

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN
Notulen

ZITTING VAN 13 JUNI 2023

De gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken vergadert op dinsdag 13 juni 2023, 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
Joke Lenseclaes, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand,
Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden
Jan De Broyer, Alan Pauwels, plaatsvervangende commissieleden
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Danny De Kock, Jeroen Van San, Fabienne Monbaliu,
commissieleden

Openbare zitting van 13 juni 2023

Goedkeuring van de notulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 28 maart 2023 (GRC Grondgebiedzaken/2023/0005)

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

- Ontwerpnotulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 28 maart 2023

Feiten

De beslissingen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 28 maart 2023 werden genotuleerd.

Motivering

De notulen van de vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 28 maart 2023 omvatten de beslissingen van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van 28 maart 2023 en moeten ter goedkeuring worden voorgelegd op de eerstvolgende gewone vergadering van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken, zijnde de vergadering van 13 juni 2023.

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 28 maart 2023 met eenparigheid van stemmen goed.

BIJLAGEN

20230328_Ontwerpnotulen_GRC_GGZ.pdf

Aanwezig: Stefan Vanderlinden, commissievoorzitter
Joke Lenseclaes, Geoffroy d'Aspremont Lynden (Graaf), Ingrid Degand,
Roger Sombrijn, Jan Van Brabant, commissieleden
Jan De Broyer, Alan Pauwels, plaatsvervangende commissieleden
Tim Houben, commissiesecretaris

Afwezig: Jean Pierre Audag, Danny De Kock, Jeroen Van San, Fabienne Monbaliu,
commissieleden

Openbare zitting van 13 juni 2023

Toelichting en kennisneming van de voorbereiding van het voorontwerp van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+' en van de principevoorschriften van de Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening (GRC Grondgebiedzaken/2023/0006)

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
- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
- Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant
- Ontwerp van 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 gemeenteraad van 17 augustus 2021 houdende vaststelling van het huishoudelijk reglement van de gemeenteraad

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

Notulen

- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 4 oktober 2022 houdende het advies bij de startnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening woonkernen HORIZON+'
- Beslissing van het college van burgemeester en schepenen van 21 maart 2023 houdende 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
- Toelichting van het programma Horizon+ aan de gemeenteraadsc commissie grondgebiedzaken van 9 juni 2022

Relevante documenten

- Draft toelichtingsnota Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)
- Draft stedenbouwkundige voorschriften PRUP
- Draft grafisch plan PRUP
- Draft Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen (BGO) principevoorschriften als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening
- Opmerkingen van de dienst Omgeving bij de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP en de bij principevoorschriften van de BGO
- Presentatie Overijse raadscommissie

Feiten

Het college van burgemeester en schepenen gaf in zitting van 4 oktober 2022 advies bij de startnota van het PRUP 'Afbakening woonkernen HORIZON+'.

Momenteel ligt de voorbereiding van het voorontwerp van PRUP voor.

Tevens liggen de principevoorschriften van een BGO (Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen) voor als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening die parallel wordt opgemaakt en die aanvullende en verdiepende voorschriften bij het PRUP gemeentelijk zal opnemen.

Doelstelling is om één van de komende maanden met de BGO en/of de Stedenbouwkundige Verordening naar de gemeenteraad te gaan.

Inleiding

Eén van de actieplannen (AP) 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 toekomstgerichte en duurzaam ruimtelijk beleid waarbij het wonen, werken en 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 open ruimtestructuren: landbouwgebieden, valleien, bosstructuren. In de gebieden met woonbestemming buiten de woonkernen wordt groei van het wonen niet gestimuleerd. De strategische visie HORIZON+ van 2020 vormde een waardevolle vertrekbasis voor voorliggend PRUP en formuleerde belangrijke principes. Toch werd, om invulling te geven aan voorliggend PRUP, een nieuwe evaluatie uitgevoerd van een aantal elementen. Ook werden niet alle elementen uit de strategische visie in dit PRUP reeds meegenomen. Er wordt in de toelichtingsnota onder 5.1 gesteld dat er niet voor alle principes uit de strategische visie HORIZON+ van 2020 vandaag al (financieel haalbare) instrumenten beschikbaar zijn. Er wordt bijvoorbeeld verwezen naar het idee om lintbebouwing te laten uitfasen in de Agrowijken. Voorliggend PRUP zal bouwrechten respecteren en al de stap zetten om op dergelijke plaatsen een beleid te voeren gericht op het niet verdichten en invulling aan lage dichtheid. Van een bouwstop hier is er echter geen sprake, laat staan van uitfasering.

PRUP 'Afbakening woonkernen HORIZON+'

Voorliggend PRUP bakent de kernen af en zal de gebieden met een woonbestemming binnen en buiten de woonkernen verder indelen in verschillende soorten zones: hoogdynamisch centrum, dorpshart, te optimaliseren woonwijken, lint- en verspreide bebouwing, te bestendigen woonwijken,... Aan die verschillende soorten zones hangen beleidsdoelstellingen vast met betrekking tot het al dan niet mogen 'verdichten' en een aantal aanvullende doelstellingen zoals behoud of versterking van het groen of 'open' karakter. Het PRUP houdt echter geen heel gedetailleerde of kwantitatieve voorschriften in. Het beperkt zich tot kwalitatieve voorschriften, motiveringsplicht en doet enkele uitspraken die enkel via PRUP kunnen worden geregeld, over bv. toelaatbare functies en woningtypes. Eén van de doelstellingen is de groenblauwe structuur doorheen de woonbestemmingen te versterken. De analyses van de gewenste groenblauwe structuur werken op twee manieren door in voorliggend PRUP.

- Ze ondersteunen de beleidsopties in bepaalde zones waar landschap en groen karakter sterk doorwegen in de beoordeling van vergunningen: de 'groene woonwijken' en de 'lint- en verspreide bebouwing';
- Ze zijn bepalend geweest voor de selectie van de overdruk 'te herstructureren zones' waar het woongebied best wordt geherstructureerd omwille van landschap, waterbeheer en groenstructuren.

Behoud van bouwrechten maar wél woonverdichting correct sturen:

Het geplande PRUP is een eerste stap in het bereiken van een bouwshift. Een doorgedreven bouwshift beoogt in theorie dat op lange termijn geen ontwikkelingen buiten de kernen meer bijkomen. Echter, op korte termijn zijn er geen haalbare instrumenten om dit op grote schaal waar te maken. Een grootschalige herbestemming is, moest ze maatschappelijk al draagvlak kunnen vinden, momenteel financieel onhaalbaar. Daarom neemt de provincie, in samenspraak met drie van de HORIZON+ gemeenten, reeds een eerste planningsinitiatief dat rekening houdt met bestaande bouwrechten. Voorliggend PRUP heeft dus niet de

bedoeling om herbestemmingen door te voeren van woonbestemmingen naar andere bestemmingen. Wel worden binnen de woongebieden van het gewestplan een aantal nadere bepalingen (overdruk-voorschriften) of aanvullende voorschriften aangepast: zie hiervoor hoofdstuk 7.

Dit planningsinitiatief beoogt te differentiëren waar ruimtelijk rendement al dan niet strookt met de goede ruimtelijke ordening. Het duidt dus zones met woonbestemming die minder geschikt zijn voor het opvangen van woninggroei aan, zodat hier geen ruimtelijk rendement wordt nagestreefd. In de overige zones blijft het nastreven van ruimtelijk rendement onderworpen aan alle beoordelingen van de goede ruimtelijke ordening. Bovendien vormt dit PRUP een basis om het beleid rond inrichting, groen,... te differentiëren en aan te passen aan de ligging van projectsites in de landschappelijke structuur.

Voorstel afbakeningen in het voorontwerp van het PRUP

De woonkernen worden afgebakend en daarbinnen gedifferentieerd.

- Enerzijds zones die potentieel voor kernversterking in aanmerking kunnen komen, waarbij we een onderscheid maken 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.

Afbakeningen van en rond Overijse-Centrum

Gezien de selectie van Overijse als hoogdynamische kern en aangezien deze kern het beste voorzieningenniveau heeft in de gemeente, werd een hoogdynamisch centrum ingetekend met aanpalend een 'te optimaliseren woonwijk'.

Het hoogdynamisch centrum bevat het handels- en horecacentrum rond de S-bocht (Waversesteenweg - Just. Lipsiusplein - Brusselsesteenweg) en de Stationsstraat, waar het

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

Notulen

kernwinkelgebied werd afgebakend. Ook enkele aanpalende zones met bv. veel voorzieningen werden meegenomen: het gebied met grote gemeenschapsvoorzieningen op de zuidoever van de IJse, van Stationsplein tot het kruispunt J.Bt. Dekeyserstraat-Terhulpensesteenweg, werden meegenomen in het hoogdynamisch centrum. (Vele van deze gemeenschapsvoorzieningen liggen niet in woonbestemming en vallen dus niet onder de bepalingen van dit PRUP). Aan de zuidwestzijde werd de contour bepaald door deze van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Stationsplein. Aan de zuidoostzijde werd het Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) de Cluyse met onder meer de busstelplaats meegenomen. De noordelijke afbakening is iets minder duidelijk aan clusters van voorzieningen of RUP's gekoppeld. Ter hoogte van Kasteel Isque werden de ontwikkelbare delen van RUP Kasteel meegenomen. Ten noorden van de kerk en de S-bocht (Waversesesteenweg - Just. Lipsiusplein - Brusselsesteenweg) werd de bebouwing rond de P.I. Taymansstraat met het Just. Lipsiushuis (muziekschool APKO) nog meegenomen. Ook de aaneengesloten compacte bebouwing rond de Heuvelstraat zit nog mee in het hoogdynamisch centrum. Een zone 'te optimaliseren woonwijk' ligt rond het begin van de Brusselsesteenweg, waar ook nog heel wat voorzieningen liggen. De zone werd als volgt afgebakend. Het RUP 08 Solheide-Nekkedelle werd meegenomen. De 'te optimaliseren wijk' bevat de bebouwing langs de steenweg van het hoogdynamisch centrum tot het kruispunt van de Brusselsesteenweg met het Schavei en de Kokstraat waar de bushalte is gelegen. Aan de westzijde van de Brusselsesteenweg wordt vervolgens het grootste deel van het BPA 66 Beiershof meegenomen en enkele percelen tussen dit BPA 66 Beiershof en de bebouwing van de Brusselsesteenweg. Alle ontwikkelingsmogelijkheden van het BPA 66 Beiershof zijn immers nog niet benut. De 'te optimaliseren woonkern' eindigt zo ook bij een geheel van voorzieningen (brandweer, maatwerkplek,...).

Aanpalend aan deze beide zones liggen wijken die grotendeels residentieel zijn en als 'te bestendigen woonwijken' worden aangeduid:

- De samenhangende woonwijken rond de Kalvarieberg;
- Langs het lagere deel van Schavei, de westzijde van Drogenberg en de bestaande woonwijken tot aan Terspautlosweg; we namen hier de delen mee van de reservegebieden voor woonwijken die op samenhangende wijze werden bebouwd; we namen ook het BPA 14 Terspauwt mee, dat nog niet volledig is uitgevoerd (alhoewel er momenteel geen intenties bestaan om het niet uitgevoerde deel nog te ontwikkelen); ook de oostzijde van de Brusselsesteenweg tot het kruispunt met Drogenberg wordt hier meegenomen;
- De wijken rond Grotstraat – Adriaanstraat - Eekhout;
- De woonwijk aan de Molendreef.

Voor zover deze woonwijken nog in de kernafbakening van Overijse-centrum liggen, kunnen er punctuele projecten van woonverdichting mits deze gecombineerd worden met stedenbouwkundige lasten (meerwaarden voor de omgeving). De kernafbakening kwam als volgt tot stand. Hoogdynamisch centrum en 'te optimaliseren woonwijk' maken evident deel uit van de kern. Voor het onderscheid tussen 'te bestendigen woonwijken' binnen en buiten de kern vertrokken we van een wandelafstand van 600 à 800m van het centrum, dat op de kerk werd genomen. Vervolgens werd de kernafbakening gecorrigeerd:

- Op basis van lokale gegevens zoals bv. de aanwezigheid van grotere sites die aanleiding kunnen geven tot transformatiekansen met meerwaarden: deze werden

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

Notulen

bv. niet meer aangetroffen rond Eekhout maar wel aansluitend bij het centrum; wel nog op de Kalvarieberg; reeds gerealiseerd tussen Schavei en Gebr. Danhieuxstraat;

- Rekening houdend met grenzen in het gewestplan: bv. aan Heuvelstraat en Schavei (achterzijde gewestplangrens overdruk 'landelijke wonen');
- RUP's en BPA's.

Woonbestemmingen die niet direct palen aan deze van en tegen het centrum, werden aangeduid ofwel als 'te bestendigen woonwijken buiten kernen' ofwel als 'lint- en verspreide bebouwing'. Daarbij werden de volgende principes gehanteerd om het onderscheid te maken en af te bakenen:

- Enkel consistent en samenhangend gerealiseerde delen van de reservegebieden voor woonwijken worden meegenomen in een van beide zones;
- Zones met gewestplanbestemming 'woongebieden' zonder overdruk landelijk wonen worden als 'te bestendigen woonwijk' aangeduid, zoals de verkaveling aan de Nederdellelaan en Regenmeuterlaan;
- Zones met overdruk 'landelijk wonen' worden als lint aangeduid als het gaat over langgerekte bebouwing langs verbindingswegen of voormalige landbouwwegen, als verkaveling als er sprake is geweest van inbreiding.

Afbakeningen van en rond Jezus-Eik

De kernafbakening van Jezus-Eik komt overeen met wat in het gewestplan is aangeduid als woongebied zonder overdrukken, plus de relevante delen van het RUP 11 Jezus-Eik.

Gezien de selectie van Jezus-Eik als hoogdynamische kern in het ontwerp van beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant, werd een hoogdynamisch centrum ingetekend met aanpalend een beperkte 'te optimaliseren woonwijk'. Hier moet opgemerkt worden dat een deel van deze zones wordt geregeld in het RUP 11 Jezus-Eik waarvan de bepalingen voorgaan op voorliggend PRUP.

Het hoogdynamisch centrum loopt langs de Brusselsesteenweg van de gemeentegrens tot de Irma Vandermottenlaan en een kleine zone rond het begin van de Witherendreef. De afbakening hier is gebeurd op basis van het RUP 11 (de projectzone werd in het hoogdynamisch centrum meegenomen). Aan de Brusselsesteenweg stopt de hoogdynamische kern ter hoogte van het kruispunt met de Graaf Joseph de Meeusstraat: de grootschalige bestaande bebouwing rond het kruispunt wordt nog meegenomen.

Een zone 'te optimaliseren woonwijk' paalt aan het hoogdynamisch centrum rond de Witherendreef tot aan de grens van de kern aan de Irma Vandermottenlaan.

Tussen het hoogdynamisch centrum en de stukken Brusselsesteenweg die buiten de kern liggen werd de rest van de afgebakende kern heel bewust een zone als 'te bestendigen woonwijk' ingekleurd. Het is immers niet de bedoeling dat er een grootschalige ontwikkeling ontstaat langs de hele Brusselsesteenweg richting centrum. Het BPA 43 heeft dit aan de noordzijde van de steenweg ook mee weten te verhinderen, zodat in deze sectie nog een herkenbare structuur van eengezinswoningen (soms met nevenfuncties) bestaat.

Een aantal bestaande clusters met grootschalige bebouwing en een sterke functionele verweving die buiten de kern liggen, zijn een feitelijke gegevenheid op het terrein. Het gaat om grootschalige handelszaken met grote parkings, toonzalen, fastfoodketens,... Deze gebieden lagen binnen de gewestplanoverdruk 'woonpark'. Ze werden hier ruimtelijk ingekapseld als 'gemengd bebouwde zones' waar het beleid gebiedsgericht en, zolang er

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

Notulen

geen gebiedsgerichte voorschriften zijn, vanuit de goede ruimtelijke ordening wordt vorm gegeven.

Voor de rest is Jezus-Eik omgeven door woonparken op het gewestplan, die als groene woonwijken zijn bevestigd (tezamen met enkele aanpalende stukken zonevreemd BPA). Tegen Hoeilaart liggen twee verkavelingswijken, langsheen Vlierbeekberg en Nieuwland, die een dermate groen karakter hebben dat ze mee als groene woonwijk zijn afgebakend. Ze liggen op een belangrijke verbindingszone tussen Zoniënwoud en IJsevallei.

Afbakeningen van en rond Eizer, Tombeek en Terlanen

Tombeek, Terlanen en Eizer zijn kleine kernen omgeven door open ruimte. Ze hebben een zeer beperkt voorzieningenniveau en komen niet in aanmerking om veel groei op te vangen. In alle drie bakenen we een klein dorpshart af, dat morfologisch overeenkomt met de zone waar meer compacte bebouwing aanwezig is en wat kleinschalige voorzieningen te vinden zijn. De rest is 'te bestendigen woonwijk' of lintbebouwing.

In Tombeek wordt het dorpshart gevormd door het ingesloten bouwblok tussen Kerkstraat en Lanestraat, de bebouwing aan de oostzijde van de Kerkstraat, van de kerk tot de eerste arm van de Laan, en een deel bebouwing langs de Lanestraat (de eerste orde bebouwing tussen Bergstraat en de leibeek). De percelen die gelegen zijn tussen de armen van de Laan en ten oosten ervan, worden omwille van hun watergevoeligheid niet meegenomen. De bebouwing tegenover de kerk en verderop in de Lanestraat evenmin: hier verandert het karakter van de bebouwing sterk en komen we eerder in de beleving van lintbebouwing. De linten langs de Lanestraat buiten dit dorpshart bakenen we daarom af als 'lint- en verspreide bebouwing', samen met geïsoleerde linten in de omgeving van Tombeek. Ten westen van het dorpshart bakenen we de gebieden met een woonbestemming af als 'te bestendigen woonwijk'. Deze vormt samen met het dorpshart de kernafbakening van Tombeek.

In Terlanen wordt het dorpshart gevormd door de bebouwing aan het Arth. Michielsplein en de Bollestraat tot aan de kerk. De daarop aansluitende woonbestemmingen vormen de 'te bestendigen woonwijk'. De lintbebouwing in de omgeving wordt in de categorie 'lint- en verspreide bebouwing' geselecteerd.

Eizer is een historisch lintdorp, waarvan enkel het meest verdichte deel wordt opgenomen in de kernafbakening. Het dorpshart loopt langs de Duisburgsesteenweg vanaf het kruispunt met de Bekestraat tot het kruispunt met de Horenberg en wordt gevormd door de grootschaligere bebouwing die zich hierrond reeds ontwikkeld heeft. Ten zuiden van het dorpshart wordt de kern uitgebreid met een stukje 'te bestendigen woonwijk' waar nog enkele grootschaliger functies in liggen. De bedoeling is om hier wel een stuk herstructurering toe te laten, maar met meerwaarden (bv. ruimte creëren voor de Nellebeek). Deze twee zones vormen samen de kernafbakening: de rest van de woonbestemmingen zijn lint- en verspreide bebouwing.

Afbakeningen van en rond Maleizen

Ook Maleizen is een landelijke dorpskern in het beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant, maar is ruimtelijk bekeken toch van een andere aard dan Tombeek, Terlanen en Eizer. Door de aanwezigheid van uitgestrekte zones met een woonbestemming in haar omgeving, bedient het dorpshart van Maleizen toch heel wat inwoners. Ook ligt Maleizen op korte fietsafstand van het treinstation van Terhulpen en is het zeer goed ontsloten voor de wagen. Daarom kan toch enig groeiperspectief aan dit dorp worden gekoppeld. Het 'masterplan Maleizen' voorziet hier bv. al een stuk woonontwikkeling ten noorden van het kruispunt Hoeilaartsesteenweg - Terhulpsensesteenweg. Ten westen ervan ligt het reservegebied voor

woonwijken, waar al een deeltje van werd ontwikkeld. We bakenen in dit dorp dan ook 'te optimaliseren woonwijken' af, naast een dorpshart en 'te bestendigen woonwijken'. Het dorpshart werd in het RUP 06 Centrum Maleizen eigenlijk reeds aangeduid, We nemen deze afbakening over, minus het park en de wat verderop gelegen school. Een aanpalende 'te optimaliseren woonwijk' wordt aangeduid rond Zadelbergheide; deze is beperkt van omvang, maar maakt mogelijk dat een inbreiding tussen Zadelbergheide en de steenweg kan zorgen voor een optimalisering van de omgeving; trage wegen doortrekken, achterkanten afwerken, lokaal groen voorzien,... . Ook aan de overzijde van het kruispunt van de Hoeilaartsesteenweg en Terhulpensesteenweg wordt een bouwblok meegenomen als 'te optimaliseren'. Een groot stuk daarvan, waar ook de grootschalige woonblokken staan, heeft de bestemming 'serregebied' en is niet direct ontwikkelbaar. Dit bouwblok is echter zeer goed gelegen vlakbij het dorpshart, heeft weinig waarde in het kader van de groenstructuren of voor waterbeheer en zou op termijn kunnen worden onderzocht voor herontwikkelingen die ineens bijkomende kwaliteiten voor het dorpshart kunnen realiseren. De aanpalende wijken Horizontlaan - Financialaan duiden we aan als 'te bestendigen woonwijk'. Een stuk hiervan rond de Horizontlaan had op het gewestplan de overdruk van woonpark, maar scoort bijzonder slecht op verharding en boomdekking (voor de analyses van de kwaliteiten van de woonparken: zie hoofdstuk 3.4). Het ligt ook niet op een belangrijke landschapsstructuur. Het woonparkbeleid wordt hier losgelaten. Ook de bebouwing aan de Terhulpensesteenweg tussen dorpshart en snelweg duiden we aan als 'te bestendigen'. In deze categorie is immers verweving van wonen met andere functies een gegeven dat binnen de marges van de goede ruimtelijke ordening kan worden ondersteund, terwijl in de lint- en verspreide bebouwing de landschapselementen toch een meer doorslaggevende rol spelen.

Deze aanpalende zones vormen samen met het dorpshart en de twee 'te optimaliseren wijken', de kernafbakening van Maleizen.

Buiten de kern liggen de uitgestrekte linten van de Hoeilaartsesteenweg en Terhulpensesteenweg en nog enkele geïsoleerde fragmenten die op het gewestplan met overdruk 'landelijk karakter' zijn aangeduid. Ten zuiden van de kern vinden we nog een aantal 'groene woonwijken': zones met een gewestplanoverdruk 'woonpark' die effectief nog een behoorlijk tot zeer uitgesproken groen karakter hebben. Ten zuidwesten van de kern van Maleizen tot Lotharingenkruis wordt een geheel van 'te bestendigen woonwijken buiten de kern' aangeduid. Ook hierin ligt een verkaveling die voorheen door het gewestplan met overdruk 'woonpark' was aangeduid, terwijl er in de realiteit bijna geen groen meer te bespeuren is. De zeer kleine parcelering laat het herstel van een woonparkkarakter ook heel moeilijk toe: daarom wordt deze zone behandeld zoals een klassieke verkaveling.

Te herstructureren zones (overdruk)

In Overijse wordt een hele reeks gebieden aangeduid als zones waar een herstructurering aangewezen is. Zoals onder hoofdstuk 5.5.11 uitgelegd, heeft het RUP 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.

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 afbakeningen 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. Deze zijn aangeduid op de kaarten in hoofdstuk 5.3. Stedenbouwkundige lasten kunnen hier bv. 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 groenplekje, waar nog zeer groene percelen een woonbestemming én ontsluiting hebben zodat ze in principe verkavelbaar zijn.

Gericht opheffen van gewestplanvoorschriften

De volgende voorschriften uit de gewestplannen worden met dit PRUP 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 koninklijk besluit van 7 maart 1977, met name de bijzondere bepalingen die betrekking hebben op het aantal woonlagen;
- Binnen de contouren van de afgebakende hoogdynamische centra, dorpsharten en gemengd bebouwde zones: de nadere aanduiding 'woonpark' zoals omschreven in artikel 6 van het koninklijk besluit 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, dorpsharten en te optimaliseren woonwijken: de nadere aanduiding 'woongebieden met landelijk karakter' zoals omschreven in artikel 6 van het koninklijk besluit 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 van (delen van) BPA's

De resultaten en de verantwoording vanuit de analyse wordt per BPA kort gemotiveerd in bijlage 2B van de Toelichtingsnota 'Evaluatie opheffen voorschriften' p. 104 (toegevoegd als bijlage).

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 open ruimtegebieden 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

De evaluatie van de verkavelingsvergunningen wordt nog apart met de gemeente besproken.

Opheffen bouwverordening Randfederatie Halle

Dit PRUP heft alle bepalingen op van de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975, vastgesteld bij koninklijk besluit 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.

Recht van voorkoop

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 het 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 voor een periode van 15 jaar.

Het plan 'Recht van voorkoop moet nog opgemaakt worden. Het plan waar het voorkooprecht van toepassing zal zijn, zal alle percelen onder de overdruk 'te herstructureren zones' bevatten.

Toelichtingsnota

De toelichtingsnota wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

Grafisch plan

Het grafisch plan met voorstel van afbakening en differentiatie wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

In een laatste overleg werd er nog gesleuteld aan de afbakening van het kernwinkelgebied. Met name de zone aan de noordzijde van het Just. Lipsiusplein werd verkleind. Enkel de hoekpanden worden daar meegenomen. De voorschriften zijn niet van toepassing voor projecten die worden gerealiseerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, erkende woonmaatschappijen, door het Agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant of door nog op te richten publieke of semipublieke partijen die voorzien in een betaalbaar woonaanbod voor groepen met beperkt inkomen. De volledige bepaling wordt weergegeven in artikel 0.4.

Stedenbouwkundige voorschriften

Het voorstel van algemene en kwalitatieve stedenbouwkundige voorschriften wordt toegevoegd als bijlage bij dit besluit.

Voorliggend RUP bestaat uit drie deelplannen.

Artikel 0, 'De voorafgaande bepalingen' en artikel 2, 'Deelplan 2: Afbakening kernen HORIZON+ Overijse' zijn voor de gemeente Overijse van toepassing.

Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen (BGO)

Wat zijn BGO?

BGO bieden de gemeente de mogelijkheid om in het vergunningenbeleid rekening te houden met bepaalde beleidslijnen nog voor deze definitief juridisch verankerd zijn, of rekening te houden met beleidslijnen die men bewust niet hard wil vastleggen in voorschriften. Het valideren en bekendmaken van BGO kan het lokaal bestuur helpen een consequent beleid te voeren bij de toepassing van de opportuniteitsbeoordeling. BGO zijn te vinden in het gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan (of structuurplan), masterplannen, beeldkwaliteitsplannen, toetsen of nota's. BGO kunnen enkel gebruikt worden naast en niet in strijd met de toepassing van verordenende instrumenten, met name de plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen of stedenbouwkundige verordeningen. Ze kunnen niet het karakter krijgen van stedenbouwkundige voorschriften, noch in die zin toegepast worden. Beleidsmatig gewenste ontwikkelingen spelen enkel een rol wat de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening betreft. De toetsing aan de stedenbouwkundige voorschriften primeert. De verhouding tussen de zogenaamde legaliteitstoets (voorschriften) en de opportuniteitstoets (goede ruimtelijke ordening) moet dus worden gerespecteerd.

Aangezien BGO geen verordenend karakter hebben, is de bevoegde overheid in beroep er niet door gebonden. Zij kan een andersluidend oordeel vellen over de goede ruimtelijke ordening. Weliswaar heeft de deputatie van de provincie Vlaams Brabant er zich via een Omzendbrief van 7 januari 2021 toe verbonden om rekening te houden met BGO die aan de gestelde eisen voldoen, die op niveau gemeenteraad hun politieke validatie kregen én waarvoor een voorafgaandelijke publieke raadpleging werd georganiseerd.

Gezien het PRUP en de verordeningen in de schoot van het strategisch project HORIZON+ worden gemaakt lijkt dit bovendien op die manier ook wel draagvlak te hebben verkregen bij de provincie.

Voorstel van BGO

In aanvulling op en parallel met het voorliggende PRUP worden bijkomende voorschriften opgemaakt die een nadere invulling geven aan de beleidsopties binnen enkele afgebakende beleidscategorieën door middel van een gemeentelijke verordening.

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN

Notulen

In volgende contouren van het RUP worden bijkomende voorschriften gemaakt:

- 'Te bestendigen woonwijken';
- 'Groene woonwijken';
- 'Lint- en verspreide bebouwing.

In de verordening worden geen functiewijzigingen meegenomen want deze worden geregeld in het PRUP.

Er worden inrichtingsvoorschriften rond bebouwing opgesteld met onder meer woningdichtheid en afmetingen percelen, plaatsing van woongebouwen en bijgebouwen/constructies bij de woning, vorm van woongebouwen,... Er zijn ook inrichtingsvoorschriften over de onbebouwde ruimte met onder meer bepalingen over (hoogstammig) groen, groennormen, bouwvrije stroken,... Tot slot worden er bepalingen over hemelwater voorzien.

Voorafgaand aan het vaststellen van verordenende voorschriften, kunnen deze keuzes reeds vastgelegd worden als 'Beleidsmatig Gewenste Ontwikkelingen' via een gemeenteraadsbesluit. Op die manier kunnen deze beleidsprincipes al worden toegepast in functie van een afweging van de goede ruimtelijke ordening in afwachting van de goedkeuringsprocedure van de Stedenbouwkundige Verordening.

De laatste stand van de principevoorschriften BGO worden als bijlage toegevoegd.

Motivering

De gemeenteraadscommissie bereidt de gemeenteraad voor. In die zin is het aangewezen dat de gemeenteraadscommissie kennis neemt van de voorbereiding van het voorontwerp van PRUP en de principevoorschriften van de BGO. De gemeenteraadscommissie kan er ook voor kiezen om een advies mee te geven aan de gemeenteraad.

Financiële gevolgen

Geen.

BESLUIT

Na beraadslaging,

Artikel 1

De gemeenteraadscommissie grondgebiedzaken neemt kennis van de toelichting over de voorbereiding van het voorontwerp van het PRUP 'Afbakening woonkernen HORIZON+' en de principevoorschriften van de BGO (als voorafname op een Stedenbouwkundige Verordening).

Artikel 2

De gemeenteraadscommissie vraagt om volgende zaken verder te onderzoeken:

- Kunnen in de te bestendigen woonwijken meergezinswoningen (appartementen) worden gebouwd in geval van een optimalisatie van de bouwvolumes? Op dit ogenblik is dat onduidelijk in de voorschriften van het voorontwerp.
- Op welke manier kunnen ook in de dorpskernen en hoogdynamische kernen voorschriften rond groen, bomen en beeldkwaliteit worden opgenomen ten einde een vergroening van deze kernen na te streven?
- Het park Groothuys, gedeelte in eigendom van de gemeente, zou moeten gevrijwaard blijven van toekomstige (harde) ontwikkelingen. Er dient bekeken te worden of dit kan uitgesloten worden van de hoogdynamische kern en of een

GEMEENTERAADSCOMMISSIE GRONDGEBIEDZAKEN
Notulen

herbestemming aan de orde is.

- Kernwinkelgebied in Overijse centrum: er wordt verplicht om over een niet-woonfunctie te beschikken op het gelijkvloers. Dit wil zeggen dat de (weinig) aanwezige woonfuncties in de toekomst geen woonfunctie kunnen behouden. Dit lijkt te ver te gaan. Er dient onderzocht te worden of de woonfunctie wel behouden kan blijven voor bestaande vergunde woonfunctie op het gelijkvloers.

BIJLAGEN

20230227_BGO_principevoorschriften_Stavaza.pdf,
20230227_DraftVO_GrafischPlan_PRUPHor.pdf,
20230227_DraftVO_StedVoorschriften_PRUPHor.pdf,
20230227_DraftVO_Toelichting_PRUPHor.pdf, 20230316 opmerking en bespreking
omgevingsdienst PRUP en BGO - behandeling KV (002).pdf,
202330613_GRC_GGZ_Bijlage_6_Punt_02_20230613_presentatie_Overijse_raadscommissie.pdf

Vervolgens verklaart de commissievoorzitter de vergadering voor gesloten.

Gedaan in zitting van de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken van **13 juni 2023**.

Namens de gemeenteraadscommissie Grondgebiedzaken:

Tim Houben commissiesecretaris	Stefan Vanderlinden commissievoorzitter
-----------------------------------	--