

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN**  
*Notulen*

---

**ZITTING VAN 8 JANUARI 2024**

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken vergadert op maandag 8 januari 2024, ingevolge een regelmatige bijeenroeping door de commissievoorzitter volgens de bepalingen van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad van 17 augustus 2021. De commissievoorzitter Grondgebiedzaken opent de zitting om 20 uur.

---

**OPENBAAR**

**Normaal**

Aanwezig: Stefan Vanderlinden, commissievoorzitter  
Danny De Kock, Joke Lenseclaes, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden  
Peter Lombaert, plaatsvervangend commissielid  
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Fabienne Monbaliu, commissieleden

**Openbare zitting van 8 januari 2024**

**Goedkeuring van de notulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023** (GRC Grondgebiedzaken/2023/0009)

**Bevoegdheid**

- Beslissing van de gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, artikel 55, §1 en §2

**Juridische grond**

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 37
- Beslissing van de gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad

**Relevante documenten**

- Ontwerpnnotulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023

**Feiten**

De beslissingen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023 werden genotuleerd.

**Motivering**

De notulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023 omvatten de beslissingen van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023 en moeten ter goedkeuring worden voorgelegd op de eerstvolgende gewone vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken, zijnde de vergadering van 8 januari 2024.

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN**  
**Notulen**

---

**Financiële gevolgen**

Geen.

**BESLUIT**

Na beraadslaging,  
Enig artikel

De gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken keurt de notulen van de vergadering van de gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken van 12 september 2023 met eenparigheid van stemmen goed.

**BIJLAGEN**

20230912\_Ontwerpnotulen\_GRC\_Grondgebiedzaken.pdf

---

Aanwezig: Stefan Vanderlinden, commissievoorzitter  
Danny De Kock, Joke Lenseclaes, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden  
Peter Lombaert, plaatsvervangend commissielid  
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Fabienne Monbaliu, commissieleden

**Openbare zitting van 8 januari 2024**

**Kennismeming van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' (GRC Grondgebiedzaken/2023/0010)**

**Bevoegdheid**

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 41
- Beslissing van de gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, artikel 55, §1 en §2

**Juridische grond**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Overijse
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2023 houdende kennismeming en preadvisering bij de voorbereiding van het voorontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+' en bij principevoorschriften van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening

**Relevante documenten**

- Ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'

- Ontwerp van plan-milieueffectrapportscreening (plan-m.e.r.-screening) horend bij het ontwerp van verordening

### **Feiten**

#### Ontwerp stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+' en bijhorende plan-m.e.r.-screening

Op basis van het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening en de bijhorende plan-m.e.r.-screening kan de goedkeuringsprocedure ervan worden opgestart door het college van burgemeester en schepenen.

#### Inleiding

Een van de actieplannen bij de opmaak van het meerjarenplan is 'AP05 Overijse voert een ruimtelijk beleid waarbij wordt ingezet op het vrijwaren en versterken van de open ruimte, kwalitatieve verdichting op de juiste plaatsen met een duidelijke en veilige mobiliteitsinfrastructuur en publieke ruimte'. Hieronder vallen verschillende acties, zoals 'Inzetten op een brede visie rond ruimtelijke ordening' en het 'Uitwerken van een instrumentenpakket om op ruimtelijk vlak regie te voeren'. De opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' en parallel hiermee een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vallen onder deze acties en hebben als voornaamste doel om meer uniformiteit te brengen in de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in Overijse.

Het strategisch project Horizon+ is een samenwerkingsverband met volgende kernpartners: de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode, de provincie Vlaams-Brabant en de Vlaamse overheid. Het project is ontstaan doordat er zich nieuwe ruimtelijke vraagstukken stelden op vlak van toenemend ruimtegebruik en verhardingsgraad, ruimtelijke versnippering, landschapsgebruik en recreatieve ontsluiting in de regio nabij het Zoniënwood. De partners van het strategisch project Horizon+ werken aan een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid waarbij het wonen, werken, voorzieningen zijn geconcentreerd in goed uitgeruste en duurzaam bereikbare woonkernen. Buiten de kernen ligt de focus op de afstemming van het wonen en de bebouwing op de openruimtestructuren: landbouwgebieden, valleien, bosstructuren. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd.

Verordeningen bieden de gemeente de mogelijkheid de beleidslijnen juridisch te verankeren.

#### Doel van de stedenbouwkundige verordening

De verordening 'woonkernen HORIZON+' heeft als doel om de manier te regelen waarop in Overijse in de toekomst kan worden gebouwd met respect voor het mooie landschap. Ze behandelt enkel gebieden met een woonbestemming en focust vooral op de functie wonen. De verordening baseert zich op de afbakening die werden voorbereid in het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (of PRUP) 'Afbakening woonkernen HORIZON+'. Dit plan maakt een differentiatie in de gebieden met een woonbestemming op de plannen van de ruimtelijke ordening, en bedeeft ze toe aan verschillende soorten zones.

Dit PRUP onderscheidt enerzijds zones die een echte centrumfunctie vervullen op maat van de woonkern (de 'hoogdynamische centra' en de 'dorpsharten') en enkele aanpalende zones die geschikt gelegen zijn om het wonen nog wat verder te laten ontwikkelen (de 'te optimaliseren woonwijken') en concentraties van grootschalige (handels)gebouwen buiten de centra ('gemengd bebouwde zones'). Deze zones vormen niet de belangrijkste focus van de verordening in deze (eerste) fase. Hier wordt vergund op basis van de principes van de

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

### Notulen

---

goede ruimtelijke ordening, in afwachting van nadere uitwerking voor deze zones. Dit was een bewuste keuze. Immers, algemene voorschriften uitwerken voor gebieden waar we inzetten op kernversterking en verdichting is geen eenvoudige taak en vergt heel veel gebiedsgericht onderzoek. In deze gebieden is de structuur van percelen en gebouwen vaak veel fijnmaziger. Het is ook veel moeilijker om voorschriften uit te werken die kwalitatieve verdichting toelaten (dus: meer volume, meer compact programma, onderzoek naar bouwen in binnengebieden,...) en die op heel veel verschillende soorten kavels of sites de goede ruimtelijke ordening garanderen. We beperken ons in dit soort zones dan ook tot enkele maatregelen met betrekking tot het beschermen van groen.

Het PRUP duidt daarnaast vele zones aan waar het niet de bedoeling is dat het aantal woningen er nog sterk toeneemt. Onbebouwde kavels die correct ontsloten zijn kunnen nog worden benut voor woningbouw, maar er wordt niet ingezet op 'inbreiding' van wonen in tuinzones en binnengebieden, op smallere percelen, op meergezinswoningen. Het gaat om drie types woonzones. De lint- en verspreide bebouwing vinden we vooral in het westen van onze gemeente en bestaat uit lintbebouwing in de open ruimte. De groene woonwijken vinden we nabij het Zoniënwood en enkele groene stapstenen naar of langs de valleien. Het gaat om wijken met een bestemming of karakter van woonpark. Daarnaast zijn er de 'te bestendigen woonwijken': dit zijn verkavelingen of historische bebouwingsfragmenten die ofwel verder liggen van een voorzieningencentrum en daarom best niet te veel woninggroei kennen, ofwel aansluiten bij een heel beperkt voorzieningenaanbod in kleine dorpjes. De drie soorten zones hebben uiteenlopende landschappelijke kenmerken. Deze verordening regelt hoe hier in de toekomst kan worden gebouwd en verhard, onder welke voorwaarden er nog mag worden verkaveld, welke groen- en watervoorzieningen er worden verwacht. Net omdat ze landschappelijk andere kenmerken hebben, krijgen ze (soms licht) andere voorschriften. In alle drie is het de bedoeling om bestaande bouwrechten te behouden, maar tegelijk te vermijden dat er nog teveel nieuwe bouwrechten bij komen.

We benadrukken graag dat deze verordening géén betrekking heeft op de zonevreemde woningen of constructies die zich niet bevinden in de afgebakende woonzones van het PRUP. Het gaat om het gros van de zonevreemde woningen (behalve reeds samenhangend gerealiseerde woonreservegebieden). Zij vallen terug op de bestaande decretale regelgeving, zolang hier niet anders over is beslist.

#### Opbouw en gebruik van de verordening

De verordening bestaat uit een hoofdstuk per soort woonzone, te beginnen met de te bestendigen woonwijken, dan de groene woonwijken en daarna de lintbebouwing. Per hoofdstuk wordt het ruimtelijke toepassingsgebied vastgelegd: over welke gebieden met een woonbestemming het gaat. Dit komt overeen met de afbakening in het ontwerp PRUP 'afbakening woonkernen HORIZON+'. Daarna volgen telkens de voorschriften over verkavelen, bouwen en verharderen, groen,... In deze fase van de verordening zijn enkel voor die drie genoemde zones uitgebreide voorschriften geschreven.

Daarna volgt een vierde hoofdstuk waarin een uiterst beperkte set van voorschriften (met betrekking tot groen) komt voor het gebied buiten de zones van hoofdstukken 1 - 3. Zoals uitgelegd, kunnen deze in volgende fase verder worden uitgebreid.

Tenslotte is een laatste hoofdstuk toegevoegd met algemene bepalingen. De algemene bepalingen leggen nog eens helder het toepassingsgebied van de verordening uit: zowel ruimtelijk als met betrekking tot het soort programma's en handelingen. Vervolgens bevatten de algemene bepalingen ook de definities, vaak bedoeld om te verklaren hoe een begrip uit

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

### Notulen

---

de voorschriften moet worden bepaald of berekend.

Daarna leggen we hier uit hoe deze verordening zich verhoudt tot andere stedenbouwkundige voorschriften. Die vinden we in het gewestplan Halle-Vilvoorde, BPA's, verkavelingen, het genoemde provinciale RUP 'afbakening woonkernen HORIZON+' en andere ruimtelijke uitvoeringsplannen. Het is belangrijk om te beseffen dat de meeste van deze voorschriften voorgaan op de bepalingen van deze verordening. Zijn er dus dergelijke plannen of verkavelingen van toepassing op een perceel, dan is het belangrijk om dit in de tekst van de verordening na te kijken.

#### Procedure

Nadat het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Afbakening woonkernen Horizon+' met bijhorende plan-m.e.r.-screening vastgesteld is, kan een openbaar onderzoek van dertig dagen georganiseerd worden, alsook wordt een adviesronde opgestart zoals beschreven in de VRCO.

#### Timing

Voor de stedenbouwkundige verordening wordt de volgende tijdsplanning gehanteerd:

- vaststelling van het ontwerp van verordening met bijhorende plan-m.e.r.-screening door het college van burgemeester en schepenen - voorzien op 23 januari 2024;
- verordening: adviezen gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO), Bestendige Deputatie en het departement binnen de 30 dagen na ontvangst van de adviesvraag;
- verordening: openbaar onderzoek: 7 februari tot en met 7 maart 2024; (samenlopend met de laatste helft van het openbaar onderzoek van het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' en aldus gelijk eindigend);
- plan-m.e.r.-screening: adviesvraag aan de betrokken instanties, vermeld in artikel 3, §1, 3° van het plan-m.e.r.-besluit van 12 oktober 2007 en op basis van de lijst van adviesinstanties die werd ontvangen van het Team Milieueffectrapportage (Departement Omgeving);
- definitieve vaststelling door gemeenteraad: voorzien juni 2024;
- technisch reglement en retributiereglement op kappen van bomen: parallel met de gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening ter goedkeuring voor te leggen aan de gemeenteraad.

Het infomoment over PRUP en verordening wordt voorzien op 19 februari 2024 in CC Den Blank.

Het is aangewezen dat het Beeldkwaliteitsplan (BKP) vanuit het strategisch project Horizon+, als analysewerk en onderbouwing van PRUP en verordening, samen met het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening ter goedkeuring aan de gemeenteraad van januari wordt voorgelegd.

#### **Motivering**

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken dient kennis te nemen van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'.

#### **Financiële gevolgen**

Geen.

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN**  
**Notulen**

---

**BESLUIT**

Na beraadslaging,

Enig artikel

De gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken neemt kennis van het ontwerp van stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+'.

**BIJLAGEN**

20240108\_Overijse\_GRC\_ontwerpPRUP\_en\_VO.pdf, 240108 Overijse ontwerp-verordening.pdf

---

Aanwezig: Stefan Vanderlinden, commissievoorzitter  
Danny De Kock, Joke Lenseclaes, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden  
Peter Lombaert, plaatsvervangend commissielid  
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Fabienne Monbaliu, commissieleden

**Openbare zitting van 8 januari 2024**

**Kennisneming van het ontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' (GRC Grondgebiedzaken/2023/0011)**

**Bevoegdheid**

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 41
- Beslissing van de gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, artikel 55, §1 en §2

**Juridische grond**

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (fase voorontwerp en plenaire vergadering)
- Beleidsplan Ruimte provincie Vlaams-Brabant
- Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Overijse
- Beslissing van de Bestendige Deputatie van 7 juli 2022 houdende de goedkeuring van de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+'
- Beslissing van de Bestendige Deputatie van 29 juni 2023 houdende de goedkeuring van de aangepaste procesnota, de scopingnota en het voorontwerp van provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Horizon+ afbakeningen' en de organisatie van de plenaire vergadering

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

### Notulen

---

- Beslissing van de Bestendige Deputatie van 23 november 2023 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Horizon+ afbakeningen'
- Beslissing van de Provincieraad van 19 december 2023 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Horizon+ afbakeningen'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 14 juni 2022 houdende de principiële goedkeuring van de startnota Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'HORIZON+ afbakeningen' en akkoord met het verzoek van de provincie Vlaams-Brabant tot delegatie van de planningsbevoegdheid voor de opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'HORIZON+ afbakeningen'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2022 houdende de advisering bij de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2023 houdende de kennisneming en preadvisering bij de voorbereiding van het voorontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+' en bij principevoorschriften van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 25 juli 2023 houdende de advisering bij het voorontwerp en de scopingnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 7 november 2023 houdende de kennisneming en preadvisering bij de voorbereiding van het ontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' met inbegrip van (deels) op te heffen verkavelingen

#### **Relevante documenten**

- Verslag plenaire vergadering van 9 augustus 2023
- Advies PROCORO
- Besluit Provincieraad voorlopige vaststelling ontwerp PRUP van 19 december 2023
- Toelichtingsnota ontwerp PRUP
- Toelichtingsnota bijlage 2 evaluaties ontwerp PRUP
- Stedenbouwkundige voorschriften ontwerp PRUP
- Grafisch plan ontwerp PRUP
- Procesnota ontwerp PRUP
- Plan bestaande toestand ontwerp PRUP
- Plan bestaand juridische toestand ontwerp PRUP
- Plan ophef van voorschriften ontwerp PRUP
- Plan Recht van voorkoop ontwerp PRUP
- Schrijven van 21 december van de provincie Vlaams-Brabant inzake adviesvraag en openbaar onderzoek - ontwerp PRUP 'Horizon+ afbakeningen'

#### **Feiten**

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

### Notulen

---

Het college van burgemeester en schepenen gaf in de zitting van 25 juli 2023 advies bij het voorontwerp en de scopingnota van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsprogramma (PRUP) 'Afbakening woonkernen Horizon+'. Op 9 augustus 2023 vond de plenaire vergadering plaats. Op 19 september 2023 bepaalde het team milieueffectrapportage van het departement Omgeving op basis van de MER-screening dat er geen plan-MER opgesteld hoeft te worden. Op 28 september 2023 vond in De Vuurmolen een infomoment plaats over het voorontwerp van PRUP. De gemeente Overijse werkt via het Horizon+ project tevens principevoorschriften uit in Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen (BGO) als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening die parallel wordt opgemaakt en die aanvullende en verdiepende voorschriften bij het PRUP gemeentelijk zal opnemen. Het was belangrijk om PRUP en BGO te koppelen in dit infomoment.

Het voorontwerp van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' werd aangepast naar aanleiding van de adviezen, uitgebracht voor of tijdens de plenaire vergadering.

Momenteel ligt het ontwerp van het Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' voor.

Het ontwerp bestaat uit een toelichtingsnota, stedenbouwkundige voorschriften, drie grafische plannen, drie plannen voorkooprecht en drie plannen met op te heffen voorschriften. De procesnota is een aparte, op zichzelf staande nota die het verloop van het volledige planningsproces omschrijft, zowel hoe het proces wordt gepland als hoe het daadwerkelijk verlopen is. Het is dus een evolutief document dat aangroeit naarmate het proces vordert.

#### Inleiding

Een van de actieplannen bij de opmaak van het meerjarenplan is 'AP05 Overijse voert een ruimtelijk beleid waarbij wordt ingezet op het vrijwaren en versterken van de open ruimte, kwalitatieve verdichting op de juiste plaatsen met een duidelijke en veilige mobiliteitsinfrastructuur en publieke ruimte'. Hieronder vallen verschillende acties, zoals 'Inzetten op een brede visie rond ruimtelijke ordening' en het 'Uitwerken van een instrumentenpakket om op ruimtelijk vlak regie te voeren'. De opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' en parallel hiermee een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vallen onder deze acties en hebben als voornaamste doel om meer uniformiteit te brengen in de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in Overijse.

Het strategisch project Horizon+ is een samenwerkingsverband met volgende kernpartners: de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode, de provincie Vlaams-Brabant en de Vlaamse overheid. Het project is ontstaan doordat er zich nieuwe ruimtelijke vraagstukken stelden op vlak van toenemend ruimtegebruik en verhardingsgraad, ruimtelijke versnippering, landschapsgebruik en recreatieve ontsluiting in de regio nabij het Zoniënwood. De partners van het strategisch project Horizon+ werken aan een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid waarbij het wonen, werken, voorzieningen zijn geconcentreerd in goed uitgeruste en duurzaam bereikbare woonkernen. Buiten de kernen ligt de focus op de afstemming van het wonen en de bebouwing op de openruimtestructuren: landbouwgebieden, valleien, bosstructuren. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd.

Op 23 juni 2022 besliste de deputatie om het planproces voor de opmaak van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' op te starten en een delegatie

van planningsbevoegdheid aan te vragen met daarbij een principiële akkoord voor de opstart van de formele PRUP-procedure aan de betrokken gemeentebesturen voor de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan. Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Overijse besliste tot delegatie van haar planningsbevoegdheid aan het provinciebestuur en principiële akkoord voor de opstart van de PRUP-procedure in collegezitting van 14 juni 2022.

Ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+'

Voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid te voeren voor de ontwikkelingen in de zones met een woonbestemming of een residentiële overdruk. Daarbij worden er woonkernen afgebakend en in de woonkernen zelf worden er zones afgebakend waar een verdere selectieve en kwalitatieve verdichting van het bestaande woonweefsel kan worden nagestreefd met het oog op het verhogen van het ruimtelijk rendement.

Daarnaast én complementair daaraan heeft dit ruimtelijk uitvoeringsplan als doel een ander ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de woongebieden buiten de kernen en voor delen van de woonkernen waar een sterke groei van het wonen niet is aangewezen omwille van het beperkte uitrustingsniveau van de kern. Hier is woonverdichting immers niet wenselijk omwille van de perifere ligging ten opzichte van het openbaar vervoersnetwerk en het lage voorzieningenniveau in de omgeving. Binnen deze gebieden staat het versterken van de relatie met de omliggende open ruimte voorop.

Dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan heeft dus als doel het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement te verduidelijken en te specificeren door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementsverhoging al of niet beleidsmatig wenselijk is.

Daarenboven zijn er zones waar ook binnen de bebouwde of voor wonen bestemde zones specifieke landschapsdoelstellingen worden nagestreefd. Dit heeft tot gevolg dat hier een andere bouwwijze en inrichting wordt nagestreefd: behoud en versterking van het groene karakter, goede afstemming op de aanpalende open ruimte, herstructurering van de bebouwing in functie van bv. waterbeheer of groene verbindingen,... Hier kan ook een specifiek grondbeleid aangewezen zijn. Om dit specifieke beleid waar te kunnen maken kunnen specifieke overdrukken worden toegevoegd.

Het is niet de bedoeling van dit provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan om gebieden te herbestemmen van een woonbestemming naar bijvoorbeeld een openruimtebestemming of omgekeerd. Het is ook niet de bedoeling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan om woonuitbreidingsgebieden te behandelen.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (19 september 2023).

Het plan geeft ook uitvoering aan het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant\* zoals goedgekeurd door de Vlaamse regering op 6 november 2012:

- prioritaire ontwikkeling van de stedelijk gebieden en de geselecteerde kernen met goede ontsluiting;
- aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling;
- verdichting van het bestaande weefsel;
- versterken van de relatie met de open ruimte;
- tegengaan van verdere verlinting.

\* Er was bij de goedkeuring van het voorontwerp van voorliggend RUP nog geen definitief provinciaal beleidsplan vastgesteld door de provincieraad; deze procedure was nog lopende. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan, het Ruimtelijke Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB) was in deze fase dus nog van kracht als geldend provinciaal beleidsplan. Tussen de goedkeuring van het voorontwerp en ontwerp van voorliggend RUP werd echter het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant wél definitief vastgesteld (provincieraad, 19 september 2023). We behouden hier ter info de bespreking van de relatie tussen het structuurplan Vlaams-Brabant en het voorontwerp van voorliggend RUP.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan geeft daarenboven ook uitvoering aan de beleidslijnen inzake wonen van het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant:

- demografische groei in de goed uitgeruste kernen binnen de multimodale corridors opvangen;
- kwalitatieve kernversterking;
- selectieve verdichting en vernieuwing;
- versnippering van de open ruimte tegengaan.

#### Voorstel afbakeningen in het voorontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan

De *woonkernen* worden afgebakend en daarbinnen gedifferentieerd.

- Enerzijds zones die potentieel voor kernversterking in aanmerking kunnen komen, waarbij een onderscheid wordt gemaakt afhankelijk van het niveau van de kern, alsook aanpalende stukken woonkern waarbinnen groei en verdichting niet uitgesloten is;
  - hoogdynamisch centrum of dorpshart;
  - te optimaliseren woonwijken.
- Anderzijds zones die weliswaar deel uitmaken van de woonkern, maar waar verdere verdichting niet gewenst is omdat andere gebieden hiervoor meer geschikt gelegen zijn;
  - te bestendige woonwijken binnen de kern.

*Buiten deze woonkernen* worden de gebieden met een woonbestemming gedifferentieerd.

De toewijzing aan een categorie weerspiegelt de intentie om verdere verdichting en groei van het wonen af te remmen. 'Te bestendigen woonwijken' zijn verkavelingen die niet vlakbij een dorpshart of hoogdynamisch centrum liggen of die we omwille van landschappelijke redenen niet beschouwen als onderdeel van een woonkern. Grote delen van de woonparken zullen behoren tot de 'Groene woonwijken', mogelijks ook andere gebieden die een belangrijke rol spelen in de landschapsstructuur. Hier zal het beleid extra voorwaarden met betrekking tot lage dichtheid en groene karakter ondersteunen:

- te bestendige woonwijken buiten de kern;
- groene woonwijken;
- lint- en verspreide bebouwing.

Tot slot is er nog een aparte categorie voor de gemengde stedelijke zone aan de Brusselsesteenweg:

- gemengd bebouwde zone.

Er zijn volgende overdrukken:

- te herstructureren zones;
- kernwinkelgebieden.

#### Te herstructureren zones (overdruk)

In de gemeente Overijse wordt een hele reeks gebieden aangeduid als zones waar een herstructurering aangewezen is. Het RUP heeft enkel consequenties voor grotere sites: sites van een omvang van meerdere normale woonkavels. Hier geldt enerzijds een verplichting: clustering van bebouwing. Anderzijds wordt hier een kans voor de eigenaars gecreëerd: wie stedenbouwkundige lasten vervult, mag een grotere woningdichtheid voorzien. Omdat het niet te voorspellen is welke percelen in één projectvoorstel betrokken zullen zijn, worden hier en daar ook gewone woonkavels in de overdruk opgenomen, omdat er een herstructurering op verschillende percelen tegelijk wel mogelijk is. Alle overdrukken zijn gecategoriseerd in de toelichtingsnota van het PRUP.

*Te herstructureren zones in het kader van het duurzaam waterbeheer*

Voor waterbeheer betekent de overdruk dat op grotere projectsites de bebouwing wordt geclusterd zodat er voldoende ruimte vrij blijft voor waterdoorvoer, wateropvang, verbreding of meandering van de waterloop,... Stedenbouwkundige lasten kunnen bv. ingevuld worden als grondafstand voor waterwerken. De afbakening van deze zones worden hier niet uitgebreid gemotiveerd: de motivering vloeit voort uit de analyses en conclusies van het hemelwaterplan.

*Te herstructureren zones in het kader van groenverbindingen of aanleg trage wegen die de groene stapstenen verbinden in functie van de beleving ervan*

Op verschillende plekken zijn er 'te herstructureren zones' aangeduid die behoud of realisatie van groenstructuren doorheen het woonweefsel moeten verzekeren. Stedenbouwkundige lasten kunnen hier bijvoorbeeld bestaan uit grondafstand voor een trage weg of een groenstrook bij het publiek domein.

*De laatste doorzichten tussen openruimte kamers vrijwaren of herstellen*

Op verschillende plaatsen in de gemeente is nauwelijks nog een opening in de lintbebouwing te bespeuren. De meest uitgesproken voorbeelden zijn de Terhulpensesteenweg ten zuiden van kern Maleizen en de Hoeilaartsesteenweg ten westen ervan. We duiden een aantal zones aan waar bebouwing op grotere sites kansen biedt om nog een doorzicht naar de achterliggende openruimte kamers te behouden of opnieuw te creëren.

*Delen van beboste of zeer groene sites met een woonbestemming behouden of lokaal publiek groen aanleggen*

Tot slot zijn er heel lokaal een aantal sites aangeduid waar kansen zijn voor een publiek park of groen plekje, waar nog zeer groene percelen een woonbestemming én ontsluiting hebben zodat ze in principe verkavelbaar zijn.

Grondbeleid voeren - Recht van voorkoop

De VCRO maakt het mogelijk om een aantal instrumenten van grondbeleid te koppelen aan een RUP. Via dit RUP worden een aantal percelen opgenomen in voorkooprecht. Het RUP regelt de manier waarop er in de verschillende gebieden met een bestemming van hoofdcategorie 'wonen' aan ruimtelijk rendement kan worden gedaan of niet. Het RUP houdt hierbij niet enkel rekening met de ligging van de gebieden nabij voorzieningencusters en bereikbaarheid. Het PRUP schenkt ook veel aandacht aan de versterking van landschap, groenstructuren en duurzaam waterbeheer. Op specifieke plekken met een woonbestemming werd vanuit verschillende bronnen plekken aangeduid waar een klassieke bouwwijze niet is aangewezen: vanuit de hemelwaterplannen, het onderzoek voor het beeldkwaliteitsplan en het bomenbeleidsplan van HORIZON+, de voorbereidende onderzoeken in kader van Brabantse Wouden,... Vanuit samenleggen van deze analyses werden 'te herstructureren zones' aangeduid.

Het is niet uitgesloten dat de beoogde herstructurering tot stand komt op privaat initiatief. Een opname in een onteigeningsplan is dus niet aan de orde. Wel willen de gemeenten geen kansen laten liggen om, bij nakende eigendomsoverdracht, na te kijken of zij de percelen in kwestie kunnen verwerven om de herstructurering uit te voeren en vooral, om invulling te geven aan de lokale doelstellingen rond waterbeheer, creatie van landschapsdoorzichten, creatie van trage verbindingen,...

Daarom worden alle percelen die gevat zijn onder de overdruk 'te herstructureren zone' opgenomen in het recht van voorkoop. Het recht van voorkoop wordt toegekend aan de gemeente Overijse voor een periode van 15 jaar.

In kader van de plenaire vergadering stelde de gemeente Overijse de vraag om te bekijken of ANB zich wil intekenen op het voorkooprecht van gronden in functie van de realisatie van de bos- en landschapsverbindingen in het kader van Brabantse Wouden. ANB heeft dit intern afgetoetst en liet aan de provincie en de gemeente Overijse weten dat ze op het grondgebied van Overijse niet zal intekenen op het voorkooprecht.

#### Extra doelstellingen van het PRUP: voorschriften opheffen

De VCRO voorziet dat een RUP al dan niet bestaande voorschriften kan opheffen. Bij de vaststelling van een RUP moet steeds bepaald worden welke bestaande voorschriften met het RUP worden opgeheven. Op vraag van de gemeenten onderzocht en beslist de provincie om via dit provinciale RUP bepaalde BPA's of RUP's waarvan het nut niet meer duidelijk is, op te heffen. De gemeente Overijse verzocht de provincie eveneens om te evalueren welke verkavelingsvergunningen volledig zijn uitgevoerd en eventueel kunnen worden opgeheven. Ook werd in het kader van dit planproces nagekeken of alle bepalingen uit het gewestplan wel moeten behouden blijven. De resultaten van deze analyses en de lijst van op te heffen voorschriften zijn te vinden in hoofdstuk 7 en worden meer in detail behandeld in de bijlage 2 'evaluatie planningscontext en opheffen voorschriften'.

Het is wel belangrijk hier te vermelden dat er enkele principes hard werden vastgelegd bij deze evaluatie:

- het opheffen van voorschriften kan niet leiden tot het opheffen van uitdrukkelijk toegekende verkavelingsrechten: geen schrapping van verkavelingsvergunningen waar loten nog niet zijn gecreëerd of bebouwd, geen schrapping van BPA's waar ingetekende bouwzones nog niet zijn gerealiseerd en waar nieuwe voorschriften mogelijks deze bouwzones onvergunbaar zouden maken;
- het opheffen van voorschriften leidt nooit tot herbestemmingen van een hoofdcategorie gebiedsaanduiding 'wonen' naar een andere hoofdcategorie, of andersom. Dit RUP kan geen aanleiding geven tot planbaten noch planschade;
- het opheffen van voorschriften zal nooit zone-eigen woningen in een situatie van zonevreemdheid brengen.

#### *Gericht opheffen van gewestplanvoorschriften*

De volgende voorschriften uit de gewestplannen worden met dit RUP opgeheven.

- binnen de perimeter van de afgebakende kernen en binnen de contouren van alle afgebakende zones (zie art. 1/2/3.1 tot 1/2/3.9): artikel 8 van de aanvullende voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde, zoals ingevoegd bij KB van 7 maart 1977, met name de bijzondere bepalingen die betrekking hebben op het aantal woonlagen;

- binnen de contouren van de afgebakende hoogdynamische centra, dorpscharten en gemengd bebouwde zones: de nadere aanduiding ‘woonpark’ zoals omschreven in art. 6 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en zoals aangeduid op het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977); het voorschrift voor de woongebieden blijft hier behouden;
- binnen de contouren van de afgebakende hoogdynamische centra, dorpscharten en te optimaliseren woonwijken: de nadere aanduiding ‘woongebieden met landelijk karakter’ zoals omschreven in art. 6 van het KB van 28-12-1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen en zoals aangeduid op het gewestplan Leuven (goedgekeurd 7 april 1977) of het gewestplan Halle-Vilvoorde (goedgekeurd 7 maart 1977); het voorschrift voor de woongebieden blijft hier behouden.

#### *Opheffen bouwverordening Randfederatie Halle*

Dit PRUP heft alle bepalingen op van de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975, vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976. Deze oude bouwverordening, die van toepassing was in deelplan 3 (Sint-Genesius-Rode) en deelplan 2 (Overijse), is vermoedelijk nooit uitdrukkelijk opgeheven. De bepalingen worden voor de zekerheid opgeheven.

#### *Opheffen van (delen van) BPA's*

Een aantal BPA's maakte woonkavels mogelijk in openruimtebestemmingen: de gemeente verkiest deze BPA's dan in hun geheel te behouden, omdat ook voor de zone-eigen stukken de bepalingen goed stroken met het beleid van voorliggend RUP. Verschillende BPA's regelen voorzieningen van openbaar nut of openruimtegebieden en blijven behouden. Enkele BPA's regelen volumes die sterk afwijken van de omgeving: om discussies bij verbouwingen of sloop en nieuwbouw te vermijden, blijven ook deze best behouden. Conclusie is dat geen enkel BPA kan worden opgeheven met voorliggend RUP.

#### *Opheffen van verkavelingsvergunningen*

Behouden:

- onbebouwde kavels;
- niet gerealiseerde kavels;
- zonevreemde stukken;
- indien verkaveling ‘beschermt’.

Opheffen:

- verkaveld en bebouwd conform plan;
- helemaal anders verkaveld.

Verkavelingen die volledig worden opgeheven: 608 dossiers of wijzigingen.

Verkavelingen die deels worden opgeheven: 139 dossiers of wijzigingen.

De (deels) op te heffen verkavelingen worden weergegeven op het plan ‘opgeheven voorschriften’ en op een lijst bijgevoegd in het PRUP.

De gemeente Overijse organiseerde op 23 november en 14 december 2023 in De Vuurmolen een eigenaarsoverleg omtrent het resultaat van het onderzoek naar het opheffen van verkavelingen. Op die manier werden eigenaars van een lot in een verkaveling die zal worden opgeheven in kader van het PRUP persoonlijk op de hoogte worden gesteld voorafgaand aan de bekendmaking van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan waar de opheffing wordt meegenomen. In het stadium van ontwerp van PRUP zal vervolgens een

## GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

### Notulen

---

openbaar onderzoek lopen waarbij een decretaal verplichte infovergadering wordt georganiseerd. Dit is voorzien in februari 2024.

#### Procedure

Nadat het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+' voorlopig vastgesteld is, kan een openbaar onderzoek over het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan georganiseerd worden. De uitgebrachte adviezen en bezwaren tijdens dit openbaar onderzoek worden behandeld door de PROCORO, die een advies formuleert aan de provincieraad over de al of niet aanpassing van het plan. De provincieraad stelt vervolgens het plan definitief vast.

#### Timing

Voor het PRUP wordt de volgende tijdsplanning gehanteerd:

- openbaar onderzoek: 8 januari tot en met 7 maart 2024;
- advies gemeenteraad: 23 januari 2024;
- bespreking adviezen en bezwaren door PROCORO: april 2024;
- definitieve vaststelling door provincieraad: juni 2024.

Parallel daarmee zal de goedkeuringsprocedure van de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met bijhorende plan-milieueffectrapportscreening lopen:

- vaststelling ontwerp door het college van burgemeester en schepenen (opstarten adviesronde en openbaar onderzoek): 23 januari 2024;
- openbaar onderzoek: 7 februari tot en met 7 maart 2024;
- definitieve vaststelling door gemeenteraad: juni 2024;
- technisch reglement en retributiereglement op kappen van bomen: parallel met de gemeenteraadsbeslissing tot definitieve vaststelling van de stedenbouwkundige verordening.

Het infomoment over PRUP en verordening wordt voorzien op 19 februari 2024 in CC Den Blank.

Het is aangewezen dat het Beeldkwaliteitsplan (BKP) vanuit het strategisch project Horizon+, als analysewerk en onderbouwing van PRUP en verordening, samen met het ontwerp van de stedenbouwkundige verordening ter goedkeuring aan de gemeenteraad van januari wordt voorgelegd.

#### **Motivering**

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken dient kennis te nemen bij het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+'.

#### **Financiële gevolgen**

Geen.

### **BESLUIT**

Na beraadslaging,

#### **Enig artikel**

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken neemt kennis van het ontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+'.

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN**  
**Notulen**

---

**BIJLAGEN**

20230809\_verslag plenaire vergadering\_PRUP H+\_ondertekend.pdf,  
20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_Bijl4\_advPROCORO.pdf,  
20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_GP.pdf, 20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_PC.pdf,  
20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_PN.pdf, 20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_SV.pdf,  
20231110\_PRUP\_Horplus\_O\_TN.pdf,  
20231219\_Besluit\_provincieraad\_VV\_ontwerpPRUP\_Horplus.pdf,  
20231221\_Adviesvraag\_VV\_PRUP\_HorPlus.pdf, PRUP HOR\_PBT\_Overijse\_231030.pdf,  
PRUP HOR\_PJT\_Overijse\_231030.pdf, PRUP HOR\_plan ophef\_Overijse\_231030.pdf,  
PRUP HOR\_voork\_Overijse\_231030.pdf

---

Aanwezig: Stefan Vanderlinden, commissievoorzitter  
Danny De Kock, Joke Lenseclaes, Jeroen Van San, Ingrid Degand, Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden  
Peter Lombaert, plaatsvervangend commissielid  
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Fabienne Monbaliu, commissieleden

**Openbare zitting van 8 januari 2024**

**Kennisneming van het beeldkwaliteitsplan 'Horizon+' (GRC Grondgebiedzaken/2023/0012)**

**Bevoegdheid**

- Decreet Lokaal Bestuur, artikel 41
- Beslissing van de gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad, artikel 55, §1 en §2

**Juridische grond**

- Beslissing van de gemeenteraad van 26 april 2022 houdende de goedkeuring om beroep te doen op de provincie Vlaams-Brabant als aankoopcentrale voor afname van de raamovereenkomsten voor 'Ondersteuning van de participatie en communicatie voor het strategisch project Horizon+' en 'Ondersteuning van de projectcoördinatie voor het strategisch project Horizon+' en goedkeuring van de samenwerkingsovereenkomst
- Beslissing van de gemeenteraad van 24 januari 2023 houdende de goedkeuring van het addendum bij de samenwerkingsovereenkomst voor de aanbesteding van de studieopdrachten in kader van het strategisch project Horizon+ en aanpassing van de vastgelegde bedragen

**Relevante documenten**

- Beeldkwaliteitsplan Horizon+ (te raadplegen op het Extranet: GRC Grondgebiedzaken 20240108)

## Feiten

### Inleiding

Een van de actieplannen bij de opmaak van het meerjarenplan is 'AP05 Overijse voert een ruimtelijk beleid waarbij wordt ingezet op het vrijwaren en versterken van de open ruimte, kwalitatieve verdichting op de juiste plaatsen met een duidelijke en veilige mobiliteitsinfrastructuur en publieke ruimte'. Hieronder vallen verschillende acties, zoals 'Inzetten op een brede visie rond ruimtelijke ordening' en het 'Uitwerken van een instrumentenpakket om op ruimtelijk vlak regie te voeren'. De opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen Horizon+ en parallel hiermee een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening vallen onder deze acties en hebben als voornaamste doel om meer uniformiteit te brengen in de stedenbouwkundige voorschriften die van toepassing zijn in Overijse.

Het strategisch project Horizon+ is een samenwerkingsverband met volgende kernpartners: de gemeenten Tervuren, Overijse, Hoeilaart en Sint-Genesius-Rode, de provincie Vlaams-Brabant en de Vlaamse overheid. Het project is ontstaan doordat er zich nieuwe ruimtelijke vraagstukken stelden op vlak van toenemend ruimtegebruik en verhardingsgraad, ruimtelijke versnippering, landschapsgebruik en recreatieve ontsluiting in de regio nabij het Zoniënwoud. De partners van het strategisch project Horizon+ werken aan een toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid waarbij het wonen, werken, voorzieningen zijn geconcentreerd in goed uitgeruste en duurzaam bereikbare woonkernen. Buiten de kernen ligt de focus op de afstemming van het wonen en de bebouwing op de openruimtestructuren: landbouwgebieden, valleien, bosstructuren. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd.

Vanaf 2018 werd in het kader van het strategisch project Horizon+ gewerkt aan een strategische visie. In 2022 werd er beslist om de strategische visie verder uit te werken aan de hand van verschillende instrumenten & plannen.

Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening woonkernen Horizon+' en de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening 'Woonkernen Horizon+ met bijhorende planmilieueffectenrapportscreening' bevinden zich in ontwerpfasen en doorlopen de goedkeuringsprocedure.

Het Bomenbeleidsplan (BBP) heeft de intentie om de boomdekking te bewaren en te versterken. De identiteit van het landschap dient hierbij als basis. De visie vertaalt de robuuste verbindingen tussen het Hallerbos, Zoniënwoud en Meerdaalwoud op schaal van Horizon+. Aan de hand van principes en inspirerende beelden worden de mogelijkheden tot behoud en verhoging van de boomdekking in beeld gebracht. Dit met als doel de biodiversiteit te verhogen, zowel op het publiek als het privaat domein. Het BBP wordt aan de gemeenteraad voorgelegd in het voorjaar van 2024.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP) heeft als doel dat beleid zichtbaar te maken en ruimtelijke kwaliteiten te identificeren die niet enkel met beleidsinstrumenten vast te nemen zijn. Het bestaat uit een samenhangend pakket van aanbevelingen en/of richtlijnen voor het versterken van de ruimtelijke kwaliteit als complement aan en ter ondersteuning van het vergunningenbeleid en als gids bij de kwaliteitsbewaking en opvolging van uitvoeringsprojecten. In die zin is het geen klassiek beeldkwaliteitsplan dat enkel gaat over beeldkwaliteit, maar stippelt het ruimtelijk beleid uit.

In parallel met de opmaak van deze drie plannen, werkt Aquafin aan een intergemeentelijk hemelwaterplan (HWP) met als doel een rationeel en duurzaam beleid rond hemelwater te

creëren. De hemelwaterdoelstellingen zullen hun uitvoering hebben op het (tuin)perceel, de straat en op wijkniveau evenals op de schaal van een vallei.

### Verhouding tussen het BKP, het BBP, het HWP en het RUP

Hoewel elk plan een eigen statuut en juridische gronden heeft, is de samenhang tussen de plannen cruciaal. Doorheen de opmaak van deze plannen stond wisselwerking en kruisbestuiving centraal. Er werd gezocht naar een gemeenschappelijk vocabularium en een gezamenlijke procesvoering. Het BKP voedt in die zin de andere twee plannen en vice versa. Het BKP kijkt voornamelijk naar de bebouwde ruimte en haar kenmerken, terwijl het BBP focust op landschappen en het groen.

Binnen het BKP, het BBP maar ook het HWP werd dan ook ondersteunend onderzoek gevoerd waarvan principes werden meegenomen in het PRUP en in de voorschriften van de stedenbouwkundige verordening.

Dit beeldkwaliteitsplan is geen eindpunt. Het is maar een begin van een gebiedstransformatie en een nieuw doortastend ruimtelijk beleid. Het vraagt een continue opvolging en kwaliteitsbewaking in het vergunningenbeleid. Het beeldkwaliteitsplan is dus in de eerste plaats een visie die grondig afgetoetst is aan de context, de lopende projecten en de verwachtingen van verschillende gemeentebesturen. Het is ook deels een regelgevend kader waarbinnen een aantal mogelijkheden bestaan om met concrete projecten, architectuur en inrichtingsvoorstellen via beleidsmatig gewenste ontwikkeling een eigen accent te leggen. De visie van zowel het BKP, RUP en BBP moet immers een hele tijd meegaan en ook over enkele jaren een kader blijven bieden. De uitrol van dit beeldkwaliteitsplan heeft verschillende onderdelen en snelheden. Voor private kavels biedt het beeldkwaliteitsplan een kader om boomdekking op peil te houden en de verhardingsgraad niet te verhogen, terwijl voor publieke ruimtevoorstellen de gemeentes zelf het voortouw kunnen nemen.

### Uit het beeldkwaliteitsplan:

#### Een beeldkwaliteitsplan met vijf weefsels

##### **Woonparken 2.0**

##### *Eigenschappen*

Woonparken zijn bosrijke woonwijken die we vaak terugvinden rondom het Zoniënwood. Kenmerkend zijn hun hoge boomdekking en groene karakter. Veel van de wijken zijn DNA-bepalend voor de beeldkwaliteit van de wooncontexten rondom het woud. Ze bestaan typisch uit grotere kavels met eengezinswoningen en villa's. In het PRUP worden de te weerhouden woonparken als 'groene woonwijken' benoemd.

##### *Uitdagingen*

In dit soort wijken zit potentieel een verdichtingsdruk omdat in de praktijk grote kavels kunnen worden opgesplitst in meerdere kleine kavels. Hierdoor merken we ook dat de boomdekking achteruit gaat. Op de meeste kavels zien we ook een relatief hoge verhardingsgraad. Daarnaast hebben sommige woonparken wel het statuut maar niet de kenmerken van een bosrijke woonomgeving.

### *Strategieën*

Voor dit onderdeel zal het beeldkwaliteitsplan focussen op de private kavels. Daar zullen de grootste winsten te behalen zijn. We werken daarom een sluitend kader uit om verdichting te kanaliseren, ontbossing tegen te gaan en de verhardingsgraden te beperken. Het BBP gaat aan de slag met de publieke ruimte.

### **Steenwegen**

#### *Eigenschappen*

Het diverse landschap rond het Zoniënwood wordt doorkruist door steenwegen. Het gaat om historische lineaire figuren die doorheen de tijd meer en meer verstedelijkten. We vinden er hybride bebouwde contexten terug, met handelszaken, grootwarenhuizen, industrie, eengezinswoningen en meergezinswoningen en af en toe landschappelijke fragmenten.

#### *Uitdagingen*

De meeste steenwegen kampen met verschillende opgaves: een mobiliteitsverzaadiging, utilitaire publieke ruimte en woonverdichting. Al sinds de jaren '70 is er een appartementisering aan de gang. De woonkwaliteit is er eerder laag met beperkte buitenruimte.

#### *Strategieën*

Door middel van ontwerpend onderzoek formuleren we strategieën om ongewenste verdichting tegen te gaan en de buitenruimte rondom steenweg-ontwikkelingen efficiënter in te zetten en zo te kunnen ontharden.

Het herinrichten van de steenweg zelf voor diverse modi maakt geen deel uit van het BKP omdat het individueel onderzocht wordt in andere dossiers.

### **Linten**

#### *Eigenschappen*

Lintbebouwing is een fenomeen dat we ook terugvinden rond het Zoniënwood. Doorheen de jaren kwamen er woningen bij langsheen de lokale verbindingswegen die het agrarische gebied doorkruisten. Veel van die woningen hebben een lange perceelsstructuur met hier en daar nog serres. Het resultaat is kilometerslange lintbebouwing.

#### *Uitdagingen*

Lintbebouwing is niet alleen een zeer inefficiënte en dure bebouwingsstructuur, in het gevarieerde landschap van Horizon+ vormen de linten ook vaak obstructies in het watersysteem en de landschappelijke verbindingen. Tenslotte is er de uitdaging van de oplopende verhardingsgraad doordat opritten en tuinen steeds meer verhard worden en de opvolregel verdere verlinting stimuleren.

#### *Strategieën*

We bekijken een aantal cases, waarin we op basis van observaties en recente bouwaanvragen ontwerpend onderzoek inzetten. We formuleren beeldkwaliteitsprincipes om zichten te vrijwaren, te ontharden en de verdichting te beperken, die als kader kunnen dienen bij toekomstige ontwerpbesprekken en vergunningsaanvragen.

### **Centra**

### *Eigenschappen*

De dorpscentra zijn compacte, historische kernen met een hoge beeldkwaliteit. Ze zijn in bijna alle gevallen gelegen in een beekvallei. Dat maakt de meeste centra watergevoelig. De bebouwde structuur bestaat uit aaneengesloten bebouwing, meergezinswoningen, handelszaken, historische gebouwen, ...

### *Uitdagingen*

De centra hebben vaak te maken met een hoge woonontwikkelingsdruk. Vanuit verschillende overheden wordt erop aangestuurd dat woonverdichting & kernversterking plaatsvindt in de centra, maar in realiteit krijgen we te maken met laagkwalitatieve ontwikkelingen die bijdragen aan een verdichting van de kern, maar niet per se de kern versterken.

### *Strategieën*

We gaan op zoek hoe verdichting kan ingezet worden om andere meerwaarden zoals ontharding of duurzame mobiliteitsoplossingen te bekomen. Daarvoor nemen we het centrum van Tervuren onder de loep en tonen hoe per type bouwblok andere doelstellingen, dichtheden en gebouwtypes voor een hogere woonkwaliteit kunnen zorgen.

## **Woonwijken**

### *Eigenschappen*

Vanaf de jaren '70 werd het landschap rond het Zoniënwoud sterk verkaveld. In elke gemeente vinden we monofunctionele woonwijken terug. Ze bestaan uit eengezinswoningen die telkens op dezelfde wijze zijn ingeplant met een beperkt aanbod publieke ruimte en een overaanbod aan autogerichte straten.

### *Uitdagingen*

De meeste woonwijken zijn bedacht vanuit de logica van de wagen. De publieke ruimte is bijgevolg overgedimensioneerd. Daar liggen kansen om in te zetten op ontharding en vergroening van de publieke ruimte. Daarnaast zien we hier en daar een kleine verdichtingsdruk door opsplitsing van kavels, al is die eerder beperkt. De louter residentiële functies zijn afhankelijk zijn van andere plekken voor voorzieningen.

### *Strategieën*

Inzetten op ontharding van de overgedimensioneerde publieke ruimte als onderdeel van de klimaatstrategieën voor het gebied. De andere uitdagingen worden al aangekaart in de projecten 'Pilotwijken' rondom het Zoniënwoud (Strategisch Project Horizon+) en op Vlaams niveau in lopende studies Leefbuurten & Verkavelingswijken (Vlaams Bouwmeester).

## Groenblauwe cartografie

### **Groenblauwe verbindingskaart**

Binnen het beeldkwaliteitsplan werd cartografisch onderzoek gedaan. De groenblauwe verbindingskaarten brengen de belangrijkste ecologische en landschappelijke verbindingen in kaart, samen met zoekzones voor bosuitbreiding. We baseerden ons daarvoor op bestaande visiedocumenten, zoals het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, de verbindingskaarten van de Brabantse Wouden, de strategische visie of Bouwmeesterscans, als die voorhanden waren. Deze verbindingen werden telkens met de gemeentes afgestemd. Voor de ecologische verbindingen maakten we een onderscheid tussen primaire en secundaire verbindingen. De primaire ecologische verbindingen zijn meestal:

---

- beekvalleien;
- grotere (soms artificiële) groenstructuren zoals snelwegen of treinsporen;
- belangrijke verbindingen tussen twee hoogwaardige ecologische fragmenten, zoals bossen.

De zoekzones voor bosuitbreiding zijn gebaseerd op de zoekzones voor bosuitbreiding van de Brabantse Wouden en verder afgestemd met de gemeentes.

Deze kaarten kunnen niet los worden gezien van het bomenbeleidsplan of het RUP. De kaarten ontstonden immers door de wisselwerking tussen die verschillende plannen. Het is een up-to-date gebiedsdekkend overzicht van de HORIZON+ doelstellingen per gemeente.

#### **Blauwe netwerkkaart**

Naast de groenblauwe verbindingskaarten, werden ook blauwe netwerkkaarten opgesteld. De regio kreeg immers de laatste tijd wel vaker te maken met wateroverlast. De blauwe netwerkkaarten tonen de lokale topografie en de watergevoelige zones, gebaseerd op de impactkaarten van de Vlaamse Milieu Maatschappij (VMM). De blauwe overdruk toont de waterdiepte bij pluviale wateroverlast bij het hoog impact klimaatscenario. Sommige zones kunnen daardoor wel tot twee meter hoog onder water te komen staan. Op de kaart duiden we 'kritieke punten' aan. Dat zijn punten waar wateroverlast wordt geprojecteerd binnen de bebouwde context. Die kritieke punten werden ook afgestemd met het hemelwaterplan, dat parallel in opmaak was tijdens het opstellen van dit beeldkwaliteitsplan. Op de kaart vinden we ook 'watervoerende straten' terug. Dat zijn straten die loodrecht op de hoogtelijnen liggen en in een dal zijn gelegen. Bij hevige regenval zullen deze straten vectors van regenwater worden. Voorbeelden ervan zijn de Veeweidestraat in Tervuren, die historisch gezien als een lintbebouwing is ontstaan, of de Marnixlaan in Overijse, een stuk verkaveling uit de jaren '70, waarvan het stratenpatroon deels gebaseerd is op de lokale topografie. Dat soort straten verzamelen het regenwater en dus is het er zaak om er voldoende ruimte te voorzien om regenwater bij te houden en trager te laten afvoeren. Deze kaartenset is niet volledig. De contourenkaart van het RUP of een mobiliteitsplan per gemeente zouden de atlas vervolledigen. In het BKP focussen we op die domeinen waar de strategische visie wil op inzetten, ook al erkennen we hoe de mobiliteitsplannen ook heel wat uitdagingen in zich dragen.

#### **Motivering**

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken dient kennis te nemen van het Beeldkwaliteitsplan 'Horizon+'.

Het Beeldkwaliteitsplan (BKP), als analysewerk en onderbouwing van PRUP en stedenbouwkundige verordening, wordt samen met het ontwerp van de verordening aan de gemeenteraad van januari voorgelegd. Tijdens diezelfde zitting zal de gemeenteraad advies geven bij het ontwerp van PRUP.

In het voorjaar van 2024 zal ook het andere product uit het Horizon+ project, het Bomenbeleidsplan, aan de gemeenteraad worden voorgelegd. Het is belangrijk om alle informatie in een gericht en gedoseerd communicatie en participatieproces mee te nemen.

#### **Financiële gevolgen**

Geen.

**GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN**  
*Notulen*

---

**BESLUIT**

Na beraadslaging,

Enig artikel

De gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken neemt kennis van het Beeldkwaliteitsplan 'Horizon+'.

**BIJLAGEN**

HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-1-10.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-11-20.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-21-30.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-31-40.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-41-50\_compressed.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-51-60.pdf, HOR 230929 FINAAL BOEKWERK-61-66.pdf

---

Vervolgens verklaart de commissievoorzitter de vergadering voor gesloten.

Gedaan in zitting van de gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken van **8 januari 2024**.

Namens de gemeenteraadsc commissie Grondgebiedzaken:

Tim Houben  
commissiesecretaris

Stefan Vanderlinden  
commissievoorzitter