
RUP Kern

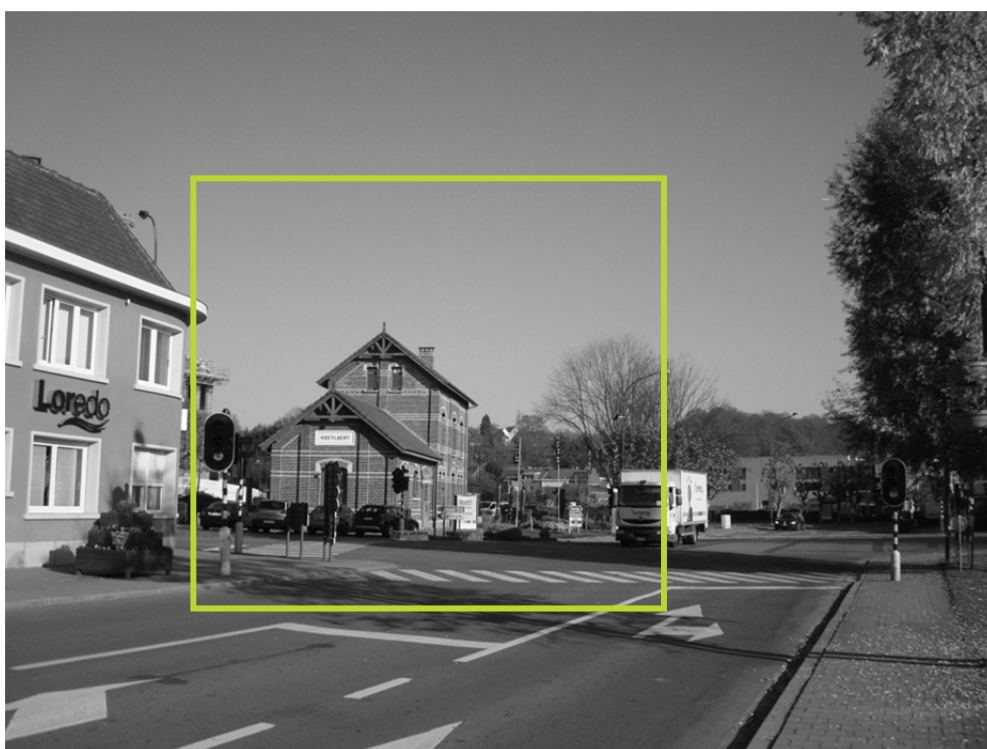
TOELICHTINGSNOTA
fase ontwerp

versie GR 2



Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecopark – 1560 Hoeilaart
tel. 02 658 25 45

d+aCONSULT.
ruimte voor ideeën



colofon

RUP Kern

Opdrachtgever:

Gemeente Hoeilaart

Opdrachthouder:

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

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Thomas Van den Boogaerde
erkend ruimtelijk planner

Ann Lambrechts
erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	voorstudie	Maart 2012 - tvb	ala	1.1
2	Voorontwerp versie 1	September 2012 - tvb	ala	2.1
	Voorontwerp versie 2 en m.e.r. screening (dienst MER)	19/04/2013 – tvb	ala	2.2
	Voorontwerp versie plenaire vergadering en m.e.r.-screening (verzoek tot raadpleging)	03/06/2013 – tvb/jt	ala	2.3
3	Ontwerp – versie GR1	31/10/2013 – tvb	ala	3.1
4	Voorontwerp – herneming dossier	17/11/2014 – tvb	ala	4.1
5	Ontwerp – versie GR1 bis	24/02/2015 – tvb		5.1
6	Ontwerp – versie GR2	01/12/2015 – ar	tvb	6.1

Inhoudstafel

0.	Leeswijzer	5
1.	Inleiding.....	6
1.1.	Aanleiding tot de opmaak van het RUP. 6	
2.	Bestaande ruimtelijke toestand	7
2.1.	Situering van het plangebied	7
2.2.	Beschrijving bestaande toestand	8
3.	Relatie met de structuurplannen	15
3.1.	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen... 15	
3.2.	Ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant	16
3.3.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart	17
3.3.1.	Basisdoelstellingen.....	17
3.3.2.	Concepten:	18
3.3.3.	Richtinggevend gedeelte	19
3.3.4.	Bindende bepalingen	24
4.	Planningscontext.....	26
4.1.	Bestaande juridische-administratieve aspecten	26
4.1.1.	Bestemmingsplannen	26
4.1.2.	Sectorale aspecten.....	27
4.2.	Bestaande juridisch-technische aspecten	29
4.3.	Relevante wetgeving, studies en plannen	32
4.3.1.	Mobiliteitsplan Hoeilaart.....	32
4.3.2.	Detailhandelbeleidsplan.....	36
4.3.3.	Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening "Handelspanden"	37

4.3.4.	Heraanleg van het Gemeenteplein	38
4.3.5.	Herinrichting A. Biesmanslaan – H. Caronstraat	39
5.	Ruimtelijke knelpunten en potenties	40
5.1.	Knelpunten	40
5.2.	Potenties	40
6.	Gewenste ontwikkeling	41
6.1.	Doelstellingen	41
6.2.	Visie	41
6.3.	Ruimtelijke concepten	42
7.	Concretisering planopties	49
7.1.	Indicatief schetsontwerp	49
7.2.	Projectgebieden	50
7.3.	Ontwikkelingsgebieden	52
8.	Gevolgen voor de juridisch bestaande toestand	53
8.1.	Gewijzigde juridische-administratieve aspecten	53
8.2.	Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties... ..	56
8.3.	Gewijzigde juridisch-technische aspecten	56
9.	Effecten van het RUP	58
9.1.	Onderzoek tot m.e.r.	59
9.2.	Watertoets	59
9.2.1.	Besluit	63
10.	Overleg en inspraak	65
10.1.	M.e.r.-screening	65
10.1.1.	Advies van de dienst MER	65
10.1.2.	Verzoek tot raadpleging	66
10.1.3.	Besluit van de dienst MER	66
10.1.4.	Aanvulling als gevolg van gewijzigde planopties	66

10.2. Plenaire vergadering	67
10.2.1. Plenaire vergadering I.....	67
10.3. Voorlopige vaststelling gemeenteraad.	69
10.4. Openbaar onderzoek I.....	69
10.4.1. Administratieve inlichtingen	69
10.4.2. Advies gecoro.....	69
10.4.3. Advies college	69
10.5. Plenaire vergadering II	71
10.6. Openbaar onderzoek II.....	71
10.6.1. Administratieve inlichtingen	71
10.6.2. Advies gecoro.....	71
10.6.3. Advies College.....	72
11. Bijlagen	73

0. LEESWIJZER

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

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

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding tot de opmaak van het RUP

In het APA van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend. Deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een RUP.

Momenteel worden de bestemmingen en de erbij horende inrichtings- en beheervoorschriften bepaald door het APA van de gemeente, het BPA Koldam en het BPA Dorpskern. Het BPA Dorpskern dateert van 2010 en zal bij de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven voor de volledige bebouwde kern als (aanpasbare) basis dienen. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit BPA zoals de projectzones, de bepalingen rond bouw- en woonlagen, de bepalingen rond meergezinswoningen, ... uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom in de vorm van een flexibel RUP.

2. BESTAANDE RUIMTELIJKE TOESTAND

2.1. Situering van het plangebied

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

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

De kern van Hoeilaart ligt tussen de grote vervoersassen R0 en E411. Door de kern lopen verschillende bovenlokale verbindingswegen. In de nabijheid van de kern zijn twee stations, Groenendaal en Hoeilaart gelegen.



| situering van het plangebied op macroschaal

2.2. Beschrijving bestaande toestand

J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan

Deze as doorkruist letterlijk de kern van Hoeilaart en vormt een belangrijke barrière doorheen de kern. De as gevormd door de J.B. Charlierlaan en de A. Biesmanslaan is er gekomen met de ontwikkeling van de buurtspoorwegen en doorsnijdt het historische weefsel. Onafgewerkte stukken of achterkanten geven nog steeds uit op deze straten. Hierdoor voelt men de aanwezigheid van de kern slechts op een paar plaatsen. Vooral de J.B. Charlierlaan is grotendeels omgeven door hoger gelegen tuinen.



Overzicht van de doortocht vertrekkende van de A. Biesmanslaan richting J.B. Charlierlaan

Nabij het kruispunt met de Caronstraat geeft een grote gemeentelijke parking uit op de A. Biesmanslaan. Deze grote parkeeroppervlakte is in 2007 opnieuw ingericht. Momenteel is

deze ruimte niet afgewerkt, de verschillende onafgewerkte achterkanten van de omgevende woningen spelen hierin een aanzienlijke rol.

Verderop de A. Biesmanslaan werden in de jaren zeventig meergezinswoningen ingeplant. Deze geven de straat een stedelijk karakter.

Brusselsesteenweg – M. Félicéstraat – H. Caronstraat – Waversesteenweg.

Deze straten vormen samen een van de oude assen waarlangs Hoeilaart zich heeft ontwikkeld. Deze as loopt over het Gemeenteplein en is langs haar volledige lengte vrij dicht bebouwd. De verschillende woningen variëren in grootte maar zijn in de meeste gevallen aaneengesloten eengezinswoningen. Op een paar plaatsen zijn oude serristenvilla's of nieuwe meergezinswoningen terug te vinden. Vooral in de Caronstraat komt deze laatste typologie veel terug.



| overzicht van de verschillende straten doorheen het centrum

J. Jolystraat, Kerkstraat, W. Vandeputstraat en Groenendaalsesteenweg

Deze straten liggen achter het Gemeenteplein in de luwte tussen de Brusselsesteenweg en de Charlierlaan. Deze straten maken historisch deel uit van de kern van Hoeilaart. Ze hebben hun kleinschalige dorpse sfeer kunnen behouden. In de Kerkstraat komen naast een aantal kleinschalige woningen, met twee bouwlagen, een paar grotere serristenvillas voor. Deze geven met hun sterk afhellende tuin uit op de J.B. Charlierlaan.

Op de Groenendaalsesteenweg komen afwisselend aaneengesloten woningen en een aantal vrijstaande achteruitgeschoven villa's voor. Door deze variatie heeft dit deel van de Groenendaalsesteenweg een groene en rustige indruk.



J. Biesmansstraat – J. Denayerstraat – Jezus-Eiksesteenweg – V. Mertensstraat – F. Sohiestraat.

Deze straten gelegen rond het gemeenteplein hebben algemeen een fijnmazige structuur. De straten zijn relatief smal en worden hoofdzakelijk omgeven door aaneengeschakelde eengezinswoningen. Op verschillende plaatsen komen, eerder verspreid, een aantal handelszaken voor. Binnen deze zone van het centrum komen een aantal onbebouwde percelen voor die veelal als parkeerruimte worden gebruikt. Deze ruimtes geven een onafgewerkte indruk.

Achter de J. Biesmansstraat en de J. Denayerstraat ligt een groot open binnengebied dat doorloopt tot aan de Brusselsesteenweg. Vanuit het binnengebied kan men mooie vergezichten over de kern van Hoeilaart zien. De trage wegen die door dit binnengebied lopen en de verschillende omliggende wegen intern verbinden zijn interessante elementen.

De Jezus-Eiksesteenweg en de V. Mertensstraat zijn grotendeels dicht gebouwd met aaneengesloten eengezinswoningen. Aan een zijde van de straat rijst achter de woningen een groene wand. Deze beboste steile talud nabij de kern is een grote troef.



Overijsesteenweg – E. Sohiestraat – Koldamstraat

De Overijsesteenweg vanaf het kruispunt met de A. Biesmanslaan is omgeven door rijwoningen. Op de hoek met de A. Biesmanslaan staat een imposant appartementsgebouw dat enigszins een schaalbreuk vormt met de omgevende kleine woningen.

Het kruispunt van de Overijsesteenweg, de E. Sohiestraat en de Koldamstraat is een driehoekig plein. De gebouwen langs de steenweg zijn meergezinswoningen. De overige gebouwen bestaan uit relatief bescheiden eengezinswoningen. Het plein straalt een zekere dorpse sfeer uit.

Tussen de Overijsesteenweg en de Koldamstraat ligt een voetweg. Vanuit de aantakking met de Koldamstraat is de open vlakte van het binnengebied Mariën zichtbaar. De ruimte wordt nu zo goed als volledig door parking ingenomen met uitzondering van een sportveldje en kleine stukjes publiek groen.

Aan de overzijden van de parking van het binnengebied Mariën zijn de gebouwen van de Drukkerij 'De Serrist' en voormalige garage met bijhorende private parking zichtbaar. De gebouwen van de drukkerij 'De Serrist' zijn oude industriële panden. Deze gebouwen vormen geen toegevoegde esthetische waarde toe aan het centrum van Hoeilaart.

Vanuit de Overijsesteenweg loopt de Bergstraat steil naar boven. Deze straat wordt geleidelijk aan een voetweg daar waar de straat door een steil bebost talud loopt.





P. Malustraart – W. Matstraat – E. Vandenbroeckstraat – D. Vandervaerenstraat – W. Eggerickxstraat

Dit deel van de kern van Hoeilaart lijkt door de A. Biesmanslaan afgesneden en vormt als het ware een subkern. De dichtheid en typologie van de woningen is verder gelijklopend met overige straten uit de kern van Hoeilaart.

Opvallend in deze zone van de kern is de aanwezigheid van het jeugdcentrum op de hoek van de Koldamstraat en de A. Biesmanslaan. Achter en naast de lokalen van het jeugdcentrum is een grote groenruimte aanwezig met verschillende speel- en sportinfrastructuren.

Ter hoogte van de E. Vandenbroeckstraat is een nieuw sociaal huisvestingsproject gerealiseerd. Dit appartementencomplex omvat 38 wooneenheden. Het wooncomplex sluit aan bij de bestaande meergezinswoningen langs de A. Biesmanslaan. Tussen de twee te ontwikkelen volumes is een nieuwe straat aangelegd tussen de E. Vandenbroeckstraat en de A. Biesmanslaan. In het project is eveneens voorzien om de E. Vandenbroeckstraat te verbreden en volledig af te werken.



3. RELATIE MET DE STRUCTUURPLANNEN

3.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Gecoördineerde versie 2011

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

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

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

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

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

3.2. Ruimtelijk structuurplan Vlaams Brabant

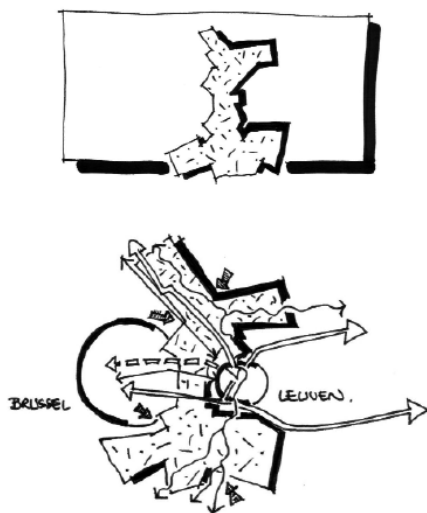
Hoeilaart is opgenomen in de *deelruimte 'Verdicht Netwerk' – subgebied 'open schicht'*. Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

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

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

Het openbaarvervoersnetwerk wordt uitgebouwd en afgestemd op de ruimtelijke ontwikkelingen.

Hoeilaart wordt door de provincie geselecteerd als kern in het bebouwd perifeer landschap.



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

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

Vanuit de idee een halt toe te roepen aan de stedelijke uitdeining en de verdere verneveling, dient dit open karakter in de toekomst behouden en verder versterkt te

worden. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid, grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd.

Wonen en economische activiteiten laagdynamisch houden

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

Ontsluiting van de regio maximaal richten op het openbaar vervoer

De provincie selecteert bijna alle bovenlokale wegen in deze regio als secundaire weg III en vraagt daardoor extra aandacht voor de openbaar vervoersontsluiting.

Open, maar verscheiden...

De landschappelijke eigenheid van het zuidelijk gedeelte van de open schicht dient zoveel mogelijk bewaard te blijven en dient doorwerking te vinden in het Landinrichtingsproject Brabants Plateau. De provincie wenst hier actief aan mee te werken. Het open karakter van het meer centrale gedeelte dient behouden en versterkt.

Verzoenen van grootschalige natuurontwikkeling met agrarische bedrijvigheid

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

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

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

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

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

In het bindend gedeelte is Hoeilaart geselecteerd als hoofddorp.

3.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart

Status: goedgekeurd Deputatie Vlaams-Brabant 02/03/2010

3.3.1. Basisdoelstellingen

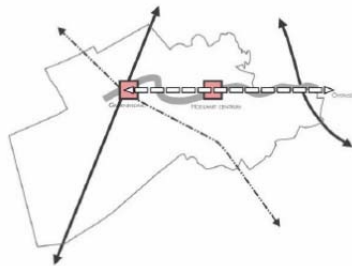
In haar toekomstvisie wil Hoeilaart een groene residentiële gemeente worden in de schaduw van het Zoniënwood. De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Hoeilaart vertaalt zich in 5 basisdoelstellingen:

- kwaliteit van het wonen verbeteren;

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

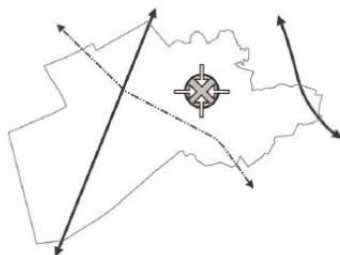
3.3.2. Concepten:

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



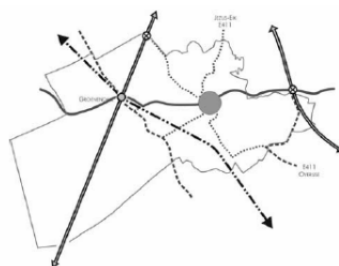
De IJsevallei is de centrale as doorheen de gemeente waarop het bebouwd gebied zich oriënteert. De as zelf wordt maximaal open gehouden en wordt dan ook bestempeld als ‘groene hoofdas’. De as wordt mee gestructureerd door twee strategische projecten waarvan één gelegen in het centrum (uitbreiding Jan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

Versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart:



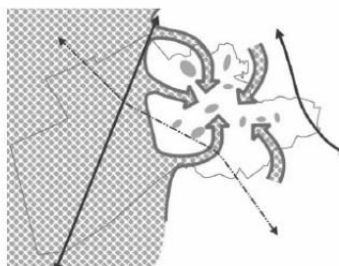
Het versterken van de kern en een gericht woonbeleid kan de aantrekkingskracht van het centrum verhogen. Op die manier wordt niet alleen gewerkt aan kernversterking, ook de uitwaaiering in de open ruimte van de bebouwing wordt tegengegaan.

Gerichte ontsluiting van Hoeilaart op het hoofdwegennet:



Om sluipverkeer tegen te gaan wordt een hiërarchisch wegennet uitgebouwd. Dit kan door het beperken van de aansluitingen op hoofdwegennet tot Groenendaal en Jezus-Eik, mits optimalisatie van deze aansluitingen en het optimaliseren van de doorstroming op het hoofdwegennet en het inrichten van de overige wegen naar hun gewenste functie.

Groene vingers doorkruisen het bebouwde landschap:



Vanuit de groene rand doorbreken openruimtevingers de sterk verspreide bebouwing van Hoeilaart. Vandaag zijn dit vaak nog restruimten, sterk ingesloten door bebouwing en met een vaak rommelig grondgebruik. De binnenruimten worden maximaal opengemaakt en terug in contact gebracht met de groene rand. Op die manier wordt de beleving van de open ruimte vanuit de bebouwde ruimte groter en verhoogt de kwaliteit van

het wonen. Deze groene vingers passen ook binnen de uitbouw van een toeristisch – recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden doorheen de gemeente.

3.3.3. Richtinggevend gedeelte

Gewenste openruimtestructuur

De IJsevallei uitbouwen tot centrale as binnen Hoeilaart

Aangezien de IJsevallei een belangrijk deel van de morfologie van Hoeilaart heeft bepaald lijkt het ons aangewezen om deze als centrale as aan te wenden binnen Hoeilaart. De IJse is in het verleden in de kern gedeeltelijk ingebuisd. Daar waar mogelijk dient de IJse opnieuw ruimte te krijgen en bijgevolg ook opnieuw opengemaakt te worden. Dit kan dan gekoppeld worden aan natuurontwikkeling op de oevers zodat de IJse als een ecologisch groen – blauw lint doorheen de kern van Hoeilaart stroomt.



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

Groene vingers dringen het bebouwde landschap binnen

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

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

Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer

Specifiek zal ten aanzien van de mogelijke aspiraties qua ruimtegebruik (of ingeval van optimalisering van bestaande ruimten) aan de verschillende sectoren maximale aandacht

worden gevraagd voor een gericht integraal waterbeleid. Dit aspect gaat uiteraard verder dan de open ruimte en overstijgt de verschillende deelstructuren. Naast aanpassingen aan de waterlopen zelf vraagt dit onder meer aandacht voor een maximale infiltratie van het hemelwater, het afbouwen van grootschalige niet- infiltreerbare verharde oppervlakten, Niet alleen deze aspecten zullen onderzocht moeten worden, ook binnen de valleien zullen de verschillende beken opnieuw ruimte moeten krijgen om hun waterbergend vermogen te vergroten.

Gewenste bebouwde ruimtestructuur

Relevante uitgangspunten:

- bundeling van het wonen in het centrum met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht en het accent op inbreiding en renovatieprojecten;
- aandacht voor de sociale dimensie van de huisvestingsmarkt;
- bij elk bouwproject voldoende aandacht besteden aan de ruimtelijke kwaliteit en het archeologisch patrimonium;
- J.B. Charlierlaan en A. Biesmanslaan als as van kernontwikkelingen;
- gemeenschapsvoorzieningen versterken in de kern langsheen de openbaarvervoerscorridor;
- maximale verweving van functies;
- vervullen van de bebouwde landschappen in de kern door aanvullen van het gefragmenteerde landschap en afwerken van de bouwblokken in de kern;

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

Vervanging van bestaande woningen door appartementen reguleren

Omdat de grondprijs binnen de gemeente vrij hoog is proberen nieuwe eigenaars bij afbraak van woningen, voornamelijk in de kern, appartementen op te richten. Dergelijke constructies hebben echter een grote impact op de omliggende ruimte, zowel visueel, sociaal als morfologisch. De bouwhoogte van nieuwe gebouwen dient beperkt te worden in de bouwvoorschriften zodat appartementen enkel mogelijk zijn in de eigenlijke kern van de gemeente, zoals reeds vastgelegd in het APA. Er dient vermeden te worden dat appartementen worden gebouwd in gebieden die niet aangesloten zijn aan de kern van de gemeente. De voorkeur wordt gegeven voor het bouwen van appartementen aan de invulling van kavels waar woningen werden afgebroken. Hierbij dient gelet te worden op het feit dat de appartementen die worden opgericht ter vervanging van bestaande woningen, ook toegankelijk zijn voor alle klassen van de bevolking. Hier is dus mogelijk opnieuw een taak weggelegd voor het door de overheid gestuurd woonbeleid.

Stimuleren van renovatie bestaande woningen

Het bestaande woningpatrimonium van de gemeente Hoeilaart is relatief oud. Om de bestaande woningen in stand te houden zijn renovatiewerken noodzakelijk. Daarom is het belangrijk om renovatie van het bestaand woningpatrimonium te stimuleren. Dit kan onder meer door een gemeentelijk subsidiereglement uit te werken voor onder meer isolatiepremies, zonne-energie, ...

Woningdifferentiatie

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

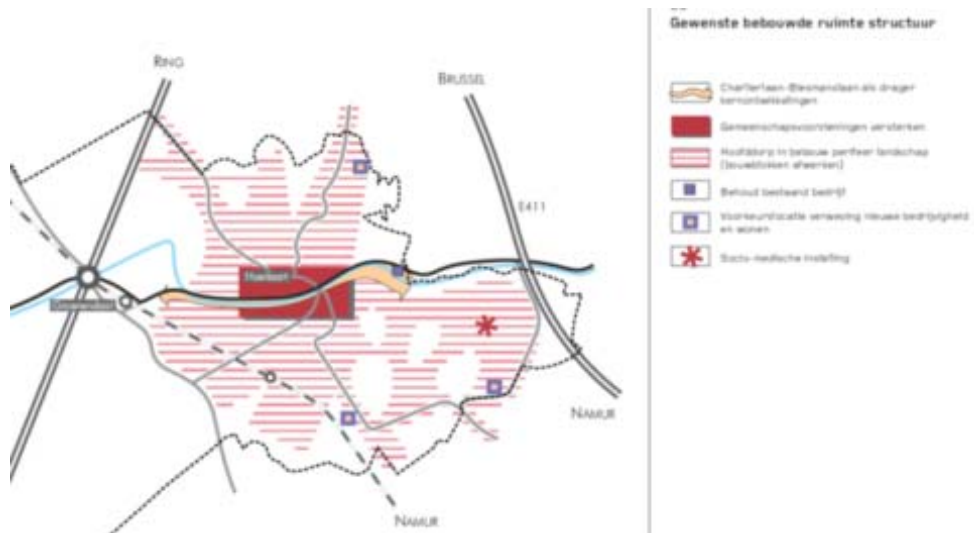
Voor al aspecten als ligging ten opzichte van het centrum, voorzieningen en openbaar vervoer zullen aan belang winnen. Er moet echter wel vermeden worden dat een centrum wordt gecreëerd waar hoofdzakelijk de oudere bevolking woont. Het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod zal leiden tot het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

Een door de overheid gestuurd sociaal woonbeleid

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

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

- Project E. Vandenbroeckstraat: 38 huurappartementen (vergund, in aanbouw)
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern (binnengebied Mariën, vergund in aanbouw).
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern Hoek Denayerstraat (project Vlabinvest: 8 wooneenheden)



Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 5: gewenste bebouwde ruimtestructuur. SumResearch

Ondersteunen van het kernwinkelgebied

Het Hoeilaartse winkelapparaat staat vandaag onder zeer sterke druk. Vooral de kleinere (buurt)winkels hebben het moeilijk en worden omgevormd tot woningen of appartementen. De gemeente wenst deze trend tegen te gaan en om te buigen. Hiervoor zal een stedenbouwkundige verordening worden opgesteld waardoor in de centrumstraten een functiewijziging van handel naar wonen niet meer zal worden toegelaten. Ook het wonen boven handelspanden moet worden gestimuleerd, door steeds een aparte toegang te voorzien, zodat leegstand voorkomen wordt.

Bovendien wordt het kernwinkelgebied in twee gesneden door de A. Biesmanslaan. De overgang van het ene deel (H. Caronstraat) naar het andere deel (Gemeenteplein) dient gestimuleerd te worden door middel van een aantal ruimtelijke en functionele ingrepen zodat een meer samenhangend centrum ontstaat met betere relaties tussen de twee delen (zie ook gewenste ruimtelijke structuur op microschaal).

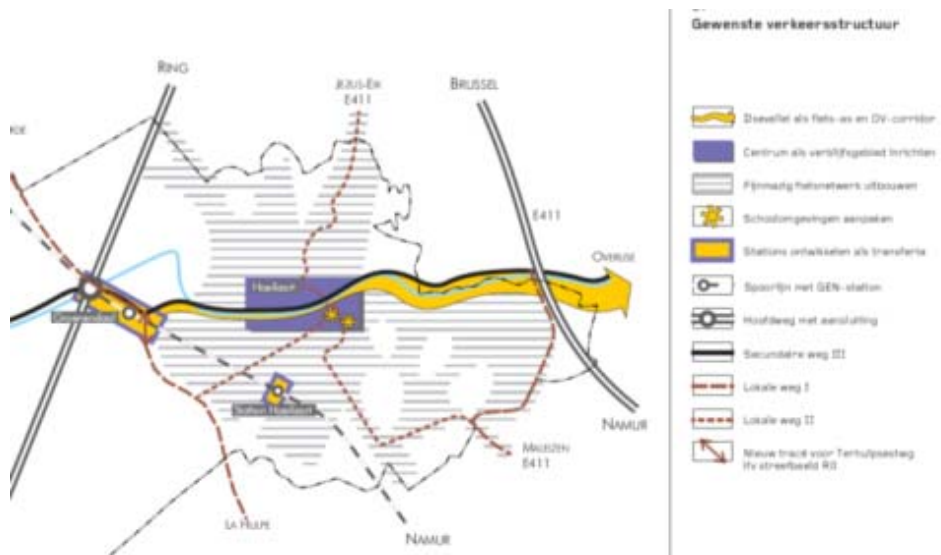
Gewenste verkeersstructuur

Centrumgebied inrichten als verblijfsgebied

Wanneer het centrumgebied opnieuw wordt ingericht, dient dit te gebeuren in een erfachtige aanleg. Deze heraanleg heeft gevolgen voor de Koldamstraat, Overijsesteenweg, Malusstraat, Groenendaalsesteenweg,... De kwaliteit van de openbare ruimte zal de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid ten goede komen. Ook de aantrekkelijkheid van het centrum van de gemeente Hoeilaart zal hierdoor stijgen. Door de heraanleg van het openbaar domein zal tevens de aantrekkelijkheid toenemen om in dit centrumgebied handelszaken te situeren. De heraanleg van het centrumgebied kan dus gezien worden als motor voor de ontwikkeling van het centrumgebied. Een herinrichting van het centrumgebied dient dit te gebeuren op een erfachtige aanleg.

Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters

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



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

Uitbouwen van een openbaar vervoers- en fietsas tussen Groenendaal en Overijse

Parallel aan de vallei van de IJse loopt de as Groenendaalsesteenweg – J.B. Charlierlaan – A. Biesmanslaan – Overijsesteenweg. De IJsevallei biedt mogelijkheden om uitgebouwd te worden tot een volwaardige as voor zacht verkeer en openbaar vervoer. Belangrijk hierbij is dat er op gelet wordt dat de verschillende verkeerssoorten op een veilige manier het centrum kunnen gebruiken. Door deze weg op die manier in te richten wordt een duidelijk signaal gegeven van waar de kern van de gemeente Hoeilaart zich bevindt. Niet alleen zal dus de verkeersleefbaarheid en de verkeersveiligheid verhogen, ook de herkenbaarheid van de gemeente vergroot hierdoor.

Door het herinrichten van de doortocht wordt ook de snelheid verminderd. Hierdoor wordt het minder interessant om deze as te gebruiken als sluiproute voor de door congestie geplaagde hoofdwegen.

Optimaliseren van de bediening van het openbaar vervoer

De vallei van de IJse fungeert als openbaarvervoerscorridor binnen de gemeente Hoeilaart. In deze vallei wordt de verbinding tussen Hoeilaart en Overijse gerealiseerd.

Gewenste ruimtelijke structuur op microschaal

Kernversterking

Voor het centrum van Hoeilaart worden er inspanningen gedaan om de rol van het centrum als verzorgend hart van de gemeente te versterken. Kernversterking houdt in dat er structurerende initiatieven naar voorzieningen, diensten en andere dorps sociologische functies worden opgestart. Niet alleen de publieke ruimte moet duurzaam geherstructureerd worden, ook de organisatie van de functies moet een vaste toekomstvisie krijgen. Deze moet de ruimtelijke structuur onderbouwen.

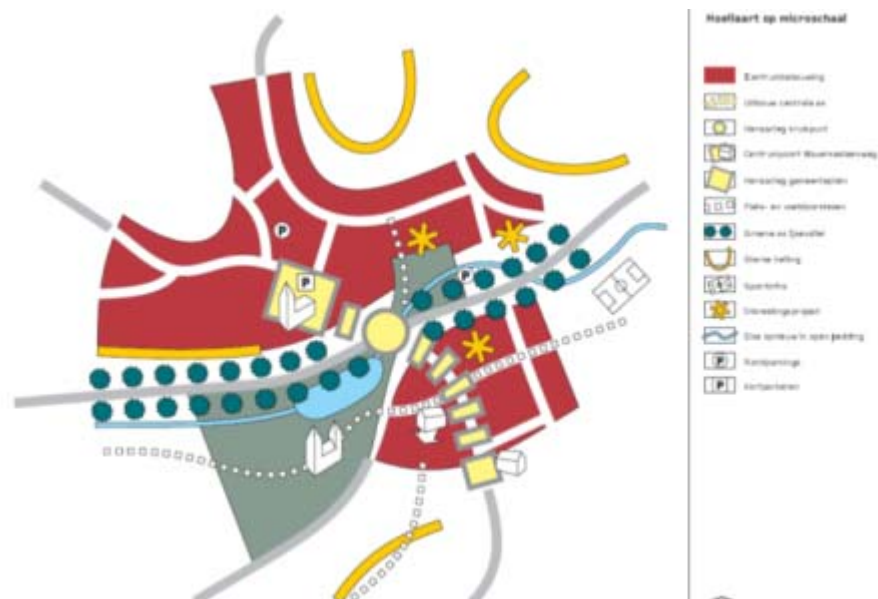
Om de economische leefbaarheid van de bestaande centrumfuncties te Hoeilaart te kunnen blijven garanderen, dient de kwaliteit van de bereikbaarheid (parkeren) in stand gehouden, de inrichting van de publieke ruimte aantrekkelijker gemaakt en het aanbod van functies versterkt te worden:

- Nieuwe handelszaken en functies worden bij voorkeur in de kern van Hoeilaart ingeplant. Een verdere versterking van het aanbod kan de concurrentiepositie van deze kern verbeteren.
- De herinrichting van het openbare domein in het centrumgebied verdient de nodige aandacht. Het Gemeenteplein, de doortocht van de A. Biesmanslaan en de scholen rond de Waversesteenweg zijn prioritair herin te richten.

Kernversterking betekent ook het voorzien van nieuwe woningen op een ruimtelijk verantwoorde manier. In het centrum van Hoeilaart is er nog ruimte voor kleinschalige inbreidings- of verdichtingsprojecten (zoals b.v. voorzien is binnen het BPA Koldam en het BPA Dorpskern).

Uitbreiding parksfeer

Het park rond het gemeentehuis wordt doorgetrokken naar het binnengebied Mariën. De omgeving van de oude tramhalte wordt hierdoor opgenomen in een groter landschappelijk geheel. Verder wordt ook de randparking (langparkeren) langs de A. Biesmanslaan in dit groene geheel opgenomen.



| Bron: GRS Hoeilaart (2010) Kaart 9 Hoeilaart op microschaal. SumResearch

Uitbouw centrumas

De kern van Hoeilaart ligt op de bodem van de IJsevallei. Zij bestaat uit twee ruimtelijk door de A. Biesmanslaan van elkaar gescheiden delen. Ten noorden van de breuklijn ligt het Gemeenteplein. In de dichtbebouwde wijk ten zuiden van de rivier bevinden zich de Hoeilaartse scholen, terwijl ook het gemeentehuis en het sportcomplex bij dit deel van de kern aansluiten. Om de kern van Hoeilaart tot een ruimtelijk coherent geheel te smeden, is een heraanleg van het openbaar domein van beide delen van de kern voorzien. Deze moet de uitbouw van een centrum-as tussen het Gemeenteplein en de schoolomgevingen over de A. Biesmanslaan heen mogelijk maken. M.b.t. de realisatie van deze as zijn de heraanleg van het Gemeenteplein, de doortocht van de A. Biesmanslaan en de centrumpoort op de Waversesteenweg cruciaal:

- Ter hoogte van de school aan de Waversesteenweg wordt een centrumpoort uitgebouwd, waardoor reeds aan de school een duidelijk begin van het centrumgebied gemarkeerd wordt. Het kruispunt Waversesteenweg-Mousinstraat wordt beveiligd met een plateau met het uitzicht van een pleintje.
- Het Gemeenteplein kan door een kwalitatieve heraanleg een belangrijke meerwaarde krijgen voor de dorpskern. Rond het plein zijn nog steeds handelszaken en diensten geconcentreerd. Door langparkeerders hier te weren, kan er ruimte gecreëerd worden voor een waardevol centrumplein.
- De vallei van de IJse wordt in Hoeilaart als een groene structurerende hoofdas ontwikkeld. Deze as verbindt het Zoniënwood via een aantal parken en groene ruimten met het centrum van Hoeilaart. Op de plek waar de as langs de IJsevallei de centrum as kruist, bevindt zich momenteel een druk en moeilijk oversteekbaar kruispunt. Bovendien is de IJse hier onzichtbaar want overwelfd. De heraanleg van dit kruispunt moet de beide delen van het dorpscentrum dichter bij elkaar brengen en de continuïteit van de groenas langs de IJse verzekeren.

Uitbouw van een fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk

In het centrum van Hoeilaart zijn in de binnengebieden mogelijkheden om bijkomende doorsteken te realiseren. De vlakkere trajecten kunnen zowel door voetgangers als door fietsers nuttig zijn, terwijl de steilere Hoeilaartse hellingen met de fiets moeilijk toegankelijk zijn. Deze doorsteken kunnen zowel een functioneel (kortere route) als recreatief (parkachtige sfeer) gebruik kennen. In het centrum zijn het hiertoe mogelijkheden in het binnengebied Mariën en in het binnengebied achter de Eggerickxstraat.

3.3.4. Bindende bepalingen

Bebouwde ruimte structuur

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

Verkeersstructuur

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

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

Toeristisch-recreatieve structuur

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

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. Bestaande juridische-administratieve aspecten

4.1.1. Bestemmingsplannen

Gewestplan

Niet van toepassing, zie APA

Plannen van aanleg



APA Hoeilaart, Goedgekeurd 19.07.1984

Het APA neemt voor de kern van Hoeilaart de structuur van het gewestplan grotendeels over. De bestemming “woongebied” volgens het gewestplan (met woningen tot max. 2 woonlagen) wordt verfijnd tot “kern van de bebouwde kom”. Hier worden maximaal 4 bouwniveaus toegelaten. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bewoonbare en

niet bewoonbare niveaus. De bestemming laat de woonfunctie, handel, dienstverlening, ambacht en klein bedrijf, groene ruimte, socio-culturele inrichtingen, openbaar nut en toeristische voorzieningen toe.

Jeugdcentrum Koldam ligt in de bestemming “gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen”.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen

BPA Koldam (MB 31/03/1998)



Het BPA is gelegen tussen de Overijsesteenweg, A. Biesmanslaan en Koldamstraat

Het BPA maakt binnen het bouwblok met verschillende types woningen en een zone met gemengde bestemming alsook openbare wegen en een bouwrijpe zone mogelijk

BPA Dorpskern (MB 11/05/2010)

BPA wordt tevens een maximale meergezinswoningen.

Het BPA is gelegen tussen de Victor Mertensstraat, Overijsesteenweg, Koldamstraat, E. Vandenbroeckstraat, Henri Caronstraat, J.B. Charlierlaan, J. Jolystraat, Gemeenteplein en J. Denayerstraat

Het BPA maakt de bestemming wonen, gemengde functies, grootwinkels, parkeren, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen mogelijk in het centrum van Hoeilaart. In het

grens aangegeven van het te bouwen

4.1.2. Sectorale aspecten

Natuur

speciale beschermingszones	
vogelrichtlijngebieden	n.v.t.
habitatrichtlijngebieden	n.v.t.
VEN- en IVON-gebieden	n.v.t.
vlaamse of erkende natuurreservaten / bosreservaten	n.v.t.
biologische waarderingskaart	Het plangebied is overwegend biologisch minder waardevol

Water

overstromingskaart	
van nature overstroombare gebieden (NOG)	Een deel van het plangebied is overstroombaar vanuit een waterloop
recent overstroomde gebieden (ROG)	Binnen het plangebied zijn er geen recent overstroomde zones.
zoneringsplan	
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	Een beschermingszone voor grondwaterwinning is gelegen in het oosten van het plangebied

Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	
beschermde monumenten	Hof ter Heyde (KB 14.10.1975) Tramstation en afsluithekken, (MB 24.04.1997)
beschermde landschappen	n.v.t.
beschermde stad- en dorpsgezichten	n.v.t.
landschapsatlas	
ankerplaatsen	n.v.t.
relictzones	n.v.t.
lijnrelicten	n.v.t.
puntrelicten	Het voormalig tramstation (Albert Biesmanslaan) is geselecteerd als puntrelict
traditionele landschappen	Hoeilaart bevindt zich integraal in het serrelandschap van Hoeilaart - Overijse
inventaris van het bouwkundige erfgoed	Tramstation buurtlijn Overijse – Groenendaal Parochiekerk Sint-Clemens

Verkeer

openbaar vervoer	Buslijnen: 343 Overijse, Maleizen-Hoeilaart-Etterbeek 345 Brussel, Schuman-Hoeilaart-Wavre 395 Hoeilaart-Leuven 830 Groenendaal - Melsbroek
spoorwegen	In de omgeving: station Hoeilaart en spoorlijn 161 Brussel – Namen (ca. 0,5 km ten zuidwesten van het plangebied) met de lijnen Ottignies-Brussel-Zuid (CR); Louvain-La-Neuve-Univ.-Brussel-Zuid (L)
fietsroutenetwerk	Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk - Groenendaalsesteenweg - J.B. Charlierlaan – Albert Biesmanslaan – Overijsesteenweg

	- Jezus-Eiksesteenweg – Waversesteenweg Bovenlokaal recreatief fietsroutenetwerk - Kasteelstraat - Raymond Lauwersstraat – Molenstraat - Vlaanderveldlaan – C. Coppensstraat – A. Vanlaethemstraat
--	--

4.2. Bestaande juridisch-technische aspecten

Vergunningen

verkavelingsvergunningen	118/FL/2 (1962 02) 118/FL/53 (1965 07) 118/FL/87 (1967 07) 118/FL/150 (1970 08 + 1978 10 + 1989 32 + 1991 07) 118/FL/166 (1971 02) 118/V/54 (1980 08 + 1981 08) 118/V/110 (1983 06 + 1984 01) 118/V/197 (1990 13) 118/VK/247 (1995 07) 118/104450/98 (1998 09) 118/V/288 (1999 17) 118/V/288A (2001 17) 118/V/288B (2002 15) 118 V/288C (2005 03) 5.00/23033/1000021.1 (2007 32 + 2010 09) 5.00/23033/1000034.1 (2008 13) 5.00/23033/1000037.1 (2009 11)
stedenbouwkundige vergunningen	n.v.t.

Wegenis

rooilijnplannen	n.v.t.
wegen	buurtweg nr. 1: Overijsesteenweg en F. Sohiestraat buurtweg nr. 2: V. Mertensstraat en J. Denayerstraat

	buurtweg nr. 3: Brusselsesteenweg, M. Félicéstraat en Gemeenteplein buurtweg nr. 4: H. Caronstraat en Waversesteenweg buurtweg nr. 5: D. Vandervaerenstraat buurtweg nr. 6: P. Malustraart, R. Lauwersstraat buurtweg nr. 16: Jezus-Eiksesteenweg buurtweg nr. 17: Groenendaalsesteenweg buurtweg nr. 19: Kerkstraat, Gemeenteplein en W. Vandepuutstraat buurtweg nr. 20: E. Sohiestraat buurtweg nr. 23: Koldamstraat en W. Matstraat buurtweg nr. 60: J. Biesmansstraat A. Biesmanslaan J.B. Charlierlaan J. Jolystraat Rode Kruisstraat
voetwegen	Voetweg nr. 38: Bergstraat Voetweg nr. 37: E. Vandenbroeckstraat Voetweg nr. 42: F. Sohiestraat Voetweg nr. 45 Voetweg nr. 46: Kasteelstraat (verbreeding / verplaatsing) Voetweg nr. 48 Voetweg nr. 61: Afgeschaft Voetweg nr. 76: Gemeenteplein (verbreeding / verplaatsing)

Waterlopen

bevaarbare waterlopen	n.v.t.
onbevaarbare waterlopen	2e cat. - IJse, nr. 2.028 3e cat. - Wijndaalbeek, nr. 2.164 3e cat. - Terdellebeek, nr. 2.165

Opmerking: De Wijndaalbeek en de Terdellebeek zijn momenteel nog opgenomen in de atlas maar zijn sinds geruime tijd afgekoppeld en ingebuisd. De huidige lopen van de beken zijn in gebruik als rioleringen. De gemeente zal de nodige stappen ondernemen om de classificatie van de beken af te schaffen, zodat de huidige situatie overeenkomt met de realiteit. De IJse zal in het straatbeeld opgewaardeerd worden.

Zones met recht van voorkoop i.f.v.

natuur	n.v.t.
water	n.v.t.
wonen	Vlaamse wooncode,; VMSW, Investeringsfonds voor grond- en woonbeleid in Vlaams-Brabant, Providentia, Gewestelijke Maatschappij voor de Volkshuisvesting, Gemeente Hoeilaart, OCMW Hoeilaart

4.3. Relevante wetgeving, studies en plannen

4.3.1. Mobiliteitsplan Hoeilaart

Goedgekeurd 02/09/2012

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

Wegencategorisering



Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart

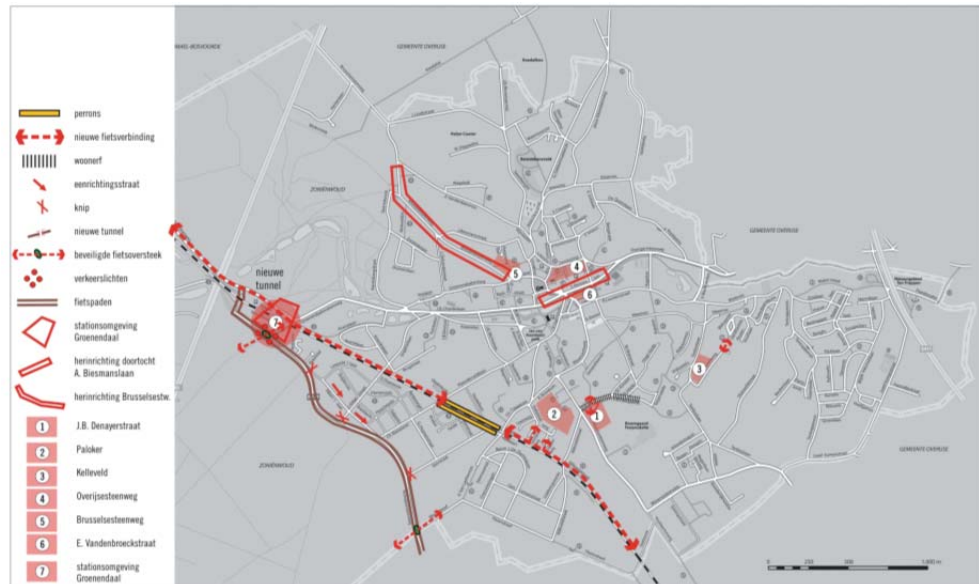
Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30. De verschillende trage wegen in het centrum van Hoeilaart geven uit op deze verruimde zone 30. Aangezien de meeste straten in het centrum van Hoeilaart over een vrij smal profiel beschikken en er vaak gemengd verkeer van toepassing is,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

In het binnengebied Overijsesteenweg – Koldamstraat – A. Biesmanslaan wordt een fijnmazig voetgangersnetwerk uitgewerkt.

Herinrichting van de wegen

De inrichting van de wegen wordt afgestemd op de categorisering.

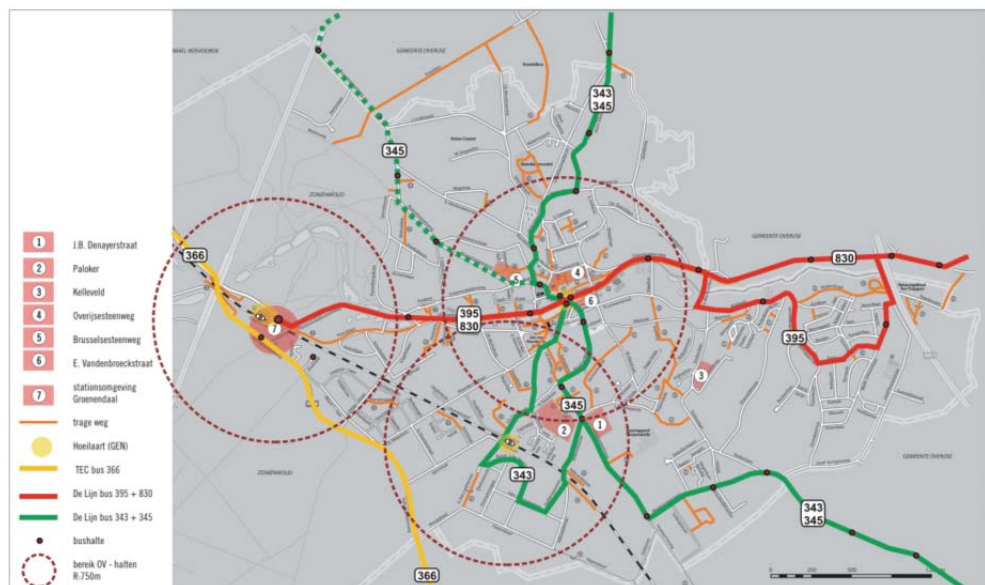
De gewenste snelheidslimieten in overeenstemming met de categorisering en de gewenste afbakening van verblijfsgebieden worden fasegewijs ingevoerd.



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

Openbaarvervoerplan

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

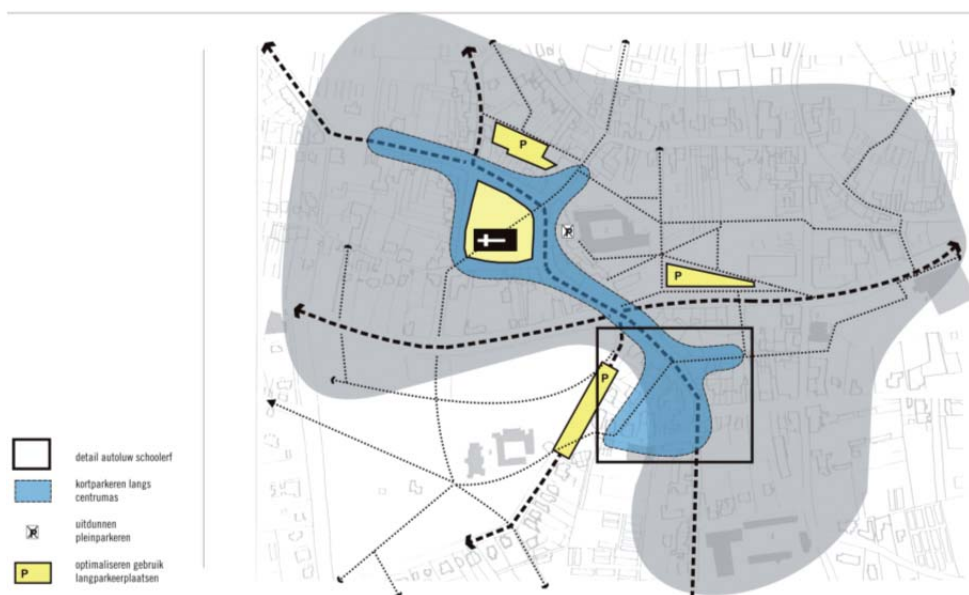


| Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012). Openbaarvervoernetwerk (kaart 8.3).

Parkeerplan

Volgende uitgangspunten worden gehanteerd bij de opmaak van het parkeerplan.

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

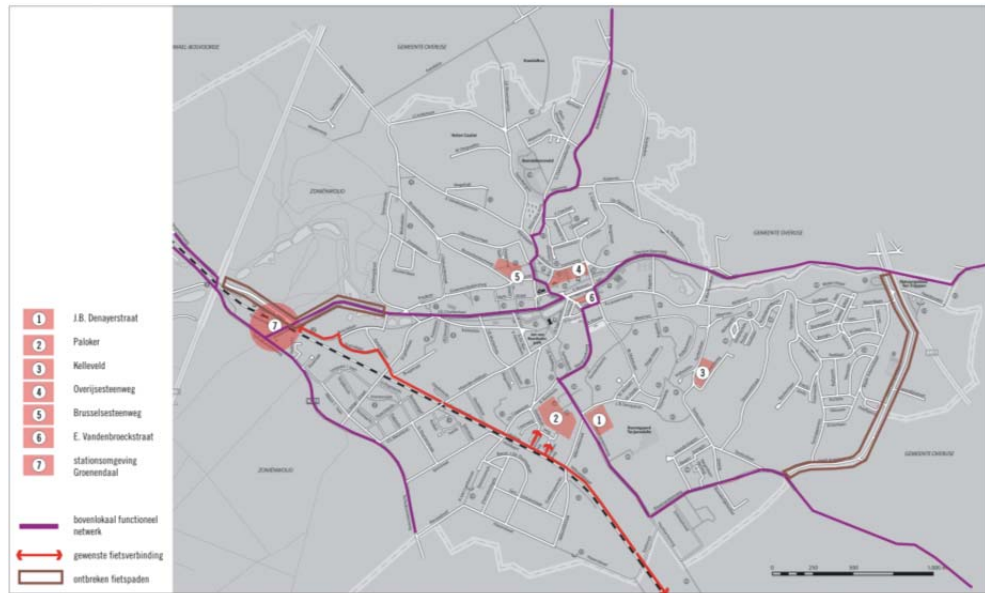


Bron: Mobiliteitsplan Hoeilaart (2012) Parkeerplan (kaart 8.5a)

Fietsroutenetwerk

Hoeilaart vormt één groot verblijfsgebied en wordt afgebakend als zone 50. Een aantal woonwijken zijn ingericht als zone 30.

- het fietsroutenetwerk is een zorgvuldig afgewogen geheel van:
- vrijliggende en aanliggende fietspaden (langs verkeerswegen);
- fietssuggestiestroken of gemengd verkeer (in bebouwde omgevingen);
- autoluw straten en exclusieve fietsassen (valleiroute).



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

Thema mobiliteitsimpact nieuwbouwprojecten

Ontsluiting project Overijsesteenweg (Projectgebied B in BPA Dorpskern)

Door zijn ligging in het centrum kunnen de inwoners van de Overijsesteenweg alle centrumfuncties goed bereiken via duurzame middelen. Ook zijn er verschillende haltes van openbaar vervoer in de nabije omgeving van de site waardoor inwoners gebruik kunnen maken van het openbaar vervoer om zich te verplaatsen naar nabijgelegen gemeenten. Er worden 46 bijkomende autobewegingen verwacht in het spitsuur 's avonds. 37 hiervan zullen afkomstig zijn van de R0 en E411. 9 wagens zullen de gemeente verlaten.

Ontsluiting project J. Biesmansstraat

Het project kent iets minder goede voetgangersvoorzieningen in de omgeving (Brusselsesteenweg), daarom is het van belang dat de trage weg die doorheen het project loopt gevrijwaard wordt. Wat betreft openbaar vervoer is er een halte op het Gemeenteplein en op het knooppunt H. Caronstraat – A. Biesmanslaan. Op de Brusselsesteenweg – M. Felicéstraat zullen tijdens het spitsuur 27 wagens bijkomen.

Ontsluiting project E. Vandenbroeckstraat

Het project situeert zich in het centrum van Hoeilaart zodat alle centrumfuncties te bereiken zijn via duurzame middelen. De nabijheid van verschillende haltes van het openbaar vervoer maken verplaatsingen naar nabijgelegen gemeenten mogelijk. Er kunnen 27 bijkomende autobewegingen in het spitsuur verwacht worden.

Thema trage wegen

Fijnmazig voetgangersnetwerk binnengebied Overijsesteenweg – Koldamstraat – A. Biesmanslaan

In het centrum van Hoeilaart zijn heel wat trage wegen gelegen die een doorsteek maken tussen verschillende straten. Ze zorgen voor een goede interne ontsluiting van de verschillende bouwblokken. Vooral het binnengebied Overijsesteenweg – A. Biesmanslaan wordt hierdoor goed ontsloten voor voetgangers.

Er wordt voorgesteld de trage wegen in het centrumgebied aan te leggen in doorlatende klinkerverharding. De trage wegen krijgen hierdoor een comfortabele ondergrond die goed toegankelijk en beloopbaar is.

Het centrum van Hoeilaart is vandaag reeds afgebakend als zone 30. De zone 30 kan ook ondersteund worden door een aanpassing van het openbaar domein. Het gaat om de volgende straten (binnen plangebied): Overijsesteenweg, Kerkstraat, Gemeenteplein, J. Denayerstraat, F. Sohiestraat, Koldamstraat, E. Vandenbroeckstraat, D. Vandervaerenstraat.

Thema openbaar vervoer

Verbetering van de doorstroming openbaar vervoer in het centrum

De Lijn heeft de intentie om de lus via de halte 'Kerk' op lijn 395 en 830 op te heffen. Die halte ligt op amper 200 meter verwijderd van de halte Nero aan de A. Biesmanslaan. Hierdoor wordt de lijnvoering op de doortocht van Hoeilaart meer gestrekt en efficiënt want er treden nu te veel verliestijden op bij de afslagbewegingen. Door deze herschikking zou de halte Nero hoofdhalt worden van het dorp. Dit heeft gevolgen voor de aanpassingen in functie van doorstroming, aansluitingen, uitrusting en informatievoorzieningen.

4.3.2. Detailhandelbeleidsplan

In de studie wordt een uitgebreide analyse gemaakt van de verschillende handelsvestigingen, diensten en activiteiten in de gemeente. Op deze manier wordt een algemeen beeld van de activiteiten en handelspatronen binnen de gemeente gemaakt. De analyse resulteert in de opsomming van een aantal duidelijke pijnpunten en potenties.

Vooraleer een tekort aan gedifferentieerd aanbod en een lage dynamiek zorgen ervoor dat Hoeilaart niet wordt gezien als een potentiële winkelplek. Als gevolg daarvan zoeken de meeste bewoners andere oorden op voor hun dagelijkse bevoorrading.

Een ander pijnpunt is het ontbreken van een duidelijke ontmoetingsplek met terrassen voor horeca. Het Gemeenteplein wordt in de analyse naar voor geschoven als een potentieel te ontwikkelen plaats om deze vraag op te vangen.

Het detailhandelsbeleidsplan besluit in haar visie het volgende:

De prioritaire doelgroep voor de gemeente Hoeilaart is in de eerste plaats de lokale bezoeker. Om aan de behoeften van haar inwoners te voldoen en de koopbinding te verhogen, dient Hoeilaart een goed uitgebouwde voorzieningenstructuur te hebben en dient de detailhandel over het nodige aanbod aan dagelijkse artikelen te beschikken. De basis hiervoor is vandaag de dag reeds aanwezig, maar kan nog versterkt worden. Door het versterken van haar basisaanbod kan Hoeilaart ervoor zorgen dat haar inwoners het centrum beschouwen als prioritaire locatie voor het doen van boodschappen.

De regionale bezoeker vormt eveneens een belangrijke doelgroep voor de gemeente Hoeilaart. Deze doelgroep kan de gemeente veel inkomsten bezorgen doordat ze langere tijd in de gemeente verblijven en tijdens hun bezoek veel besteden. Om bezoekers van omliggende steden en gemeenten aan te trekken, is het van belang dat het aanbod aan niet-dagelijkse artikelen wordt opgekrikt en dat de noodzakelijke randvoorwaarden zoals cultuur, sport, toerisme en recreatie verder worden versterkt en uitgebouwd.

Om de verschillende bezoekers en hun noden op te kunnen vangen wordt geopteerd voor een concentratie van het handels- en dienstenapparaat in de kern van Hoeilaart. Hierbij worden de volgende straten geselecteerd als handelsstraten:

- H. Caronstraat (kernwinkelgebied)
- Gemeenteplein (ontmoetingsplein, verblijfsplek kernwinkelgebied)
- A. Biesmanslaan en binnengebied tot aan de Koldamstraat (retail gebied, stimuleren van dagelijkse snelle boodschappen)
- M. Felicéstraat (kernwinkelgebied met regionale uitstraling)
- F. Sohiestraat (Kernwinkelgebied met regionale uitstraling)
- J.B. Charlierlaan (kernwinkelgebied met regionale uitstraling)
- Stationsbuurt Station Hoeilaart
- Site Groenendaal

Binnen deze straten moet een stimulerend beleid worden gevoerd rond winkelen op het gelijkvloerse verdiep en wonen op de overige verdiepen.

4.3.3. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Handelspanden”

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening had tot doel de detailhandel te bevorderen, de handelszaken te centraliseren en te accentueren binnen een beperkt aantal straten. Naast het aanpassen van een aantal omgevingsfactoren, ruimtelijke ingrepen en een flankerend beleid, vormt deze verordening een instrument om te vermijden dat teveel handelspanden in het centrum verdwijnen door omvorming tot woongelegenheden.

Deze gemeentelijke stedenbouwkundige verordening “Handelspanden” van 31 augustus 2009 werd NIET goedgekeurd door deputatie op 17 december 2009. Motivatie: een bestemming kan alleen opgelegd worden door een grafisch plan, in casu een bijzonder plan van aanleg of een ruimtelijk structuurplan.

Art. 3. BESTEMMINGEN

“Bij nieuwbouw of herbouw van een gebouw dient verplicht op het gelijkvloers een handelspand te worden ingericht.

Bij renovatie of verbouwingen van een handelspand dient er verplicht op het gelijkvloers opnieuw een handelspand te worden ingericht”.

4.3.4. Heraanleg van het Gemeenteplein

De plannen gemaakt voor de herinrichting van het Gemeenteplein bieden ruimte voor nieuwe mogelijkheden in de kern van Hoeilaart. De nadruk van het nieuwe inrichtingsplan van het Gemeenteplein ligt vooral op de verblijfsfunctie. Het plein bundelt in de huidige toestand bijna volledig als parkeerruimte gebruikt. Het nieuwe plan bundelt de ruimte voor parkeren op efficiënte wijze gebundeld. Dit laat een aanzienlijke plek open waar ontmoetingen mogelijk worden gemaakt. Parkeren en ontmoeten worden gescheiden door een waterpartij en een hoogteverschil waardoor een intieme plek ontstaat. Het hoger gelegen deel van het plein waar de kerk zich op bevindt wordt via het pleindeel met een brede trap verbonden. Op deze manier wordt op een ongedwongen manier zitruimte op het plein gecreëerd.



| Indicatief voorstel voor de heraanleg van het Gemeenteplein

Het deel van het F. Sohieplein voor het nieuwe gemeenschapscentrum Felix Sohie wordt ontworpen als een apart gedeelte. Dit zorgt voor een duidelijke indeling van de ruimtes en geeft aan het Sohiecentrum een duidelijke inkom. Dit belet niet dat het plein voor het Sohiecentrum afgesloten wordt van de rest van het Gemeenteplein.

Verder wordt ook aandacht besteed aan het ingroenen van het nieuwe Gemeenteplein. Het groen is bewust rond de kerk en de voorziene parkeerruimte voorzien. De eigenheid van de verschillende pleinsferen wordt zo extra benadrukt.

4.3.5. Herinrichting A. Biesmanslaan – H. Caronstraat



| Eerste voorontwerp en sfeerbeelden voor de heraanleg

De nieuwe inrichting van de A. Biesmanslaan pakt de verkeersproblematiek die momenteel op de centrale as, die de kern doorkruist, aan. Deze weg is gelegen tussen de R0 en de E411 en wordt gebruikt als sluipweg tijdens de ochtend en avondspits. Met de herinrichting van de centrale verkeersas wil de gemeente inzetten op een verkeersveilige omgeving in de kern van Hoeilaart. Dit vooral door verkeersvertragende maatregelen in te voeren op deze verkeersas. Op deze manier wordt het gebruik van de A. Biesmanslaan als alternatief voor de files ontraden. Dit moet de verkeersveiligheid en leefbaarheid in het centrum versterken. In het concept voor de herinrichting van de centrale as doorheen het centrum wordt ook aandacht besteed aan herkenbaarheid van het centrum. Aan de verschillende ingangen naar het centrum toe worden poorten ontwikkeld die de automobilist aangeven dat ze in een andere verkeerscontext binnenrijden.

Ook de IJse krijgt in de nieuwe inrichting van de A. Biesmanslaan opnieuw een plaats. De IJse is tussen de H. Caronstraat en de Malustraat momenteel ingebuisd en blijkt vrij diep onder het straatpeil te lopen. Er werd om deze reden gekozen om op deze plaats te gaan voor een evocatie van de IJse.

5. RUIMTELIJKE KNELPUNTEN EN POTENTIES

5.1. Knelpunten

- Grote parkeeroppervlaktes in het centrum geven een desolate indruk en staan ontwikkeling van een groene kern in de weg.
- Verschillende bouwblokken zijn niet afgewerkt. Verschillende achterkanten geven uit op potentieel interessante plekken in de onmiddellijke nabijheid van het Gemeenteplein.
- Verschillende zijstraten rond het Gemeenteplein profiteren niet ten volle mee van de vernieuwing van het Gemeenteplein.
- Ondanks de groene omgeving rond Hoeilaart voelen bepaalde stukken van de kern grijs aan.
- Onduidelijke structuur van de kern. Wildgroei van meergezinswoningen kan de eigenheid en schaal van het dorp teniet doen.
- A. Biesmanslaan en J.B. Charlierlaan vormen een barrière in de kern. De as deelt de facto het kerngebied in twee.
- Handel trekt weg uit de kern en er is grote vraag voor het omvormen van handelspanden naar meergezinswoningen.
- Door een groot aantal meergezinswoningen in de kern dreigt deze dicht te slibben.

5.2. Potenties

- Open plekken binnen de structuur van Hoeilaart bieden de mogelijkheid om evoluties positief te sturen in de toekomst.
- Gediversifieerd winkelaanbod rond het Gemeenteplein.
- Nieuwe ontwikkelingen binnen het openbaar domein zorgen voor een opwaardering van de kern.
- Goede doorstroom van het openbaar vervoer doorheen de kern.
- Bestaande overgebleven kleinschalige dorpswoningen zorgen voor eigenheid en identiteit in de kern van Hoeilaart.
- Aanwezigheid en de vernieuwing van het gemeenschapscentrum Felix Sohie zorgt voor een blijvende attractiepool in de kern van Hoeilaart.
- Nieuwe ontwikkelingen bieden de mogelijkheid tot het uitbreiden of voorzien van nieuwe publieke ondergrondse parkeergarages.

6. GEWENSTE ONTWIKKELING

6.1. Doelstellingen

- Versterken en verdichten van de structuur van de kern van Hoeilaart
- Concretiseren van een duidelijk handelscentrum in de kern van Hoeilaart
- Gerichte zones selecteren voor verdere ontwikkeling van meergezinswoningen en nieuwe verdichtingsprojecten
- Verbeteren en vastleggen van een netwerk van trage wegen en groengebieden.

6.2. Visie

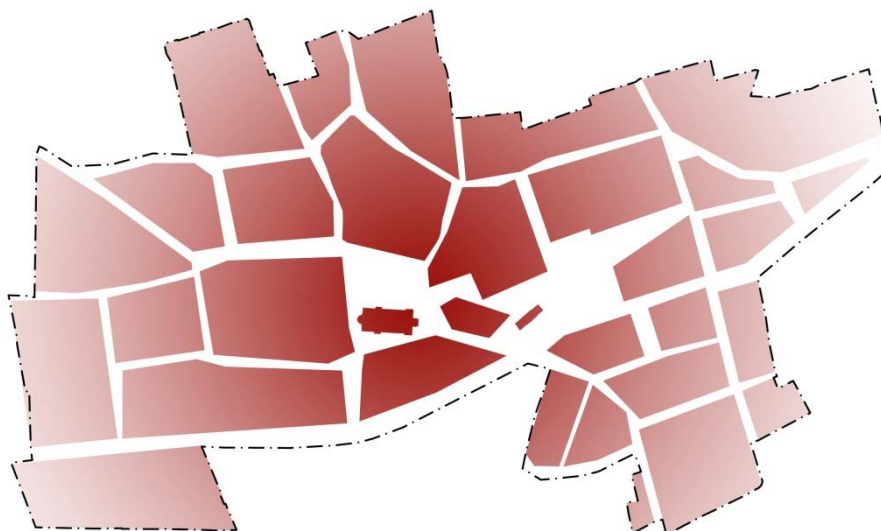
De gemeente Hoeilaart wil in de eerste plaats inzetten op het versterken en verbeteren van de structuur van haar kern. Dit moet echter op een gestructureerde en doordachte manier worden gedaan. In de eerste plaats wil de gemeente inzetten op het verdichten van de kern van Hoeilaart zoals voorzien in de verschillende structuurplannen. Toch is duidelijk dat deze verdichting niet lineair en volledig gebiedsdekkend mag worden uitgevoerd omdat dit de leefbaarheid van de kern van Hoeilaart zou tenietdoen. De gemeente wenst daarom om binnen de kern te werken met een dichtheidsgradiënt waarbij de een centraal gelegen gebied rond het Gemeenteplein en de as J.B. Biesmanslaan als meest dichte zones worden aangeduid. In een tweede zone rond deze zone wordt stapsgewijs een minder te verdichten gebied aangeduid die uiteindelijk uitloopt in een nog minder dense zone aansluitend op de omgeving van Hoeilaart buiten de kern.

Daarnaast is de ruimtelijke beleving in de kern van Hoeilaart een belangrijk punt. Om dit te kunnen verwezenlijken wenst de gemeente meer groen in de kern van Hoeilaart binnen te trekken en tegelijk de openbare ruimtes beter in te richten zodat deze worden omgevormd tot interessant ontmoetingsruimtes. Ook het belang van trage wegen in het netwerk van de kern zullen hierin hun rol spelen evenals de integratie van water. De IJse ligt grotendeels buiten het plangebied en zal bijgevolg vooral via open zichtassen worden geïntegreerd.

De verschillende elementen uit de visie voor het plangebied zijn grafisch en thematisch samengebracht in ruimtelijke concepten. Deze concepten worden hieronder verder verduidelijkt.

6.3. Ruimtelijke concepten

Invoeren van een dichtheidsgradiënt in de kern



Hoeilaart wil werk maken van een duidelijk verdichtingsbeleid in haar kern. De bouw van het nieuwe gemeenschapscentrum Felix Sohie tussen het Gemeenteplein, het binnengebied Mariën en de ontwikkeling van sociale wooneenheden aan de E. Vandenbroeckstraat zijn hiervan een mooie illustraties. Deze verschillende projecten tonen aan dat de druk op de kern van Hoeilaart door de bouw van meergezinswoningen sterk toeneemt. Daarnaast is er binnen de kern van Hoeilaart her en der nog plaats over waar verder aan inbreiding kan worden gedaan. De gemeente wenst deze inbreiding op een gecoördineerde en gestructureerde manier te laten verlopen met oog op het behoud van de bestaande kwaliteiten en de sfeer van de kern van Hoeilaart. Om dit te garanderen wil de gemeente binnen haar kern een dichtheidsgradiënt inbouwen waarbij de zone rond het Gemeenteplein als meest dichte gebied wordt ontwikkeld. Vanuit deze zone wordt geleidelijk naar de rand van het plangebied de dichtheid afgebouwd zodat de kern naadloos aansluit bij de landelijke omgeving.

Er moet binnen de gradiënt ook rekening worden gehouden met de bestaande structuur van de kern. De zone langs de A. Biesmanslaan en de aangrenzende bouwblokken bijvoorbeeld zijn reeds sterk verdicht en kennen een invulling met onder andere commerciële activiteiten. Deze zones zullen bijgevolg deel uitmaken van het meest verdichte gebied van Hoeilaart.

Concentreren en controleren van bouw meergezinswoningen in de kern

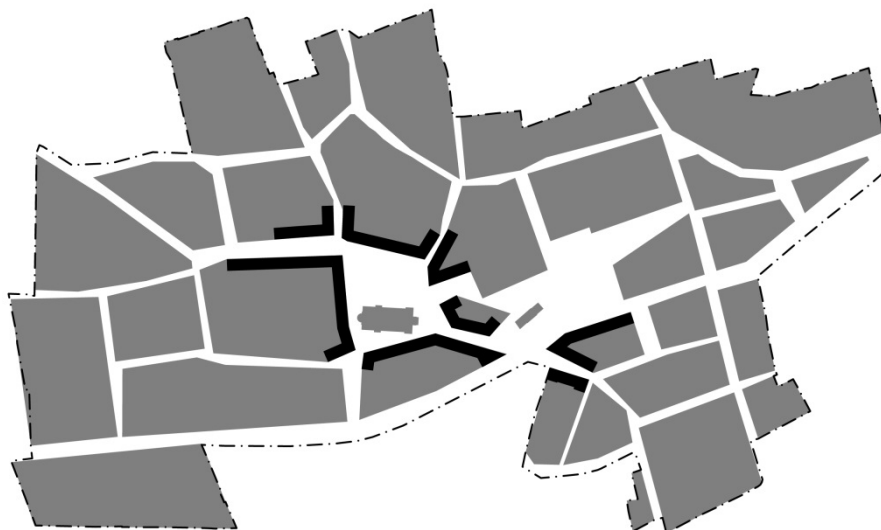


Binnen de gemeente Hoeilaart is er een grote vraag naar nieuwe woongelegenheden. De goede ligging ten opzichte van de hoofdstad in de nabijheid van veel groen en in de onmiddellijke omgeving van een aantal uitvalswegen is hier zeker niet vreemd aan. Door de grote vraag naar woningen zijn de prijzen van bouwgrond sterk gestegen. Velen die zich geen bouwgrond kunnen aanschaffen en toch willen genieten van de rustige omgeving kiezen voor een appartement. Op verschillende plaatsen in de kern van Hoeilaart werden de laatste jaren diverse meergezinswoningen gebouwd.

De gemeente wil de wildgroei van appartementsgebouwen in de kern van Hoeilaart sturen. Het dorp dreigt bij een overaanbod aan appartementen haar karakter en eigenheid te verliezen. Ook zou de enorme toename van het aantal inwoners in de kern een bijkomend een zeer hoge parkeerdruk opleggen. Door binnen de kern een aantal strategische keuzes te maken en specifieke plekken aan te duiden waar in de toekomst nog meergezinswoningen kunnen worden gebouwd kan een verlies aan kleinschaligheid en identiteit worden vermeden.

Hoeilaart kiest er daarom voor om de verschillende bouwblokken die onmiddellijk aansluiten bij de huidige publieke ruimte, en waar nu reeds een duidelijke hogere dichtheid aanwezig is in de kern, aan te duiden als potentiegebieden voor het ontwikkelen van meergezinswoningen. De randen van het Gemeenteplein, het binnengebied Mariën, en de zone rond de P. Malustraart worden op deze manier opgenomen in de afbakening. Op deze manier is een samenhangend netwerk gevormd waarbinnen meergezinswoningen kunnen worden voorzien.

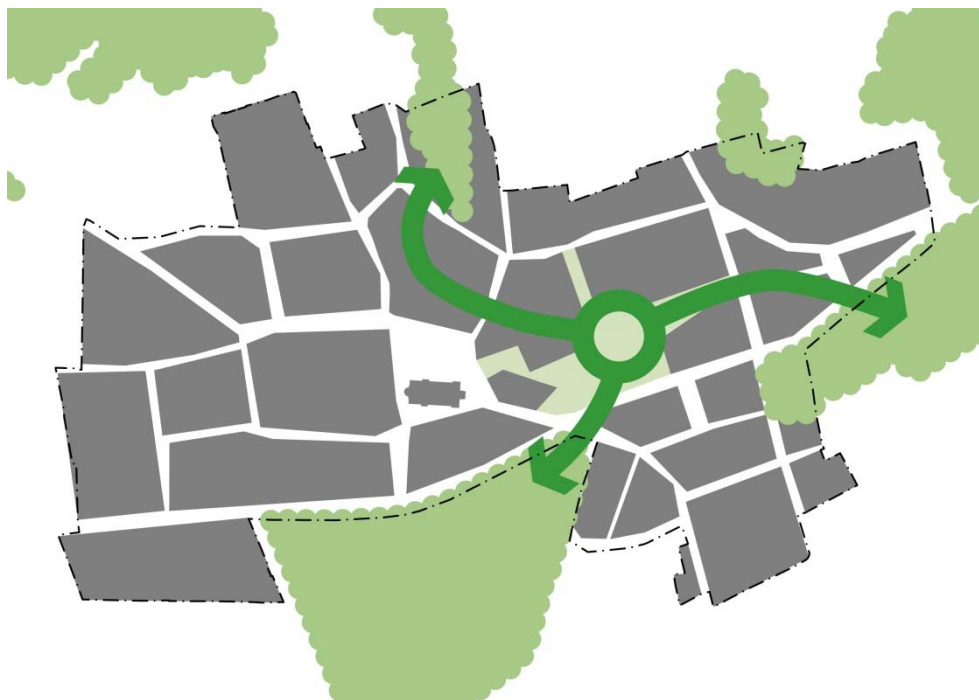
Ontwikkelen en versterken van het commerciële kerngebied



Binnen de kern van Hoeilaart komen vandaag reeds een heel aantal handelszaken voor rond het Gemeenteplein. De gemeente wenst deze bestaande handelsconcentratie verder te behouden en de versterken. Met de opmaak van het RUP wil de gemeente bijkomende maatregelen treffen om te kunnen komen tot een compact en gericht handelscentrum binnen haar kern. De bestaande studie rond het kernwinkelgebied in Hoeilaart zal hierbij als leidraad worden genomen.

Tevens moet er in de zones van de kern een onderscheid worden gemaakt tussen zones waar kleinschalige lokale handelszaken een plek kunnen vinden en zones waar grotere handelszaken in de vorm van kleinschalige detailhandel kunnen worden voorzien in de kern. Als principe wordt hierbij gehanteerd dat de lokale zaken veelal een plek moeten kunnen vinden rond het Gemeenteplein zodat daar een levendig lokaal gebonden winkelkern kan blijven bestaan. Aan de randen van de kern ter hoogte van de A. Biesmanslaan en de J.B. Charlierlaan wordt daarentegen ruimte voorzien waar kleinschalige detailhandel, dat meer autogebonden is een plaats kan vinden.

Verbinden van groene vingers doorheen de kern



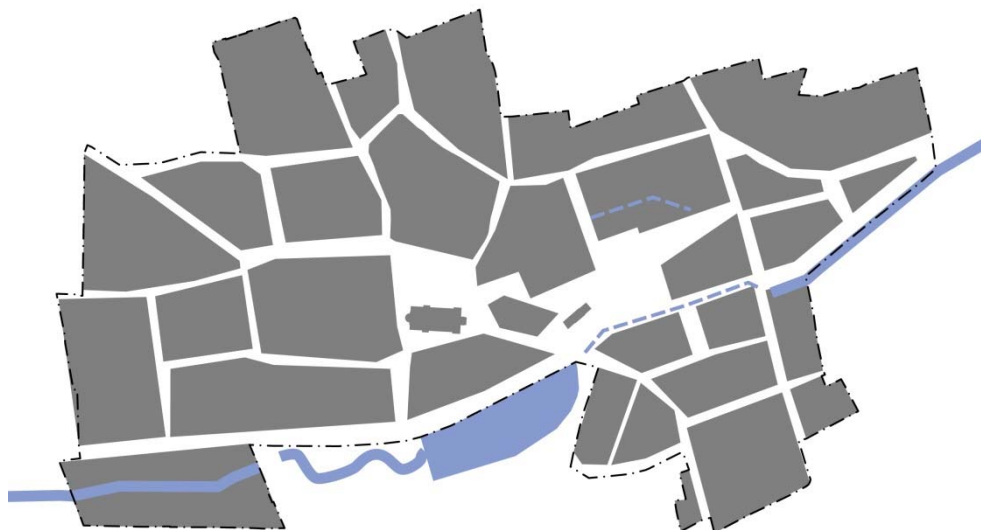
Hoeilaart hecht veel belang aan zijn openruimtestructuur in haar GRS. Verschillende van deze groenassen lopen door tot aan de kern van Hoeilaart. Door nieuwe ontwikkelingen te sturen en open ruimtes te vrijwaren of te ontwikkelen kan binnen de kern een fijnmazig netwerk worden ontwikkeld die de verschillende groene vingers rond de kern met elkaar verbindt.

Binnen de kern van Hoeilaart zijn een groot aantal binnenruimtes of onafgewerkte bouwblokken aanwezig. Veel van deze plekken worden in de huidige toestand gebruikt als parking of liggen er verloederd bij. Hierdoor ontstaan op verschillende plaatsen onbestemde vlaktes. De verschillende open ruimtes binnen het centrum sluiten vrij goed bij elkaar aan en bieden de potentie om een aaneengesloten netwerk te ontwikkelen. Indien de nodige maatregelen worden getroffen kunnen deze open plekken via oude of bestaande beeklopen en open ruimteverbindingen fysiek met de omliggende groenmassieven verbonden worden.

Op deze manier wordt niet alleen de IJsevallei een natuurlijke drager doorheen het centrum maar worden via een kleinschalig netwerk van groene ruimtes en assen verschillende groene vingers met elkaar verbonden doorheen het centrum. Het groene landelijke en dorpse imago van Hoeilaart wordt als het ware in de kern getrokken.

Belangrijke plekken waar een duidelijke groene structuur in kan worden verwerkt zijn het binnengebied Marien waar reeds een nieuwe ingegroende parking aanwezig is en het binnengebied tussen de F. Sohiestraat en de J. Denayerstraat.

Ruimte voor water in de kern



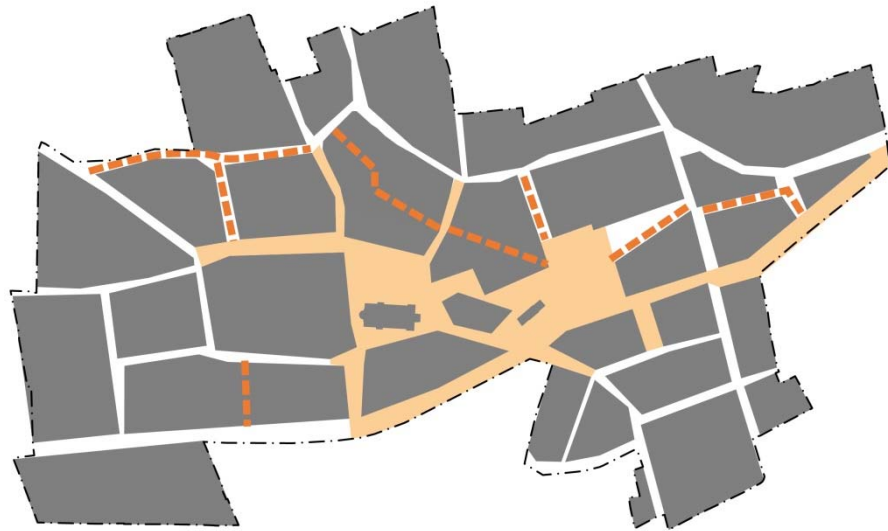
In de ruimtelijke visie van Hoeilaart wil men de kern rond de IJse structureren. De vallei moet de ruimtelijke 'groen-blauwe' drager van Hoeilaart-dorp worden. Binnen de kern geven een aantal elementen aan dat Hoeilaart kern gevestigd is in een vallei. De zichtbare beekfragmenten langs de J.B. Charlierlaan, de parkvijver in het Jan Van Ruusbroeckpark maar eveneens de steile hellingen aan de rand van het dorp zijn duidelijke indicaties.

Aangezien de IJse grotendeels buiten het plangebied loopt is de voornaamste doelstelling van het RUP om de groene structuren die nog aan de zichtbare IJse grenzen maximaal te vrijwaren en of te versterken. Hieronder wordt verstaan:

- De tuinen van serristenwoningen aan de J.B. Charlierlaan
- De groene ruimtes aan het sportcomplex aan de A. Biesmanslaan

Daarnaast zal in de kern daar waar mogelijk aandacht moeten gaan naar het maximaal verbeteren van de infiltratie van hemelwater hierbij kan eveneens worden geacht aan het voorzien van grachten waar tijdelijk kan worden gebufferd en zo mogelijk geïnfiltreerd.

Ontwikkelen van een samenhangende publieke ruimte



In de verschillende analyses die werden gemaakt over de kern van Hoeilaart blijkt duidelijk dat de J.B. Charlierlaan en de A. Biesmanslaan de kern in twee delen verdeelt. Deze as snijdt door het historische weefsel van Hoeilaart heen. Op vele plekken is dit nog steeds duidelijk. Door een integrale aanpak van het openbaar domein in het centrum van Hoeilaart kan dit voor een belangrijk deel worden aangepakt.

Hoeilaart investeert in zijn publieke ruimte. De verschillende projecten waar het publieke domein wordt opgewaardeerd en aangepakt zijn hiervan het bewijs. Het aanpakken van het Gemeenteplein en de A. Biesmanslaan – H. Caronstraat en J.B. Charlierlaan tot aan de Jolystraat zullen voor een groot deel de beleving van de kern in Hoeilaart sterk doen veranderen. Met dit RUP moet een volgende stap binnen de aanpak van de kern van Hoeilaart worden genomen. Hierbij moet aandacht worden besteed aan het behoud en de versterking van trage verbindingen doorheen de kern in samenhang met het vernieuwde of te vernieuwen openbaar domein. Op deze manier kan een samenhangende kern worden gecreëerd.

De verschillende trage verbindingen in de kern moeten binnen het concept van de kern worden vastgehangen aan het hoger beschreven groenblauwe netwerk. Op deze manier wordt een kwalitatief bruikbaar en aangenaam netwerk van doorwaadbare parkjes en groene plekjes gevormd in de kern van de gemeente.

Een ander belangrijk onderdeel binnen het netwerk van openbare ruimte bevindt zich deels in de niet-ontwikkelde (binnen)gebieden binnen de kern. Deze verschillende ruimtes moeten volgens de hierboven beschreven concepten worden uitgewerkt als ruimtes met een groen karakter. Toch moet ook hier voldoende aandacht worden besteed opdat de verschillende te ontwikkelen binnengebieden een logisch en samenhangend geheel vormen met het overige publieke domein.

De nadruk van het nieuwe inrichtingsplan van het Gemeenteplein ligt vooral op de verblijfsfunctie. Het plein wordt in de huidige toestand bijna volledig als parkeerterrein gebruikt. Het nieuwe plan bundelt de ruimte voor parkeren op efficiënte wijze. Dit laat een aanzienlijke plek open waar ontmoetingen mogelijk worden gemaakt. Parkeren en

ontmoeten worden gescheiden door een hoogteverschil waardoor een intieme plek ontstaat. Het hoger gelegen deel van het plein waar de kerk zich op bevindt wordt via het pleindeel met een brede trap verbonden. Op deze manier wordt op een ongedwongen manier zitruimte op het plein gecreëerd.

Publieke ruimte en parkeervoorzieningen

In de historisch gegroeide bebouwing van de kern komen veel eengezinswoningen voor die noch inpandig noch uitpandig parkeervoorzieningen hebben. Dit leidt tot parkeeroverlast op het openbaar domein en slechte doorstroming in vaak smalle wegen. De gemeente wil deze parkeeroverlast aanpakken door de doordachte creatie van private parkeerruimten. De gemeente wil het afwentelen van de parkeeroverlast op het openbaar domein een halt toe roepen. Daarom zal de gemeente opleggen dat bij realisatie van nieuwbouw er parkeerplaatsen dienen voorzien te worden voor de bewoners en in geval van meergezinswoningen en andere functies ook in functie van de bezoekers/gebruikers.

7. CONCRETISERING PLANOPTIES

7.1. Indicatief schetsontwerp



Het indicatief schetsontwerp geeft een mogelijke aanduiding van een toekomstige ontwikkeling van de kern. Hierbij zijn de voorontwerpen voor de herinrichting van de A. Biesmanslaan – H. Caronstraat en de J.B. Charlierlaan opgenomen en het voorontwerp voor de herinrichting van het Gemeenteplein. De bestaande parking in het gebied Koldam is in functie van de nieuwe woonontwikkelingen daar eveneens deels aangepast om een betere samenhang in het gebied mogelijk te maken. De nieuw te ontwikkelen bouwblokken en bebouwing zijn indicatief doch niet bindend.

7.2. Projectgebieden

Binnen het RUP zijn nog tal van ontwikkelingsmogelijkheden die al dan niet als projectgebied worden uitgewerkt.

Binnen deze projectgebieden zal worden gestreefd naar een optimale invulling van de ruimte met woningen en bijhorend privaat en publiek groen. Op deze manier kan in de kern van Hoeilaart een grote hoeveelheid bijkomend groen worden ontwikkeld.

Naast het ontwikkelen van woningen en groenzones heeft de gemeente eveneens aandacht voor het parkeerprobleem in de kern door de creatie van voldoende parkeervoorzieningen.

Projectgebied Binnengebied Mariën



Een van de mogelijke ontwikkelingsplekken ter hoogte van de centumparking is reeds opgevuld met een nieuw project met meergezinswoningen. In het voorstel wordt voldoende aandacht besteed aan ruimtelijke en architecturale kwaliteit. Achter de nieuwe gebouwen wordt plaats geboden voor waterpartijen als verwijzing naar de vroegere Wijndaalbeek. De nodige parkeerruimte wordt ondergronds opgelost. Dit verhindert dat de nabij gelegen parking zou worden gebruikt door de toekomstige bewoners.

Projectgebied Koldam



Het gebied Koldam is een vrij groot gebied binnen het RUP. Het gebied is ingevuld met verschillende gebouwen en functies waarvan een aantal historisch verankerd zijn in de kern van Hoeilaart. Het projectgebied Koldam voorziet een mogelijke herstructurering van deze zone. Waarbij moet worden onderzocht hoe het gebied ruimtelijk aantrekkelijker en beter georganiseerd kan worden met respect voor de bestaande functies.

Bij de ontwikkeling van het gebied Koldam is het belangrijk dat er voldoende rekening wordt gehouden met de bestaande trage weg die de

Koldamstraat en de Overijsesteenweg verbindt. Het inrichtingsvoorstel binnen het schetsontwerp stelt voor om naast een ruime groene corridor tussen de Koldamstraat en de Overijsesteenweg een verbinding te maken met de A. Biesmanslaan. Voorts zouden de nieuwe ontwikkelingen rond een semi-private ruimte op deze zelfde groene doorsteek kunnen aansluiten. Op deze manier wordt een samenhangend groen netwerk gevormd.

Onder de ontwikkeling van Koldam moet ondergronds parkeren worden gestimuleerd. Op deze manier wordt de bestaande centumparking voorbehouden voor de potentiële bezoekers van het gemeenschapscentrum en de andere bezoekers van het centrum.

Projectgebied Hoek J. Jolystraat/J.B.Charlierlaan



Een andere strategische ontwikkelingszone is gelegen tussen het Gemeenteplein en de J.B. Charlierlaan. Deze plek heeft potenties om uit te groeien tot een woonproject met strategisch gelegen handelsruimte binnen het hart van de gemeente. In het schetsontwerp wordt een inrichting aangegeven met veel nadruk gelegd op het combineren van wonen en groen. Parkeeroplossingen voor bijkomende woongelegenheden en voor potentiële handelszaken moeten in deze zone (half)ondergronds worden opgelost. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van het grote niveauverschil tussen het Gemeenteplein en de J.B. Charlierlaan.

Projectgebied Binnengebied Brusselsesteenweg



Aan de rand van de kern van Hoeilaart ligt een groot binnengebied met potenties voor kwalitatieve inbreiding. Het gebied wordt doorkruist door de officiële voetweg nr. 45.

Door gebruik te maken van de bestaande tracés van de voetwegen in het gebied worden binnen het centrum van Hoeilaart historische verbindingen behouden en bestendigd en wordt er een logische structuur aan het gebied gegeven.

Het gebied kan in de toekomst worden bebouwd met woningen en een woonzorgcentrum met serviceflats. Dankzij

het uitgesproken reliëf in het gebied is het mogelijk om de verschillende volumes in het gebied in de helling te schuiven. Hierdoor kan er gebruik worden gemaakt van halfondergrondse verdiepingen en van (half-)ondergrondse parkeergarages. De verschillende volumes worden dan getrapt naast elkaar geschakeld. Dit zorgt ervoor dat deze volumes een kleiner landschappelijk-visuele impact hebben op de bestaande omgeving.

7.3. Ontwikkelingsgebieden

Afwerking J.B. Charlierlaan



Om het dorpsweefsel af te werken op de J.B. Charlierlaan kunnen de onbebouwde percelen en achterkanten van grote tuinen bebouwd worden. De halfopen typologie van de woningen sluit aan bij de dichtheid van de kern en laat tevens groendooradering naar de J.B. Charlierlaan toe. Door gebruik te maken van het reliëf kan een woontypologie ontwikkeld worden die de combinatie van groen en wonen mogelijk maakt. Tevens kan het parkeren dankzij het grote reliëfverschil onder de woningen worden gerealiseerd onmiddellijk aansluitend op het maaiveld van de straat. De woonvertrekken sluiten achteraan aan op het maaiveldniveau van de tuin. Deze locatie leent zich zeker voor vesting van vrije beroepen in combinatie met de woonfunctie. Op deze manier versterkt de J.B. Charlierlaan het centrum en verbetert het aanbod van diensten.

8. GEVOLGEN VOOR DE JURIDISCH BESTAANDE TOESTAND

Het RUP kern heeft een totale oppervlakte van 30ha 98a 89ca

8.1. Gewijzigde juridische-administratieve aspecten

Opsomming van strijdige en op te heffen voorschriften

APA	RUP Kern
Kern van de bebouwde kom	Wonen in de kern
	Wonen
	Projectgebied
	Groengebieden
woongebied	Wonen in de kern
	Wonen
Woongebied met landelijk karakter	Wonen in de kern
	Wonen
	Projectgebied
	Groengebieden
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	Openbare wegnis

BPA Kern bebouwde kom	RUP Kern
Zone voor gesloten bebouwing	Wonen in de kern
	Groen multifunctioneel plein
Zone voor projectgebied	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied
Zone voor tuinen	Wonen in de kern

Publieke ruimte met groen karakter	Wonen in de kern
	Groen multifunctioneel plein
	Projectgebied
Semi-publieke ruimte	Wonen in de kern
	Groen multifunctioneel plein
Openbaar domein	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied
	Wonen in de kern
	Groen multifunctioneel plein
Achteruitbouwstrook - voortuinstrook	Wonen in de kern
	Groen multifunctioneel plein
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen	Wonen in de kern
Zone voor grootwinkel	Publieke groenruimte
Gaanderij	Wonen in de kern

BPA Koldam	RUP Kern
Zone voor wonen	Wonen in de kern
Zone voor wonen, uitsluitend eengezinswoningen	Projectgebied
Zone voor meergezinswoningen	Wonen in de kern
Zone voor tuinen	Wonen in de kern
	Projectgebied
Bouwvrije zone	Publieke ruimte met groen karakter in projectgebied
	Wonen in de kern
Zone voor gemengde bestemming	Projectgebied
Openbare wegen met verkeersarm karakter	Publieke groenruimte met groen karakter in projectgebied

Motivatatie van afwijkingen t.o.v. de bestaande bestemmingsplannen

Het plangebied overkoepelt het APA en 2 BPA's die weinig samenhang vertoonden. Hierdoor was het overzicht in de kern zoek en was er niet langer de mogelijkheid om te werken aan een duidelijk ruimtelijk samenhangend beleid. Het RUP Kern vereenvoudigt sterk de verschillende voorschriften voor wonen en maakt een aantal nieuwe projectgebieden zodat een gericht inbreidingsbeleid kan worden gevoerd in de kern van Hoeilaart

Binnen het volledige plangebied worden verschillende woonzones bestendigd en wordt de ontwikkeling van grotere oppervlaktes woongebied mogelijk gemaakt in specifieke projectgebieden. Daarnaast is ruimte gemaakt voor ongeveer 0,7 ha bijkomende groene/zachte bestemming waardoor de leefkwaliteit van het gebied sterk verhoogd.

Ruimtebalans

Binnen onderstaande ruimtebalans worden enkel de afwijkingen van zachte naar harde bestemmingen (en omgekeerd) gekaderd.

Hard	=>	zacht	Opp.
Kern van de bebouwde kom		Groengebieden	2 576 m ²
Woongebied met landelijk karakter		Groengebieden	2 133 m ²
Zone voor grootwinkel		Publieke groenruimte	32 m ²
Openbaar domein		Groen multifunctioneel plein	5 813 m ²
Achteruitbouwstrook voortuinstrook	–	Groen multifunctioneel plein	24 m ²
Zone voor gesloten bebouwing		Groen multifunctioneel plein	326 m ²
Zacht	=>	hard	Opp.
Publieke ruimte met groen karakter		Wonen in de kern	74 m ²
		Projectgebied	668 m ²
Semi-publieke ruimte		Wonen in de kern	2 954 m ²
Totaal van hard naar zacht			6903 m²

8.2. **Mogelijke planbaten, planschade en bestemmingswijzigingscompensaties**

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

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

8.3. **Gewijzigde juridisch-technische aspecten**

Bestaande vergunde verkavelingen

Alle bestaande vergunde niet vervallen verkavelingen worden voor zover deze binnen de grenzen van het RUP vallen afgeschaft in functie van het creëren van een uniforme ontwikkeling binnen de kern. De voorschriften van de bestemmingszones vormen het nieuwe kader waarbinnen de woningen kunnen worden ontwikkeld of verbouwd en herbouwd.

Wijziging rooilijnplannen

In het plangebied worden de voorstellen tot aanpassing van de wegenis overgenomen zoals in het goedgekeurd BPA Dorpskern. Het kenmerkende straatbeeld met smalle profielen wordt globaal behouden als wezenlijk gegeven in de ruimtelijke structuur van het kerngebied. In het RUP wordt dus geen algemene wegverbreding voorgesteld met uitzondering van:

- de E. Vandenbroeckstraat waar de verbreding in functie van het sociale huisvestingsproject tot minimaal 6m is voorzien.

Wijziging wegenis

In het binnengebied tussen A. Biesmanslaan en E. Vandenbroekstraat wordt nieuwe wegenis voorzien. Deze nieuwe verbinding zal de Borghvijverweg heten. Deze verbinding zal een erfkarakter hebben en laat geen doorgaand verkeer tussen de A. Biesmanslaan en de E. Vandenbroeckstraat toe.

Tussen de Overijsesteenweg en A. Biesmanslaan wordt in het projectgebied Koldam een nieuwe voetgangers- en fietsverbinding gecreëerd.

In het binnengebied Brusselsesteenweg – J. Biesmansstraat – J. Denayerstraat wordt een nieuwe toegang voor gemotoriseerd verkeer mogelijk gemaakt naar de F. Félicéstraat tot aan de voetweg 45. De voetweg 45 kan binnen het projectgebied worden gekruist door deze nieuwe verbinding.

Binnen het binnengebied Brusselsesteenweg – J. Biesmansstraat – J. Denayerstraat kan indien dit noodzakelijk zou zijn voor de goede ruimtelijk ordening van het gebied de voetweg 45 worden verplaatst.

Gevolgen voor waterlopen

De Wijndaalbeek en de Terdellebeek zijn momenteel nog opgenomen in de atlas maar zijn sinds geruime tijd afgekoppeld en ingebuisd. De huidige lopen van de beken zijn in gebruik als rioleringen. De gemeente zal de nodige stappen ondernemen om de classificatie van de beken af te schaffen volgens de geëigende procedures in afstemming van de feitelijke toestand.

9. EFFECTEN VAN HET RUP

De effecten van het RUP werden onderzocht op basis van de versie voorontwerp dd. 03/06/2013. Ten aanzien van deze versie kent voorliggend dossier lichte wijzigingen en bijsturingen (onder meer als gevolg van de plenaire vergadering dd. 25/09/2013 en het openbaar onderzoek van 11/12/2013 tot en met 08/02/2014).

Naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen en de nota met behandeling van deze adviezen die werd verzonden aan de dienst MER dd. 18/09/2013, werd de m.e.r.-screening aangevuld. Deze aanvullingen zijn aangeduid met een verticale streep in de kantlijn.

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

De wijzigingen en bijsturingen zijn niet van die aard dat het resultaat van de m.e.r.-screening en het besluit dat hierover werd uitgebracht door de dienst MER niet langer correct is. Hieronder worden de voornaamste wijzigingen met een potentiële impact op het onderzoek van de milieueffecten beschreven en wordt de hierbij horende impact op de onderzochte milieueffecten kort besproken om dit te illustreren.

In de versie voorontwerp dd. 03/06/2013 was de realisatie van meergezinswoningen enkel toegelaten binnen de overdruk "zone voor meergezinswoningen" in "wonen in de kern". In de huidige versie is deze zone uitgebreid en wordt er een onderscheid gemaakt tussen "wonen in de kern" waar meergezinswoningen zijn toegelaten en "wonen" waar enkel eengezinswoningen zijn toegelaten. Deze bijsturing heeft vooral een impact op de verkeersgeneratie in de kern wat op zijn beurt een potentiële impact heeft op de disciplines geluid en trillingen, lucht en mens en ruimte. De beoordeling van de milieueffecten als gevolg van de verkeersgeneratie zoals omschreven in de m.e.r.-screening blijft evenwel onverminderd van toepassing. In de huidige juridische situatie is de realisatie van meergezinswoningen reeds mogelijk binnen de volledige kern. Het RUP zorgt hier dus voor een beperking t.o.v. de huidige juridische situatie. Het aantal woongelegenheden binnen de kern kan t.o.v. de bestaande toestand wel beperkt toenemen wat zal leiden tot een verkeerstijging. Zoals gesteld in de m.e.r.-screening zal dit bijkomende verkeer beperkt zijn en bovendien een sterke ruimtelijke spreiding kennen waardoor en geen sprake is van aanzienlijk negatieve milieueffecten op de disciplines geluid en trillingen, lucht en mens en ruimte.

Hiernaast worden er vier kleinschalige wijzigingen aan de zoneringen in het grafisch plan doorgevoerd. Een zone die was voorbehouden voor tuinen wordt herbestemd naar wonen, evenals een kmo-zone. Het mogelijk aantal bijkomende woongelegenheden is hier eerder beperkt en de in de mer-screening en hierboven opgenomen argumentatie blijft dan ook onverminderd van toepassing. Tevens neemt de totale oppervlakte van de projectgebieden licht af wat een verkleining van de potentiële impact impliceert. Het kernwinkelgebied is in de huidige versie kleiner dan in de versie voorontwerp dd. 03/06/2013. Dit impliceert tevens een verkleining van de potentiële impact t.o.v. deze onderzocht in de m.e.r.-screening.

In het voorontwerp dd. 03/06/2013 werd voor de projectgebieden voorzien in 2,5 pp per wooneenheid waarvan minimaal 1 pp per wooneenheid diende voorbehouden te worden voor verhuur of verkoop aan niet-bewoners van het project. Deze verplichting vervalt in deze aangepaste versie en het aantal parkeerplaatsen wordt in de projectgebieden beperkt tot minimaal 1,5 per wooneenheid. Ter compensatie hiervan wordt de norm voor het aantal parkeerplaatsen bij meergezinswoningen verhoogd van 1 pp per wooneenheid naar 1,5 pp. Deze wijzigingen zijn niet van die aard dat de beoordeling zoals gemaakt in de m.e.r.-screening niet langer van toepassing is.

9.1. Onderzoek tot m.e.r.

Zie bijlage

9.2. Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart met overstromingsgevoelige gebieden werd opgemaakt om te kunnen beoordelen hoe belangrijk effecten van ingrepen op overstromingsgevoeligheid zijn. Het plangebied is niet gecategoriseerd als mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied (AGIV, 2012). Grenzend aan de randen van het plangebied zijn er wel mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. Het gaat onder meer om de vijver aan het Jan van Ruusbroec Park, het kruispunt van de Albert Biesmanslaan met de Overijsesteenweg en de Felix Timmermanslaan. Ter hoogte van de Wijndaalstraat is er een kleine zone effectief overstromingsgevoelig omdat het recent (d.i. sinds 1988) overstroomd werd. Bij de uitbreiding van bebouwing of verhardingen moet de nodige aandacht geschonken worden aan dit gegeven conform de vigerende wetgeving. Hemelwater dient gecapteerd en gebufferd te worden, gevolgd door vertraagde afvoer en/of infiltratie en/of hergebruik (voorkeur).

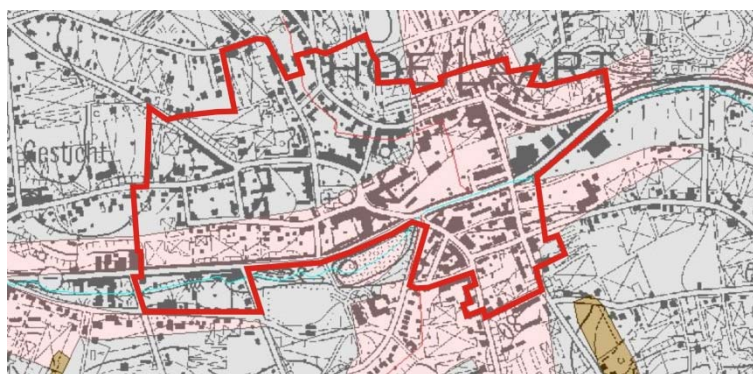


Legende

- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

| Overstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2013)

Het plangebied is voor een groot gedeelte niet van nature overstroombaar gebied (NOG). In delen van de IJse-vallei zijn er zones van nature overstroombaar vanuit de waterloop.



Legende

- Overstroombaar door afspoelend exces hemelwater
- Overstroombaar vanuit waterloop of door afstromend water
- Overstroombaar vanuit waterloop
- Niet van nature overstroombaar

| Van Nature Overstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2013)

Het plangebied werd tijdens de periode van 1988 tot heden niet overstroomd (ROG: recent overstroomde gebieden).

**Legende**

- Recent overstroomde gebieden

| Recent Overstroomde gebieden (AGIV, 2013)

Vlaamse Hydrografische Atlas

In het kader van de watertoets is het belangrijk om de aanwezige waterlopen in en/of nabij het plangebied te identificeren. Binnen het plangebied stromen 3 waterlopen. Van west naar oost stroomt de IJse, een geklasseerde waterloop van tweede categorie, beheerd door de provincie Vlaams-Brabant. Ten noorden van het plangebied ontspringt de Wijndaalbeek, een geklasseerde waterloop van derde categorie, beheerd door de gemeente Hoeilaart. Ze stroomt binnen het plangebied in de IJse. In feite is de bron van deze waterloop opgedroogd en rest er ter hoogte van de Wijndaalstraat enkel nog een droge gracht. Verder stroomafwaarts werd ze ingebuisd. Om deze redenen wenst de gemeente deze waterloop te deklasseren. Tot slot is er de Terdellebeek die ter hoogte van de Willem Eggerickxstraat vanuit het zuiden naar de IJse stroomt. De Terdellebeek is een geklasseerde waterloop van derde categorie, beheerd door de gemeente Hoeilaart. In feite is deze waterloop ingebuisd in het rioleringsstelsel en daarom wenst de gemeente ook deze waterloop te deklasseren.



| Vlaamse Hydrografische Atlas (AGIV, 2013)

Infiltratiegevoelige bodems

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

Het voorliggend RUP bevat niet infiltratiegevoelige bodems. De infiltratie van neerslag boven deze gronden gebeurt dus relatief moeilijk. Door een mogelijke toename aan bebouwing en/of verharding zal deze infiltratie verder bemoeilijkt worden. Er dienen dan ook de nodige maatregelen voorzien te worden om negatieve effecten op de infiltratie tot een minimum te beperken. Zo dient het hemelwater op de bebouwde oppervlakten opgevangen en vertraagd afgevoerd te worden. De voorkeur gaat evenwel uit naar hergebruik van het hemelwater.



Legende

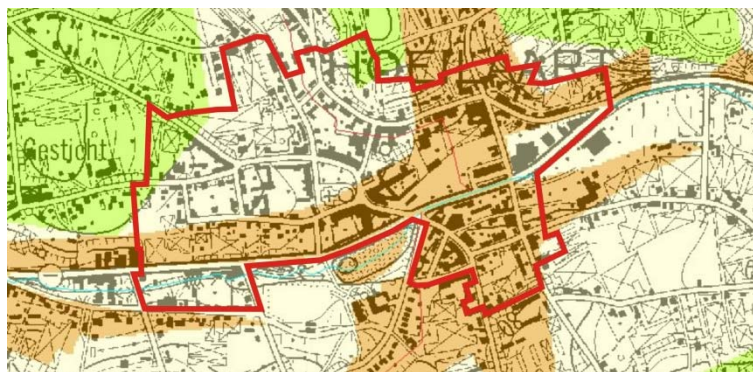
- Niet infiltratiegevoelig
- Infiltratiegevoelig

| Infiltratiegevoelige bodems (AGIV, 2013)

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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

Het plangebied is matig (type 2) tot zeer gevoelig (type 1) voor grondwaterstroming. Enkele kleine zones aan de noordelijke en westelijke randen van het plangebied zijn weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3). Voor een type 1 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m. Dergelijke constructies kunnen worden voorzien in het RUP Kern. Voor een type 2 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m. Voor een type 3 gebied dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 10 m en een horizontale lengte van meer dan 100 m.



Legende

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

| Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (AGIV, 2013)

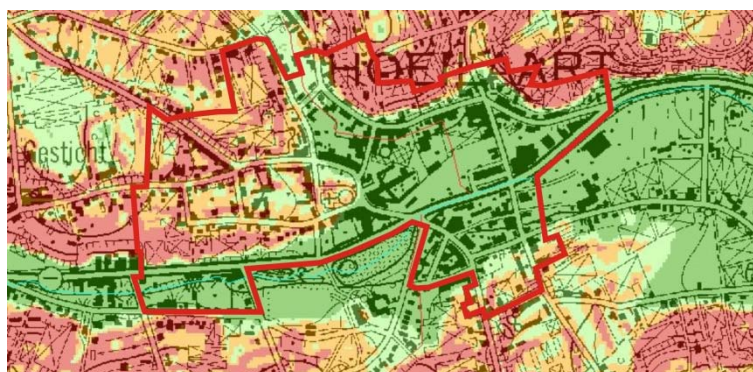
Winterbedkaart

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

Hellingenkaart

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

De hellingenkaart illustreert duidelijk de structuur van de Ijsevallei. Zowel ten noorden, en binnen het plangebied, als ten zuiden, en buiten het plangebied, situeren zich steile valleiranden. Deze hellingenkaart bepaalt in grote mate ook de erosiegevoeligheid van de bodems binnen het plangebied (zie verder).



Legende

- 0,5
- 0,5 - 5
- 5 - 10
- >10
- Out of range

| Hellingenkaart (AGIV, 2013)

Erosiegevoelige gebieden

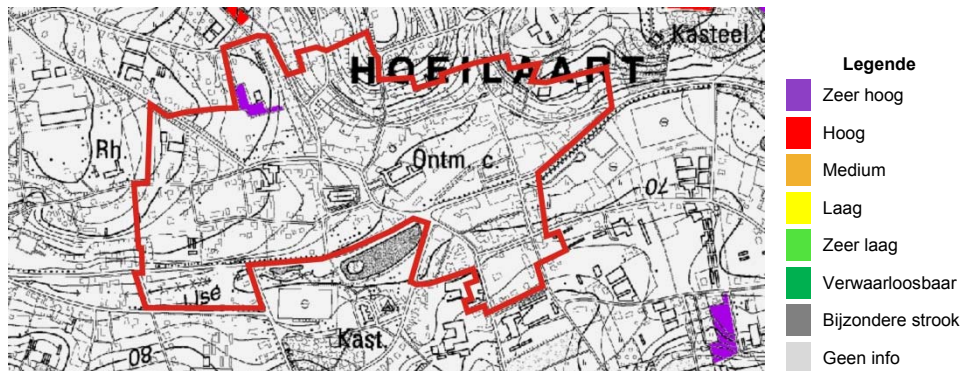
De erosiegevoeligheidskaart werd opgemaakt om de gevolgen van wijzigingen in grondgebruik te kunnen inschatten. Deze kunnen immers aanleiding geven tot versnelde afstroming van oppervlaktewater en ermee gepaard gaande erosie.



| Erosiegevoelige gebieden (AGIV, 2013)

Algemeen kan men stellen dat het plangebied deels erosiegevoelig is. Ter hoogte van de hogervermelde sterke hellingen (zie supra) treft men erosiegevoelige oppervlakten aan. Niet enkel het reliëf, met de hellingsgraden en -lengten, maar ook de hoeveelheid neerslag, het bodemtype en het bodemgebruik zijn elementen die de erosiegevoeligheid bepalen. Een bebouwde of verharde zone zal meer weerstand bieden tegen erosie.

De potentiële erosiegevoeligheid geeft een gradatie in deze erosiegevoeligheid weer. Voor het plangebied zijn er weinig gegevens voorhanden. Ten gevolge van de sterke helling en het bodemgebruik heeft een perceel in het noordwesten van het plangebied een zeer hoog erosiepotentieel.



| Potentiële erosiegevoelige gebieden (DOV, 2013)

Binnen het voorliggend RUP is een groot deel van de bodem permanent bedekt door bebouwing of verhardingen. Hierdoor is de effectieve erosie beperkt. De nieuwe ontwikkelingen (in hoofdzaak binnen de projectgebieden) zullen ook de bodem meer beschermen tegen erosie door de kleine toename aan bebouwing en verhardingen.

9.2.1. Besluit

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

- wat betreft de grondwaterstromingsgevoeligheid moeten de bevoegde instanties gecontacteerd worden voor ondergrondse constructies met een grotere diepte en/of een grotere horizontale lengte dan geldt voor het type gebied ;
- verhardingen dienen in de mate van het mogelijke gerealiseerd te worden in waterdoorlatende en/of halverharde materialen;
- voor de bebouwde zone wordt een afdoende wateropvang, infiltratie en vertraagde afvoer voorzien;
- elke stedenbouwkundige aanvraag dient minimaal te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV) en de provinciale stedenbouwkundige verordening hemelwater;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.

10. OVERLEG EN INSPRAAK

10.1. M.e.r.-screening

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

10.1.1. Advies van de dienst MER

In zijn contact op 06/05/2013 formuleerde de dienst MER enkele opmerkingen op de voorliggende screening. De volgende aanpassingen werden doorgevoerd in het dossier.

- De actualisering van het toepassingsgebied naar aanleiding van het recent gewijzigde artikel 4.2.3, §2, 1° van het D.A.B.M.
- De verduidelijking van het kaartmateriaal, inclusief legendes in de toelichtingsnota.
- De inschatting van het aantal extra wooneenheden en parkeerplaatsen in het kader van mobiliteit (discipline mens en ruimte).
- De 'zone voor grootwinkel' werd gewijzigd naar 'zone voor detailhandel' in functie van meer duidelijkheid.
- De screeningrelevante delen en conclusies uit andere hoofdstukken werden geïntegreerd in het hoofdstuk van de m.e.r.-screening en deze werden besproken in functie van de milieueffecten.
- Voor de milieueffecten en milderende maatregelen voor de discipline grond- en oppervlakte-waterhuishouding werden de "nodige maatregelen, zoals voorgeschreven in het RUP", benoemd in de bespreking van de milderende maatregelen.
- Er werd duidelijk aangegeven dat er geen Seveso-bedrijvigheid mogelijk is.

Het verzoek om aan te geven hoeveel bijkomende handelsvloeroppervlakte voorzien wordt, kon niet worden opgenomen in de voorliggende m.e.r.-screening. In de verschillende zones wordt handelsoppervlakte slechts toegelaten als nevenbestemming op de gelijkvloerse verdieping. Dit betekent dat de handelsvloeroppervlakte maximaal gelijk kan zijn aan de bebouwde oppervlakte (met respect tot de B/T-indexen). Echter is het aantal winkels afhankelijk van de vraag- en aanbodzijde uit het verzorgingsgebied van Hoeilaart. Een reële inschatting van de hoeveelheid bijkomend handelsvloeroppervlakte kan dan ook niet gemaakt worden.

10.1.2. Verzoek tot raadpleging

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

- Provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening
- Provincie Vlaams-Brabant – dienst Waterlopen
- Agentschap Ondernemen – Entiteit Ruimtelijke Economie
- Agentschap Natuur en Bos – Vlaams-Brabant
- Ruimte Vlaanderen – afdeling Participeren en Adviseren Lokaal – Vlaams-Brabant
- Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant
- Agentschap Wonen-Vlaanderen – afdeling Wonen
- Agentschap Wegen en Verkeer – dienst Vlaams-Brabant
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie – afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen – dienst Land en Bodembescherming
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij – afdeling Bodembeheer – dienst Databeheer
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer

10.1.3. Besluit van de dienst MER

Dossiernummer SCRPL13055

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

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

10.1.4. Aanvulling als gevolg van gewijzigde planopties

Na het openbaar onderzoek van 11/12/2013 tot en met 08/02/2014 heeft het college besloten een aantal bezwaren in te willigen. Hierbij werd beslist om een aantal genomen planopties te wijzigen. Na overleg met de dienst MER werd overeengekomen dat deze gewijzigde planopties niet dusdanig doorwegen en dat er bijgevolg geen nieuwe mer-screenings procedure moest worden opgestart. Onder hoofdstuk 9 werd een argumentatie toegevoegd die aantoont dat het gevoerde onderzoek en het besluit van de dienst MER van toepassing blijven.

10.2. Plenaire vergadering

10.2.1. Plenaire vergadering I

De plenaire vergadering vond plaats op 25/09/2013. Het dossier werd bijgestuurd overeenkomstig het verslag. De bespreking en de verschillende beslissingen die werden genomen zijn beschreven in het verslag van de plenaire vergadering. Dit verslag is toegevoegd in bijlage.

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

Uit het advies van de provincie:

- Er zijn een aantal ontbrekende schakels in het fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers op het grafisch plan.
De verschillende gevraagde ontbrekende schakels zullen worden opgenomen op het grafisch plan. Zo zal bijkomend een indicatief tracé worden voorzien tussen Het F. Sohieplein en de zone 'groen multifunctioneel plein'. De indicatieve voetweg in het projectgebied D zal ook worden voorzien tussen de M. Félicéstraat en de J.Biesmansstraat. Er kunnen geen indicatieve verbindingen worden voorzien naar de verschillende 'groengebieden' in het plangebied aangezien deze niet voldoende toegankelijk kunnen gemaakt worden door de sterke hellingen in het gebied.
- In de voorschriften worden enkel overgangsmaatregelen getroffen voor bestaande vergunde functies. De provincie raadt aan hier eveneens op te nemen dat vergunde gebouwen vallen onder de overgangsbepaling.
De overgangsbepalingen zullen worden aangepast
- De voorschriften van de serristenwoningen moeten verder worden gedetailleerd zodat de eigenheid van de woning bewaard blijft. Bij de serristenwoningen is het onduidelijk welke parkeervoorschriften van toepassing zijn.
De voorschriften geven reeds aan dat de serristenwoningen niet structureel mogen worden aangepast en het uitzicht niet mag worden aangetast. Bijgevolg worden deze constructies reeds voldoende beschermd. Het RUP wil deze gebouwen niet beschermen als monumenten en dus ook niet alle elementen zondermeer tot in detail vastleggen.
De parkeernormen van 'wonen in de kern' blijven integraal gelden aangezien de serristenwoningen een overdruk zijn op deze voorschriften. Voor de duidelijkheid zal dit in de voorschriften worden opgenomen.
- In het projectgebied D is het niet duidelijk of half-ondergrondse verdiepingen aangewend als leefruimte al dan niet in rekening moeten worden gebracht bij het aantal woonlagen.
Er zal worden verduidelijkt in de voorschriften dat half-ondergrondse verdiepingen die worden aangewend als woonruimte meetellen als de eerste woonlaag. Hierbij moet wel rekening worden gehouden dat garages op het zelfde niveau die volledig ondergronds zijn niet langer als functionele laag of woonlaag kunnen worden geteld.
- Het artikel 14.3 Oeverstroken moet worden verduidelijkt
Het artikel 14.3 zal conform het advies van de provincie worden verduidelijkt.
- De naamgeving van de verschillende documenten komt niet overeen.

Er is overeengekomen met de gemeente dat het RUP voorheen 'RUP herziening koldam en kern bebouwde kom' vanaf heden RUP Kern zal worden genoemd. Alle documenten en plannen zullen in deze zin worden aangepast.

- Er is een foute kaart gebruikt bij wegcategorisering
De juiste kaart zal worden toegevoegd.

Uit het advies van Onroerend erfgoed

- De groenzone rond de kerk moet worden opgenomen in een aparte zone met de kerk en worden beschermd.
Tijdens de plenaire vergadering is overeengekomen dat de kerk in een eigen zone voor gemeenschapsvoorzieningen zal worden ondergebracht en de nodige beschermingsmaatregelen zullen worden getroffen binnen de voorschriften van deze zone. De nieuwe plannen voor de heraanleg van het Gemeenteplein voorzien in het behoud en de versterking van de groenzone rond de Kerk. De gemeente wenst echter de nodige flexibiliteit te behouden bij huidige en toekomstige inrichtingen van dit gebied. De huidige plannen voor de heraanleg van het Gemeenteplein van Hoeilaart voorzien trouwens in de nodige kwaliteit zodat het niet nodig is om een zone rond de kerk bijkomend te beschermen. Deze zone heeft daarenboven momenteel geen bijzondere esthetische noch historische waarde.

Uit het advies van LNE

- De aanwezigheid van groen- en/of waterstructuur kan sterker vastgelegd worden in de voorschriften van het RUP. Hiertoe worden een aantal voorstellen geformuleerd zoals het tijdelijk ecologisch invullen van on(der)benutte ruimtes, verdichten van woonlocaties grenzend aan groene ruimtes en het voorzien van een minimum aantal bomen per parkeerplaats.
De verschillende aanbevelingen die praktisch in de voorschriften kunnen worden ondergebracht zullen worden toegevoegd. Een RUP is bijvoorbeeld niet het juiste instrument voor het bepalen van een tijdelijke ecologische invulling van onderbenutte gebieden.

Uit het advies van De Lijn

- Onder 4.3.1 Mobiliteitsplan Hoeilaart wordt onder punt thema openbaar vervoer vermeld dat 'De Lijn' de intentie heeft om de lus via de halte Kerk af te schaffen voor de bussen 395 en 830. Ondertussen is dit reeds gerealiseerd.
De passages uit het mobiliteitsplan worden niet aangepast in het RUP. Deze documenten worden informatief meegegeven als elementen uit de planningscontext waar in het plan rekening mee moet worden gehouden.
- Bij het punt 4.3.5 'Herinrichting A. Biesmanslaan – H. Caronstraat wordt gevraagd bijkomend aandacht te besteden aan het openbaarvervoerskruispunt op deze as en voldoende schuilmogelijkheden te voorzien.
Het RUP spreekt zich niet uit over de inrichting van het openbaar domein maar stelt enkel bestemmingen vast. De inrichting van de A. Biesmanslaan en de H. Caronstraat is enkel informatief opgenomen in de toelichtingsnota van het RUP.

10.3. Voorlopige vaststelling gemeenteraad

De gemeenteraad van Hoeilaart heeft in de zitting van 25 november 2013 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' vastgesteld.

10.4. Openbaar onderzoek I

10.4.1. Administratieve inlichtingen

Het dossier RUP Kern werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 11/12/2013 tot en met 08/02/2014.

Er werden 39 bezwaarschriften ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening

10.4.2. Advies gecoro

Het advies van de gecoro is toegevoegd in bijlage.

De gecoro heeft de ingediende adviezen en bezwaren behandeld en hierover advies uitgebracht. De gecoro geeft aan welke elementen uit de bezwaarschriften zouden moeten worden weerhouden bij de herneming van het dossier.

Behandeling adviezen

Provincie Vlaams-Brabant

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

De provincie vraagt het schetsontwerp aan te passen in functie van de voorschriften.

Behandeling bezwaren

De gecoro heeft de bezwaren behandeld en geadviseerd in functie van de aanpassing van het RUP. Hierbij werden enkele elementen uit de bezwaarschriften weerhouden. De verschillende adviezen van de gecoro in verband met de aan te passen elementen werden toegevoegd in bijlage.

10.4.3. Advies college

In gevolge de voorstellen van de gecoro en de ingediende bezwaren adviseert het college om volgende elementen in het plan aan te passen:

- De "Zone voor tuinen" tegenover gemeentepark moet worden omgezet naar "wonen". In deze zone worden maximaal 2 bouwlagen toegelaten met plat dak en een verplicht groendak.
- De "Zone voor handel en ambachten" dient te worden vervangen door "wonen" met zelfde voorschriften als de aansluitende zone

- Binnen de voorschriften "Wonen in de kern" dient ook de mogelijkheid om op onbebouwde percelen vrijstaande eengezinswoningen toe te laten worden. Hierbij moeten de verschillende perceelsbreedtes worden gedefinieerd waarbinnen de verschillende woontypologieën kunnen worden toegelaten.
- De serristenwoningen op het plan moeten worden aangevuld in functie van de studie van Chris Verhaegen rond serristenwoningen in Hoeilaart.
- PG D moet worden verkleind. De verschillende eigenaars die via een bezwaarschrift hebben laten kennen geen deel te willen uitmaken van het projectgebied moeten eruit worden geschrapd.
- Binnen PG D worden nog steeds maximaal 2 bouwlagen + terugspringend dakvolume toelaten. Wel dienen de V/T, B/T, en G/T te worden aangepast in functie van de nieuwe oppervlakte van het projectgebied.
- De toegangsweg vanaf J. Denayerstraat naar PG D mag enkel voor fietser en voetgangers, niet voor gemotoriseerd verkeer. PG D enkel via Brusselsesteenweg toegankelijk maken voor gemotoriseerd verkeer.
- De parkeernorm van 2,5 dat werd opgelegd in de verschillende projectgebieden moet worden aangepast naar min. 1,5 parkeerplaatsen/wooneenheid. Op deze manier kunnen ontwikkelaars meer realiseren indien gewenst maar is dit niet langer een verplichting.
- Alle verwijzingen naar sociale lasten moeten worden geschrapd uit de voorschriften voor de projectgebieden.
- Het kernwinkelgebied moet worden beperkt in grootte. Volgende stroken dienen te worden verwijderd: PG C, zone voor wonen en grootwinkel, gebied van A. Biesmanslaan tot pleintje, Felix Sohiestraat tot aan parking. Handelsruimten zijn hier nog toegelaten maar niet verplicht.
- De aanduiding zone voor meergezinswoningen dient te worden verwijderd. Er wordt in de voorschriften een zone wonen in de kern aangeduid waar meergezinswoningen kunnen onder voorwaarden. De overige zones worden aangeduid als wonen.
- Bouwblok tussen GC Felix Sohie en H. Caronstraat: verhogen van het aantal bouwlagen tot meer dan 2 bouwlagen. De nieuwbouw aan de W. Matstraat 4 bouwlagen toelaten.
- De oppervlakte van wooneenheden in meergezinswoningen moeten gemiddeld 80m² bedragen. De normen VMSW worden als richtlijn gebruikt.
- In het PG C wordt ter hoogte van de Koldamstraat niet langer een zone voor openbare wegenis aangeduid. Binnen de voorschriften wordt een achteruitbouwstrook van 1,5 voorgesteld.
- Het verplichten van een garage bij eengezinswoningen moet afhangen van de breedte van het perceel.

10.5. Plenaire vergadering II

De plenaire vergadering vond plaats op 12/01/2015. Het dossier werd bijgestuurd overeenkomstig het verslag. De bespreking en de verschillende beslissingen die werden genomen zijn beschreven in het verslag van de plenaire vergadering. Dit verslag is toegevoegd in bijlage.

Een aantal adviezen zijn niet besproken tijdens de plenaire vergadering omdat ze de vergadering laattijdig hebben bereikt en worden als volgt behandeld:

Advies onroerend erfgoed:

- Onder de discipline archeologie wordt gevraagd om in de voorschriften 'archeologische prospectie' te vervangen voor 'archeologisch (voor)onderzoek'. *Aangezien de voorschriften reeds strenger zijn dan de vigerende wetgeving waar enkel een meldingsplicht in is opgenomen bij vondsten leggen de huidige voorschriften reeds een bijkomende verplichting op. De opgelegde prospectie verzekerd voldoende dat eventuele vondsten vroegtijdig kunnen worden opgespoord.*
- De afgraving van teelaarde mag niet als niet aanzienlijk worden beschouwd. *De toelichtende bepalingen waarin wordt aangegeven dat afgraven van teelaarde niet als aanzienlijk kan worden beschouwd zullen worden verwijderd.*
- Onder de discipline monumenten suggereert Onroerend Erfgoed om zelf een inventaris op te maken van waardevolle panden in de gemeente die vooralsnog niet opgenomen werden in de bestaande inventaris. *Het opmaken van een bijkomende inventaris maakt geen deel uit van een RUP. De bescherming van historische panden en serristenwoningen zijn in het RUP reeds opgenomen door de aanduiding van serristenwoningen en beeldbepalende gebouwen. Dit geeft reeds een zeer uitgebreide garantie op het behoudt van historische gebouwen in de kern van Hoeilaart.*

10.6. Openbaar onderzoek II

10.6.1. Administratieve inlichtingen

Het dossier RUP Kern werd in openbaar onderzoek voorgelegd aan de bevolking van 04/05/2015 tot en met 02/07/2015.

Er werden 11 bezwaarschriften ingediend.

Volgende adviezen werden ingediend en zijn toegevoegd in bijlage:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke Ordening

10.6.2. Advies gecoro

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

Behandeling adviezen

Provincie Vlaams-Brabant

Het advies van de provincie is opgenomen in bijlage.

Het RUP wordt gunstig geadviseerd.

Behandeling bezwaren

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden volgende aanpassingen in het dossier voorgesteld door de gecoro:

- De gecoro steunt de uitbreiding van de “zone wonen boven detailhandel” niet. De huidige voorschriften laten een kwalitatief ontwerp toe waarbij er geen achterkant-situatie wordt gecreëerd en de mobiliteitsproblemen worden opgelost.
- Algemeen vraagt de gecoro dat er op het grafisch plan een uniformiteit ontstaat in het weergeven van de wegen en de voetwegen.
- De gecoro gaat akkoord met het aanvullen van artikel 3.2.2 Inrichting met: “Eventueel zijn bij steile glooiingen en daar waar geen ruimte voorhanden is om hellingen voor rolstoelgebruikers aan te leggen, trappen toegelaten.”
- De gecoro stelt dat voor projectgebied D een reductie van de woningen tot de zijkavelgrenzen kan worden overwogen indien in de voorschriften duidelijk wordt gespecificeerd dat dit enkel geldt voor eengezinswoningen. De doorsteek richting J. Biesmansstraat vervalt en het projectgebied D wordt iets kleiner. De zone voor wonen aan de J. Biesmansstraat kan dan doorlopen tot aan de plangrens.

10.6.3.

Advies College

Het college van burgemeester en schepenen sluit zich aan bij het advies van de gecoro met uitzondering van; het opnemen van de volledige voetweg nr. 45 in het RUP Kern. Deze voetweg is in het huidige plan slechts deels opgenomen. De gecoro adviseert deze weg integraal in het plangebied op te nemen. Het college sluit zich niet aan bij dit advies omwille van:

- Het is niet noodzakelijk om de voetweg 45 op te nemen in het plan aangezien deze weg reeds in de atlas der buurtwegen is opgenomen en op deze manier wettelijk verankerd is. De gecoro vraagt deze voetweg op te nemen om te garanderen dat deze zou blijven bestaan. Ook zonder opname in het plangebied is het voortbestaan van deze voetweg 45 gegarandeerd.
- Het bijkomend opnemen van deze voetweg resulteert in het uitbreiden van het plangebied wat zou leiden tot een nieuwe voorlopige aanvaarding en openbaar onderzoek zonder dat dit een meerwaarde biedt.

Het college geeft eveneens aan dat de voorschriften binnen het projectgebied C geen melding maken van een bouwhoogte. Er dient naar analogie met de overige projectgebieden in deze zone een gelijkaardige bouwhoogte en aantal bouwlagen worden voorzien.

Het college van burgemeester en schepenen legt het dossier met de aanpassingen gesteld door de gecoro met uitzondering van 1 punt en een aanvulling van de voorschriften voor het projectgebied C voor definitieve vaststelling voor aan de gemeenteraad.

11. BIJLAGEN

Kaartmateriaal

- afwijkingen ten opzichte van het gewestplan
- register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Bestemming BPA Koldam	Bestemming RUP	Oppervlakte
Zone voor wonen	1 - Wonen in de kern	1793 m²
Zone voor tuinen	2 - Wonen in de kern	903 m²
Zone voor wonen, uitsluitend eengezinswoningen	3 - Projectgebied	593 m²
Zone voor tuinen	4 - Projectgebied	952 m²
Zone voor gemengde bestemming	5 - Projectgebied	3288 m²
Openbare wegen met verkeersarm karakter	6 - Publieke ruimte met groen karakter in projectgebied	984 m²
Bouwwijze zone	7 - Publieke ruimte met groen karakter in projectgebied	225 m²
Bouwwijze zone	8 - Wonen in de kern	261 m²
Zone voor meergezinswoningen	9 - Wonen in de kern	1562 m²
Bestemming BPA Kern bebouwde kom	Bestemming RUP	Oppervlakte
Zone voor gesloten bebouwing	10 - Wonen in de kern	18240 m²
Zone voor tuinen	11 - Wonen in de kern	8828 m²
Semi-publieke ruimte	12 - Wonen in de kern	2954 m²
Publieke ruimte met groen karakter	13 - Wonen in de kern	74 m²
Zone voor projectgebied	14 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied	253 m²
Openbaar domein	15 - Zone voor gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied	236 m²
Openbaar domein	16 - Wonen in de kern	623 m²
Publieke ruimte met groen karakter	17 - Projectgebied	668 m²
Zone voor grootwinkel	18 - Publieke groenruimte	32 m²
Gaanderij	19 - Wonen in de kern	250 m²
Achteruitbouwstrook - voortuinstrook	20 - Wonen in de kern	207 m²
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en wonen	21 - Wonen in de kern	495 m²
Semi-publieke ruimte	22 - Groen multifunctioneel plein	2619 m²
Openbaar domein	23 - Groen multifunctioneel plein	5813 m²
Achteruitbouwstrook - voortuinstrook	24 - Groen multifunctioneel plein	24 m²
Zonen voor gesloten bebouwing	25 - Groen multifunctioneel plein	326 m²
Bestemming APA	Bestemming RUP	Oppervlakte
Kern van de bebouwde kom	A - Wonen in de kern	47930 m²
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	B - Openbare wegenis	3595 m²
Woongebieden	C - Wonen in de kern	874 m²
Woongebied met landelijk karakter	D - Wonen in de kern	7637 m²
Kern van de bebouwde kom	E - Projectgebied	4203 m²
Woongebied met landelijk karakter	F - Projectgebied	9546 m²
Woongebied met landelijk karakter	G - Groengebieden	2134 m²
Kern van de bebouwde kom	H - Groengebieden	2270 m²
Kern van de bebouwde kom	I - Wonen	87188 m²
Woongebieden	J - Wonen	5526 m²
Woongebied met landelijk karakter	K - Wonen	13923 m²

Afwijkingen ten opzichte van het APA , het BPA Koldam en het BPA Kern bebouwde kom

RUP Kern
RUP_23033_214_00003_00001



d+aCONSULT.

Legende

 Grens RUP

Mogelijke planbaten

 groen -> wonen

 openbaar nut -> wonen

Mogelijke planschade

 wonen -> openbaar nut

 wonen -> groen

 bedrijvigheid -> groen



**Register van percelen waarop de
regeling van planschade, planbaten,
kapitaalschade of gebruikersschade
van toepassing kan zijn**

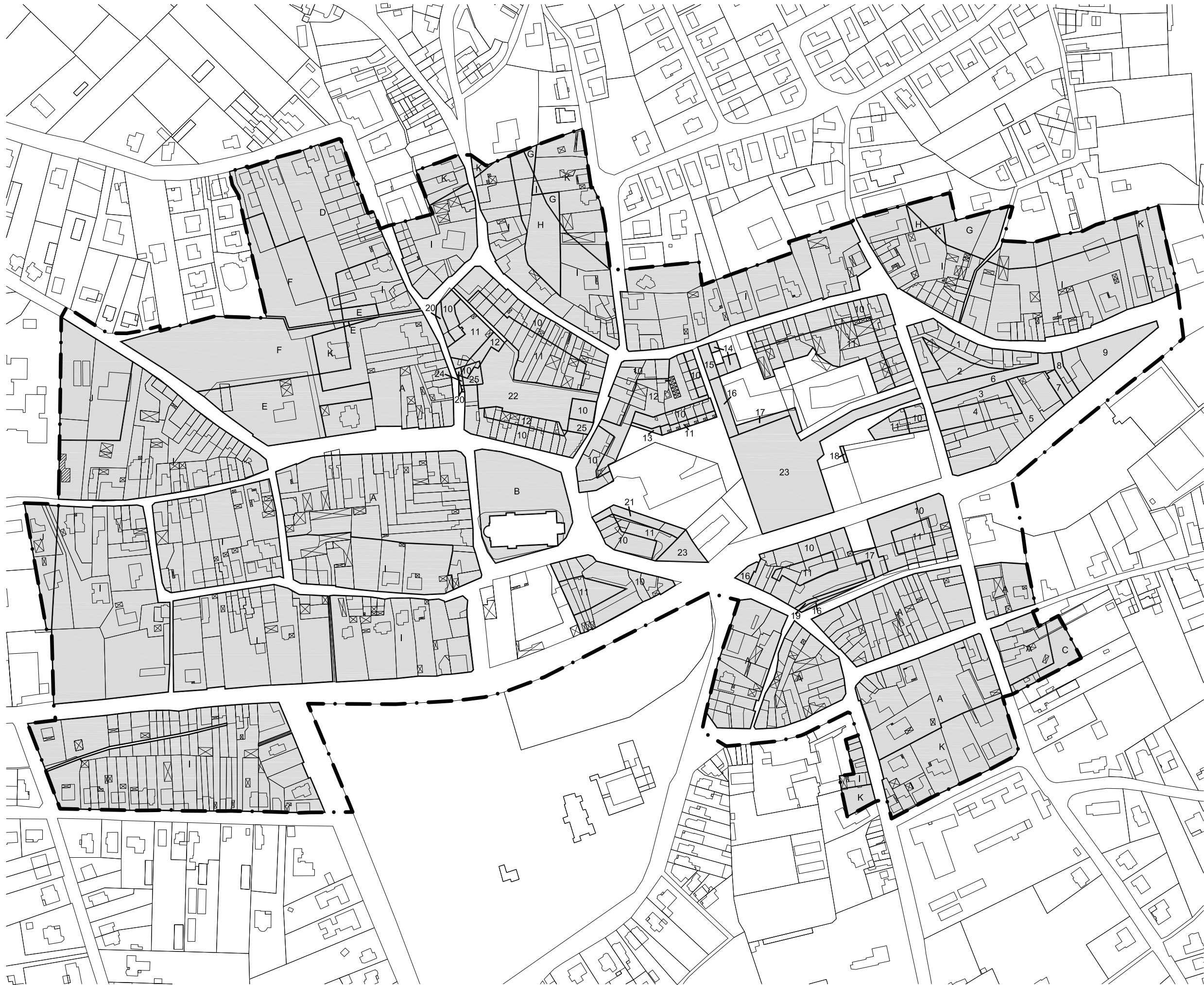
RUP Kern

RUP_23033_214_00003_00001



d+aCONSULT.

0 25 50 75 100m
bron: gemeente Hoellaart + eigen verwerking opgemaakt: oktober 2015



Afwijkingen ten opzichte van het APA,
het BPA Koldam en het BPA Kern
bebouwde kom

Bijlagen m.e.r.-screening

- m.e.r.-screening
- lijst aan te schrijven adviesinstanties
- adviezen instanties
- nota aan dienst MER met behandeling adviezen
- besluit dienst MER

8. EFFECTEN VAN HET RUP

8.1. Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r. screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de toelichtingsnota van het voorliggend RUP. Deze dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de toelichtingsnota, de bestaande toestand, het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

8.1.1. Methodiek

Een eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. is nagaan of het RUP niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is kan overgegaan worden op de beschrijving en evaluatie van de te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, wordt het plangebied onderverdeeld in verschillende planonderdelen. Deze worden zodanig gekozen dat de ontwikkelingsmogelijkheden geboden door voorliggend RUP binnen eenzelfde planonderdeel sterk gelijkaardig zijn. Voor elk planonderdeel wordt het afwegingskader ingevuld samen met de kwetsbaarheid van de verschillende disciplines¹. Dit afwegingskader doet dienst als toetsing van de relevantie van de verschillende disciplines waarbinnen milieueffecten kunnen optreden. De beoordeling kan variëren tussen zeer relevant, relevant, beperkt relevant en niet relevant. Afhankelijk van deze beoordeling zullen de disciplines meer of minder uitgebreid onderzocht en besproken worden.

Bij het onderzoek van de milieueffecten worden er per discipline volgende stappen ondernomen.

- In een eerste fase wordt de referentiesituatie besproken. Deze geeft een indicatie van de kwetsbaarheid van het plangebied.
- In een tweede fase worden de milieueffecten en milderende maatregelen besproken. Afhankelijk van het oordeel in het afwegingskader kan het gaan om een zeer beknopte, beknopte of uitgebreide bespreking.
- Tenslotte wordt een besluit getrokken over het al dan niet aanwezig zijn van aanzienlijke negatieve milieueffecten.

¹ De kwetsbaarheid van de verschillende disciplines wordt afgeleid uit de referentiesituatie in het plangebied. De bespreking hiervan gebeurt bij de beoordeling van de milieueffecten.

8.1.2. Toepassingsgebied

Het RUP is niet 'van rechtswege' plan-MER-plichtig omwille van volgende redenen:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b (stadsontwikkelingsprojecten) van bijlage III. Het RUP houdt echter een kleine wijziging in omdat de bestaande planopties slechts in beperkte mate worden bijgestuurd. Bijgevolg is het RUP dus screenings-gerechtigd.
- Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

8.1.3. Planonderdelen en afwegingskader

Planonderdelen

Om het onderzoek tot m.e.r. op een kwalitatieve wijze te kunnen voeren, worden onderstaande planonderdelen afgebakend binnen het RUP Kern dat een totale oppervlakte van zo'n 30ha 98a 89ca beslaat.

De planonderdelen in het plangebied zijn:

- A: openbaar domein – +/- 6,08 ha
- B: wonen in de kern – +/- 18 ha
 - waarvan B1 (overdruk): wonen in de kern met meergezinswoningen – 3,10 ha
- C: projectgebieden – +/- 3,0 ha
- D: handel en diensten – +/- 0,81 ha
 - zone voor detailhandel en wonen – +/- 0,35 ha
 - handel en ambachten – +/- 0,46 ha
- E: gemeenschapsvoorzieningen – +/- 2,28 ha
 - algemeen – +/- 0,73 ha
 - beschermd tramstation – +/- 0,12 ha
 - publieke groenruimte – +/- 0,55 ha
 - groenmultifunctioneel plein – +/- 0,88 ha
- F: natuur – +/- 0,67 ha
 - groengebieden – +/- 0,44 ha
 - tuinen – +/- 0,23 ha
 - waterlopen – nvt

Aangezien het hier gaat om een RUP dat wordt ontwikkeld voor de volledige kern van Hoeilaart worden er slechts in beperkte mate nieuwe ontwikkelingen geïnitieerd. In hoofdzaak wordt er gestreefd naar een bijsturing van de actuele situatie en naar een aantal keuzes in de toekomstige ontwikkeling van de kern van Hoeilaart. Hieronder wordt weergegeven wat de belangrijkste wijzigingen zijn t.o.v. de bestaande toestand en de huidige juridische situatie.

De grootste ontwikkelingen binnen voorliggend RUP Kern worden mogelijk gemaakt binnen de projectgebieden “Hoek J. Jolystraat – Kerkstraat – J.B. Charlierlaan” (A), “Binnengebied Mariën” (B), “Koldam” (C) en “Binnengebied Brusselsesteenweg” (D). Hieronder wordt er een opsomming gegeven van de geplande ontwikkelingen (zie ook § 7.1 Projectgebieden).

	huidig ruimtegebruik	toekomstige ontwikkelingen	terreinoppervlakte (m ²)	maximale bebouwde oppervlakte (m ²)	maximale vloeroppervlakte (m ²)
projectgebied					
A	een aantal woongelegenheden, tuinen en garages	een- of meergezinswoningen, eventueel met vrije beroepen en handel op gelijkvloerse verdieping	3 950	2 000	5 900
B	garages vervangen door 40 nieuwe woongelegenheden (in ontwikkeling)	40 nieuwe woongelegenheden	5 500	1 900	5 500
C	feestzaal, autogarage en drukkerij	een- of meergezinswoningen, eventueel met vrije beroepen en handel op gelijkvloerse verdieping	4 150	2 050	6 200
D	een serristenwoning en tuinzones	nieuwe woongelegenheden en woonzorgcentrum	14 450	5 050	11 600

In de projectgebieden A en D worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Momenteel zijn deze gebieden nog niet of beperkt ingevuld. In het projectgebied B worden momenteel (anno 2013) 40 nieuwe woongelegenheden ontwikkeld. Het projectgebied C kan worden herontwikkeld met beperkte uitbreiding. De belangrijkste nieuwe ontwikkelingen bevinden zich dan ook binnen de projectgebieden A en D.

De ontwikkelingen in de projectgebieden laten behalve de woonfunctie ook steeds vrije beroepen, horeca en andere diensten gekoppeld aan de woonfunctie toe als nevenbestemming. Dit betekent dat de invulling maximaal 50% van de totale vloeroppervlakte in mag nemen. In de meeste projectgebieden worden deze nevenbestemmingen ook verder beperkt tot de gelijkvloerse verdieping. Het is niet mogelijk om een correcte inschatting te maken van de reële verdeling tussen de woonfunctie en

deze nevenbestemmingen. Wel kan geargumenteed worden dat een volledige invulling van de nevenbestemming niet zal plaatsvinden.

Ten opzichte van de juridische bestemmingen (APA en BPA's) zijn er in het voorliggend plan wijzigingen ten aanzien van de inrichting van meergezinswoningen (art. 4.3 overdrukzone voor meergezinswoningen), en de projectgebieden C en D. De inrichting van meergezinswoningen wordt beperkt tot de aangeduide zone, waar de huidige juridische bestemmingen meergezinswoningen toelaten in de volledige kern. In het projectgebied C kan er ten opzichte van het BPA Kern een hogere woondensiteit gerealiseerd worden en wordt handel op gelijkvloerse verdieping mogelijk gemaakt. Deze niet-woonfuncties in het projectgebied C zijn wel al aanwezig. In het projectgebied D worden eveneens mogelijkheden gegeven om de woondensiteit in deze zone te verhogen in vergelijking met de geldende plannen. Met betrekking tot de projectgebieden A en B worden ten opzichte van de geldende plannen geen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden toegelaten.

De overige zones van het plan zijn reeds ontwikkeld. Enkele zeer beperkte delen van de zone 'wonen in de kern' (planonderdeel B) kan de kern nog verdichten, via meergezinswoningen en via de invulling van onbebouwde percelen. De realisatie van meergezinswoningen wordt beperkt tot de aangeduide zones. Dit impliceert een beperking van het aantal potentiële woongelegenheden (onder de vorm van meergezinswoningen) t.o.v. de huidige juridische mogelijkheden.

Afwegingskader

Onderstaande tabel geeft een synthese van de te verwachten milieueffecten per planonderdeel. Ze vormt eveneens de basis om te bepalen of het noodzakelijk is om een discipline aan een uitgebreid, beknopt, zeer beknopt of geen nader onderzoek te onderwerpen. De invulling van deze tabel wordt verklaard in de tekstuele bespreking van de verschillende disciplines.

	Bodem	Energie- en grondstoffenvoorraden	Grond- en oppervlaktewater	Geluid en trillingen	Lucht	Atmosfeer en klimatologische factoren	Licht	Fauna en flora	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mens en ruimte
referentiesituatie	o	oo	o/x	o/x	o	oo	o	o	o	o/x
beoordeling effect		nvt				nvt				
A	+/-		(-)	-	+/-		+/-	+/-	+/-	(+)
B	(-)		(-)	(-)	(-)		+/-	(-)	(-)	(+)
C	(-)		(-)	(-)	(-)		(-)	(-)	(-)	+
D	+/-		+/-	(-)	+/-		+/-	+/-	+/-	(+)
E	+/-		+/-	+/-	+/-		+/-	+/-	+/-	+
F	(+)		+/-	+/-	+/-		+/-	(+)	(+)	(+)
relevant?	x	o	o/x	x	o/x	o	o/x	x	x	x

referentiesituatie: kwetsbaarheid van de discipline

xx = zeer kwetsbaar
x = kwetsbaar
o/x = matig kwetsbaar
o = niet uitgesproken kwetsbaar
oo = niet kwetsbaar

beoordeling effect: mate waarin binnen het planonderdeel effecten op een specifieke discipline kunnen verwacht worden

-- = een significant negatief effect
- = een negatief effect
(-) = een licht negatief effect
+/- = geen effect
(+) = een licht positief effect
+ = een positief effect
++ = een significant positief effect
t = het effect is tijdelijk van aard
nvt = niet van toepassing

relevant?: relevantie van discipline bij beoordeling milieueffecten

xx = zeer relevant – uitgebreide bespreking aangewezen
x = relevant – beknopte bespreking aangewezen
o/x = beperkt relevant – zeer beknopte bespreking aangewezen
o = niet relevant – bespreking niet aangewezen

8.1.4. Beoordeling milieueffecten

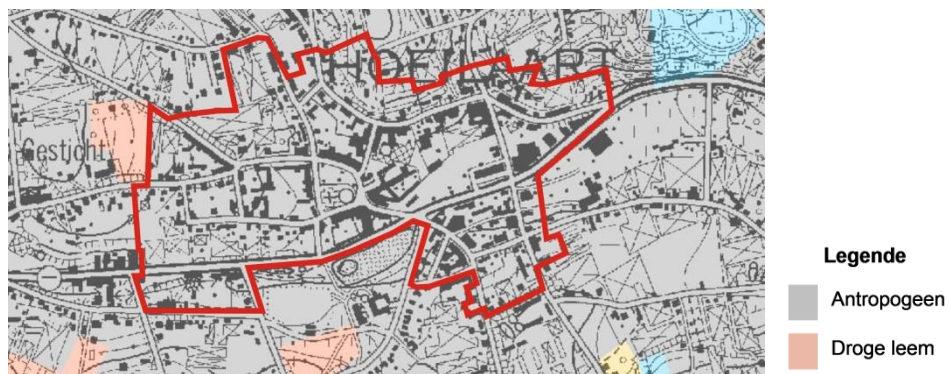
Bodem

Referentiesituatie

Fysische bodemtoestand

De bodem in het plangebied wordt gecategoriseerd als bebouwde zone (OB). Door de situering binnen de kern kan er gesteld worden dat de bodems verstoord werden door menselijk ingrijpen. Verder is het plangebied deels erosiegevoelig door het aanwezige reliëf (cf. watertoets).

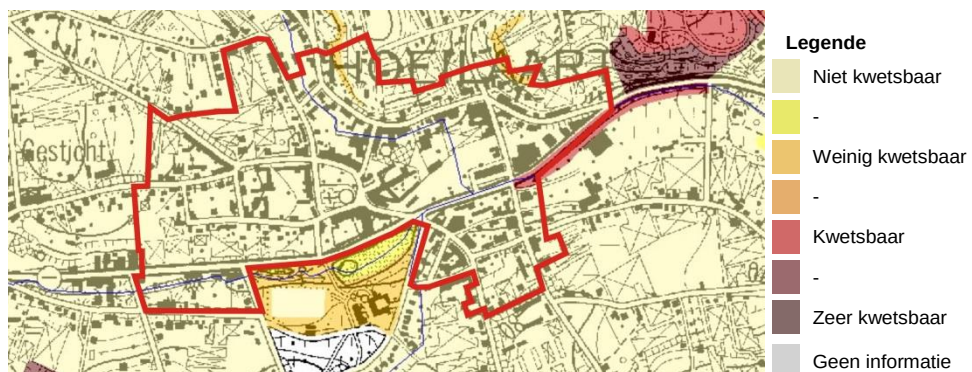
Globaal kan gesteld worden dat de fysische bodemtoestand in het plangebied weinig kwetsbaar is wat betreft zijn fysische bodemtoestand.



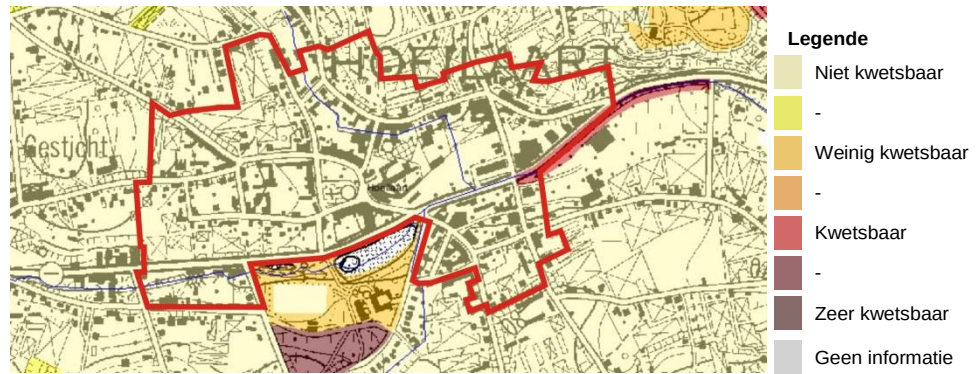
| Bodemkaart (AGIV, 2013)

Bodemkwaliteit

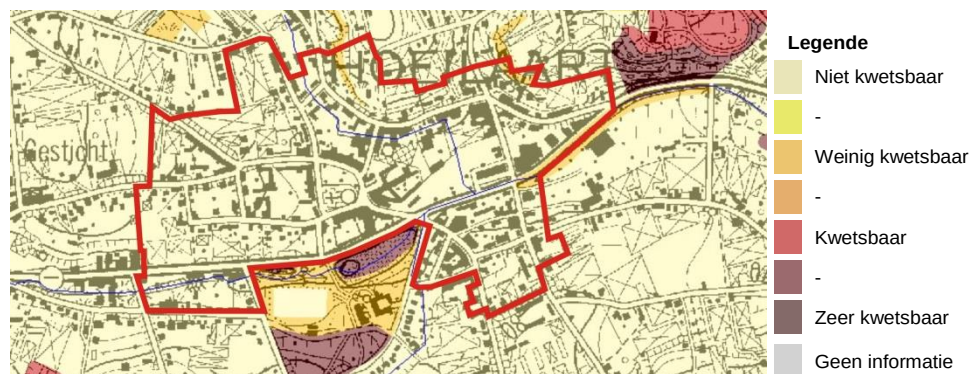
Bij de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de gevoeligheidskaarten voor verzuring, verdroging en eutrofiëring belangrijke informatiebronnen. Het plangebied is overwegend niet kwetsbaar voor verzuring, verdroging en eutrofiëring. Op de grens van het plangebied, aan de Albert Biesmanslaan situeert zich een kwetsbare zone voor de drie variabelen. Buiten het plangebied, maar grenzend aan het voorliggend RUP, zijn er nog twee kwetsbare tot zeer kwetsbare zones met betrekking tot verzuring, verdroging en eutrofiëring. Enerzijds is er het eikenbos aan de Overijsesteenweg, gelegen ten oosten van het plangebied, en anderzijds het Jan van Ruusbroecpark, gelegen ten zuiden van het plangebied.



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – verzuring (AGIV, 2012)



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – verdroging (AGIV, 2012)



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – eutrofiëring (AGIV, 2012)

Er werden enkele oriënterende bodemonderzoeken uitgevoerd in het plangebied. De dossiernummers van de betreffende oriënterende bodemonderzoeken zijn 1896, 3095, 4905, 20581, 29134, 30996, 34102, 34590, en 51543. Daarnaast hebben er aan de J.B. Charlierlaan ook twee beschrijvende bodemonderzoeken met nummers 15836 en 26538 plaatsgevonden. Op de hoek van de Emile Vandenbroeckstraat met de Paul Malustraart heeft men de bodem gesaneerd (dossiernummer 1128). Hierna werd een eindverklaring afgeleverd.



| Bodemonderzoeken (OVAM, 2013)

Conclusie

Globaal kan gesteld worden dat het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is wat betreft de discipline bodem. Een beperkt onderzoek naar de effecten van voorliggend RUP op de bodem is aangewezen.

Milieueffecten en milderende maatregelenFysische bodemtoestand

De fysische bodemtoestand in het plangebied zal gewijzigd worden door een toename aan bebouwing en verharding met verstoring van de bodem.

Momenteel is al een groot deel van de kern van Hoeilaart bebouwd en/ of verhard. Zo is er een groot aandeel van het openbaar domein (planonderdeel A) verhard. Het wonen in de kern (planonderdeel B) kent een aanzienlijke bebouwingsgraad. In de onbebouwde (tuin)zones treft men in dit planonderdeel B zowel verhardingen als groeninrichtingen aan. In deze planonderdelen zal er geen sprake zijn van een sterke toename aan bebouwing en verharding.

In de projectgebieden (planonderdeel C) zijn er enerzijds zones waar bebouwing aanwezig is, zoals in projectgebieden B (wordt momenteel ontwikkeld) en C. Anderzijds zijn er verschillende onbebouwde percelen, zoals in projectgebieden A en D. De delen van het plangebied van het RUP Kern met een bestemming voor gemeenschapsvoorzieningen, handel of diensten) zijn momenteel voor het grootste deel reeds bebouwd. Het betreft hier de planonderdelen D en E. Het planonderdeel F (natuur) is volgens de bestaande toestand hoofdzakelijk gevrijwaard van bebouwing en verharding met uitzondering van enkele kleinschalige tuinelementen.

T.o.v. de bestaande toestand zijn er voornamelijk ontwikkelingsmogelijkheden voor de oprichting van bijkomende bebouwing en verhardingen in de projectgebieden A en D (planonderdeel C). De extra bebouwing en verharding zullen de bovenste lagen van de ondergrond deels verstoren. Doch heeft het huidige bodemgebruik als tuinzone en agrarische activiteiten al geleid tot een gedeeltelijke verstoring van de bodem. In de projectgebieden A, C en D wordt de inrichting van minimaal 2,5 parkeerplaatsen per wooneenheid opgelegd. In de projectgebieden C en D dienen deze ondergronds te worden ingericht. Dit zal leiden tot een bijkomende verstoring van de bodem. De omvang van deze verstoring is evenwel niet van die aard dat het gaat om een aanzienlijk negatief effect.

Bij de ontwikkelingen voor elk projectgebied dient er steeds een ontwikkelingsplan opgesteld te worden. Op dit plan, voor de volledige projectzone, dient er steeds aangegeven te worden waar de bebouwde zones, onbebouwde zones, parkeervoorzieningen, groenelementen, etc., zich situeren. Een eventuele herbouw en herstructurering van de bebouwde ruimte zal geen aanzienlijk negatief effect hebben op de fysische bodemtoestand. Verder dienen te allen tijde de stedenbouwkundige voorschriften met betrekking tot B/T-indexen (projectgebieden) gerespecteerd te worden.

Aangaande de mogelijkheid tot verhardingen bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat deze tot een minimum beperkt dienen te worden en dat deze overwegend gerealiseerd dienen te worden in waterdoorlatende en/of half-verharde materialen. Uitzonderingen met volledige verhardingen zijn toegelaten in functie van toegangen voor rolstoelgebruikers. Verder dienen ook steeds de G/T-indexen gerespecteerd te worden. Daarnaast dienen de nodige maatregelen genomen te worden (cf. de vigerende wetgeving) om een correcte afwatering van verharde oppervlakten te garanderen.

Wanneer we de ontwikkelingsmogelijkheden vergelijken met de bestaande juridische situatie dan stelt men vast dat het voorliggend RUP grotendeels overlapt met de 'kern van de bebouwde kom' uit het Algemeen Plan van Aanleg. Het BPA Koldam en het BPA Dorpskern specificeren de bestemmingen voor het plangebied. Het BPA Dorpskern dateert van 2010 en dient bij de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven voor de volledige bebouwde kern als (aanpasbare) basis. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit BPA zoals de projectzones, de bepalingen rond bouw- en woonlagen, het re-integreren van

de IJse... uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom in de vorm van een flexibel RUP. Het voorliggend RUP laat juridisch dan ook niet meer bebouwde en verharde oppervlakten toe dan er nu al mogelijk is binnen de voorschriften van het APA en de BPA's.

Bodemkwaliteit

Wat betreft bodemkwaliteit is het plangebied globaal niet kwetsbaar. Voorliggend RUP maakt geen activiteiten mogelijk die een aanzienlijk negatief effect op de bodemkwaliteit teweeg kunnen brengen. Het gaat hier om woonactiviteiten, maar met voldoende onbebouwde ruimte voor bijvoorbeeld tuinzones.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat met de uitvoering van voorliggend RUP het antropogeen karakter van de bodem zal behouden blijven. Er is sprake van een zeer kleine toename aan bebouwing en verhardingen in de projectgebieden met een verstoring van de bovenste laag van de ondergrond als gevolg. De milieueffecten van het RUP Kern zijn evenwel niet aanzienlijk negatief voor de discipline bodem.

Energie- en grondstoffenvoorraden

De uitvoering van het RUP zal geen aanzienlijke wijzigingen in de aanwezige energie- en grondstoffenvoorraden veroorzaken.

Grond- en oppervlaktewater

Referentiesituatie

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas (VHA) stroomt de IJse door de kern van Hoeilaart in het Dijlebekken. De IJse is een geklasseerd waterloop van tweede categorie. Ze wordt beheerd door de provincie Vlaams-Brabant die een kwaliteitsdoelstelling voor productie van drinkwater nastreeft (AGIV, 2013). Verder wordt er in de VHA ook de Wijdaalbeek en Terdellebeek aangeduid als zijwaterlopen van de IJse. Onder de paragraaf van de watertoets wordt beschreven waarom deze beken niet meer als echte waterlopen worden beschouwd.

De drainagekaart toont aan dat het plangebied wordt gecategoriseerd als bebouwde zone waardoor de drainage onbepaald is. Andere aspecten van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding worden besproken onder de watertoets. Belangrijke elementen hieruit zijn de grote grondwaterstromingsgevoeligheid ter hoogte van de IJse en het van nature overstroombaar karakter van de IJse en het niet-overstromingsgevoelig karakter van het plangebied.



| Drainagekaart (AGIV, 2012)

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

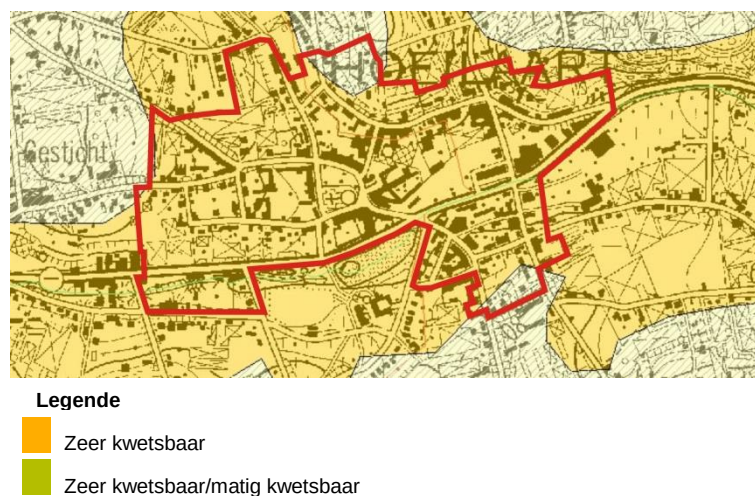
Door de aanwezigheid van vergunde grondwaterputten ten oosten van het plangebied is een deel van het voorliggend RUP gelegen in het waterwingebied 'waterregie Hoeilaart'. Het gebied ligt in beschermingszone type III voor grondwaterwinning. Type III geldt als 'chemische' zone en komt overeen met het voedingsgebied van de waterwinning, beperkt tot een lijn gelegen op 2 000 m van de grens van het waterwingebied voor het geval van freatische waterwinningen. Binnen een beschermingszone type III zijn volgende handelingen verboden:

- het inrichten van stortplaatsen;
- het direct lozen van stoffen van lijst I of II;
- het indirect lozen, deponeren of opslaan op of in de bodem, uitstrooien en het vervoeren van stoffen van lijst I of II.



| Grondwaterwinningskaart (AGIV, 2013)

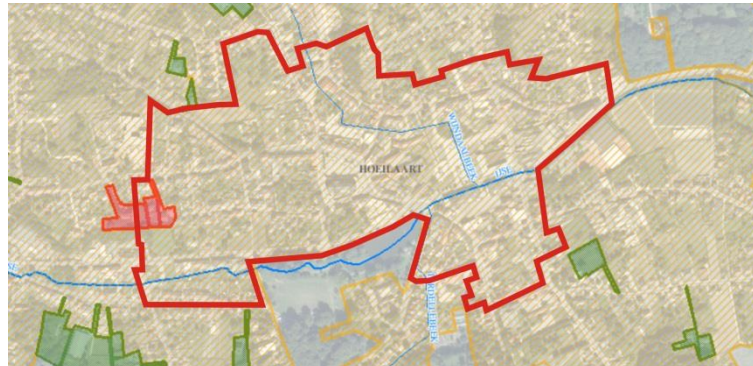
Wat betreft de grondwaterkwetsbaarheid is het plangebied overwegend zeer gevoelig (Ca1). In het noorden en het zuiden van het plangebied zijn kleine zones met een matige (Ca2/Cb) grondwaterstromingsgevoeligheid. Ca1-bodems (zeer kwetsbaar) hebben een deklaag van minder of gelijk aan 5 m dikte en/of een deklaag die zandig is. De watervoerende laag bestaat uit zand. Ca2/Cb-gronden (kwetsbaar / matig kwetsbaar) hebben eveneens een deklaag van minder of gelijk aan 5 m dikte en/of een deklaag die zandig of lemig is. De watervoerende laag bestaat opnieuw uit zand.



| Grondwaterkwetsbaarheidskaart (AGIV, 2013)

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij bevindt het grootste deel van het plangebied zich in centraal gebied. Dit betekent dat er aansluiting voor gebouwen is op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie via een rioleringsstelsel. Een klein

gedeelte in het uiterste westen van het plangebied is gesitueerd in individueel te optimaliseren buitengebied. Er is hier geen aansluiting op een operationele afvalwaterzuiveringsinstallatie en die is ook niet voorzien in de toekomst. Het afvalwater dient er gezuiverd te worden, bijvoorbeeld via een IBA (individuele behandeling van afvalwater) of een KWZI (kleinschalige waterzuiveringsinstallatie).



Legende

- Centraal gebied
- Collectief te optimaliseren buitengebied
- Individueel te optimaliseren buitengebied

| Zoneringsplan (VMM, 2013)

Conclusie

Uit dit alles kan geconcludeerd worden dat het plangebied matig kwetsbaar is wat betreft de discipline grond- en oppervlaktewater.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Grond- en oppervlaktewaterhuishouding

De effecten op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding en de milderende maatregelen worden hier kort besproken en zullen uitgebreider aan bod komen in de watertoets. Bebouwing en verhardingen hebben een grote invloed op de grond- en oppervlaktewaterhuishouding. Een toename in bebouwing en verharde oppervlakte resulteert immers in een toename in de hoeveelheid afvloeiend hemelwater. Onder de discipline bodem werd reeds gesteld dat de uitvoering van het RUP Kern zal resulteren in een bebouwingsgraad die momenteel reeds aanwezig is, met een geringe toename aan bebouwing en verhardingen in voornamelijk de projectgebieden A en D (planonderdeel C). De nodige maatregelen dienen genomen te worden om te voldoen aan de vigerende wetgevingen en codes van goede praktijk m.b.t. afvloeiend hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde afvoer en lozing in RWA. Daarnaast dienen volgende bronmaatregelen in afnemende prioriteit meegenomen te worden: infiltratievoorzieningen, doorlatende verhardingen en bufferbekkens. Concreet dient bij terreinverhardingen steeds maximaal ingezet te worden op infiltratie voor te kiezen voor buffering met vertraagde afvoer. Voor daken wordt in eerste instantie ingezet op hergebruik. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorgeschreven in het RUP en voorzien in de vigerende wetgevingen, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grondwaterstroming.

Bij de inrichting van grote ondergrondse constructies (diepte van meer dan 5 m en lengte van meer dan 50 m) bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat een bemalingsnota

dient toegevoegd worden bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In deze nota dient de verwachte impact van de bemaling (invloedstraal, debiet) beschreven te worden alsook de voorziene maatregelen om de impact van de grondwaterverlaging te beperken.

Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorgeschreven in het RUP en voorzien in de vigerende wetgevingen, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grondwaterstroming.

Kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater

Wat betreft de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater moeten enkele aspecten in rekening genomen worden. De beperkte of zandige/lemige deklaag bovenop de zandige watervoerende laag zorgt ervoor dat de grondwaterstroming kwetsbaar is. De bestemmings- en inrichtingsbepalingen vanuit het voorliggend RUP maken echter geen activiteiten mogelijk die zouden kunnen resulteren in de vervuiling van het grond- en oppervlaktewater. Bovendien zal de opvang en afvoer van het afval- en hemelwater moeten gebeuren via een gescheiden rioleringsstelsel, een IBA of een KWZI. Op deze wijze wordt de lozing van ongezuiverd afvalwater in het plangebied vermeden. In het uiterste oosten van het plangebied gelden bovendien de vigerende wetgevingen binnen een beschermingszone type III voor grondwaterwinning. Het RUP laat geen handelingen toe die verboden zijn in deze beschermingszone voor grondwaterwinning. De Ijse kent momenteel een probleem m.b.t. overstortwerking als gevolg van het gebrek aan gescheiden afvoer van hemelwater waardoor collectoren onder druk komen. Om dit probleem terug te dringen dient er dan ook ingezet te worden op maximale afkoppeling van hemelwater van de gemengde rioleringsstelsels. In het RUP wordt opgenomen dat bij herbouw of nieuwbouw er in functie van de afvoer van hemelwater een aansluiting dient te zijn op een oppervlaktewater of een RWA afvoerleiding. Indien er hiervoor geen mogelijk bestaat, is er een verplichting tot infiltratie. Verder worden er in het RUP bepalingen m.b.t. waterhuishouding en -beheer opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. Het betreft elementen m.b.t. de duurzame waterhuishouding (concept: maximale opvang, retentie en infiltratie van hemelwater), de behandeling van afval- en hemelwater (via een gescheiden rioleringsstelsel), ingrepen in het kader van integraal waterbeleid, en het beperken van de verhardingen in de onbebouwde ruimte tot een minimum.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in aanzienlijke negatieve milieueffecten op de discipline grond- en oppervlaktewater. Het grond- en oppervlaktewater in het gebied is matig kwetsbaar, maar het voorliggend RUP maakt de ontwikkeling van activiteiten met een aanzienlijk negatief effect op het grond- en oppervlaktewater niet mogelijk.

Geluid en trillingen

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

Een beknopte bespreking van de discipline geluid en trillingen voor het RUP Kern is aangewezen.

Momenteel bevinden er zich binnen het voorliggend plangebied voornamelijk woongelegenheden die aanleiding geven tot de generatie van geluid via gemotoriseerde verkeersbewegingen. Voorliggend RUP maakt ten opzichte van de bestaande toestand bijkomende ontwikkelingen mogelijk die zullen gepaard gaan met een toename in verkeersbewegingen (cf. discipline mens en ruimte). Deze ontwikkelingen zijn grotendeels nu ook al mogelijk binnen de huidige bestemmingsplannen. Voorliggend RUP heeft

hoofdzakelijk tot doel om meer flexibiliteit te bieden t.o.v. de huidige bestemmingsplannen. Daarnaast worden de verschillende bestemmingsmogelijkheden (zonerings) beter ruimtelijk gesitueerd via aanduidingen op het grafisch plan.

De bijkomende generatie van geluid en trillingen zal zich dus voordoen ter hoogte van het openbaar domein (planonderdeel A) en ten gevolge van de invulling van de zones voor wonen binnen de bebouwde kom. Deze invulling, de bijkomende woongelegenheden en de impact op mobiliteit worden besproken onder de discipline mens en ruimte.

De bijkomende trillingen en geluidshinder ten gevolge van de vervoersbewegingen zullen niet aanzienlijk negatief zijn door grote spreiding van de woon- en dienstenontwikkelingen over een oppervlakte van ca. 31 ha binnen de kern van Hoeilaart. Binnen deze kern zijn er diverse wegen (planonderdeel A: openbaar domein – ca. 6 ha) die zorgen voor een sterke ruimtelijke spreiding van het bijkomende geluid en de bijkomende trillingen. De aanwezige wegenis heeft momenteel ook te maken met geluid en trillingen ten gevolge van de vervoersbewegingen. Doordat het hier gaat om effecten ten gevolge van gemotoriseerde verkeersbewegingen kan men ook opmerken dat de grootste belasting zich voordoet tijdens spitsuren. Daarnaast wordt het verkeer uit de verschillende straten ook gemakkelijk afgewikkeld naar het hoger verkeersnet (R0 en E411). Deze afwikkeling zal hoofdzakelijk gebeuren via de verbindingen J.B. Charlierlaan – Albert Biesmanslaan en de andere steenwegen (Brusselsesteenweg, Jezus-Eiksesteenweg en Waversesteenweg).

Daarnaast zijn er trillingen en geluidshinder mogelijk naar aanleiding van de constructiewerken van de ontwikkelingen. Deze zijn slechts tijdelijk en kunnen daarom niet gezien worden als een aanzienlijk negatief effect op deze discipline.

Concluderend kan er dan ook gesteld worden dat de bijkomende trillingen en geluidshinder binnen het plangebied gering is.

Lucht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte.

Een uitgebreide bespreking van de discipline lucht is niet aan de orde. De gegevens van de dienst lucht van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied². Het jaargemiddelde voor NO₂ bedraagt 22,5 µg/m³ en dit voor PM₁₀ 20,3 µg/m³. Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Een daggemiddelde van 50 µg/m³ wordt 10,7 maal per jaar overschreden wat dus ook ruim onder de Europese norm ligt. Er kan dan ook gesteld worden dat het plangebied wordt gekenmerkt door een vrij goede luchtkwaliteit.

Voorliggend RUP maakt bovendien geen activiteiten mogelijk die kunnen resulteren in een negatief effect op de luchtkwaliteit in het gebied en de omgeving. De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden, zijn bovendien niet van die aard dat ze een verkeersgeneratie met een negatief effect op de luchtkwaliteit zullen teweegbrengen (cf. geluid en trillingen en mens en ruimte). Bovendien zal deze bijkomende verkeersgeneratie gespreid worden over verschillende wegen.

Globaal kan gesteld worden dat voorliggend RUP niet zal resulteren in een negatief effect op de discipline lucht.

² De pollutanten NO₂ (stikstofdioxide) en PM₁₀ (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidige geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO₂ en PM₁₀ 40 µg/m³. Bovendien mag voor PM₁₀ een daggemiddelde van 50 µg/m³ niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.

Atmosfeer en klimatologische factoren

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline lucht.

Een uitgebreide bespreking van de discipline atmosfeer en klimatologische factoren voor het RUP Kern is niet aan de orde (zie discipline lucht).

Licht

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline fauna en flora.

Het RUP maakt geen activiteiten mogelijk die een aanzienlijke negatieve invloed zullen hebben op de discipline licht. De vigerende wetgeving met betrekking tot verlichting, lichten en zichten blijft van toepassing. Een verdere bespreking van deze discipline is dan ook niet aan de orde.

Fauna en flora

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline mens en ruimte en de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Referentiesituatie

Er situeren zich geen speciale beschermingszones of delen van het Vlaams Ecologisch Netwerk en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend netwerk in de onmiddellijke omgeving van het plangebied.

Het plangebied is hoofdzakelijk biologisch minder waardevol.



Legende

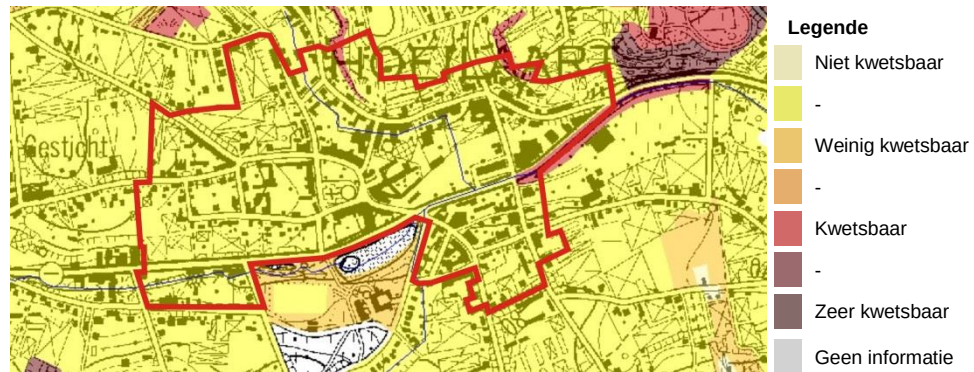
- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle gebieden
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol
- Faunistisch belangrijke gebieden

| Biologische waarderingskaart (AGIV, 2013)

Enkele zones worden binnen het plangebied wel gecategoriseerd als biologisch waardevol. In het noorden en het noordoosten van het plangebied situeert zich een talud en Robinia (*Robinia pseudoacacia*). In het oosten van het plangebied bevindt zich een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*salix* sp.). Buiten, maar grenzend aan, het plangebied zijn er twee zeer biologisch waardevolle zones aangeduid. Ten oosten van het

plangebied is er het zuur eikenbos met taluds. Ten zuiden, in het Jan van Ruusbroec park, ligt een eutrofe plas met natuurlijke oevers. Het Jan van Ruusbroec park heeft verder ook een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

De indicatie van verlies aan ecotopen is nog een extra aspect om de kwetsbaarheid van het ecosysteem te begroten. Voor het RUP Kern concludeert men dat het betreffende gebied weinig tot kwetsbaar is voor ecotoopverlies. De hierboven vermelde biologisch (zeer) waardevolle zones buiten het plangebied zijn (zeer) kwetsbaar voor ecotoopverlies.



| Ecosysteemkwetsbaarheidskaart – ecotoopverlies (AGIV, 2013)

Concluderend kan gesteld worden dat het plangebied hoofdzakelijk niet uitgesproken kwetsbaar is wat betreft de discipline fauna en flora.

Milieueffecten en milderende maatregelen

De effecten op fauna en flora en de milderende maatregelen worden hier kort besproken. De twee biologisch waardevolle zones in het noorden van het plangebied worden in het voorliggend RUP groengebied. Het biologische waardevolle karakter wordt met andere woorden hier verzekerd.

Daarenboven wordt aan de fauna en flora in de kern van Hoeilaart mogelijkheden geboden door de verschillende groen/terrein-indexen die worden opgelegd in de verschillende zones (wonen in de kern, handel en ambachten, projectgebieden en zone voor grootwinkel en wonen).

De publieke groengebieden rondom het gemeenschapscentrum Felix Sohie en de enkele tuinpercelen tegenover de vijver van het Jan van Ruusbroec park aan de J.B. Charlierlaan vormen een meerwaarde binnen het plangebied die verankerd zullen worden in het RUP Kern.

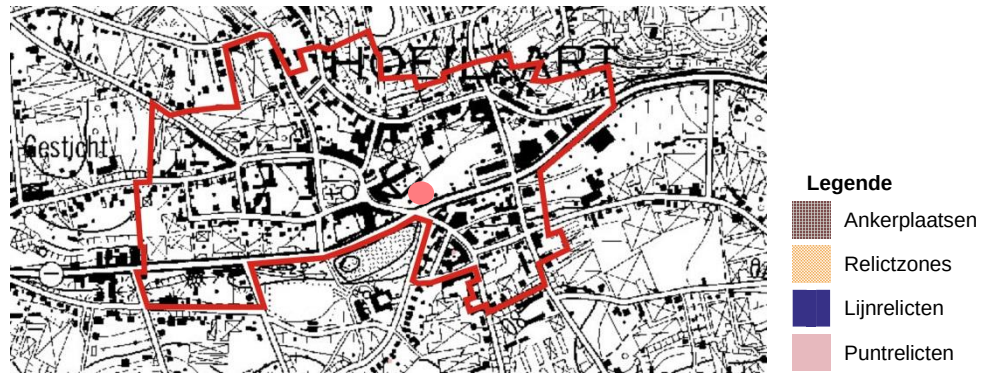
Conclusie

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het voorliggend RUP niet zal resulteren in een aanzienlijk negatief effect op de discipline fauna en flora.

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

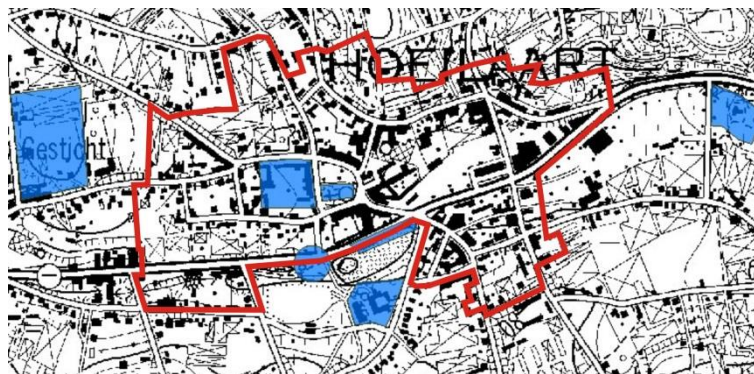
Referentiesituatie

Voorliggend RUP is gelegen binnen het traditioneel landschap Serreland van Hoeilaart-Overijse. Binnen het plangebied noch in de nabije omgeving zijn geen ankerplaatsen, relictzones of lijnrelicten terug te vinden. Het voormalig tramstation aan de Albert Biesmanslaan wordt aangeduid als puntrelict.



| Landschapsatlaskaart (AGIV, 2013)

De Centrale Archeologische Inventaris (CAI) is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Binnen en grenzend aan het plangebied van het voorliggend RUP geeft de CAI enkele vindplaatsen van archeologisch erfgoed weer. Centraal in het plangebied bevindt zich het 'Kasteel van de Kasteleinen' (locatienr. 3807) en de 'Sint-Clemenskerk' (locatienr. 3103), allebei uit de Volle Middeleeuwen. Aan de vijver, in het zuiden van het plangebied inventariseerde men het 'Huis van Ravenstein' (locatienr. 3898) – het lusthof uit de 16^{de} eeuw – en de 'Watermolen' (locatienr. 3903) – een molen uit de Late Middeleeuwen.



| CAI-kaart (AGIV, 2013)

Algemeen kan men stellen dat het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is wat betreft de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Milieueffecten en milderende maatregelen

Binnen het RUP Kern zal de bestaande toestand in belangrijke mate behouden blijven. Het RUP zal niet resulteren in een aantasting van het traditionele landschap.

Het voormalig tramstation dat aangeduid wordt als puntrelict binnen de landschapsatlas krijgt op het grafisch plan een aparte bestemming (planonderdeel E) waarbij de bestaande bouwvolumes ongewijzigd dienen te blijven. De inrichting van de bebouwde ruimte dient te gebeuren volgens de regelgeving van beschermde monumenten en landschappen.

Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden. De stedenbouwkundige voorschriften dienen de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij werken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen te garanderen.

Conclusie

De ontwikkelingsmogelijkheden die worden mogelijk gemaakt binnen het RUP Kern zijn niet van die aard dat ze aanzienlijke negatieve effecten op de discipline landschap, onroerend erfgoed en archeologie zullen veroorzaken.

Mens en ruimte

Binnen deze discipline geldt er een overdracht naar de discipline geluid en trillingen en de discipline fauna en flora.

De opmaak van het voorliggend RUP voor de bebouwde kom van Hoeilaart staat in het teken van de transformatie van het centrum ten opzichte van de bepalingen uit het APA en de BPA's. Het flexibel RUP biedt een beter antwoord op de nieuwe behoeften van de kern. Het RUP wil de mogelijkheid bieden om de kern van Hoeilaart te versterken en de woonkwaliteit te ondersteunen en te verbeteren. Het RUP laat nieuwe woonontwikkelingen in de kern van Hoeilaart toe. Ook de functies die aan wonen kunnen gerelateerd worden – gemeenschapsvoorzieningen, handel, ambachten en diensten – krijgen mogelijkheden. Bij de concrete invulling wordt rekening gehouden met de landschappelijke en natuurlijke structuur en gaat er veel aandacht uit naar het groene weefsel binnen de kern en dit voor zowel de publieke ruimte als binnen de individuele percelen. In de voorschriften wordt dit gegeven doorvertaald door het opleggen van G/T-indexen en andere bepalingen inzake de inrichting van de onbebouwde ruimte. De uitvoering van het RUP zal dan ook een positief effect op de discipline mens en ruimte ontstaan.

De uitvoering van het RUP zal tevens een impact hebben op de mobiliteit in het plangebied. De verschillende ontwikkelingen zullen gepaard gaan met een toename in het aantal vervoersbewegingen. De huidige bestemmingsplannen maken deze ontwikkelingen en deze toename in vervoersbewegingen ook reeds mogelijk.

Voor de zone wonen in de kern (planonderdeel B) zal er wat betreft het aantal woongelegenheden weinig veranderen. Binnen de zone 'wonen in de kern' en specifiek binnen de overdruk met een bestemming voor meergezinswoningen (planonderdeel B1) kan men een kleine toename aan woongelegenheden realiseren t.o.v. de bestaande toestand. In de huidige juridische toestand is de realisatie van meergezinswoningen evenwel mogelijk binnen de volledige kern. Globaal dient er dan ook gesteld te worden dat het aantal woongelegenheden binnen planonderdeel B slechts beperkt of niet zal toenemen en dat er dan ook geen sprake zal zijn van een sterke verkeerstoename ten gevolge hiervan.

De ontwikkelingen met de grootste impact worden mogelijk gemaakt binnen de projectgebieden. Het gaat hier immers om zones die momenteel nog geen ontwikkeling kennen of waarvoor een herontwikkeling wordt vooropgesteld. Deze projectgebieden komen verspreid over het plangebied en dus ook verspreid in de kern van Hoeilaart voor. Dit zorgt ervoor dat de impact van deze ontwikkelingen geen cumulatief effect kent en eerder gering is. Voor projectgebied A (Hoek J. Jolystraat – Kerkstraat – J.B. Charlierlaan) geldt er een maximale vloeroppervlakte van ca. 6 000 m². Dit betekent een 65-tal bijkomende woongelegenheden, evenwel gereduceerd met de mogelijke eengezinswoningen en het diensten- en/of winkelapparaat op de gelijkvloerse verdieping. Voor projectgebied B (Binnengebied Mariën) is er een vergunning afgeleverd om 40 woongelegenheden te realiseren. Voor het projectgebieden C (Koldam) zal er niet veel veranderen ten opzichte van de bestaande toestand. Door optimalisatie van het ruimtegebruik kunnen er wel enkele bijkomende woongelegenheden gerealiseerd worden. Er wordt aldaar wel bijkomend verkeer gegenereerd door de bestaande en nieuw te ontwikkelen lokale en kleinschalige winkels op de gelijkvloerse verdieping. Vervolgens is er het projectgebied D (Binnengebied Brusselsesteenweg) met de mogelijke ontwikkeling van ca. 40 meergezinswoningen en ca.

40 seniorenkamers of serviceflats. In totaal kunnen er in de projectgebieden dus ca. 185 bijkomende wooneenheden gerealiseerd worden.

Voor het aantal bijkomende vervoersbewegingen telt men ca. 3,43 per wooneenheid³ en 1,24 per seniorenhuisvesting⁴. Voor de voorliggende projecten betekent dit een verkeersgeneratie van ca. 550 bijkomende vervoersbewegingen per dag. De projectgebieden dienen echter niet volledig met een woonfunctie te worden ingevuld. Er worden tevens nevenbestemmingen toegelaten. Er kan momenteel onmogelijk worden bepaald welk aandeel zal ingenomen worden door nevenbestemmingen (handel, horeca, recreatie, vrije beroepen en diensten). Om de impact hiervan afdoende mee te nemen wordt rekening gehouden met een scenario waarbij wordt gerekend met 250 bijkomende vervoersbewegingen per dag als gevolg van de te ontwikkelen nevenbestemmingen. Dit brengt het totaal aantal bijkomende vervoersbewegingen op 800. Hierbij wordt geen rekening gehouden met het feit dat hoe groter het aandeel nevenbestemmingen, hoe minder wooneenheden kunnen gerealiseerd worden.

Indien er wordt in rekening genomen dat 10% hiervan gedurende de spitsuren zal plaatsvinden, gaat het om een 80-tal wagens per uur verspreid over de volledige kern van Hoeilaart. De zones worden verder goed ontsloten via verschillende wegen en ze kennen een goede afwikkeling via de verbindingen J.B. Charlierlaan – Albert Biesmanslaan en de andere steenwegen (Brusselsesteenweg, Jezus-Eiksesteenweg en Waversesteenweg) ontsluiten naar het hoger wegennet (R0 en E411). Gezien de ruimtelijke spreiding van bijkomende ontwikkelingen, de beperkte schaal van deze ontwikkelingen en de mogelijkheden die reeds worden geboden cf. de huidige bestemmingsplannen dient er geconcludeerd te worden dat het RUP niet zal resulteren in een aanzienlijk negatief effect op de mobiliteit in het plangebied.

Binnen de kern wordt er eveneens aandacht besteed aan het verkeersluwer maken van de kern (cf. art. 3 openbaar domein, planonderdeel A) via infrastructurele aanpassingen, met de nodige groenvoorzieningen en via de optimalisatie van openbare voetwegen.

Verder is er aandacht voor het zacht verkeer, zoals fietsers. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt onder meer bepaald dat er in de 'zone voor meergezinswoningen' (planonderdeel B1) minimaal 2 fietsenstalplaatsen per wooneenheid dienen ingericht te worden. Ook in de projectgebieden A, C en D geldt deze verordening. In projectgebied D dient bij de inrichting van een woonzorgcentrum 1 fietsstalplaats per 10 wooneenheden voorzien te worden.

Om de wegenis niet onnodig te belasten, door geparkeerde wagens, zijn in het RUP bepalingen opgenomen om voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein te voorzien. In de nieuw te ontwikkelen zones zal er binnen of onder de bebouwing geparkeerd worden. In de projectgebieden dient er minimaal 2,5 parkeerplaatsen per wooneenheid ingericht te worden

³ De gemiddelde gezinsgrootte te Hoeilaart bedraagt 2,47 personen (SVR, 2009) en het gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon in Vlaanderen is 2,78 (OVG, 2010-2011). Van al deze verplaatsingen gebeurt 50% als autobestuurder. Per woningen resulteert dit in ca. 3,4 vervoersbewegingen.

⁴ Uit onderzoek (OVG, 2010-2011) blijkt dat 65-plussers in Vlaanderen gemiddeld 1,84 vervoersbewegingen per dag maken. Hiervan gebeurt ca. 45,4% als autobestuurder. Doordat het hier ook om hulpbehoevende senioren gaat, kan men redeneren dat zij ca. 1/3^{de} autoverplaatsingen minder maken dan de gemiddelde 65-plusser. Een zorgbehoevende senior heeft verder ook gemiddeld behoefte aan 0,25 eenheden personeel (verzorging, animatie en overige), waarvan elke eenheid 2 autobewegingen per dag maakt (heen en terug) en waarvan de medewerkers gemiddeld voor 69,5% met de wagen gaan werken (OVG, 2010-2011). Eén senioren krijgt verder gemiddeld 0,17 bezoekers per dag die elk twee vervoersbewegingen maken (CROW, 2012).

op eigen terrein. Hiervan dient minimaal 1 parkeerplaats per wooneenheid voorbehouden te worden voor verhuur of verkoop aan niet-bewoners van het project. In de kern hebben vele eengezinswoningen in de historisch gegroeide bebouwing geen parkeerruimte op eigen terrein. Dit leidt tot parkeeroverlast op het openbaar domein. De gemeente voorziet in samenspraak met de ontwikkelaars van een aantal projectgebieden dat er in deze projectgebieden extra parkeerruimten zullen gecreëerd worden die door bewoners van eengezinswoningen zonder parkeerruimten kunnen gehuurd of gekocht worden. Dit om de huidige belasting van de wegenis door geparkeerde wagens in de kern te verminderen. Voor de commerciële functies dient er minimaal 1 parkeerplaats per 50 m² functionele ruimte voorzien te worden. Voor de woon- en zorgvoorzieningen ten behoeve van senioren dient er slechts 0,5 parkeerplaatsen per woongelegenheden voorzien te worden ten behoeve van senioren, bezoekers en personeel. Eén vierde van deze parkeerplaatsen wordt eveneens ter beschikking gesteld voor bewoners uit de kern (planonderdeel B), zonder eigen parkeervoorziening (cf. supra). Deze bepalingen zullen ervoor zorgen dat er geen bijkomende parkeerdruk op de openbare wegenis zal ontstaan en de parkeerdruk in de kern zelfs zal afnemen.

Er bevinden zich geen Seveso-bedrijven binnen de 2 km van het plangebied. Binnen het plangebied is er ook geen Seveso-bedrijvigheid mogelijk.

Globaal kan gesteld worden dat de uitvoering van het RUP niet zal resulteren in een aanzienlijk negatief effect op de discipline mens en ruimte. Er is eerder sprake van een licht positief effect omwille van de tegemoetkoming aan de versterking van de duurzame ruimte in de kern van Hoeilaart, het optimaliseren van de ruimte-invulling van de terreinen, de aanpak van de parkeerproblematiek, het garanderen van landschappelijke integratie...

8.1.5. Alternatieven

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het Algemeen Plan van Aanleg en de twee Bijzondere Plannen van Aanleg met de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Pluspunten van het nulalternatief:

- Over de volledige bebouwde kom kunnen er meergezinswoningen gebouwd worden, mits het respecteren van de geldende percentages;
- Er is meer oppervlakte voor woongebied met bijhorende stedenbouwkundige bepalingen.

Minpunten van het nulalternatief:

- De stedenbouwkundige voorschriften van de BPA's zijn niet flexibel genoeg om verschillende projecten te realiseren;
- Er gelden minder specifieke bouwvoorschriften voor verschillende zones, meer in het bijzonder met betrekking tot G/T-indexen en m.b.t. de integratie van de groene dooradering (cf. concept van de groene vingers) in het plangebied;
- De doelstelling om de kleinschaligheid van de Hoeilaartse kern te accentueren wordt ruimtelijk minder verduidelijkt. Zo voorziet het voorliggend RUP een overdruk zone voor met aanduiding waar meergezinswoningen mogen gebouwd worden;

- De BPA's en het APA beantwoorden deels niet langer meer aan de gewenste ontwikkelingen van de kern. Daardoor dient een bijsturing gemaakt te worden zoals aangaande de parkeernormen, B/T-, V/T- en G/T-indexen etc...

Naast het nulalternatief kan er eveneens gekeken worden naar locatie- en inrichtings- en/of uitvoeringsalternatieven. Er werd geen onderzoek gevoerd naar locatiealternatieven. Er werd immers specifiek geopteerd om een RUP voor de bebouwde kom van Hoeilaart op te maken. Een locatie-alternatief is dan ook niet zinvol.

De mogelijke inrichtings- en uitvoeringsalternatieven zijn eveneens beperkt. Deze zijn immers afgestemd op de actuele situatie, het gewenste beleid en de ontwikkelingswensen van de overheid. Abstractie maken van de actuele situatie is niet wenselijk gezien het zou resulteren in een onwerkbaar RUP. Een uitgebreide bespreking van de inrichtings- en uitvoeringsalternatieven is hier dan ook niet aan de orde.

Onder hoofdstuk 7 wordt de visie op de verschillende projectgebieden en het ontwikkelingsgebied uitgewerkt. Het gaat hier om indicatieve schetsen waarbij de architectuur en exacte positionering nog bepaald dienen te worden. Het RUP maakt hier dus geen specifieke keuze in. Deze keuze zal onderdeel uitmaken van de concrete ontwikkelingsprojecten. Vanuit de m.e.r.-screening dient evenwel gesteld te worden dat voor alle inrichtingsvoorstellen binnen de projectzones een ontwikkelingsplan opgesteld dient te worden. Hierdoor kan de overheid bij een vergunningsaanvraag beter oordelen over het duurzamer karakter van het toekomstig project.

8.1.6. Grensoverschrijdende effecten

Gelet op de ligging van het plangebied van het RUP Kern, de lokale schaal van de ontwikkeling en het ontbreken van aanzienlijke milieueffecten dient te worden geconcludeerd dat er geen gewest- of landgrensoverschrijdende effecten zullen voorkomen door de uitvoering van het RUP.

8.1.7. Besluit

Er dient geconcludeerd te worden dat voor de activiteiten die binnen het kader van het voorliggend RUP kunnen worden gerealiseerd, er van rechtswege geen plan-MER-plicht is. Het resultaat van bovenstaande m.e.r.-screening toont ook aan dat de uitvoering van het voorliggend RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

De bestemmingen en gewenste ontwikkelingen in het gebied zijn niet van dergelijke aard dat ze de ontwikkeling van activiteiten met aanzienlijke milieueffecten toelaten. De nieuwe ontwikkelingen worden integraal gepland grenzend aan de bestaande bebouwde oppervlakte. Er wordt in het RUP veel aandacht geschonken aan het groene en duurzame karakter van het plangebied. Het RUP gaat uit van de bestaande bebouwing en voorzieningen, de onderbenutte ruimte en de aanwezige infrastructuur. Via de optimalisering van de invulling van de beschikbare ruimte kan men binnen de Hoeilaartse kern komen tot een uniformer en kwaliteitsvol geheel. Deze visie sluit ook beter aan bij de gewenste ruimtelijke structuur uit het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Hoeilaart. De beperkte uitbreiding van de bebouwde ruimte en verhardingen kan een licht negatief effect hebben op de discipline bodem. Betreffende grond- en oppervlaktewater bepalen de stedenbouwkundige voorschriften de nodige maatregelen die genomen moeten worden voor vertraagde afvoer, retentie en opvang van het hemelwater. De biologisch waardevolle

en kwetsbare zones binnen het plangebied krijgen binnen het voorliggend RUP voldoende garanties dat ze niet aangetast zullen worden. Daarbij aansluitend wordt de groene dooradering van het plangebied (groene vingers) gegarandeerd.

Uit het onderzoek tot m.e.r. komen een aantal concrete aandachtselementen naar voren:

- maximale inpasbaarheid in het landschap dient nagestreefd te worden;
- de nodige aandacht dient te gaan naar de kwetsbaarheid van het grond- en oppervlaktewater. Vooral in de zone met de grondwaterwinning (zone type III);
- hinder voor de bewoners wordt steeds tot een minimum beperkt, onder meer door de correcte inplanting van de projecten met betrekking tot de toegangen, wegenissen en parkeren binnen de eigen kavel (cf. beoordeling via een ontwikkelingsplan);
- de mogelijkheid tot archeologische prospectie bij infrastructuurwerken met impact op de bodem gevolgd door eventuele opgravingen dient gegarandeerd te worden;
- de groene dooradering dient behouden en waar mogelijk uitgebreid te worden. De minimale G/T's dienen gerespecteerd te worden.

Lijst adviesinstanties voor SCRPL13 055 Kern Hoeilaart volgens het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van
12-10-2007

Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Ruimtelijke Ordening	Provincieplein 1	3010 Leuven		
Provinciebestuur Vlaams-Brabant	Dienst Waterlopen	Provincieplein 1	3010 Leuven		
Agentschap Ondernemen	Entiteit Ruimtelijke Economie	Ellipsgebouw	Koning Albert II- laan 35, bus 12	1030 Brussel	
ANB – Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 75	3000 Leuven		
Ruimte Vlaanderen – APL - Vlaams-Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 91	3000 Leuven		
Onroerend Erfgoed - Vlaams- Brabant	VAC	Diestsepoort 6 bus 94	3000 Leuven		
Agentschap Wonen-Vlaanderen	Afdeling Wonen	t.a.v. Hilde Van den Bosch	Afdelingshoofd	Koning Albert II-laan 19 bus 40	1210 Brussel
Agentschap Wegen en Verkeer	Buitendienst Vlaams-Brabant	t.a.v. het afdelingshoofd	VAC	Diestsepoort 6 bus 81	3000 Leuven
Departement MOW	t.a.v. Fernand Desmyter, secretaris-generaal	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II- laan 20 bus 2	1000 Brussel	
Departement LNE	Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen	Dienst Land en Bodembescherming	Koning Albert II- laan 20 bus 20	1000 Brussel	
OVAM	Afdeling Bodembeheer	Dienst Databeheer	t.a.v. Natalie Hoffmann	Stationsstraat 110	2800 Mechelen
VMM	Afdeling Operationeel Waterbeheer	t.a.v. Bram Vogels	Graaf de Ferrarisgebouw	Koning Albert II-laan 20 bus 16	1000 Brussel

directie infrastructuur
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Evi Coomans / Shary Heuninckx
Tel/Fax 016-26 75 90 / 016-26 75 85
E-mail Evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer MER-2013021
Ons kenmerk IST-RO-MER-HLT-130729-RUP Kern-screening



Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

AANGETEKEND

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Hoeilaart
Jan Van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart



29-07-2013

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern'- advies screeningsnota

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de aanpassing van gedeelten van het algemeen plan van aanleg van de gemeente, het bijzonder plan van aanleg 'Koldam' en het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern'. De kern kent recent een aanzienlijke transformatiegolf door verbouwingen en nieuwbouwprojecten. Door de gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een ruimtelijk uitvoeringsplan wenst de gemeente sturend op te treden.

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een gebied op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten, valt het plan, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Een inhoudelijke beoordeling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan zal onderwerp uitmaken van het besluitvormingsproces beschreven in artikel 2.2.13 en 2.2.14 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Shary HEUNINCKX
bestuurssecretaris-planoloog

Directie infrastructuur
Dienst waterlopen

Vragen naar Eddy Pelgrims - jp
Tel/Fax 016-26 75 79 / 016-26 73 18
E-mail Eddy.Pelgrims@vlaamsbrabant.be
Ond.nr 0253.973.219

Uw kenmerk

Ons kenmerk ist/watM/25/13.1466 W.ADVIES

Dossierkenmer

Provincie Vlaams-Brabant - Provincieplein 1 - 3010 Leuven

Dienst Ruimtelijke ordening

Geachte collega,

Betreft: RUP Hoeilaart Kern

De dienst waterlopen heeft een opmerking bij de voorschriften van het RUP Hoeilaart Kern art 14.3 Oeverstroken (overdruk) nl; de waterloop (2^{de} of 3^{de} cat.) dient aan weerszijde 5m, **gemeten vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop**, vrij te worden gehouden van elke bebouwing. Deze zone van 5 meter is eigendom van de aangelanden. Een fiets- voetgangersweg aanleggen in deze zone kan pas na onteigeningen. Deze dienen zo aangelegd dat zij geen hinder vormen bij het machinaal onderhouden van de waterloop (liefst aanleggen buiten de 5 meter zone).

In verband met de vijfmeterstrook langs de waterloop zou het beter zijn te verwijzen naar artikel 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28 december 1967 en de artikelen 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop.

Met vriendelijke groeten,

Ir. Rolf DE BRUYN
diensthoofd waterlopen

www.vlaamsbrabant.be/waterbeleid



Ruimtelijke Economie
Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21 | F 02 553 34 76
ruimtelijke.economie@vlaanderen.be
www.agentschapondernemen.be

AANGETEKEND
D+A Consult nv
T.a.v. de heer Thomas Van den Boogaerde
Meiboom 26
1500 Halle.



uw bericht van
10 juli 2013

uw kenmerk
TV-GL-P21306-13-11

ons kenmerk
Hoeilaart-RUP Kern

bijlagen

vragen naar / e-mail
Maria Bellemans
maria.bellemans@ewi.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 43 06

Datum
15 JULI 2013

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma: RUP Kern

Geachte,

Het Agentschap Ondernemen ontving uw verzoek tot raadpleging in verband met het bovenvermelde plan.

Het Agentschap Ondernemen heeft geen specifieke opmerkingen of aandachtspunten in verband met dit plan in het kader van de procedure 'verzoek tot raadpleging' zoals voorzien in het decreet van 5 april 1995 houdende algemene maatregelen inzake milieubeleid en het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's.

Uiteraard behoudt het Agentschap Ondernemen haar eventuele advies- of bezwaarmogelijkheden in het kader van andere procedurestappen die gezet worden.

Hoogachtend,

Maria Bellemans
Agentschap Ondernemen



d+a Consult
t.a.v. de heer Thomas Van den Boomgaerde
Meiboom 26
1500 HALLE



uw kenmerk
TV-GL-P21306-13-04

ons kenmerk
ANB/SVO/13/1958

bijlagen

vragen naar / e-mail
Sandro Van Opdenbosch
sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
016 66 63 11

datum
18 juli 2013

Betreft: **ADVIES**
RUP Kern te Hoeilaart
Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van
een plan of programma

Geachte,

Op basis van het ingediend dossier is het Agentschap voor Natuur en Bos van oordeel dat het hierboven vermeld RUP geen significant negatieve effecten heeft op natuurwaarden in het algemeen, noch op natuurgebieden die in uitvoering van het gewestelijk beleid als prioritair te beschermen beschouwd worden. Het ANB treedt dan ook de conclusies van de screening voor de discipline fauna en flora bij.

Dit advies betreft enkel de eventuele significante milieueffecten. De bemerkingen van het Agentschap die betrekking hebben op de planologische aspecten zullen ten gronde worden beoordeeld in de fase van de plenaire vergadering bij het voorontwerp van het RUP.

Hoogachtend,

Voor Tania Coosemans, afwezig

Ir. Brigitte De Wever,
Celverantwoordelijke Natuurinspectie





DEPARTEMENT VAN DE VLAAMSE OVERHEID

College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

AFSCHRIFT

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

2.14/23033/108.1

vragen naar/e-mail

telefoonnummer

datum

kristine.degline@rwo.vlaanderen.be

016 66 58 67

16 JULI 2013

Betreft: Gemeente HOEILAART, gemeentelijk RUP "Kern": verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage

Geacht college,

Wij ontvingen uw aanvraag tot advies tijdens merscreening voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Door tijdsgebrek zullen wij hieromtrent geen advies uitbrengen.

Hoogachtend,

Sabine Weynants
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar





D+A Consult
Meiboom 26
1500 HALLE

uw bericht van
10/07/2013

contactgegevens
Marc Brion
marc.brion@rwo.vlaanderen.be

ons kenmerk
4.002/23033/99.34

bijlagen

uw kenmerk
TV-GL-P21306-16-05

datum
12 AUG. 2013

Betreft: Gemeente(n) HOEILAART . Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP; RUP kern.

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 4.2.5 van het decreet van 05/04/1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M), zoals aangepast door het decreet van 27/04/2007, en van artikel 3 van het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, verzocht u Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant om advies. Onroerend Erfgoed heeft bovenvermelde adviesvraag ontvangen op 12 juli 2013.

M.b.t. de discipline "landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie" worden volgende bemerkingen gemaakt:

Discipline archeologie:

De kern van Hoeilaart bevat een belangrijk archeologisch potentieel. In de toelichtingsnota stelt men dat "In de voorschriften dient, bij werken met impact in de bodem, de mogelijkheid tot archeologische prospectie eventueel gevolgd door een opgraving gegarandeerd te worden".

In de voorschriften konden we echter geen enkele verwijzing naar deze bepalingen mbt het archeologisch onderzoek terug vinden.

Discipline landschappen:/

Discipline monumenten:

Verschillende panden met erfgoedwaarde zijn momenteel niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar hebben voldoende elementen waardoor ze bij een herinventarisatie van de gemeente wel in de lijst van het bouwkundig erfgoed opgenomen zouden worden.

Voor het kerngebied adviseert Onroerend Erfgoed om zelf een inventaris op te maken van de panden die waardevol zijn en deze waarden te omschrijven bvb. de ensemblewaarde van de kleinschalige woningen die identiteit in de kern van Hoeilaart geven; de artistieke waarde van de serristenwoningen?

Behoud van het waardevol karakter van deze woningen staat voorop met respect voor het historisch karakter van deze woningen.

Op het grafisch plan zijn al verschillende beeldbepalende gebouwen en serristenwoningen aangeduid, deze kunnen aangevuld worden met de geselecteerde panden na opmaak van de inventaris van het lokaal erfgoed, bvb. woningen in de Alex Mousinstraat, de Paul Malustraart, de J.B. Charlierlaan?.

Art. 9 Gemeenschapsvoorzieningen is van toepassing voor de neoromaanse parochiekerk Sint Clemens, de welke opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. We adviseren om dit ook grafisch weer te geven cfr. art. 4.4. en in de verordenende bepalingen op te nemen dat er rekening dient te worden gehouden met de erfgoedwaarden van het gebouw.

We adviseren tevens om de beperkte groene zone rondom de kerk mee in dit artikel op te nemen.

Conclusie Onroerend Erfgoed

De verschillende disciplines van Onroerend Erfgoed hebben aangegeven dat het plan in zijn huidige vorm aanzienlijke milieueffecten kan teweeg brengen. Het aanpassen van het plan aan bovenvermelde opmerkingen kan ervoor zorgen dat de milieueffecten niet meer als "aanzienlijk" beschouwd worden voor onroerend erfgoed.

Hoogachtend,


 Kristin Van den Abbeele
 Provinciaal Directeur



d+a Consult
t.a.v. Thomas Van den Boogaerde
Meiboom 26
1500 Halle

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35



uw bericht van
11 juli 2013

uw kenmerk
TV-GL-P21306-13-06

ons kenmerk
MER RUP Kern

bijlagen

vragen naar / e-mail
Kristoff Aesseloos
kristoff.aesseloos@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer
016/66 59 32

Datum
6 augustus 2013

Betreft: Verzoek tot raadpleging in het kader van een onderzoek MER RUP

Geachte ,

Naar aanleiding van het “verzoek tot raadpleging” in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage voor het RUP Kern, hierbij het advies van Wonen-Vlaanderen.

Planinhoud en planningscontext

Met het RUP wil de gemeente de gewenste ontwikkelingsperspectieven voor de kern van de bebouwde kom – zoals afgebakend in het APA van de gemeente – concretiseren, gelet op de transformatie van de kern die momenteel plaatsvindt door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten.

Visie van Wonen-Vlaanderen m.b.t. de MER-plicht

Wonen-Vlaanderen heeft geen verdere opmerkingen en treedt de visie in deze screeningsnota bij. De mogelijke milieueffecten m.b.t. wonen zijn in het dossier voldoende beschreven. Er is van een plan-MER geen bijkomende informatie te verwachten.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over andere aspecten.

Johan Baeten
Diensthoofd
Wonen Vlaams-Brabant



agentschap
Wegen en Verkeer

D+A CONSULT

t.a.v. Thomas Van den Boogaerde
Meiboomlaan 26

1500 HALLE

Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant

Dirk Boutsgebouw
Diestsepoort 6 bus 81
3000 Leuven

Tel. 016 66 57 50 - Fax 016 66 57 55
wegen.vlaamsbrabant@vlaanderen.be

uw bericht van

10/07/2013

uw kenmerk

TV-GL-P-21306-13-12

ons kenmerk

GM/RUP/HLT/
16DBM-I-13-0121

bijlagen

vragen naar / e-mail

ir. Bart Tops
bart.tops@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer

016 66 57 50

datum

21 AUG. 2013

Betreft: Hoeilaart – RUP kern – “verzoek tot raadpleging” in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma

Geachte,

Hierbij kan ik u meedelen dat Wegen en Verkeer Vlaams-Brabant geen bemerkingen heeft betreffende het door u geformuleerde gemotiveerde besluit inzake het “verzoek tot raadpleging” in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma.

Gelieve aan mijn afdeling te gepasten tijde advies te vragen inzake het RUP “Hoeilaart Kern”.

Hoogachtend,

ir. Tim Lonneux
afdelingshoofd





departement
**Mobiliteit en
Openbare Werken**

Aan het College van burgemeester en schepenen
van de gemeente Hoeilaart
Jan van Ruisbroeckpark
1560 Hoeilaart

Algemeen Beleid
Koning Albert II-laan 20 bus 2
1000 Brussel
Tel. 02 553 71 09 - Fax 02 553 71 07
beleid@mow.vlaanderen.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		AB/NDC/U/2013/00331	1
vragen naar / e-mail	telefoonnummer	datum	
Tim De Backer tim.debacker@mow.vlaanderen.be	02-553 74.03	14 AUG. 2013	

Betreft: Hoeilaart - RUP 'Kern' – verzoek tot raadpleging – gecoördineerd advies

Mijnheer de burgemeester,

Als antwoord op het schrijven van het Studiebureau D+A Consult d.d. 10 juli 2013 (kenmerk : TV-GL-P21306-13-07) in verband met het verzoek tot raadpleging in het kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage voor het RUP 'Kern' te Hoeilaart, deel ik u mede dat het Departement Mobiliteit en Openbare Werken een positief advies verleent bij de voorliggende screeningsnota.

Enkele aandachtspunten gaan evenwel als bijlage.

Het betreft een gecoördineerd advies van de afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid en Algemeen Beleid.

Hoogachtend,

Voor de secretaris-generaal, afwezig

Ir. Paul Meekels
afdelingshoofd

afschrift ter kennisgeving aan :

ir. Yvan Verbakel, afdelingshoofd, afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid

Betreft: Hoeilaart – RUP 'Kern' – gecoördineerd advies

Het Departement Mobiliteit en Openbare Werken formuleert de volgende aandachtspunten :

- Het plan voorziet kleinschalige inbreidings- of verdichtingsprojecten voor de ruimten die in het centrum van Hoeilaart nog beschikbaar zouden zijn
- Er zijn nog te veel onduidelijkheden om de concrete invulling van de vier projectgebieden na te gaan (A, B, C en D). Vooral het bijkomend verkeer gegenereerd door de bestaande en nieuw te ontwikkelen lokale en kleinschalige winkels op de gelijkvloerse verdieping is nog een onbekende factor. Door de maximale invulling in beschouwing te nemen van de vloeroppervlakte en de afgeleverde vergunningen van het aantal woongelegenheden, worden gelijkaardige resultaten voor de verkeersgeneratie bekomen. Om de onbekende factor hiervan afdoende mee te nemen, wordt er gerekend met een scenario van 250 bijkomende vervoersbewegingen per dag als gevolg van de te ontwikkelen nevenbestemmingen
- Een positief aspect is dat het mobiliteitsplan van Hoeilaart (april 2012) mee verweven zit in de uitwerking van het RUP: dit zowel voor het parkeerplan, trage wegenetwerk voetgangers, fietsroutenetwerk en openbaarvervoernetwerk. Dit resulteert in een positief effect door de geïntegreerde benadering van mobiliteit en ruimtelijke ordening. Enerzijds door de bereikbaarheid in stand te houden en anderzijds door de inrichting van publieke ruimte aantrekkelijker te maken (o.a. pleinfunctie i.p.v. parkeervunctie, aangename aanlooproutes, fijnmazig voetgangersnetwerk



Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

D+A Consult nv
T.a.v. Thomas Van den Bogaerde
Meiboom 26
1500 Halle

**Land en Bodembescherming
Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen**
Koningin Astridlaan 50 bus 6, 3500 Hasselt
Tel. 011-74 27 30 - Fax 011-74 27 49
natuurlijkerijkdommen.hasselt@lne.vlaanderen.be

AANGETEKEND

uw bericht van

10 juli 2013

uw kenmerk

TV-GL-P21306-13-08

ons kenmerk

ALBON/NR/MER/ 249

bijlagen

vragen naar / e-mail

Bea Lebegge
bea.lebegge@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer

011/74 27 34

datum

19 augustus 2013

Betreft: "Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma voor het gemeentelijk RUP "Hoeilaart Kern" te Hoeilaart.

Geachte,

In antwoord op dit verzoek tot raadpleging delen wij u mee dat de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen (ALBON) van oordeel is dat de mogelijke gevolgen op het leefmilieu voor wat het aspect bodem, ondergrond en natuurlijke rijkdommen betreft, op een correcte wijze in de screenings-nota zijn beschreven.

Dit gemeentelijk RUP kadert binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart, waarbij geopteerd wordt om de transformatie van de dorpskern te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven. De kern van bebouwde kom, afgebakend in het APA van de gemeente, en de uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven uit het BPA Dorpskern (bepalingen rond bouw- en woonlagen en het re-integreren van de IJse) worden in dit RUP uitgebreid tot de gehele kern van de bebouwde kom.

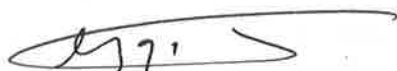
Het aspect bodembescherming is in het onderhavig RUP correct beschreven. De bodem van het plangebied bestaat uitsluitend uit antropogene bodems. De hellingskaart illustreert duidelijk de structuur van de IJsevallei. Zowel ten noorden als ten zuiden binnen het plangebied situeren zich steile valleiranden. De beoordeling van de effecten zoals de gevoeligheid voor bodemerosie, tijdelijke verdroging en infiltratie van de bodem worden beknopt maar correct uitgewerkt. Gelet op het gevraagde, en gezien de ligging, volstaat de beschrijving en inschatting van de mogelijke effecten op de bodem.

M.b.t. het aspect natuurlijke rijkdommen zijn er geen opmerkingen gezien geen ontginningsgebieden gevat zijn door het plangebied.

Aldus kan gesteld worden dat voor wat het aspect bodem en ondergrond betreft, de beschrijving van de milieueffecten ons inziens op een passende wijze is uitgevoerd, en dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

Het advies van de afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, is een gecoördineerd advies van de dienst Ondergrond Vlaanderen, de dienst Land en Bodembescherming en de dienst Natuurlijke Rijkdommen.

Hoogachtend,
Voor het diensthoofd, afwezig



Bea Lebegge
Beleidsmedewerker Natuurlijke Rijkdommen
Buitendienst Limburg, Antwerpen en Vlaams-Brabant

Openbare Vlaamse
Afvalstoffenmaatschappij
Stationsstraat 110
B-2800 Mechelen
T: 015 284 284
F: 015 203 275
www.ovam.be

BB-D-NH-20130343770

De heer Thomas Van den Boogaerde
D+A Consult
Meiboom 26
1500 HALLE



UW BERICHT VAN • 10.07.2013

UW KENMERK • TV-GL-P21306-13-14

BIJLAGEN •

MECHELEN • 01.08.2013

AFDELING • Bodembeheer

DIENST • Databeheer

CONTACTPERSOON • Natalie Hoffmann (015/284453)

ONS KENMERK • BB-D-NH-20130343770

"Verzoek tot raadpleging" in het kader van een onderzoek tot milieueffectrapportage van een plan of programma – Hoeilaart – RUP kern

Geachte heer Van den Boogaerde,

Aansluitend bij uw schrijven van 10 juli 2013 met referentie TV-GL-P21306-13-14 willen wij u het volgende meedelen.

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Desgevallend kan u ook via de website "www.ovam.be / bodem / beleid / statistieken en kaarten / waar is al bodemonderzoek gebeurd?" een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestaten dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 ev van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op

reeds vastgestelde bodemverontreiniging:

- artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
- artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicoground.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

In de hoop u met deze informatie van dienst te zijn geweest, verblijven wij,

Hoogachtend,



Eddy Van Dyck
Afdelingshoofd

D+A Consult NV
Meiboom 26
1500 Halle



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

- 9 AUG. 2013

uw kenmerk
TV-GL-P21306-13-09

ons kenmerk
WT 2013 M 0138

dossier behandeld door
Wim Verhaegen

contact via
w.verhaegen@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies over de planMER-screening met betrekking tot RUP Kern te Hoeilaart
Aanvrager: gemeentebestuur Hoeilaart

Geachte

Op uw verzoek werd onderzocht of de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer akkoord kan gaan met de effectinschatting zoals opgenomen is in de nota. Op basis van deze effectinschatting samen met deze van de adviesinstanties zal de dienst MER beslissen of er al dan niet een MER dient opgemaakt te worden.

De percelen zoals opgenomen in de nota zijn volgens de watertoetskaarten niet overstromingsgevoelig. Doorheen en langs het plangebied stroomt de lijse, een onbevaarbare waterloop van de 2^{de} categorie die door het provinciebestuur wordt beheerd.

De kern van Hoeilaart is sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een RUP.

In een aantal projectgebieden is de bouw van ondergrondse constructies en parkeergarages een mogelijkheid. In deze fase zijn er nog geen details over het aantal ondergrondse bouwlagen. Gezien de mogelijk significante impact van grootschalige bronbemalingen op de omgeving, adviseren we om in de milderende maatregelen en de voorschriften van het RUP op te nemen dat bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag waarbij een grote ondergrondse constructie voorzien worden, een bemalingsnota bij de aanvraag moet gevoegd worden. In dergelijk nota kan de verwachte impact van de bemaling (invloedstraal, debiet) beschreven worden alsook de voorziene maatregelen om de impact van de grondwaterverlaging te beperken.

We wijzen er verder op dat indien men van plan is te bemalen er minstens een melding volgens VlareM (klasse 3) van de activiteit dient te gebeuren. De bronbemaling kan evenwel vergunningsplichtig zijn en zelfs MER-plichtig naargelang de ligging en het debiet per dag.

Voor de hemelwaterafvoer, ook deze afkomstig van verharde oppervlakten binnen openbaar wegdomein, moet voldaan worden aan de bepalingen van art. 6.2.2.1.2 § 4 van VlareM II waarin is opgenomen dat onverminderd andere wettelijke bepalingen voor de afvoer van hemelwater de voorkeur gegeven moet worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagd lozen in een oppervlaktewater of een kunstmatige afvoerweg voor hemelwater en tot slot lozing in de regenwaterafvoerleiding (RWA) in de straat. Slechts wanneer de beste beschikbare technieken geen van de voornoemde afvoerwijzen toelaten, mag het hemelwater overeenkomstig de wettelijke bepalingen worden geloosd in de openbare riolering. Daarnaast bepaalt de code van goede praktijk voor het ontwerp, de aanleg en het onderhoud van rioleringssystemen de bronmaatregelen in

afnemende prioriteit: infiltratievoorzieningen, doorlatende verhardingen en bufferbekkens. Hierbij stelt de code van goede praktijk dat slechts naar een volgende stap mag overgegaan worden als bewezen is dat de vooropgestelde maatregel technisch niet haalbaar is.

We willen dan ook vragen dat onder de milderende maatregelen en milieueffecten op p.60 wordt verduidelijkt dat voor terreinverhardingen steeds maximaal wordt ingezet op infiltratie, vooraleer te kiezen voor buffering met vertraagde afvoer. Voor daken wordt in eerste instantie ingezet op hergebruik.

Op vlak van waterkwaliteit wensen we te benadrukken dat de IJse momenteel een serieus probleemgeval is inzake overstortwerking als gevolg van het gebrek aan gescheiden afvoer van hemelwater waardoor collectoren onder druk komen. Om de overstortwerking naar de IJse terug te dringen en de aanvoer van verdund hemelwater naar het RWZI te beperken, dient dan ook ingezet te worden op maximale afkoppeling van hemelwater van de gemengde rioleringsstelsels. We pleiten daarom voor de opname van een specifiek stedenbouwkundig voorschrift waarbij hemelwater bij een herbouw of nieuwbouw verplicht moet aansluiten op een oppervlaktewater of een RWA afvoerleiding, en waar dat niet mogelijk is verplichten tot infiltratie.

BESLUIT

De screening wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd indien rekening wordt gehouden met volgende voorwaarden:

- Onder de milderende maatregelen en milieueffecten op p.60 moet verduidelijkt worden dat voor terreinverhardingen steeds maximaal wordt ingezet op infiltratie, vooraleer te kiezen voor buffering met vertraagde afvoer.
- Het toevoegen van een bemalingsnota bij de bouwaanvraag voor projecten met grote ondergrondse constructies (bv. parkeergarages) dient als milderende maatregel in de screening opgenomen te worden en dient doorvertaald te worden naar de voorschriften van de stedenbouwkundige vergunning.
- Er moet in de milderende maatregelen en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP opgenomen worden dat hemelwater bij een herbouw of nieuwbouw verplicht moet aansluiten op een oppervlaktewater of een RWA afvoerleiding, en waar dat onmogelijk is moet infiltratie ter plaatse verplicht worden. Dit om de overstortwerking naar de IJse terug te dringen

•
Gelieve, conform artikel 8 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 inzake de watertoets, een afschrift van uw beslissing te bezorgen aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer binnen de 10 kalenderdagen na het nemen van de beslissing.

Hoogachtend



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern

(dossiernummer: SCRPL13055)

Aangeschreven instanties – verzoek tot raadpleging

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage werden op basis van een lijst aangeleverd door de dienst MER volgende instanties geraadpleegd:

- provincie Vlaams-Brabant – dienst Ruimtelijke ordening;
- provincie Vlaams-Brabant – dienst Waterlopen;
- agentschap Ondernemen – Entiteit Ruimtelijke Economie;
- agentschap voor Natuur en Bos – Vlaams-Brabant;
- Ruimte Vlaanderen – afdeling Vlaams-Brabant;
- agentschap Onroerend Erfgoed – afdeling Vlaams-Brabant;
- agentschap Wonen-Vlaanderen;
- agentschap Wegen en Verkeer;
- departement Mobiliteit en Openbare Werken;
- departement Leefmilieu, Natuur en Energie – afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, dienst Land en Bodembescherming;
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij – afdeling Bodembeheer;
- Vlaamse Milieumaatschappij – afdeling Operationeel Waterbeheer.

Er werd advies uitgebracht door alle aangeschreven adviesinstanties. De adviezen en de lijst met de aan te schrijven instanties zoals aangeleverd door de dienst MER zijn opgenomen als bijlage bij deze nota. Het agentschap Ruimtelijke Ordening – afdeling Vlaams-Brabant liet weten dat ze wegens tijdsgebrek geen advies uitbrengen.

Advies van de betrokken instanties

In kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern hebben de aangeschreven instanties, volgens de lijst aangeleverd door de dienst MER, het ‘verzoek tot raadpleging’ doorgenomen en hun advies overgemaakt.

Alle adviezen, met uitzondering van het agentschap Onroerend Erfgoed en Vlaamse Milieumaatschappij, stellen dat:

- er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden als gevolg van het plan;
- het ‘onderzoek naar de significante milieueffecten’ op correcte wijze is gebeurd.

Het agentschap Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Milieumaatschappij formuleren een aantal opmerkingen. Hieronder worden deze opmerkingen behandeld en wordt beargumenteerd hoe deze zullen meegenomen worden bij de verdere opmaak van het RUP. Hiernaast worden door de provincie Vlaams-Brabant – dienst Waterlopen en het departement Mobiliteit en Openbare Werken een aantal bemerkingen geformuleerd en geeft de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij een aantal standaardopmerkingen mee. Deze bemerkingen worden tevens hieronder besproken.

Opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt m.b.t. de discipline archeologie dat de kern van Hoeilaart een belangrijk archeologisch potentieel bevat. In de toelichtingsnota wordt er verwezen naar de voorschriften die stellen dat bij werken met impact op de bodem de mogelijkheid tot archeologische prospectie eventueel gevolgd door een opgraving gegarandeerd te worden. Het agentschap kon dit voorschrift niet terugvinden.

- Het voorschrift naar waar wordt verwezen, is terug te vinden in de bundel van de voorschriften onder de algemene bepalingen, namelijk artikel 1.5 – Voorafgaande bepalingen inzake archeologisch erfgoed.

Het agentschap Onroerend Erfgoed heeft geen bemerkingen m.b.t. de discipline landschap.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt m.b.t. de discipline monumenten dat verschillende panden met erfgoedwaarde momenteel niet zijn opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar dat ze voldoende elementen hebben om bij een herinventarisatie van de gemeente wel in de lijst van het bouwkundig erfgoed opgenomen te worden. Voor het kerngebied adviseert Onroerend Erfgoed om zelf een inventaris op te maken van de panden die waardevol zijn en deze waarden te omschrijven.

- Bij de opmaak van het RUP Kern werd er reeds in belangrijke mate rekening gehouden met de waardevolle panden binnen het plangebied door o.a. aanduidingen als beeldbepalende gebouwen (art. 4.4), serristenwoningen (art. 4.5), beschermd tramstation (art. 10)... Een uitgebreide inventaris van waardevolle panden maakt echter geen onderdeel uit van het RUP Kern en behoort tevens niet tot de globale doelstellingen bij de opmaak van een RUP. Hiervoor zijn andere beleidskaders, procedures en instanties ter beschikking en dit behoort niet tot de verantwoordelijkheden van een gemeente.

De wijzigingen t.o.v. de huidige juridische toestand zijn van die aard dat er bijkomende beschermingen worden toegekend aan waardevolle panden. Het RUP zal dan ook geen negatief effect op de bestaande toestand m.b.t. waardevolle panden met zich meebrengen. Bovendien blijft de vigerende wetgeving hieromtrent (beschermd monumenten, Inventaris van bouwkundig erfgoed...) onverminderd geldig. De conclusie van de plan-MER-screening blijft dan ook ongewijzigd: het RUP zal geen aanzienlijk negatieve effecten op de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie met zich meebrengen.

Het agentschap Onroerend Erfgoed stelt m.b.t. de discipline monumenten voor om de parochiekerk Sint-Clemens met de beperkte groene zone errond grafisch weer te geven cf. art.4.4.

- De parochiekerk Sint-Clemens hoort eerder thuis binnen de bestemming gemeenschapsvoorzieningen (art. 9) dan binnen de bestemming wonen (art. 4). Opname van de parochiekerk binnen art. 4.4 is dan ook niet wenselijk. De vraag van Onroerend Erfgoed komt voort uit de wens om binnen het RUP een bescherming aan de parochiekerk Sint-Clemens toe te kennen. Bij de herwerking van het RUP zal de parochiekerk ondergebracht worden binnen een nieuwe bestemming, namelijk gemeenschapsvoorzieningen – zone C. Voor zone C zullen specifieke bepalingen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften die het behoud en de bescherming van de Sint-Clemenskerk garanderen. Wat betreft de groene zone rond de Sint-Clemenskerk dient gesteld te worden dat de huidige inrichting niet meer overeenstemt met de historische aanleg. Het rigoreus opleggen van een behoud van de huidige groene aanleg is dan ook niet opportuun. In de toelichtingsnota is een indicatief voorstel voor de heraanleg van het gemeenteplein opgenomen. In dit voorstel wordt de groene inrichting rond de kerk nog versterkt.

Opmerkingen van de Vlaamse Milieumaatschappij

De Vlaamse Milieumaatschappij geeft voor de discipline water van de m.e.r.-screening een voorwaardelijk gunstig advies.

Er dient onder de milieueffecten en milderende maatregelen van de discipline grond- en oppervlaktewater worden verduidelijkt dat voor terreinverhardingen steeds maximaal wordt ingezet op infiltratie, vooraleer te kiezen voor buffering met vertraagde afvoer.

In de desbetreffende paragraaf over de milieueffecten en milderende maatregelen van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding zal de passage worden vervangen door volgende passage. *“De nodige maatregelen dienen genomen te worden om te voldoen aan de vigerende wetgevingen en codes van goede praktijk m.b.t. afvloeiend hemelwater. Voor de afvoer van hemelwater moet de voorkeur gegeven*

worden aan de volgende afvoerwijzen in afnemende graad van prioriteit: opvang voor hergebruik, infiltratie op eigen terrein, buffering met vertraagde afvoer en lozing in RWA. Daarnaast dienen volgende bronmaatregelen in afnemende prioriteit meegenomen te worden: infiltratievoorzieningen, doorlatende verhardingen en bufferbekkens. Concreet dient bij terreinverhardingen steeds maximaal ingezet te worden op infiltratie voor te kiezen voor buffering met vertraagde afvoer. Voor daken wordt in eerste instantie ingezet op hergebruik. Indien de nodige maatregelen worden genomen zoals voorgeschreven in het RUP en voorzien in de vigerende wetgevingen, kan er gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van een negatief effect op de grondwaterstroming.”

Artikel 1.3.1 zal tevens aangepast worden.

Het toevoegen van een bemalingsnota bij de bouwaanvraag voor projecten met grote ondergrondse constructies (bv. parkeergarages) dient als milderende maatregel in de screening opgenomen te worden en dient doorvertaald te worden naar de voorschriften van de stedenbouwkundige vergunning.

- In de m.e.r.-screening zal bij de milieueffecten en milderende maatregelen van de grond- en oppervlaktewaterhuishouding volgende verwoording worden toegevoegd. *“Bij de inrichting van grote ondergrondse constructies (diepte van meer dan 5 m en lengte van meer dan 50 m) bepalen de stedenbouwkundige voorschriften dat een bemalingsnota dient toegevoegd worden bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning. In deze nota dient de verwachte impact van de bemaling (invloedstraal, debiet) beschreven te worden alsook de voorziene maatregelen om de impact van de grondwaterverlaging te beperken.”*

De voorgestelde verplichting voor het toevoegen van een bemalingsnota bij de bouwaanvraag voor projecten met grote ondergrondse constructies zal tevens worden opgenomen bij de voorafgaande bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Er moet in de milderende maatregelen en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden opgenomen dat hemelwater bij een herbouw of nieuwbouw verplicht moet aansluiten op een oppervlaktewater of een RWA-afvoerleiding, en waar dat onmogelijk is, moet infiltratie ter plaatse worden verplicht. Dit om de overstortwerking naar de IJse terug te dringen.

- In de m.e.r.-screening zal bij de milieueffecten en milderende maatregelen van de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater volgende verwoording worden toegevoegd. *“De IJse kent momenteel een probleem m.b.t. overstortwerking als gevolg van het gebrek aan gescheiden afvoer van hemelwater waardoor collectoren onder druk komen. Om dit probleem terug te dringen dient er dan ook ingezet te worden op maximale afkoppeling van hemelwater van de gemengde rioleringsstelsels. In het RUP wordt opgenomen dat bij herbouw of nieuwbouw er in functie van de afvoer van hemelwater een aansluiting dient te zijn op een oppervlaktewater of een RWA afvoerleiding. Indien er hiervoor geen mogelijk bestaat, is er een verplichting tot infiltratie.”*

De voorgestelde verplichting voor een aansluiting op een oppervlaktewater of een RWA-afvoerleiding bij herbouw of nieuwbouw zal worden opgenomen bij de voorafgaande bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften. Indien de mogelijkheid voor dergelijke aansluiting afwezig is, zal een verplichting tot infiltratie van het hemelwater worden opgelegd.

Bemerkingen van de provincie Vlaams-Brabant – dienst waterlopen

De dienst waterlopen formuleert een opmerking bij de voorschriften van art 14.3 – Oeverstroken (overdruk). In het voorschrift wordt gesteld dat er 5 m langs beide zijden van de waterloop vrij dient te worden gehouden van bebouwing. De dienst waterlopen suggereert dat het beter zou zijn om voor deze 5 m strook te verwijzen naar art. 17 van de wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967 en de art. 10 en 76 van het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18/07/2013 met betrekking tot de toegankelijkheid van de waterloop.

- Het betreffend voorschrift zal worden aangepast conform de opmerking van de provincie.

Bemerkingen van het departement Mobiliteit en Openbare Werken

Het departement Mobiliteit en Openbare Werken verleent een positief advies en geeft een aantal aandachtspunten mee.

Deze aandachtspunten zijn niet van die aard dat ze de conclusie van de plan-MER-screening beïnvloeden. Ze ondersteunen eerder de conclusie en worden hier dan ook niet besproken.

Bemerkingen van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

OVAM stelt dat het bodemdecreet niet voorziet dat er door OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van MER-studies. OVAM geeft hiernaast een aantal standaardopmerkingen mee. Deze zullen meegenomen worden bij de verdere opmaak van het RUP maar zijn niet van die aard dat ze de conclusie van de plan-MER-screening beïnvloeden.

Besluit

De opmerkingen van het agentschap Onroerend Erfgoed en de Vlaamse Milieumaatschappij en de bemerkingen van de provincie Vlaams-Brabant – dienst Waterlopen, het departement Mobiliteit en Openbare Werken en de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij, zullen verwerkt worden in het dossier. Na deze aanpassingen dient gesteld te worden dat het RUP Kern geen aanzienlijke milieueffecten met zich mee zal brengen en dat het ‘onderzoek naar de significante milieueffecten’ op correcte wijze is gebeurd. Er kan dan ook op voldoende wijze gemotiveerd worden dat de opmaak van een plan-MER niet vereist is.

Nota opgemaakt door

D+A Consult, 18/09/2013



AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en
Schepenen
Jan Van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

uw bericht van
12 september 2013

uw kenmerk
EV-GL-P21306-
13-15

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL13055/
2013

bijlagen

vragen naar / e-mail

Sven Vercammen
sven.vercammen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 53

datum
19/09/2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern te Hoeilaart
beslissing plan-MER-plicht**

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.),
B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende
de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 12 september 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak
van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL13055 behandeld.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Het RUP heeft tot
doel om kleine inbreidings- of verdichtingsprojecten te voorzien in het centrum van Hoeilaart.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de
adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante
milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de
milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd
in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota 'Nota betreffende de behandeling van
de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage', zodat het screeningsdossier
voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet
van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen
betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie
inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de
aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de
plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

**Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan
geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een
plan-MER niet nodig is.**

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor
het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

i.o.


Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan + D+A Consult NV, Meiboom 26 te 1500 Halle

Bijlage advies dienst veiligheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Veiligheidsrapportering
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel 02 553 80 35 - Fax 02 553 21 25
seveso@vlaanderen.be

Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroeckpark
1560 HOEILAART

uw bericht van

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen
/

RUP 13-160

vragen naar / e-mail

telefoonnr.

Datum

Stijn Van Noten

02 553 74 86

09/08/2013

Stijn.vannoten@lne.vlaanderen.be

Betreft: Advies over gemeentelijk RUP Kern te Hoeilaart (versie juni 2013)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (dienst VR) van mijn afdeling.

Ter uitvoering van artikel 12 van de Seveso II-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van de dienst VR heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso II-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen. De dienst VR stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in het voorontwerp van RUP op pagina 67 onder de rubriek 'Mens en ruimte'.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

¹ Richtlijn 96/82/EG betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, omgezet in Belgisch recht via het Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de federale Staat, het Vlaams gewest, het Waalse gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken (B.S. 16/06/2001) en zijn wijzigingen (B.S. 26/04/2007)

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso II richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid aanwezig is, behalve handel en ambachten, en geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens van de dienst VR⁴ binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is

betreft het plan geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens)veiligheid en beslist de dienst VR dat er **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

De dienst VR wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Hoogachtend,

Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB

⁴ Bron: webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>

Bijlagen plenaire vergadering I

- verslag plenaire vergadering
- adviezen instanties

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 25 september 2013
Opdrachtgever: Gemeente Hoeilaart
Dossier: RUP Kern
Locatie: Gemeentehuis Hoeilaart

Partijen en aanwezigheden

A	S	G	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
x			Gemeente Hoeilaart	Tim Vandeput / Burgemeester		
x			Gemeente Hoeilaart	Caroline Boers / Stedenbouwkundig ambtenaar	02/ 658 28 78	caroline.boers@hoeilaart.be
	x		Gecoro Hoeilaart	Chris Verhaegen / voorzitter		
x			Provincie Vlaams-Brabant	Shary Heuninckx	016/ 26 75 07	shary.heuninckx@vlaamsbrabant.be
x			Ruimte Vlaanderen	Jeroen Valgaeren	016/ 66 58 85	jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be
x			Wonen Vlaams-Brabant	Kristoff Aesseloos	0499/ 86 53 65	kristoff.aesseloos@rwo.vlaanderen.be
	x		Agentschap Natuur en Bos	Paul David	016/ 66 63 23	paul.david@lne.vlaanderen.be
	x		LNE afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid	Sven Vercammen	02/ 5563 62 53	sven.vercammen@lne.vlaanderen.be
	x		Agentschap Ondernemen	Bellemans Maria	02/ 553 43 06	maria.bellemans@agentschapondernemen.be
	x		Onroerend erfgoed	Eline Buyle	016/ 66 59 00	vlaams-brabant@onroerenderfgoed.be
	x		Vlaamse milieumaatschappij	Bram Vogels	02/ 553 21 11	b.vogels@vmm.be
		x	De Lijn	-	-	-
x			D+A Consult nv	Ann Lambrechts	02/ 371 02 54	ann.lambrechts@daconsult.be
x			D+A Consult nv	Thomas Van den Boogaerde	02/ 371 02 58	thomas.vandenboogaerde@daconsult.be

A: aanwezig | S: schriftelijk advies | G: geen advies

Resultaten van de plenaire vergadering

A. Verwelkoming

De Burgemeester heet de verschillende aanwezigen welkom. De uitgenodigde partijen, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

Alle besturen hebben een advies uitgebracht met uitzondering van De Lijn.

B. Adviezen van de aanwezige besturen

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie kan zich vinden in het voorgestelde RUP op voorwaarde dat er een aantal elementen in het RUP worden aangepast.

- In de eerste plaats wordt gevraagd om de beperking van de ontwikkeling van meergezinswoningen en het beperken van het aantal woonlagen in het kern van Hoeilaart beter te motiveren. Aangezien deze elementen niet zijn opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en niet onmiddellijk stroken met de visie van het provinciaal ruimtelijke structuurplan waar wordt uitgegaan van het verdichten van de hoofdkernen. Verder is niet duidelijk hoe de zones voor meergezinswoningen en het bepalen van de woonlagen tot stand zijn gekomen. De verschillende woonlagen komen niet altijd overeen met deze op het BPA. Dit dient eveneens gemotiveerd te worden in de toelichtingsnota.

Ontwerper: Er is bewust gekozen voor het beperken van meergezinswoningen. Hierbij zijn voornamelijk de zones waar momenteel meergezinswoningen staan aangeduid. Daarnaast is er gekozen voor een concentratie van meergezinswoningen rond het gemeenteplein. Op deze manier wordt het eigenlijke centrum van Hoeilaart sterk verdicht en wordt de verdichting afgebouwd naar de randen van de kern toe in aansluiting op het meer landelijk gebied.

Gemeente: De gemeente sluit zich aan bij de toelichting van de ontwerper. Het beperken van meergezinswoningen is noodzakelijk omdat de kern van Hoeilaart anders dreigt dicht te slibben en niet langer leefbaar is. Indien overal meerzinswoningen zouden worden toegelaten zal de kern van Hoeilaart de bijkomende mobiliteit en de hiermee gepaard gaande parkeerdruk niet meer kunnen slikken. Dit is ook een grote bezorgdheid van de gecoro. Verder zijn de verschillende bouwlagen op het plan gekozen op basis van de bestaande gabariten en is er gekozen voor een afbouw in hoogte van het gemeenteplein naar de rand van de kern.

De provincie geeft aan dat mits deze motivering wordt opgenomen in de toelichtingsnota er voldoende elementen worden aangegeven om deze beperkingen voor het verdichten van de kern van Hoeilaart te verantwoorden.

- De provincie gaat na dat er mogelijk een conflict kan zijn met het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. In het RUP wordt niet echt aandacht besteed aan het integreren van de IJse en de Wijndaalbeek. Deze elementen zijn nochtans opgenomen in de visie van het gemeentelijk structuurplan.

Gemeente: De IJse valt grotendeels buiten het plangebied. Het grootste deel van de IJse loopt door het gemeentepark dat net aan de rand van het plangebied ligt. Verder wordt met de heraanleg van de Biesmanslaan onderzocht hoe het ingebuisde deel van de Biesmanslaan terug zichtbaar kan worden gemaakt.

Provincie: De provincie is niet voldoende op de hoogte van de plannen om de IJse in de Biesmanslaan terug open te leggen. Hierbij wordt gevraagd op welke wijze dit zal gebeuren.

Gemeente: Het is niet mogelijk is om de IJse volledige open te leggen aangezien deze ongeveer 4 m onder het straatniveau ligt. In de plannen voor de herinrichting van de Biesmanslaan is er sprake van een integratie van een waterelement waarbij water van de IJse naar boven zal worden gepompt en indicatief door de Biesmanslaan zal stromen. Hoe dit precis zal worden opgelost is nog niet duidelijk aangezien de heraanleg nog in voorontwerpfase ligt.

Provincie: Wat zijn verder de doelstellingen zijn rond de Wijndaalbeek?

Gemeente: Deze beek is al zeker 30 jaar ingebuisd en niet langer aangesloten aan een bron. Deze beek is feitelijk een riool. De gemeente heeft tevens de procedure opgestart om de beek te laten declasseren.

Provincie: In het structuurplan word de Wijndaalbeek als een belangrijke groen-blauwe structuur aangegeven en dit is niet duidelijk vertaald in het plan. De provincie zou dit beter gemotiveerd willen zien hoe deze doelstelling in het plan zal worden verwezenlijkt.

Ontwerper: De voormalige Wijndaalbeek wordt in het projectgebied B onder vorm van een of meerdere waterpartijen voelbaar in beeld gebracht. In de BPA was hiervoor een specifieke zone opgenomen. In het RUP wordt de zonering soepelder gemaakt door geen grafische duiding doch wel een expliciete opname in de voorschriften dat deze waterpartijen moeten worden gerealiseerd. De gemeente vult aan dat dit ook in de afgeleverde vergunning is opgenomen.

De provincie stelt dat indien de conceptschetsen worden aangepast in de toelichtingsnota en er een duidelijke motivatie rond de behandeling van de waterlopen in de kern wordt toegevoegd ze kan akkoord gaan met deze elementen van het RUP.

- Het projectgebied C 'Koldam' lijkt meer aangewezen voor het voorzien van handel dan de zone voor handel en ambachten aan het uiteinde van het plangebied gelegen aan de J.B. Biesmanslaan.

Ontwerper: Het projectgebied Koldam ligt in het kernwinkelgebied op de gelijkvloerse verdieping moeten dus bijgevolg verplicht handel en diensten worden voorzien. De zone voor handel en ambachten is voorzien om grotere handelszaken, met een oppervlakte waar binnen de kern niet echt ruimte voor is, toe te laten nabij het centrum van Hoeilaart.

Gemeente: De J.B. Biesmanslaan is een belangrijke toegangsweg en doorgangsweg voor Hoeilaart. Het is daarom een ideale locatie voor het voorzien van een kleine supermarkt of speciaalzaak. Deze zaken vinden geen plaats in de kern van Hoeilaart. Dit is de enige locatie nabij het centrum waar dergelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. Tevens sluit deze zone wel aan op de bestaande handelszaken buiten het plangebied.

De provincie vraagt om deze motivatie mee op te nemen in de toelichtingsnota.

Ruimte Vlaanderen vult aan dat de voorschriften die het wonen boven de zone voor handel en ambachten regelen moeten worden aangepast. Enerzijds moet het mogelijk zijn om woningen te voorzien voor meer dan alleen de uitbater of eigenaar. Verder lijkt het aangewezen om slechts één woonlaag met een dakverdieping of teruggetrokken verdiep toe te laten. De provincie sluit zich aan bij deze visie.

Ontwerper: Het aanpassen van de voorschriften voor wonen vormt geen probleem. Verder wenst de ontwerper te weten of het een probleem zou zijn om de voorschriften rond parkeren aan te passen. Momenteel kan alleen geparkeerd worden op het dak, achter de gebouwen of in de achteruitbouwstrook. De voorschriften zouden moeten worden aangepast zodat eveneens over de volledige diepte van het perceel zou kunnen worden geparkeerd in functie van een aangrenzende handelszaak. Hierbij zullen wel strengere groennormen worden opgenomen.

Provincie: Het aanpassen van de parkeernormen vormen geen probleem.

Mits in de toelichtingsnota bijkomend wordt gemotiveerd waarom aan de J.B. Biesmanslaan een zone voor handel en ambachten wordt voorzien, gaan zowel Ruimte Vlaanderen als de provincie akkoord met het behoud van de zone voor handel en ambachten.

De voorschriften rond het bijkomende woonvolume boven de gelijkvloerse ruimte voor handel en ambachten zullen worden bekeken en aangepast in functie van de gemaakte opmerkingen. Tevens worden de voorschriften rond parkeren aangepast. De provincie en Ruimte Vlaanderen stemmen hier mee in.

- In verschillende zones waar handelsactiviteiten worden toegelaten moet de oppervlakte worden beperkt tot 1000 m², dit zowel in het 'kernwinkelgebied' als in het gebied 'handel en ambachten'.

De gemeente vreest dat dit te beperkend is. De gemeente wenst bijkomende handel aan te trekken in de kern en wil met deze beperking geen potentiële handelaars afschrikken.

Ruimte Vlaanderen licht toe dat deze norm zeer ruim is om op deze manier grote ketens en grootschalige supermarkten buiten de kern te houden. De provincie vult aan dat deze norm voldoet aan de noden van winkels die zich in de kern van Hoeilaart zouden kunnen vestigen.

Ontwerper: Het inschrijven van een maximale oppervlakte van 1000 m² is geen obstakel. Deze oppervlakte lijkt inderdaad voldoende ruim zelf voor de inrichting van een kleine supermarkt of grotere speciaalzaak.

Op vraag van de Provincie en Ruimte Vlaanderen zal in de voorschriften van de verschillende zones waar handel toegelaten wordt de beperking van 1000 m² ingeschreven worden. De verschillende partijen in het overleg zijn het eens dat deze oppervlakte voldoende ontwikkelingen op schaal van Hoeilaart toelaten.

- De provincie vermeldt dat in haar verslag nog een aantal kleinere bemerkingen zijn opgenomen.

Deze bemerkingen zullen bij de herwerking van het dossier wel worden onderzocht.

Ruimte Vlaanderen

Ruimte Vlaanderen kan zich vinden in de verschillende genomen planopties van het RUP. Deze passen in het RSV en het GRS. Het RUP wordt gunstig geadviseerd. Ruimte Vlaanderen heeft nog een aantal bijkomende opmerkingen:

- Het bepalen van het aantal bouwlagen in het gebied is niet duidelijk gemotiveerd

Zie opmerking provincie

- De verschillende inrichtingsprincipes van de projectgebieden ondermeer naar groenvoorzieningen zoals opgenomen in de toelichtingsnota zijn niet altijd duidelijk vertaald in de voorschriften.

Ontwerper: In de voorschriften van de verschillende projectgebieden zijn B/T, V/T en G/T indexen opgenomen die vrij streng zijn en verplicht veel groen opleggen. Op deze manier wordt het groene karakter in de projectgebieden verzekerd. Verder wil het RUP enige flexibiliteit behouden en worden daarom verder niet teveel restricties opgelegd zodat de projectgebieden zeker kunnen worden ontwikkeld.

Ruimte Vlaanderen geeft aan zich te kunnen vinden in het flexibel laten van de voorschriften van de projectgebieden.

- Binnen de verschillende artikels voor wonen worden een aantal verschillende formuleringen gebruikt voor een zelfde gabarit. Vooral wat betreft de teruggetrokken woonlaag. Deze zouden moeten worden geüniformeerd.

Ontwerper: De verschillende voorschriften zullen worden gescreend en waar nodig bijgestuurd.

Wonen Vlaams-Brabant

Wonen Vlaams-Brabant adviseert het RUP gunstig op voorwaarde dat het sociaal objectief uit het de voorschriften voor projectgebieden wordt geschrapt. Binnen bestaand woongebied mogen enkel de normale normen uit het grond en pandendecreet worden toegepast zoals voorzien in de artikels 4.1.8. Het is niet toegelaten om een bijkomende last op te leggen.

Gemeente: Het inschrijven van deze sociale last is voor de gemeente een stok achter de deur om zeker te zijn dat de SBO kan worden gehaald. De gemeente wil hier actief aan meewerken maar kan dit niet zo eenvoudig realiseren. Aangezien de normen van het Decreet Grond- en pandenbeleid zo hoog liggen zullen er geen sociale woningen worden voorzien in de kern waar bijna alleen nog minder omvangrijke projecten mogelijk zijn (bvb. Projecten met minder dan 50 appartementen, kleiner dan 0,5 ha...). De gemeente wil nu net voorkomen dat er sociale concentratiewijken moeten worden voorzien en wil met deze regeling enkel een goede sociale mix bekomen.

Ruimte Vlaanderen en Provincie stellen dat deze regeling niet kan worden toegepast omdat het grond- en pandenbeleiddecreet te hoge normen oplegt. Dit probleem komt in verschillende kleinere gemeentes voor. Toch is het niet mogelijk om hogere normen op te nemen. Ook het reserveren van een gebied waar 100% sociaal moet worden gebouwd is niet mogelijk. Dit is door recente rechtspraak onmogelijk gemaakt omdat het gelijkheidsbeginsel wordt geschaad.

De ontwerper vraagt of in de voorschriften in de toelichtende bepalingen wel kan worden aangegeven dat de gemeente streeft naar een sociale mix en dat alvorens er een project wordt opgemaakt er moet worden onderhandeld met de gemeente zodat een aantal sociale woningen in het gebied kunnen worden voorzien. Deze bijkomende vraag kan worden gekoppeld aan de opmaak van het ontwikkelingsplan voor de projectgebieden. Op deze manier kan de gemeente ten minste trachten iets te bekomen

Wonen Vlaams-Brabant beaamt dat dit mogelijk is.

De aanwezigen op de plenaire komen overeen dat in de voorschriften binnen de toelichtende bepalingen naast het algemeen ontwikkelingsplan zal worden toegevoegd: "Zolang het sociaal objectief van de gemeente niet gehaald is, zal de gemeente bij elke vergunningsaanvraag samen met de ontwikkelaar nagaan hoe 20% sociaal wonen kan gerealiseerd worden in het project."

Advies gecoro

De Gecoro heeft een aantal opmerking in verband met het plan:

- De gemeente heeft in het RUP strenge parkeernormen opgenomen in de verschillende projectgebieden zodat het parkeerprobleem in de kern kan worden opgelost. Tevens zijn in het woongebied zeer strenge normen opgenomen voor parkeren. Het bestuur wil bewoners die niet over een eigen parkeerplaats beschikken stimuleren om gebruik te maken van de extra parkeerplaatsen die zullen worden voorzien in de projectgebieden. Hiervoor moeten bijkomende flankerende maatregelen worden getroffen zoals een bijdrage voor het gebruik van het openbaar domein als parkeerplaats. De gemeente gaat dit nog verder onderzoeken.

Gemeente: In de voorschriften is momenteel sprake van het voorzien van 2,5 parkeerplaatsen per wooneenheid (p/w.e.) in de projectgebieden waarvan 1 moet worden voorzien voor inwoners buiten het projectgebied uit de kern. De gemeente wenst te weten wat de mening is van de hogere overheden rond dit beleid.

Ruimte Vlaanderen: Dit beleid is zeer vooruitstrevend en Ruimte Vlaanderen heeft hier geen probleem mee ook al is de norm van 2,5 p/w.e. een zeer zware norm. Er moet hierbij worden nagegaan of dit geen te zware last is voor ontwikkelaars. Zij zouden potentiëel kunnen afhaken. Tevens werkt dit beleid enkel indien er voldoende flankerende maatregelen worden genomen.

Gemeente: Het invoeren van bijdragen voor gebruik openbaar domein als private parking maakt deel uit van het plan maar alvorens er een bijdrage kan worden geheven moet de gemeente eerst alternatieven kunnen voorleggen aan de bevolking.

Ontwerper: Om tegemoet te komen aan een te hoge norm kan worden gekozen voor een norm van 2 p/w.e. op deze manier worden de kosten voor de ontwikkelaars toch deels gedrukt.

Provincie: In dit opzicht is het wel belangrijk dat de parkeernormen voor eengezinswoningen en meergezinswoningen gelijkaardig zijn. Het is nu zo dat eengezinswoningen verplicht worden ondergronds te parkeren indien er geen ruimte is op eigen terrein en dit niet geldt bij eengezinswoningen. Het lijkt niet altijd mogelijk om ondergronds te parkeren zeker bij bestaande meergezinswoningen. Het lijkt bijgevolg aangewezen om de meergezinswoningen ook te verplichten om in de projectgebieden te parkeren indien er geen eigen ruimte kan worden voorzien

Ruimte Vlaanderen: Het verplicht ondergronds parkeren moet uit de voorschriften worden verwijderd. Er moet wel een systeem worden gevonden voor appartementen met huurders. Er moet worden verzekerd dat deze gebruik kunnen maken van de verschillende aangeboden parkeerplaatsen in de projectgebieden.

De plenaire vergadering komt overeen dat bijkomende flankerende maatregelen moeten worden getroffen om deze regeling werkbaar te maken. Op zich is er geen probleem met het verplichten van het aanleggen van bijkomende parkings in de projectgebieden. De leden van de vergadering komen overeen dat 2p/w.e. voldoende is.

- De gecoro vraagt om na te gaan waar zich de percelen van minder dan 5m breed bevinden.

De ontwerper stelt dat deze beperkingen inzake het bouwen van nieuwe woningen op percelen kleiner dan 5 m werd ingesteld om te vermijden dat er nog bijkomend wordt verkaveld op percelen die te beperkt in omvang zijn. De locatie of hoeveelheid van deze percelen is niet relevant.

- De volumes van de gebouwen in het projectgebied C zouden moeten worden verkleind. De bouwdiepte van 18 m moet worden gereduceerd.

Ontwerper: Deze bouwdiepte is voorzien in functie van het ontwikkelen van dubbele appartementen zodat er geen 'slaapkamergevels' of blinde gevels ontstaan. Aangezien er een aantal blokken tegenover elkaar staan en het om vrije volumes gaat zou dit nefast zijn voor het uitzicht het project. Bovendien kan gezien de locatie van

de bouwblokken en de gunstige bezonning er optimaal worden ingespeeld op appartementen aan weerszijde van het gebouw.

Provincie + Ruimte Vlaanderen hebben geen probleem met deze diepte en volgen de ontwerper in zijn visie.

- Het kernwinkelgebied moet meer worden geconcentreerd zodat een continue handelswand kan worden verzekerd.

Alle leden van de vergadering gaan akkoord met het reduceren van het kernwinkelgebied. De leden van de vergadering duiden een aantal zones aan op het plan die niet langer in het kernwinkelgebied zullen worden opgenomen.

- De zone voor tuinen zou moeten worden vergroot langsheen de J.B. Charlierlaan.

De mogelijke uitbreiding wordt grafisch geduid aan de leden van de plenaire vergadering. Alle leden stemmen in met een uitbreiding van de zone voor tuinen.

C. Behandeling van de schriftelijke adviezen

Onroerend Erfgoed

Onroerend erfgoed adviseert het RUP gunstig op voorwaarde dat volgende elementen worden opgenomen in het RUP:

- In de voorschriften dient de mogelijkheid tot archeologische prospectie te worden opgenomen.

Ontwerper: De standaardformulering rond archeologische prospectie die rekening houdt met de recente rechtspraak rond het erfgoeddecreet zal in de voorafgaande bepalingen worden opgenomen

Provincie + Ruimte Vlaanderen bevestigen dat de formulering moet worden aangepast in vergelijking met de voorheen gebruikelijke formulering rond archeologische prospectie.

- De opmaak van een bijkomende inventaris zodat alle waardevolle gebouwen kunnen worden opgenomen als beeldbepalende gebouwen of serristenwoningen. In het huidige RUP zijn slechts een aantal gebouwen opgenomen

Ontwerper: Het is niet de doelstelling van het RUP om een inventaris op te maken van alle waardevolle elementen in een gebied. De verschillende beeldbepalende gebouwen en serristenwoningen zoals gekend in het VIOE en vanuit de gemeente zijn reeds aangeduid en vormen een mooie bijkomende voorwaarde in het RUP ter bescherming van deze bebouwing.

Ruimte Vlaanderen en Provincie zijn met deze stelling akkoord. Er zal geen bijkomende inventaris worden opgemaakt.

- De neoromaanse kerk is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed. Er is nochtans geen bijkomende bescherming voorzien voor de kerk. Naar analogie met de beeldbepalende gebouwen en de serristenwoningen zou de kerk ook bijkomende beschermd moeten worden.

Ontwerper: De kerk zal in een aparte zone voor gemeenschapsvoorzieningen worden geplaatst. Hierin zal worden aangegeven dat het uitzicht van de kerk maximaal dient te worden behouden.

Agentschap Ondernemen

Het agentschap Ondernemen heeft geen opmerkingen en adviseert het RUP gunstig

Agentschap Natuur en Bos

Het agentschap Natuur en bos ondersteunt de visie van het RUP. Het RUP wordt gunstig geadviseerd op voorwaarde dat:

- In artikel 11 publieke groenruimte en artikel 5.4.5. publieke groenruimte in projectgebied inzake beheer wordt toegevoegd dat de principes van het harmonisch park en groenbeheer zullen worden toegepast.

Ontwerper: De voorschriften zullen in deze zin worden aangepast.

LNE afdeling milieu-, natuur- en energiebeleid

LNE adviseert het RUP gunstig op voorwaarde dat:

- de verschillende voorgestelde milieumaatregelen gemaakt in de screeningsprocedure beter worden vertaald in het RUP

Ontwerper: aangezien de plenaire vergadering en de mer-screening parallel verlopen zijn de verschillende maatregelen die zijn opgenomen in de screeningsnota nog niet behandeld. Deze zullen nog worden meegenomen in het dossier voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad.

- LNE geeft een aantal aanbevelingen om het plan milieuvriendelijker en duurzamer te maken.

Ontwerper: Binnen de algemene bepalingen zal een passage rond milieuvriendelijk en duurzaam bouwen worden opgenomen.

- De groen en waterstructuur zou sterker moeten worden vastgelegd in het plan

Ontwerper: Zie advies provincie

VMM

De VMM geeft aan niet bevoegd te zijn voor het uitbrengen van een advies voor de plenaire vergadering.

D. Besluit

Mits de nodige aanpassingen aan het dossier zoals hoger toegelicht kan het dossier worden voorgelegd voor voorlopige vaststelling in de gemeenteraad.

Auteur verslag: D+A Consult

Opgemaakt op: 03 oktober 2013

directie ruimte
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Evi Coomans / Els Van Loon
Tel/Fax 016-26 75 90 / 016-26 75 85
E-mail evi.coomans@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiënummer RUP-2013090
Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HLT-Hoeilaart kern-advies pv aan cbs



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Hoeilaart
Jan Van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

24-09-2013

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoeilaart kern' - advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 25 september 2013 over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoeilaart kern' vindt u hieronder onze opmerkingen.

Situering

In het algemeen plan van aanleg van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend. Deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Als basis voor het plan wordt het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' genomen. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit bijzonder plan van aanleg zoals de projectzones, de bepalingen rond bouw- en woonlagen, het re-integreren van de IJse... uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom in de vorm van een flexibel gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied omvat de volledige 'kern van de bebouwde kom' zoals opgenomen op het algemeen plan van aanleg. Op een aantal plaatsen wordt het gebied uitgebreid om een logische afbakening te bekomen. Naast het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' is ook dit voor 'Koldam' begrepen binnen de afbakening.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De kernen van de open schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek; het voorzieningenniveau van deze kernen zal meer worden afgestemd op recreanten.

De gemeente Hoeilaart werd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als deel uitmakend van het bebouwd perifeer landschap. Hier beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of gewenst is, en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

Het voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoeilaart Kern' beperkt de bouwhoogten en de mogelijkheden voor meergezinswoningen in de kern. De verdichting van het centrum wordt voornamelijk

www.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening

geconcentreerd in de projectgebieden. Omdat een onderbouwing voor deze optie momenteel ontbreekt en niet steunt op principes die opgenomen werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, kan geen uitsluitel gegeven worden of het voorliggend ontwerp aansluit bij de uitgangspunten opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) waarin een verdere verdichting van de kern vooropgesteld wordt. Een onderbouwing is noodzakelijk.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart.

De doelstelling om het centrum verder uit te bouwen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht en het archeologisch patrimonium, past binnen de ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het richtinggevend deel voor de bebouwde ruimte. Ook het fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk wordt in de plannen ingeschreven.

Eén van de belangrijke ontwikkelingsperspectieven van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met name de uitbouw van de IJsevallei tot centrale as binnen Hoeilaart, krijgt geen vertaling binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Om het behoud van deze visie op lange termijn verder te waarborgen en om mogelijke strijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit te sluiten, is een opname in het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een plan bestaande, juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage' dient ten laatste bij de voorlopige vaststelling voorgelegd te worden.

Bespreking van de planopties

Zoals hiervoor aangegeven werd, dient het principe om de mogelijkheden (bouwhoogte, meergezinswoningen) binnen het kerngebied te beperken en aansluitend de verdichting binnen de projectgebieden te concentreren, onderbouwd te worden.

In het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt met een overdruk aangegeven waar meergezinswoningen toegelaten zijn. Een afwegingskader voor de selectie van deze gebieden ontbreekt echter. Omdat het geen aaneengesloten gebied betreft dat het centrumgebied bevat, zoals aangegeven op conceptschets (onderbreking ter hoogte van de Joseph Denayerstraat, uitlopers Koldamstraat), en het voorstel afwijkt van de geldende voorschriften, is een uitgewerkt kader noodzakelijk om de afbakening te verantwoorden.

De opgenomen bouwhoogten wijken af van deze van het bijzonder plan van aanleg. Zo werd de hoogte beperkt in de E. Vandenbroeckstraat, Overijsesteenweg, Tuinendaal en Henri Caronstraat. In de Albert Biesmanslaan ter hoogte van het gemeentepark werd ze daarentegen verhoogd. Een onderbouwing hiervoor dient opgenomen te worden.

Per projectgebied wordt een beschrijving van de mogelijkheden gegeven welke vertaalt worden in de voorschriften. Een duidelijke visie op de functionele invulling van deze gebieden ontbreekt echter. Zo lijkt handel eerder aangewezen in projectgebied 'Koldam' (PG C) aansluitend bij de bestaande detailhandel en de hieraan gekoppelde parkeergelegenheid dan in het ontwikkelingsgebied 'Afwerking J.B. Charlierlaan'.

De bestaande structuur van waterlopen hebben een sterke potentie binnen het concept 'verbinden van de groene vingers doorheen de kern'. Hiervoor werd reeds de noodzaak voor het inschrijven van de groenstructuur rond de IJsevallei aangehaald om mogelijke strijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit te sluiten. Ook voor de andere beekvalleien is in dit kader een verdere opname logisch. Zo vormt de Wijndaalbeek, die reeds een vertaling kreeg binnen het projectgebied 'Binnengebied Mariën' (PG B), een belangrijk structurerend element voor de verbinding met de noordelijke groene vingers.

Het fijnmazig netwerk voor fietsers en voetgangers wordt sterk gewaardeerd. Op het grafisch plan ontbreken echter twee verbindingen. Het betreft de noordelijke ontsluiting van het projectgebied 'Binnengebied Brusselsesteenweg' (PG D) naar de J. Biesmansstraat. Ongeacht dat de verbinding van de trage weg parallel met de A. Biesmanslaan naar het F. Sohieplein mogelijk is via de publieke groene ruimte, wordt deze bij voorkeur ook opgenomen op het grafisch plan.

In verschillende zones worden handelsactiviteiten toegelaten. Om te garanderen dat het voorzieningen betreft op schaal van de kern, dient de maximale vloeroppervlakte per entiteit beperkt te worden tot 1000m².

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1: Voorafgaande bepalingen

Er worden overgangsmaatregelen opgenomen voor de bestaande vergunde functies. Ook voor de vergunde bebouwing, die afwijkt van de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, dient een overgangsbepaling opgenomen te worden die uitgaat van het evenredigheidsprincipe.

Artikel 4.3: Zone voor meergezinswoningen (overdruk)

Het is onduidelijk waarom voor het parkeren geen beroep kan gedaan worden op de projectgebieden, zoals opgenomen voor de eengezinswoningen. Het betreft veelal ondiepe percelen. Daarnaast is, gezien de ligging in de IJsevallei, een ondergrondse garage niet overal haalbaar.

Artikel 4.5: Serristenwoningen

De voorschriften dienen verder uitgewerkt te worden zodat de eigenheid van deze serristenwoningen gegarandeerd wordt. In de voorschriften moet daarom ook het behoud van elementen die het eigen karakter van deze woningen uitmaken (onder andere kroonlijsten met versierde consoles, erkers, uitgewerkte loggia's, kleurzetting van gevels, raamverdeling en profilering van buitenschrijnwerk) opgenomen worden.

Het is onduidelijk welke parkeervoorschriften van toepassing zijn.

Artikel 5: Projectgebied

De verplichting voor deze gebieden tot de opmaak van een ontwikkelingsplan wordt ondersteund. Er dient echter aangegeven te worden dat dit plan een informatief document is voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In de voorschriften dient daarnaast opgenomen te worden wanneer het document vereist is (evenredigheidsprincipe) en wat de inhoud is van het document (onder andere aanduiding van ontsluiting, bebouwing, groenaanleg, buffering, (type) verharding, fasering).

Artikel 5.5: Projectgebied D (binnengebied Brusselsesteenweg)

De voorschriften bepalen dat het aantal bouwlagen gelijk is aan het aantal functionele lagen. Het is niet duidelijk hoe een halfondergrondse verdieping die aangewend wordt als leefruimte hierin opgenomen wordt.

Artikel 8: Handel en ambachten

De woonfunctie die in de toelichtingsnota beschreven werd, wordt in de voorschriften beperkt tot een bedrijfswoning. Omwille van de nabijheid van de kern en de bestemming voor ateliers voor ambachten lijkt een sterkere verweving met de woonfunctie hier wel mogelijk. Binnen het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient een onderbouwde visie opgenomen te worden die consequent vertaald wordt in de voorschriften.

Artikel 14.3: Oeverstroken (overdruk)

Er dient aangegeven te worden dat de 5 meter gemeten wordt vanaf de bovenste rand van het talud van de waterloop. Deze zone van 5 meter is eigendom van de aangelanden. Een fiets- voetgangersweg aanleggen in de zone kan pas na onteigening. Deze dienen zo aangelegd te worden dat zij geen hinder vormen bij het machinaal onderhoud van de waterloop (liefst aanleggen buiten de 5 meter zone).

Bijkomende opmerkingen

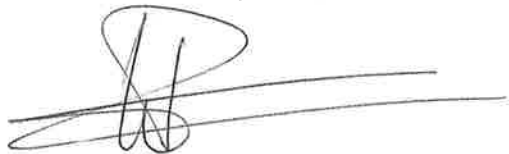
- De naamgeving van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient op de verschillende documenten (toelichtingsnota, voorschriften en grafisch plan) met elkaar in overeenstemming gebracht te worden.
- Er is een foute kaart gebruikt voor de wegencategorisering.

CONCLUSIE

Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Hoeilaart kern' te Hoeilaart dient op basis van bovenstaande opmerkingen herwerkt te worden.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'K' and 'P' followed by a long horizontal line.

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

College van burgemeester en schepenen

J. Van Ruusbroecpark

1560 HOEILAART

uw kenmerk

ons kenmerk
2.14/23033/103.1

bijlagen

vragen naar/e-mail

jeroen.valgaeren@rwo.vlaanderen.be

telefoonnummer
016 66 58 85

datum

Betreft: HOEILAART, gemeentelijk RUP "Kern": advies plenaire vergadering dd. 25/09/2013
Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 25/09/2013 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP "Kern" beoogt het vastleggen ontwikkelingsperspectieven voor het centrum van Hoeilaart. Hierbij worden het BPA Koldam en het BPA Dorpskern herzien. Het kernwinkelgebied, alsook het gebied waar meergezinswoningen zijn toegelaten worden afgebakend. Daarenboven worden projectzones aangeduid waar een selectieve verdichting kan plaatsvinden.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

3. Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar conform artikel 2.2.13

3.1 Verenigbaarheid met het RSV

Volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) behoort de gemeente Hoeilaart tot het **buitengebied**. De doelstellingen voor het buitengebied houden o.m. in dat de essentiële functies van het buitengebied gevrijwaard worden, dat landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen wordt ingebed, dat versnippering wordt tegengegaan, dat de ontwikkeling wordt gebundeld in de kernen van het buitengebied, dat de bereikbaarheid van de voorzieningen verbeterd wordt en dat een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit bereikt wordt.

De gemeente Hoeilaart behoort tot het **bebouwd perifeer landschap** ten zuiden van het Brussels hoofdstedelijk gewest (Sint-Genesius-Rode, Overijse en Hoeilaart). De specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de bebouwde perifere landschappen gaan uit van een bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte, het beheer en de beheersing van de aanwezige dorpen, de bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerde plaatsen. Verder kunnen onder voorwaarden functionele en morfologische concentratie en verdichting in de centra, stationsomgevingen, bij openbaar vervoersknooppunten, in fragmenten met een concentratie van diensten, kleinhandel.

De Vlaamse ontwikkelingsperspectieven voor de kernen in het buitengebied gaan uit van het bundelen van wonen en activiteiten in de kernen met o.m. het versterken van de centrumfunctie van de kernen, het opvangen van de behoefte aan bijkomende woningen in de kern, het verbeteren van de bereikbaarheid van de voorzieningen en het verhogen van de kwaliteit van de kernen. In het buitengebied streeft het Vlaams beleid verder naar samenhangende open ruimte gebieden.

De Vlaamse perspectieven in het buitengebied zijn dus vooral gericht op het bereiken van een gebiedsgerichte **ruimtelijke kwaliteit** (rekening houdend met de eigenheid van de nederzettingsstructuur), **eerder dan kwantiteit**. Inrichting van de dorpscentra, versterken van het dorpsilhouet uitgaand van de (bijzondere) cultureel-maatschappelijke waarde, landschapszorg en aandacht voor rust, stilte en verkeersleefbaarheid zijn daarbij belangrijk.

Betreffende de realisatie van een sociaal woonaanbod woningen moet uitgegaan worden van het te realiseren **bindend sociaal objectief**. Voor de gemeente Hoeilaart bedraagt het bindend sociaal objectief de realisatie van 73 sociale huurwoningen, 34 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels tegen 2020.

Het voorstel van selectieve kernverdichting en opwaardering van het centrum van Hoeilaart is in overeenstemming met de Vlaamse opties.

3.2. verenigbaarheid met (ontwerp)gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Niet van toepassing wegens het ontbreken van dergelijke plannen.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorliggende RUP is in overeenstemming met de opties tot het versterken van de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart, zoals opgenomen in het GRS, goedgekeurd op 25/2/2010.

4.2 Planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

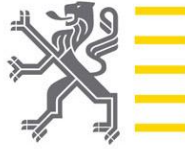
De bepalingen rond het aantal bouwlagen en woonlagen zijn niet altijd even duidelijk. Ook is het niet duidelijk waarom in welbepaalde (delen van) straten 3 bouwlagen toegelaten zijn, terwijl het straatbeeld nu hoofdzakelijk gekenmerkt wordt door 2 bouwlagen. Ook is het wenselijk om een aantal kwalitatieve inrichtingsprincipes voor de projectgebieden verordenend vast te leggen (groene dooradering, semi-publieke ruimte).

5. Algemene conclusie

Het ontwerp-RUP 'Kern' wordt gunstig geadviseerd.

Hoogachtend,

Sabine Weynants
gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar



College van burgemeester
en schepenen
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

Wonen Vlaams-Brabant

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 92
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

FAX : 02/658.28.59

Caroline.boers@hoeilaart.be

uw bericht van

16/08/2013

uw kenmerk

RUP Kern plenair

ons kenmerk

RUP Kern

bijlagen

vragen naar / e-mail

Kristoff Aesseloos

Kristoff.aesseloos@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer

016/66 59 32

Datum

23/09/2013

Betreft: Plenaire vergadering RUP Kern

Geachte,

Naar aanleiding van de plenaire vergadering rond het RUP Kern, hierbij het advies van Wonen-Vlaanderen.

Er zal een vertegenwoordiging van Wonen -Vlaanderen aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 25 september 2013.

Planinhoud

In het APA van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend, maar deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door de gewenste ontwikkelingsperspectieven ten concretiseren in een RUP en zo te investeren in de kernversterking door realisatie van inbreidingsprojecten en de afwerking van straatwanden.

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van +/- 31 ha.

Planningscontext

Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Hoeilaart maakt deel uit van de sterk verstedelijkte Vlaamse rand rond Brussel, maar werd niet tot het Vlaams stedelijk gebied van Brussel gerekend. Hoeilaart behoort tot het buitengebied, tot het bebouwd perifeer landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest waar ontwikkelingen dienen gebundeld te worden in de plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is.

APA Hoeilaart, goedgekeurd 19/07/1984

Het APA neemt voor de kern van Hoeilaart de structuur van het gewestplan grotendeels over. De bestemming “woongebied” volgens het gewestplan (met woningen tot max. 2 woonlagen) wordt verfijnd tot “kern van de bebouwde kom”. Hier worden maximaal 4 bouwniveaus toegelaten.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Hoeilaart (GRS), goedgekeurd door de deputatie op 02/03/2010

De gemeente wil de centrumfunctie van de kern van Hoeilaart versterken. Uitgangspunten hierbij zijn de bundeling van het wonen in het centrum met aandacht voor de ruimtelijke draagkracht en het accent op inbreiding en renovatieprojecten, aandacht voor de sociale dimensie van het huisvestingsmarkt, alsook het vervolledigen van de bebouwde landschappen in de kern door aanvullen van het gefragmenteerde landschap en het afwerken van de bouwblokken in de kern.

Visie van Wonen-Vlaanderen

Wonen-Vlaanderen ondersteunt de beoogde verduidelijking van de stedenbouwkundige voorschriften om te komen tot een kernversterking.

Hoeilaart heeft in het kader van het grond- en pandendecreet (GPD) een bindend sociaal objectief te realiseren van 73 sociale huurwoningen tegen 2023 en 37 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels tegen 2020.

Vermits het RUP voorziet in een bestendiging van de huidige woonfunctie en geen nieuw woongebied bijmaakt, spelen de artikelen 4.1.12 en 4.1.13 van het grond- en pandendecreet (de verhoogde lastenregeling in plangebied) in casu niet. Voor stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen in het plangebied zal steeds moeten nagegaan worden of het project binnen de toepassingsvoorwaarden van artikel 4.1.8 GPD, respectievelijk 4.2.1 GPD valt om te bepalen of er een sociale en bescheiden last moet opgelegd worden. De desgevallend toepasselijke percentages voor sociale en bescheiden last liggen vervat in artikel 4.1.8 GPD (of het gemeentelijk reglement sociaal wonen op basis van artikel 4.1.9 GPD), respectievelijk in artikel 4.2.1 GPD.

Artikel 5.1.2, eerste lid van de stedenbouwkundige voorschriften dat een minimaal percentage van 20% sociaal en/of bescheiden woonaanbod oplegt, heeft dan ook geen enkele decretale basis en dient geschrapt te worden omdat het tegen de bepalingen van het grond- en pandendecreet in gaat: de huidige bepaling zorgt er immers voor dat ook buiten het toepassingsgebied van artikel 4.1.8 GPD een sociale en/of bescheiden last zou opgelegd worden.

Ook het tweede lid van artikel 5.1.2 van de stedenbouwkundige voorschriften dient geschrapt te worden of vervangen te worden door de bepalingen van het grond- en pandendecreet omdat het inhoudelijk geen verordenende bepaling is en de sociale en bescheiden last ook na het bereiken van het bindend sociaal objectief naar aanleiding van concrete stedenbouwkundige aanvragen of

verkavelingsaanvragen zal moeten bepaald worden op basis van hetzij het gemeentelijk reglement sociaal wonen, hetzij – bij gebrek aan reglement sociaal wonen – op basis van de bepalingen hieromtrent uit het grond- en pandendecreet (art. 4.1.8 GPD), respectievelijk artikel 4.2.1 GPD voor wat de bescheiden last betreft.

Algemeen advies

Het advies van Wonen - Vlaanderen op het voorliggende ontwerp van RUP is gunstig, mits artikel 5.1.2 (“sociaal objectief”) geschrapt wordt.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten van ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Johan Baeten
Directeur
Wonen Vlaams-Brabant

Advies GECORO vergadering
25 juni 2013

Aanwezig: Peter Baeyens, Lars De Laet, Saskia Dietz, Elie Pay, Jaak Pijpen, Jasper Stroobants, Annemie Troosters, Karlien Verhaeghe, Lisa Wastiels en Claude De Winter, de leden en plaatsvervangers;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;

Verontschuldigd: Stefaan Bockstal, Marjon van Moorsel en Barbara Van Acker

Onderwerp:
Voorontwerp RUP Kern

Advies gevraagd door:
Het college van burgemeester en schepenen

Advies

1. Parkeerbeleid:
 - a. Begeleidende maatregelen buiten het RUP zijn noodzakelijk
 - b. Garagepoorten in het straatbeeld zijn geen goede oplossing
 - c. Beperkte afstanden voor de groter wordende groep ouderen zijn van belang.
2. De GECORO vraagt aan het studiebureau waar zich de onbebouwde percelen met een breedte van minder dan 5m bevinden.
3. De GECORO pleit voor minder grote volumes in het projectgebied C, waarbij vooral de bouwdiepte van maximaal 18m dient te worden gereduceerd.
4. Kernwinkelgebied: is van belang voor de oudere bevolking waarbij een goede circulatie en toegankelijkheid essentieel zijn. De GECORO stelt voor om het gebied te verkleinen om de aansluiting van de "handelswand", de continuïteit, te verbeteren. Zo komt alles korter bij mekaar te liggen. De focus dient hierbij te liggen rond het Gemeenteplein.
5. De GECORO stelt voor om de zone voor tuinen te vergroten langsheen de J.B. Charlierlaan in westelijke richting.

Namens de GECORO :

De Secretaris,



Caroline Boers



De Voorzitter,



Chris Verhaegen

**Dienst Stedenbouw Hoeilaart**

Jan van Ruusbroeckpark
1560 Hoeilaart

uw bericht van
12/08/2013

contactgegevens

Eline, Buyle, Marc Brion Ruth Devolder
vlaams-brabant@onroenderfgoed.be
016 66 59 00

ons kenmerk
4.002/23033/99.34

bijlagen

uw kenmerk
TV-GL-P21306-16-05

datum
23 AUG. 2013

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – advies (plenaire vergadering dd. 25 september 2013).

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die

- geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of gelegen zijn in het gezichtsveld ervan.

Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van Onroerend Erfgoed.

Bij de verdere opmaak van het RUP dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline archeologie:

De kern van Hoeilaart bevat een belangrijk archeologisch potentieel. In de toelichtingsnota stelt men dat "In de voorschriften dient, bij werken met impact in de bodem, de mogelijkheid tot archeologische prospectie eventueel gevolgd door een opgraving gegarandeerd te worden".

In de voorschriften konden we echter geen enkele verwijzing naar deze bepalingen mbt het archeologisch onderzoek terug vinden.

Discipline landschappen: /**Discipline monumenten:**

Verschillende panden met erfgoedwaarde zijn momenteel niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed, maar hebben voldoende elementen waardoor ze bij een herinventarisatie van de gemeente wel in de lijst van het bouwkundig erfgoed opgenomen zouden worden.

Voor het kerngebied adviseert Onroerend Erfgoed om zelf een inventaris op te maken van de panden die waardevol zijn en deze waarden te omschrijven bvb. de ensemblewaarde van de kleinschalige woningen die identiteit in de kern van Hoeilaart geven; de artistieke waarde van de serristenwoningen...

Behoud van het waardevol karakter van deze woningen staat voorop met respect voor het historisch karakter van deze woningen.

Op het grafisch plan zijn al verschillende beeldbepalende gebouwen en serristenwoningen aangeduid, deze kunnen aangevuld worden met de geselecteerde panden na opmaak van de inventaris van het lokaal erfgoed, bvb. woningen in de Alex Mousinstraat, de Paul Malustraat, de J.B. Charlierlaan...

Art. 9 Gemeenschapsvoorzieningen is van toepassing voor de neoromaanse parochiekerk Sint Clemens, de welke opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

We adviseren om dit ook grafisch weer te geven cfr. art. 4.4. en in de verordenende bepalingen op te nemen dat er rekening dient te worden gehouden met de erfgoedwaarden van het gebouw.

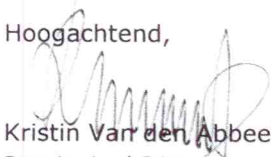
We adviseren tevens om de beperkte groene zone rondom de kerk mee in dit artikel op te nemen.

Conclusie Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend RUP een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Gelieve Onroerend Erfgoed voor de 2^{de} plenaire vergadering van 25 september 2013 te willen verontschuldigen.

Hoogachtend,



Kristin Vanden Abbeele
Provinciaal Directeur

Caroline Boers

Van: Bellemans, Maria [maria.bellemans@agentschapondernemen.be]

Verzonden: maandag 19 augustus 2013 15:33

Aan: Caroline Boers

Onderwerp: RUP Kern

Mevrouw Boers,

Het Agentschap Ondernemen ontving het gewijzigde voorontwerp van RUP op 19 augustus 2013.

Er zijn geen opmerkingen desbetreffend.

Het Agentschap Ondernemen zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 25 september 2013.

Met vriendelijke groet,

Maria Bellemans

Adjunct van de directeur

Agentschap Ondernemen

Dienst Vestiging en Ruimtelijke Economie

Koning Albert II-laan 35 bus 12 | 1030 Brussel

T 02 553 43 06

maria.bellemans@agentschapondernemen.be

www.agentschapondernemen.be

DISCLAIMER: Dit elektronische bericht heeft een informeel karakter. Het Agentschap Ondernemen streeft ernaar informatie te verlenen op een zorgvuldige manier, rekening houdend met de haar beschikbaar gestelde gegevens. De gegeven informatie kan nooit een aanleiding zijn om haar aansprakelijkheid in te roepen. Een formele interpretatie van de regelgeving dient steeds te worden bevestigd door een bij gewone briefwisseling geldig ondertekend document.

24-09-2013
volgnummer
dienst



Agentschap voor
Natuur en Bos

Aan College van burgemeester en schepenen
Jan Van Ruusbroeckpark
1560 Hoeilaart

Uw kenmerk
RUP wug plenair
RUP kern plenair

Ons kenmerk*
ANB/12/3483a-pol
ANB/13/1958a-pol

Bijlagen

Vragen naar/e-mail
Paul David
Paul.david@lne.vlaanderen.be

Telefoonnummer
016 666 323

Datum
17 september 2013

BETREFT: ADVIES RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

RUP WUG Sloesveld, RUP WUG Nilleveld, RUP Kern
Plenaire vergaderingen 25/9/2013
Avies Agentschap voor Natuur en Bos

Geacht College,

Als antwoord op uw adviesvraag van 12/8/2013 brengt het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) het volgende advies uit:

RUP WUG SLOESVELD

Op de plenaire vergadering van 14/12/2012 heeft het ANB gevraagd om de zone voor ecologisch wonen langs de Tenboslaan te schrappen uit het RUP zowel voor het behoud van het natuurgebied conform het APA als voor de instandhouding van de aanwezige rietvegetatie op de hoek met de Molenstraat in overeenstemming met Omzendbrief LNW/98/01 betreffende algemene maatregelen inzake natuurbehoud en voorwaarden voor het wijzigen van vegetatie en kleine landschapselementen.

In de documenten voor de tweede plenaire vergadering bemerken we dat aan onze vraag geen gevolg gegeven werd. De argumentatie in het verslag van de eerste plenaire vergadering, dat de gemeente hier in dit RUP een zeer grote oppervlakte aan nieuw agrarisch parkgebied voorziet, dient ons in ziens wel gerelativeerd te worden rekening houdend met wat voor deze zone voorgeschreven wordt. Artikel 7 'Agrarisch Parkgebied' voorziet wel in hoofdbestemming het behoud van het natuurlijk landschap en elementen uit het historische cultuurlandschap. Maar in nevenbestemming worden er ook landbouuitbatingen toegelaten die veel ruimte behoeven om economisch rendabel te zijn. Artikel 7 is voor ANB geen compensatie voor de zone voor ecologisch wonen. Te meer daar het bebouwen van het betreffende terrein langs de Tenboslaan tot gevolg zal hebben dat de bestaande rietvegetatie definitief zal verdwijnen.

Bijgevolg herhalen we hier onze belangrijkste opmerkingen met de vraag tot aanpassing in de definitieve versie van dit RUP:

- De afbakening van het plangebied te wijzigen door het schrappen van de hoek Molenstraat - Tenboslaan - Weemstraat zodat de bestemming van het APA van kracht blijft en gekoppeld aan dezelfde bestemming ten Noorden van de Molenstraat. Ter info merken we op dat er in de Toelichtingsnota pagina 105 sprake is van Natuurgebied terwijl op het plan 'Feitelijke toestand' de legende hetzelfde gebied als parkgebied weergeeft.

* Gelieve dit kenmerk in al uw briefwisseling te vermelden.



De Tenboslaan legt in feite een fysieke grens tussen de bebouwing en de open ruimten. De bestaande woningen ten Zuiden van de Weemstraat (woongebied met landelijk karakter in het APA) kunnen voor het ANB wel in een zone voor ecologisch wonen bestemd worden met dit RUP.

- De groene vinger te bestemmen naar natuurgebied en /of parkgebied gerelateerd aan de aangrenzende groene bestemmingen. In het RUP Kern worden gelijkaardige terreinen bestemd als Groengebied artikel 13 . Dit zou hier ook beter toegepast worden met de bestaande serres en landbouwuitbatingen in een aparte bestemming.

In artikel 7 wordt als Toelichtende bepaling erop gewezen dat de bossen op het hellend reliëf bijzondere aandacht verdienen. Hier duidt men beter op het specifieke behoud van deze bosoppervlakten. Het Bosdecreet is erop van toepassing. De verwijzing naar het reliëf – wat voor Hoeilaart zeker relevant is – kan concreter gesteld worden door dit reliëf op de plannen 'Feitelijke-juridische toestand' effectief weer te geven. Daaruit zou ook moeten blijken dat vele hellingen reeds bebost zijn en dat het bosbehoud juist op zulke locaties ruimtelijk functioneel te verantwoorden is om erosieproblemen te voorkomen.

Op basis van het Besluit van de Vlaamse Regering van 23/7/1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet van 21/10/1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu kan het ANB niet akkoord gaan met het verdwijnen van waardevolle moerasvegetatie ten gevolge van de herbestemming van natuurgebied naar zone voor ecologisch wonen in voorliggend RUP. Daarom brengt ANB voor deze tweede plenaire vergadering een ongunstig advies uit voor het RUP WUG Sloesveld.

RUP WUG Nilleveld

ANB neemt hier nota van de afgeleverde verkavelingsvergunningen die bij uitvoering verlies aan bestaand groen tot gevolg zullen hebben. Voor de beboste oppervlakken is het Bosdecreet van toepassing. De nieuwe beplantingen bij aanleg van wegenis en nieuwe verkavelingen gebeuren best conform een voorafgaandelijk goedgekeurd beplantingsplan.

Hiermee rekening houdend in de definitieve versie van het RUP verleent het ANB een gunstig advies aan RUP WUG Nilleveld.

RUP Kern bebouwde kom met herziening BPA Koldam

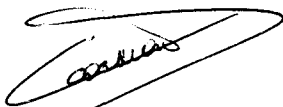
ANB ondersteunt de intentie van de gemeente om haar kern een groener karakter te bezorgen. De afbakening van groengebieden in dit RUP met een bouwverbod in het voorschrift zullen ons in ziens bijdragen tot een duurzaam behoud van de bossen aansluitend op de kern.

In de voorschriften van artikel 11 'Publieke groenruimte' en artikel 5.4.5. 'Publieke groenruimte in projectgebied' vraagt het ANB aanvullend op de maatregelen naar integrale toegankelijkheid ook de toepassing van de principes van het Harmonisch Park en Groenbeheer bij de aanleg en het beheer op te nemen. We verwijzen hier ook naar pagina 25 van de Toelichting waar voor de uitbreiding Mariën de opmaak van een inrichtingsplan en beheerplan vooropgesteld wordt.

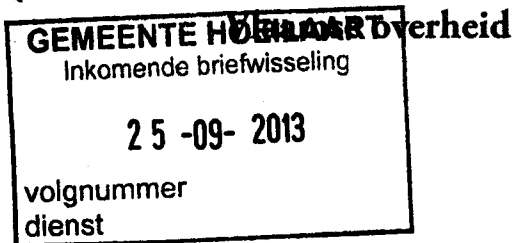
Onder voorbehoud dat aan het bovenstaande gevolg gegeven wordt in de definitieve versie verleent het ANB een gunstig advies aan het RUP Kern.

Voor de plenaire vergadering van 25/9/2013 laat het Agentschap voor Natuur en Bos zich verontschuldigen. U wordt verzocht het verslag van de plenaire vergadering te bezorgen aan de dossierbehandelaar van het agentschap.

Hoogachtend,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a large, hand-drawn oval. The signature appears to be 'Tania Coosemans'.

Tania Coosemans
Provinciaal directeur
Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Gemeente Hoeilaart
T.a.v. College van Burgemeester en Schepenen
Jan Van Ruusbroeckpark
1560 Hoeilaart

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel

uw bericht van
12.08.2013

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/RUP/13-179

bijlagen
1

vragen naar / e-mail
Sven.Vercammen@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 62 53

datum
19 september 2013

Betreft : Voorontwerp van RUP kern Hoeilaart

Geachte heer, mevrouw,

Het Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (LNE) heeft op 22 augustus uw adviesvraag ontvangen over het voorontwerp van RUP kern Hoeilaart. Dat verzoek om advies is intern verspreid bij verschillende afdelingen van LNE.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) heeft de volgende opmerkingen:

De (noodzakelijke) voorgenomen milieumaatregelen die voorgesteld zijn tijdens de screeningsprocedure, zijn onvoldoende vertaald in het RUP en het flankerende beleid. Een aantal voorgenomen aanpassingen van maatregelen naar de voorschriften zoals vermeldt op pagina 3 van de 'Nota betreffende de behandeling van de adviezen in kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kern' zijn niet terug te vinden in de stedenbouwkundige voorschriften. Geef aan hoe daarmee omgegaan is/ zal worden. Het betreft de maatregelen mbt ondergrondse constructies, de maximale afkoppeling van regenwater van gemengde rioleringsstelsels en deze mbt art. 14.3 Oeverstroken.

We wijzen u er ook op dat, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering (het openbaar onderzoek of ...), u dient na te gaan of de wijzigingen voldoende gevat zijn door de reeds gemaakte plan-m.e.r.-screening.

Als dit niet het geval is, dient u de dienst Mer te vragen om een nieuwe beslissing over de plan-MER-plicht.

Het Departement LNE raadt aan ook rekening te houden met de onderstaande aanbevelingen om het plan en zijn voorschriften milieuvriendelijker en duurzamer te maken. Het gaat daarbij onder meer over:

Duurzaam ruimte-, milieu-, en materialengebruik

Vanuit milieustandpunt moet er efficiënt omgegaan worden met ruimte, energie en materialen. De stedenbouwkundige lay-out, de bebouwingswijze en de inrichting kunnen een bijdrage leveren aan de CO₂-neutraliteit, de beperking van het energie- en materiaalgebruik en de grondinname per functionele eenheid. De onderstaande maatregelen kunnen daartoe overwogen worden.

- Bij nieuwbouw en ingrijpende verbouwingen: In nieuwe gebouwen en gebouwen die ingrijpend verbouwd worden, moet thans al of in de nabije toekomst een minimum hoeveelheid energie uit hernieuwbare energiebronnen worden gebruikt (zie het door de Vlaamse Regering gewijzigde Energiebesluit <http://www.energiesparen.be/epb/groeneenergie>).

Daarom is het vrijwel noodzakelijk om tijdig mogelijkheden te onderzoeken en ruimte te reserveren om hernieuwbare energievoorzieningen op individueel gebouwniveau en/of buurt- of bouwblokkeniveau in het plan te integreren en te stimuleren door middel van flankerend beleid en ruimtelijke voorschriften. Voor elk van deze maatregelen gelden een aantal voorwaarden om te garanderen dat het systeem voldoende hernieuwbare energie produceert (kwantitatieve voorwaarde) en dit op een efficiënte wijze doet (kwalitatieve voorwaarde). Hernieuwbare energievoorzieningen zijn bijvoorbeeld een zonneboiler, PV-installatie, biomassa, warmtepomp, stadsverwarming en -koeling en/of participatief project voor productie van hernieuwbare energie). Sommige van deze maatregelen moeten ruimtelijk optimaal ingepast kunnen worden op planniveau.

Bij kantoren, scholen, één- en meergezinswoningen moeten minimaal 10kWh hernieuwbare energie produceren per m² bruikbare vloeroppervlakte van het gebouw. Dit kan gehaald worden met één systeem of met een combinatie van verschillende hernieuwbare energiesystemen.

Men kan bijvoorbeeld via de voorschriften verplichten dat bijvoorbeeld minstens een derde van de dakoppervlakte geschikt dient te zijn voor de toepassing van zonne-energiewinning. A.d.h.v. gemeentelijke premies kunnen deze worden gestimuleerd (flankerend beleid).

- besteedt voornamelijk in de projectgebieden voldoende aandacht aan de principes van zongericht en compact bouwen, door bijvoorbeeld een compactheidsgraad van de gebouwen op te nemen in de voorschriften en door de meest warmtebehoevende vertrekken, de eventuele terras- en tuinruimte en de energiedaken zo veel mogelijk naar de zon te keren. Om de compactheidsgraad ($c = v/a$) van een gebouw optimaal te houden, is het van belang dat er een zo groot mogelijk binnenvolume (v) met een beperkt buitenvolume of warmteverliesoppervlak (a) te creëren. Daarom kan het aantal geveluitbouwen van het verwarmde beschermde volume van een wooneenheid het best beperkt worden.

- Voorzie in een groot aantal toepassingen van gemeenschappelijk ruimtegebruik zoals tuindelen, autodelen en energievoorzieningen.

- Zoek ook naar mogelijkheden en stimuleer een structurele renovatie van het sterk verouderde energie-inefficiënte woonpatrimonium. Omdat stapsgewijze individuele EPB-renovaties op lange termijn veel minder energie-efficiënt blijken te zijn dan bijvoorbeeld een groepsgewijs systeem van afbraak en heropbouw van gevels of woningen in passiefbouw of dergelijke, kan er best worden nagedacht over de mogelijke toepassing van die laatste optie. Vanuit het streven naar een compacte en duurzame nederzettingsstructuur is een heropbouw van open bebouwing naar een minimum van vier volle bouwlagen in de vorm van aaneengesloten meergezinswoningen te overwegen voor dorpskernen. Overweeg de voorschriften van artikel 4 aan te passen om dergelijke projectzones mogelijk te maken, met voldoende oog voor erfgoed. In de zones waar afbraak en heropbouw niet mogelijk zijn, en het niet om waardevol erfgoed gaat, moet de mogelijkheid bestaan om kwaliteitsvolle gevelisolatie aan de buitenzijde te voorzien. Dat kan door modulaire gevelrenovatiesystemen op locaties waar veel vergelijkbare woningen staan of door individuele renovaties.

Groen- en waterstructuur

De aanwezigheid van groen- en/of waterstructuur kan sterker vastgelegd worden in de voorschriften van het RUP. Aandachtspunten zijn:

- In daartoe geschikte ruimtes die tijdelijk on(der)benut zijn of in restruimtes kunnen kwalitatieve invullingen overwogen worden ivf natuur (tijdelijk ecologische infrastructuur) of recreatie.
- In woonlocaties grenzend aan gemeenschappelijk groene ruimte: hoge bouwdichtheden toelaten naast groenzones kan de sociale veiligheid bevorderen. Zo kunnen ook meer personen van de nabijheid van het groen en zijn visuele genotsaspecten genieten.
- Algemene groenbeheersvoorschriften (bijvoorbeeld gebaseerd op principes van harmonisch parkbeheer) kunnen opgelegd worden.
- Bij parkeerterreinen: Het is aan te bevelen minimaal één hoogstammige boom per vier tot zes parkeerplaatsen aan te planten op of rond de parkeerplaatsen.

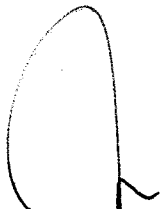
Besluit

Het advies van het Departement LNE is **gunstig, indien** er wordt tegemoetgekomen aan de bovenvermelde opmerkingen.

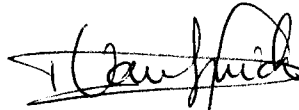
Dit advies staat los van het advies van de dienst Veiligheidsrapportering (afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid) dat u integraal als bijlage bij deze brief terug kan vinden.

Het Departement LNE verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering.

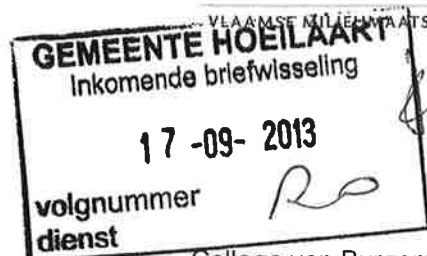
Hoogachtend,



Jean-Pierre Heirman
Secretaris-generaal
Departement LNE



Paul Van Snick
Algemeen directeur
Afdelingshoofd AMNEB



Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

College van Burgemeester en Schepenen
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

13 SEP. 2013

uw kenmerk	ons kenmerk	dossier behandeld door	contact via
RUP kern plenair	WT 2013 R 0135 ¹³⁷	Bram Vogels	b.vogels@vmm.be Tel. (02)553 21 11

Advies aanvraag ruimtelijke uitvoeringsplan "Kern"
Aanvrager: gemeentebestuur

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

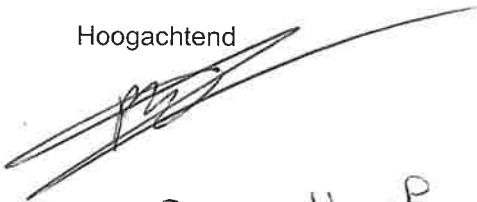
- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;



- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



i.o. Bram Vogel

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

20-09-2013volnummer
dienst

Aan het college van burgemeester en schepenen
van en te
1560 HOEILAART

uw kenmerk
RUP kern plenair

ons kenmerk
325WV020/611.1560/evd

contactpersoon
Willem Vanderweyden
016 31 36 43

Leuven
16 september 2013

RUP Hoeilaart Kern

Geacht college

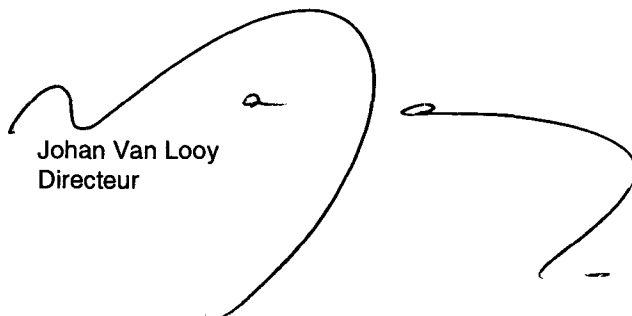
Wij verwijzen naar uw schrijven van 12 augustus 2013 over de plenaire vergadering RUP Kern Hoeilaart.

Wij hebben de toelichtingsnota aandachtig gelezen en hebben nog twee bemerkingen.

- Onder 4.3.1 'Mobiliteitsplan Hoeilaart' wordt onder punt 'Thema openbaar vervoer' (pagina 35) vermeld dat De Lijn de intentie heeft om de lus via de halte Kerk op te heffen voor lijnen 395 en 830. Ondertussen is deze intentie realiteit geworden: sinds 1 juni 2013 bedienen lijnen 395 en 830 de halte Hoeilaart - Kerk niet meer.
- Voor punt 4.3.5 'Herinrichting A. Biesmanslaan – H. Caronstraat' willen wij aandacht vragen voor het belang van deze omgeving voor het openbaar vervoer. Op deze plaats kruisen de lijnen die de relatie Hoeilaart – Overijse (395-830) bedienen met de lijnen die de relatie Hoeilaart – Brussel (343-345) verzorgen. Op die manier ontstaat er een knooppunt van waar reizigers kunnen overstappen. Wij vragen dan ook om de haltes aan het kruispunt Biesmanslaan x Caronstraat voldoende uit te rusten met schuilgelegenheid om een comfortabele overstap mogelijk te maken. Ook de wandelroutes tussen de verschillende haltes zouden aangenaam en veilig voorzien moeten worden.

Verder hebben wij geen bemerkingen over de toelichtingsnota. Gelieve ons daarom te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van woensdag 25 september om 9.00 uur.

Met vriendelijke groeten



Johan Van Looy
Directeur

Vlaamse Vervoermaatschappij

De Lijn Vlaams-Brabant

Martelarenplein 19 - 3000 Leuven - tel. 016 31 37 11 - fax 016 31 37 12

IBAN BE86 3631 0583 7750 - bic BBRUBEBB - ING 363-1058377-50

BTW BE 0242 069 537 - www.delijn.be

Bijlagen openbaar onderzoek I

- advies gecoro 08/05/2014
- advies gecoro 24/06/2014
- advies gecoro 26/08/2014

Verslag GECORO vergadering

8 mei 2014

Aanwezig: Peter Baeyens, Stefaan Bockstal, Lars De Laet, Saskia Dietz, Elie Pay, Jaak Pijpen, Jasper Stroobants, Annemie Troosters, Marjon van Moorsel en Lisa Wastiels, de leden;
Wim Laureys, Tim Vandenput, vertegenwoordigers politieke fractie;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;

Verontschuldigd: Jan Wastiels, Karlien Verhaeghe, Daan Verhaeghe en Michel Joly.

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering van 11 februari 2014
2. Opvolging
3. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'Kern'.
4. Varia

Beschikbare documenten:

De nodige documenten ter voorbereiding van de vergadering werden per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenste kon dit per mail vragen via stedenbouw@hoeilaart.be en kon dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en overloopt de agendapunten.

Besprekingen:

1. Verslag vergadering van 11 februari 2014

Stefaan Bockstal merkt op dat er tijdens de vorige vergadering, bij de bespreking van het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern', was voorgesteld om de lijst van het Bouwkundig Erfgoed eventueel aan te vullen met de serristenvilla's. De cultuurraad zou hierover om advies kunnen worden gevraagd.

Deze opmerking wordt opgenomen in het verslag.

2. Opvolging

Caroline Boers geeft een overzicht van de stand van zaken in de procedure van de verschillende RUP's:

Het RUP 'Uitbreiding scholen en Kinderdorp' is goedgekeurd door de deputatie op 20 februari 2014.

Het RUP 'Zonevreemde maneges' is goedgekeurd door de deputatie op 27 maart 2014.

Caroline Boers bedankt iedereen voor de medewerking aan deze twee dossiers. De GECORO heeft



hierin een belangrijke rol gespeeld.

Het RUP 'Woonuitbreidingsgebied Nilleveld en herbestemming serregebieden' heeft het openbaar onderzoek doorlopen, dat eindigde op 25 april. Er werden een tweetal bezwaarschriften ingediend. Deze werden samen met de adviezen van de overheden overgemaakt aan het studie bureau. De behandeling van de bewaarschriften zal op de agenda staan van de eerstvolgende vergadering van de GECORO.

Tijdens de vorige vergadering werden de bezwaarschriften op het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' besproken. Het advies van de GECORO is verwerkt in het dossier: Zo werd er een duidelijke definitie geformuleerd voor het "bouwvolume" van een woning zodat er duidelijkheid is over hoe dit berekend moet worden. Ook wordt er in de voorschriften vermeld dat, naast het garanderen van een minimale woonoppervlakte per wooneenheid van 80m² ook steeds de minimale oppervlakenormen van de VMSW dienen te worden gerespecteerd.

Het advies van de GECORO is samen met het volledige dossier voorgelegd aan de gemeenteraad en is definitief vastgesteld op 28 april 2014. Het dossier wordt momenteel klaargemaakt voor verzending naar de deputatie voor goedkeuring.

Zoals eerder al meegedeeld is het woonuitbreidingsgebied Sloesveld uit het RUP 'Woonuitbreidingsgebieden Nilleveld en Sloesveld' gehaald. De reden hiertoe is dat de gemeente bij het plenair overleg van Wonen-Vlaanderen heeft vernomen dat voor het woonuitbreidingsgebied Sloesveld in het RUP onvoldoende garanties konden worden ingebouwd dat dit woonuitbreidingsgebied in functie van doelgroepenbeleid zal worden ontwikkeld. In het RUP werd namelijk een omzetting voorgesteld van woonuitbreidingsgebied naar een vorm van woongebied. In de voorschriften kan men echter dit doelgroepenbeleid niet hard maken. Wonen-Vlaanderen zou niet de zekerheid hebben dat dit gebied niet door de private markt zou worden ontwikkeld. Een alternatief was om in de voorschriften op te nemen dat er zuiver sociale huisvesting in dit gebied gerealiseerd zou worden, wat nooit de intentie is geweest van de gemeente, rekening houdend met de reeds bestaande aangrenzende sociale woonwijk. De gemeente gelooft eerder in een sociale mix. Om die reden hebben we besloten om een woonbehoeftestudie te laten maken. De woonbehoeftestudie die destijds in 2000 was opgemaakt voor het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan was niet meer actueel. Dankzij deze studie kunnen we de woonbehoefte aantonen. Deze woonbehoeftestudie wordt aan de eerstvolgende gemeenteraad voorgelegd ter kennisgeving. Een volgende stap is de aanvraag van een principieel akkoord bij de provincie. Deze aanvraag bevat een globaal ontwikkelingsplan, een uitgebreide motivering en een fasering voor de toekomstige ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. Dit dossier is nog in opmaak en zal nog aan de gemeenteraad worden voorgelegd ter goedkeuring. Nadien kan de aanvraag bij de provincie ingediend worden. Indien de deputatie het principieel akkoord goedkeurt, dan kan dit woonuitbreidingsgebied verkaveld worden in fasen. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening voorziet dat wie een principieel akkoord aanvraagt en verkrijgt zich ook engageert om een RUP op te starten binnen de twee jaar. De woonbehoeftestudie en de aanvraag van het principieel akkoord zijn dus in feite een tussenstap om hetzelfde einddoel te bereiken.

3. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'Kern'

Ter voorbereiding van de vergadering ontvingen de leden per mailbericht een samenvatting van ingediende bezwaarschriften, zonder de identiteitsgegevens van de bezwaarindieners.

De voorzitter leidt het agendapunt in. Voor dit RUP is het zo dat er, naar aanleiding van de ingediende bezwaarschriften, aanpassingen nodig zijn waardoor de procedure voor dit RUP zal



moeten worden hernomen. Om die reden werd een overzicht bezorgd van de bezwaren, en niet de bezwaarschriften zelf. Het is niet de bedoeling namelijk om elk bezwaarschrift in detail te behandelen, maar om de grote lijnen die we terugvinden in de opmerkingen te bespreken en hierover een advies uit te brengen.

Tim Vandenput vult verder aan: Zoals aangekondigd op de hoorzitting hadden we verwacht dat er een aantal gegronde bezwaren zouden worden ingediend. We zijn vertrokken vanuit een planologische visie, en dus niet vanuit elk individueel perceel afzonderlijk. Er zijn een aantal terechte opmerkingen en bezwaren gemaakt en om die reden is er beslist om het RUP aan te passen, uiteraard in de mate van het mogelijke. Dit betekent dat we de volledige procedure moeten hernemen nadat het plan is aangepast. Het was geen wettelijke verplichting om de GECORO op dit moment advies te laten uitbrengen over de bezwaarschriften, maar we vonden het toch nodig om de GECORO zoveel mogelijk te betrekken in dit proces. Concreet is het de bedoeling om de belangrijkste opmerkingen te bespreken en van de leden te horen wat er aan het plan moet worden aangepast. Zelf hebben we die oefening reeds gemaakt en we hebben reeds een 15-tal punten genoteerd die we graag gewijzigd zien.

De gemeente zal de 39 bezwaarindieners schriftelijk per brief op de hoogte brengen dat de bezwaarschriften zullen worden meegenomen in een aangepaste versie van het RUP.

Vervolgens wordt er besloten om eerst de punten te overlopen die de gemeente graag zou aangepast zien.

Caroline Boers licht deze punten toe en duidt hierbij telkens de locatie aan op het ontwerp van bestemmingsplan.

1. De "zone voor tuinen" tegenover gemeentepark zou opnieuw omgevormd worden naar een vorm van woongebied. Het huidige plan ontnemt een aantal eigenaars de mogelijkheid om er een woning te bouwen. In deze zone zouden we maximaal 2 bouwlagen toelaten met plat dak en verplicht groendak. Niet iedereen is het er over eens dat dit specifiek een plat dak moet zijn. De idee om enkel platte daken toe te laten is om de zichten naar het gemeentepark meer open te houden.
2. De "zone voor handel en ambachten" zou vervangen worden door "wonen in de kern". De vraag wordt gesteld waarom of hoe deze zone eigenlijk in het plan is gekomen. Deze zone is een verderzetting van de typische bedrijven die nu al aanwezig zijn langs de J.B. Charlierlaan. Er is vraag naar grotere percelen voor handelszaken of kleine bedrijven. Er wordt ook gevraagd waar de nieuwe Okay zou komen, waarvan sprake is in de bezwaarschriften. Het gebouw van garage Dehenin zou gesloopt worden en hier zou de nieuwe buurtsupermarkt gebouwd worden. Op het aanpalend perceel rechts daarvan zou de parking ingericht worden.
3. De voorschriften "Wonen in de kern" moeten worden aangepast op volgend punt: Op onbebouwde percelen moeten ook vrijstaande eengezinswoningen toegelaten worden, dit in functie van de typologie in de directe omgeving. Volgens de huidige voorschriften kunnen er op onbebouwde percelen enkel eengezinswoningen in halfopen of gesloten verband worden gebouwd. Toch is het op sommige plaatsen, bijvoorbeeld aan de rand van de kern, aangewezen om ook vrijstaande woning toe te laten.
4. Serristenwoningen: Chris Verhaegen heeft in het verleden een thesis gemaakt over de serristenvilla's in Hoeilaart. Deze inventaris is recent nagekeken en bijgewerkt. De kaart waarop deze woningen zijn aangeduid maken we over aan het studiebureau. Momenteel zijn namelijk niet alle serristenwoningen aangeduid met een bolletje.
5. PG D verkleinen: Een aantal eigenaars (J. Biesmansstraat) die met hun tuinzone gedeeltelijk in het PG D vallen hebben uitdrukkelijk vermeld niet te willen meedoen in een ontwikkeling van dit binnengebied. Om deze reden zouden deze tuinzones uit het PG D gehaald worden. Het



studiebureau moet nog nagaan welke bestemming deze tuinzones gaan krijgen, woongebied of groengebied. De vraag wordt gesteld of er op de vraag van deze eigenaars moet worden ingegaan. Wellicht zullen er ooit andere eigenaars komen die eventueel wel interesse hebben. Indien de eigenaars samenwerken, dan is het ideaal, maar als ze niet overeenkomen, dan moet het PG misschien worden afgeschaft? Voor het PG A is dit wel een optie, maar er zal dan in totaliteit minder gerealiseerd kunnen worden. Voor projectgebied D ligt dit moeilijker, want het gaat om een ingesloten binnengebied. De moeilijkheid blijft dat de ontwikkeling van het projectgebied in het gedrang kan komen indien met de huidige eigenaars rekening moet worden gehouden bij de invulling van het volledige gebied.

6. PG D: In dit projectgebied wensen we maximaal 2 bouwlagen + terugspringend dakvolume toe te laten (dus geen 3 volwaardige bouwlagen), dit rekening houdend met de omliggende woningen. We vragen hierbij aan het studiebureau om na te gaan of het realistisch is om de V/T naar 1 en de B/T naar 0,4 te brengen. Zo blijft er 40% groen en 20% verharding mogelijk. De voetweg moet volledig in het RUP liggen. De grens van het RUP moet dus lichtjes opgeschoven worden.
7. Parkeernorm: In een aantal projectgebieden is opgelegd dat er 2,5 parkeerplaatsen per wooneenheid moeten worden voorzien. We vrezen echter dat dit de ontwikkeling van de projectgebieden zal hypothekeren omdat investeerders op dit punt afhaken. Daarom willen we dit verlagen naar minimum 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid, zoals ook gerealiseerd in het recent project Den Travoo. We laten de keuze aan de ontwikkelaar om meer te realiseren indien gewenst. Dit moet voor alle projectgebieden hetzelfde zijn.
8. Door het arrest dat de sociale lasten, zoals bepaald in het Decreet Grond- en Pandenbeleid, heeft vernietigd, moeten de voorschriften die hierop betrekking hebben uit het RUP gehaald worden.
9. Het kernwinkelgebied wensen we nog te verkleinen. Het PG C, de site van de Delhaize, het gedeelte van de A. Biesmanslaan tot aan het pleintje liggen al wat verder van het Gemeenteplein af en wensen uit het kernwinkelgebied te sluiten. Ook de Felix Sohiestraat enkel tot aan de parking behouden als kernwinkelgebied. Handelsruimten worden nog wel toegelaten buiten het kernwinkelgebied, maar zijn dan geen verplichting meer. Specifiek hierover wensen we het advies van GECORO en de Raad voor Lokale Economie in te winnen.
10. PG D: De toegangsweg vanaf J. Denayerstraat naar het binnengebied mag enkel toegankelijk zijn voor fietser en voetgangers, niet voor gemotoriseerd verkeer. PG D is enkel via Brusselsesteenweg toegankelijk met gemotoriseerd verkeer.
11. De zone waarin meergezinswoningen nog zullen worden toegelaten moet nog eens kritisch bekeken worden. Een voorstel kan zijn om een cirkel te trekken met als middelpunt het F. Sohieplein. Specifiek hierover wensen we het advies van GECORO in te winnen.
12. Het bouwblok tussen het gemeenschapscentrum en de H. Caronstraat telt meer dan 2 bouwlagen. De nieuwbouw langs de W. Matstraat telt 4 bouwlagen. Dit moet aangepast worden op het grafisch plan.
13. Bij meergezinswoningen stellen we voor om voor de oppervlakte van de wooneenheden een gemiddelde van 80m² op te leggen. Zowel een studio als een groter appartement is dan mogelijk, en zo ontstaat er een mix van oppervlakten. De normen van de VMSW blijven hierbij gelden als richtlijn.
14. PG C: De opgelegde rooilijn in de Koldamstraat voorziet teveel grondafstand. We willen de breedte terug aanpassen. Daarnaast stellen we voor om samen te zitten met de verschillende eigenaars binnen PG C om na te gaan wat hun toekomstplannen zijn. Er staan hier redelijk verouderde gebouwen tussen.
15. In bezwaarschrift 19 werd er een voorstel gedaan betreffende garages op straatniveau. Hier werd gesuggereerd om het verplichten van een garage te laten afhangen van de breedte van het perceel.



Na de bespreking van deze punten wordt besloten om een in een volgende vergadering eind juni een advies te formuleren over de aan te passen punten. Zo krijgen de leden nog tijd om na te denken over een aantal belangrijke keuzes.

Buiten de hoger besproken punten komen er nog een aantal andere punten aan bod.

Er wordt opgemerkt dat een woning in de Koldamstraat vlak langsheen de straat staat. Het achteruit plaatsen van de voorgevel in de toekomst zou logisch zijn om de straat de nodige breedte te geven.

Er wordt voorgesteld om eventueel het perceel waar nu de nieuwe Carrefour ingericht is mee op te nemen in het RUP: Overijsesteenweg 73. Nu valt dit er net buiten.

Peter Baeyens stuurde vóór de vergadering een mail met een vraag in verband met de herinrichting van het Gemeenteplein: Kan de parkeerstudie die werd uitgevoerd toegelicht worden, zodat de GECORO-leden een zicht kunnen krijgen op de huidige parkeerdruk?

De burgemeester licht toe dat er in september 2011 een parkeerstudie werd uitgevoerd. In totaal zijn er 163 parkeerplaatsen, waarvan 132 op het Gemeenteplein en 31 in de M. Felicéstraat. Uit de studie blijkt dat deze parkeerplaatsen vooral op piekmomenten ingenomen worden, maar dat de huidige parking op het Gemeenteplein een overcapaciteit heeft. Het aantal parkeerplaatsen kan bij de herinrichting gereduceerd worden. Het subsidiedossier voor de heraanleg van het Gemeenteplein is door minister Schauvliege geodokeurd, waardoor het voorontwerp kan verder gezet worden. Peter merkt op dat de parkeerdruk in de toekomst zal toenemen.

Er zal een systeem met bewonerskaart uitgewerkt worden voor bewoners die geen eigen standplaats hebben bij hun woning. In principe gaat het om één bewonerskaart per gezin. Er wordt gevraagd of dit betalend zal zijn. Hier kan nu nog geen antwoord op gegeven worden. Hoe dit precies geregeld zal worden moet nog verder uitgewerkt worden.

Vanaf een bezettingsgraad van 50 à 70% moet er gestuurd worden, dit wilt zeggen dat het kort en lang parkeren geregeld wordt.

Hoe lang is een RUP geldig? Wat met de bestaande gebouwen? Een RUP blijft bestaan en van toepassing zo lang het niet vervangen wordt of herzien wordt. Er is een specifiek artikel m.b.t. de bestaande vergunde (of vergund geachte) gebouwen, zie artikel 1.2 van de voorschriften. Bestaande gebouwen kunnen verbouwd en gerenoveerd worden. In geval van herbouw of nieuwbouw, dan moet de constructie conform de nieuwe voorschriften zijn.

Wordt er iets opgelegd omtrent de materiaalkeuze voor gebouwen? Dit is niet voorzien in het RUP, dus hier is volledige ontwerpvrijheid. Er blijft uiteraard steeds een stedenbouwkundige beoordeling van een aanvraag vereist binnen de procedure. Ook het aanbrengen van wijzigingen aan de voorgevels van gebouwen is nog steeds vergunningsplichtig.

Er wordt aangehaald dat er in bezwaarschrift 8 een bezwaar was tegen het ondergronds parkeren. Hierop zal niet worden ingegaan.

De bespreking van de bezwaren wordt afgerond en er wordt met de leden afgesproken dat op de volgende vergadering een concreet advies zal worden geformuleerd over de aan te passen punten. Hierbij ligt de aandacht in de eerste plaats bij de afbakening van het kernwinkelgebied,



de plaatsen waar in de toekomst nog meergezinswoningen wenselijk zijn en waar zeker niet en het parkeren in het centrum.

In verband met het parkeren in het centrum kan het nuttig zijn dat de voorzitter van de verkeerscommissie een toelichting komt geven op de GECORO.

Er wordt nog aandacht gevraagd voor het bezwaarschrift 38, ingediend door de Milieuraad. In verband met de trage wegen, die ook in een RUP worden gegoten, wordt gevraagd om de twee RUP's goed op mekaar af te stemmen. Ook de andere opmerkingen van de milieuraad moeten in het dossier verwerkt worden.

Het valt op dat de Wijndaalbeek en de Ijse niet meer zijn opgenomen in het RUP, terwijl dat wel zo was in het BPA Dorpskern. Er wordt ook verwezen naar het GNOP.

Het open leggen van de Ijse zou weinig opleveren voor de beleving ervan in het centrum omdat de Ijse zeer diep onder het straatniveau ligt. Het is wel voorzien in de plannen voor de heraanleg van de Albert Biesmanslaan dat er een waterelement wordt toegevoegd waarbij het water naar de oppervlakte wordt gebracht.

Stefaan Bockstal vindt dat er binnen de procedure van de opmaak van een RUP te weinig tijd is voorzien voor de GECORO om een advies uit te brengen.

De gemeenteraadsbeslissing met betrekking tot de voorlopige vaststelling van dit RUP zal moeten worden ingetrokken, omdat het RUP wordt aangepast.

4. Varia

///

De volgende vergadering is gepland op dinsdag 24 juni om 20u.

Einde van de vergadering: 22u30

Namens de GECORO :

De Secretaris,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen

Verslag GECORO vergadering
24 juni 2014

Aanwezig: Peter Baeyens, Stefaan Bockstal, Lars De Laet, Saskia Dietz, Jasper Stroobants, Annemie Troosters en Lisa Wastiels, de leden;
Barbara Van Acker en Marc Wauters, de plaatsvervangers;
Wim Laureys, Tim Vandenput, vertegenwoordigers politieke fractie;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;
Thomas Van den Boogaerde, studiebureau D+A Consult

Verontschuldigd: Gerard Cobbaert, Elie Pay, Jaak Pijpen, Marjon van Moorsel, Karlien Verhaeghe, Daan Verhaeghe en Michel Joly.

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering van 8 mei 2014
2. Opvolging
3. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'woonuitbreidingsgebied Nilleveld en herbestemming serregebieden'.
4. Advies over de aan te passen punten voor het RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek.
5. Varia

Beschikbare documenten:

De nodige documenten ter voorbereiding van de vergadering werden per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenste kon dit per mail vragen via stedenbouw@hoeilaart.be en kon dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en overloopt de agendapunten.

Besprekingen:

1. Verslag vergadering van 8 mei 2014

Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Opvolging

Aangezien we tijdens de vorige vergadering de behandeling van het RUP Kern nog niet hebben kunnen afronden, en er deze vergadering mee doorgaan, is er verder geen opvolging te melden.

Stefaan merkt op dat op de gemeentelijke website de laatste versie, dus de goedgekeurde versie, van het RUP 'Uitbreiding scholen en Kinderdorp' en van het RUP 'Zonevreemde maneges' nog niet



beschikbaar is. Dit zal door Caroline nagekeken worden. Zij zal de recentste bestanden doorgeven aan de websitebeheerder.

3. Behandeling van de bezwaarschriften n.a.v. het openbaar onderzoek voor het RUP 'woonuitbreidingsgebied Nilleveld en herbestemming serregebieden'

Ter voorbereiding van de vergadering ontvingen de leden en plaatsvervangers per mailbericht de adviezen en ingediende bezwaarschriften, zonder de identiteitsgegevens van de bezwaarindieners, alsook een samenvatting van de bezwaren met voorstel van behandeling van de bezwaarschriften, voorbereid door het studiebureau. Het volledige dossier van het RUP is raadpleegbaar op de gemeentelijke website.

Thomas Van den Boogaerde van het studiebureau D+A Consult is aanwezig om de verschillende adviezen en bezwaren toe te lichten zoals voorbereid in tabelvorm.

Bespreking:

Bij het advies van de provincie Vlaams-Brabant stel de GECORO voor om, indien nodig, een afzonderlijk RUP voor de groene binnengebieden op te maken. Zo kan alles tot één geheel worden gebracht.

Bij het bezwaarschrift B over het RUP Nilleveld wordt een minimale breedte gevraagd voor de visuele groenbuffer tussen het woongebied en het toekomstige sport- en recreatiegebied. Bij de behandeling wordt toegelicht dat er hier een buffer met een breedte van 3m is voorzien. Dit is inderdaad aangeduid op plan. De GECORO stelt voor om dit ook op te nemen in de voorschriften, zodat het duidelijk is zowel op plan als in de voorschriften.

Thomas Van den Boogaerde verlaat het lokaal.

De tekst in de tabel wordt aangepast in functie van bovenstaande opmerkingen. Het advies van de GECORO voor dit dossier zal bestaan uit de gecorrigeerde versie van de tabel.

4. Advies over de aan te passen punten voor het RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek.

Tijdens de vorige vergadering werd met de leden afgesproken dat op deze vergadering een advies zal worden geformuleerd over de aan te passen punten. Hierbij ligt de aandacht in de eerste plaats bij de afbakening van het kernwinkelgebied, de plaatsen waar in de toekomst nog meer gezinswoningen wenselijk zijn en waar zeker niet, de bouwhoogte en het parkeren in het centrum.

a) Afbakening kernwinkelgebied (KWG)

- Felix Sohiestraat: Het KWG aan één zijde van de straat tot aan de parking (eerste inrit). Het KWG weglaten aan de andere zijde vanaf de sociale woningen.
- Albert Biesmanslaan: Het KWG behouden tot aan het pleintje. Het KWG weglaten ter hoogte van projectgebied C en ter hoogte van de Delhaize.
- Kerkstraat: Het KWG weglaten ter hoogte van de Commerce.
- Marcel Felicéstraat: Volledig te behouden als KWG.



Er wordt nog een discussie gehouden over de Henri Caronstraat, namelijk het gedeelte vanaf de W. Eggerickxstraat. Marc merkt op de handelszaken het moeilijk hebben in deze straat. Ze liggen te ver afgelegen van het centrum (gemeenteplein). Ook het parkeren in deze omgeving is moeilijk. De vroegere parking in de E. Vandenbroeckstraat op de terreinen van de huisvestingsmaatschappij is weggefallen door het nieuwbouwproject.

Anderzijds wordt opgemerkt dat er voorontwerpplannen zijn om de A. Biesmanslaan te gaan herinrichten. De problematiek van de hoofdverbinding die de gemeente in twee delen snijdt zou hiermee aangepakt moeten worden. De uitvoering zal wel nog een tijd op zich laten wachten omdat de herinrichting van het Gemeenteplein nu eerst aan de beurt is.

Dit deel van de Henri Caronstraat blijft behouden als kernwinkelgebied.

b) Meergezinswoningen

De Vlaamse studiedienst berekende voor Vlaanderen een aangroei van de bevolking van ongeveer 7%. Voor Hoeilaart bedraagt dit iets meer dan 4%.

We zouden de oefening moeten maken hoeveel meergezinswoningen er nu, volgens het Algemeen Plan van Aanleg, kunnen gerealiseerd worden in de kern van Hoeilaart en hoeveel er reeds gerealiseerd zijn. Deze vraag zal doorgegeven worden aan het studie bureau.

Vervolgens is een discussie mogelijk op basis van concrete cijfers.

Op een volgend woonoverleg kunnen alternatieve vormen van samenwonen besproken worden.

c) Bouwhoogte

- Voor het bouwblok tussen de H. Caronstraat en het gemeenschapscentrum (waarin o.a. de KBC is gevestigd) zijn maximaal 2 bouwlagen voorzien. Dit dient te worden aangepast naar 3 bouwlagen.
- Op de hoek van de Koldamstraat met de E. Vandenbroeckstraat moet de dakvorm aangepast worden van hellende daken naar platte daken als verplichting. Het maximaal aantal bouwlagen blijft vier.
- Voor het bouwblok dat aansluit op projectgebied A dient het maximaal aantal bouwlagen teruggebracht van 4 naar 3 en dient de dakvorm te worden aangepast naar hellende daken als verplichting. Het projectgebied A dient hierop te worden afgestemd.
- Voor het bouwblok op de hoek van de W. Matstraat met de R. Lauwersstraat dient het toegelaten aantal bouwlagen naar 3 te worden gebracht met platte daken als verplichting.
- Op de hoek van de V. Mertensstraat met de J. Denayerstraat (bouwproject Matexi) dient het aantal bouwlagen teruggebracht te worden naar maximaal twee.

d) Parkeren

In verband met het parkeren in het centrum wordt de voorzitter van de verkeerscommissie uitgenodigd om een toelichting te komen geven op de volgende vergadering.

Dit onderdeel zal dus pas in de volgende vergadering behandeld worden.



5. Varia

Stefaan vraagt of de aanhogingen die werden uitgevoerd tussen de verkaveling Het Leen en de spoorweg vergund zijn en of dit definitief is.

Deze aanhogingen zijn niet definitief. Dit perceel is in eigendom van de spoorwegen en in de vergunning is een tijdelijke stockage van grond voorzien tijdens de spoorwegenwerken, die nog lang niet zijn afgerond.

Het RUP 'Woonuitbreidingsgebied Nilleveld' voorziet voor dit terrein een nieuwe bestemming, namelijk sport en recreatie. Het RUP is nog niet goedgekeurd. In de voorliggende voorschriften is voorzien dat er nivelleringsmogelijk zijn in functie van de toekomstige inrichting van deze terreinen.

De volgende vergadering is gepland op dinsdag 26 augustus om 20u.

Einde van de vergadering: 22u30

Namens de GECORO :

De Secretaris,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen

Verslag GECORO vergadering
26 augustus 2014

Aanwezig: Peter Baeyens, Stefaan Bockstal, Lars De Laet, Saskia Dietz, Elie Pay, Jaak Pijpen en Annemie Troosters, de leden;
Wim Laureys, vertegenwoordiger politieke fractie;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;
Els Van Lier, studiebureau D+A Consult

Verontschuldigd: Gerard Cobbaert, Jasper Stroobants, Marjon van Moorsel, Karlien Verhaeghe, Barbara Van Acker, Tim Vandenput en Michel Joly.

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering van 24 juni 2014
2. Opvolging
3. Advies op voorontwerp RUP 'Trage wegen', met toelichting door studiebureau D+A Consult
4. Advies over de aan te passen punten voor het RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek.
5. Varia

Beschikbare documenten:

De nodige documenten ter voorbereiding van de vergadering werden per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenste kon dit per mail vragen via stedenbouw@hoeilaart.be en kon dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 20u00 en wenst eerst nog iets te zeggen over de vorige vergadering. Tijdens de vergadering werd er door één van de leden teveel uitgeweid over een deel van het kernwinkelgebied ter hoogte van de H. Caronstraat, terwijl deze persoon daar zelf een handelszaak heeft. Dit kan in principe niet, omdat de GECORO zich dient uit te spreken over het algemeen belang. Persoonlijke belangen kunnen hier niet aan bod komen. Hetzelfde geldt voor wat betreft communicatie. Alles wat besproken wordt tijdens de vergaderingen wordt in principe niet naar buiten gebracht. Indien dat wel gebeurt, dan is er geen vertrouwen meer. Dit staat trouwens telkens vermeld op het agendaoverzicht van elke vergadering. De communicatie verloopt via het verslag van de vergadering en de geformuleerde adviezen. Indien toch anders dient gecommuniceerd dat zal dit uitsluitend zijn via de secretaris of de voorzitter die namens de GECORO spreken. De voorzitter hoopt dat er hiermee rekening zal worden gehouden in de toekomst.

Besprekingen:

1. Verslag vergadering van 24 juni 2014

Annemie verwijst naar de behandeling van het agendapunt over RUP 'woonuitbreidingsgebied Nilleveld en herbestemming serregebieden'. In de tabel op p 2 wordt in gegaan op een opmerking



van de provincie m.b.t. de bouwhoogte en de toepassing van de 45° regel. Hier staat het volgende: "Er is geen tegenstrijdigheid tussen de maximale **bouwhoogte** van 7 m en de gevelvlakken hoger dan 10 m die moeten de 45°regel respecteren. Boven de 7 m impliceert dit dat het bouwvolume boven de 7 m uitsluitend gerealiseerd kan worden binnen de 45°regel."

Wat wordt hiermee juist bedoeld? Hiermee wordt bedoeld dat gevelvlakken die hoger zijn dan 7m moeten voldoen aan de 45° regel, namelijk indien het gevelvlak hoger is dan 7m, dan moet de afstand tot de perceelsgrens minstens even groot zijn. Het klopt dat dit vreemd geformuleerd is. *In de voorschriften is dit als volgt geformuleerd: " Bouwhoogte: maximaal 7 m tot de kroonlijst of afgewerkte dakrand, gemeten vanaf het afgewerkt vloerpeil van de eerste woonlaag (gelijkgesteld aan gelijkvloerse verdieping)". Het is dus best mogelijk dat er een gevelvlak van meer dan 7m hoogte kan ontstaan in geval van hellende terreinen (wanneer een deel van de kelderverdieping boven de grond uit komt). In dit geval moet de 45° regel toegepast worden.*

Het verslag wordt verder goedgekeurd.

2. Opvolging

Het RUP 'Opsplitsen grote woningen buiten de kern' is goedgekeurd door de deputatie op 26 juni 2014. De goedgekeurde versie kan iedereen terug vinden op de gemeentelijke website.

Tijdens de vorige vergadering heeft de GECORO advies gegeven op de ingediende bezwaarschriften m.b.t. het RUP 'woonuitbreidingsgebied Nilleveld en herbestemming serregebieden'. Dit advies is door het studiebureau verwerkt en het ontwerp van RUP zal aan de gemeenteraad van 29 september 2014 voorgelegd worden voor definitieve vaststelling.

Voor wat betreft het RUP 'Kern' zijn we nog niet klaar, en werken we het advies deze vergadering verder af.

3. Advies op voorontwerp RUP 'Trage wegen', met toelichting door studiebureau D+A Consult

Ter voorbereiding van de vergadering ontvingen de leden en plaatsvervangers per mailbericht het voorontwerpdossier van het RUP 'Trage wegen'.

Els van Lier van het studiebureau D+A Consult is aanwezig om het voorontwerp toe te lichten: in eerste instantie wordt de procedure uitgelegd en stand van zaken, en vervolgens de methodiek. Er zijn een aantal bestaande trage wegen, al dan niet in de Atlas der buurwegen opgenomen. Het doel is om een gewenst netwerk vast te leggen en na te gaan welke trage wegen we graag willen behouden. In een eerste stap is er een globale visie ontwikkeld door een werkgroep. In een tweede stap is de juridische toestand nagekeken: Wat zijn de planologische bestemmingen? In een derde stap is nagegaan welke trage wegen in het RUP moeten worden opgenomen.

Bespreking:

Chris stelt zich de vraag hoeveel km aan trage wegen we nu hebben en hoeveel km erbij komt. Het is moeilijk om een overzicht te krijgen van het gehele netwerk. Waarom zouden er op de wegen voor voetgangers geen verlichting worden voorzien en op die voor de fietsers wel? Is het niet beter om te focussen op het verbeteren en onderhouden van de bestaande trage wegen? In geval van gemengd verkeer van voetgangers en fietsers, dan moet er zeker nagedacht worden over de nodige veiligheidsmaatregelen.

Els licht toe dat het gaat om een visie op lange termijn. Het is niet de bedoeling om de

Cursief = na de vergadering toegevoegd



voorgestelde trage wegen allemaal in één keer te realiseren, maar wel om een plan te hebben dat geleidelijk aan over de jaren heen kan gerealiseerd worden.

Is de staat van de bestaande trage wegen meegenomen in dit dossier? Neen, dit is niet het geval. Hoe zijn deze nieuwe wegen gekozen? Dit voorontwerp vloeit voort uit de werkgroep trage wegen, waar Stefaan deel van uitmaakt. De bestaande trage wegen zijn in kaart gebracht en vervolgens zijn er een aantal nieuwe verbindingen voorgesteld. Er waren een drietal gewenste wegen die uit het GNOP komen. Daarvan is er slechts één gerealiseerd tot nu toe.

Het voorontwerp van RUP komt zeer ambitieus over. Anderzijds wordt gesteld dat het niet aan de GECORO is om zich hierover uit te spreken. Het is tenslotte een beslissing van het bestuur.

I.v.m. het al dan niet verlichten van de trage wegen is er enerzijds de veiligheid maar anderzijds kan dit ook storend zijn bijvoorbeeld in natuurgebied. Best laten de voorschriften hier wat speling toe in functie van de ligging van de trage weg.

Annemie stelt voor om een onderscheid te maken tussen een functionele en een recreatieve trage weg.

Stefaan stelt voor om in de mate van het mogelijke eilandjes te voorzien op het einde van een trage weg, daar waar deze een straat kruist.

Er wordt algemeen voorgesteld om de trage wegen onder te verdelen in een indicatief gedeelte en een bindend gedeelte. Dit wordt voorgesteld om te voorkomen dat enorm veel bezwaarschriften stuk voor stuk dienen verwerkt en beantwoord. Het indicatief gedeelte geeft dan een beeld van de globale visie. Het bindend gedeelte gaat dan enkel over de te realiseren trage wegen met een vast tracé.

Peter haalt aan dat ook toegankelijkheid moet aan bod komen: materiaalkeuze, hellingen,...

Stefaan merkt op dat vandaag in de praktijk een aantal trage wegen gedeeltelijk gebruikt worden als toegang naar de garage die verderop langs de trage weg gelegen is. Moet er hierover iets in de voorschriften opgenomen worden? Het is van belang voor deze eigenaars dat zij deze weg plaatselijk met gemotoriseerd verkeer mogen blijven gebruiken. Misschien best in de voorschriften verwijzen naar bestaande vergunde constructies die toegankelijk moeten blijven.

Els Van Lier verlaat het lokaal.

4. Advies over de aan te passen punten voor het RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek.

Tijdens de vorige vergadering werden reeds een aantal aan te passen punten besproken, namelijk de afbakening van het kernwinkelgebied, de plaatsen waar in de toekomst nog meergezinswoningen wenselijk zijn en waar zeker niet en de toegelaten bouwhoogte. Het parkeren in het centrum kwam nog niet aan bod, en wordt nu besproken.

De voorzitter van de verkeerscommissie werd uitgenodigd, maar kan helaas niet aanwezig zijn op deze vergadering. Daarom heeft de administratie het verslag van de verkeerscommissie van 14 mei 2014 opgevraagd. Caroline Boers vat het advies van de verkeerscommissie met betrekking



tot het parkeerplan samen:

Er werd een voorstel uitgewerkt met twee regimes:

In de blauwe zone wordt er geparkeerd met parkeerschijf voor een tijdsduur van maximaal 3 uur. Langdurig parkeren is onbeperkt in de tijd.

Blauwe zone: Gemeenteplein, Mariënparking, Marcel Felicéstraat, Felix Sohiestraat, H. Caronstraat.

Onbeperkt parkeren: Felix Sohieparking, aan de sporthal, Baron de Man d'Attenrodestraat, Lindekeplein, J.B. Charlierlaan, A. Biesmanslaan, Overijsesteenweg, Rode Kruisstraat, D. Vandervaerenstraat, vakken in verschillende straten, en tenslotte aan het gemeentehuis met uitzondering de 4 parkeerplaatsen voor de dienst burgerlijke stand (regime maximaal 1 uur).

Voor bewoners van straten waar beperkt parkeren van toepassing is, wordt er voorgesteld om een bewonerskaart te voorzien, die wordt toegekend onder bepaalde voorwaarden. De commissie stelde voor om in eerste instantie nog geen bewonerskaart in te voeren. Anders blijft het probleem dat parkeerplaatsen op bv. het gemeenteplein permanent in beslag genomen worden door langdurig parkeren door bewoners terwijl ze ook makkelijk terecht kunnen in de zones voor langdurig parkeren.

De essentie is dat er tijdens de openingsuren van de winkels maximale ruimte moet zijn om te parkeren. Het systeem moet duidelijk en eenvoudig zijn. De politie speelt een belangrijke rol in het controleren van de toepassing van het parkeerplan.

Dit advies van de verkeerscommissie van 14 mei 2014 is voorgelegd aan de Raad Lokale Economie. De RLE gaat akkoord met het voorstel van de verkeerscommissie.

Ook de GECORO gaat akkoord met dit voorstel van parkeerplan.

Stefaan wenst nog terug te komen op het feit dat de contouren van het RUP 'kern' ruimer zijn genomen dan de kern op het APA van Hoeilaart. Dit is al eerder besproken.

Caroline licht toe dat dit in eerste instantie is gedaan om o.a. een projectgebied volledig te kunnen aanduiden. Op andere plaatsen is de logica van bestaande perceelsgrenzen gevolgd. Stefaan merkt op dat er dan bijvoorbeeld in de J. Biesmansstraat na de goedkeuring van het RUP rijwoningen mogelijk worden, terwijl dit volgens het geldende APA niet kan.

Dat klopt inderdaad, maar na de goedkeuring van het RUP zullen er in het algemeen veel minder wooneenheden mogelijk zijn doordat er slechts op beperkte plaatsen nog meergezinswoningen mogelijk zullen zijn, terwijl dit nu wel overal kan in de kern. De verstedelijkingsdruk zal dus afnemen en er zullen in totaal minder wooneenheden gerealiseerd kunnen worden.

Lars verwijst naar een eerdere vraag naar wat cijfermateriaal: hoeveel meergezinswoningen zijn er nu, hoeveel kunnen er volgens het APA gebouwd worden, en hoeveel kunnen er nog gebouwd worden na goedkeuring van het RUP? Wat zijn de uitdagingen, wat zijn de trends?

De GECORO wenst dit als opdracht door te geven aan het studiebureau bij de herziening van het plan.

Annemie vraagt aandacht voor inbreidingsprojecten in combinatie met groene ruimte. Dit is hetgeen er wordt voorzien in de projectgebieden.

Het bestuur zou het voorontwerpplan voor de heraanleg van het Gemeenteplein aan de GECORO willen voorleggen in de loop van november. Het studiebureau Forma Nova zal de plannen komen toelichten.



5. Varia

///

De niet-stemgerechtigde leden verlaten het lokaal. De leden gaan over tot beraadslaging en adviesvorming.

Advies op voorontwerp RUP 'Trage wegen'

1. Er wordt algemeen voorgesteld om de trage wegen onder te verdelen in een indicatief gedeelte en een bindend gedeelte. Het indicatief gedeelte geeft dan een beeld van de globale visie. Het bindend gedeelte gaat dan enkel over de te realiseren trage wegen met een vastliggend tracé.
2. Verlichting van trage wegen: Best laten de voorschriften hier wat speling toe in functie van de ligging van de trage weg.
3. Aanleg van trage wegen in geval van gemengd gebruik door fietsers én voetgangers: veiligheidmaatregelen zijn nodig.
4. Bestaande trage wegen als vergund en aanvaard te beschouwen (ook indien nu gedeeltelijk gebruik door gemotoriseerd vervoer) door in de voorschriften te verwijzen naar bestaande vergunde constructies die toegankelijk moeten blijven.
5. Een maximale breedte van 3m voor voetgangerswegen wordt in vraag gesteld.
6. Het plan is moeilijk leesbaar, het overzicht is zoek. De link met de andere RUP's is belangrijk.
7. Aandacht besteden aan toegankelijkheid: materiaalkeuze, hellingen,...

Advies op het voorontwerp RUP 'Kern'

1. Parkeerplan zoals voorgelegd op de verkeerscommissie van 14 mei 2014: akkoord
2. Opdracht voor studie bureau: hoeveel meergezinswoningen zijn er nu, hoeveel kunnen er volgens het APA gebouwd worden, en hoeveel kunnen er nog gebouwd worden na goedkeuring van het RUP? Wat zijn de uitdagingen, wat zijn de trends?
3. Aandacht voor inbreidingsprojecten in combinatie met groene ruimte.

Er wordt voorlopig nog geen volgende vergadering vastgelegd.

Einde van de vergadering: 22u25

Namens de GECORO :

De Secretaris,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen

Cursief = na de vergadering toegevoegd

Advies GECORO vergadering
26 augustus 2014

Aanwezig: Peter Baeyens, Stefaan Bockstal, Lars De Laet, Saskia Dietz, Elie Pay, Jaak Pijpen en Annemie Troosters, de leden;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;

Verontschuldigd: Gerard Cobbaert, Jasper Stroobants, Marjon van Moorsel, Karlien Verhaeghe, Barbara Van Acker.

Onderwerp:

Advies over de aan te passen punten voor het RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek

Advies gevraagd door:

Het college van burgemeester en schepenen

Advies

1. Parkeerplan zoals voorgelegd op de verkeerscommissie van 14 mei 2014: akkoord
2. Opdracht voor studiebureau: hoeveel meergezinswoningen zijn er nu, hoeveel kunnen er volgens het APA gebouwd worden, en hoeveel kunnen er nog gebouwd worden na goedkeuring van het RUP? Wat zijn de uitdagingen, wat zijn de trends?
3. Aandacht voor inbreidingsprojecten in combinatie met groene ruimte.

Namens de GECORO :

De Secretaris,



Caroline Boers

De Voorzitter,



Chris Verhaegen

directie ruimte
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Joke Van Campenhout/ Els Van Loon
Tel/Fax 016/ 26 75 66 / 016/ 26 75 85
E-mail Joke.vancampenhout@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2013137
Ons kenmerk IST-RO-RUP-HLT-140127-Kern-advies oo aan gecoro



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven



AANGETEKENDE MET ONTVANGSTBEWIJS

Aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening
van de gemeente Hoeilaart
Jan Van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

28 -01- 2014

Geachte,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' - advies openbaar onderzoek

Als bijlage vindt u het besluit van de deputatie van 23 januari 2014 inzake het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' te Hoeilaart.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Directie ruimte

Dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Joke Van Campenhout/ Els Van Loon
 Tel/Fax 016 26 75 66 / 016 26 75 85
 E-mail joke.vancampenhout@vlaamsbrabant.be
 Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HLT-140113-Kern-advies oo
 Datum 13 januari 2014
 Dossiernummer RUP-2013137
 Bedrag
 Begrotingsartikel
 Juridische basis



BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

I. GEGEVEN

De gemeente Hoeilaart organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 25 september 2013, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern'. De gemeenteraad heeft in zitting van 25 november 2013 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek loopt van 11 december 2013 tot en met 8 februari 2014. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

III. BESPREKING

Situering

In het algemeen plan van aanleg van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend. Deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Als basis voor het plan wordt het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' genomen. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit bijzonder plan van aanleg zoals de projectzones, de bepalingen rond bouwen en woonlagen, het re-integreren van de IJse... uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom in de vorm van een flexibel gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied omvat de volledige 'kern van de bebouwde kom' zoals opgenomen op het algemeen plan van aanleg. Op een aantal plaatsen wordt het gebied uitgebreid om een logische afbakening te bekomen. Naast het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' is ook dit voor 'Koldam' begrepen binnen de afbakening.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open

karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De kernen van de Open Schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek; het voorzieningenniveau van deze kernen zal meer worden afgestemd op recreanten.

De gemeente Hoeilaart werd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als deel uitmakend van het bebouwd perifeer landschap. Hier beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of gewenst is, en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

Het ontwerp van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' heeft het versterken en verdichten van de kern als doel. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de groenstructuur en langzaam verkeersverbindingen. Het voorliggend ontwerp sluit hierdoor aan bij de uitgangspunten opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart.

De doelstelling om het centrum verder uit te bouwen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht en het archeologisch patrimonium, past binnen de ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het richtinggevend deel voor de bebouwde ruimte. Ook het fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk wordt in de plannen ingeschreven.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties

Op basis van de plenaire vergadering werden de ontwikkelingsopties verder onderbouwd binnen de toelichtingsnota en verder vertaald in de voorschriften.

Bijkomende opmerking:

Het indicatief schetsontwerp 7.1 dient nog aangepast te worden aan de beslissing om de zone voor tuinen langs de J.B. Charlierlaan uit te breiden. In deze zone werd hier nog nieuwe bebouwing ingetekend.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie,

IV. BESLUIT

Enig artikel

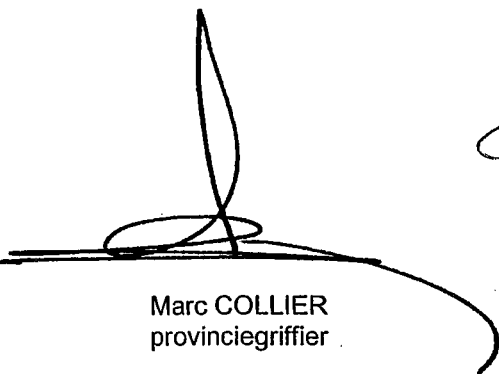
Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' te Hoeilaart, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 25 november 2013, is niet in tegenstrijd met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en wordt gunstig geadviseerd, op voorwaarde dat rekening gehouden wordt met bovenstaande opmerking.

Leuven, 23 januari 2014

Aanwezig:

Lodewijk DE WITTE, voorzitter;
Monique SWINNEN, Julien DEKEYSER, Karin JIROFLÉE,
Tom DEHAENE, Luc ROBIJNS en Walter ZELDERLOO, leden;
Marc COLLIER, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc COLLIER
provinciegriffier

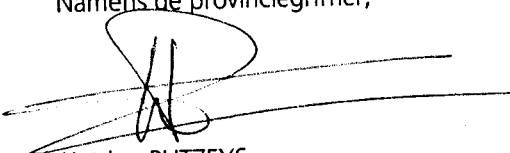


Julien DEKEYSER
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk DE WITTE
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Bijlagen Plenaire vergadering II

- verslag plenaire vergadering
- adviezen instanties

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

Datum: 12 januari 2015
Opdrachtgever: gemeente Hoeilaart
Dossier: RUP Kern
Locatie: Hoeilaart gemeentehuis

Partijen en aanwezigheden

A	V	S	Bestuur/instantie	Naam / functie	Tel / gsm	E-mailadres
x			Ruimte Vlaanderen	Roland Nackaerts	016/66 58 70	Roland.nackaerts@rwo.vlaanderen.be
x			Gemeente Hoeilaart	Adriaan Pardon	0498/72 57 33	Adriaan.pardon@hoeilaart.be
x			Gemeente Hoeilaart	Tim Vandeput - Burgemeester	-	Tim.vandeput@hoeilaart.be
x			D+A Consult	Ann Lambrechts	02/371 02 54	Ann.lambrechts@daconsult.be
x			D+A Consult	Thomas Van den Boogaerde	02/371 02 58	Thomas.vandenboogaerde@daconsult.be
		x	Gecoro Hoeilaart	-	-	-
		x	Provincie Vlaams-Brabant	Hans Janssens	-	Hans.janssens@vlaamsbrabant.be
	x	x	Wonen Vlaanderen	Bruno Depondt	016/66 59 46	Bruno.depondt@rwo.vlaanderen.be
	x	x	ANB	-	-	-
		x	Onroerend Erfgoed	Kristin Van den Abbeele	-	-

A: aanwezig | V: verontschuldigd | S: schriftelijk advies

Resultaten van de plenaire vergadering

A. Verwelkoming

De genodigden, aanwezigen en verontschuldigten worden overlopen.

De Burgemeester geeft aan de aanwezige genodigden een korte inleiding in verband met het verloop van het ontwerpproces van het RUP. Hierbij wordt aangegeven dat het RUP opnieuw naar de fase plenaire vergadering wordt gebracht ingevolge de bezwaren die werden ingediend bij het eerste openbaar onderzoek. De gemeente heeft namelijk besloten om op diverse bezwaren in te gaan. De aanpassingen in het plan zijn van dien aard dat een nieuwe plenaire vergadering aangewezen is.

De gemeente heeft bij de opmaak van het nieuwe ontwerp uitgebreid overlegd met verschillende partijen die bij belangrijke planopties betrokken waren evenals met de bevolking in het algemeen. Vervolgens werd het dossier bijgestuurd tot het huidige resultaat. Hierbij is in het bijzonder aandacht gegaan naar het betrekken van de eigenaars van de verschillende projectgebieden in het plan. Deze projectgebieden hebben een belangrijke ruimtelijke impact op de kern van Hoeilaart.

Het RUP wil vooral inzetten op kernversterking in het centrum van de kern van Hoeilaart (rond het gemeenteplein) en van daaruit de densiteit afbouwen naar de rand van de kern.

B. Adviezen van de aanwezige partijen

Ruimte Vlaanderen

Voor het agentschap Ruimte Vlaanderen past het RUP binnen de planopties van het ruimtelijk structuurplan. Het agentschap heeft een aantal opmerkingen in verband met de voorschriften. De opmerking zijn vooral in functie van de latere vergunningsfase van belang.

- Binnen het art. 4.2 wonen in de kern wordt aangegeven dat er een minimale gemiddelde woonoppervlakte van 80m²/wooneenheid in elk bouwproject dient te worden voorzien. De minimale gemiddelde woonoppervlakte moet beter gedefinieerd worden. Het is hierbij niet duidelijk of die gaat over netto of bruto oppervlakte.

Er zal bijkomend worden aangegeven dat het gaat om netto woonoppervlakte. Hierbij zal duidelijk worden gemaakt dat het moet gaan om de bruikbare woonruimte.

- Binnen het art. 4.3 wonen moet worden toegevoegd dat enkel de bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen worden behouden, verbouwd en herbouwd. Momenteel wordt enkel gesproken van bestaande meergezinswoningen. Tevens dient best te worden toegevoegd aan de voorschriften dat bij verbouwen en/of herbouwen het aantal vergunde entiteiten niet mag veranderen.

De ontwerper geeft aan dat dit zal worden toegevoegd aan de voorschriften.

Er wordt verder eveneens opgemerkt dat bij herbouw van vergunde meergezinswoningen in de zone art 4.3 wonen, de parkeernormen voor meergezinswoningen uit het art. 4.2 Wonen in de kern moeten gelden. Op deze manier wordt het parkeerprobleem bij herbouw deels aangepakt. Het element herbouw zal ook worden toegevoegd aan de voorschriften.

De vergadering stemt hiermee in. Deze bepaling zal worden meegenomen in de voorschriften.

Er wordt verder door de Burgemeester opgemerkt dat de twee percelen gelegen aan het gemeenteplein op de hoek van de Jolystraat/Kerkstraat in het gebied wonen in de kern moeten worden opgenomen aangezien alle overige woningen aan het plein zijn opgenomen in deze zone.

De vergadering stemt hiermee in en het plan zal in deze zin worden aangepast.

- Ter hoogte van de H. Caronstraat is een arcering aanwezig in het kernwinkelgebied waar verder niets over wordt gemeld.

De ontwerper geeft aan dat dit een materiële fout is. De arcering zal worden verwijderd van het grafisch plan.

- In de voorschriften wordt in kader van het verlenen van vergunningen nog te weinig rekening gehouden met het sterk hellende reliëf in Hoeilaart. De voorschriften zullen worden aangepast met verduidelijkende voorbeelden goedgekeurd door Ruimte Vlaanderen (Roland Nackaerts).

De ontwerper geeft aan dat er reeds een aantal schetsen en aangepaste voorschriften werden voorzien in verband met het bouwen in de helling. De voorbeelden die zullen worden overgemaakt zullen zeker worden meegenomen in functie van het verbeteren van de kwaliteit.

C. Overlopen van de schriftelijke adviezen

Provincie Vlaams-Brabant

De provincie geeft aan dat de planprincipes van het RUP positief worden beoordeeld. De provincie wenst een aantal bijkomende opmerkingen te maken in verband met het huidige voorliggend RUP.

- Binnen de afbakening van het kernwinkelgebied in het RUP worden een aantal bijkomende mogelijkheden voorzien voor het inrichten van handelsruimtes. Deze bijkomende mogelijkheden zijn echter in strijd met de opgelegde nevenbestemming in de onderliggende zone. Er dient te worden aangegeven dat binnen het kernwinkelgebied de nevenbestemmingen uit art 4 vervallen indien ze strijdig zijn met de voorschriften uit het kernwinkelgebied.

De vergadering gaat akkoord met deze opmerking. De voorschriften zullen in deze zin worden aangepast zodat duidelijk wordt dat de inrichting van handelszaken binnen het kernwinkelgebied als een bijkomende mogelijkheid geldt. In dit geval zal geen rekening moeten worden gehouden met de beperkingen in oppervlakte van de nevenbestemmingen.

Er wordt tevens opgemerkt dat binnen de nevenbestemmingen van het art. 4. 'voor het wonen niet hinderlijke kmo's en ambachten' bijkomend moeten worden toegelaten.

Dit zal eveneens worden aangepast.

- Er wordt eveneens gevraagd om het BSO en de aantallen sociale woningen in de kern te specificeren en toe te voegen in de toelichtingsnota.

De vergadering concludeert dat het woonoverleg hiertoe het juiste instrument is. Een RUP heeft niet tot doel om het volledige woonbeleid op te nemen. De vergadering verwijst ook naar het gunstig advies ter zake van Wonen Vlaanderen.

Wonen Vlaanderen

Aangezien er is tegemoet gekomen aan de opmerking van Wonen Vlaanderen ten opzichte van het vorig ontwerp RUP wordt het dossier gunstig geëvalueerd. Wonen Vlaanderen heeft verder geen opmerkingen.

ANB

Verontschuldigt zich en geeft verder geen advies

Gecoro

- De gecoro vraagt om alle wegen inclusief voetwegen om te zetten in een artikel openbare wegenis.

De vergadering volgt de redenering van de gecoro niet en wil een duidelijk onderscheid tussen trage wegen en overige openbare wegenis behouden. Al deze voorschriften vallen nu reeds gezamenlijk onder openbaar domein. Om ook grafisch duidelijk te maken dat de verschillende voetwegen eveneens onder de categorie openbaar domein horen zal het hoofdartikel 'Openbaar domein' ook in de legende van het grafisch plan worden toegevoegd.

- De gecoro vraagt om de ljse en een mogelijk herlegging van de ljse over de groene parking op te nemen in het plan.

In de vorige ontwerpen van het RUP was hier reeds consensus over dat dit niet mogelijk is. Het niveau van de ljse ligt ongeveer 4 meter onder het maaiveld en hierdoor zal de beleving van het water bij openlegging te beperkt zijn. De vergadering beslist dit punt niet mee te nemen.

- De gecoro vraagt om het aantal garagepoorten in gevels van meer dan 10 m van meergezinswoningen te beperken tot 1.

De vergadering voegt hieraan toe dat de beperking moet worden opgenomen. Verder wordt bijkomend een maximale breedte van 4 m per garagepoort opgelegd.

- De gecoro vraagt om de 6m-regel uit de voorschriften te schrappen aangezien er evengoed kwalitatieve woningen met een gevel van minder dan 6m kunnen worden gebouwd.

De vergadering beslist deze regel te houden omdat dit als een minimale kwaliteitsregel dient te worden gebruikt. Ruimte Vlaanderen geeft aan dat dit bij vergunning geval per geval moet worden bekeken. Afwijkingen kunnen na overleg wel worden toegestaan want er kan steeds beroep worden gedaan op de uitzonderingsregels uit de codex (art. 4.4.1.).

Verder dient bij de voorschriften van de 6m-regel te worden toegevoegd dat bij herbouw van kleinere woningen er moet worden herbouwd binnen het bestaande volume conform de voorschriften van voorliggend RUP.

- De gecoro is van oordeel dat het projectgebied B niet langer als een projectgebied moet worden aangegeven omdat het project reeds is gebouwd.

Burgemeester en ontwerper geven aan dat het projectgebied B als voorbeeld wordt behouden om aan te geven welk resultaat er wordt beoogd bij de andere projectgebieden in de kern. Bovendien zijn voorschriften vereist voor wijzigingen in de toekomst mogelijk te maken. De vergadering beslist het projectgebied te behouden in zijn huidige vorm.

D. Besluit

Het RUP wordt aangepast en voorgelegd aan de gemeenteraad.

E. Laattijdig advies

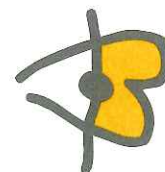
Onroerend erfgoed

Het advies van onroerend erfgoed werd tijdig verstuurd maar is niet tijdig op de plenaire vergadering geraakt. Hierdoor is het advies niet behandeld op de vergadering.

Het advies is mee opgenomen in bijlage en zal worden besproken en behandeld in het onderdeel 'Overleg en inspraak' van de toelichtingsnota van het RUP.

directie ruimte
dienst ruimtelijke ordening

Vragen naar Hans Janssens / Shary Heuinckx
Tel/Fax
E-mail hans.janssens@vlaamsbrabant.be
Ondernemingsnr 0253.973.219
uw kenmerk
Dossiernummer RUP-2014119
Ons kenmerk RMT-RO-RUP-HLT-150109-Kern-advies aan cbs



PROVINCIE
VLAAMS • BRABANT

Provincie Vlaams-Brabant • Provincieplein 1 • 3010 Leuven

Aan het college van burgemeester en schepenen van de
gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' - advies plenaire vergadering

Naar aanleiding van de plenaire vergadering van 12 januari 2015 over het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' vindt u hieronder onze opmerkingen. Gelieve ons te verontschuldigen voor deze vergadering.

Situering

In het algemeen plan van aanleg van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend. Deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Als basis voor het plan wordt het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' genomen. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit bijzonder plan van aanleg zoals de projectzones, de bepalingen rond bouw- en woonlagen, het reïntegreren van de IJse... uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom onder de vorm van een flexibel gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied omvat de volledige 'kern van de bebouwde kom' zoals opgenomen op het algemeen plan van aanleg. Op een aantal plaatsen wordt het gebied uitgebreid om een logische afbakening te bekomen. Naast het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' is ook dit voor 'Koldam' opgenomen binnen de afbakening.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De kernen van de Open Schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek; het voorzieningenniveau van deze kernen zal meer worden afgestemd op recreanten.

De gemeente Hoeilaart werd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als deel uitmakend van het bebouwd perifeer landschap. Hier beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of gewenst is, en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

www.vlaamsbrabant.be/ruimtelijkeordening

In het kader van de vervulling van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kan deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 8 december 1992

Het ontwerp van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' heeft het versterken en verdichten van de kern als doel. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de groenstructuur en langzaam verkeersverbindingen. Het voorliggend ontwerp sluit hierdoor aan bij de uitgangspunten opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet opgenomen in de bindende bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Hoeilaart.

De doelstelling om het centrum verder uit te bouwen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht en het archeologisch patrimonium, past binnen de ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het richtinggevend deel voor de bebouwde ruimte. Ook het fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk wordt in de plannen ingeschreven.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties

Zoals tijdens de voorgaande plenaire vergadering en het afgelopen openbaar onderzoek reeds werd vermeld, worden de planprincipes positief beoordeeld. De doelstelling om de kern te versterken en te verdichten, met specifieke aandacht voor de publieke ruimte, de groene en blauwe structuur, langzaam verkeersverbindingen en een vertaling van de gemeentelijke studie rond het kernwinkelgebied, wordt ondersteund.

Ook binnen de aanpassingen die werden aangebracht aan het plan n.a.v. het openbaar onderzoek blijven de uitgangsprincipes overeind.

Onderstaande opmerkingen wensen we evenwel nog te maken:

Het is positief dat de gemeente een kernwinkelgebied afbakt. Op die manier kan men de detailhandel concentreren in een compact gebied, waar de aanwezigheid van meerdere detailhandelszaken versterkend werkt. De voorschriften kunnen echter beperkend werken. Art.4 (Woongebieden) stelt dat handel en diensten toegestaan zijn als nevenbestemming binnen de woongebieden. Een nevenbestemming wordt hierbij omschreven als een bestemming die maximaal 50% van de vloeroppervlakte mag innemen. Daarnaast wordt een overdruk "kernwinkelgebied" opgenomen voor een beperkt aantal straten. Voor deze overdruk wordt gesteld dat hij aanvullend is bij de bestaande onderliggende bestemmingen, en onder meer handelsruimtes tot 1.000 m² worden bijkomend toegestaan. Het onderscheid tussen zones voor wonen die binnen, dan wel buiten het kernwinkelgebied liggen, dient erin te bestaan dat binnen het kernwinkelgebied de beperking tot nevenbestemming (max. 50% van de vloeroppervlakte) vervalt. Volgens de huidige stedenbouwkundige voorschriften blijft de nevenbestemmingbeperking echter ook in het kernwinkelgebied gelden. Dit dient aangepast te worden.

De economische activiteiten binnen de woongebieden worden beperkt tot voorzieningen op buurniveau, vrije beroepen, gemeenschapsvoorzieningen op lokaal niveau, en handel en diensten. Omdat de verweving van economische activiteiten in kernen ook in de toekomst het uitgangspunt moet blijven, wordt aangeraden om in de kern van Hoeilaart alle kleinschalige economische activiteiten toe te laten, voor zover deze niet hinderlijk zijn t.a.v. de woonfunctie.

Flankerend provinciaal beleid

Op p.27 wordt gesteld:

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

- Project E. Vandenbroeckstraat: 38 huurappartementen (vergund, in aanbouw)
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern (binnengebied Mariën, vergund in aanbouw).
- Verdichtingsproject BPA Dorpskern Hoek Denayerstraat (project Vlabinvest: 8 wooneenheden)

Uit het lokaal woonoverleg is bekend dat er nog meer projecten op stapel staan in Hoeilaart en dat de gemeente zich inderdaad engageert om het bindend sociaal objectief te halen. Hier worden enkel de projecten in de kern aangehaald terwijl het totaal groter is. Best wordt dit gespecificeerd.

CONCLUSIE

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' van Hoeilaart past binnen de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Het plan dient evenwel aangepast te worden aan bovenstaande bemerkingen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de deputatie,

i.o. *Shary Leminecke*



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening



Gemeente Hoeilaart
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

WONEN-VLAANDEREN BENTE HOEILAART

Inkomende briefwisseling

Wonen Vlaams-Brabant

31-12-2014

VAC Leuven
Diestsepoort 6 bus 02
3000 Leuven
Tel. 016 66 59 30 - Fax 016 66 59 35

volgnummer
dienst

Ro

uw bericht van
9 december 2014

uw kenmerk
rup kern hoeilaart

ons kenmerk
201_2014_38
rup kern hoeilaart

bijlagen

vragen naar / e-mail
Bruno Depondt
bruno.depondt@rwo.vlaanderen.be

Telefoonnummer
016/66 59 46

Datum
22/12/2014

Betreft: RUP kern – aangepast voorontwerp

Geachte,

Naar aanleiding van uw schrijven van 9 december 2014 wensen wij u hierbij ons advies kenbaar te maken ten aanzien van het RUP kern – aangepast voorontwerp van Hoeilaart.

Situering RUP

Het projectgebied van het RUP betreft de kern van de gemeente Hoeilaart en is gelegen aan de grens van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. De gemeente wordt getypeerd door een grote oppervlakte aan groengebieden naar aanleiding van het Zoniënwoud. Middels het RUP wenst de gemeente de huidige bebouwing(-sdruk) te sturen in de kern en het kernwinkelgebied.

Visie van Wonen-Vlaanderen,

Wonen-Vlaanderen heeft in een eerder advies in 2013 verwezen naar de normen conform boek 4 van het grond- en pandendecreet en de onverenigbaarheid met de decretale grondslag ten aanzien van het voorontwerp RUP. De bepalingen hieromtrent zijn geschrapt in het huidige voorontwerp van het RUP kern Hoeilaart. Dit was dan ook de aanleiding om een deels ongunstig advies te verlenen. Thans is de volledige regeling voor deze normen vernietigd door het grondwettelijk hof in zijn arrest 145/2013 van 7 november 2013. Verder ziet Wonen-Vlaanderen geen onverenigbaarheden.

Algemeen advies

Wonen-Vlaanderen verleent een positief advies en zal daarom niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 12 januari 2014.

Het advies beperkt zich tot elementen die van belang zijn voor de sector wonen en doet geen uitspraak over aspecten van ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groeten,

Johan Baeten
Diensthoofd
Wonen Vlaams-Brabant

Thomas Van den Boogaerde

Van: Myriam vandervaeren <myriam.vandervaeren@hoeilaart.be>
Verzonden: 6 januari 2015 10:51
Aan: VANOPDENBOSCH, Sandro
CC: Stedenbouw; Adriaan Pardon; Thomas Van den Boogaerde; Tim Vandenput
Onderwerp: RE: Plenaire vergadering RUP Kern

Bedankt om ons hierover te verwittigen mevrouw.

Vriendelijke groeten,
Myriam Vandervaeren



Myriam Vandervaeren
Administratief medewerker

Gemeente Hoeilaart Dienst Stedenbouw
Jan van Ruusbroecpark – 1560 Hoeilaart
T 02 658 28 73 – F 02 658 28 59
myriam.vandervaeren@hoeilaart.be
www.hoeilaart.be

Van: VANOPDENBOSCH, Sandro [<mailto:sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be>]
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 9:55
Aan: Stedenbouw
Onderwerp: FW: Plenaire vergadering RUP Kern

Van: VANOPDENBOSCH, Sandro
Verzonden: dinsdag 6 januari 2015 9:29
Aan: Boers, Caroline
Onderwerp: Plenaire vergadering RUP Kern

Geachte,

Het Agentschap voor Natuur en Bos zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering van 12/01 a.s. Gelieve ons te willen verontschuldigen en ons het vergaderingsverslag te bezorgen.

Met vriendelijke groeten,

Sandro Van Opdenbosch
team AVES - cel beleidsuitvoering
Agentschap voor Natuur en Bos
Buitendienst Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6, bus 75 te 3000 Leuven
Tel. 016 66 63 11
Gsm. 0478 55 41 28
E-mail: sandro.vanopdenbosch@lne.vlaanderen.be

De inhoud van dit bericht en eventuele bijlage(n) verbinden het Agentschap voor Natuur en Bos niet, zolang niet bevestigd door een geldig ondertekend document



Verslag GECORO vergadering
22 december 2014

Aanwezig: Stefaan Bockstal, Saskia Dietz, Elie Pay, Jasper Stroobants, Lisa Wastiels, en Baeyens Peter de leden;
Jan Wastiels en Franco Busato, vertegenwoordigers politieke fracties;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Myriam Vandervaeren, plaatsvervangend secretaris;

Verontschuldigd: Karlien Verhaeghe, Lars De Laet, Marjon van Moorsel, Daan Verhaeghe, Paul Istas, Jaak Pijpen, Wim Laureys en Tim Vandenput

Agenda:

1. Goedkeuring verslag vergadering van 2 december 2014
2. Opvolging
3. Advies op het aangepast voorontwerp RUP 'Kern'.
4. Varia

Beschikbare documenten:

De nodige documenten ter voorbereiding van de vergadering werden per mailbericht overgemaakt. Wie een geprinte versie wenste kon dit per mail vragen via stedenbouw@hoeilaart.be en kon dit komen afhalen op de dienst stedenbouw.

De voorzitter opent de vergadering om 19.30u en overloopt de agendapunten.

Besprekingen:

1. Verslag vergadering van 2 december 2014

Er wordt verwezen naar de bespreking van het voorontwerp 'herinrichting Gemeenteplein'. Hierin is sprake van te weinig parkeerplaats. 'De vermindering van de parkeerplaatsen baart de leden zorgen'. Dit werd te sterk geformuleerd. De leden vroegen uitleg aangaande de vermindering van de parkeerplaatsen.

'De muur vooraan de kerk moet decoratief zijn'. Men vraagt een andere uitdrukking voor 'decoratief' vb onder handen genomen worden of dient nog verder uitgewerkt.

Het verslag wordt verder goedgekeurd.

2. Opvolging

De GECORO heeft in de vorige vergadering advies gegeven over het voorontwerp 'Herinrichting Gemeenteplein' en over het voorontwerp 'Eco-educatieve ruimte tussen het Nero-café en Gemeenschapscentrum Felix Sohie'. Deze adviezen werden ter kennisgeving voorgelegd aan het college van 15 december 2014. Het college heeft hiervan kennisgenomen. De adviezen werden



eveneens doorgestuurd naar de respectievelijke ontwerpers, enerzijds mevrouw Elizabet Iglesias en anderzijds de heer Christophe Polak.

3. Advies op het voorontwerp RUP Kern (versie herneming dossier)

Bespreking

Stefaan merkt op dat alles wat openbaar domein is, dient te worden aangeduid in dezelfde kleur (geel), met inbegrip van de trage wegen. Het plan aan te passen aan de werkelijkheid: aanduiding van de Keizersberg, Bergstraat, Felix Sohiestraat (smal gedeelte), Tuinendaal (binnengebied Mariën), Voetweg 45 (Brusselsesteenweg naar J.Denayerstraat), Borreweg, de twee voetwegen tussen de Kerkstraat en de J.B. Charlierlaan, Borchvijverweg (doorsteek E.Vandenbroeckstraat en de A. Biesmanslaan).

De weg door het project A in BPA Dorpskern is reeds lange tijd afgeschaft (Kerkeborrestraat). Men vraagt zich af of het opportuun is om deze weg opnieuw te creëren. Enerzijds was het een belangrijke doorgang 'de wieg van Hoeilaart' anderzijds lag de weg niet ver van de J. Jolystraat. Misschien kan er in dit projectgebied terug een voetgangersdoorsteek gecreëerd worden.

Stefaan merkt op dat in het BPA Woonkern en Koldam het voorzien was dat de IJse zou opengelegd worden. Er wordt nu geen rekening gehouden met de beslissing die voordien door de provincie Vlaams-Brabant genomen werd en opgelegd aan de gemeente.

De redenen dat het nuttig zou zijn om de IJse open te leggen zijn de volgende:

- Het kan het groen lint door gemeente versterken,
- Het is een biologisch lint – meer vogelsoorten zullen zich in de vallei verplaatsen,
- Bypass: een overstort en doorlaat bij overstroming,

Chris vraagt zich af of dit wel zinvol is, daar de IJse veel te diep ligt. Bovendien wordt het overstromingsgevaar alleen maar verplaatst. Beter is te investeren in bufferbekkens, gescheiden riolering en eigenaars motiveren om te bufferen en oppervlaktewater te laten infiltreren.

Jasper en Lisa vinden dat bij meergezinswoningen (gevel breder dan 10 m) een beperking van het aantal garagepoorten/toegangen dient te worden opgelegd.

Artikel 4 – Woongebieden – 4.1.2. Percelen

De 6-meter regel moet verdwijnen. Er kan een mooie woning gecreëerd worden op minder dan 6 m perceelsbreedte.

Lisa vraagt zich af welk nut Project B nog heeft. Dit gebied is praktisch volgebouwd, behalve een klein gedeelte rond de muziekacademie. RUP aan te passen naar de bestaande toestand.

Saskia heeft het nog even over het ontwerp 'Herinrichting Gemeenteplein'. Er moeten voldoende lichtpunten geplaatst worden, vooral ter hoogte van de oversteekplaatsen.

4. Varia

///

De niet-stemgerechtigde leden verlaten het lokaal. De leden gaan over tot beraadslaging en adviesvorming.



Advies op het voorontwerp "RUP Kern" (versie herneming dossier)

1. De trage wegen dienen te worden aangeduid in gele kleur zoals openbaar domein:
 - Keizersberg
 - Bergstraat
 - Felix Sohiestraat
 - Tuinendaal (binnengebied Mariën)
 - Voetweg 45
 - Borreweg
 - 2 voetwegen tussen de J.B. Charlierlaan en Kerkstraat
 - Borchvijverweg : de aanduiding is in orde
 - Kerkeborrestraat is een voetgangersdoorsteek: aandacht voor de doorlaatbaarheid van de voetgangers.
2. De GECORO vraagt om de problematiek van het huidig tracé of het alternatief tracé van de IJse mee op te nemen in het onderzoek van het RUP en desgevallend indien haalbaar in de voorschriften op te nemen.
3. Bij meergezinswoningen (gevel breder dan 10 m) een beperking van het aantal garagepoorten en toegangen op te leggen.
4. De 6m-regel voor het bouwen van woningen dient geschrapt te worden.
 - er is discriminatie tussen een bebouwd en onbebouwd perceel.
 - bovendien kunnen kwalitatieve woningen gebouwd worden op kleinere percelen
5. Projectgebied B is afgewerkt en hoeft niet meer aangeduid te worden behalve het gedeelte rond de muziekacademie. Het kleine gedeelte dat overblijft kan mee opgenomen worden in een ander gebied.

Aandacht dient gegeven te worden aan het typische verspringende patroon van de bouwlijn in de Overijsesteenweg.

De datum voor de volgende vergadering wordt later bepaald.

Einde van de vergadering: 22 uur

Namens de GECORO :

De Secretaris, dd.

Myriam Vandervaeren

De Voorzitter,

Chris Verhaegen

**GEMEENTEBESTUUR HOEILAART**

J. Van Ruusbroecpark .
1560 HOEILAART

uw bericht van
09/12/2014

contactgegevens
vlaams-brabant@onroerenderfgoed.be
016 66 59 00

ons kenmerk
4.002/23033/99.34

bijlagen
/

uw kenmerk
RUP Kern

datum
09 JAN. 2015

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan – advies (plenaire vergadering dd. 12/01/2015).

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

In toepassing van artikel 2.2.13 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001, verzocht u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies.

Conform artikel 2 van bovenvermeld besluit kan volgende informatie meegegeven worden:

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die geheel of ten dele zijn beschermd als monument, of eraan palen. Voor een overzicht van de beschermingen verwijzen wij door naar de databank beschermingen op de website van het agentschap Onroerend Erfgoed.

Bij de verdere opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient met volgende opmerkingen rekening te worden gehouden:

Discipline archeologie:

Archeologie werd opgenomen in de verordende bepalingen. Er wordt enkel melding gemaakt van prospectie. Indien blijkt uit deze prospectie dat er archeologische relikten aanwezig zijn moeten deze bijkomend onderzocht worden dmv een vervolgonderzoek. Dus "archeologische prospectie" te vervangen door "archeologisch (voor)onderzoek". De bouwheer voorziet hiervoor voldoende tijd en middelen. In de toelichting worden afgravingen van de teelaarde als niet aanzienlijk beschouwd. Dit is een foute veronderstelling vermits in de meeste gevallen de archeologische sporen zich net onder die teelaarde bevinden. De noodzaak van een archeologieadvies bij OE wordt decretaal bepaald.

Discipline landschappen:

/

Discipline monumenten:

Verskillende panden met erfgoedwaarde zijn momenteel niet opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, maar hebben voldoende elementen waardoor ze bij een herinventarisatie van de gemeente wel in de lijst van het bouwkundig erfgoed opgenomen zouden worden.

Voor het kerngebied suggereert Onroerend Erfgoed om zelf een inventaris op te maken van de panden die waardevol zijn en deze waarden te omschrijven bvb. de ensemblewaarde van de kleinschalige woningen die identiteit in de kern van Hoeilaart geven; de artistieke waarde van de serristenwoningen? dit in functie van het lokaal erfgoedbeleid in de gemeente Hoeilaart.

Behoud van het waardevol karakter van deze woningen staat voorop met respect voor het historisch karakter van deze woningen.

Positief is dat de serristenwoningen en beeldbepalende gebouwen op het grafisch plan aangeduid zijn.

Na opmaak van de inventaris van het lokaal erfgoed kunnen er nog aanvullingen gebeuren.

Art. 8.3 Gemeenschapsvoorzieningen zone C is van toepassing voor de neoromaanse parochiekerk Sint-Clemens, de welke opgenomen is in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed.

We suggereren om in de verordende bepalingen op te nemen dat er rekening dient gehouden te worden met de erfgoedwaarden van het gebouw niet alleen qua uitzicht (gabarit, gevelopbouw, materiaal?), maar ook qua interne structuur. Achterliggende structuren zijn immers niet los te koppelen van

Conclusie agentschap Onroerend Erfgoed

Gelet op de bovenstaande argumenten wordt over voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan een **gunstig** advies uitgebracht **mits** bij de verdere opmaak ervan de bovenvermelde opmerkingen en bemerkingen worden meegenomen en het plan in deze zin wordt aangepast.

Hoogachtend,

Kristin Van den Abbeele
Provinciaal Directeur

CC: D+A Consult, Meiboom 26, 1500 Halle

15-01-2015

volgnummer
dienst

Ro



Kris Van den Berst
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer
Afdeling Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1000 Brussel
Fax. (02)553 21 05

College van Burgemeester en Schepenen
Jan van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart

14 JAN. 2015

uw kenmerk
RUP Kern

ons kenmerk
WT 2014 R 0172

dossier behandeld door
Bram Vogels

contact via
b.vogels@vmm.be
Tel. (02)553 21 11

Advies ruimtelijke uitvoeringsplan "RUP Kern"
Aanvrager: gemeentebestuur

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep. Deze adviesverlening geldt voor het domein grondwater.

De percelen zoals aangegeven in het RUP, zijn volgens de watertoetskaarten voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Voor de advisering van RUP's verwijzen we naar het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en meer bepaald naar het wijzigingsbesluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende aanwijzing van de adviesinstanties voor het watersysteem bij voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke plannen van aanleg. Na deze wijziging dient volgens art. 2, 12° van het aangepaste besluit de VMM advies te geven als:

- a) er onbevaarbare waterlopen van eerste categorie gelegen zijn binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- b) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan geheel of ten dele gelegen zijn binnen de met die waterlopen verbonden overstromingsgebieden die op de plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen aangegeven zijn;
- c) ...
- d) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, gelegen zijn binnen waterwingebieden en beschermingszones type I, II en III, afgebakend volgens het besluit van de Vlaamse regering van 27 maart 1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones;
- e) er oppervlaktewater voor oppervlaktewaterwinning bestemd voor drinkwaterproductie gelegen is binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan;
- f) het uitvoeringsplan betrekking heeft op nieuwe infrastructuur die gevolgen hebben op de behandeling, de collectorisering en de zuivering van afvalwaters;
- g) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele afstromen naar een onbevaarbare waterloop van eerste categorie en geheel of ten dele in effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en



tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid;

- h) de gronden, gelegen binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan, geheel of ten dele gelegen zijn in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied op de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid en voor zover binnen het plan een oppervlakte van meer dan 1 ha een bestemming als woongebied, industriegebied, bedrijventerrein, recreatiegebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen, gebied voor wegeninfrastructuur of gebied voor spoorweginfrastructuur verkrijgt in afwijking van de bestaande plannen van aanleg of uitvoeringsplannen;

Geen enkele van deze gevallen is hier van toepassing. De VMM afdeling Operationeel Waterbeheer is bijgevolg niet bevoegd om advies te geven over dit dossier.

Hoogachtend



1.0 Bram Vogels

Kris Van den Belt
Diensthoofd Dienst Lokaal Waterbeheer

Bijlagen openbaar onderzoek II

- advies provincie Vlaams-Brabant
- verslag van de gecoro i.v.m. behandeling van de bezwaarschriften en adviezen



Advies GECORO vergadering

15 september 2015

Aanwezig: Stefaan Bockstal, Saskia Dietz, Jaak Pijpen, Jasper Stroobants, Annemie Troosters, Marjon van Moorsel en Lisa Wastiels, de leden;
Roland Bert, Paul Istas, Marc Wauters, de plaatsvervangers;
Chris Verhaegen, voorzitter;
Caroline Boers, secretaris;

Verontschuldigd: Peter Baeyens, Gerard Cobbaert, Lars De Laet, Elie Pay, Karlien Verhaeghe, Daan Verhaeghe.

Onderwerp:

Advies op het ontwerp RUP 'Kern' naar aanleiding van de bezwaarschriften bij het openbaar onderzoek

Advies gevraagd door:

Het college van burgemeester en schepenen

Advies

Het advies van de GECORO bestaat uit een tabel in bijlage waarbij de aangehaalde bezwaren en opmerkingen punt per punt besproken worden. In een blauwe tint is aangegeven welke punten vragen om een aanpassing aan het plan of de voorschriften.

De GECORO geeft advies de Ijse niet open te leggen. We noteren dat binnen de GECORO een minderheidsstandpunt van één lid blijft voor het open leggen van de Ijse.

Daarnaast worden volgende aandachtspunten vermeld met het verzoek aan het studiebureau om dit na te kijken en aan te passen waar nodig:

1. M.b.t. de hoogte van de gebouwen: Vanaf waar wordt de kroonlijsthoogte gemeten? Is dit vanaf het maaiveld? Oorspronkelijk of nieuw maaiveld? Wat in geval van hellende terreinen? De voorschriften dienen aangepast zodat dit duidelijk is. Indien mogelijk overal dezelfde wijze van meten gebruiken.
2. In het projectgebied D: De parkeerzone is te klein indien nevenfuncties voorzien worden.
3. In de voorschriften worden geen uitspraken gedaan over reliëfwijzigingen. Dit is nochtans belangrijk gezien enkele sterk hellende terreinen binnen de contouren van het RUP. Daarom vraagt de GECORO om in de voorschriften op te nemen dat er steeds een evenwicht moet worden gezocht tussen uitgravingen en aanhogingen om tot een minimaal grondverzet te komen. De gebouwen dienen in het karakteristieke hellende terrein te worden ingeplant, eerder dan dat het terrein sterk zou moeten worden aangepast in functie van een gewenst gebouw.

Namens de GECORO :

De Secretaris,

Caroline Boers

De Voorzitter,

Chris Verhaegen

BEHANDELING ADVIEZEN EN BEZWAARSCHRIFTEN RUP KERN – GEMEENTE HOEILAART

BEHANDELING ADVIEZEN

Provincie Vlaams-Brabant

Voorwerp van advies	Voorstel behandeling
Het RUP Kern wordt gunstig geadviseerd overwegende dat het niet in tegenstrijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum).	-

BEHANDELING BEZWAARSCHRIFTEN

Bezwaarschrift 1 - Beheerder Belgische hoogspanningsnet - Elia

Voorwerp van advies	Voorstel behandeling
Schrijver adviseert rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Marcel Félicéstraat, Gemeenteplein en de Henri Caronstraat. Deze vestigt de aandacht op het feit dat er vlakbij de ondergrondse leidingen geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Advies om enkele wettige bepalingen te eerbiedigen.	Bij eventuele werken aan het openbaar domein zal steeds het advies van verschillende instanties opgevraagd worden, ook deze van de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet Elia.

Bezwaarschrift 2 - De Nieuwe Clemens nv

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver stelt voor om het gebied dat kan omschreven worden als de hoek van de A. Biesmanslaan en Koldamstraat de bestemming "bovenwinkel wonen" te geven.	Aanpassen van het grafisch plan door uitbreiding van de "zone wonen boven detailhandel" zou zorgen voor een aanzienlijke aanpassing van de planopties. Indien het voorstel uit het bezwaarschrift wordt gevolgd zal dit aanleiding geven tot een nieuwe voorlopige aanvaarding van het RUP door de gemeenteraad en moet er een nieuw openbaar onderzoek worden gevoerd. De GECORO merkt het volgende op: - Indien de Delhaize kan worden uitgebreid dan wordt deze misschien te groot voor onze gemeente - De winkel heeft nu hoofdzakelijk blinde gevels, hetgeen niet aangenaam is in het straatbeeld. Het verder doortrekken van dit

	principe is geen optie. Ook het voorstel tot uitbreiden van het bovenwinkelen wordt niet gesteund. - De leveringen door vrachtwagens zorgen nu voor een mobiliteitsprobleem. - Mogelijks kan de winkel uitbreiding vinden binnen de huidige voorschriften en het toegelaten gabarit, en dan is er geen aanpassing van het grafisch plan noodzakelijk. Het is van belang dat er hier een kwalitatief ontwerp kan komen waarbij er geen achterkant-situatie wordt gecreëerd maar wel afgewerkte gevels met vensters die aansluiten op het openbaar domein (zijde binnengebied). De GECORO vraagt aan het studiebureau om de voorschriften in die zin bij te stellen.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 3 – Dhr Claude De Winter

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Het ontwikkelingsplan voor het projectgebied A is in strijd met het recht aangezien het gebied in eigendom is van twee eigenaars. Het is niet toegelaten om voorafgaandelijk aan elke stedenbouwkundige aanvraag een ontwikkelingsplan te laten maken op delen van een gebied die niet in eigendom zijn van de ontwikkelaar. Het ontwikkelingsplan is een ernstige beperking van het eigendomsrecht Door het RUP worden de twee eigenaars van het RUP afhankelijk van elkaar en kan de ene partij zijn rechten niet laten gelden zonder het principeel akkoord van de andere partij.	Gemeente wil ontwikkeling sturen tot een harmonieus geheel gezien de belangrijke ligging aan het Gemeenteplein. Bovendien voorziet de gemeente hier ook een andere functie naast wonen (parkeren ten diensten van centrum). Daarom is het aangewezen om naar een globale ontwikkeling te gaan. De gemeente wenst zicht te krijgen op de gehele inrichting alvorens voor een deel van het gebied een vergunning af te leveren. De gemeente kan dit wel degelijk opleggen vanuit haar gewenst ruimtelijk beleid. De voorschriften van de projectgebieden laten een gefaseerde invulling toe waarbij na het opmaken van het globaal ontwikkelingsplan een deel van het gebied kan worden ontwikkeld. Dit ontwikkelingsplan kan later bij de

De indiener van het bezwaarschrift geeft aan dat de raad van state uitspraken heeft gedaan die zouden aangeven dat het ontwikkelingsplan onvoldoende rechtszekerheid biedt. Verder wordt aangegeven dat de 'raad' zijn bevoegdheden worden ontnomen en worden verschoven naar het college. Enkel de raad zou de bevoegdheid hebben om eigendomsbeperkingen op te leggen. Het vastleggen van de samenwerking in een ontwikkelingsplan is de facto een organisatie van gedwongen mede eigendom wat in strijd is met het art. 815 van het Burgerlijk Wetboek. (onverdeeldheid) Aangezien het schetsontwerp reeds een inrichtingsvoorstel opneemt dat reeds rekening houdt met de bestaande perceelsgrenzen wordt vanuit de indiener van het bezwaarschrift meegegeven dat de verschillende bouwzones best worden ingetekend op de plannen zodat duidelijk wordt op welke manier dient te worden gebouwd. Verder wenst de indiener van het bezwaarschrift te benadrukken dat indien	ontwikkeling van een nieuwe fase worden herzien indien dit noodzakelijk zou blijken. Een nieuw ontwikkelingsplan dient wel steeds te voldoen aan de voorschriften van het RUP en rekening te houden met de reeds bestaande ontwikkelingen. Hierdoor is de vrijheid van de verschillende eigenaars niet beperkt door de mogelijke overige eigenaars in het projectgebied. De indiener van het bezwaarschrift wordt dus in geen geval gegijzeld door mogelijke onenigheid met zijn nabuur. De verschillende wettelijke en juridische uitspraken die door de indiener van het bezwaarschrift worden aangehaald zijn niet relevant. Aangezien het plan noch zijn eigendom verandert, noch zijn eigendom in feitelijke onverdeeldheid legt aangezien reeds werd aangegeven dat het ontwikkelingsplan een informatief document is dat dient aan te tonen op welke manier een ontwikkeling van een deel of het geheel van het gebied dient te worden voorzien. Hierbij kan slechts een deel worden ontwikkeld zonder dat dit een definitieve weerslag heeft op de overige percelen in het gebied. Er is eveneens geen sprake van rechtsonzekerheid aangezien de bouwvoorschriften zeer duidelijk aangeven binnen welke grenzen men zich dient te houden. Hierbij kan bijkomend in de voorschriften worden opgenomen dat bij deelse ontwikkeling van een projectgebied de B/T, V/T en G/T's dienen te worden gerespecteerd zodat de verschillende eigenaars binnen een zelfde norm vallen. Het schetsontwerp is een indicatieve schets die enkel de ruimtelijke mogelijke ontwikkelingen schets. Dit document is een leidraad voor de ontwerper om de verschillende normen en voorschriften te kunnen toetsen. Het intekenen van exacte bouwzones gaat in tegen de logica van een RUP waar men vanuit een zekere duurzaamheid voldoende flexibiliteit wil
--	---

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

hij op zijn perceel minder mag bouwen dan zijn buur dit het gelijkheidsbeginsel overtreedt.	inplannen
De indiener van het bezwaarschrift wenst te verduidelijken dat hij niet zal akkoord gaan met het verleggen van de rooilijn ter hoogte van het J. Jolystraat.	Dit maakt geen deel uit van het plan en is dus niet relevant.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 4 – Dhr Valère Claeys, Milieuraad

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver brengt enkele opmerkingen met betrekking tot de voorschriften ter sprake: Art 3.1 – Openbare wegenis → Bergstraat – voetweg nr. 38 – deel binnen het RUP Kern: Op het grafisch plan is deze voetweg ingekleurd als openbare wegenis. De bezwaarschrijver verzoekt om deze trage weg in te kleuren als openbare voetweg → F. Sohiestraat – buurtweg nr. 1 – deel tussen Overijsesteenweg en grens RUP Kern: Op het grafisch plan is deze voetweg ingekleurd als openbare wegenis. De bezwaarschrijver verzoekt om deze trage weg in te kleuren als openbare voetweg. De bezwaarschrijver stelt dat het aangewezen zou zijn dat het grafisch	Algemeen vraagt de GECORO dat er op het grafisch plan een uniformiteit ontstaat in het weergeven van de wegen en de voetwegen. De Bergstraat zal als openbare voetweg worden ingekleurd. Hierbij dient wel te worden opgemerkt dat het eerste deel van de Bergstraat wordt gebruikt als toegang voor verschillende woningen en als een 'openbare weg' dienst doet. Besluit: voorstel aanvaard De F. Sohiestraat zal als openbare voetweg worden ingekleurd. Besluit: voorstel aanvaard

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

plan een onderscheid maakt tussen de trage weg F. Sohiestraat die te smal is voor auto's door te laten en de bredere openbare weg F. Timmermanslaan.	Dit is een ontsluiting die ook door hulpdiensten moet kunnen gebruikt worden. In dat kader is openbare wegenis aangewezen.
→ Tuinendaal – voetweg tussen de zone voor gemeenschapsvoorzieningen in projectgebied (Muziekacademie) en de voorzijde van de gesloten bebouwing: Op het grafisch plan is deze voetweg ingekleurd als openbare wegenis. Deze weg wordt geacht zo smal te zijn dat er geen auto's kunnen doorrijden. De bezwaarschrijver verzoekt om deze trage weg in te kleuren als openbare voetweg.	Besluit: voorstel verworpen
→ Tuinendaal – openbare wegenis in de verkaveling 118/V/288 tussen de achterzijde van de gesloten bebouwing en de carports en de aansluiting met de achterliggende gesloten bebouwing:	Dit deel is opgenomen in wonen in de kern met als doel op termijn een bijgestuurde configuratie in het bouwblok te kunnen realiseren.
Op het grafisch plan is dit gebied als wonen in de kern ingekleurd. In het BPA Dorpskern was dit gebied ingekleurd als semi-publieke ruimte. De bezwaarschrijver stelt dat gezien het openbaar karakter van dit gebied en de vrije toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer het logisch is dat deze ruimte wordt ingekleurd als openbare wegenis.	Het woongebied (gegeven bestemming) laat toe om de huidige inrichting te kunnen behouden. De voorschriften verbieden niet om het onbebouwd gebied in te richten voor parkeren en circulatie van auto's. De overgangsmaatregelen in het RUP geven trouwens indien er toch tegenstrijdigheid zou zijn met de voorschriften voldoende duidelijk rechten voor het behouden van de vergunde situatie.
Art 3.2 – Openbare voetwegen → Voetweg nr. 45 – voetweg tussen Brusselsesteenweg en de J. Denayerstraat:	Om de situatie te verduidelijken wordt een insteek ingetekend met een dikke gele stippellijn die aanduidt dat het gaat om indicatieve wegenis.
Een gedeelte van de trage weg is niet aangeduid als openbare voetweg. De bezwaarschrijver stelt dat het niet logisch is dat een weg de grens vormt van een RUP, maar gedeeltelijk in dit RUP wordt opgenomen. Deze	Besluit: voorstel aanvaard Het RUP is conform de regelgeving en vanuit een praktische overwegingen afgebakend op de perceelsgrenzen zoals aangegeven op het kadasterplan. Op deze manier wordt de voetweg 45 deels uit het plan gelaten. Dit heeft verder geen effect op deze voetweg aangezien voetwegen door de Atlas der buurtwegen en het veldwetboek verder worden beschermd.

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

verzoekt om de grens van het RUP te verschuiven tot de aangeduide stippenlijn op het grafisch plan, zodat de volledige weg kan ingekleurd worden als openbare voetweg. → Paragraaf 3.2.2 Inrichting De bezwaarschrijver verzoekt om de tekst "<i>De toegankelijkheid voor rolstoelgebruikers dient echter gegarandeerd te blijven</i>" aan te vullen met "<i>Eventueel zijn bij steile glooiingen en daar waar geen ruimte voorhanden is om hellingen voor rolstoelgebruikers aan te leggen, trappen toegelaten.</i>" Art 3.3 – Toegang → De toegang tussen de A. Biesmanslaan en de E. Vandenbroeckstraat: De bezwaarschrijver stelt een tegenstrijdigheid vast tussen het grafisch plan en de toelichtingsnota. Volgens de omschrijving in de voorschriften geeft deze aanduiding aan waar de nodige infrastructuur voor toegangen voor gemotoriseerd verkeer mogelijk moet worden gemaakt. Volgens dit zelfde artikel kunnen toegangen eveneens worden gebruikt voor de inrichting van een inrit voor ondergrondse parkeergarages. In de toelichtingsnota op p 56 wordt deze nieuwe weg en anders beschreven. In het binnengebied tussen A. Biesmanslaan en E. Vandenbroeckstraat wordt nieuwe wegenis voorzien. Deze verbinding zal een erfakker hebben en laat geen doorgaand verkeer tussen de A. Biesmanslaan en de E. Vandenbroeckstraat toe. De omschrijving komt overeen met de actuele toestand van de reeds gerealiseerde verbinding aangezien de reeds gebouwde ondergrondse parking enkel toegankelijk is vanaf het zijplein van de A. Biesmanslaan. Het grafisch plan dient daarom aangepast te worden aan de realiteit en de oorspronkelijke doelstelling van de creatie van deze verbinding. De bezwaarschrijver verzoekt om deze weg in te kleuren als openbare voetweg op het grafisch plan.	Desalniettemin is het duidelijker als de volledige weg ingetekend is als openbare voetweg. Besluit: voorstel aanvaard Dit zal in de tekst aangepast worden. Besluit: voorstel aanvaard
De toegangen dienen om binnengebieden en/of ondergrondse garages vanuit het openbaar domein bereikbaar te maken. In de voorschriften wordt aangegeven dat de nodige verkeersmaatregelen en inrichtingen moeten worden aangebracht om ongewenst doorgaand verkeer te vermijden. De toegangen hebben niet tot doel om een nieuwe verbinding tussen straten te ontwikkelen. Desalniettemin wordt eventuele verwarring vermeden indien de pijltjes worden weggelaten. Dit zal aangepast worden. Besluit: voorstel deels aanvaard	

Art. 3.4 – Indicatieve fiets- en voetgangersverbinding → De Borreweg: De bezwaarschrijver stelt dat deze weg een permanent karakter heeft waarvan het tracé al jaren vastligt. Bijgevolg wordt het onlogisch geacht dat het tracé als indicatief wordt aangeduid. De bezwaarschrijver verzoekt deze trage weg in te kleuren als openbare voetweg op het grafisch plan. Dit voor het reeds gerealiseerde stuk van de weg. → De indicatieve fiets- en voetgangersverbinding tussen de F. Sohiestraat en de publieke groenruimte rond de gemeentevoorziening A (G.C. Felix Sohie): De bezwaarschrijver stelt zich de vraag of de openbaarheid van deze weg verzekerd blijft zoals gesteld in het BPA Dorpskern. In het RUP is deze weg een indicatieve verbinding als overdruk op de zone wonen in de kern. Hierdoor wordt het theoretisch mogelijk geacht dat deze weg een overbouwde toegang kan worden. De bezwaarschrijver verzoekt om dit als een volwaardige openbare voetweg in te kleuren. Ook wordt verzocht om de bestaande verbinding met het Tuinendaal te bestendigen op het grafisch plan.	Het plan is zo opgevat dat bij een algemene herinrichting van de parking en het gebied errond er speling mogelijk is voor de ligging van de weg. Daarbij kan zowel geopteerd worden om hem te verleggen als om hem te behouden. Daarom is de wegenis indicatief. Verder is deze verbinding niet opgenomen in de atlas der buurtwegen waardoor enige vrijheid aan de dag kan worden gesteld wat de ligging ervan betreft. Besluit: voorstel verworpen De bruine puntjeslijn wordt vervangen door een dikke gele stippellijn die aanduidt dat het gaat om indicatieve openbare wegenis. Besluit: voorstel aanvaard
--	--

Art. 5.2 – Projectgebied A (hoek J. Jolystraat – Kerkstraat – J.B. Charlierlaan): De bezwaarschrijver verzoekt om een indicatieve fiets- en voetgangersverbinding te voorzien tussen de gebouwen in het projectgebied A zoals gesteld in het BPA Dorpskern. Deze trage weg zou een veilige verbinding tussen het gemeenteplein en het Jan van Ruusbroec Park zijn.	De verbinding heeft onvoldoende meerwaarde aangezien de J. Jolystraat deze verbindende rol heeft en niet kan worden beschreven als een uiterst drukke of gevaarlijke straat. De inrichting van een voetweg doorheen het projectgebied A was voor de inrichting van het gebied zeer belastend en zorgde voor een bijkomende versnippering van het gebied wat juist niet gewenst is. Besluit: voorstel verworpen
Art. 11 – Waterlopen en oeverstroken: De bezwaarschrijver verzoekt om in de toelichtingsnota van het RUP Kern de visie uit het BPA Dorpskern omtrent de openwerking van de Ijse over te nemen en het proces te ondersteunen door ruimte voor water en oeverstroken te reserveren. De bezwaarschrijver verzoekt om in het grafisch plan een indicatieve zone voor waterlopen en oeverstroken te voorzien langs de Borreweg en de aftakking naar de A; Biesmanslaan. De bezwaarschrijver brengt enkele opmerkingen met betrekking tot de toelichtingsnota ter sprake. → P.22 – Uitwerken van een netwerk voor fietsers, voetgangers en ruiters: De bezwaarschrijver stelt dat gelet het feit dat Hoeilaart zich ook meer als toeristische gemeente wil profileren en gelet op de gemeentelijke plannen in en rond de stationssite te Groenendaal het ook noodzakelijk is om de	Het voorstel om de Ijse te verleggen over het binnengebied Mariën parallel aan de Borreweg is niet langer opgenomen in het RUP aangezien dit vanuit technisch oogpunt niet haalbaar is en esthetisch niet de gewenste effecten zou hebben. Aangezien de Ijse ongeveer 4m onder het maaiveld gelegen is zou dit niet resulteren in een interessante beleving van het water. De kosten verbonden aan het verleggen van de Ijse zijn niet gering en het resultaat zal tegenvallen. Er is daarom gekozen voor het behoud van de bestaande situatie. Binnen de GECORO is er hierover geen unanimiteit maar is er een minderheidsstandpunt van één lid voor het open leggen van de Ijse. Besluit: voorstel verworpen Dit staat zo in structuurplan en werd informatief overgenomen in de planningscontext. Besluit: voorstel verworpen

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

meer buiten het centrum gelegen gebieden op te nemen in een uitgebreid netwerk. → P.33 – Thema openbaar vervoer: De bezwaarschrijver betreurt het feit dat er geen overstaphalte meer bestaat komende van Brussel. Deze stelt dat dit richting Brussel kan aan de halte Nero, in de andere richting is een verplaatsing van de halte Gemeenteplein naar de halte Nero vereist. → P.56 – Gewijzigde juridisch – technische aspecten / wijziging wegenis: De bezwaarschrijver pleit voor het integraal origineel behoud van voetweg nr. 45 als een voetweg met ecologisch belang. Het is een belangrijke historische verbinding die integraal moet worden behouden zoals hij vandaag is.	Dit staat zo in het mobiliteitsplan en werd informatief overgenomen in de planningscontext. Besluit: voorstel verworpen De voetweg is vandaag reeds gelegen in woongebied met landelijke karakter en in kern van de bebouwde kom. De bestaande toestand eisen is niet realistisch door de reeds bestaande bestemming als wonen. In de verschillende voorschriften van het projectgebied zijn voldoende garanties ingebouwd om het groene karakter van het projectgebied en bij uitbreiding van de voetweg te garanderen zonder hierbij de bestaande bouwmogelijkheden te hypothekeren. Het mogelijk verleggen van de voetweg past bijgevolg in de mogelijke ontwikkeling van het projectgebied D. Dit dient te worden gezien als een mogelijke ingreep. Dit zal in nauw overleg met de provincie dienen te gebeuren. Dit is bijgevolg een mogelijke gevolg in functie van de inrichting van het projectgebied. De uiteindelijke noodzaak zal bij de indiening van een invulling van het projectgebied worden geëvalueerd. Besluit: voorstel verworpen
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift deels te aanvaarden (hoger wordt per onderdeel aangegeven in blauwe tint wat aanvaard wordt).	

Bezwaarschrift 5 – Dhr en mevr. Verougstraete

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver brengt enkele specifieke opmerkingen ter sprake. → de afbakening van het RUP: Deel van hun eigendom zou liggen in het gebied 'kern van de bebouwde kom' binnen het APA. Het RUP zou dit aanpassen wat hun bouwmogelijkheden zou ontnemen. De bezwaarschrijver meent dat de inplanting van een woonzorgcentrum eventuele bouwplannen in het gedrang kan brengen voor de grond gelegen op de Josse Biesmansstraat 47. Het voormalig deel woongebied met landelijk karakter achter de woning wordt projectgebied in de kern waardoor het dichter bebouwd zal worden met waardevermindering van eigen terrein tot gevolg. De planbaten zijn foutief want het gebied dat vroeger was ingevuld als woongebied met landelijk karakter is niet opgenomen op de plannen van de kern. → het woonzorgcentrum: Bezwaar tegen de mogelijkheid om een woonzorgcentrum te kunnen bouwen omwille van: • volgens het APA moeten gebouwen verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving en een woonzorgcentrum is dat niet met een straat met woningen met niet meer dan twee woonlagen; • het woonzorgcentrum zal zorgen voor een onherstelbaar verlies van het uitzicht en bijgevolg waardeverlies. Dit geeft aanleiding	De individuele bouwplannen op het perceel van de indiener van het bezwaarschrift komen niet in het gedrang. Het perceel is niet gelegen in het RUP en de voorschriften uit het APA gelden nog steeds voor dit perceel. De bouwmogelijkheden van het perceel zijn bijgevolg niet aangepast. De planbaten zijn niet foutief aangezien er geen planbaten nog schade worden aangericht aangezien het projectgebied niet van bestemming veranderd. Bestaand woongebied wordt omgezet in een ander type woongebied met andere inrichtingsvoorschriften maar geen fundamentele bestemmingswijziging. De bestaande bestemming van het APA laat reeds toe dat het gebied volledig kan worden ontwikkeld. De argumentatie in verband met het uitzicht is hiertoe bijgevolg niet relevant. De voorgestelde structuur in het PG D is niet dusdanig anders dan de bestaande gebouwen aan de Brusselsesteenweg. In de voorschriften worden 2 bouwlagen en het teruggetrokken dakverdieping toegelaten. Dit komt overeen met het gabarit van de woningen aan de Brusselsesteenweg. Bijkomend wordt de mogelijkheid geboden om half ondergrondse verdiepingen te voorzien waardoor de impact van het gebouw dat lager gelegen zal zijn door het reliëf niet dusdanig drastisch zal zijn. Een schadevergoeding is niet van toepassing omdat de rechten van de

tot schadevergoeding; • de voorschriften laten toe dat er een bouwlaag van 13 m kan worden voorzien; • woningen aan de Brusselsesteenweg zullen geen daglicht meer hebben met de bouw van een grootschalig gebouw; • de adviezen van de provincie en het Gewest (plenaire vergadering) geven ook aan dat het aantal bouwlagen in het PG niet kunnen; • het aantal bouwlagen wijkt teveel af van het gewestplan; • waarom worden de eerste bouwlaag niet half-ondergronds voorzien in de helling?; • de beschrijving van de bouwdiepte is misleidend want de feitelijke bouwdiepte bedraagt 23 m in plaats van 18m zoals geschreven in de bouwdiepte. Dit door de aanwezigheid van de achteruitbouwstrook van 5 m • het gebouw moet aan de straat worden voorzien of aansluiten op de bestaande serristenwoning en niet in het midden van het terrein.	eigenaar op geen enkele manier zijn aangetast. In de voorschriften wordt de maximale bouwhoogte op 10m vastgelegd. Dit inclusief de hoogte van het teruggetrokken verdiep (derde bouwlaag) De gebouwen dienen minimaal op 10m van de bestemmingsgrens te worden voorzien. Op deze manier wordt voldoende afstand ten opzichte van de omliggende woningen behouden, wat de privacy garandeert en het daglicht in de Brusselsesteenweg voldoende toelaat. De adviezen van het gewest noch de provincie tijdens de plenaire vergadering spreken zich uit over de bouwhoogte binnen het projectgebied D. De adviezen van de eerste plenaire vergadering vragen een betere motivering van het beperken van het aantal bouwlagen in stukken van het plangebied. Tijdens de tweede plenaire vergadering is in geen enkel advies sprake van bouwhoogtes of onaanvaardbare ontwikkelingen Het gewestplan is niet langer van toepassing door het APA (Algemeen Plan van Aanleg) Dit wordt mogelijk gemaakt in de voorschriften De bouwdiepte heeft enkel betrekking op de diepte van het gebouwde deel. Dit bedraagt 18m voor het woonzorgcentrum en 12 m voor woningen. De achteruitbouwstrook maakt hier geen deel van uit. Gezien het talud aan de Brusselsesteenweg is het niet mogelijk om aan de straat aan te sluiten. Verder wordt in de voorschriften aangestuurd op het laten aansluiten van het woonzorgcentrum aan de bestaande serristenwoning voor zover deze kan worden geïntegreerd in het project. De ligging van het woonzorgcentrum is niet in het midden van het gebied vastgelegd. Er dient enkel een minimale afstand van 10m ten opzichte van
--	---

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

Het landelijke karakter van Hoeilaart gaat verloren en de verschillende diensten kunnen de druk door de vele nieuwe gebouwen niet meer aan. De scholen zitten overvol en de mensen moeten terug naar Brussel voor noodzakelijke diensten. Ook het verkeer kan deze toevloed aan nieuwe projecten en nieuwe woningen niet meer aan. Het RUP en de plannen zijn niet op tijd aan de bewoners meegedeeld.	de grenzen te worden gerespecteerd. De gemeente heeft wat betreft de leefbaarheid van de gemeente in het plan een aantal duidelijke stappen ondernomen. Door het vastleggen van de handelskern wordt gestreefd naar het behoud van een winkelapparaat in de gemeente. Verder zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de scholen mogelijk gemaakt door een ander RUP (RUP uitbreiding Scholen en Kinderdorp) Binnen de Mer-screening noch de dienst MER spreekt van onoverkomelijke effecten voor het plangebied voor wat het wonen en het verkeer betreft. De gemeente heeft voor de aanvang het openbaar onderzoek een hoorzitting georganiseerd en het openbaar onderzoek is conform de VCRO aangekondigd. Er is bijgevolg geen sprake van niet informeren van de bewoners.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 6 – Dhr Yvan Boels, mevr. Anne Holzgen

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
→ de voorschriften met betrekking tot het projectgebied D: De bezwaarschrijver stelt dat het indicatief schetsontwerp (p.49 van de toelichtingsnota) niet overeen stemt met de voorschriften en dus niet te verwezenlijken valt. De bezwaarschrijver verzoekt om in de voorschriften de mogelijkheid te voorzien om op deze plaatsen open bebouwing toe te laten op 4 m van de perceelgrenzen.	De bebouwingsafstand voor eengezinswoningen is in het RUP op tien gelegd in functie van de omwonenden en het groene karakter van de plek. Het reduceren van de afstanden ten opzichte van de zijkaelgrenzen voor de eengezinswoningen naar 3 meter zou een bijkomende verdichting kunnen betekenen. De reductie van de afstanden van de woningen tot de zijkaelgrenzen kan worden overwogen indien in de voorschriften duidelijk wordt gespecificeerd

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

→ de private weg langsheen de eigendom gelegen Josse Biesmansstraat 39; De bezwaarschrijver verzet zich tegen de indicatieve fiets- en voetgangersverbinding ter hoogte van de Josse Biesmansstraat 39. Mits goedkeuring van het plan zou deze weg immers een publiek karakter verkrijgen. De bezwaarschrijver stelt voor de Panoramalaan door te trekken tot de officiële voetweg nr. 45.	dat dit enkel geldt voor de eengezinswoningen. Hoewel deze indicatieve voetweg enkel tot doel heeft om traag verkeer fietsers en voetgangers toe te laten kan het standpunt van de bezwaarindieners begrepen worden rekening houdend met de privacy ten aanzien van bestaande woningen en tuinen. Het projectgebied wordt al ontsloten door een bestaande voetweg en nieuwe wegenis. De doorsteek vervalt en het PG D wordt iets kleiner. De zone voor wonen aan de J. Biesmansstraat kan dan doorlopen tot aan de plangrens.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift deels te aanvaarden (zie blauwe tint).	

Bezwaarschrift 7 – Dhr en mevr. Draps

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Er zou een vergelijkende analyse beloofd zijn tussen het APA en het nieuwe RUP. Hoelaart wordt met dit RUP teveel stad. Tegen PG D omwille van:	In de toelichtingsnota is een overzicht van de afwijkingen tov het APA en het RUP meegegeven waar duidelijk is welke gronden een andere bestemming of bestemmingsvoorschriften krijgen. Verder is tijdens de bewonersvergadering enkel gemeld dat het gebied reeds bebouwbaar was en dat het onmogelijk is om een cijfer op een aantal realiseerbare wooneenheden te plakken op basis van de voorschriften van het APA en het RUP. Hoelaart is niet opgenomen in het stedelijk gebied en blijft tot dusver buitengebied. De maximale bouwnormen en visie van het buitengebied worden hier gerespecteerd. Dit wordt door de provincie en het gewest niet tegengesproken (zie adviezen plenaire waar geen tegenspraak tov de structuurplannen wordt gezien)

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

• het PG is woongebied met landelijk karakter: waarom werd het opgenomen in de kern? Het landelijke karakter zal totaal verdwijnen; • te hoge dichtheid; • het is niet duidelijk of er in het PG D al dan niet meergezinswoningen kunnen worden gebouwd; • de nevenfuncties die voorzien zijn in het PG D zullen teveel ongewenste hinder (verkeer, lawaai, ...) meebrengen; • de parkeerzone is te klein indien de nevenfuncties worden voorzien; • de grote veranda gebouwd rond het Serristenhuis (Panoramaweg 7) is voorzien als leefruimte en heeft een bio-climatisch effect. De bouw van een woonzorgcentrum zal alle zon wegnemen. Er moet minimaal 30 m afstand worden gehouden van de perceelsgrens om het effect van de veranda te kunnen garanderen in de winter; • de bouwhoogte van het WZC is te hoog (13-17 m); • de schetsen uit de voorschriften en de toelichtingsnota komen niet overeen. En zijn tegenstrijdig ten opzichte van de mogelijkheid om aan te sluiten bij de bestaande serristenwoningen aan de M. Felicéstraat;	Het woongebied met landelijk karakter werd voor een deel opgenomen in het RUP kern om aan de kern van Hoeilaart een kleinschalige verdichting toe te laten. Om het open en groene karakter van de gemeente te kunnen vrijwaren heeft de gemeente gekozen voor een gerichte kernverdichting zodat de overige delen van de gemeente minder worden aangetast. Verder heeft men in de inrichting van het projectgebied voldoende randvoorwaarden ingebouwd om het bestaande groene karakter van het gebied te kunnen garanderen. Daar waar in het APA een ontwikkeling met halfopen en open bebouwing was toegelaten die een volledige privatieve indeling van het gebied tot gevolg zou hebben werd in het RUP gekozen voor een gegroepeerde bundeling van een aantal wooneenheden met een brede groene rand. Op deze manier wordt maximaal rekening gehouden met de vragen van de omwonenden om hun privacy te respecteren. In het projectgebied zijn zeer strenge B/T en G/T indexen voorzien waardoor van het gemeente verlies van het 'landelijk karakter' geen sprake is. De opgenomen schets in de toelichtingsnota is indicatief en geeft een idee van de mogelijke ontwikkeling weer. Er zal slechts kunnen worden geoordeeld over de inrichting van het gebied bij het indienen van een concrete verkaveling of aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De invulling van het gebied is duidelijk omschreven er kunnen eengezinswoningen en meergezinswoningen worden voorzien. Verder is de bouwhoogte beperkt tot 10m en zijn halfondergrondse verdiepingen toegelaten waardoor de impact van de gebouwen verder kan worden verminderd. De impact van het projectgebied op de veranda van de bezwaarschriftindiener is niet relevant aangezien de voorschriften van het APA een veel grotere impact op zijn veranda hadden kunnen teweegbrengen. Dit maakt geen deel uit van het RUP aangezien de voetweg 45 op het
Wordt het deel perceel waar de voetweg 45 op loopt teruggegeven aan de	

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

eigenaars?	perceel van de indiener van het bezwaarschrift buiten het RUP valt. Verder vallen voetwegen en hun toegankelijkheid onder andere sectorale wetgeving die met een RUP niet kunnen worden gewijzigd. De eigenaar was tevens bij de aankoop van zijn eigendom zeker op de hoogte van het bestaan van deze voetweg op zijn perceel hij dient bijgevolg de bestaande publieke erfdienstbaarheid te respecteren tenzij de provincie, bevoegd voor voetwegen, zou beslissen deze voetweg af te schaffen of te verplaatsen.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 8 – Dhr M. Lohest

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver stelt dat de intenties van het RUP niet degelijk werden aangekondigd. De bezwaarschrijver stelt dat de verdichting van de kern met o.a. Sociale woningen een 'naar beneden nivellering' is van Hoeilaart. Er is elders plaats genoeg en er kunnen niet zoveel nieuwe projecten in Hoeilaart bijkomen. Ook zijn er nu reeds parkeerproblemen het RUP zal dit enkel erger maken Ze eisen dat hun eigendom niet langer deel uitmaakt van het RUP Kern.	Het openbaar onderzoek werd conform de VCRO aangekondigd. Verder werd bijkomend een openbare zitting georganiseerd waar het RUP in detail aan de bevolking uiteen werd gezet. Er is bijgevolg geen sprake van onvoldoende informatie en gebrekkige aankondiging. In het RUP zijn nergens normen opgenomen voor het optrekken van sociale woningen. Indien een eigenaar dit zou wensen te realiseren kan dit evenwel. Verder dient te worden aangegeven dat sociale woningen geen naar beneden nivellering zijn. In het RUP worden op verschillende vlakken parkeeroplossingen voorgesteld zoals de verschillende parkeernormen voor meergezinswoningen en het opleggen van parkeernormen in het projectgebieden. De G/T factor optrekken naar 0,8 komt de facto neer op het

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

Verder wordt geëist om de huidige G/T- factor van 0,4 op te trekken naar 0,8 om zo de excessieve verstedelijking tegen te gaan en het landelijk karakter van de gemeente te vrijwaren.	onontwikkelaar maken van de gronden wat tegen de principes van de kernverdrichting gaat die zijn opgenomen in het RSV en het GRS. Dit zou verder de rechten van de eigenaars dusdanig schenden waardoor het redelijkheidsprincipe zou worden overtreden.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 9 – Dhr R. Lohest

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Idem voorwerp van bezwaar uit bezwaarschrift 8	Idem behandeling van bezwaarschrift 8
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 10 – Dhr B. Lohest

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Idem voorwerp van bezwaar uit bezwaarschrift 8	Idem behandeling van bezwaarschrift 8
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 11 – Dhr E. Lohest

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Idem voorwerp van bezwaar uit bezwaarschrift 8	Idem behandeling van bezwaarschrift 8

Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.

Bezwaarschrift 12 – Mevr A. van Cutsem

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
Idem voorwerp van bezwaar uit bezwaarschrift 8	Idem behandeling van bezwaarschrift 8
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 13 – VZW VPW Dekenaar Overijse

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver zoomt in op de site begrensd door het huidige Lindenhof en de aanpalende hoekpercelen. Deze stelt dat het RUP Kern conflicten veroorzaakt voor de toekomstscenario's op deze plek. De uitsluitende voorwaarde van de bouw van eengezinswoningen wordt op deze plek niet mogelijk geacht. De site Lindenhof kan bijgevolg niet zorgzaam ingevuld worden volgens de voorschriften geldig op deze plek. De bezwaarschrijver opteert voor de 'logica' van de meergezinswoningen en stelt de beperkte toegelaten bouwlagen van deze zone in vraag daar de bestaande stedenbouwkundige structuur deze voorwaarde in grote mate overschrijdt.	Binnen de visie van het plangebied is duidelijke gekozen voor een afbakening van een perimeter waarbinnen meergezinswoningen worden toegelaten. Deze ruimtelijke afbakening is gemaakt op basis van de bestaande structuur en de bestaande aanwezigheid van meergezinswoningen in de kern alsook door de ligging ten opzichte van de kern (gemeenteplein) Er is uitgegaan van een stelselmatige afbouw van de dichtheid van de kern naar de randen van de kern toe om zo aan te sluiten bij de bestaande structuur. Vanuit het ontwerp onderzoek en vanuit de bestaande structuur is besloten de hoek waarvan sprake in het bezwaarschrift niet op te nemen in een zone waar meergezinswoningen worden toegelaten. Deze visie wordt door de verschillende hogere overheden ondersteund. De onderbouwing van het bezwaarschrift waar wordt meegegeven dat het louter invullen met eengezinswoningen van deze zone zou leiden tot een privacyconflict en dat de omgevende woningen een hogere kroonlijst hebben wordt niet als afdoende beschouwd aangezien dit in veel gevallen

	gaat over of serristenwoningen of woningen gelegen in de zone voor wonen in de kern van het RUP.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 14 – Dhr en mevr. Scheerlinck-Mohar

Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver brengt enkele bedenkingen opnieuw ter sprake die reeds op 5 april 2012 ingediend werden: - de architecten een grote creatieve vrijheid genieten en dat de verschillen tussen plannen en voorschriften verwarrend zijn. Er wordt gesteld dat nooit op voorhand geweten kan worden welke finale impact de nieuwe woningen zullen hebben op de aanpalende eigendommen; - het nog steeds niet duidelijk is wat er met de "grote helling van het terrein" gaat gebeuren;	Met de opmaak van het indicatief schetsontwerp wordt nagegaan welke ruimtelijke mogelijkheden elk gebied te bieden heeft. Door deze principes om te zetten in stedenbouwkundige voorschriften voor het RUP wordt een ruimtelijk afgetoetst ontwerp in een aantal richtlijnen of regels gegoten die moeten leiden tot een gelijkaardige ontwikkeling die rekening houdt met dezelfde ruimtelijke basisprincipes. Het is bijgevolg niet de bedoeling om enkel te kijken naar het indicatief schetsontwerp van het plan. De impact van het plan is verder in de MER-screening onderzocht daaruit blijkt dat de effecten op de omgeving beperkt zijn aangezien de verschillende bestemmingen van de kern zo goed als onveranderd blijven. Binnen het RUP worden geen uitspraken gedaan over reliëfwijzigingen. Bij een uiteindelijke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voor het projectgebied D zal een concrete inschatting van de mogelijke aanpassingen van het reliëf kunnen worden gecoördineerd. In de voorschriften wordt hiertoe de mogelijkheid geboden om te werken met halfondergrondse verdiepingen zodat de verschillende gebouwen zich kunnen inpassen in de helling. Dit verzekert dat het bestaande reliëf minimaal zal moeten worden aangepast.

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

• maakt zich zorgen over de uitstroom van verkeer naar de M. Félicéstraat en de Brusselsesteenweg door verstedelijking van het gebied; • zich de vraag of er voldoende rekening gehouden werd met de watertoets; • de invulling van de woonruimtes beter dient afgebakend te worden; • niet akkoord kan gaan met het feit dat op de percelen langsheen de Biesmansstraat de klassieke bouwvoorschriften toegepast worden terwijl voor de percelen langsheen Fam. Van Orshoven andere bouwvoorschriften van toepassing zijn; • er geen rekening gehouden wordt met de inplanting van deze woningen in de bestaande omgeving. De bezwaarschrijver stelt dat het gabarit van de nieuwe woningen moet worden afgestemd zijn op het ingesloten karakter van de percelen en de hoogte van de bestaande gebouwen;	Dit is eveneens in MER-screening onderzocht en geeft geen onoverkomelijke problemen. Er kan dus worden geconcludeerd dat dit enkel gebaseerd is op een subjectieve vrees. De watertoets voor het volledige plangebied is opgenomen in de toelichtingsnota hierbij zijn de verschillende aspecten uitvoerig besproken. Uit de watertoets zijn geen onoverkomelijke problemen vastgesteld. Bij de uiteindelijke indiening van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal een bijkomende project-MER-screening moeten worden uitgevoerd en zal de watertoets specifiek voor deze zone opnieuw worden onderzocht. Het principe van RUP's is dat men kiest voor een maximale flexibiliteit met voldoende rechtszekerheid. Dit houdt in dat de randvoorwaarden worden vastgelegd waarbinnen een ontwikkeling zich kan situeren. De aanduiding van de verschillende bouwzones is een praktisch uit het verleden waar BPA's heel restrictief de verschillende zones aanduiden. Dit had het nadeel dat ontwikkelingen op termijn niet duurzaam kunnen mee evolueren. Dit past in het principe van de verdichting van de kern waarbij de bestaande woonzones bouwvoorschriften hebben gekregen die overeenkomen met de grootste gemene deler van de bestaande toestand. Daarnaast wordt in de kern gezocht naar plekken waar op een kwalitatieve manier verder kan worden verdicht. Het uiteindelijke doel van het RUP is zoeken naar een correct evenwicht tussen de bestaande en de nieuwe voorschriften in het gebied. De voorschriften zijn wat betreft de G/T en B/T zeer streng waardoor het ingesloten karakter van de site wel degelijk gerespecteerd wordt. Wat het inplanten van de woningen betreft wordt aan de hand van een inrichtingsplan van het gebied gezocht naar de meest kwalitatieve inrichting van het gebied.
--	---

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

- de nieuwe verkaveling meer weg heeft van een "uitkijkpost" op de omgeving en eist een onafhankelijke zon-studie.

Er is in de eerste plaats geen sprake van een verkaveling maar enkel een RUP dat nieuwe ruimtelijke mogelijkheden vastlegt. Er dient bij de opmaak van een RUP geen zon-studie te worden opgemaakt. Bij de uiteindelijke inrichting van het gebied zal aan de hand van een inrichtingsstudie kunnen beoordeeld worden hoe de effectieve inrichting van het gebied een impact zal hebben op de omgeving.

De bezwaarschrijver brengt enkele nieuwe bedenkingen ter sprake over problematiek van Hoeilaart met dit project:

→ De bezwaarschrijver stelt dat:

- het voorgesteld project geen oplossing biedt op de sterke groei van de bevolkingsdichtheid binnen Hoeilaart;
- het voorgesteld project verkeerscongestie in de hand werkt;

- het is net de bedoeling om via dit RUP de kern van Hoeilaart te verdichten op een gecontroleerde manier;

- zoals gesteld in de MER-screening zal dit bijkomende verkeer beperkt zijn en bovendien een sterke ruimtelijke spreiding kennen waardoor en geen sprake is van aanzienlijk negatieve milieueffecten op de disciplines geluid en trillingen, lucht en mens en ruimte;

- het voorgelegde project een verdere spreiding van de winkelruimtes veroorzaakt;

- binnen het RUP werd een kernwinkelgebied opgenomen, van verdere spreiding is geen sprake. Binnen het projectgebied D kunnen enkel in functie van het woonzorgcentrum een aantal verzorgende functies worden voorzien zoals een kapper ... dit is een mogelijkheid en geen verplichting

- het projectgebied D het hypothekeert de verkeersleefbaarheid en de leefbaarheid in het algemeen;

- Het projectgebied D geeft in de MER-screening geen aanleiding tot oververzadiging van de kern. Deze zone kan vandaag trouwens reeds worden bebouwd wat een gelijkaardige verkeersstroom zou tweeeegbrengen.

- het feit dat er geen fiets- of wandelwegen met groen door Hoeilaart voorzien worden in het voorgestelde project is problematisch. De bestaande groene voetweg gaat verdwijnen. Dit

- op het grafisch plan zijn meerdere indicatieve fiets- en voetgangersverbindingen opgenomen die bijkomend het netwerk van voetwegen in de gemeente versterken. Verder wordt de

Behandeling adviezen en bezwaarschriften RUP Kern Hoeilaart

is een historisch relict in de gemeente • het project geen rekening houdt met groen rond de kerk; • het voorgesteld project de versnipperde open ruimte van Hoeilaart enkel gebruikt voor bebouwing en geen rekening gehouden heeft met alternatieven als recreatie, natuurontwikkeling of hobbylandbouw; • Hoeilaart behoort tot het bebouwd perifeer landschap. Het voorgestelde project wordt geacht geen rekening te hebben gehouden met aandachtspunten waarop het beleid in principe gericht is. (vb. bescherming van de resterende open ruimte). Enkel het Zoniënwoud blijft over als groene ruimte en enkel hierop wordt ingezet. De kern zou nochtans beter wat groener kunnen zijn; • het wonen in landelijk karakter door het voorgesteld project uitgesloten is; het voorgesteld project niet zorgt voor het behoud van het groen zoals gesteld door het gemeentebestuur in een artikel uit 'Hier Hoeilaart' van mei 2015; • er met dit project geen sprake is van een harmonieuze overgang tussen gebouwen. Het toelaten van dakterrassen zal de privacy van lager gelegen woningen wegnemen.	voetweg 45 niet afgeschaft. Deze voetweg kan in functie van de uiteindelijke ontwikkeling worden verlegd en/of verbreed. Dit zal moeten blijken uit het op te maken ontwikkelingsplan • Dit is niet relevant rond de kerk wordt enkel de bestemming openbaar domein vastgelegd. Hierin kunnen groen en overige functies eigen aan het openbaar domein worden voorzien. De gemeente is trouwens bezig met het opmaken van nieuwe plannen voor de inrichting van het gemeenteplein. Dit staat los van dit RUP. • het beleid van het bebouwd perifeer landschap stelt ook dat ontwikkelingen dienen gebundeld te worden in de plaatsen waar een functionele en morfologische concentratie en verdichting bestaat of wenselijk is. De kern van Hoeilaart is bijgevolg een uitgelezen plek om te verdichten. Op deze manier kan buiten de kern het groen maximaal worden bewaard. • het RUP tracht door het implementeren van verschillende groene vingers het landelijke imago van Hoeilaart in de kern te trekken; • In het RUP is dan ook geen sprake van landelijk karakter. Het doel is kernversterking. Hierbij wordt gericht een verdichtingsbeleid gevoerd die de draagkracht van de kern niet overschrijd. • Artikel ? • Het artikel over harmonieuze overgang gaat over zeer specifieke omstandigheden waar bestaande hogere of lagere gebouwen aansluiten bij nieuwe constructies. Hier wordt specifiek gevraagd aandacht te hebben voor een mooie overgang tussen de verschillende gebouwen.
---	---

Er zijn geen duidelijk aanpassingen tussen het huidige en het vorige plan. De plannen zijn nog steeds summier. Er wordt gevraagd bij de nieuwe plannen rekening te houden met bovenstaande opmerkingen	Wat het toelaten van dakterrassen betreft in PG D wordt er gekozen voor een mogelijke getrapte ontwikkeling in de helling waardoor binnen het gabarit de mogelijkheid wordt geboden om dakterrassen te ontwikkelen die geen extreme impact zullen hebben op de omgeving.
	- De plannen betreffen geen verkaveling maar een bestemmingsplan of RUP waardoor de voorschriften ruim zijn zodat deze een ruimtelijke context kunnen bieden waarbinnen later stedenbouwkundige vergunningen kunnen worden aangevraagd. - Het plan is ten opzichte van de vorige versie (OO 1) weldegelijk sterk aangepast maar de voorschriften voor het PG D zijn inderdaad niet sterk veranderd omdat dit door het bestuur als een interessante opportuniteit wordt gezien.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

Bezwaarschrift 15 – Dhr Luc Tastenhoye

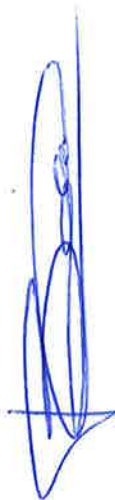
Voorwerp van bezwaar	Voorstel behandeling
De bezwaarschrijver stelt dat: - het aantal woningen moet drastisch gereduceerd worden om de leefbaarheid te garanderen. Op de plannen zijn woningen ingetekend die niet overeenkomen met de voorschriften; - dat de V/T-index voor projectgebied D nog steeds onduidelijk is op vlak van verhardingen, toegangswegen, speelruimte, tuinen, enz;	De ingetekende woningen op het indicatief schetsontwerp dienen niet te worden gezien als een uiteindelijk ontwerp van het RUP. Dit is louter een schets om te kunnen oordelen op welke manier de stedenbouwkundige voorschriften dienen te worden opgemaakt. Een V/T geeft enkel een indicatie van de totale oppervlakte aan vloeren ten opzichte van de totale oppervlakte van het projectgebied. Een V/T doet geen uitspraken over overige verhardingen in de onbebouwde ruimte

• dat men heeft nagelaten na te gaan of de nieuwe woningen in projectgebied D compatibel zijn met de huidige al bestaande omliggende gebouwen. Deze acht het voorgesteld project onverenigbaar met de onmiddellijke omgeving omdat: • de nokhoogte van 13 m zorgt voor het wegnemen van licht van lagere gelegen reeds bestaande woningen; • het gabarit van deze gebouwen vrij hoog boven de bestaande hellingen zullen uitkomen; • het inplanten van een volledige woonwijk in zulk een klein binnengebied de visuele openheid in het gedrang brengt en de leefkwaliteit verstoort.	Men heeft door het instellen van een aantal duidelijke randvoorwaarden zoals 10 m afstand ten opzichte van de randen van het projectgebied uitzonderlijk veel rekening gehouden met de omgevende gebouwen. In principe zouden met de bestaande voorschriften van het APA de woningen veel dichter kunnen worden gebouwd. De afstand tot de randen van het PG D zullen dit effect sterk beperken Door de mogelijkheid om in de helling te bouwen zou dit eveneens sterk kunnen worden beperkt. 'Een volledige woonwijk' dient gerelativeerd te worden aangezien de B/T en G/T indexen van die aard zijn dat de verdichting van het gebied slechts beperkt zal zijn. Dit is gedaan in functie van het garanderen van de leefkwaliteit van de omgeving.
• dat de realisatie van het beoogde projectgebied D zal leiden tot een waarde vermindering van zijn eigendom en wel hierom: • er is volgens het ontwerp ook ruimte voor horeca en gelijkaardige activiteiten wat aanleiding zal geven tot nog meer verkeer en lawaai; • het verlies van rechtstreeks zonlicht op terras en serre; • inbreuk op de privacy door het fungeren van de nieuwe woningen als 'uitkijkpost'; • het terrein is te klein voor het beoogde project; • er wordt slechts één toegangsweg voorzien op de nu al drukke Brusselsesteenweg wat de bereikbaarheid en de verkeersveiligheid niet ten goede komt.	De waardevermindering van de eigendom van de indiener van het bezwaarschrift is een subjectieve overtuiging. Het achterliggende gebied was voor de aankoop van zijn woningen ook reeds bestemd als woongebied. De toegelaten horeca en diensten worden enkel toegelaten in functie van het ontwikkelen van een woonzorgcentrum. De impact hiervan is zeer beperkt aangezien dit enkel in functie van de bewoners van dit woonzorgcentrum wordt uitgebraat. De betreffende overlast waarvan sprake lijkt bijgevolg sterk overtrokken. De terreinsgesteldheid is een specifiek kenmerk van Hoeilaart de bestaande bestemming 'wonen' is niet anders dan de vorige bestemming. De uitkijkpost waarvan sprake was steeds een mogelijkheid. Voor gemotoriseerd verkeer wordt slechts een toegang voorzien op de Felicéstraat verder wordt de mogelijkheid geboden om bij de ontwikkeling van een ondergrondse parkeergarage gebruik te maken van het talud van de Brusselsesteenweg als toegang. De verkeersveiligheid zal door de

	beperkte ontwikkeling niet dusdanig drastisch worden aangepast.
Besluit GECORO: De GECORO besluit het bezwaarschrift te verwerpen.	

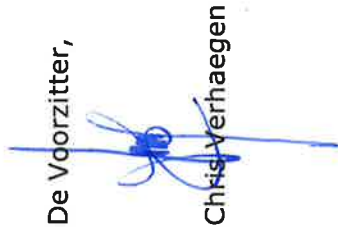
Namens de GECORO :

De Secretaris,



Caroline Boers

De Voorzitter,



Chris Verhaegen

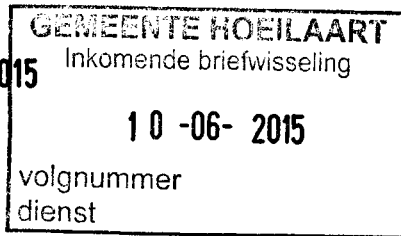
RUIMTE | RUIMTELIJKE ORDENING

Evi Coomans
016 26 75 90
Evi.coomans@vlaamsbrabant.be



Uw kenmerk:
Ons kenmerk: 150608-advies oo aan cbs
Dossierkenmerk: RUP-HLT-Kern

09-06-2015



PROVINCIE VLAAMS BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEVESTIGING

Aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening

Gemeentebestuur Hoeilaart
Jan Van Ruusbroecpark
1560 Hoeilaart



**VLAAMS-
BRABANT**

Geacht college,

Betreft: Hoeilaart - gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' – advies openbaar onderzoek

Als bijlage vindt u het besluit van de deputatie van 4 juni 2015 inzake het openbaar onderzoek van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' te Hoeilaart.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

Vragen naar: Evi Coomans / Shary Heuninckx

Tel.: 016 26 75 90

E-mail: evi.coomans@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-RO-RUP-2015044-HLT-Kern-oo



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

Betreft: RUP - Hoeilaart - Kern - openbaar onderzoek

I. GEGEVEN

De gemeente Hoeilaart organiseert een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern'. Het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd besproken tijdens de plenaire vergadering van 25 september 2013. In zitting van 25 november 2013 werd het ontwerp voor een eerste keer voorlopig vastgesteld en werd er een openbaar onderzoek georganiseerd van 11 december 2013 tot en met 8 februari 2014. De deputatie heeft in dit kader op 23 januari 2014 een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht.

Aangezien er een aantal gegronde bezwaren werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek werd besloten om een aantal aanpassingen aan het bestemmingsplan en in de voorschriften aan te brengen. Op 26 mei 2014 heeft de gemeenteraad de beslissing tot voorlopige vaststelling ingetrokken.

Een nieuwe plenaire vergadering werd gehouden op 12 januari 2015. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd in zitting van 23 maart 2015 voorlopig vastgesteld en wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek dat loopt van 4 mei 2015 tot en met 2 juli 2015. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.14.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

II. JURIDISCHE BASIS

Art. 2.2.13 t.e.m. Art. 2.2.19. van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het



addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

III. BESPREKING

Situering

In het algemeen plan van aanleg van de gemeente werd de kern van de bebouwde kom afgebakend. Deze kern is momenteel sterk in transformatie door een groot aantal verbouwingen en nieuwbouwprojecten. De gemeente wenst deze transformatie te sturen door gewenste ontwikkelingsperspectieven te concretiseren in een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan. Als basis voor het plan wordt het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' genomen. De gemeente wenst een aantal elementen uit dit bijzonder plan van aanleg - zoals de projectzones, de bepalingen rond bouw- en woonlagen, het re-integreren van de IJse... - uit te breiden tot de gehele kern van de bebouwde kom in de vorm van een flexibel gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het plangebied omvat de volledige 'kern van de bebouwde kom' zoals opgenomen op het algemeen plan van aanleg. Op een aantal plaatsen wordt het gebied uitgebreid om een logische afbakening te bekomen. Naast het bijzonder plan van aanleg 'Dorpskern' is ook dit voor 'Koldam' begrepen binnen de afbakening.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Hoeilaart is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Open Schicht. Het beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. Meervoudig ruimtegebruik staat voorop. De provincie wenst bovendien het open karakter in de toekomst te behouden en verder te versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen te worden geweerd. De kernen van de Open Schicht komen niet in aanmerking voor het opvangen van een grote woondynamiek; het voorzieningenniveau van deze kernen zal meer worden afgestemd op recreanten.

De gemeente Hoeilaart werd in het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen geselecteerd als deel uitmakend van het bebouwd perifeer landschap. Hier beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of gewenst is, en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

Het ontwerp van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' heeft het versterken en verdichten van de kern als doel. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de groenstructuur en langzaam verkeersverbindingen. Het voorliggend ontwerp sluit hierdoor aan bij de uitgangspunten opgenomen in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan werd niet opgenomen in de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Hoeilaart.

De doelstelling om het centrum verder uit te bouwen, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht en het archeologisch patrimonium, past binnen de ontwikkelingsperspectieven opgenomen in het richtinggevend deel voor de bebouwde ruimte. Ook het fijnmazig fiets- en voetgangersnetwerk is in de plannen ingeschreven.

Vormvereisten ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage', een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding, een planbatenheffing of een compensatie en een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden.

Bespreking van de planopties



De doelstelling om de kern te versterken en te verdichten, met specifieke aandacht voor de publieke ruimte, de groene en blauwe structuur, langzaam verkeersverbindingen en een vertaling van de gemeentelijke studie rond het kernwinkelgebied, wordt ondersteund. Ook binnen de aanpassingen die werden aangebracht aan het plan naar aanleiding van voorgaande adviesrondes blijven deze uitgangsprincipes overeind.

Het ontwerp werd op gedegen wijze aangepast aan de bemerkingen die tijdens de plenaire vergadering van 12 januari 2015 werden geformuleerd en geeft geen aanleiding tot bijkomende opmerkingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Julien Dekeyser, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

BESLUIT

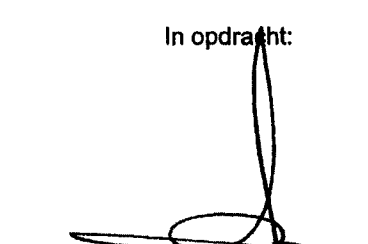
1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Kern' te Hoeilaart, zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 23 maart 2015, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in tegenstrijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum).

Leuven, 4 juni 2015

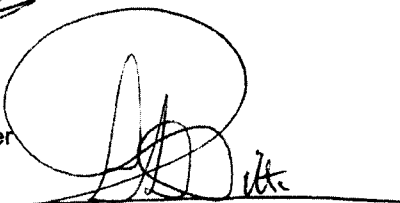
Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;
Monique Swinnen, Julien Dekeyser, Marc Florquin, Tie Roefs, Walter Zelderloo, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

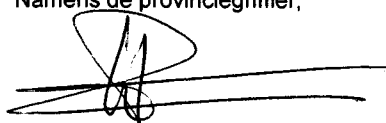
In opdracht:


Marc Collier
provinciegriffier


Julien Dekeyser
gedeputeerde-verslaggever


Lodewijk De Witte
provinciegouverneur

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening

