit verder verifiëren en uitwerken.

Voor de opmaak van het GRS Hoeilaart is het derhalve van groot belang om de krachtlijnen van deze bovengemeentelijke structuurplannen, en dus in de eerste plaats het RSV, met kennis van zaken in te schatten. In wat volgt worden de verschillende structuurbepalende componenten die in het RSV specifiek betrekking hebben op Hoeilaart of zijn onmiddellijke omgeving uitvoerig behandeld.

⁴ De bevoegde overheid die zich bezighoudt met die materies die geëigend zijn om op het bewuste niveau geregeld te worden.
1864/ 080105/gt.edv

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

Hoeilaart behoort tot het buitengebied

Niettegenstaande Hoeilaart deel uitmaakt van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel wordt de gemeente niet tot het Vlaams stedelijk gebied van Brussel gerekend. In de delen van de gemeenten waar de zogenaamde groene gordel aanwezig is, wordt een buitengebied beleid gevoerd. Hoeilaart valt binnen deze reeks van gemeenten. Dit betekent dat enkel die ontwikkelingen in de gemeente kunnen worden uitgevoerd die de lokale vraag en behoefte van de gemeente volgen. Dit geldt in het bijzonder met betrekking tot woningbouw en bedrijvigheid.

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

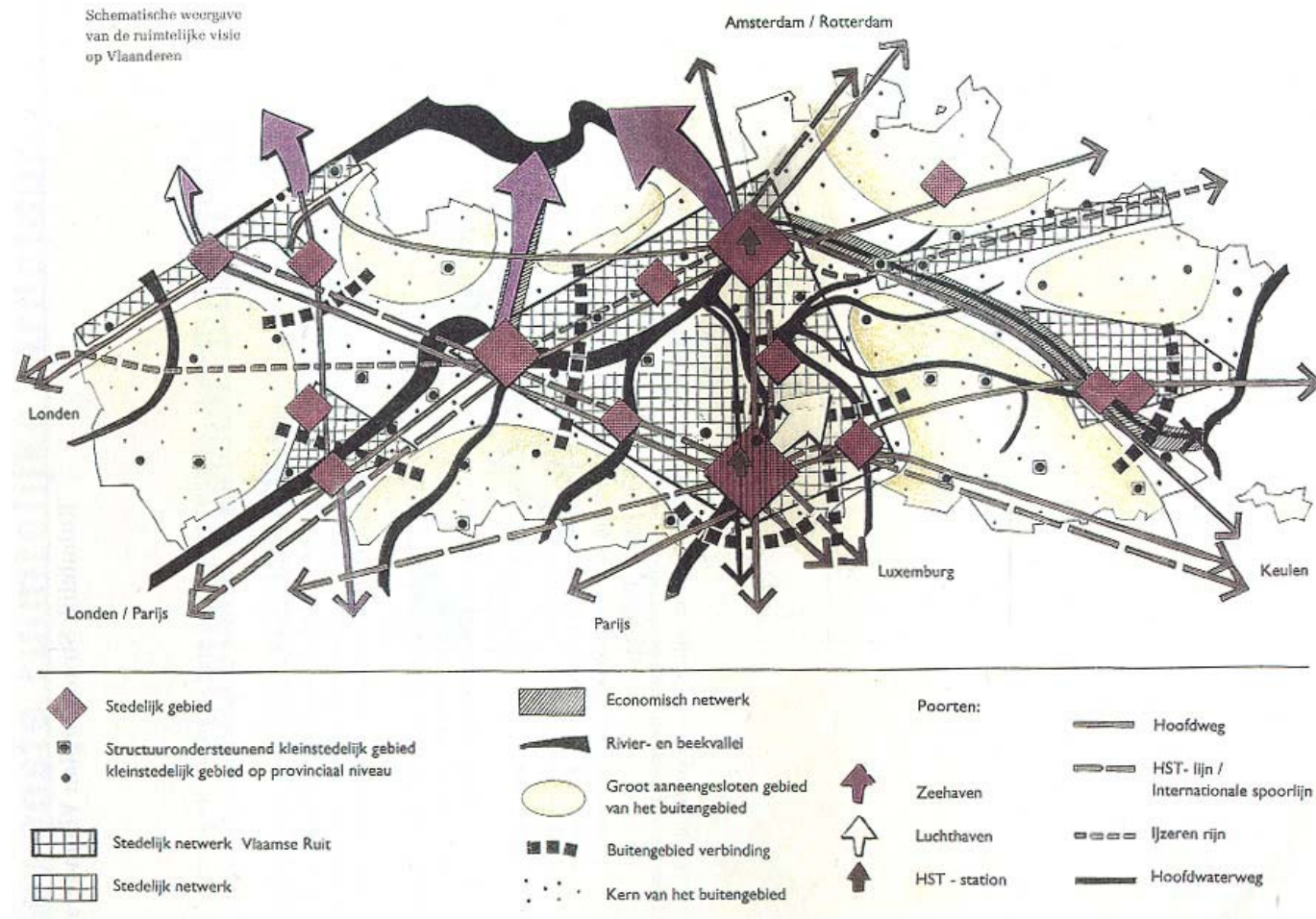
Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

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

Hoeilaart binnen de Vlaamse lijninfrastructuur

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

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



Figuur 4 : Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

7.1.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT

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

In deze samenvatting trachten we kort de gegevens te overlopen die van belang zijn voor de gemeente Hoeilaart. In onderstaande beschrijving beperken we ons dan ook tot de elementen waar we rekening mee zullen houden bij de opmaak van dit GRS.

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

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

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

Open ruimte

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

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

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

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

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

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

- Landschappelijke bakens

Nederzettingsstructuur

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

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

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

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

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

Ruimtelijk-economische structuur

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

Ruimtelijke structuur mobiliteit

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

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

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

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

Gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie

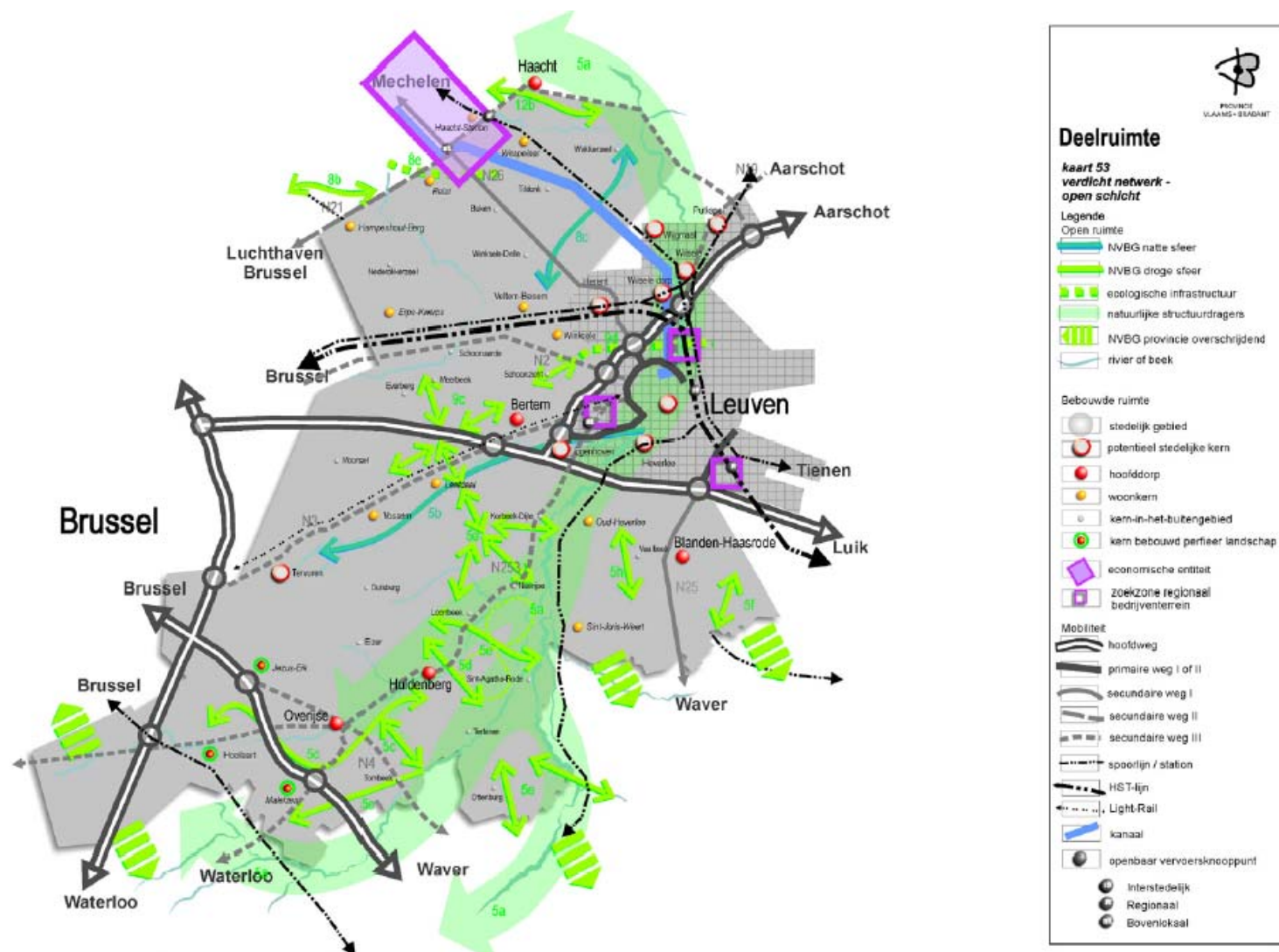
De provincie wil een toeristisch-recreatief netwerk uitwerken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt. Hoeilaart maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk rond Brussel. Dit betekent dat enerzijds de toeristisch-recreatieve structuur zal worden uitgebouwd en dat anderzijds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

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

Hoeilaart in de deelruimte verdicht netwerk

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

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



Figuur 5 : Verdicht netwerk – open schicht

Bron : PRS Vlaams-Brabant

7.1.3. GEWESTPLAN

Aangezien Hoeilaart beschikt over een Algemeen Plan van Aanleg (APA), is het gewestplan niet van toepassing.

7.1.4. ALGEMEEN PLAN VAN AANLEG

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

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

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

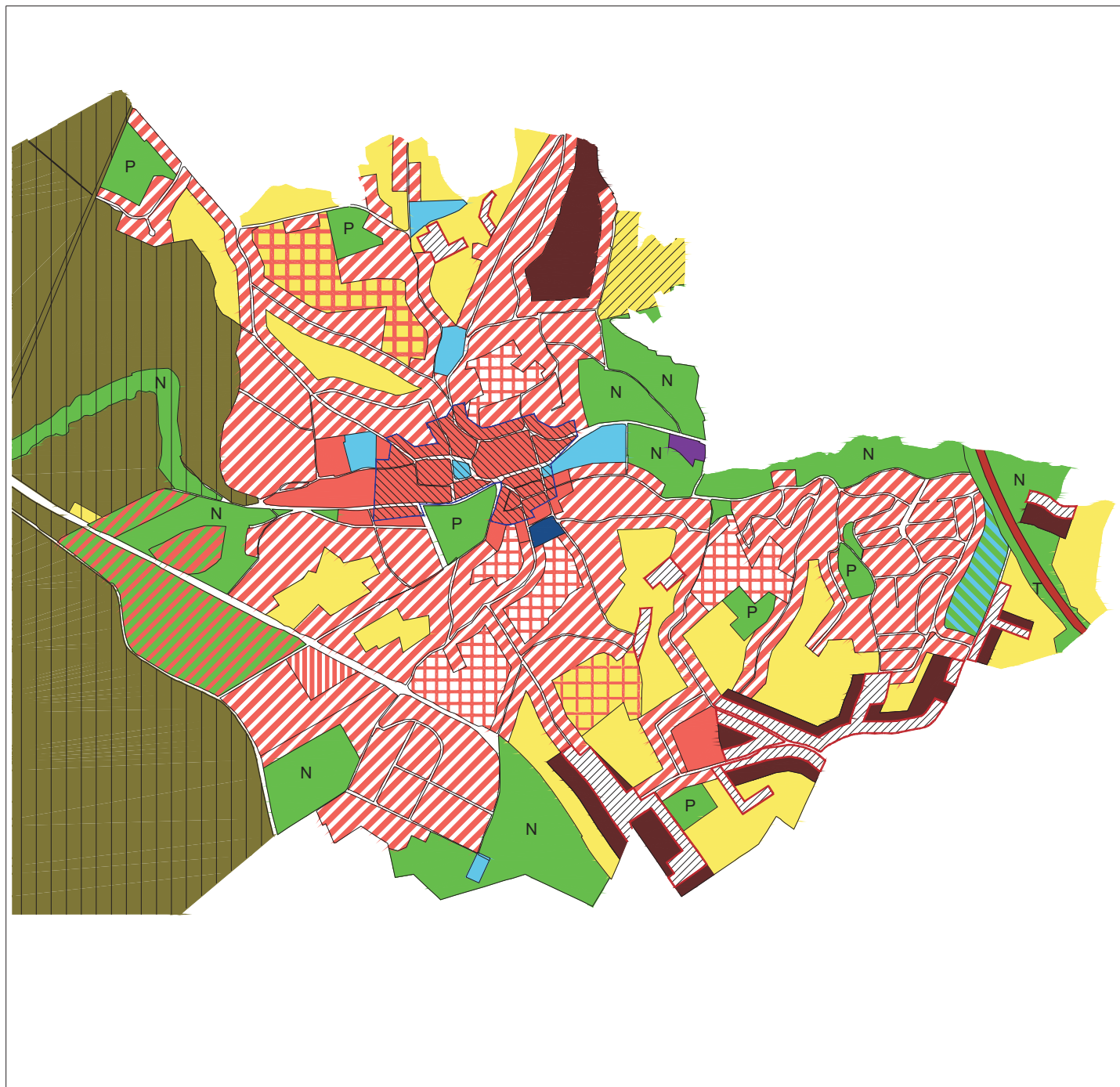
Ten opzichte van het gewestplan zijn in het APA volgende bestemmingswijzigingen doorgevoerd:

- Een gedeelte van het 'woongebied' van de kern werd als 'kern van de bebouwde kom' aangeduid. In deze zone kunnen woongebouwen max. 4 niveaus tellen, in plaats van 2 woonlagen in de rest van de gemeente.
- Het landelijk woongebied ten oosten van de Veldstraat werd omgezet in woongebied.
- Woonlinten, die op het gewestplan buiten het 'landelijk woongebied' vielen, werden in 'afwerkingsgebied' opgenomen. In het zuidoosten van de gemeente waren deze linten op het gewestplan als 'serregebied' ingekleurd. Daar voorziet het APA opnieuw 'serregebied' achter deze afwerkingsgebieden. Het 'agrarisch gebied' tussen de Jezus – Eikstraat en de Koedaalstraat is omgezet naar 'serregebied'. De voorschriften van het APA voor 'serregebied' voorzien de mogelijkheid om bestaande woningen te vervangen en om serrebedrijven om te schakelen naar para - agrarische of tuinbouwbedrijven of naar ambachtelijke bedrijven.
- Het 'agrarisch gebied' tussen de J.B. Blommaertstraat en de Watertorenstraat werd 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen'.

- Langs de Hazendreef werd een deel van het 'natuurgebied' als 'zone voor gemeenschapsvoorzieningen' ingekleurd.
- Het 'agrarisch gebied' tussen Blijde Inkomstlaan en Jos Kumpsstraat is omgezet naar 'zone voor openluchtsport met beperkte accommodatie'.
- De 'zone voor openbaar nut' tussen C. Melottestraat, G. Huynenstraat en IJzerstraat is omgezet naar 'woongebied met speciaal statuut'. In dit gebied gelden de regels van het 'landelijk woongebied', maar werd er tevens een maximum densiteit van 8 woningen per ha voorzien.

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

Tot slot vermelden we dat het APA een aantal minimale kavelbreedtes en maximale densiteiten vooropstelt. In 'woongebieden' en 'woonuitbreidingsgebieden' gelden minimale kavelbreedtes van 6 m voor gesloten bebouwing, 10 m voor halfopen bebouwing en 18 m voor open bebouwing. In 'woongebieden met landelijk karakter' wordt dit resp. 7,11 en 20 m. Voor de 'reservegebieden voor woonwijken' en de 'woonparken' wordt een maximale densiteit van resp. 25 en ± 5 woningen per ha voorzien.



- Woongebied
- Woongebied met landelijk karakter
- Woonuitbreidingsgebied
- Reservegebied voor woonwijken
- Woongebied met speciaal karakter
- Afwerkingsgebied
- Kern van de bebouwde kom
- KMO-gebied
- Agrarisch gebied
- Openluchtsport met beperkte accommodatie
- Bosgebied
- N Natuurgebied
- P Parkgebied
- T Bufferzone
- Landschappelijk waardevol gebied
- Serregebied
- Zone voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorziening
- Reservatie- en erfdienstbaarheidsgebied
- Bestaande autosnelweg - snelverkeersweg



7.1.5. BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG

De volgende BPA's zijn van toepassing:

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

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

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

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

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

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

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

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

Volgende BPA is in opmaak:

BPA "Dorpskern"

- ligging: gelegen tussen de Victor Mertensstraat, Overijsesteenweg, Koldamstraat, E. Vandenbroeckstraat, Henri Caronstraat, J.B. Charlierlaan, J. Jolystraat, Gemeenteplein en J. Denayerstraat
- bestemming APA: kern van de bebouwde kom
- bestemming BPA: gemengde bestemming met onder andere wonen, gemengde functies, grootwinkels, parkeren, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen
- opmerking: oorspronkelijk BPA was vernietigd door de Raad van State

7.1.6. RUIMTELIJK BELEID BUURGEMEENTEN

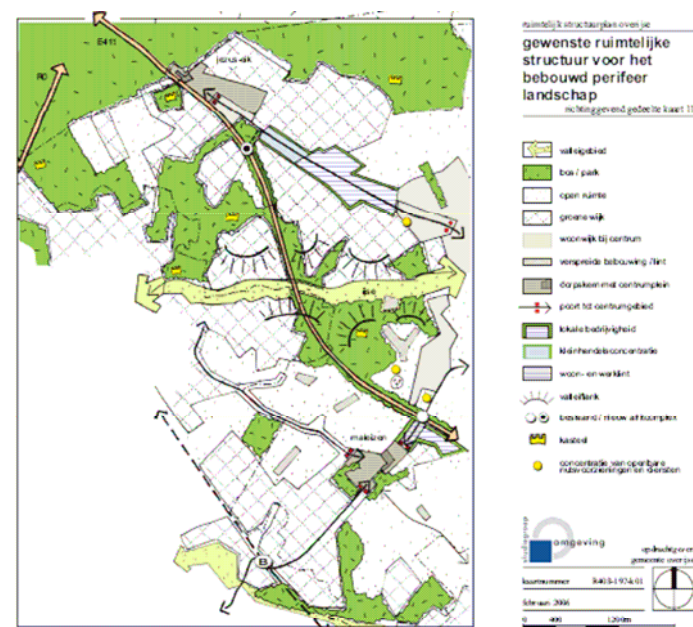
Wij beperken ons hier tot de Vlaamse buurgemeenten en met name Overijse. Sint-Genesius-Rode grenst weliswaar ook aan Hoeilaart, maar het betreft hier het grensoverschrijdende Zoniënwoud.

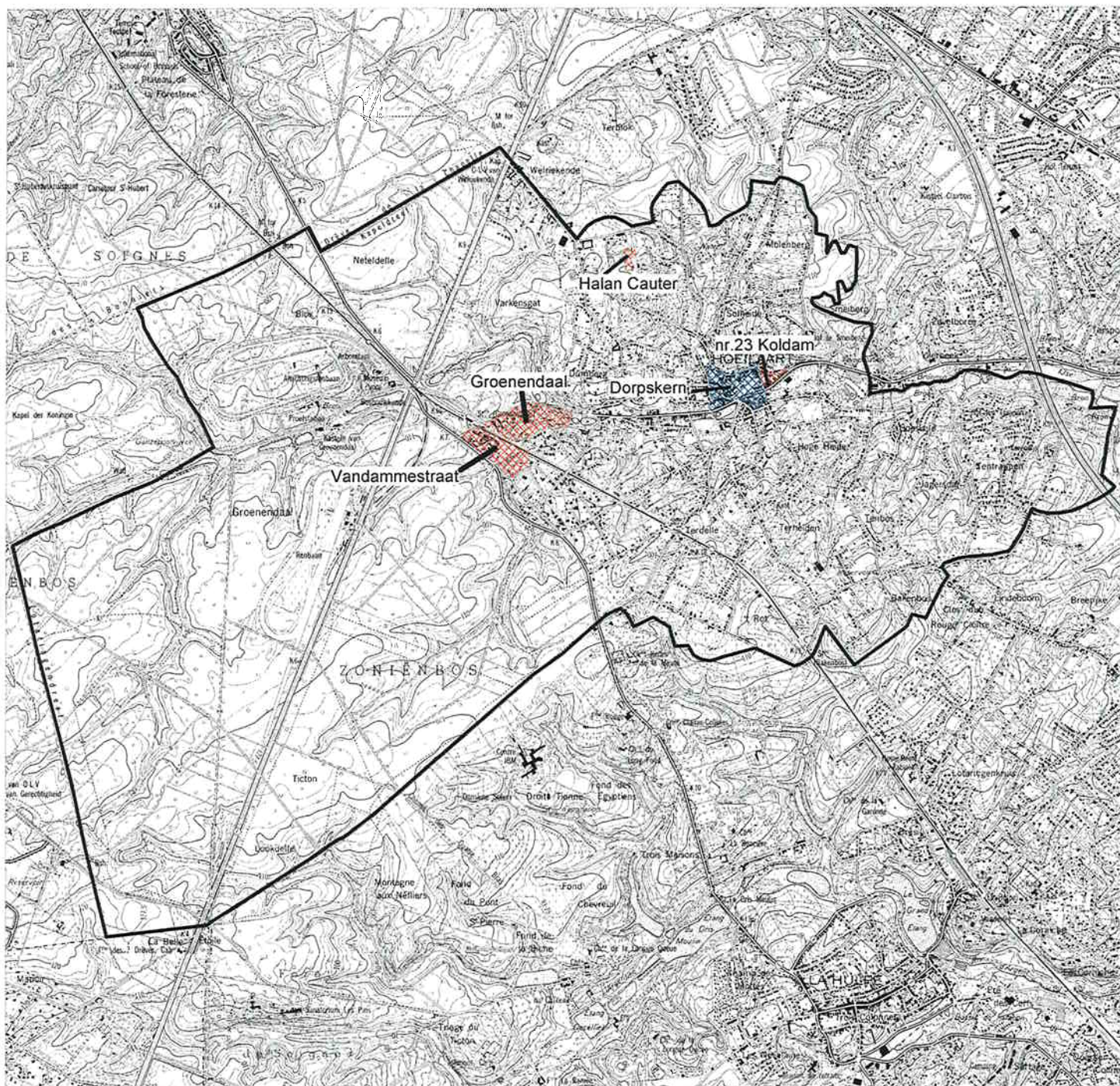
Overijse

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

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

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





7.2. SECTORAAL BELEID

7.2.1. VEN

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

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

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

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

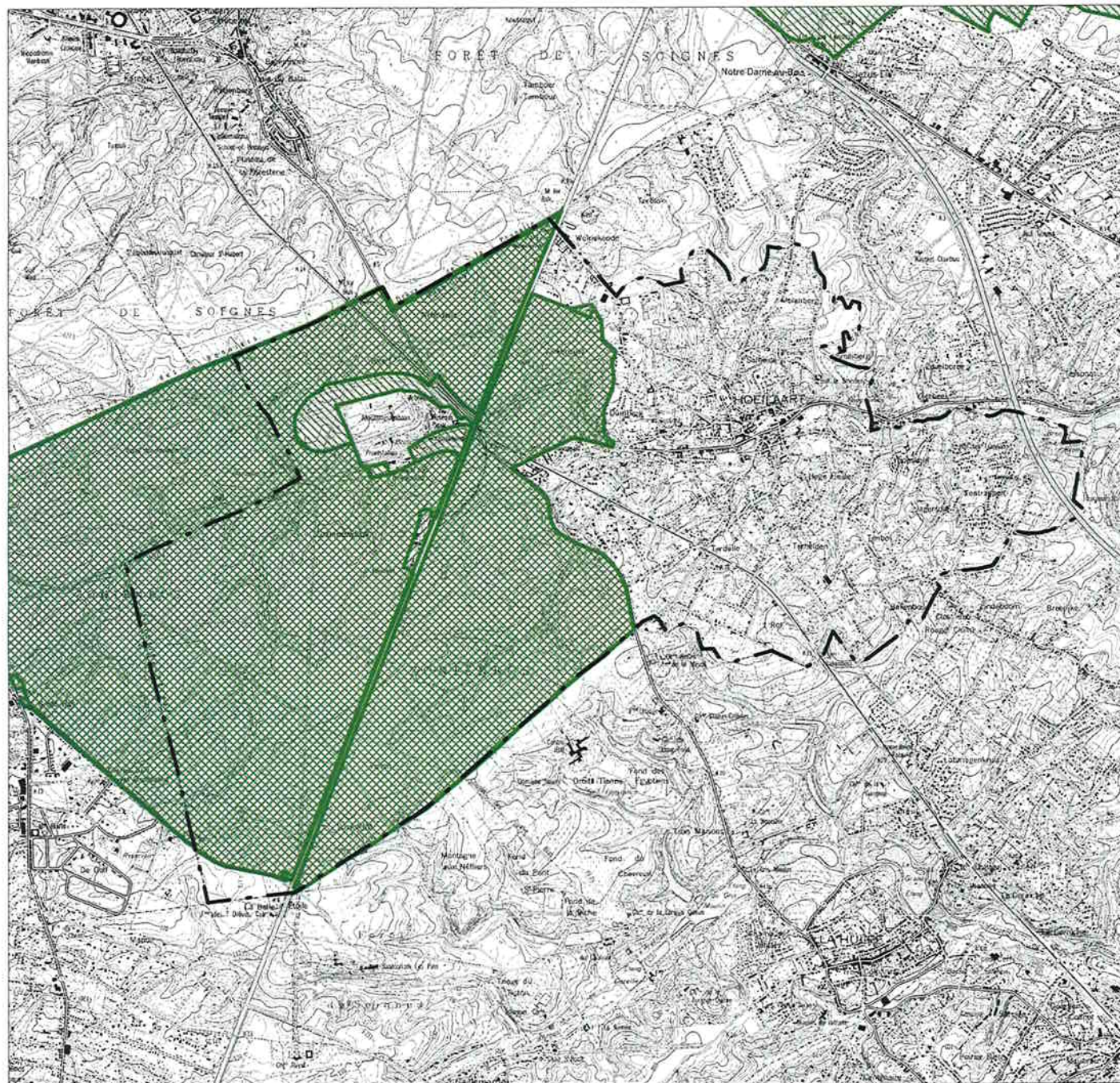
Vermeldenswaardige soorten zijn grote weerschijnvlinder, fluiters, middelste bonte specht, witte rapunzel en lelietje-van-dalen.

7.2.2. HABITATGEBIEDEN

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

15
Habitat- en VEN-gebieden

-  Habitatgebied
-  VEN - gebied



7.2.3. LANDINRICHTINGSPROJECT BRABANTS PLATEAU

Voorstudie landinrichtingsproject

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

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

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

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

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

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

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

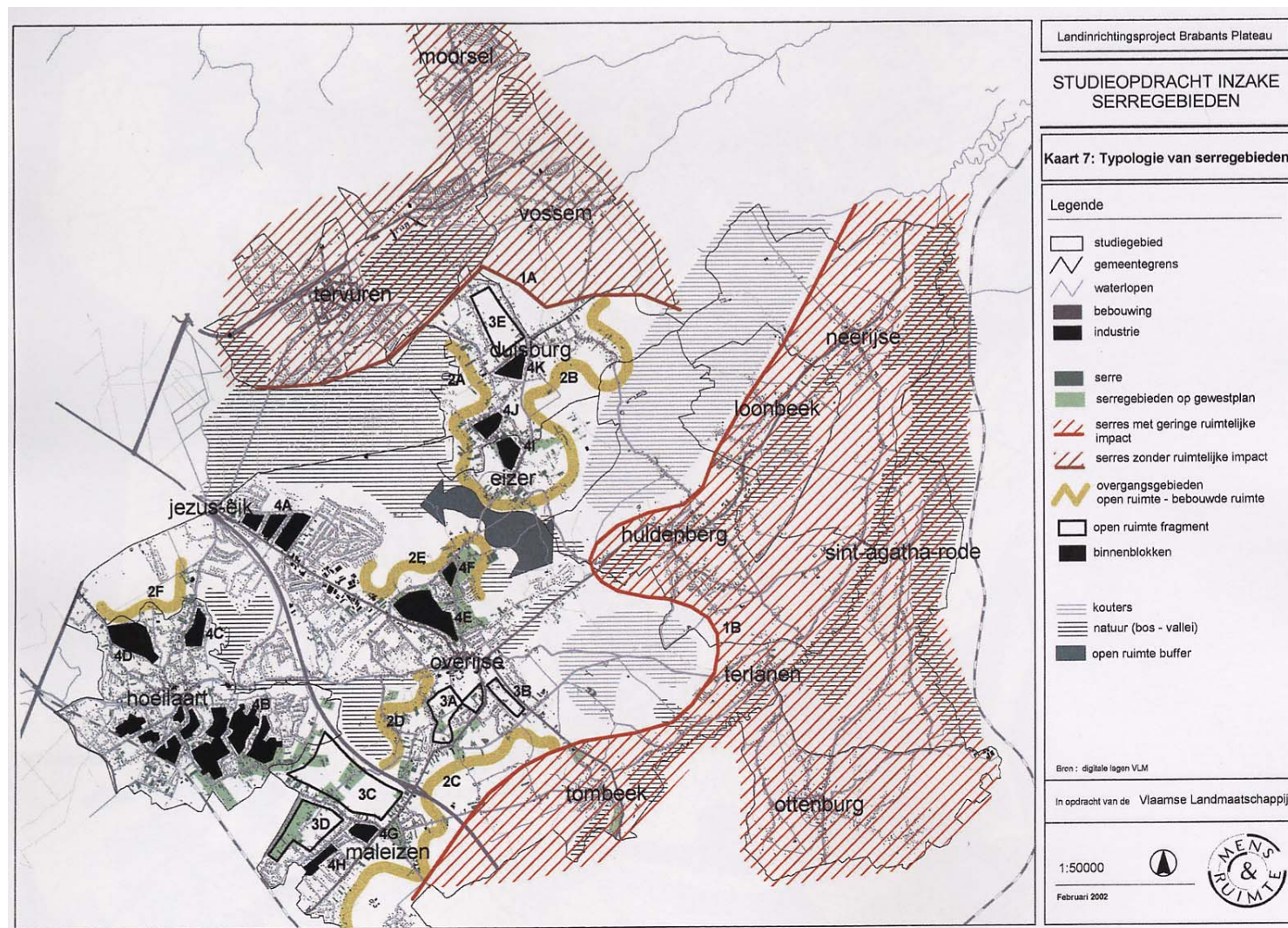
7.2.4. STUDIE SERREGEBIEDEN BRABANTS PLATEAU

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

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

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

- Overgangsgebieden zijn zones waar de bebouwde ruimte overgaat in de open ruimte. Te Hoeilaart werden twee gebieden van dit type onderscheiden, nl. Hoeilaart – Rouge Cloître (2F) en Hoeilaart – Koedal (2G)
- Open ruimte fragmenten zijn open ruimtes van enige omvang, met nog een zeker open ruimte gevoel, maar ingesloten door harde grenzen (lintbebouwing, infrastructuur). Dit type komt niet voor te Hoeilaart.
- Binnengebieden zijn open ruimte restgebieden van beperkte omvang, sterk in gesloten door bebouwing. Vele van deze gebiedjes hebben een kleinschalig, 'rommelig' grondgebruik (vertuining, bosjes, ruigte, hobbylandbouw, verwaarloosde boomgaarden,...) of hebben specifieke kenmerken (steile helling, natte beekvallei). Hoeilaart telt drie zulke gebieden, nl. Cluster van binnengebieden Hoeilaart Zuid (4B), Binnengebied Hoeilaart Molenberg (4C) en Binnengebied Hoeilaart W. Degreefstraat (4D)



Figuur 6 : Studie serregebieden Brabants Plateau

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

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

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

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

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

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

7.2.5. GROND- EN WOONBELEID VLAAMS-BRABANT

Vlabinvest, het investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in de provincie Vlaams-Brabant, is een initiatief van de Vlaamse Regering dat een antwoord wil bieden aan het probleem van de sociale verdringing in een aantal Vlaams-Brabantse gemeenten van het Brussels randgebied. In een eerste fase werd een programma gelanceerd met als doel op korte termijn een aantal huurwoningen te bouwen in een werkingsgebied waartoe ook de gemeente Hoeilaart behoort⁵. Nu worden ook koopwoningen gerealiseerd. Vlabinvest werkt, om zijn doelstellingen te verwezenlijken, samen met de gemeenten⁶ in de Brusselse rand, sociale huisvestingsmaatschappijen⁷, de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, Haviland, het Vlaams Woningfonds, de provincie Vlaams – Brabant en de VZW De Rand.

⁵ VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ, *Landinrichtingsproject Brabants Plateau - Voorstudie*, p.51.

⁶ Drogenbos, Hoeilaart, Kraainem, Linkebeek, Overijse, Tervuren, Wemmel en Wezembeek – Oppem.

⁷ Providentia, Elk Zijn Eigen Huis, Brabantse Huisvestingsmaatschappij, Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting, Huisvesting Zennevallei, en SBK.

7.2.6. REGIONAAL LANDSCHAP ZENNE, ZUUN, ZONIËN

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

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

7.2.7. GEWESTELIJK EXPRESSNET BRUSSEL (GEN)

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

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

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

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

7.2.8. REGIONET BRABANT-BRUSSEL

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

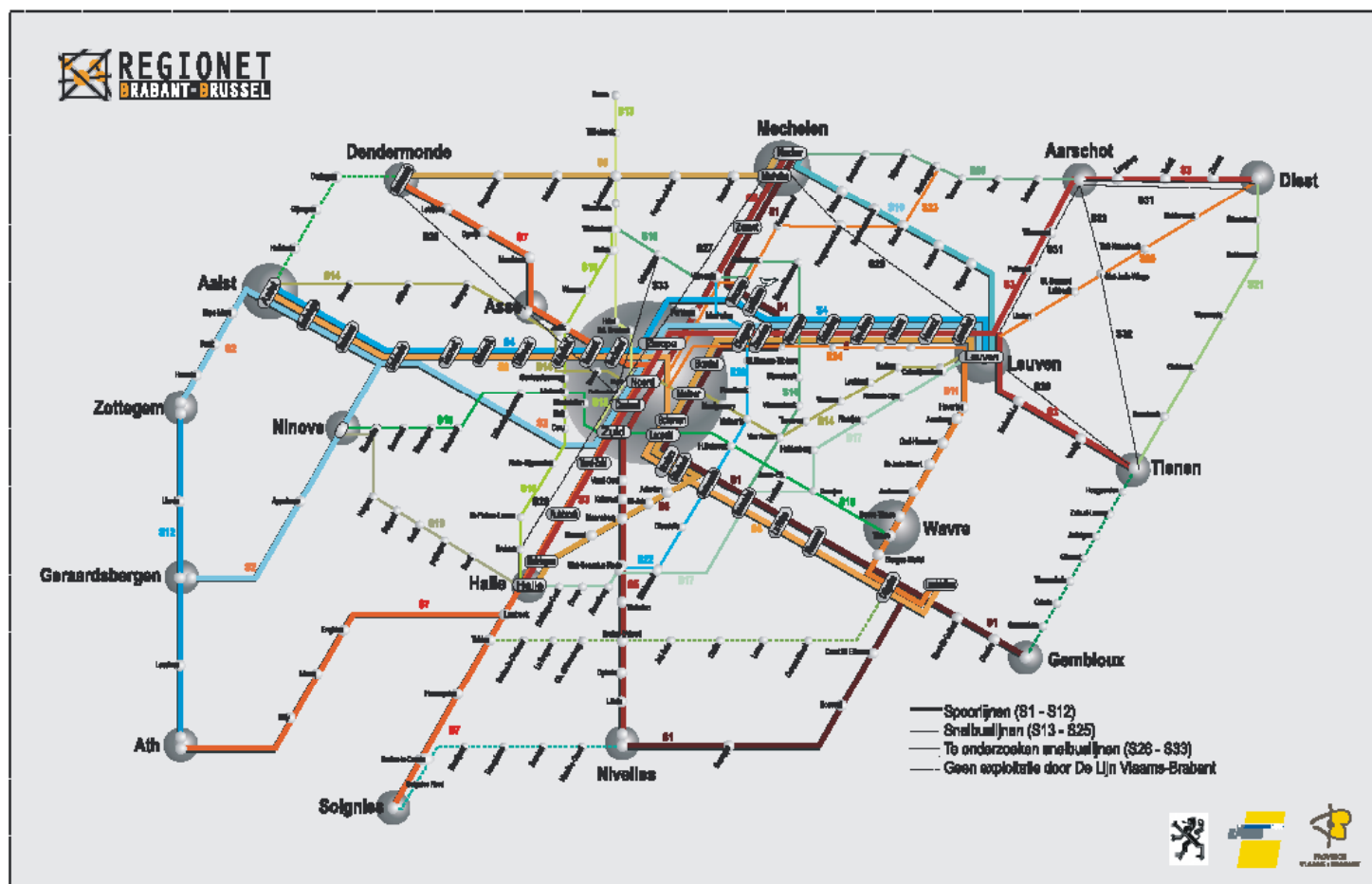
Waar het GEN sterk de nadruk legt op radiale verbindingen naar één centrale pool (Brussel), wilde het BB – net ook kriskras verbindingen binnen de netwerkstad (een kluwen van aantrekkings- en ontwikkelingspolen in de ruimere omgeving

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

Volgende lijnen doen het grondgebied van Hoeilaart aan :

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

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



Figuur 7 : RegioNet Brabant – Brussel

7.2.9. STREEFBEELD R0

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

Doorrekening multimodaal model

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

- Optimalisatie kruispunten Vierarmen, Leonard en Groendaal
- Afkoppelen Welriekende Dreef
- Afkoppelen (werf)toegang F. Verbeeckstraat
- Knippen Duboislaan
- Afkoppelen Jezus-Eik en vervangen door Brabandtlaan
- Vlaktedreef knippen

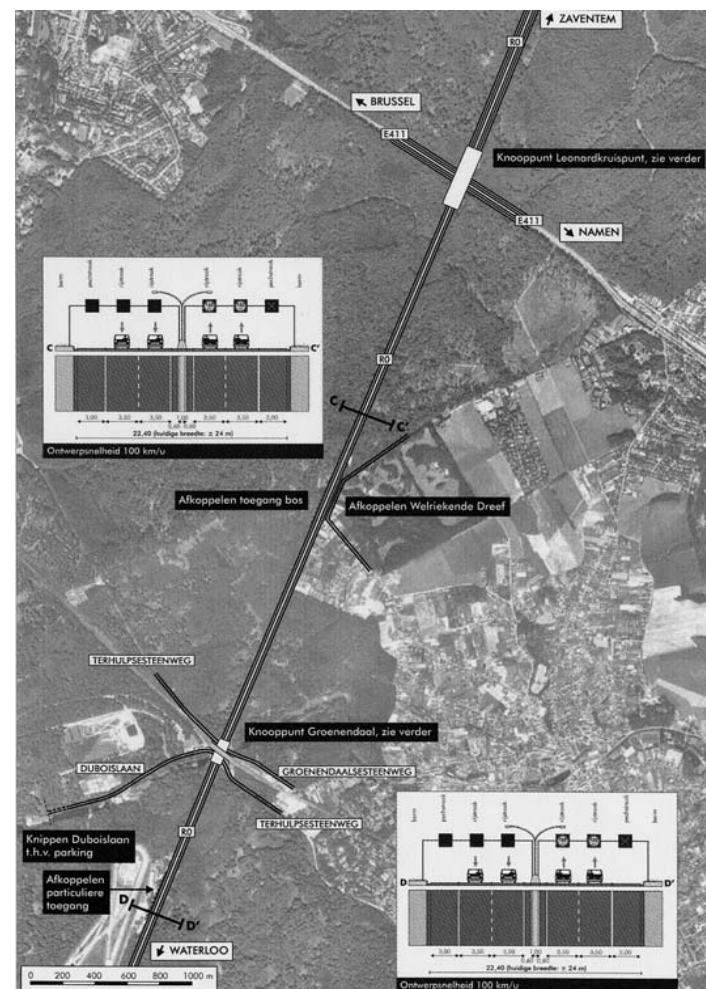
Volgende maatregelen hebben een negatief effect:

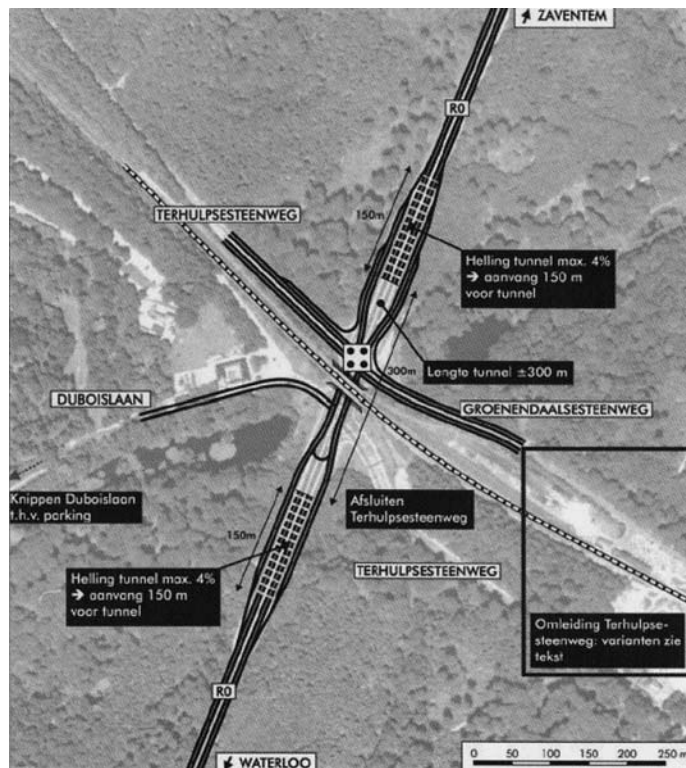
- Volledig afsluiten op- en afritten Vierarmen
- Gedeeltelijk afsluiten op- en afritten Vierarmen
- Capaciteit wegsectie R0 tussen Leonard en Vierarmen verhogen
- Afkoppelen Jezus-Eik zonder nieuwe aansluiting Brabantlaan + knip Vlaktedreef
- Afsluiten Wezembeeklaan

Ontwerp streefbeeld R0

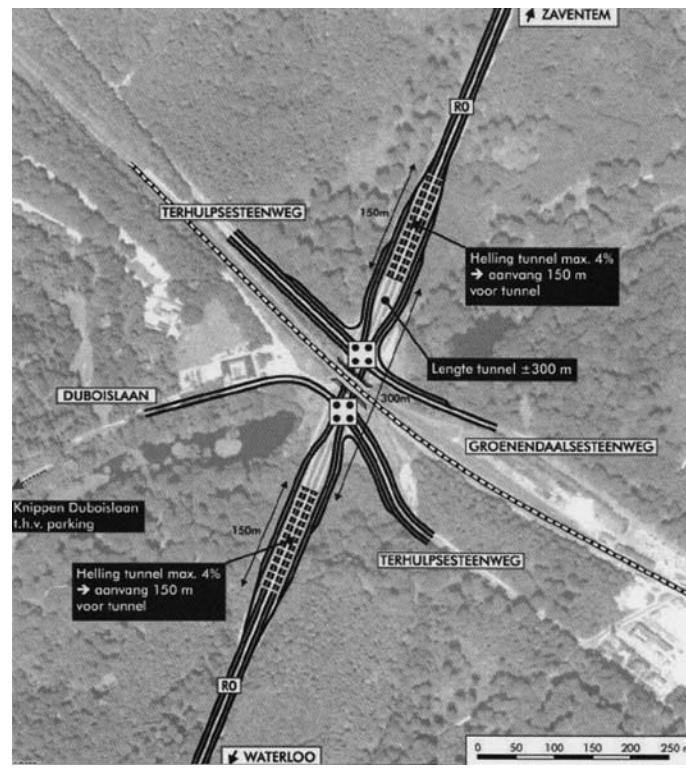
Op basis van de bevindingen vanuit het model werd het ontwerp streefbeeld voor de R0-oost, E411 en N4 uitgewerkt. Voor Hoeilaart zijn volgende ingrepen op de R0 van belang:

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





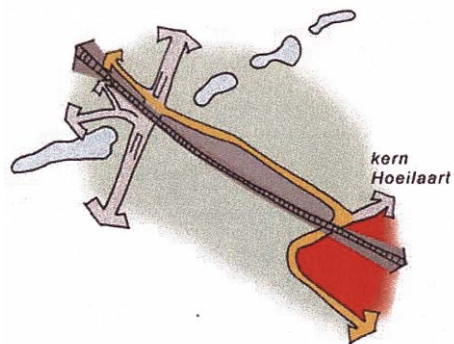
VEREENVOUDIGING GROENENDAAL OPTIE 1



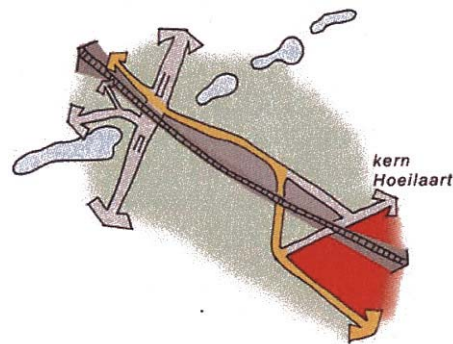
VEREENVOUDIGING GROENENDAAL OPTIE 2

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

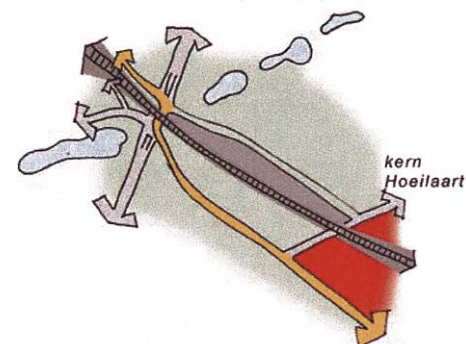
- Variant 1 : Aansluiting van Terhulpsestwg op Groenendaalsestwg via vernieuwde tunnel Ildefonse Vandammestraat
- Variant 2 : Aansluiting van Terhulpsestwg op Groenendaalsestwg via nieuwe tunnel
- Variant 3: Aansluiting van zowel Groenendaalsestwg als Terhulpsestwg via vernieuwde tunnel Ildefonse Vandammestraat



VARIANT 1



VARIANT 2



VARIANT 3

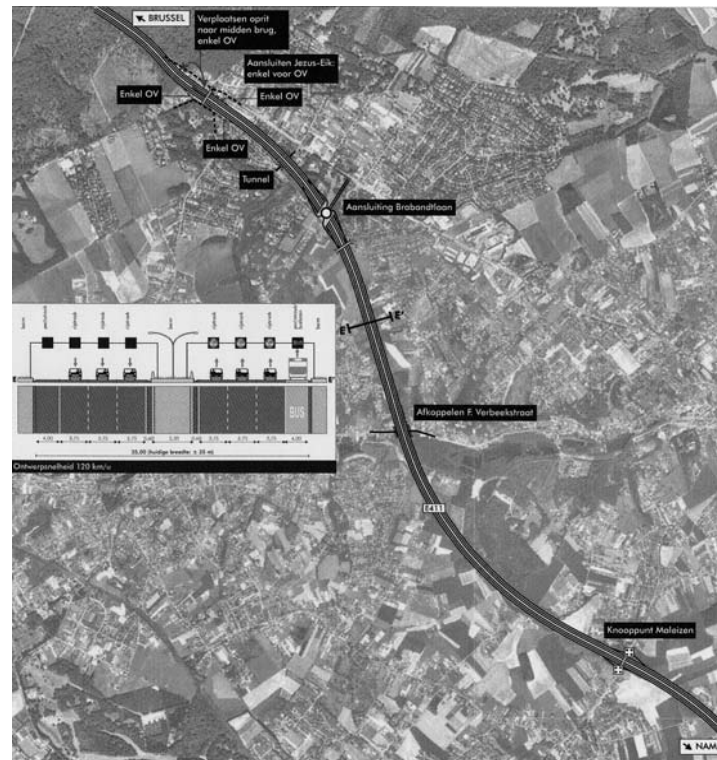
Variant 2 verdient de voorkeur omwille van een aantal belangrijke voordelen. Zo blijft de stationsomgeving Groendaal goed bereikbaar en gespaard van extra aanpassingswerken, er wordt ten zuiden van de spoorweg een groot stuk van de Terhulpsestwg opgeheven zodat daar bos vrijkomt en het knooppunt Groenendaal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

Ontwerp streefbeeld E411

Op de E411 is een herschikking van de knooppunten voorzien:

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

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



7.2.10. BESCHERMDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN

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

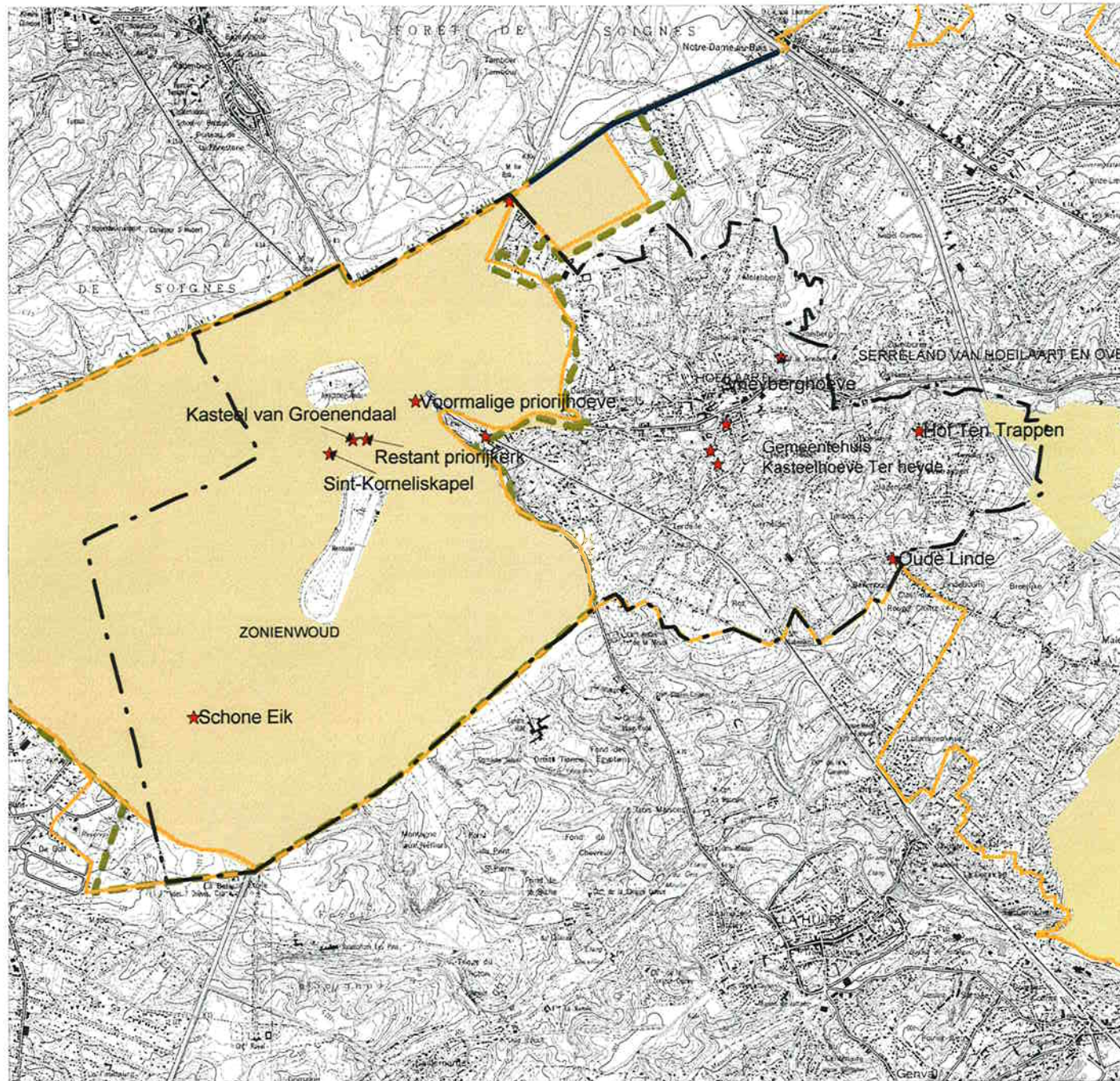
De beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten en monumenten in Hoeilaart zijn:

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

Tabel 17 : Beschermde monumenten en landschappen Hoeilaart

16
Landschapsatlas

-  Puntrelict
-  Lijnrelict
-  Ankerplaats
-  Relictzone
-  Traditioneel landschap



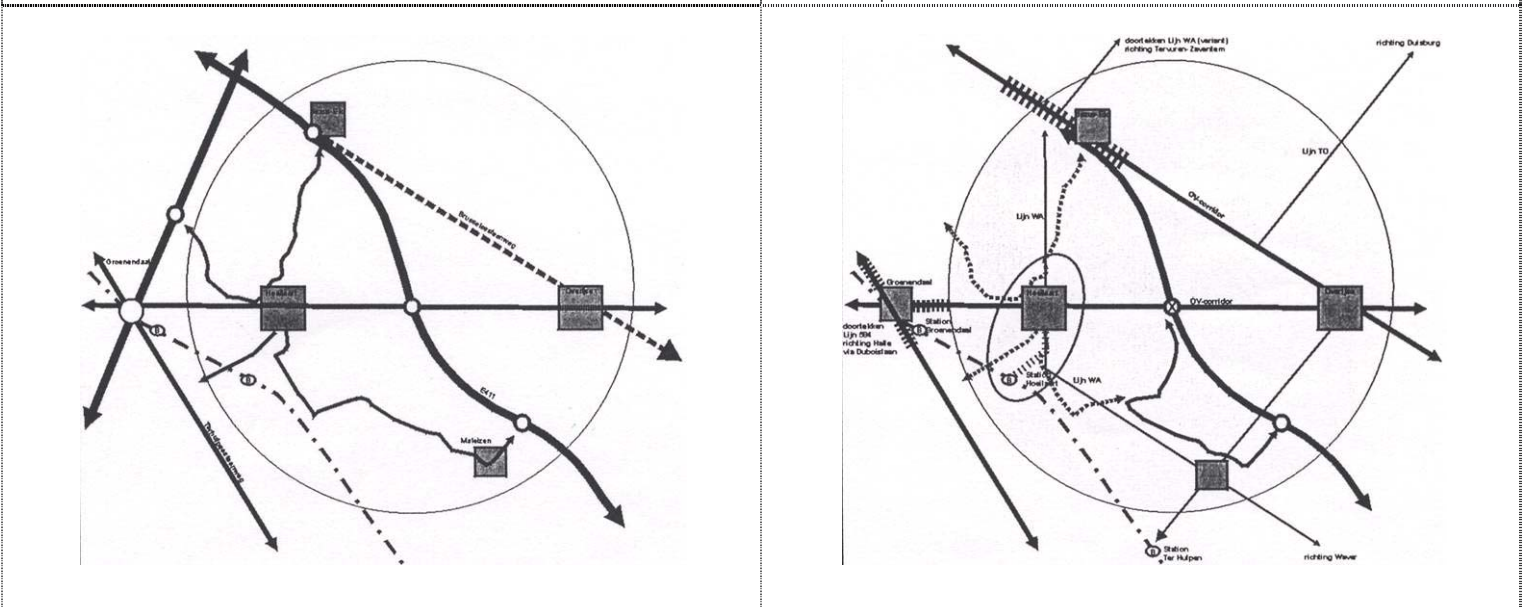
7.2.11. GEMEENTELIJK MOBILITEITSPLAN

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

Het **trendscenario**: Hoeilaart in de rook van Brussel: Hoeilaart en Overijse groeien verder naar elkaar toe. Beide kernen worden diffuus ontsloten naar het hoofdwegennet.

Het **duurzaam scenario**: gebundeld model – Groene bipool Hoeilaart - Overijse langs een openbaarvervoercorridor:

- beperkte groei buitengebied, accent op centrumgebied
- Hoeilaart blijft diffuus ontsloten richting Brussel, dosering Waversesteenweg met Kumpsstraat als omleidingsweg
- Multimodale ontsluiting van Hoeilaart, IJsevallei fungeert als openbaarvervoeras



Figuur 8 : opties mobiliteitsplan

Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart

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

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

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

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

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

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

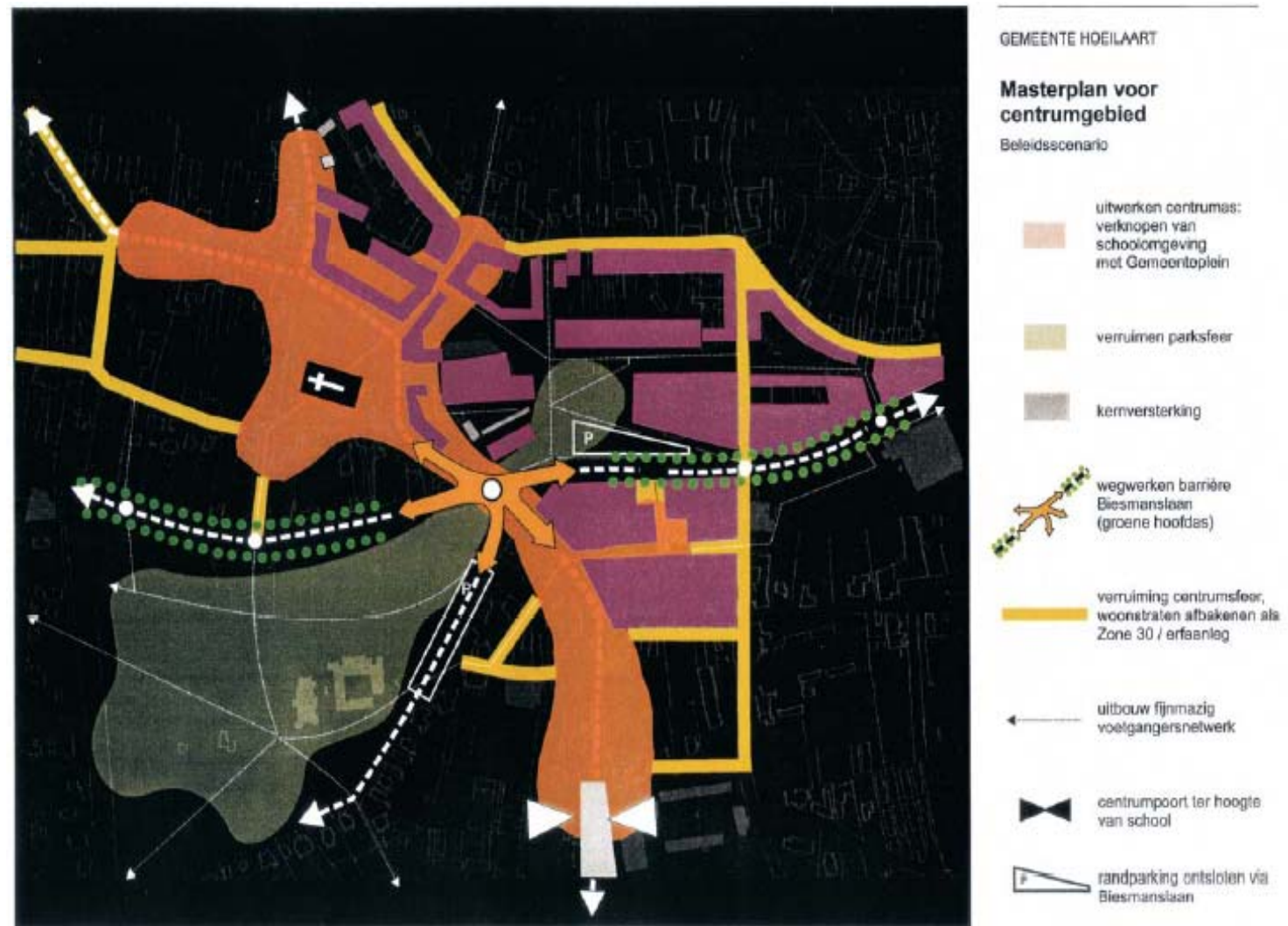
Het kruispunt Groenendaal fungeert als 'poort' tot Hoeilaart en het Zoniënwoud en wordt ingericht i.f.v. een veilige oversteek voor fietsers en voetgangers (brug). Ook de herinrichting van de Terhulpssteenweg is een belangrijke strategische actie van het beleidsplan.

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

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

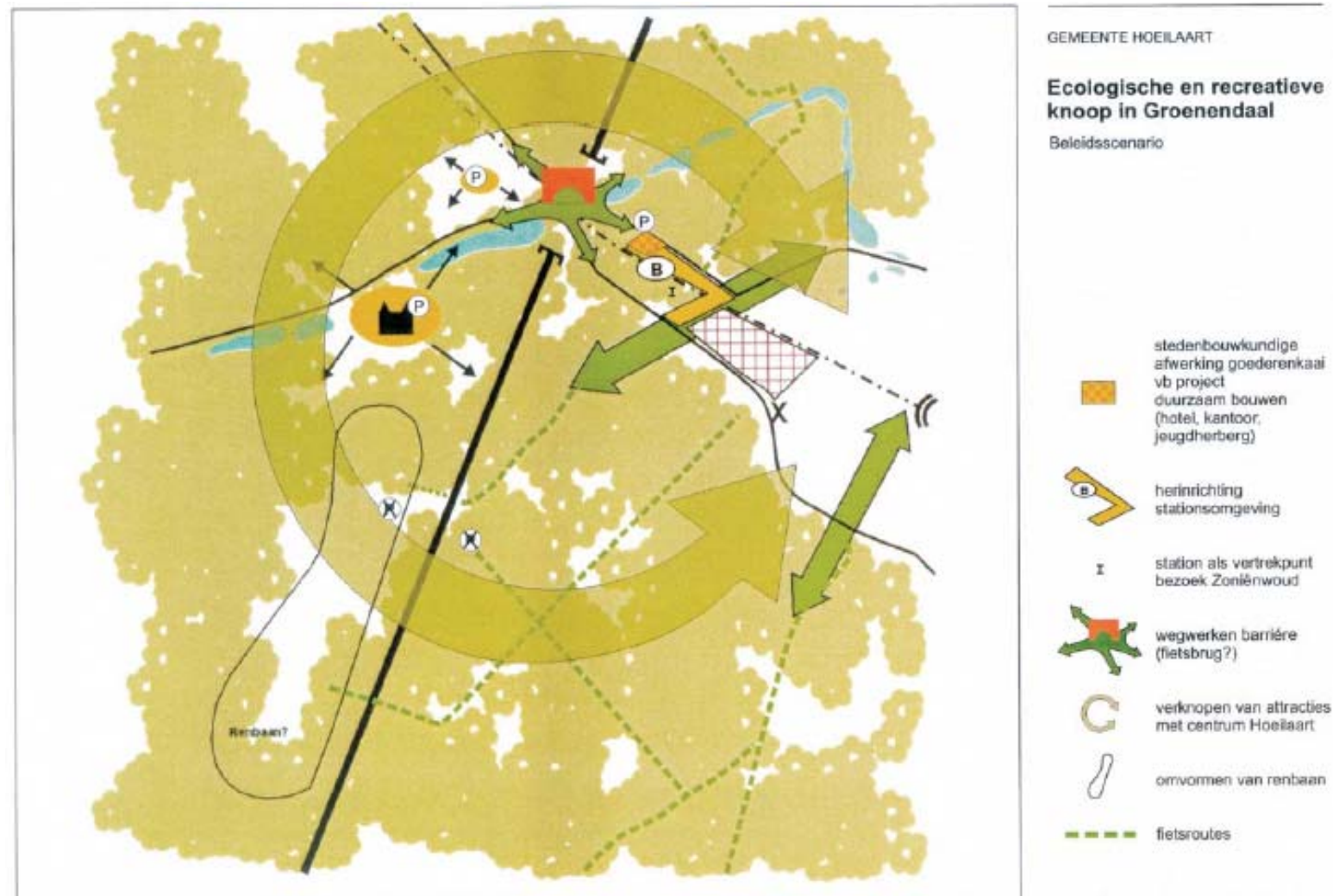
Via een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk worden de verschillende woonwijken naar het centrum van Hoeilaart ontsloten.

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



Figuur 9 : Masterplan centrumgebied

Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart



Figuur 10 : Ecologische en recreatieve knoop in Groenendaal

Bron: mobiliteitsplan Hoeilaart

7.2.12. GEMEENTELIJK NATUURONTWIKKELINGSPLAN (GNOP)

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

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

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

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

Knelpunten i.v.m. de ruimtelijke ordening

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

Bodemverstoring door recreatie

- Storende beplantingen (veel uitheemse planten)

Versnippering

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

- Het bebouwen van de site Mariën zorgt voor een verdere compartimentering van de IJsevallei (*)

Knelpunten die verband houden met de milieukwaliteit

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

Beleidsdoelstellingen

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

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

De mogelijkheden tot instandhouding en verdere ontwikkeling van de beboste zones langs Vlaanderenveldstr en Melottestr onderzoeken
 Netwerk van voetwegen op natuurvriendelijke wijze herwaarderen
 Veiligheid van omwonenden van hooghout garanderen
 Aanleg hoogstamboomgaard Terjansdelle
 Inrichting compensatiegronden 3^e en 4^e spoor

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

7.2.13. GEMEENTELIJKE WOONBEHOEFTESTUDIE

Door de intercomunale Haviland werd in oktober 2002 de gemeentelijke woonbehoeftenstudie afgeleverd. De resultaten van deze studie werden maximaal geïntegreerd in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

7.2.14. DETAILHANDELSSTUDIE

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

Als stedenbouwkundige maatregelen worden voorgesteld:

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

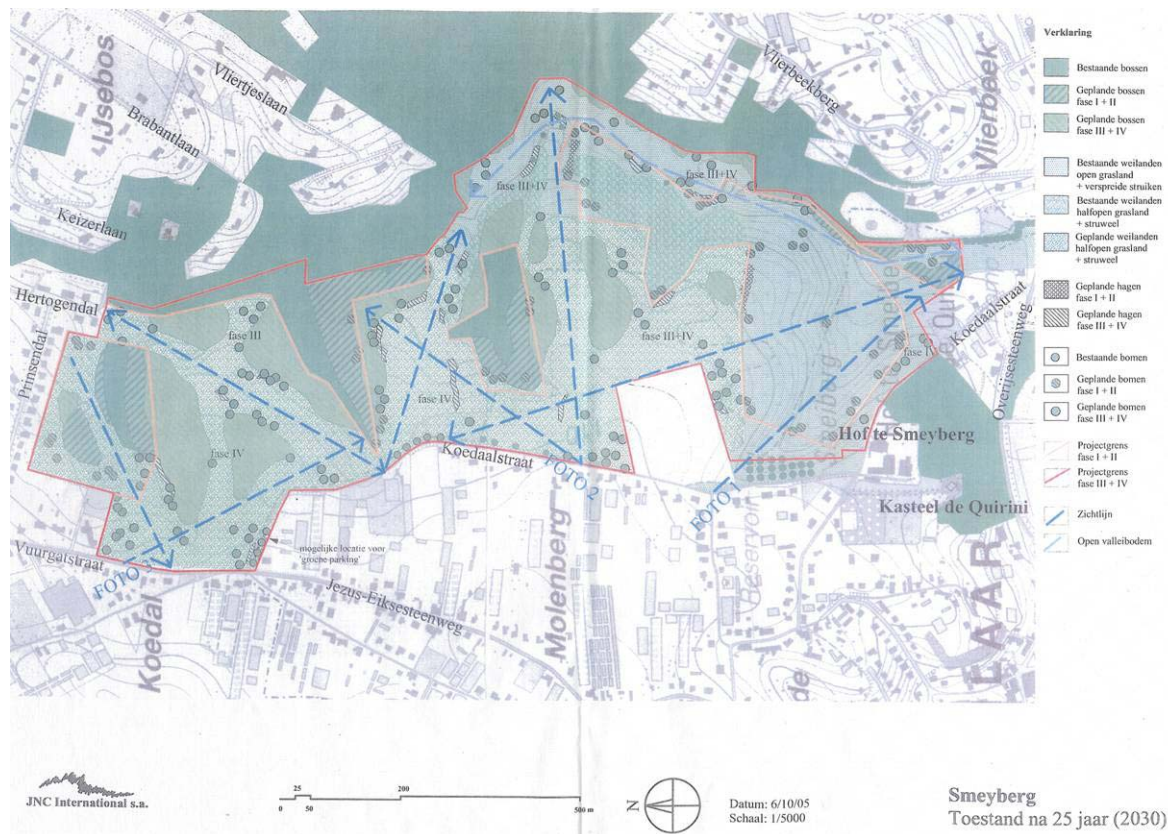
7.2.15. RENBAAN GROENENDAAL

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

7.2.15. PROTOCOL SMEYBERG & KOEDAL

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

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



8. BEHOEFTE

8.1. WOONBEHOEFTE EN CONFRONTATIE MET HET WOONANBOD

In het kader van een gemeentelijk structuurplan is het vooruitberekenen van de bevolking en vooral van het aantal gezinnen belangrijk. De globale bevolkingsprognose geeft een aanduiding over het toekomstig voorzieningenniveau. De gezinsprognose geeft ons een beeld van het toekomstig aantal gezinnen, en dus het aantal bijkomende woongelegenheden. Als basis voor de berekening van de behoeften aan woningen wordt de evolutie van het aantal gezinnen genomen. Het is immers het gezin dat als consument optreedt voor het product 'woning'.⁸

8.1.1. BEVOLKINGSVOORUITZICHTEN

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

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

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

Tabel 19 : bevolkingsprognose Hoeilaart

(*) rechtevenredige berekening van de bevolking

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

⁸ De gemeentelijke woonbehoeftestudie werd opgesteld door de intercommunale Haviland dd oktober 2002. Dit hoofdstuk is een geactualiseerde versie: zo werd de gemeentelijke bevolkingsprognoses opnieuw berekend. Deze herberekening wijkt sterk af van die van Haviland en heeft te maken met het gebruik van recentere en correctere vruchtbaarheidscijfers en mortaliteitscijfers.

8.1.2. GEZINSPROGNOSE

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

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

Tabel 20 : prognose gezinsgrootte Hoeilaart

	2007	2012	2017
Berekening volgens GBS start 2000	4.060	4.143	4.225

Tabel 21 : prognose aantal gezinnen Hoeilaart

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

8.1.3. INWIJ KING VAN NIEUWE VREEMDELINGEN / EUROCRATEN

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

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

Tabel 22 : aandeel en evolutie eurocraten in de gemeente Hoeilaart

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

8.1.4. RAMING BEHOEFTE

1. Demografische behoefte

Voor de raming van de demografische behoefte wordt uitgegaan van de bevolkingsprognose en gezinsprognose, vertrekkende van het jaar 2000. Het aantal bijkomende gezinnen wordt dan berekend voor de periode 2000–2007 en 2007–2012, aangevuld met een bijkomende woningmutatiereserve of frictieleegstand van 3,5%⁹, en verminderd met de leegstand in 2000.

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

Tabel 23 : demografische behoefte

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

2. Vervangings- en woonverbeteringsbehoefte

In Hoeilaart is er geen structureel probleem inzake verkrotting of leegstand. Er zijn geen kernen of buurten die bijzondere aandacht vragen. Oudere woningen worden gespreid over de ganse gemeente gevonden. Oude woningen zijn meestal goed onderhouden. Ze kunnen wel nog verbeterd worden inzake modern comfort. Vele bouwaanvragen voor renovatie of verbouwing betreffen goede woningen die vergroot of aangepast worden aan de noden van de bewoners

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

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

3. Doelgroepenbeleid

Behoefte aan sociale huisvesting

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

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

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

Sociale verdringing tegengaan

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

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

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

Behoefte aan bejaardenhuisvesting

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

1^o voor de rusthuizen: 1 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar; 4 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar; 12 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar; 23 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 89 jaar en 32 woongelegenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder;

2^o voor de serviceflatgebouwen en woningcomplexen met dienstverlening: twee wooneenheden per 100 bejaarden.

Het programmacijfer voor de rusthuizen in Vlaanderen bedraagt maximum 72 736 woongelegenheden, met inbegrip van de bedden in een rust- en verzorgingstehuis die ten gevolge van een reconversieprocedure in ziekenhuizen ontstaan zijn.

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

8.1.5. AANBOD AAN BOUWMOGELIJKHEDEN IN HOEILAART

1. Inventarisatie potentiële bouwgronden

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

CATEGORIE	OPEN	HALFOPEN	GESLOTEN	AANTAL POTENTIËLE PERCELEN
(landelijke) woongebieden langs uitgeruste wegen	215	28	6	249
Goedgekeurde verkavelingen	223	18	8	249 ¹⁰
Goedgekeurde verkavelingen in agrarisch gebied	2	0	0	2
Woonpark (langs uitgeruste weg)	17	0	0	17
Binnengebieden in (landelijk) woongebied	3	90	1	95
Afwerkingsgebieden (langs uitgeruste weg)	14	0	0	14
Bouwmogelijkheden in goedgekeurde BPA's	0	0	50	50
TOTAAL				676

Tabel 24 : inventaris potentiële bouwgronden (toestand 2001)

2. Aanbod aan nog niet – bouwrijp gemaakte gronden (binnengebieden)

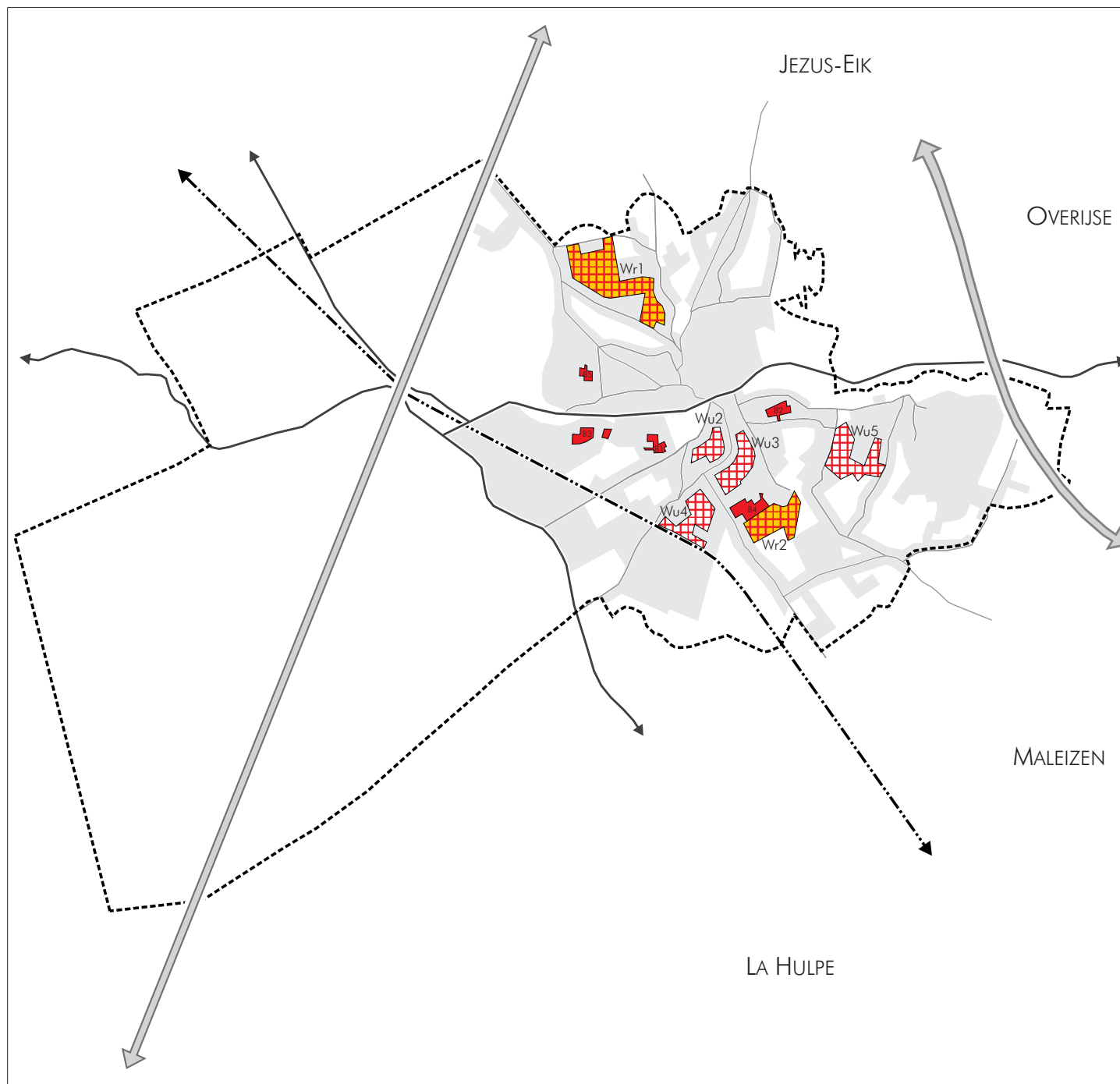
Volgende tabel geeft een detaillering van de verschillende binnengebieden in landelijk woongebied, woonuitbreidings- en woonreservegebied. De percelen in landelijk woongebied werden reeds opgenomen in bovenstaande inventaris. De bouwgrondreserve in Hoeilaart, voor wat betreft de niet – ontsloten gebieden, bedraagt ca. 61ha. Bijna 90% van deze gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied en woonreservegebied. Deze inventaris is niet gewijzigd in de periode 2001-2007. Wel zijn er recent een aantal initiatieven lopende in de binnengebieden in landelijk woongebied.

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

¹⁰ Dit aantal is de laatste jaren lichtjes gedaald: het aantal onbebouwde loten in goedgekeurde verkavelingen bedraagt eind 2006 205, of een vermindering met ca. 45 loten. Dit betreft uiteraard een saldo, in de periode 2001-2006 zijn er zowel loten bebouwd als bijgekomen via nieuwe goedgekeurde verkavelingen.

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

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



17

Inventaris niet uitgerust- onbebouwd binnengebied

-  Bestaande bebouwing
-  Verdichtingsmogelijkheden in woongebied
-  Onbebouwd woonuitbreidingsgebied
-  Onbebouwd woonreservegebied



3. Inventaris projecten sociale huisvesting en andere doelgroepen

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

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

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

4. Reëel beschikbare bouw mogelijkheden

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

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

Categorie	Kavels	30%/10 jaar	60%/10 jaar	2002- 2007	Per jaar	2007- 2012	Per jaar	2012- 2017
Cat. 1 (bouwzone en uitgeruste wegen)	249	75		37	7	38	8	38
Cat. 2 (goedgekeurde verkavelingen)	249		149	74	15	75	15	75
Cat. 3 (woonparken)	17		10	5	1	5	1	5
Cat. 4 (verkavelingen agrarisch gebied)	2		1	1	0	1	0	0
Cat. 5 (binnengebieden)	75		50	0	0	25	10	25
Cat. 6 (afwerkingsgebieden APA)	14		8	4	1	4	1	4
Cat. 7 (goedgekeurde BPA's)	35			0	0	20	4	15
TOTAAL	641	75	220	121	24	168	39	162

Tabel 26 : totaal aantal reëel beschikbare bouwgronden

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

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

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

5. Verdichtingsmogelijkheden

a. Vervanging van bestaande woningen door appartementen

Uit analyse van de bouwvergunningen kan worden afgeleid dat in 1 van de 7 gevallen het een nieuwbouw betreft waar appartementen of meergezinswoningen worden gecreëerd. Het oprichten van of omvormen tot meergezinswoningen is eerder beperkt (nog geen 1% van het totaal aantal afgeleverde bouwvergunningen in een tijdspanne van 10 jaar). Het dient echter te worden gezegd dat de druk om meer appartementen te bouwen ook in Hoeilaart toeneemt. Dit is onder meer het gevolg van de sterke stijging van de prijs van de bouwgronden

b. Verdichtingsmogelijkheden door in voege zijnde plannen van aanleg

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

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

8.1.6. CONFRONTATIE VAN BEHOEFTE EN AANBOD

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

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

tabel 27 : Confrontatie behoefte en aanbod

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

Het belangrijkste besluit is dat er voldoende bouwgrond is in Hoeilaart maar dat er een groot gebrek is aan sociale huisvesting: , sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels.

8.2. BEHOEFTE VOOR BEDRIJVGHEID

8.2.1. ENQUÊTE 2004

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

1. Vraag naar uitbreidingsruimte

Van de 35 onderzochte bedrijven hebben er slechts 5 uitbreidingsplannen op korte termijn. 3 van hen hebben de oppervlakte gegeven waarop ze zouden willen uitbreiden. Deze varieert tussen de 70 en 2.000 m². Van de 5 bedrijven die concrete uitbreidingsplannen hebben, zijn er 4 bedrijven die gronden in eigendom hebben waarop de uitbreiding gerealiseerd kan worden. 2 van de 5 bedrijven geven een concrete planning weer waarop de uitbreiding moet gebeuren (september '04 en 2005), terwijl de andere 3 bedrijven wel uitbreidingsplannen hebben maar nog geen concrete timing kunnen aangeven.

2. Ruimtebehoefte

Slechts weinig van de onderzochte bedrijven zijn op zoek naar een nieuwe locatie. Het merendeel van de "zoekers" haalt mobiliteit aan als reden. Dat blijkt ook als gevraagd wordt naar de eisen in verband met bereikbaarheid. Hierin vallen vooral op dat parkeerplaats en bereikbaarheid, zowel voor auto- als vrachtverkeer, zeer belangrijk zijn. Dit resulteert ook in een duidelijke vraag naar parkeerruimte bij een mogelijk nieuwe vestiging. De gevraagde ruimte door de drie bedrijven bij herlokalisatie bedraagt resp. 1.250, 1.500 en 3.600 m². Voor enkelen is een zichtlocatie ook een belangrijke voorwaarde voor een nieuw terrein.

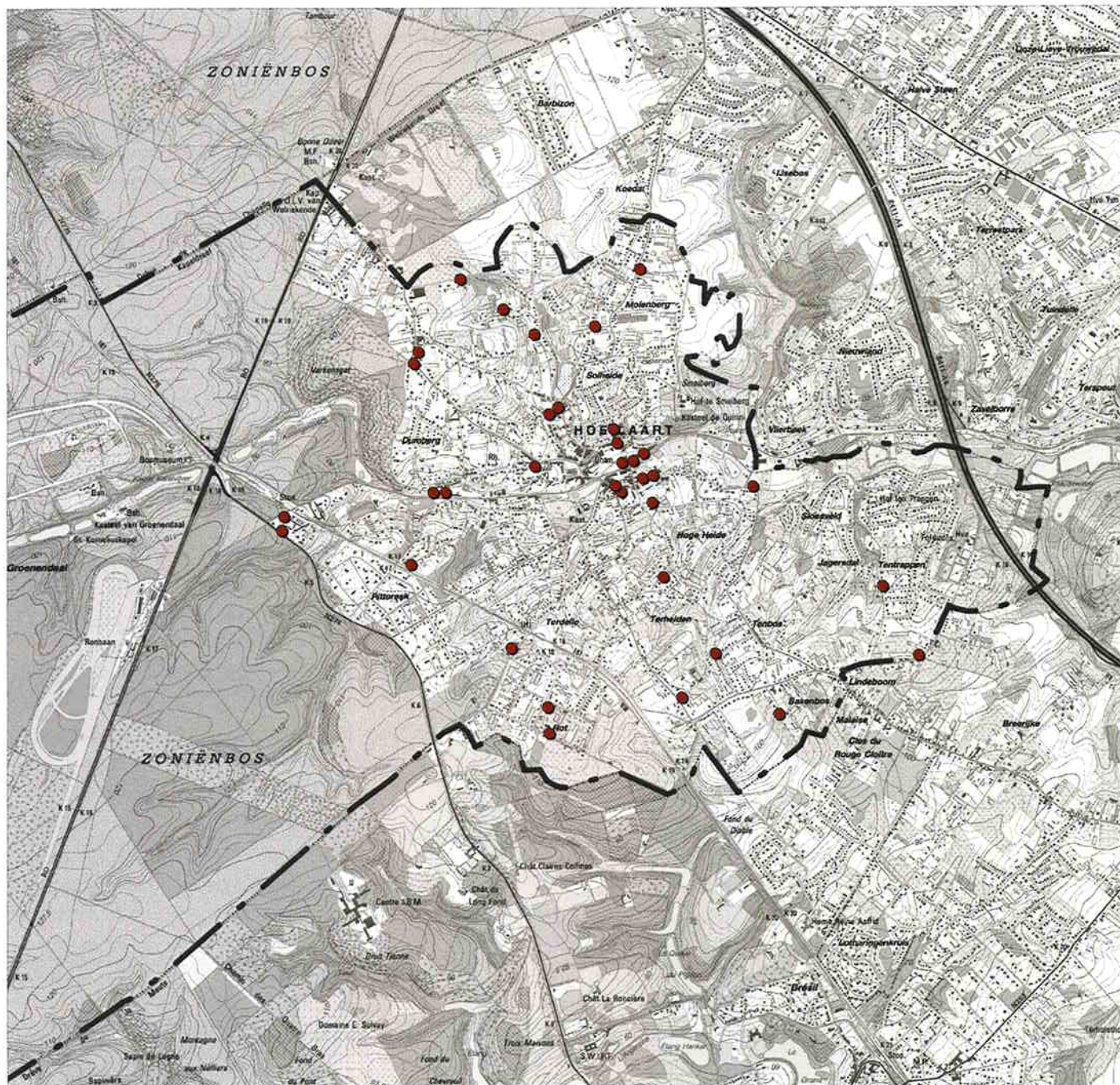
3. Besluit

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

8.2.2. ENQUÊTE 2007

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

bouwbedrijven die elk een oppervlakte nodig hebben van 1 ha, twee transportbedrijven die eveneens elk 1ha nodig hebben en de overige vier zijn meer kleinschalig van aard (gemiddeld 3000 m² of ca. 1,5 ha)



9. KNELPUNTEN EN POTENTIES

9.1. WOON- EN LEEFSTRUCTUUR

Knelpunten

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

Potenties

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

- Inbreiding en opvulling van de bestaande dorpskern
- Schrappen van overtollige woonreservegebieden en woonuitbreidingsgebieden na evaluatie van de woonbehoeftenstudie
- Versterken van de centrumfunctie van de dorpskern
- Groene binnengebieden vrijwaren en deels toegankelijk maken voor het publiek (lokaal fiets- en voetgangersnetwerk)

9.2. ECONOMISCHE STRUCTUUR

Knelpunten

De economische activiteiten binnen de gemeente Hoeilaart zijn eerder beperkt. Het merendeel van de bedrijvigheid is verspreid over het volledige grondgebied. Ook zijn er een aantal bedrijven zonevreed. De stedenbouwkundige voorschriften van het APA laten echter overal, ook in natuurgebied, een uitbreiding met 20% toe, waardoor het knelpunt van de zonevreemdheid van bedrijven beperkt is.

Potenties

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

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

9.3. VERKEERSSTRUCTUUR

Knelpunten

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

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

Potenties

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

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

Als duidelijke potenties worden volgende zaken aanzien:

- Herinrichting van schoolomgevingen en verkeerswegen om de verkeersonveiligheid te verlagen en sluipverkeer tegen te gaan.
- Een opwaardering van de stationsomgevingen door strategische projecten
- Het netwerk van voetwegen behouden en waar mogelijk verder uitbouwen
- Ingrijpen op bepaalde op- en afritten van de snelwegen.

9.4. AGRARISCHE STRUCTUUR

Knelpunten

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

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

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

Potenties

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

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

9.5. NATUURLIJKE STRUCTUUR EN LEEFMILIEU

Knelpunten

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

- Een groot gedeelte van de IJsevallei werd vergraven, de natuurlijke gedeelten van de vallei werden opgehoogd.
- Grootschalige ingrepen hebben breuken veroorzaakt in de IJsevallei; in het centrum is de IJse grotendeels overweld.
- De sterke compartimentering van de IJse tast de verbindingsfunctie aan.
- De beboste hellingen zijn klein wat betreft oppervlakte. Ook de KLE's zijn sterk verspreid op bepaalde plaatsen.

Potenties

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

- Optimaliseren van de groene vallei-as.
- Natuurontwikkelingsmogelijkheden in de vroegere serregebieden
- Bosuitbreidingsprojecten in afspraak met de landbouw

9.6. RECREATIE EN TOERISME

Knelpunten

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

Potenties

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

- De toeristische trekpleister van het Zoniënwood beter uitbouwen en ondersteunen, onder meer door het organiseren van fietsenverhuur, de uitbouw van fiets- en wandelroutes en een betere informatiespreiding.

- Er moet een oplossing gezocht worden voor de zonevreemd ingeplante maneges. Deze vorm van natuurvriendelijke recreatie dient ondersteund te worden.
- Verder uitbouwen van de sportinfrastructuur

SumColofon

datum	opgesteld te gent op 30 oktober 2008
onder de algemene directie van	Bart Canfyn, bestuurder
projectleider	Patrick Maes, geograaf, ruimtelijk planner, vennoot
projectmedewerkers	Elias De Vos, architect
SumContact	SumResearch nv brussel@sum.be gent@sum.be www.sum.be