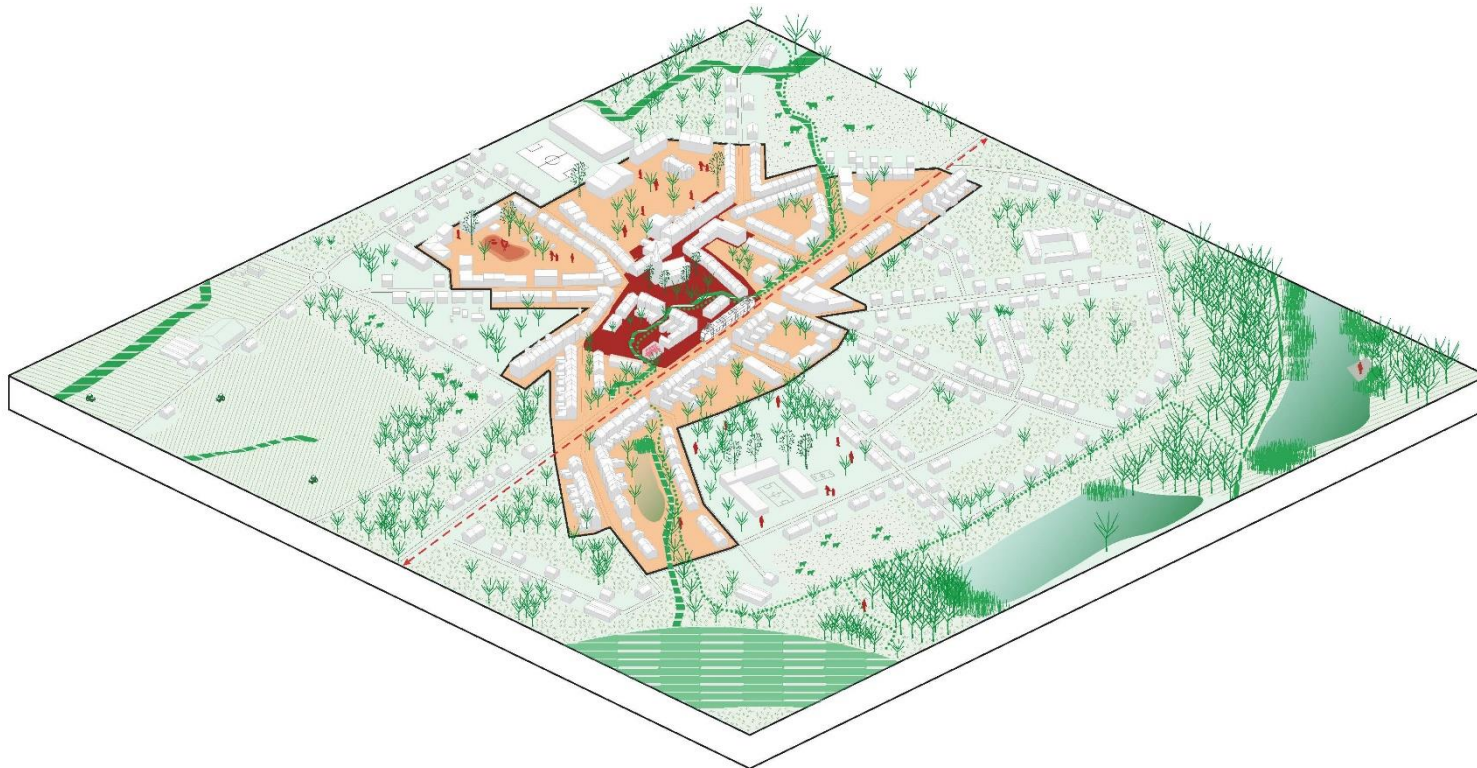


# PROVINCIAAL RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

## KERNAFBAKENINGEN ZENNEVALLEI

### Scopingnota



Provincie Vlaams-Brabant  
Directie ruimte  
Dienst ruimtelijke planning

Jonah Scheppers  
016 26 75 07  
ruimtelijke.planning@vlaamsbrabant.be

DOSSIERNUMMER: PRJ-2022-002  
ONS KENMERK: RMT/RP/projecten/kernafbakeningen/PRUP Zennevallei  
DATUM: februari 2023



# Inhoudsopgave

<b>1. Aanleiding en doel van het plan</b> .....	<b>6</b>
1.1. Doelstelling plan.....	6
1.2. Aanleiding – differentiatie ‘ruimtelijk rendement’ .....	8
1.3. Ligging en begrenzing plangebied(en) .....	9
<b>2. Bestaande situatie - beschrijving van het plangebied</b> .....	<b>11</b>
2.1. Historische ontwikkeling.....	11
2.2. Ruimtelijke structuur plangebied .....	12
<b>3. Beleidscontext - relatie met relevante beleidsplannen en -kaders</b> .....	<b>16</b>
3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	16
3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant .....	19
3.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle.....	24
3.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beersel .....	30
3.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw.....	36
3.6. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak) .....	40
3.7. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak) .....	45
<b>4. Bestaande ruimtelijk juridische toestand</b> .....	<b>53</b>
4.1. Plannen van aanleg .....	53
4.2. Verordeningen, beschermingen en overige.....	69
<b>5. Gewenste situatie – beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan</b> .....	<b>73</b>
5.1. Visie .....	73
5.2. Vertaling naar RUP .....	75
<b>6. Reikwijdte en detailleringsniveau</b> .....	<b>86</b>
6.1. Detailleringsniveau .....	86
6.2. Alternatieven.....	86

<b>7. Milieueffecten</b> .....	<b>88</b>
7.1. Verduidelijking van het initiatief in het licht van mogelijke milieueffecten .....	88
7.2. plan-m.e.r.-screening.....	90
7.3. Grensoverschrijdende effecten .....	94
7.4. RVR-toets .....	94
<b>8. Uitvoeringsinstrumenten</b> .....	<b>95</b>
8.1. Impact van de afbakeningslijnen op de flankerende beleidsdomeinen .....	95
<b>9. Bijlagen</b> .....	<b>95</b>
9.1. Kaartenbundel PRUP Kernafbakeningen Zennevallei_versie2.....	95
9.2. Inspraak en adviezen op de startnota .....	95
9.3. Verslag participatiemoment.....	95

# Scopingnota

Dit document is de scopingnota van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) 'Kernafbakening Zennevallei' te Halle, Sint-Pieters-Leeuw en Beersel.

De deputatie keurde op 15 september 2022 de startnota en procesnota 1 van het PRUP 'Kernafbakeningen Zennevallei' goed. De startnota en procesnota 1 kon publiek geraadpleegd worden van 1 november 2022 tot en met 30 december 2022.

Voorliggende scopingnota is het resultaat van een verwerking van de inspraakreacties van het publiek en de adviezen van de adviesinstanties op de startnota (opgemaakt in de eerste fase van het geïntegreerd planningsproces). Een volledig overzicht van het verslag van het participatiemoment, de inspraakreacties en de manier waarop hiermee omgegaan werd, is terug te vinden in bijlagen bij deze scopingnota. De scopingnota bevat dezelfde onderdelen als de startnota en bouwt erop verder. De scopingnota heeft tot doel de ruimtelijke aspecten, de effectenbeoordelingen die moeten worden uitgevoerd en de onderzoeksmethode, te omschrijven. Er wordt aangegeven waar zaken in de scopingnota worden verwerkt, welke elementen bij de opmaak van het ruimtelijk plan worden uitgewerkt, over welke effectgroepen of planingrepen verder onderzoek in het MER nodig is; welke opmerkingen geen betrekking hebben op het planniveau of niet onder de plandoelstelling vallen; enz.. Dit document vormt samen met de procesnota 2 de leidraad voor het verdere verloop van het geïntegreerd planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp PRUP (d.i. de derde fase van het geïntegreerd planningsproces). De scopingnota bevat aldus de nodige inhoudelijke informatie om het voorontwerp PRUP te kunnen vaststellen, de procesnota 2 bevat een beschrijving van het verloop van het geïntegreerd planningsproces en de procesaanpak. Beide documenten zijn samen raadpleegbaar en worden ter beschikking gesteld op de provinciale website van de Provincie Vlaams-Brabant: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/ruimtelijke-uitvoeringsplannen/uitvoeringsplannen-procedure>.

Voorliggende scopingnota en de procesnota 2 zijn echter niet definitief. Deze documenten kunnen immers tot de voorlopige vaststelling van het ontwerp PRUP worden gewijzigd of aangepast.

De aangepaste versies zullen ook steeds online ter beschikking worden gesteld.

# 1. Aanleiding en doel van het plan

## 1.1. Doelstelling plan

Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan heeft als doel om een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk te maken voor de verdere ontwikkeling van de woongebieden binnen de historisch gegroeide kernen in de gemeenten Beersel, Halle, Sint-Pieters-Leeuw en hun respectievelijke centrumgebieden. Daarbij wordt er in deze kernen een verdere selectieve en kwalitatieve verdichting van het bestaande woonweefsel voorgestaan 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. Hier is verdichting 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 RUP heeft als doel het aspect inzake de mogelijke verhoging van het ruimtelijk rendement te verduidelijken en te specificeren door zones af te bakenen waarbinnen deze rendementshoging al of niet beleidsmatig wenselijk is. Voor vergunningsaanvragen binnen een aantal van de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging ten opzichte van het netwerk van openbaar vervoer en het relatief beperkte voorzieningenniveau in de omgeving.

### 1.1.1. Wettelijk kader

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt in toepassing van artikels 2.2.1-6 en 2.2.12-25 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, die bepalen dat en waarvoor de provincie ruimtelijk uitvoeringsplannen kan opmaken.

Artikel 2.2.2 bepaalt dat een planningsniveau een planningsbevoegdheid kan delegeren aan een ander planningsniveau. Voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan omvat aspecten die tot de planningsbevoegdheid van de gemeenten behoren.

Er dient daarom delegatie te worden verleend door de colleges van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten. Ze wordt schriftelijk gegeven, uiterlijk op of naar aanleiding van de plenaire vergadering of de adviesvraag over het voorontwerp van plan waarvoor de delegatie vereist is. Het delegatiebesluit bevat een omschrijving van het te plannen onderwerp en van het gebied waarop het plan of planonderdeel betrekking heeft. De delegatie kan gecombineerd worden met een instemming als vermeld in artikel 2.2.12, § 1, derde lid, of artikel 2.2.18, § 1, derde lid.

De delegatie vervalt vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het college van de stad Halle verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van 23 december 2021.

Het college van de gemeente Beersel verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van 22 december 2021.

Het college van de gemeente Sint-Genesius-Rode verleende delegatie van planningsbevoegdheid in zitting van 21 februari 2022.

### 1.1.2. Juridische basis – uitvoering Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Artikel 2.2.12. VCRO bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt **ter uitvoering van het geldende provinciaal beleidsplan** ruimte of het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. Artikel 215 van het 'Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving van 08/12/2017' bepaalt dat een provinciaal ruimtelijk structuurplan van kracht blijft tot het wordt vervangen door een eerste provinciaal beleidsplan ruimte voor de provincie in kwestie. Er is nog geen provinciaal beleidsplan vastgesteld door de provincieraad. Het provinciaal ruimtelijk structuurplan, het **Ruimtelijke Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)** is dus van kracht als geldend provinciaal beleidsplan.

Het ruimtelijk uitvoeringplan geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant én Addendum (p. 223-225) 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

Een gedetailleerde bespreking wordt gegeven verder in voorliggende scopingnota.

### 1.1.3. Relatie met andere verordenende documenten

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zullen ondergeschikt blijven aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van het planvoornemen niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van dit RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van dit RUP gevolgd moeten worden.

Omwille van de subsidiariteit wordt er ook voor geopteerd om in het geval van tegenstrijdigheid de bepalingen van gemeentelijke verordeningen te laten primeren op de bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringplan.

Tenzij expliciet anders vermeld in de voorschriften van het RUP (zoals bijvoorbeeld het geval wat betreft de bouwverordening van de Randfederatie) zullen binnen het RUP alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig blijven die van toepassing zijn binnen het plangebied.

Met uitzondering van de zaken waarvoor in dit plan voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften dus onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en/of stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en/of aangevuld. In zoverre het RUP geen specifieke bepalingen omvat blijft de afweging van de kwalitatieve criteria inzake goede ruimtelijk ordening van toepassing cf. art 4.3.1 VCRO en latere wijzigingen:

'Vergunningsaanvragen worden, voor zover noodzakelijk of relevant, beoordeeld aan de hand van aandachtspunten en criteria die betrekking hebben op de functionele inpasbaarheid, de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen, in het bijzonder met inachtneming van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de ruimte beheerd wordt ten behoeve van de huidige generatie, zonder dat de behoeften van de toekomstige generaties in het gedrang gebracht worden. Er wordt daarbij rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van het aangevraagde rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement voor zover:

1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is;

De afweging van criteria inzake de goede ruimtelijke ordening kunnen verder worden verduidelijkt binnen provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en).

## 1.2. Aanleiding – differentiatie 'ruimtelijk rendement'

De codextrein van 2017 omvatte een belangrijke wijziging inzake de decretale beoordelingsgronden van vergunningen (art. 4.3.1, §2, VCRO) om een verhoging van het ruimtelijk rendement te stimuleren. Deze wijziging trad in werking op 30 december 2017.

De vergunningverlenende bestuursorganen kunnen sinds deze decreetwijziging ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement meenemen in de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' voor zover:

1. de rendementsverhoging gebeurt met respect voor de kwaliteit van de woon- en leefomgeving;
2. de rendementsverhoging in de betrokken omgeving verantwoord is.

De verhoging van het ruimtelijk rendement is met deze decreetwijziging generiek ingevoerd. De aanleiding van het voorgenomen plan is 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. Voor vergunningsaanvragen binnen een aantal van de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging ten opzichte van het netwerk van openbaar vervoer en het relatief beperkte voorzieningenniveau in de omgeving. De verdere versnippering van de open ruimte moet hier worden tegengegaan.

Een ander belangrijk aspect binnen het streven naar de verhoging van het ruimtelijk rendement is de generieke en onduidelijke beperking inzake woonlagen binnen het gewestplan Halle-Vilvoorde. Deze generieke beperking staat beleidsmatig gewenste rendementsverhogingen in de weg. Binnen bepaalde kernen kan een hogere bouwhoogte deel uitmaken van een verhoging van het ruimtelijk rendement, buiten de kernen wordt de bouwhoogte best beperkt. De bestaande regeling inzake woonlagen legt een strikte beperking op voor bouwlagen die gebruikt worden voor de woonfunctie maar omvat geen beperking voor bouwlagen die voor andere



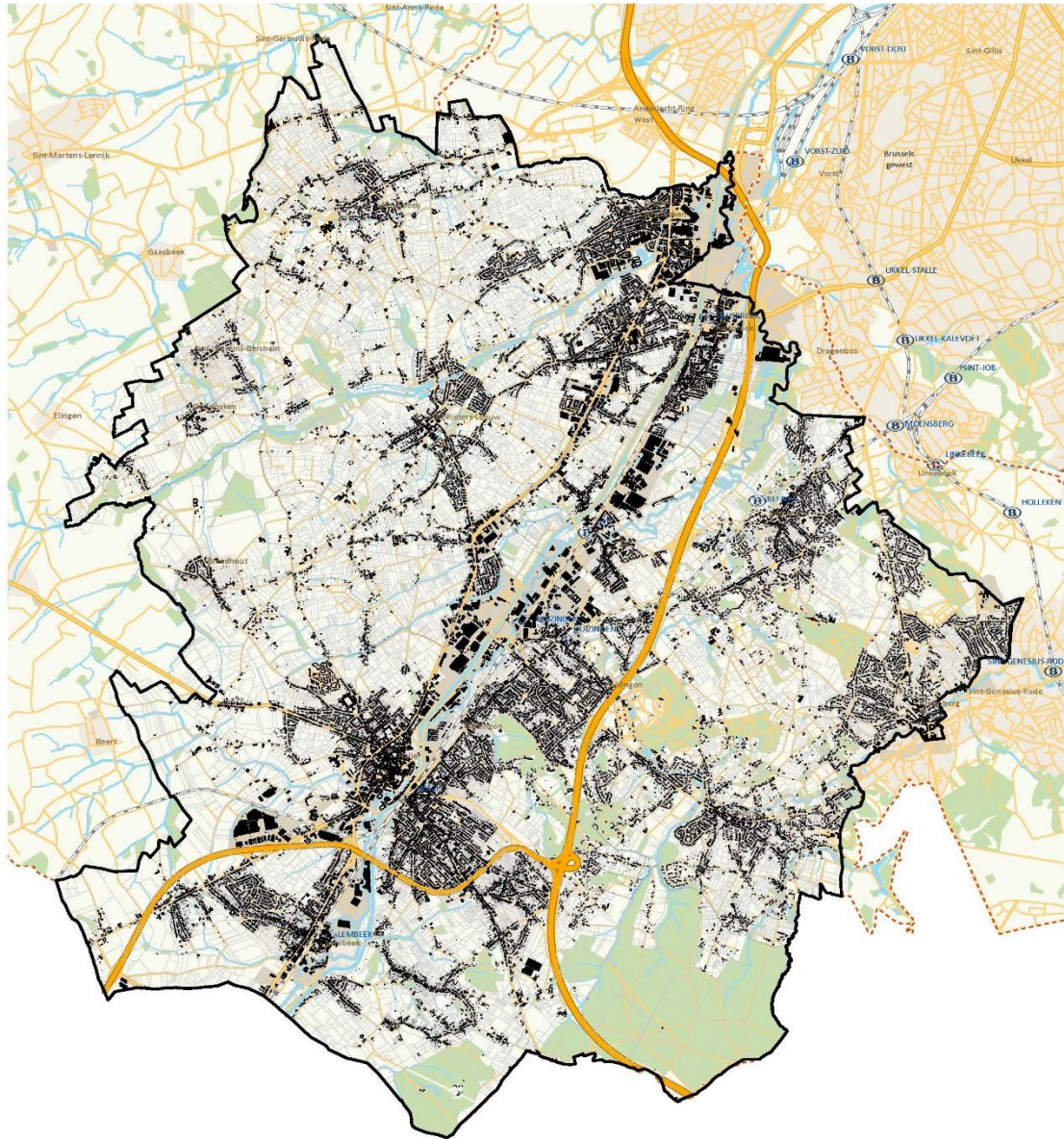
functies worden gebruikt (kantoor, winkel, horeca). Deze incoherente regeling kan aanleiding geven tot een afwijkend straatbeeld en onwenselijke leegstand. Deze regeling staat daarmee de verdere kwalitatieve verdichting van de kernen in de weg. De bestaande regeling is dus enerzijds te beperkend (bemoedigen rendementsverhoging binnen de kernen) en anderzijds te weinig beperkend (omvat enkel de woonfunctie). In dit verband kan het voorgenomen plan ook bepalingen omvatten rond het opheffen van art. 8 uit het gewestplan Halle-Vilvoorde met het oog op een coherente regeling.

De aanleiding van voorliggend RUP is de noodzaak binnen het vergunningenbeleid om het al of niet wenselijk zijn van de verhoging van het 'ruimtelijk rendement' binnen de bestaande woonomgevingen verder te verduidelijken. Of een verhoging van het ruimtelijk rendement ook ruimtelijk verantwoord is hangt samen met de ligging binnen of buiten de kernen, woongebieden met een voldoende voorzieningenniveau en ontsluiting. Buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk rendement niet verantwoord op basis van de bestaande beleidscontext zoals beschreven in de geldende ruimtelijke structuurplannen. Doordat er echter juridisch geen duidelijke afbakeningen van deze woonkernen zijn vastgesteld blijft het beleidskader voor concrete vergunningen onduidelijk. Het voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt om een helderder kader te scheppen inzake de toepassing van de verhoging van het ruimtelijk rendement.

### 1.3. Ligging en begrenzing plangebied(en)

Voorliggend planinitiatief wordt opgemaakt voor een deel van het grondgebied van de Provincie Vlaams-Brabant en omvat het volledige grondgebied van de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw. De provincie neemt het initiatief op vraag van de gemeenten na delegatie van de planbevoegdheid van de gemeente aan de provincie.

Het instrument van een 'intergemeentelijk' ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat niet binnen het wettelijk kader. Ruimtelijke uitvoeringsplannen kunnen worden opgemaakt door de 3 planniveaus (gemeente, provincie en Vlaanderen). Een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt door meerdere gemeenten is procedureel niet mogelijk. Daarom wordt de procedure voor de opmaak van dit 'intergemeentelijk' ruimtelijk uitvoeringsplan gevoerd op provinciaal niveau. Aangezien het hier gaat om een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij meerdere gemeenten betrokken zijn is de provincie het meest geschikte planniveau vanuit het subsidiariteitsprincipe. Aangezien het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan echter thematieken omvat die tot de gemeentelijke planningsbevoegdheid behoren (woonbeleid op niveau van de kernen) is het nodig dat de betrokken gemeenten hiervoor hun planningsbevoegdheid delegeren aan de provincie. Op basis van artikel 2.2.2 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening heeft het provinciebestuur een delegatie aangevraagd voor de opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan aan het gemeentelijk planniveau, met name de Colleges van Burgemeester en Schepenen van de gemeenten Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw.



Figuur 1: Situering plangebieden

## 2. Bestaande situatie - beschrijving van het plangebied

### 2.1. Historische ontwikkeling

Tot en met de 18de eeuw fungeerde de Zenne en haar zijrivieren als belangrijke ruimtelijke drager binnen het plangebied. Dankzij de snelle stroomcapaciteit en de dorpen gevestigd langs de oevers van deze waterwegen, vervulde de Zenne een belangrijke functie als vervoersas. De oevers waren een goede locatie voor water-, graan- of olieslagmolens. De Zenne was daarmee ook de centrale drager voor de economische activiteiten.

In 1708 werd de Bergensesteenweg, de steenweg van Brussel naar Halle, aangelegd op een oude wegverbinding. De steenweg vormde, naast de Zenne, een tweede belangrijke vervoersas en drager van economische activiteiten. De steenweg tussen Brussel en Bergen, aangelegd in het begin van de achttiende eeuw, is het oudste rechtlijnige structurelement in het plangebied.

Met de industriële revolutie in de 19de eeuw komt de aanleg van nieuwe infrastructuur als de spoorlijnen en het kanaal Brussel-Charleroi in een stroomversnelling. Na de steenweg, volgde het Kanaal Brussel-Charleroi omstreeks 1830. De spoorlijn tussen Brussel en Bergen kwam rond 1840 tot stand. Halverwege de negentiende eeuw had het plangebied nog een uitgesproken landelijk karakter. De aanwezigheid van zowel een kanaal, als een spoorweg en een steenweg maakte het gebied aantrekkelijk voor de vestiging van diverse industrieën. De industriële ontwikkeling in de 19de eeuw ging gepaard met een sterke toename van het aantal woningen. Er werden nieuwe woonbuurten ontwikkeld en diverse straten met arbeiderswoningen kwamen tot ontwikkeling in de nabijheid van grotere en kleinere fabrieken. De industriële zones werden per spoor ontsloten. De Zenne was niet langer de voornaamste vervoersas. De aanleg van de 'boerentram' zorgde ervoor dat ook de dorpen in de ruimere regio beter bereikbaar werden en er een arbeidspendel tussen de woon- en werklocaties op gang kwam.

Omstreeks 1950 zijn er nog onbebouwde gebieden over, maar is het landelijke karakter verdwenen. De versnippering van het landschap neemt nog toe. Vanaf ongeveer 1970 treedt een vernieuwing op als gevolg van het verdwijnen of herontwikkelen van oude industriële sites. Het belang van het spoor neemt af, het autogebruik neemt toe. De aanleg van de R0 eind jaren '70 zorgt in het noordelijk deel van het plangebied voor een nieuw structurerend element. De overgebleven onbebouwde gebieden in de vallei raken stilaan allemaal ingevuld met woningen of bedrijven. Het pendelverkeer gebeurt steeds meer met de auto. De landelijke dorpen worden aantrekkelijke woonplekken voor pendelaars naar Brussel. Vanaf de jaren '70 worden rondom de historische dorpskernen grootschalige verkavelingen ontwikkeld. De vraag naar bijkomende woningen is niet meer gestopt. Tot nu blijft de woondruk in de Zennevallei groot in vergelijking met de rest van de provincie.

## 2.2. Ruimtelijke structuur plangebied



*Bestaande open ruimte structuur op macroniveau*

De bestaande ruimtelijke structuur van de Zennevallei wordt gekenmerkt door een combinatie van natuurlijke structuurelementen en grootschalige infrastructuurlijnen. De natuurlijke structuurelementen worden gevormd door de Zenne, de Zuunbeek en de Vogelzangbeek. In het noorden van het plangebied mondt de Vogelzangbeek uit in de Zuunbeek en even verderop stroomt de Zuunbeek in de Zenne.

De sterk verstedelijkte Zennevallei ligt tussen twee grote open ruimte gebieden.

Ten westen ligt het Pajottenland, een vrij gaaf glooiend landschap, overwegend landbouwgebied, met kleine kerndorpen.

Ten (noord)oosten ligt het meer versnipperde Land van Dworp met sterker golvende topografie en valleien, boscomplexen en verstedelijkt weefsel. Lembeekbos, Hallerbos en Kluisbos zijn uitlopers van het verder gelegen Zoniënwoud.

De Zenne slingert tussen woonwijken, industriegebieden en grote infrastructuren door. Plaatselijk is de vallei nog herkenbaar als groengebied met enige breedte. Ter hoogte van Lembeek meandert de Zenne sterk en is de vallei duidelijk herkenbaar.

De grootschalige infrastructuurlijnen zijn de steenweg, het kanaal, de spoorlijn en de autosnelweg.

De steenweg betreft de N6 in het westen van het plangebied. Dit is een belangrijke verbindings- en ontsluitingsweg. De weg heeft vier rijstroken en op de meeste plekken geen gescheiden rijbanen of fietspaden. Centraal in het plangebied ligt het Kanaal Brussel-Charleroi. Dit is een waterweg van klasse IV met een breedte van bijna veertig meter. Ten oosten van het kanaal ligt de fietsnelweg F20. De spoorlijn tussen Brussel-Zuid en Halle heeft vier reguliere spoorlijnen, maar ter hoogte van het plangebied liggen er ook goederensporen en opstelsporen, waardoor de spoorbundel op sommige plekken meer dan tien sporen telt.

Ten noorden en ten westen van het plangebied ligt de ringweg R0, die tevens deels door het plangebied zelf snijdt, waarbij twee aansluitingscomplexen (17 & 18) in of vlakbij het plangebied zijn gelegen. De ontsluiting van de bedrijvenzones en van de (woon)wijken verloopt in belangrijke mate gemengd.



Figuur 2: Verbeelding ruimtelijke structuur  
(Bron:BUUR cvba, eindrapport 'Strategisch project Zennevallei - deelopdracht 1: Laekebeek bedrijventerrein, stationsomgeving Lot - eindrapport mei 2018)

## 2.2.1. Mobiliteit

De verstedelijkte Zennevallei wordt gekenmerkt door bundel van infrastructuren die het mobiliteitssysteem structureren.

### Het wegennet

De hoofdstructuur van het wegennet bestaat uit ring rond Brussel (R0) met aansluiting van A8/E429, A7/E19 en N203a (tussen A8 en R0). R0 - met aansluiting van A8 en E19 - is de belangrijkste as voor heel de verstedelijkte Zennevallei ten zuiden van Brussel.

De aansluiting van de verstedelijkte Zennevallei op R0 gebeurt via een kamstructuur van dwarse wegen: Nieuwe Stallenstraat (N261) ter hoogte van Ruisbroek, Beerselsestraat- Zennestraat ter hoogte van Lot, Alsembergsesteenweg ter hoogte van Huizingen-Buizingen en N203 ('Landingsbaan'), N28 (Nijvelsesteenweg/Sint-Rochusstraat), N6 (Bergensesteenweg) en N7 (Edingensesteenweg) ter hoogte van Halle.

Binnen de verstedelijkte Zennevallei vervult Bergensesteenweg-Brusselsesteenweg met rond het centrum van Halle Auguste Demaeghtlaan (N6) een belangrijke verzamelende rol.

### Openbaar vervoer

De Zennevallei wordt bediend door het voorstedelijk treinaanbod rond Brussel, de zogenaamde S-treinen.



De spoorlijn Brussel-Bergen (S2) loopt parallel aan R0 doorheen de verstedelijkte Zennevallei, met Halle als interregionaal openbaar vervoersknooppunt.

De regio bevat 11 treinstations:

- Lembeek, Halle, Buizingen, Lot en Ruisbroek (S2, 2 treinen per uur in elke richting)
- Huizingen en Beersel (S7, 1 trein per uur in elke richting)
- Sint-Genesius-Rode, Linkebeek (S1, 2 treinen per uur in elke richting)
- Holleken en De Hoek (S1, 1 trein per uur in elke richting)

Het station Halle is een interregionaal knooppunt van openbaar vervoer. Het ligt op loopafstand ( $\pm 10$  min) van het centrum met verschillende trein- en busverbindingen. Halle is verbonden met een hoge frequentie (7 treinen/uur) met Brussel waarvan 3 treinen doorrijden tot de luchthaven van Zaventem. Aan het station liggen 7 busperrons.

In totaal bestaat het busnetwerk uit zo'n 19 buslijnen. Vooral de zuidelijke lus omheen de binnenstad van Halle (A. Demaeghtlaan van Ninoofsesteenweg en Suikerkaai tot station) is een zeer belangrijke buscorridor. De buslijnen van De Lijn en TEC verzorgen een goede ontsluiting van het hinterland naar het station van Halle.

Het spoor wordt niet gebruikt voor goederentransport.

### Fietsroutes

De kanaaldijk is aangeduid als hoofdroute doorheen de verstedelijkte Zennevallei en N28 (Ninoofsesteenweg / Nijvelsesteenweg) als hoofdroute tussen Halle enerzijds en het Pajottenland en Land van Dworp anderzijds.

Samen met de kanaaldijk is het radiale wegennet van de stad Halle ook de drager van functionele fietsroutes (N7, N6, Suikerkaai-Deboecklaan, De Kerchove - d'Exaerdestraat Vandepereboomstraat, Alsembergssteenweg, Lenniksesteenweg). Ook de route van Pepingen, over Beert naar de Colruytsite (met alternatief via Beertsestraat) en route van Don Bosco naar Sint-Pieters-Leeuw zijn van belang.

### Waterwegen

Het kanaal Brussel - Charleroi loopt centraal doorheen de verstedelijkte Zennevallei. Het kanaal is gecategoriseerd voor schepen tot 1.350 ton. Containervaart is slechts in beperkte mate mogelijk omwille van de capaciteit van de sluizen en doorvaarthoogte van de bruggen, vooral ter hoogte van de doortocht in Halle.

## 2.2.2. Woonstructuur

De bebouwing is van oudsher gesitueerd in de vallei van de Zenne en heeft zich doorheen de tijd langs de invalswegen en in verkavelingen over de plateaus uitgestrekt. De Zennevallei ligt onmiskenbaar in de regionale woningmarkt van de Vlaamse rand rond Brussel.

In de regio zijn drie woonstructuren te herkennen.

- De “verstedelijkte Zennevallei” is een verstedelijkte uitloper van Brussel in de Vlaamse Rand. Halle-centrum is duidelijk een meer stedelijk centrum in deze Zennevallei met grote woonlobben.
- Ten oosten van de verstedelijkte Zennevallei manifesteert de verstedelijking zich door een uitgroei van vroegere kleine dorpskernen met grote verkavelingen en sterke woonverlating langs de lokale verbindingswegen.
- In het Pajottenland ten westen van de verstedelijkte Zennevallei overheerst het landelijke woonkarakter met kleine dorpen in een overwegend agrarisch landschap.

### 3. Beleidscontext - relatie met relevante beleidsplannen en -kaders

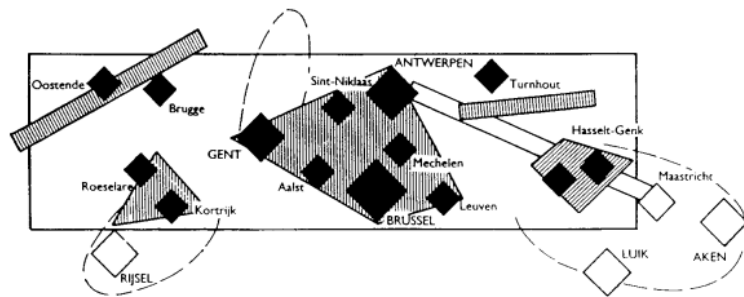
De relevante elementen vanuit de geldende beleidskaders worden hier samengebracht.

#### 3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Dit structuurplan moet, krachtens het decreet Ruimtelijke Ordening van 18 mei 1999, om de vijf jaar geëvalueerd en, indien nodig, herzien worden. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

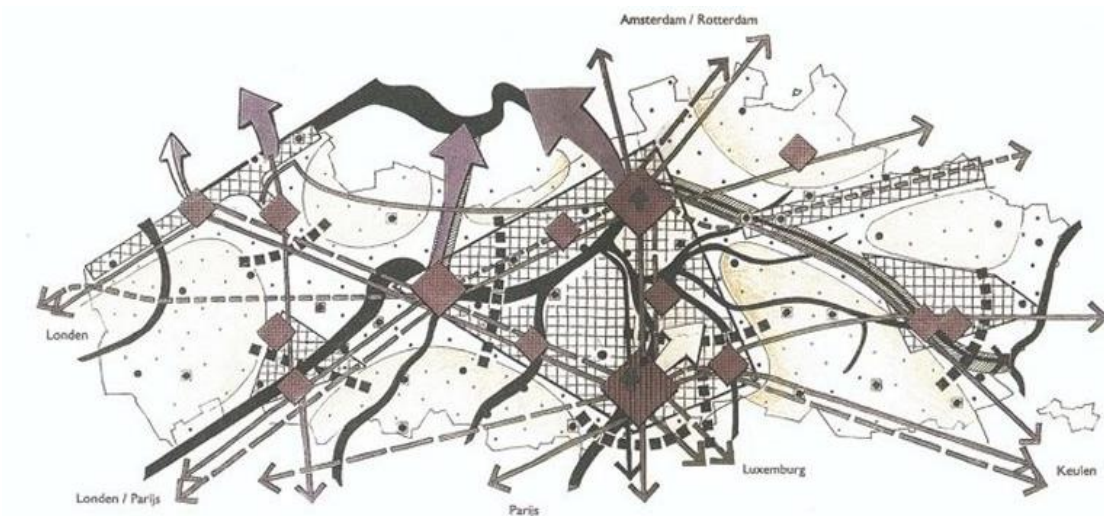
In dit plan zijn **vier basisdoelstellingen** geformuleerd met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen:

1. de **selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden**, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
2. het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en **een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied**;
3. het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
4. het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur, waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



Er wordt geopteerd om **de bestaande ruimtelijke structuur van Vlaanderen als basis te nemen voor de ruimtelijke ontwikkeling**. De aanwezige dynamiek wordt positief aangewend zodat er voor Vlaanderen sociale, economische en ruimtelijke meerwaarden ontstaan en dat de negatieve tendensen inzake ruimtegebruik worden omgebogen. Dat wordt nagestreefd door middel van het principe van de gedeconcentreerde bundeling. De bundeling streeft een **selectieve concentratie na van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied**, steeds met respect voor de draagkracht van de stedelijke gebieden. Verweving van activiteiten en functies staat daarbij voorop. De deconcentratie houdt rekening met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen. Gedeconcentreerde bundeling **gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied**.





Met de metafoor ‘Vlaanderen, open en stedelijk’ wil het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) een trendbreuk realiseren met betrekking tot de ruimtelijke ontwikkeling. Deze trendbreuk beoogt de versterking van het buitengebied en het tegengaan van de versnippering door een optimaler gebruik en beheer van de stedelijke structuur.

In de stedelijke gebieden wordt een stedelijk-gebiedbeleid gevoerd waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Dit “aanbodbeleid” in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming,

lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden.

Complementair hieraan wordt een buitengebiedbeleid vooropgesteld waar ten aanzien van bijkomende ruimte voor woningbouw en ruimte voor economische activiteiten een meer terughoudend beleid wordt gevoerd, en waar de aandacht gaat naar het blijvend functioneren van het wonen en werken in de kernen, de landbouw en de natuur. Met betrekking tot het wonen en de verzorgende activiteiten wordt de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen van het buitengebied geconcentreerd. De trend naar een steeds groter aandeel aan woningbouw in het buitengebied wordt tegengegaan. Het gaat dus niet op dat inwijking in de kernen van het buitengebied nog verder wordt gestimuleerd.

#### Het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB)

Door hun ligging en hun functie zijn bepaalde stedelijke gebieden een onderdeel van een groter geheel: het stedelijk netwerk. Het stedelijk netwerk is een complementair en samenhangend geheel van stedelijke gebieden en van structuurbepalende elementen van het buitengebied die verbonden zijn door infrastructuur (wegen, spoorwegen, kanalen, ...). Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken werden geselecteerd op basis van hun functioneel belang, hun rol en plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen en in een ruimere Europese context. Hierbij werd rekening gehouden met de bestaande structuur (morfologisch en functioneel), met de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en in het bijzonder met de gedeconcentreerde bundeling.

In de gemeenten gelegen rond het Brussels Hoofdstedelijk Gewest vinden ontwikkelingen plaats die maken dat hier een stedelijk gebied tot stand is gekomen. Omwille van het stedelijk karakter in (delen van) deze gemeenten en vanuit de wenselijkheid om het stedelijk karakter ervan in het ruimtelijk beleid te continueren vormen delen van deze gemeenten het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. Het Vlaams strategisch gebied rond Brussel bestaat aldus uit delen van de gemeenten Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Kraainem, Linkebeek, Machelen, St.-Genesius-Rode, St.-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem. In de delen van deze gemeenten waar de zogenaamde “groene gordel” aanwezig is, wordt een buitengebiedbeleid gevoerd.

### Halle, kleinstedelijk gebied

Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen , ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurrereert.

### Verdichting en dichtheidsbeheer

Verdichting en dichtheidsbeheer zijn sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting en dichtheidsbeheer betekenen voor het ruimtelijk beleid in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied het volgende:

- **het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden en de kernen van het buitengebied;**
- het differentiëren van de woningvoorraad;
- het versterken van de multifunctionaliteit door verweving;
- het streven naar minimale dichtheden;
- het toepassen van een dichtheidsbeheer in de stedelijke gebieden met een evenwicht tussen verdichting, ontlichting en het vrijwaren van gebieden;

Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen.

Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen.

Verdichting in de stedelijke gebieden moet daarbij gezien worden als een dichtheidsbeheer waar zowel aandacht gaat naar verdichting, ontlichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden. Om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving te realiseren, kan het in sommige oudere stadsdelen nodig zijn om panden af te breken om in ruil meer groene en publieke ruimte voor de buurt te kunnen voorzien. Er moet echter ook gezocht worden naar zachtere oplossingen: ontharding van versteende ruimten (soms zonder functie) en voorbehouden van niet bebouwde ruimten voor groen. In andere delen zal men bepaalde onbebouwde plekken moeten vrijwaren om voldoende groene en publieke ruimte te kunnen aanbieden op wijkniveau. Op andere locaties zal men naar veel hogere dichtheden moeten streven om de ruimtelijke potenties maximaal in te kunnen vullen.

Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/of structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek.

**Voorbeelden van ruimtelijk samenhangende gehelen zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.** Bij de berekening van de dichtheid binnen een ruimtelijk samenhangend geheel worden de elementen (en hun oppervlakte) gelegen binnen het geheel die ook van belang zijn voor het functioneren van andere ruimtelijk samenhangende gehelen of voor een ruimtelijk geheel dat op een hoger schaalniveau kan worden aangeduid, buiten beschouwing gelaten.

Daarbij moet worden vermeld dat dichtheden:

- moeten worden opgevat als bruto-dichtheden;
- moeten worden opgevat als richtcijfer;
- niet door te rekenen zijn naar perceelsoppervlaktes;
- deel uitmaken van een gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid.

Het voorgenomen plan tracht het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder concreet te maken binnen de Zennevallei. Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een stedelijke dichtheid te beschouwen.

Verdichting in de stedelijke gebieden moet daarbij gezien worden als een dichtheidsbeheer waar zowel aandacht gaat naar verdichting, ontlichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden. In dit verband wordt met het voorgenomen plan binnen het stedelijk gebied van Halle een verdere differentiatie doorgevoerd die rekening houdt met de bestaande ruimtelijk samenhangende gehelen van de kernen Buizingen, Essenbeek en Lembeek.

### 3.2. Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Voorliggend planvoornemen geeft uitvoering aan de ruimtelijke principes zoals opgenomen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (p. 223-225) zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012:

- Prioritaire ontwikkeling van de stedelijke 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

De provincie wenst de samenhang tussen de verschillende steden, kernen en verspreide bebouwing te benadrukken. Tussen deze elementen bestaan immers sterke relaties die zich onder meer uitdrukken in fysieke verplaatsingen van mensen en goederen, maar ook door de netwerken die deze onderdelen met elkaar verbinden (transport, nutsvoorzieningen...). De provincie wenst de complementariteit tussen deze onderdelen te versterken.

De provincie wenst **prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen te ontwikkelen**. Op deze manier wenst de provincie een **halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte**. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. **Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen**.

Het RSVB hanteert daarbij een aantal centrale ruimtelijk principes:

#### Prioritaire ontwikkeling van de stedelijk gebieden en de geselecteerde kernen met goede ontsluiting

De provincie kiest voor het **prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen als woonomgeving**. Op deze manier wenst de provincie een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur.

### Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling

De kernen dienen versterkt te worden als kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen. De aantrekkelijkheid wordt niet alleen bepaald door het aanbod aan woonmogelijkheden maar ook door de kwaliteit van het woonmilieu. Stedenbouwkundige acties zoals het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte, **het werken aan leegstand en verkrotting**, het verluchten van het weefsel, het herwaarderen van stedelijke groenelementen, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en het verbeteren van de mobiliteit en ontsluiting zijn hierbij essentieel, naast andere maatregelen zoals een gericht huisvestingsbeleid, het promoten en ondersteunen van de handelsfunctie en de recreatieve en culturele voorzieningen... Een bijzondere doelgroep vormt de jeugd waarvoor voldoende (recreatieve en educatieve) voorzieningen afgestemd naar de verschillende leeftijdscategorieën voorzien moeten worden. Meervoudig ruimtegebruik staat hierbij voorop.

### Verdichting van het bestaande weefsel

Gelet op de hoge grondprijzen en de nog beperkt aanwezige open ruimte zal de provincie een beleid voeren dat **gericht is op het verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen**. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden door inbreidingsprojecten, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande bedrijfspanden voor woningen... Het verhogen van de densiteiten moet steeds gebeuren met respect voor het aanwezige cultureel erfgoed, aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kernen. **De goed ontsloten OV-knooppunten komen voor deze regeling prioritair in aanmerking.**

### Versterken van de relatie met de open ruimte

Om de leefbaarheid van de kernen te verhogen dient het contact met de omliggende open ruimte versterkt. Dit kan door de ecologische infrastructuur in de kernen (riviervalleien, laanbeplanting, parken, groene bermen...) uit te bouwen en/of te versterken. Deze ecologische infrastructuur kan de open ruimte tot diep in verstedelijkte gebieden laten doordringen en op die manier de aantrekkelijkheid en de leefbaarheid van deze gebieden verhogen. Ook kernen in het buitengebied hebben er baat bij deze relatie te versterken om de leefbaarheid van deze kernen te verhogen.

### Tegengaan van verdere verlinting

Het ongeordend uitzwermen van stedelijke functies dient te worden tegengegaan ter vrijwaring van de open ruimte en om het evenwichtig functioneren van de verschillende delen van de bebouwde ruimte te herstellen.

### Gewenste nederzettingstructuur

De nederzettingsstructuur van Vlaams-Brabant wordt in belangrijke mate gestructureerd door de tweedeligheid die het internationaal netwerk "De Vlaams Ruit" met zich meebrengt. Een deel wordt gekenmerkt door sterke verstedelijking en verstedelijkingsdruk, het andere deel is meer landelijk. **De provincie hanteert onder meer deze tweedeligheid om een differentiatie aan te brengen binnen de nederzettingsstructuur.**

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen worden stedelijke gebieden van verschillende niveaus geselecteerd. Binnen de stedelijke gebieden wordt een stedelijk gebiedbeleid voorop gesteld waarbij ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn. Hierbij dient steeds rekening gehouden met de draagkracht van het stedelijk gebied, en de leefkwaliteit van bewoners (bijvoorbeeld in de omgeving van hinderlijke activiteiten).

Binnen Vlaams-Brabant worden volgende stedelijke gebieden geselecteerd:

- De gemeenten rond het Brussels hoofdstedelijk Gewest worden geselecteerd als "Vlaams stedelijk gebied rond Brussel"<sup>1</sup>
- Leuven wordt geselecteerd als regionaal stedelijk gebied
- Aarschot, Asse, Diest, Tienen en Halle worden geselecteerd als kleinstedelijk gebieden.

<sup>1</sup> Momenteel wordt er gesproken over het "Vlaams **strategisch** gebied rond Brussel"

De gebieden ten zuiden van het Brussels hoofdstedelijk gewest (Sint-Genesius-Rode, Overijse en Hoeilaart) en ten oosten van Mechelen (Bonheiden, Keerbergen) worden in het RSV geselecteerd als perifeer bebouwde landschappen. Binnen deze gebieden beoogt men onder meer het bundelen van ontwikkelingen op plaatsen waar functionele en morfologische concentratie of verdichting bestaat of wenselijk is en het vrijwaren van het onbebouwd karakter van de fragmenten.

**De ontwikkelingsmogelijkheden die geboden worden aan de verschillende kernen zijn afhankelijk van 2 factoren die een sterke correlatie vertonen: de bereikbaarheid en het al dan niet landelijke karakter van het gebied. In geselecteerde kernen, die deel uitmaken van gebieden die geen landelijk karakter vertonen én die een goede (multimodale) bereikbaarheid vertonen en/of die goed ontsloten zijn door openbaar vervoer, worden wonen en complementaire activiteiten gestimuleerd. In gebieden die minder goed ontsloten zijn en een vrij open karakter hebben wordt de uitbouw van de woonkernen beperkt.** Dit geldt voor het gebied in het noordwesten van de provincie, op het Brabants plateau en langsheen de Dijlevallei. Ook in de landelijke gebieden: het Pajottenland, Hageland en Haspengouw wordt het woonaanbod beperkt. Een bijzondere aandacht gaat hier naar de historische nederzettingpatronen.

### Ontwikkelingsperspectieven van de kernen

- Potentieel stedelijke kern

Met het aanduiden van de potentieel stedelijke kernen geeft de provincie haar visie weer op het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel<sup>1</sup> en het regionaal stedelijk gebied Leuven. De uiteindelijke afbakening zal gebeuren door het Vlaamse Gewest, in samenwerking met provincie en betrokken gemeenten. Het ontwikkelingsperspectief voor de potentieel stedelijke kernen komt overeen met het ontwikkelingsperspectief van het stedelijke gebieden uit het RSV.

<sup>1</sup> Momenteel wordt er gesproken over het "Vlaams strategisch gebied rond Brussel"

- Stedelijke kern

Binnen de stedelijke kernen wordt een stedelijkgebiedbeleid gevoerd. De provincie streeft binnen de stedelijke kernen naar hogere dichtheden. Daarnaast dient bijzondere aandacht te gaan naar de kwaliteit en het aanbod aan groene en open ruimte-elementen, die voor een groot deel de aantrekkelijkheid van het buitengebied uitmaken. Laanbeplantingen, relaties tussen parken, natuur, landbouw, kanalen, grachten, beken, vijvers, rietvelden... dienen versterkt, uitgebouwd en beter zichtbaar gemaakt. Deze elementen ondersteunen mee de structuur binnen het stedelijke gebied en verduidelijken de leesbaarheid. Naast de natuurlijke versterking staat de functionele inschakeling van deze elementen voorop. Hierbij dient de maximale benutting als natuurverbindingengebieden tussen de open ruimte en binnen de stedelijke gebieden te worden bewerkstelligd. Het versterken en/of creëren ervan dient steeds in samenhang met de andere ontwikkelingsperspectieven te gebeuren.

Binnen de stedelijke kernen van de kleinstedelijke gebieden dient het wonen prioritair te worden gestimuleerd. Hierbij kan woonuitbreidingsgebied, zonder expliciete onderbouw vanuit een woonbehoeftestudie, worden aangesneden. Het woningaanbod dient divers te zijn om de verschillende sociale lagen van de bevolking een onderkomen te kunnen bieden. Dit houdt niet alleen een menging van kleine en grote woningen in, maar het heeft ook betrekking op aangepaste bewoning voor ouderen, jonge gezinnen, gehandicapten... Daarnaast zal in het aanbod aan ruimte voor woningen een evenwichtige menging van huur- en koopwoningen nagestreefd worden.

Het Regionet Brabant-Brussel dat de verschillende initiatieven voor de uitbouw van een openbaar en collectief vervoersnet integreert, wordt maximaal geïmplementeerd. Het multimodale en bovenlokale karakter dient maximaal te worden uitgebouwd. De belangrijke (multimodale) knooppunten dienen versterkt als ontwikkelingspolen.

- Hoofddorpen

In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen. De ecologische infrastructuur dient versterkt ter verbetering van de leefbaarheid van de kern (wonen). Waar mogelijk wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan de andere ontwikkelingen (aanleg openbaar domein, parken...). De ecologische infrastructuur sluit zoveel mogelijk aan bij de groene en open ruimte buiten het hoofddorp. Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut.

- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid.
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.
- Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.

Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

De uitbouw of versterking van een (boven)lokaal openbaar en **collectieve vervoersnet** is prioritair en moet door de inplanting van dynamische functies ondersteund worden.

- Woonkern

De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften.

De natuurlijke structuur wordt versterkt en, voor zover mogelijk, uitgebouwd in functie van het medegebruik. Waar mogelijk, wordt de ecologische infrastructuur gekoppeld aan laagdynamische recreatieve elementen die het woonklimaat versterken. Het wonen is prioritair ten opzichte van andere functies.

- Leegstaande woningen en gebouwen en percelen gelegen aan een uitgeruste weg worden prioritair benut.
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Woonuitbreidings-, reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van de woonkern aangesneden worden indien de mogelijkheden in het hoofddorp uitgeput zijn, of indien het gemeentelijk structuurplan voldoende verantwoordt dat de aansnijding van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied prioritair is ten opzichte van dit in het hoofddorp. Deze gebieden kunnen slechts benut worden indien er voldoende oppervlakte aangewend wordt voor realisatie van sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

De ontsluitingsmogelijkheden van de woonkernen worden maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer. De basismobiliteit dient, indien deze niet aanwezig is, prioritair uitgebouwd. Bij de inplanting van dynamische functies zal rekening gehouden worden met de bestaande en geplande openbaarvervoerlijnen en tracés.

- Kern-in-het-buitengebied

**Deze beleidscategorie duid immers volgens het RSVB (p.230) op woonclusters en concentraties van bebouwing die weliswaar een duidelijk kernfunctie vervullen in het buitengebied maar een onvoldoende uitrustingsniveau en/of ontsluiting hebben om als 'kern van het buitengebied' gezien te worden zoals bepaald in het RSV: de 'kernen van het buitengebied' omvat de gehele verzameling van nederzettingkernen geselecteerd als woonkernen en hoofdorpen.**

Met betrekking tot de open ruimte zal prioritair aandacht gaan naar de natuurlijke en landschappelijke waarden en de relatie met de agrarische structuur. In een aantal van de kernen zal het aangewezen zijn dat een gemeentelijk initiatief wordt genomen tot beperking van het woonaanbod. Er dient gestreefd te worden naar een lagere groei dan deze die op gemeentelijk niveau aanwezig is. De leefbaarheid van de kern dient steeds in acht genomen. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds kleinschalig zijn en op schaal van de kern waartoe ze behoren.

- Leegstaande woningen dienen prioritair benut te worden. Andere leegstaande gebouwen kunnen benut worden, indien dit bijdraagt tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg kunnen benut worden indien geen verdere verlinting optreedt.

- Het aansnijden van niet-uitgeruste woongebieden is niet wenselijk, tenzij dit gebeurt ten behoeve van de realisatie van sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Aansnijden van woonuitbreidings-, reservegebieden enz. is niet wenselijk tenzij er geen andere mogelijkheden zijn en indien deze oppervlakte aangewend worden voor sociale huur- en koopwoningen én indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern.
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet mogelijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk structuurplan toegelaten worden.

Waar mogelijk wordt gestreefd naar een optimale integratie van het bestaande openbaar vervoersnetwerk, indien dit niet haalbaar blijkt wordt **basismobiliteit** nagestreefd. De basismobiliteit wordt ondersteund en gericht naar het hogere net van openbaar en/of collectief vervoer, zonder zelf als bovenlokaal knooppunt te functioneren.

- Kern in het bebouwd perifeer landschap

Het aanduiden van kernen in het bebouwd perifeer landschap is een Vlaamse bevoegdheid. Door het weergeven van kernen in het bebouwd perifeer landschap geeft de provincie haar visie hieromtrent weer. Het ontwikkelingsperspectief voor kernen in het bebouwd perifeer landschap stemt overeen met het ontwikkelingsperspectief voor 'selectieve bundeling van groei in het bebouwd perifeer landschap' zoals in het RSV opgenomen.

- (Potentieel) stedelijke kernen en kernen in bebouwd perifeer landschap

De kernen die vermoedelijk binnen de perimeter van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel<sup>1</sup>, het regionaal stedelijk gebied Leuven worden als potentieel stedelijke kern aangeduid; kernen die volgens de provincie tot de kleinstedelijke gebieden behoren worden als stedelijke kern aangeduid. Bij de selectie van kernen wordt tevens een indicatie gegeven van de kernen die mogelijk tot het bebouwd perifeer landschap horen. Deze bebouwde perifere landschappen worden afgebakend door het Vlaams Gewest en worden in het provinciaal structuurplan aangeduid als kern in het bebouwd perifeer landschap. Het aanduiden van potentieel stedelijke kernen en van kernen in het bebouwd perifeer landschap zijn een suggestie aan het Vlaamse Gewest.

<sup>1</sup> Momenteel wordt er gesproken over het "Vlaams **strategisch** gebied rond Brussel"

### Selectie van de kernen

Binnen voorliggende planvoornemen zijn volgende woongebieden als volgt geselecteerd in het RSVB:

	kern-in-het-buitengebied	Woonkern	hoofddorp	(potentieel) stedelijk kern	kern in het bebouwd perifeer landschap
Alsemberg			x		
Beersel		x			
Dworp		x			
Huizingen		x			
Lot		x			
Halle				x	
Breedhout	x				
Buizingen				x	
Essenbeek		x			
Hondzocht	x				
Kestebeekbos	x				

Lembeek		×			
Wolvendries	×				
Sint-Rochus				×	
Sint-Pieter-Leeuw			×		
Klein Bijgaarden				×	
Negenmanneke				×	
Oudenaken	×				
Rattendaal	×				
Ruisbroek				×	
Sint-Laureins-Berchem	×				
Vlezenbeek	×				
Zuun				×	

Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor:

- 4 kernen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel: Zuun, Ruisbroek, Negenmanneke, Klein-Bijgaarden;
- 3 stedelijke kernen Halle, Sint-Rochus en Buizingen;
- 6 woonkernen Beersel, Dworp, Huizingen, Lot, Esssenbeek, Lembeek;
- 2 hoofddorpen Alsemberg en Sint-Pieters-Leeuw.

Het voorgenomen plan geeft daarmee uitvoering aan ontwikkelingsopties voor de kernen uit het RSVB inzake het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen. Het voorgenomen plan tracht het principe van de gedeconcentreerde bundeling uit het RSV verder concreet te maken binnen de Zennevallei. Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. De afbakening van de kernen maakt een gedifferentieerd beleid van concentratie in de kernen mogelijk. Een rendementsverhoging binnen de kernen kan daartoe bijdragen. Complementair daaraan én even belangrijk maakt zo'n afbakening ook een ander beleid mogelijk voor de woongebieden buiten de kernen. In deze kleine woonfragmenten buiten de kernen is een verdere verdichting niet op zijn plaats. De ongebreidelde suburbanisatie en versnippering moet er worden tegengegaan om zo de druk op het buitengebied te verminderen. Een rendementsverhoging is buiten de kernen niet te verantwoorden vanuit de geldende beleidskaders.

### 3.3. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Halle werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 3 september 2009.

Halle wenst als stedelijk gebied een belangrijke woonfunctie in te vullen voor de bevolking van de Vlaamse regio tussen Wallonië en Brussel. Een gedifferentieerd en kwalitatief woningaanbod in het centrum, de stedelijke en de landelijke kernen van de stad Halle staat borg dat alle bevolkingsgroepen hun gading kunnen vinden in een aantrekkelijke (woon)omgeving.

Voor Halle gelden volgende basisdoelstellingen:



- differentiatie in beleid tussen stedelijk gebied en buitengebied;
- het versterken van de bovenlokale rol van Halle voor de ruime regio in al zijn stedelijke functies en met het centrum als zwaartepunt;
- **het versterken van de overige kernen voor wonen, werken en voorzieningen op hun eigen (lokale) niveau met een duidelijk bewaren eigenheid;**
- het versterken van de werkgelegenheid op basis van de economische potenties van Halle;
- landelijkheid bewaren van het buitengebied;
- het behoud van de grote open ruimte en bosgebieden met evenwaardige ontwikkeling van de buitengebiedfuncties;
- het optimaliseren van de verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid met in acht name van de bereikbaarheid;
- ruimte voor recreatie met bovenlokaal en lokaal karakter;
- bescherming van het historische- en erfgoedkarakter van de stad.

En volgende doelstellingen voor de nederzettingsstructuur:

- **versterken van het wonen in het stedelijke gebied;**
- **bundeling in de kernen van het buitengebied;**
- versterking en uitbouw van het voorzieningenniveau;
- rol van de stadskern opwaarderen;
- aandacht voor een kwalitatief monumenten- en erfgoedbeleid.

#### STEDELIJK GEBIED VERSUS BUITENGEBOED

De stad Halle heeft een aanzienlijke oppervlakte open ruimtegebied. De aanwezigheid van zowel stedelijkheid als landelijkheid, vereist een gedifferentieerde benadering voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. De afbakening van stedelijk gebied versus buitengebied vormt een belangrijke onderlegger voor de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur. Stedelijke ontwikkelingen en functies dienen geconcentreerd te worden binnen het stedelijk gebied. In het buitengebied wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter van de landelijke kernen, naast prioritaire aandacht voor de open ruimte functies landbouw en natuur.

Aan de **stadskern van Halle** wordt een speciale rol toebedeeld in de toekomstige ontwikkeling. Deze kern vormt als het ware de motor van de stedelijke ontwikkeling. Daarom moet de stadskern verder worden uitgebouwd tot een leefbaar en krachtig **stedelijk kerngebied met bovenlokale uitstraling**. De woonfunctie staat centraal. Maar een stad wordt gemaakt door een goede verwevenheid van de diverse centrumfuncties. Daartoe moet de uitbouw van de woonfunctie op evenwichtige wijze worden verweven met:

- de integratie van niet-commerciële functies zoals cultuur, onderwijs, openbare dienstverlening, gezondheidszorg;
- de versterking en het optimaliseren van het handelsapparaat en de horeca;
- het uitbreiden van het aanbod aan recreatieve voorzieningen;
- het ontwerp van een kindvriendelijke publieke ruimte door de uitbouw van een volwaardig speelruimtetweefsel;
- een kwalitatief monumenten- en erfgoedbeleid;
- een kwalitatief aanbod aan groene ruimte.

Een goede verwevenheid tussen deze diverse functies verhoogt de belevingswaarde van de stedelijke kern. Halle dient er over te waken dat deze functies in of onmiddellijk nabij het centrum behouden blijven en verder worden uitgebouwd. De bereikbaarheid van het gebied wordt maximaal gegarandeerd door goede ontsluitingswegen, de verdere uitbouw van stadsrandparkings en de optimalisatie van de stationsomgeving. Dit multimodale knooppunt is de uitgelezen plaats om kantoorontwikkelingen en andere personenintensieve stedelijke functies in te planten.

De overige woongebieden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Halle worden als woongebied met residentieel karakter (stedelijk residentieel woongebied) en een lokaal tot primair voorzieningenniveau verder ingevuld. Hieronder vallen de **stedelijke kernen van Buizingen en Sint-Rochus en de wijk van Don Bosco**. Zij vormen tevens de overgang van het kleinstedelijk gebied naar het buitengebied.

Voor alle kernen en wijken wordt een **beleid gevoerd gericht op kernversterking, inbreiding en de afwerking van de bebouwingsrand met oog voor het specifieke karakter van de kernen of wijken en met aandacht voor het creëren van een kwalitatief woonmilieu**. Hierbij gaat bijzondere aandacht naar het integreren van een kindgerichte publieke ruimte.

In het buitengebied staat de verdere versterking van de open ruimtestructuur voorop. De karakteristieken van de grootschalige agrarische gebieden, doorsneden met valleistructuren en aangevuld met bosgebieden, worden veilig gesteld en versterkt. In het buitengebied zijn Essenbeek en Lembeek aangeduid als woonkernen; Breedhout als kern. Voor deze kernen wordt gestreefd naar het behoud van het kleinschalige karakter. De ontwikkeling van de voorzieningen wordt afgestemd op de lokale bevolking.

### **WOONBELEID VOOR HET STEDELIJK GEBIED**

De stad wenst haar buitengebied maximaal te vrijwaren van verdere aantasting. Daarom worden bijkomende woonprojecten in eerste instantie in het stedelijke gebied ontwikkeld. Het gefaseerd vrijmaken van bouwmogelijkheden en het realiseren van inbreidingsprojecten moeten in eerste instantie ook gezien worden in functie van de eigen bevolking. Daarnaast zal de stad een bijkomend pakket aan ruimte voor woongelegenheden vrijmaken in het stedelijke gebied voor inwijking in kader van de provinciale taakstelling. Bij het invullen van dit pakket moet het stedelijke huisvestingsbeleid gevolgd worden.

De stad zal in deze woonbehoeften voorzien door:

1. invulling van het woongebied in het stedelijke gebied;
2. herbestemming van voor wonen strategisch gelegen gebieden naar een woonfunctie;
3. aansnijden van reservegebieden in functie van de niet ingevulde vraag.

### *Dichtheden*

**In het stedelijke gebied zal een hogere bouwdichtheid (meer dan 25 wo/ha) worden nagestreefd.** De draagkracht van de omgeving zal hierbij evenwel de normerende factor vormen. De hogere bouwdichtheid zal bekomen worden door het realiseren van inbreidingsprojecten en renovatieprojecten in het stedelijke weefsel. In het stadscentrum, aan de rand van het centrum en in de stationsomgeving kan het aantal bouwlagen op hiertoe geschikte locaties worden opgetrokken. Dit impliceert niet dat de globale skyline in Halle wordt verhoogd, doch wel dat op hiertoe geschikte locaties puntsgewijs meer bouwlagen kunnen worden toegelaten. In het stadscentrum zullen de bestaande gabarieten en bouwhoogtes richtinggevend zijn. De leefbaarheid van aanpalende percelen en straten mogen in ieder geval niet in het gedrang komen.

Een hogere bebouwingsdichtheid voor het stedelijke gebied mag niet leiden tot een 'verstening' van de ruimte. De huidige gemiddelde groen/terrein-index van het stedelijke gebied dient minstens behouden te blijven. Voor de realisatie van een goede woonomgeving zullen inbreidingsprojecten en renovatieprojecten te allen tijde, in verhouding tot de omvang van het project en de woondichtheid van de omgevende percelen, voldoende groene ruimte waarborgen. Het gebruik van 'groene daken', 'groene terrassen', 'verticaal groen', van semi-publieke en toegankelijke groene ruimtes worden in deze context gepromoot.

### **Een gedifferentieerd woningaanbod**

Bij de realisatie van nieuwe woonprojecten in de stad moet de nodige aandacht besteed worden aan nieuwe woonvormen. Dit komt erop neer dat er naargelang de kenmerkende structuur van de bevolking en de gezinnen (inkomen, gezinsgrootte, ...) andere eisen gesteld worden aan een woning. Deze nieuwe trends (behoeften)

vragen naar andere woningtypologieën. De woningen moeten op maat van specifieke bevolkingsgroepen (bejaarden, jongeren, alleenstaanden, ...) ontworpen worden. Om sociale segregatie tegen te gaan dient geopteerd voor een 'mix' van woningtypologieën (sociale en private woningen, één- en meergezinswoningen, appartementen, studio's, ...) binnen eenzelfde gebied. Bij projectontwikkeling vormt dit een uitgangspunt. De stad streeft zo om een woningaanbod te creëren dat voldoet aan de verwachtingen van alle Hallenaren. Er zullen kleine en grotere gezinnen wonen, met één, twee of meer inkomens, kinderen, jongeren en ouderen, elk met hun eigen behoeften. Deze kunnen ingevuld worden met een gemengd aanbod van appartementen en verschillende types van ééngezinswoningen. Voor gezinnen tot twee personen kan voor groepswooningbouw worden gekozen en voor grotere gezinnen voor grondontsloten woningen. In het stedelijke gebied wordt alleszins de voorkeur gegeven om een voldoende hoog aanbod aan grondontsloten woningen aan te bieden en dit zeker in de stadskern. Zo kan men centraal in de stad, waar de bevolking doorgaans ouder is, meer jonge gezinnen met kinderen aantrekken. Binnen de ontwikkeling van projecten en verkavelingen blijft er toch nog ruimte voor keuzes. Bij een gelijk aantal inwoners kan het aandeel grondontsloten woningen, dus grotere en naar verwachting jongere gezinnen met kinderen, groter of kleiner gekozen worden. Deze keuze is niet zonder invloed op het grondgebruik. Meer grondontsloten woningen zullen uiteraard voor een grotere grondinname zorgen. **In ieder geval dient in stedelijk gebied gestreefd naar minimaal 25 woningen per ha en in buitengebied naar minimaal 15 woningen per ha (cf. supra).**

De algemene trend naar vergrijzing van de bevolking laat zich ook in Halle voelen. Naar het woningaanbod toe betekent dit dat er een groter aanbod aan kleinere woningen, meer appartementen, serviceflats en rusthuizen moet komen. De stad wenst hier zeker aandacht aan te besteden en in haar ruimtelijk beleid locaties voor serviceflats en rusthuizen te voorzien. Deze worden bij voorkeur in of nabij de stadskern in gepland zodat de 65-plussers in contact blijven met alle voorzieningen evenals met het sociale leven van de stad. Potentiële locaties: project Nederhem, Stationsomgeving, de omgeving van de kliniek, omgeving van de Bres,...

#### WOONBELEID IN BUITENGEBIED

De stad Halle duidt **Essenbeek en Lembeek aan als woonkernen van het buitengebied** en Breedhout, Hondzocht, Kesterbeekbos en Wolvendries als kernen in het buitengebied.

In alle woonkernen en kernen van het buitengebied kunnen alleen de woonbehoeften van de eigen bevolking van deze kernen worden opgevangen. Hierbij kan **alleen nog nieuwbouw voorzien worden in de bestaande woongebieden of reeds vergunde nog geldige verkavelingen**. Aansnijden van reservegebieden voor wonen kan alleen in de woonkernen en uitsluitend na aantonen van de behoeften.

Voor de kernen van het buitengebied Hondzocht, Kesterbeekbos en Wolvendries stelt de stad dat deze duidelijk van een lager niveau zijn dan Breedhout. De stad wenst de toekomstige ontwikkeling van deze kernen dan ook anders te sturen. Gezien het gebrek aan voorzieningen en het sterke open ruimtekarakter van de omgeving is de verdere uitbouw van deze locaties niet gewenst. Er zijn op het gewestplan hiertoe ook geen aangepaste bestemmingen voorzien. De stad schuift voor deze kernen lagere ontwikkelingsperspectieven naar voren dan voor **Breedhout en wenst het 'stand-still' principe te hanteren. Dit impliceert dat er geen verdere verkaveling wordt ondersteund noch het optrekken van meergezinswoningen.**

- Het **stand-still principe voor Wolvendries** zal een halt roepen aan de verlinting langs de Ninoofsesteenweg en zal hierdoor de waardevolle open ruimtejas rond Halle-centrum beschermen.

- Het **stand-still principe voor Kesterbeekbos** zal ervoor zorgen dat de waardevolle open ruimte rondom dit gehucht niet verder wordt aangesneden en beschermt bijgevolg het Hallerbos van verdere aantasting.

- Het **stand-still principe voor Hondzocht** zal de verdere verlinting rond de Edingensesteenweg, de Wittendreef en de Kruiskensheide voorkomen. De open ruimtejas wordt hierdoor niet verder aangetast en het gehucht Hondzocht dreigt hierdoor niet te versmelten met de woonkern Lembeek. Het dorpsschooltje van Hondzocht (kleuterschool en lager onderwijs) kan beperkt uitbreiden in functie van de lokale behoeften. Een inplantingsstudie dient aan te tonen dat dit gebeurt zonder aantasting van het markante dorpsgezicht en de kwaliteit van de open ruimte.

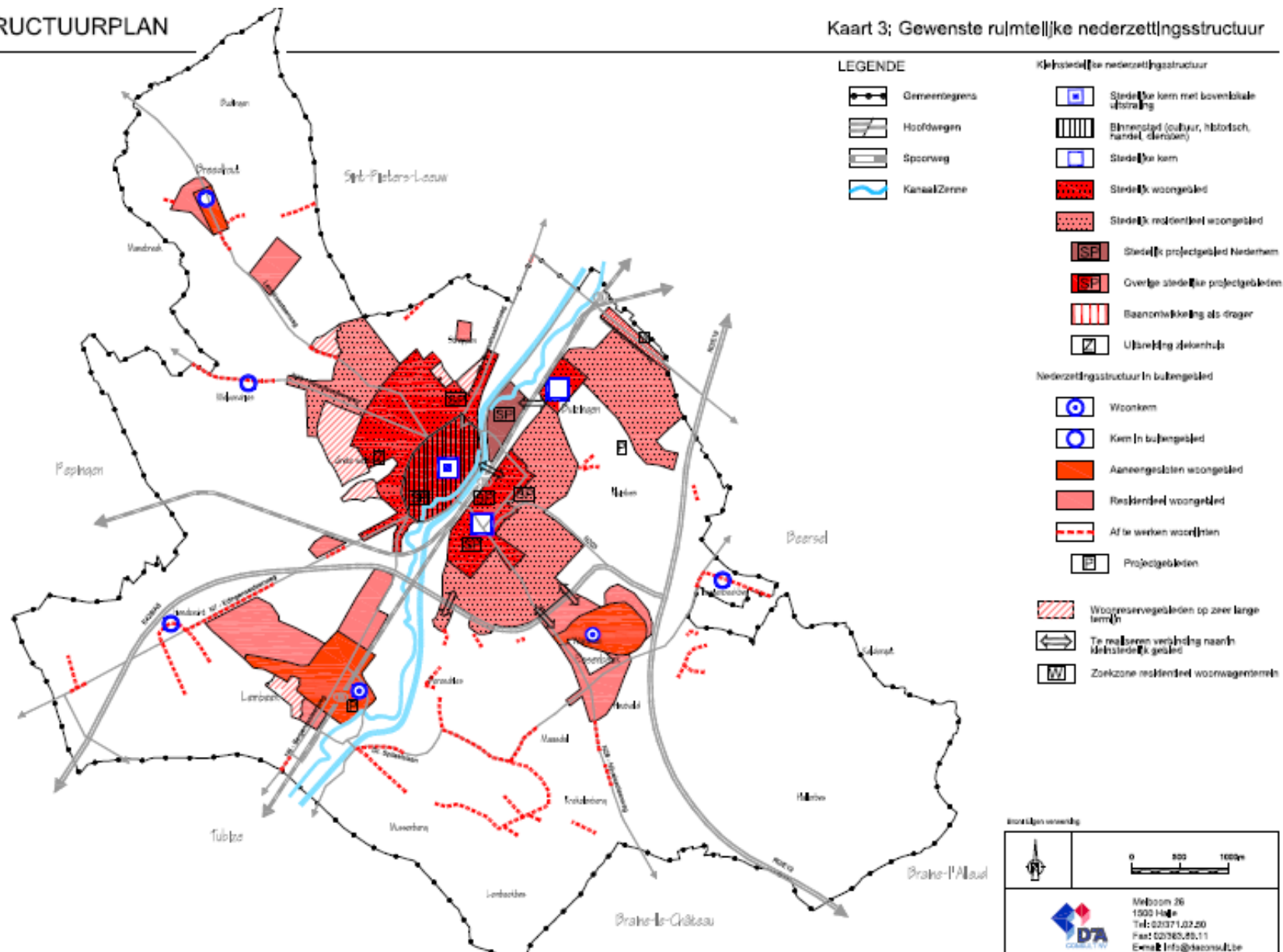
Indien nodig zal in functie van de gewenste uitbreiding van de school een RUP worden opgemaakt.

Voor projecten in de woonkernen van het buitengebied en in Breedhout wordt een minimale bruto woningdichtheid vooropgesteld van 15wo/ha. Hiervan kan worden afgeweken indien de draagkracht van de omgeving dit niet toestaat zoals wanneer de reeds bebouwde omgeving een veel lagere dichtheid kent. In de overige kernen van het buitengebied mag de bestaande dichtheid niet worden verhoogd.

### *Lintbebouwing*

**In het buitengebied dient de lintbebouwing maximaal te worden afgeremd.** Een verdere uitdeining of versterking van deze lintstructuren moet vermeden worden en maximaal beperkt tot de juridische woonbestemmingen volgens het gewestplan. Het al of niet afwerken van de bebouwingsrand binnen een 'lint' moet gezien worden in functie van de open ruimte. Hierbij moet er gestreefd worden naar een transparante woontypologie die de relatie met de achterliggende open ruimte behoudt. Daartoe zal de stad geen verdere verkaveling van de bestaande percelen met als doel bijkomende perceelsmogelijkheden te creëren, toelaten.

Het voorgenomen plan beoogt het versterken van het wonen in het stedelijke gebied én een verdere bundeling van de groei in de kernen van het buitengebied. Het voorgenomen plan legt de basis voor een gedifferentieerd woonbeleid zoals in het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan voorgestaan waarbij andere ontwikkelingsopties zullen gelden voor de stedelijke kernen, de kernen van het buitengebied en de woongebieden erbuiten. De concrete ontwikkelingsopties kunnen dan door de gemeente worden uitgewerkt door middel van (een) stedenbouwkundige verordening(en) in uitvoering van het ruimtelijke structuurplan. De afbakeningslijnen zoals vastgelegd binnen het voorgenomen plan vormen daarbij een juridische basis voor de differentiatie.



### 3.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beersel

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Beersel werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 5 juli 2012.

De gemeente Beersel wenst haar woonkernen Beersel, Lot, Huizingen, Dworp en het hoofddorp Alseberg verder te ontwikkelen tot wooncentra met een eigen karakter en specifieke accenten afhankelijk van de ruimtelijke situering, de behoeften van de bevolking... De maximalisatie van de woonkwaliteit voor de bevolking wordt hierbij voorop gesteld. Beersel wenst deze woonkwaliteit te garanderen door te voorzien in voldoende en kwalitatieve huisvesting op maat en een aangepast voorzieningenniveau. Gezien de aantrekkingskracht van het kwalitatieve woonmilieu (nabij Brussel, in een groene omgeving, met goed uitgeruste kernen...) staat Beersel voor de uitdaging om woonzekerheid voor de eigen bevolking te waarborgen, ook voor minder kapitaalkrachtige personen en middeninkomens. Het structuurplan benadrukt de noodzaak aan een doorgevoerd beleid van kernversterking voor de toekomst. De woonkwaliteit, handelsfuncties, horeca en dienstverlening dienen op niveau van de kernen gewaarborgd te blijven en verder versterkt te worden. Hiernaast zal de gemeente inzetten op een aangename woonomgeving door o.a. de realisatie van groen in de wooncentra en een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein die kan bijdragen tot een versterking van de woonkwaliteit.

De gemeente Beersel formuleert 3 basisdoelstellingen voor haar ruimtelijk beleid inzake wonen:

1. de beheersing van de verstedelijkingsdruk vanuit het Brussels hoofdstedelijk gewest;
2. verschillende ontwikkelingsperspectieven voor strategisch gebied en buitengebied;
3. invullen en laten evolueren van de kernen met respect voor de authenticiteit en het eigen karakter van iedere kern;

**Beersel streeft ernaar om de ontwikkelingsperspectieven in zijn kernen en woonweefsel maximaal af te stemmen op het huidige karakter van het aanwezige woonweefsel en zijn omgeving en op de aanwezige open ruimte en groenstructuren.** Op deze wijze wenst de gemeente te komen tot een kwalitatieve woonomgeving waarbinnen ruimte wordt geboden voor wonen en werken en de uitbouw van een gepast voorzieningenniveau. Bij de uitbouw van de gewenste nederzettingsstructuur staan drie ruimtelijke concepten centraal.

#### **(Ver)stedelijk(t) gebied versus buitengebied**

Beersel heeft een duaal karakter. De omgeving van de kanaalzone kent een dichtere bebouwing en is in belangrijke mate ingevuld met meer grootschalige bedrijvzones en diverse grootinfrastructuren (steenweg, autosnelweg, kanaal, spoorweg). Dit gebied maakt deel uit van het Vlaams strategisch gebied rond Brussel. In het overige deel van de gemeente is het landelijke karakter sterker bewaard gebleven met woonkernen ingebed in de open ruimte. Dit deel behoort tot het buitengebied.

De gemeente wil het duaal karakter behouden en voor elk gebied een aangepaste ontwikkeling nastreven.

#### **Differentiatie in het woonweefsel**

Het woonweefsel in Beersel is geen uniform gegeven. Het weefsel bestaat uit vijf kernen - Lot, Huizingen, (deelgemeente) Beersel, Alseberg en Dworp - aangevuld met woonweefsel buiten deze kernen. De gemeente wenst zijn kernen te versterken voor wonen en werken. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook in deze kernen geconcentreerd te worden, terwijl het woonweefsel buiten de kernen ontwikkelingsperspectieven zal krijgen afgestemd op wonen en op de omringende open ruimte. Globaal kan hierbij onderscheid gemaakt worden tussen residentieel woongebied, landelijk wonen en geïsoleerde woonclusters. Behoud van de openheid en het groene karakter staat voor alle drie centraal.

Naast deze differentiatie tussen woonweefsel in en buiten de kerngebieden kan er eveneens een differentiatie gemaakt worden tussen de kernen onderling. Zo is Lot een woonkern in het Vlaams strategisch gebied rond Brussel, Alseberg het hoofddorp in buitengebied en (deelgemeente) Beersel, Dworp en Huizingen woonkernen

in het buitengebied. Elke kern wordt gekenmerkt door een aantal specifieke karakteristieken, zowel qua bebouwingtypologieën, bebouwingsdichtheden als groene dooradering en aanwezige open ruimte. De gewenste ontwikkelingsperspectieven dienen maximaal afgestemd te worden op dit specifieke karakter. De gemeente kan waar nodig hiertoe RUP's opmaken. Deze RUP's moeten een waarborg inhouden voor een nieuw elan in het woongebied en nieuw potentieel voor creatieve architectuur.

Bij de bespreking van de nederzettingsstructuur worden indicatieve woondichtheden aangeduid. In elk geval blijven in functie van het doelgroepenbeleid de richtlijnen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijzondere voorschriften van het decreet grond- en pandenbeleid van toepassing.

### **Dragers van de natuurlijke structuur**

De aanwezige valleien vormen de ruggengraat van de natuurlijke structuur over het grondgebied van de gemeente Beersel. Deze (beek)valleien doorkruisen eveneens het woonweefsel. Binnen het woonweefsel dient er dan ook ingezet te worden op een maximaal behoud en versterking van deze natuurlijke structuur. Dit kan gerealiseerd worden door middel van groenverbindingen, stapstenen en KLE's.

In overstromingsgevoelige gebieden (cf. watertoets) kan geen nieuwe woonfunctie toegelaten worden tenzij overstromingen kunnen voorkomen worden door het nemen van afdoende maatregelen. Bij de opmaak van eventuele RUP's en de goedkeuring van verkavelingen zal de gemeente hier de nodige aandacht aan geven.

### **WONEN IN DE KERNGEBIEDEN**

Naar de toekomst toe concentreert Beersel het wonen in zijn kernen. Bij het vastleggen van de ontwikkelingsperspectieven van deze kernen zal in de eerste plaats rekening worden gehouden met:

- de ligging in Vlaams strategisch gebied of buitengebied;
- de selectie als woonkern of hoofddorp;
- het bestaande karakter van de kern.

Binnen elke kern zal een kerngebied afgebakend worden. Dit kerngebied omvat het samenhangend woonweefsel inclusief de zones die in de toekomst verder met wonen kunnen worden ingevuld binnen deze kern of er onmiddellijk bij aansluitend. Binnen deze gebieden wordt algemeen ingezet op kernversterking en het selectief optrekken van de woondichtheid (cf. infra). Inbreidingsprojecten genieten de voorkeur boven een verdere expansie van het bebouwde weefsel. Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van compacte en zelfdragende kernen met complementaire functies afgestemd op de lokale behoeftes en op het doelgroepenbeleid. Bij dit alles dient ingezet te worden op de opwaardering van het woonweefsel en de realisatie van een sociale mix.

Elke kern kent ook een centrumgebied. Dit centrumgebied omvat het historisch centrum van de kern en de meer dense ontwikkelingen die hierbij aansluiten. Binnen het centrumgebied wordt een hogere woondichtheid dan in het omringend woonweefsel nagestreefd. In het centrumgebied vinden we een bundeling van functies en voorzieningen terug die nodig zijn voor de leefbaarheid van de kern. Nieuwe voorzieningen ten dienste van de kern worden in dit gebied ingeplant.

**De precieze afbakening van de kerngebieden en centrumgebieden kan worden vastgelegd binnen een RUP. In de gewenste ruimtelijke structuur voor de kernen wordt deze afbakening indicatief uitgezet.**

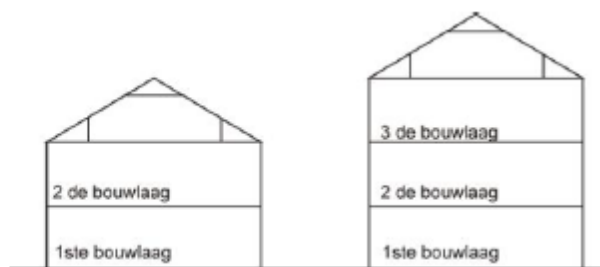
### **Lot, woonkern in Vlaams strategisch gebied**

In Lot zal worden ingezet op een kwalitatieve versterking van het wonen. Lot mag echter geen grootstedelijke uitstraling krijgen en blijft in eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau. Deze woonkern krijgt een taakstelling naar wonen en een specifiek aantal voorzieningen op gemeentelijk niveau. Op deze wijze vangt Lot een aantal behoeftes op die kaderen binnen het VSGB doch zonder een stedelijk karakter te krijgen.

In het kerngebied van Lot wordt een woondichtheid van 15 wo/ha nagestreefd. Dit dient gezien te worden als een suggestie aan de hogere overheid gezien de situering binnen de afbakening van het strategisch gebied rond Brussel. In het centrumgebied wordt een dichtheid van 25 wo/ha vooropgesteld. Het gaat hier om indicatieve

woondichtheden welke verder zullen moeten onderzocht en vastgelegd worden bij de opmaak van concrete RUP's. In het kerngebied wordt ingezet op een gabarit met 2 bouwlagen en een dakverdieping. De hogere woondichtheden in het centrumgebied kunnen ondermeer gerealiseerd worden door het selectief optrekken van het aantal volwaardige bouw- en woonlagen (3+ met dakverdieping). De locaties die voor dergelijke ingrepen in aanmerking komen zijn nu reeds bepaald in goedgekeurde BPA's of kunnen alleen na grondig terreinonderzoek binnen de opmaak van concrete RUP's worden vastgelegd.

Ter illustratie verduidelijkt naast staande figuur respectievelijk een bouwhoogte met twee volwaardige woonlagen en bouwlagen (2+) en drie volwaardige woonlagen en bouwlagen (3+). In het dak kan slechts één woonlaag gerealiseerd worden die verkoppeld moet worden aan de onderliggende woon- en bouwlaag.



Hiernaast dient er in Lot specifieke aandacht te gaan naar verdere densifiëring van de stationsomgeving, reconversie en wonen langs het kanaal.

#### Alseberg, hoofddorp in buitengebied

In Alseberg staat naast de woonfunctie de uitbouw van een voorzieningenapparaat op lokaal en gemeentelijk niveau centraal. Alseberg ligt ingebed in een waardevolle landschappelijke omgeving waar landbouw en natuur prioriteit hebben. De open ruimte binnen het woonweefsel van Alseberg is eerder beperkt en dient dan ook maximaal behouden te blijven. Daartoe wordt ingezet op het verder versterken van de groene infrastructuur in het woonweefsel als kwalitatief en betekenisvol groen (groene vingers, stapstenen, parkvoorzieningen...). Dit impliceert dat de gemeente niet opteert om alle wooninbreidingsgebieden, woonuitbreidingsgebieden en reservegebieden voor woonwijken zonder meer volledig in te vullen. Ze wenst de groene dooradering van het woonweefsel en de landschappelijk-visuele relaties te bewaren en te versterken. Concreet opteert de gemeente dan ook om een aantal reservegebieden voor wonen niet helemaal in te vullen maar een gedeelte te bestemmen voor groen met aandacht voor de landschappelijk-visuele relaties. Verder uitdeinen van het woonweefsel van Alseberg buiten de geëigende bestemmingen wordt niet toegelaten. Dit legt beperkingen op aan het verder concentreren van de woonfunctie in Alseberg. De gemeente stelt dan ook dat indien de toekomstige behoeften niet in Alseberg kunnen worden opgevangen zij in eerste instantie dienen te worden overgedragen naar het VSGB. De gemeente stelt echter ook dat er momenteel nog een ruim aanbod aan onbebouwde percelen en perceelsmogelijkheden in Alseberg aanwezig is dat binnen de planperiode van dit structuurplan kan worden ingevuld zonder dat er uitbreidingsgebieden dienen te worden aangesneden of behoeften dienen te worden overgedragen.

In het hoofddorp Alseberg wordt globaal een woondichtheid van 15 wo/ha nagestreefd. De gemeente wenst in al haar kernen de bouwverordening van de randfederatie Halle (met twee volwaardige woon- en bouwlagen (2+)) te respecteren. In het centrumgebied kan wel verder verdicht worden en wordt een dichtheid nagestreefd van 25 wo/ha. Hier wordt eveneens de mogelijkheid voorzien voor het verhogen van het aantal bouwlagen tot drie volwaardige woon- en bouwlagen en de mogelijkheid tot een dakverdieping binnen dakvolume (3+). Deze bepalingen omtrent woondichtheden en aantal bouwlagen zijn echter indicatief en dienen verder onderzocht te worden bij de opmaak van RUP's.

#### Beersel, Dworp en Huizingen, woonkernen in buitengebied

De gemeente Beersel heeft een overwegend landelijk karakter en dit is nog duidelijk terug te vinden in zijn woonkernen in buitengebied. De gemeente wenst dit dan ook te vrijwaren voor de toekomst. Hiernaast gaat er specifieke aandacht naar het integreren van de groene en ecologische infrastructuur als kwalitatief en betekenisvol



groen (groene vingers, stapstenen, parkvoorzieningen) in het woonweefsel. De open ruimteomgeving van de kernen mag niet verder worden aangetast. Voor de woonkernen in het buitengebied (deelgemeente) Beersel, Dworp en Huizingen wordt de woonfunctie en het voorzieningenniveau afgestemd op het niveau van de lokale kern. Een verdere concentratie van wonen en werken op niveau van de lokale kern wordt ondersteund.

De onbebouwde percelen in woonzones en in vergunde verkavelingen kunnen verder worden ingevuld. Achterliggende percelen die niet rechtstreeks ontsloten zijn naar de openbare weg worden niet ingevuld, behoudens globaal project, verkaveling of RUP. De verdere ontwikkeling van meergezinswoningen wordt niet ondersteund tenzij in geval van reconversie naar wonen van leegstaande gebouwen of bij specifieke projecten waarbij een uitgebreide motivering voor het oprichten van meergezinswoningen op die locatie wordt toegevoegd aan het dossier. Globaal wordt een woondichtheid van 15 wo/ha nagestreefd en wenst de gemeente de bouwverordening van de randfederatie Halle (met twee volwaardige woon- en bouwlagen (2+)) te respecteren. In het centrumgebied en de stationsomgeving van Huizingen kan verder verdicht worden. Hier wordt eveneens de mogelijkheid voorzien voor het verhogen van het aantal bouwlagen. De gewenste woondichtheden en aantal bouwlagen dienen verder onderzocht te worden bij de opmaak van RUP's.

### **WOONWEEFSEL BUITEN DE KERNGEBIEDEN**

Buiten de kerngebieden kan het resterende woongebied worden ingevuld overeenkomstig de richtlijnen van onderhavig beleid. De precieze afbakening van dit woonweefsel kan worden onderzocht indien een RUP wordt opgemaakt. In de gewenste nederzettingsstructuur en de gewenste ruimtelijke structuur voor de kernen (hoofdstuk 7) wordt deze afbakening indicatief uitgezet.

#### ***Residentieel woongebied***

De woningen binnen de residentiële woongebieden (en zeker binnen de woonparken van het gewestplan) genieten van een groen en relatief open karakter. De landschappelijke structuur van 'het land van Teirlinck' dooradert deze woonomgevingen. De gemeente opteert ervoor om dit landschap niet verder te laten dichtslippen. De verdere ontwikkeling van de residentiële woongebieden (met extensief ruimtebeslag) wordt afgeremd. De ontwikkeling van nieuwe verkavelingen binnen deze gebieden wordt niet nagestreefd. De actueel bestaande en uitgeruste bouwpercelen binnen de residentiële woongebieden kunnen wel ingevuld worden. Hierbij dient het maximaal behoud van het groene kader, met behoud van de streekeigen karakteristieken, nagestreefd te worden.

De bouwdichtheid wordt beperkt tot maximaal 15 wo/ha en er zijn maximaal 2 woonlagen met eventueel een dakverdieping toegelaten. Meergezinswoningen en voorzieningen die in het kerngebied thuishoren worden in deze gebieden niet toegelaten. Een afwijking op de dichtheid en de bouwhoogte kan uitsluitend worden toegestaan in functie van doelgroepenbeleid en projecten specifiek gericht op gemeenschapsvoorzieningen en/of sociale huisvesting. Betrokken percelen dienen in dit geval via een RUP een invulling te krijgen die wordt afgetoetst met de morfologie en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.

In de "woonparken" (gewestplanbestemming) van Heidebroek te Dworp, Grootveld, Wit Kapelleke, Ingendaal en Schaveys wordt het uitgesproken beboste karakter en de lage bebouwingsdichtheid behouden. In de tuinzones dient in deze gebieden een groot aandeel bomen voorzien/behouden te worden (minstens 1 hoogstamboom per 200 m<sup>2</sup> perceeloppervlakte). Bij de herinrichting van de straten wordt zoveel mogelijk gestreefd naar het aanplanten van doorlopende streekeigen bomenrijen.

Bijzondere aandacht gaat naar de beekvalleien. Hier wordt een kwalitatieve ruimte voor water met vrije natuurontwikkeling gewaarborgd (minstens 5 meter vrije ruimte gemeten vanaf de beide oeverschouders en waar mogelijk tot 10 meter of meer).

Om de verdere ontwikkeling van de residentiële woongebieden te sturen kunnen de ontwikkelingsperspectieven onderzocht en vastgelegd worden in één of meerdere RUP's.

#### ***Landelijk wonen***

In het landelijk wonen kunnen de actueel bestaande en uitgeruste bouwpercelen verder worden ingevuld. De bouwdichtheid wordt beperkt tot maximaal 15 wo/ha en maximaal 2 bouwlagen met eventueel een dakverdieping zijn toegelaten. Meergezinswoningen en voorzieningen die in het kerngebied thuishoren worden in deze gebieden niet toegelaten.

De verdere uitbreiding of versterking van de bestaande lintbebouwing in het landelijk wonen wordt maximaal afgeremd. Het al of niet afwerken van de bebouwingsrand of 'lint' *binnen het juridische woonaanbod* wordt gerelateerd aan de gewenste open ruimtestructuur. Indien een bouwlint verder wordt ingevuld, dient de architectuur een open visuele en fysieke relatie met de achterliggende open ruimte te garanderen.

Binnen en aansluitend bij het landelijk wonen komen in aansluiting op het juridische woongebied bijzonder veel zonevreemde woningen voor. Dit is het resultaat van de eerder organische ontwikkeling van het woonweefsel in het verleden. De gemeente zal streven naar een aangepast beleid voor deze woningen (cf. zonevreemde woningen). *Hierbij kan het echter niet de bedoeling zijn om:*

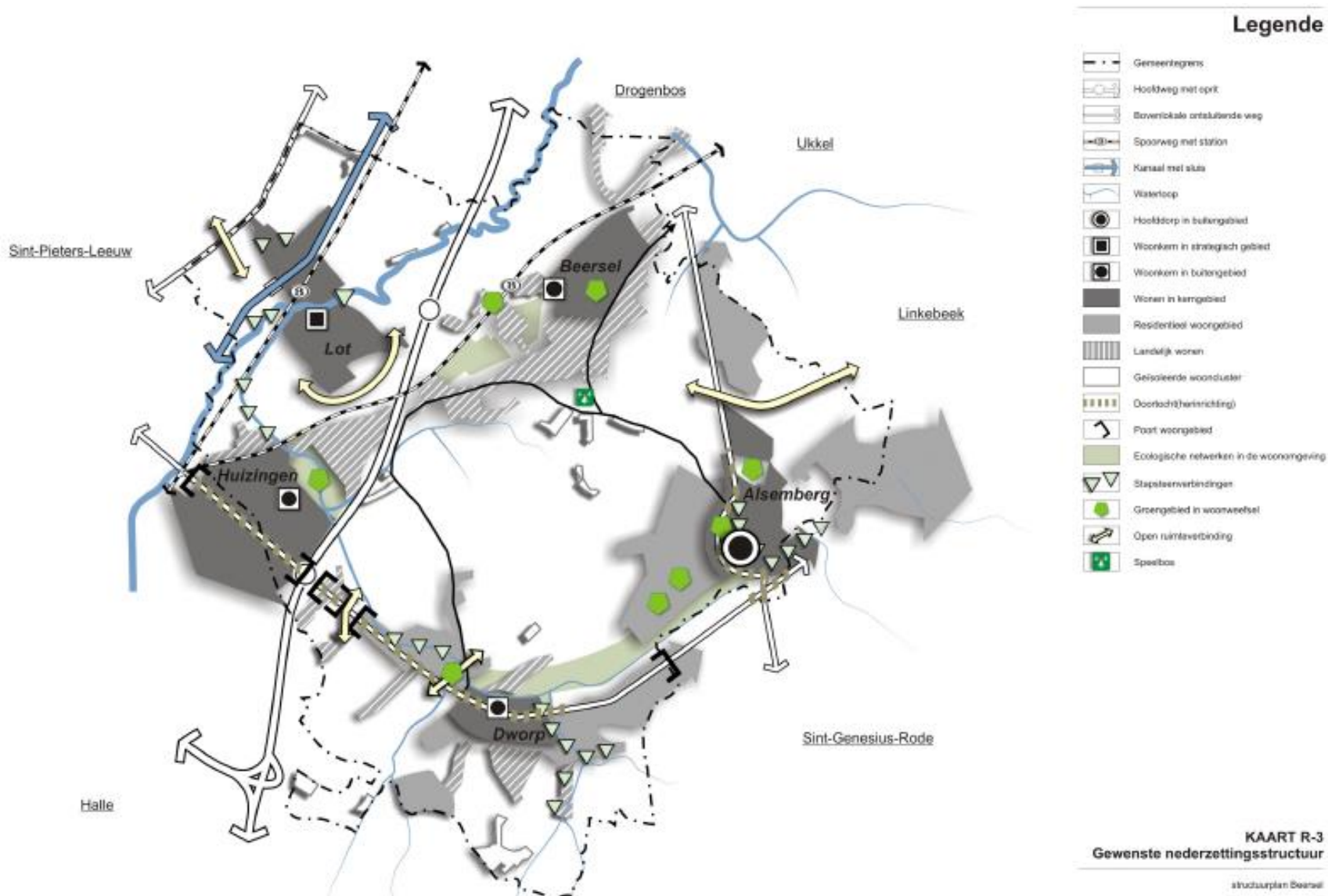
- bijkomend juridisch woonaanbod te creëren;
- om de gewenste open ruimtestructuur te ondergraven;
- om verlinting van het landschap in de hand te werken.

De verdere ontwikkeling van het landelijk wonen zal worden gestuurd via de opmaak van RUP's.

### ***Geïsoleerde woonclusters***

Beersel kent verschillende geïsoleerde woonclusters. De gemeente wenst de uitbreiding van deze woonclusters maximaal af te remmen. Binnen het juridisch woongebied (gewestplan, BPA, RUP...) kunnen de geïsoleerde clusters worden ingevuld. Buiten het juridisch woongebied kan de invulling van tussenliggende onbebouwde restpercelen enkel na een stedenbouwkundige studie en de goedkeuring van een RUP. Nieuwe aantakkingen in de vorm van verkavelingen worden niet toegelaten. De invulling van restpercelen aan wachtgevels wordt uitsluitend mogelijk gemaakt conform de regelgeving zoals vastgelegd in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Het voorgenomen plan legt een basis om de ontwikkelingen in de kernen maximaal te kunnen afstemmen op het huidige karakter van het aanwezige woonweefsel en zijn omgeving. Het voorgenomen plan zal het mogelijk maken om de in het structuurplan vooropgestelde differentiatie in het woonweefsel waar te maken. Het voorgenomen plan zal de kernen en de centrumgebieden afbakenen. De regels voor de kernen en centrumgebieden zullen anders ingevuld kunnen worden dan voor de geïsoleerde woonclusters buiten de kernen. De concrete ontwikkelingsopties kunnen dan door de gemeente worden uitgewerkt door middel van (een) stedenbouwkundige verordening(en) in uitvoering van het ruimtelijke structuurplan. De afbakeningslijnen zoals vastgelegd binnen het voorgenomen plan vormen daarbij een juridische basis voor de differentiatie. Wat betreft de bouwlagen zal het voorgenomen plan het voorstel vanuit dit structuurplan overnemen, met name, 3 bouwlagen (exc. de dakverdieping) voor de centrumgebieden/stationsomgevingen en 2 bouwlagen (excl. de dakverdieping) daarbuiten.



### 3.5. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Pieter-Leeuw werd goedgekeurd door de deputatie in zitting van 5 februari 2009.

Sint-Pieters-Leeuw behoort zowel tot het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel<sup>1</sup> als tot het buitengebied. Daarnaast grenst Sint-Pieters-Leeuw aan het kleinstedelijk gebied Halle waarvan de grootschalige bedrijvzones tot op het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw reiken. Sint-Pieters-Leeuw heeft dus zowel “stedelijk” gebied als buitengebied. Deze gebieden hebben nu reeds een eigen karakter en onderscheiden zich door eigen invulling en functies. Naar de toekomst toe wil de gemeente deze onderscheiden en toch samenhangende gehelen aangepaste ontwikkelingskansen geven. Daarbij wordt het voorstel tot afbakening van het stedelijk gebied gehanteerd als leidraad voor de differentiatie in de ruimtelijke visie voor stedelijk gebied en buitengebied.

<sup>1</sup>Momenteel wordt er gesproken over het “Vlaams **strategisch** gebied rond Brussel”

In het stedelijk gebied wordt ruimte voorzien voor wonen, recreatie en werken op bovenlokaal niveau. De invulling van deze ruimte zal gebeuren met respect voor de draagkracht en het eigen karakter van dit stedelijk gebied. Er kan geen aanspraak gemaakt worden op de resterende open ruimte om bovenlokale behoeften in te vullen.

In het buitengebied wordt het behoud en het versterken van de open ruimte prioritair gesteld. Doch moet er met respect voor de draagkracht van de open ruimte wel ruimte worden geschapen voor de behoeften van de eigen bevolking door de uitbouw van selectieve leefbare landelijke woonkernen.

De kerngedachte doorheen het structuurplan Sint-Pieters-Leeuw is dan ook kansen bieden om zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar te houden samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren. ‘Levende open ruimte – ruimte om te leven’ biedt het ruimtelijk kader waarbinnen Sint-Pieters-Leeuw zijn gewenste toekomstontwikkeling wil realiseren.

#### **Basisdoelstellingen**

Het uitgangspunt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw vertaalt zich in 3 basisdoelstellingen wat betreft het woonbeleid:

1. Een gedifferentieerd beleid tussen stedelijk gebied en buitengebied.
2. De kernen in buitengebied op hun eigen niveau versterken voor wonen, werken en voorzieningen.
3. Sint-Pieters-Leeuw verder uitbouwen als aangename woonomgeving voor de eigen bevolking.

#### **Stedelijk gebied versus buitengebied – differentiatie van kernen**

Stedelijke ontwikkelingen worden geconcentreerd binnen de afbakening van de stedelijke gebieden zonder de draagkracht van de (ver)stedelijk(t)e kernen te overschrijden. In het buitengebied primeert de open ruimte en de functies die daarmee samengaan. Het kleinschalige en landelijke karakter van de kernen van het buitengebied wordt behouden.

#### **Tweeledig Leeuw**

De gemeente differentieert de rol en invulling van haar kernen:

- vanuit de ligging in stedelijk gebied of buitengebied;
- vanuit het bestaande karakter van de kernen.

Binnen dit beleid krijgen de kernen in het stedelijk gebied een rol op lokaal en bovenlokaal niveau.

In het buitengebied wordt de ontwikkeling van de kernen op lokaal niveau gesitueerd zodat zij hun landelijk karakter bewaren en in eerste instantie enkel hun natuurlijke groei opnemen. Deelgemeente Sint-Pieters-Leeuw blijft wel de centrale “zetel” van de gemeente waar ook het gemeentehuis en de gemeentelijke diensten gevestigd zijn, maar Leeuw krijgt geen bovenlokale ontwikkelingsperspectieven.

### Wonen in de kernen

Het woonbeleid wordt gericht op kernversterking met inbreiding op maat van de kernen. Op deze wijze blijft de open ruimte maximaal gevrijwaard van verdere aantasting. Het woonbeleid wordt gericht op het versterken van de bestaande nederzettingenstructuur in het stedelijk gebied op lokaal en bovenlokaal niveau en in de kernen van het buitengebied als volgt:

- Sint-Pieters-Leeuw: gemeentelijk niveau;
- Vlezenbeek: lokaal niveau;
- Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken: behoeften eigen bevolking doch binnen de beschikbare gebieden.

De nieuwe inplanting van woningen dient prioritair in stedelijk gebied en in het hoofddorp Sint-Pieters-Leeuw te gebeuren. Een verweving met verzorgende, socio-culturele en commerciële activiteiten die ondersteunend werken voor de woonfunctie staat voorop. De nabijheid van gemeenschapsvoorzieningen (zoals scholen, dienstencentra, winkelveorzieningen, ...) beperkt het verkeer, beschermt leefmilieu en landschap en garandeert de leefbaarheid van de verschillende voorzieningen. Bij de gemeenschapsvoorzieningen horen eveneens de onbebouwde ruimten zoals groen- en recreatievoorzieningen of pleinen en straten als overgang en binding tussen de bebouwingsstructuur.

### In het woonweefsel in stedelijk gebied wenst de gemeente:

- de invulling in samenspraak met de hogere overheid te organiseren;
- in de geselecteerde kernen een hogere dichtheid na te streven met een gemiddelde van 25 wo/ha. Hogere dichtheden zijn toegelaten doch dienen gebiedsspecifiek onderzocht te worden, samen met de mogelijkheid om het aantal woonlagen te verhogen. De leefbaarheid en leefkwaliteit van straten en aanpalende percelen mag niet in het gedrang komen;
- de verdere uitbreiding van de verstedelijking in te perken. De overgang naar het landelijke Leeuw moet gegarandeerd worden en er wordt geen verdere aantasting van de open ruimtes toegelaten.

### In het woonweefsel in buitengebied

Sint-Pieters-Leeuw kan de gemeentelijke woonbehoeften van het buitengebied mee opvangen. Op deze wijze worden de kernen in het buitengebied Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken gevrijwaard. Daarbij streeft de gemeente naar:

- een dichtheid van minimaal 15 woningen per ha. In het centrum kan de dichtheid verhoogd worden tot maximaal 25;
- enkele kleinschalige projecten te realiseren binnen het nog vrijliggend woongebied van het hoofddorp (in de inbreidingsgebieden);
- bij voorkeur kleinschalige projecten uit te werken die een geleidelijke groei van de eigen bevolking toelaten;
- woonuitbreidingsgebieden slechts vrij te geven na aantonen van de behoeften of voor specifieke doelgroepen zoals in het structuurplan wordt aangeduid.

### Vlezenbeek behouden als een goed uitgeruste kern in buitengebied

In Vlezenbeek wil de gemeente nog wel verdere woonontwikkeling toelaten doch binnen de bestaande woongebieden. Herverkavelen is toegelaten mits de dichtheid minimaal 15 wo/ha bedraagt. Lagere dichtheden worden toegestaan indien de omgeving hierdoor gekenmerkt wordt. De gemeente zal geen actief beleid voeren om private initiatieven om nieuwe projecten te ontwikkelen te ondersteunen. Sint-Laureins-Berchem en Oudenaken als kernen in buitengebied – landelijk wonen

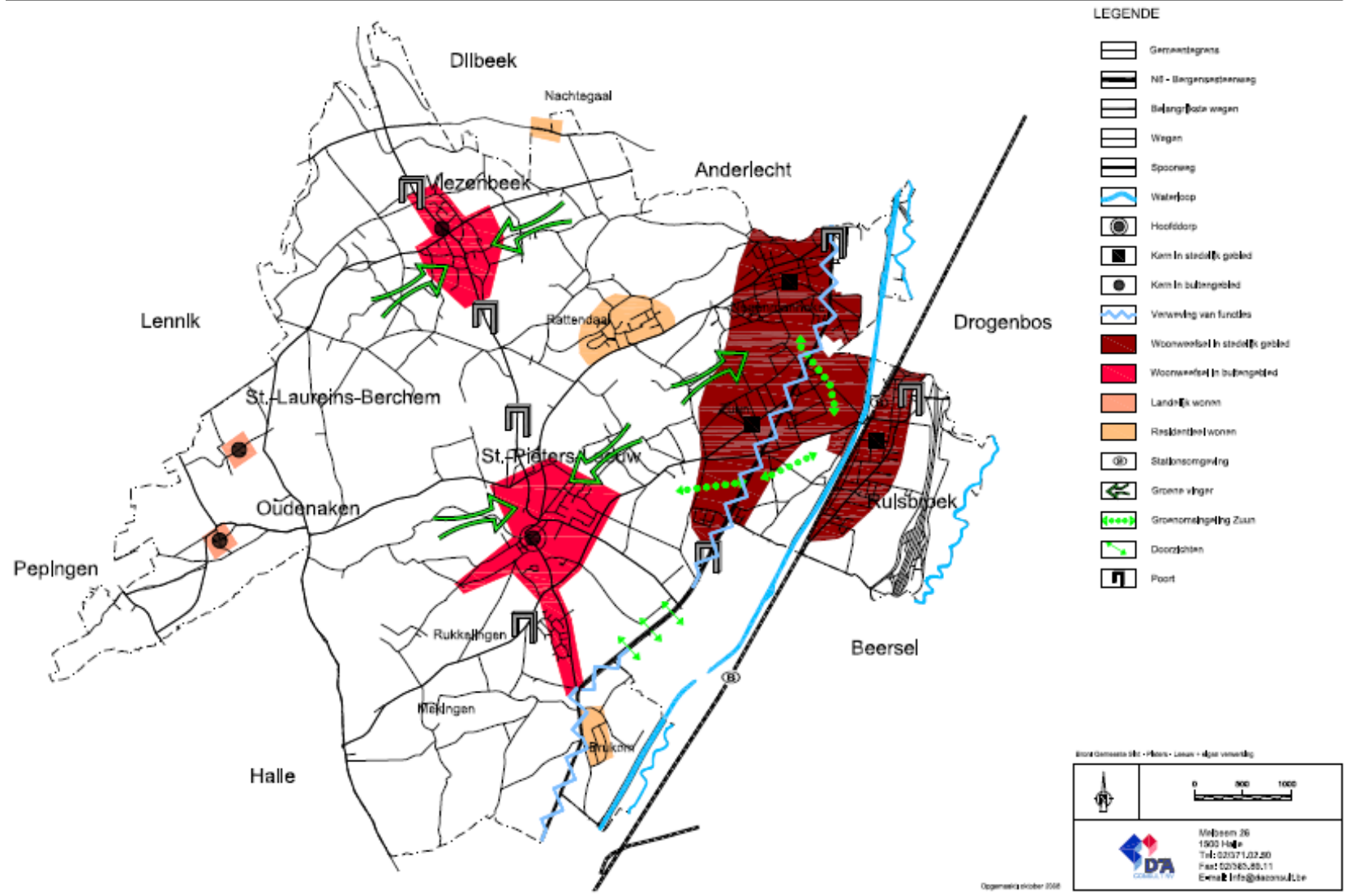
Deze kernen moeten hun landelijk karakter bewaren en enkel hun natuurlijke groei opnemen voor zover dit binnen de bestaande woongebieden mogelijk is. In deze kernen is nog beperkte ruimte voor de invulling van de nog versnipperd gelegen resterende onbebouwde percelen in woongebied. De dichtheid wordt beperkt tot

maximaal 15 woningen per ha. Achterliggende percelen die momenteel niet rechtstreeks ontsloten zijn naar de openbare weg worden niet ingevuld. Op deze wijze wil de gemeente de afbrokkeling van de open ruimteranden tegen gaan.

#### Meergezinswoningen in de kernen in buitengebied

De gemeente wenst geen ongebreideld aanbod van meergezinswoningen/appartementen binnen de afgebakende kernen van het buitengebied Vlezenbeek, Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem. Om deze optie te sturen zal de gemeente RUP's opmaken voor deze kernen waarbinnen de zones aangeduid worden waarbinnen nog meergezinswoningen kunnen gerealiseerd worden. Zo tracht de gemeente het landelijke karakter te behouden van bepaalde delen van haar grondgebied.

Het voorgenomen plan is gericht op kernversterking zoals vooropgesteld binnen het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het voorgenomen plan zal het mogelijk maken om de in het structuurplan vooropgestelde differentiatie in het woonweefsel verder waar te maken. Het voorgenomen plan bouwt verder op de reeds bestaande ruimtelijke uitvoeringplannen voor de kern Sint-Pieters-Leeuw en Vlezenbeek. De grenzen van deze gemeentelijke RUP's worden overgenomen als afbakeningslijnen voor deze kernen. Het voorgenomen plan zal ook de stedelijke kernen Zuun/Negenmanneke/Ruisbroek afbakenen en zo de basis voor een ruimtelijke gedifferentieerd woonbeleid vervolledigen. De concrete ontwikkelingsopties kunnen dan door de gemeente worden uitgewerkt door middel van (een) stedenbouwkundige verordening(en) in uitvoering van het ruimtelijke structuurplan. De afbakeningslijnen zoals vastgelegd binnen het voorgenomen plan vormen daarbij een juridische basis voor de differentiatie.



## 3.6. Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak)

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft evenwel niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerp-beleidskaders zijn goedgekeurd.

Om te komen tot een juridisch geldend Beleidsplan Ruimte Vlaanderen moeten de wettelijk procedurestappen doorlopen te worden. De publieke consultatie over een conceptnota in dit verband in de eerste processtap.

### 3.6.1. Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

Binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in opmaak vormen de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes de basis om ruimtevragen een duurzame plaats te geven. De motivatie van ruimtelijke keuzes gebeurt door de set principes als geheel evenwichtig en in onderling verband toe te passen. Kwalitatief maatwerk vereist een transparante motivatie over hoe met elk van de principes is omgegaan in het keuzeprocess. Het is dus niet de bedoeling om op basis van één enkel principe ontwikkelingsalternatieven uit te sluiten. De principes zijn bepalend voor het eigen ruimtelijk handelen van de Vlaamse overheid en het vertrekpunt voor het (Vlaams) ruimtelijk beleid om haar partners tegemoet te treden en vernieuwing te promoten. De beleidskaders concretiseren dit in functie van de operationele toepasbaarheid ervan.

De relevante ruimtelijke ontwikkelingsprincipes in relatie tot het planvoornemen worden hier verder aangehaald:

#### 3.6.1.1. RUIMTELIJK RENDEMENT VERHOGEN

Ruimtelijk rendement is de mate waarin het ruimtebeslag gebruikt wordt voor maatschappelijke doeleinden. Het genereren van hoger ruimtelijk rendement gebeurt door meer activiteiten op eenzelfde oppervlakte te organiseren zonder afbreuk te doen aan de leefkwaliteit, en dit op de best gelegen plaatsen. De ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken, voorzieningen en infrastructuur gebeurt door bestaande bebouwde ruimtes te transformeren en zo weinig mogelijk door open en onbebouwde ruimte in te nemen.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement is de basis voor een veranderingstraject waarbij de noodzaak tot ruimtelijk uitbreiden – en dus de structurele druk op de open ruimte – geleidelijk zal verminderen en uiteindelijk zal verdwijnen. Ruimtelijke ontwikkeling richt zich op een gebieds-specifiek ruimtelijk rendement in zowel het bestaande ruimtebeslag als in de nog te bebouwen delen van het goedgelegen huidige of toekomstige juridisch aanbod.

Het actief inzetten van (technologische) innovaties biedt veel mogelijkheden om het ruimtebeslag beter te gebruiken en het ruimtelijk rendement te verhogen. Technologische evoluties moeten inspireren tot innovatieve vormen van (ondergrondse en 3D) stadsplanning. Kwaliteitsvolle hoogbouw is op goed gelegen locaties een te overwegen ontwikkelingsoptie om verharding te beperken en druk op de open ruimte weg te nemen.

Op alle niveaus moet het ruimtelijk beleid op bepaalde goed gelegen locaties durven kiezen voor hoogbouw om zo de druk op de open ruimte weg te nemen. Het beter benutten van het bestaand ondergronds ruimtegebruik en het beleidsmatig verkennen van nieuwe ondergrondse potenties, met respect voor de bestaande bodemfuncties en met oog voor het versterken van de relatie tussen bovengrond en ondergrond, vormen een specifiek aandachtspunt. Het verhogen van ruimtelijk rendement creëert maatschappelijke winsten. Slapend kapitaal in het patrimonium wordt geherwaardeerd. Kosten worden bespaard op infrastructuur en nutsvoorzieningen. Door vergrote gebruiksintensiteit zullen (publieke en private) voorzieningen meer renderen. De open ruimte kan zodoende ook meer gevrijwaard blijven.



Het Vlaams ruimtelijk beleid schept de juiste condities om functies zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen of infrastructuur steeds meer op te vangen binnen het bestaand ruimtebeslag. Dit gebeurt door permanent in te zetten op onder meer het vereenvoudigen en doelgericht afstemmen van regelgeving, het aanreiken van instrumenten alsook de kennis om deze effectief in te zetten of het aanreiken van innovatieve stedenbouwkundige oplossingen.

In alle ruimtelijke ontwikkelingsprojecten wordt bij aanvang nagedacht over de toepassing van ruimtelijk rendement en de klimaatbestendigheid ervan.

#### RUIMTELIJK RENDEMENT VERHOGEN IN HET HUIDIG RUIMTEBESLAG MET EEN ZORGVULDIG RUIMTEGEBRUIK

Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik:

- Intensivering  
Intensivering is het verhogen van het aantal activiteiten binnen dezelfde oppervlakte. Ruimtelijke ingrepen zoals verdichten, stapelen, ondergronds bouwen en collectieve woon- en werkvormen kunnen intensivering bevorderen. Interne reorganisatie, zoals ondergronds of op het dak parkeren of het efficiënter benutten van bestaande percelen of gebouwen, is een vorm van intensivering.
- Verweving  
Verweving is het samenbrengen van verschillende activiteiten in dezelfde ruimte. Activiteiten mogen elkaar niet in de weg staan en de hoofdfunctie is gegarandeerd. Verweving kan een ruimte gelijktijdig of op verschillende momenten gebruiken voor meerdere activiteiten. Het gemeenschappelijk gebruik van ruimte, lokalen en infrastructuren is een vorm van verweving.
- Hergebruik  
Hergebruik is het opnieuw benutten van bestaande terreinen, gebouwen en constructies die bijna niet meer worden gebruikt. Hergebruik betreft zowel renovatie als sloop- en nieuwbouwpogingen van vandaag. Kansen vanuit bodemsanering worden benut. Hergebruik is een hefboom om een ruimte efficiënter te gebruiken dan in de oorspronkelijke situatie.
- Tijdelijk ruimtegebruik  
Tijdelijk ruimtegebruik is het toelaten van activiteiten in een ruimte die is bedoeld voor andere doeleinden op een ander of later moment. De voorlopige activiteit mag een toekomstig ander gebruik niet hypothekeren en is dus omkeerbaar. Het is nodig om te anticiperen op toekomstig ander gebruik bij nieuwbouw en constructies aanpasbaar of verplaatsbaar te ontwerpen zodat het gebruik ervan doorheen de tijd kan veranderen.

#### RENDEMENTSVERHOGING MET MAATWERK VOOR LEEFKWALITEIT, KLIMAATSBESTENDIGHEID EN VERHARDINGSBEPERKING

Het verhogen van het ruimtelijk rendement moet de leefkwaliteit zoveel mogelijk verhogen en zeker niet aantasten. Rendementsverhogingen gaan gepaard met het verhogen van de klimaatbestendigheid van het ruimtebeslag, bijvoorbeeld via groenblauwe dooradering en het voorzien in hernieuwbare energie. Het aandeel van verharding, ook binnen het ruimtebeslag, moet beperkt blijven. Ruimtelijk rendement vereist lokaal maatwerk en motivering van de gemaakte keuzes. Zowel op perceelsniveau als voor grotere gebieden is maatwerk aan de orde.

#### RENDEMENTSKANSEN ZIJN LOCATIEAFHANKELIJK

De kansen voor rendementsverhoging hangen af van de ligging in het duurzaam vervoersysteem voor personen of goederen, de nabijheid van voorzieningen en de ligging ten opzichte van de open ruimte en groenblauwe aders. Waar rendementskansen gering zijn, kan dit ook leiden tot minder intensief ruimtegebruik of omkeerbaar ruimtegebruik.

### 3.6.1.2. HET BIJKOMEND RUIMTEBESLAG STELSELMATIG VERMINDEREN – ‘BOUWSHIFT’

Het Vlaams ruimtelijk beleid trekt een ambitieus veranderingstraject op gang om het bestaand ruimtebeslag steeds beter en intensiever te gebruiken en de druk op de open ruimte te verminderen zodat een belangrijk deel van de ruimte gevrijwaard blijft van ruimtebeslag. Het streven is uiteindelijk te komen tot een stabiel evenwicht tussen het aandeel bebouwde en onbebouwde ruimte. De bijkomende ruimte-inname van 6 ha/dag of ca. 2.000 ha/jaar (2013) zal stelselmatig dalen naar 0 in 2040 en ruimtelijke uitbreidingen vormen op middellange termijn een uitzondering in de ruimtelijke ontwikkelingspraktijk. De daling van de gemiddelde dagelijkse ruimte-inname van 6 ha/dag naar 0 ha/dag volgt een ambitieus ritme, waarbij tegen 2025 de dagelijkse ruimte-inname beperkt is tot 3 ha/dag. Een daling op korte termijn vereist de inzet van een pakket maatregelen dat zich hierop richt. Deze maatregelen richten zich ook op gedragswijziging bij burgers, ontwikkelaars en besturen. Het veranderingstraject vereist een gefaseerde aanpak. Vlaanderen neemt op korte termijn een reeks doortastende maatregelen om het bijkomend ruimtebeslag op slecht gelegen locaties te stoppen. Vlaanderen onderneemt in elke fase een reeks uitvoerende maatregelen en acties en bereidt tegelijk mogelijke maatregelen en acties in de volgende fase(s) voor.

#### RUIMTELIJK UITBREIDEN ALS UITZONDERING

Ruimtelijk uitbreiden kan enkel in functie van een aangetoonde maatschappelijke ruimtebehoefte en wanneer hiervoor redelijke alternatieven via rendementsverhoging van het bestaande ruimtebeslag niet toereikend zijn. De uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdend met het evenwicht binnen de bestemmingen. De uitbreiding zelf realiseert een “state of the art” op het vlak van ruimtelijk rendement en multimodale ontsluiting.

#### GEEN NETTO STIJGING VAN HET RUIMTEBESLAG EN AFNEMENDE VERHARDINGSGRAAD IN DE OPEN RUIMTE

**De verhardingsgraad in de open ruimte moet afnemen en het ruimtebeslag zal er niet toenemen.** Bijkomende verharding en bebouwing voor niet-agrarische functies in de strategische landbouwgebieden zijn in principe uitgesloten en moeten maximaal vermeden worden. Bestaande (zonevreemde) activiteiten genereren zo weinig mogelijk bijkomend ruimtebeslag onder andere door in te zetten op herlokalisatie van groeiende ondernemingen. Het hergebruik, herbestemmen of herontwikkelen van voormalige landbouwbedrijfszetels biedt in een aantal gevallen kansen of opportuniteiten voor gebiedsontwikkeling.

### 3.6.1.3. ONTWIKKELEN VANUIT SAMENHANG - SAMENHANGENDE STEDEN EN DORPEN

Het ruimtelijk beleid zet in op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van woongelegenheden, werkplekken en voorzieningen door ze zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, aan fietsinfrastructuur en bestaande concentraties van voorzieningen.

**Kernversterking door het verhogen van het ruimtelijk rendement gebeurt bij voorkeur vanuit een ontwikkelingsperspectief voor een geheel van knopen op collectieve vervoersverbindingen. De mate waarin de knooppuntwaarde meespeelt bij het bepalen van het rendementsperspectief voor het bestaand ruimtebeslag in kernen verschilt per gebied.** In gebieden met een beperkt collectiefvervoersaanbod wegen het relatief voorzieningenniveau in de regio en positie in het fietsnetwerk zwaarder door bij het bepalen van het aandeel van een gebiedsprogramma dat een kern kan opnemen.

De inzet van (technologische) innovaties zal steeds belangrijker worden om de samenhang tussen steden en dorpen te versterken. Samenhangende ontwikkeling heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke voorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.

#### KNOOPPUNTWAAARDE EN VOORZIENINGENNIVEAU (BEIDE AL DAN NIET IN MIN OF MEERDERE MATE AANWEZIG) BEPALEN MOGELIJKHEDEN VOOR GEMENGDE ONTWIKKELING VAN WONEN, WERKEN EN VOORZIENINGEN

De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern bepalen de ontwikkelingsmogelijkheden van een kern, zoals de uitbreidingsmogelijkheden, de streefwaarden voor ruimtelijk rendement, het type en mix van activiteiten (wonen, werken, voorzieningen). Plaatsen met de hoge knooppuntwaarden of met hoog voorzieningenniveau in gebieden met beperkt collectief vervoer, vangen zoveel mogelijk de ruimtevrAGEN als gevolg

van demografische groei op. De knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) van een kern kunnen doorheen de tijd veranderen door onder andere bijkomende collectieve vervoersmodi of door de realisatie van additionele voorzieningen.

#### DE KNOOPPUNTWAAARDE BEPAALT DE DICHTHEID EN AFSTAND VOOR ONTWIKKELINGEN

De knooppuntwaarde bepaalt binnen welke afstand tot het knooppunt ontwikkelingen mogelijk zijn. Bij een lage knooppuntwaarde zijn ontwikkelingen slechts binnen een beperktere afstand van het knooppunt mogelijk. Bij een hoge knooppuntwaarde (bv. internationaal knooppunt) zijn ontwikkelingen binnen een grotere afstand van het knooppunt mogelijk.

#### NIEUWE ONTWIKKELINGEN OP WANDEL- EN FIETSAFSTAND VAN BASISVOORZIENINGEN

**De ontwikkeling van (bijkomende) woongelegenheden gebeurt op een aanvaardbare wandel- en fietsafstand van een voldoende pakket van basisvoorzieningen.**

#### 3.6.1.4. RUIMTELIJK RENDEMENT OP MAAT ONTWIKKELEN

In de ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen is de beleidsopgave in eerste instantie het aanboren van het potentieel voor ruimtelijke rendementsverhoging.

**Het verhogen van het ruimtelijk rendement vraagt een doordachte aanpak.**

**Hoe stedelijker, hoe meer potentieel goed gelegen plekken voor rendementsverhoging. Voor goed gelegen plekken in steden of verstedelijkte gebieden richt de opgave zich immers op grote groei van woongelegenheden, jobs en voorzieningen.** Het moet daarom op maat gebeuren, waarbij leefkwaliteit en het behoud van de mensenmaat belangrijke aandachtspunten zijn. Dit betekent ook dat voldoende kwalitatief stadsgroen, water en publieke ruimte zich in de nabijheid bevinden. Water en ruimte voor waterberging spelen een belangrijke rol, net zoals voldoende aanwezigheid van hernieuwbare energie. Bij iedere herontwikkeling binnen een kern moet daarom tegelijk worden ingezet op het verhogen van de ruimtelijke veerkracht.

Historische binnensteden moeten hun mensenmaat en cultuurhistorische identiteit behouden. Monofunctionele plekken in de stadsranden moeten kwalitatief en rendement verhogend omvormen tot meer dynamische wijken en buurten. Zo ontstaan er herkenbare plekken met een eigen identiteit, en een brede waaier aan aangename woonmilieus, met een grotere keuze in duurzame vervoersmodi, duurzame leveringsmogelijkheden, aanwezigheid van groen, basisvoorzieningen in de nabijheid en regionale voorzieningen.

**De ontwikkeling van dorpen in landelijke gebieden vraagt kleinschalige rendementsverhoging die erop gericht is om ruimtelijke uitbreiding te vermijden.** Primair wordt ingezet op de transformatie van het bestaande ruimtebeslag om een kwalitatief en divers aanbod te kunnen aanbieden (kleine gezinnen, seniorenwoningen, samenhuizen). In landelijke woonlinten en verspreide bebouwing is rendementsverhoging geen optie en moeten kansen worden benut om ruimtebeslag weg te nemen indien dit vanuit sociaal en financieel oogpunt een haalbare kaart is. Er liggen kansen voor de ontwikkeling van het landelijk gebied via innovatieve functiecombinaties die elkaar in stand houden. **Gemengde kernen zorgen ervoor dat mensen opnieuw samen leven.**

Innovatieve woonvormen zoals co-housing dragen bij tot een hoger rendement. We stimuleren dat woongelegenheden en de percelen waarop ze zich bevinden, levensloopbestendig worden ingericht en aanpasbaar zijn aan de dynamiek van de huidige gezinnen. Door in te zetten op de transformatie van de bestaande wijken en dorpen, worden nieuwe aantrekkelijke woongelegenheden voor meerdere doelgroepen gecreëerd, zonder bijkomende druk op de open ruimte te leggen. Bij iedere rendementsverhoging is er aandacht voor klimaatbestendigheid.

**In rendementsverhoging liggen kansen om te investeren in meer ruimtelijke kwaliteit.** En dat door private investeringen te koppelen aan publieke winsten, de beleving van de publieke ruimte te verhogen met een inrichting op mensenmaat en een stimulans te geven aan de lokale leefkwaliteit, bijvoorbeeld met investeringen in meer groen en blauw.

### 3.6.1.5. KNOOPPUNTEN EN VOORZIENINGEN- NIVEAU BEPALEN ONTWIKKELINGS- KANSEN

Het vervoerssysteem brengt een voldoende bevolkingsomvang samen voor de gemeenschappelijke programmatie van bovenlokale voorzieningen. Ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt een mobiliteitsnetwerk waarbinnen knooppunten ontwikkeld worden waar verschillende vervoerssystemen elkaar ontmoeten en overstappen logisch en vlot verlopen.

**Hoe sterker het stedelijk karakter, hoe meer de ontwikkeling zich richt op de versterking van stedelijke kernen, wijken en dorpen verbonden door hoogwaardig collectief vervoer,** bijvoorbeeld via het railnetwerk en fietsnelwegen als ruggengraat.

Gebieden met een eerder landelijk karakter beschikken vaak over andere collectieve vervoerssystemen en over fietsinfrastructuur. Hier vormen vervoerscorridors, waar het kernnet en fietssnelwegen deel van uit maken, belangrijke onderdelen van het regionaal vervoerssysteem. **Ruimtelijke investeringen gebeuren in kernen met een voldoende knooppuntwaarde en een voldoende voorzieningenaanbod (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) en dragen zo bij tot gemengde kernen met een hoge leefkwaliteit en basisbereikbaarheid.**

### 3.6.2. Bouwshift en kernversterking

In het eindrapport van de Vlaamse Taskforce Bouwshift van 30 november 2021 wordt een strategie voorgesteld van kernversterking in relatie tot de bouwshift (hoofdstuk 3.3).

Met de bouwshift wil Vlaanderen bijkomend ruimtebeslag in de open ruimte zo veel mogelijk vermijden, maar dat betekent dan wel dat voldoende en direct beschikbaar ontwikkelingspotentieel wordt voorzien op goed gelegen plekken in de kernen en bedrijventerreinen. Op dit moment is het voor vele burgers, lokale besturen, architecten,

projectontwikkelaars, ... onduidelijk waar en hoe die verdichting en het ruimtelijk rendement moet worden gerealiseerd. Meer duidelijkheid over ontwikkelingskansen zal er ook toe leiden dat de noodzakelijke transformatie van onze kernen resulteert in hogere kwaliteit. De ruimtelijke context en maatschappelijke dynamiek zijn bepalend voor het programma: het al dan niet opvangen van bevolkingsgroei, verdichten, ontpitten, inplanten van functies, .... De ontwikkelingskansen van plekken benoemen is daarom de eerste prioriteit. Een kwaliteitsvol beleid rond kernversterking en -verdichting vergt eveneens goede interbestuurlijke afspraken en een actiever ruimtelijk beleid.

#### STRATEGISCHE OPGAVES INZAKE KERNVERSTERKING- EN VERDICHTING

Om de bouwshift te realiseren moeten volgens de Taskforce het proces van kernversterking- en verdichting, dat al bezig is, versterkt en versneld worden. Bijkomende ontwikkelingen zullen verder in het bestaande bebouwde weefsel geabsorbeerd moeten worden.

De eerste opgave daarbij is volgens de Taskforce het AFBAKENEN van de KERNEN en het bepalen van hun ONTWIKKELINGSKANSEN om zo duidelijk te maken waar verdichten wel of net niet aan de orde is. Op dit moment is het in onze Vlaamse ruimtelijke nevel niet eenvoudig te zeggen wat als kern kan aanzien worden en dus waar het wenselijk is te verdichten. De huidige onduidelijkheid zorgt voor heel wat misverstanden tussen burgers, architecten, ontwikkelaars en overheden.

Een afbakening van kernen en regionale afstemming van ontwikkelingsmogelijkheden kan aan deze bekommernis tegemoet komen. De afbakening heeft tot doel aan te duiden in welke delen van de gemeenten een kernversterkend beleid wordt gevoerd ikv ruimtelijk rendement en waar dit niet kan. Volgens de Taskforce is zo'n afbakening een noodzakelijke stap om de doelstellingen van het BRV te kunnen realiseren.

In de schoot van de Taksforce is het nog niet uitgeklaard in welke mate deze afbakeningslijn al dan niet juridisch verankerd dient te worden en op welk niveau dit best gebeurt. Dit dient dus nog verder verkend te worden.

Aan een juridische kernafbakeningslijn zijn voordelen verbonden. Het maakt het mogelijk om allerlei instrumenten (voorschriften, financiële en fiscale, ...) ruimtelijk te differentiëren.

De overheden kunnen op die manier met een duidelijker focus hun beleid gaan uitrollen. Dit kan leiden tot hogere effectiviteit en efficiëntie in ruimtelijk beleid. Ook ondernemers en burgers weten wat al dan niet mogelijk is. Binnen de kernen kan ook een activerings- en stimuleringsbeleid gevoerd worden opdat voldoende ontwikkelingsaanbod voor diverse functies en doelgroepen beschikbaar is.

**Voorgenomen plan omvat de juridische verankering van afbakeningslijnen voor de kernen en kan daarmee gezien worden als een eerste verkenning van deze strategische opgave. Daarmee speelt het voorgenomen plan ook in op een aantal belangrijke ruimtelijk principes uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen in opmaak, met name:**

- RENDEMENTSKANSEN ZIJN LOCATIEAFHANKELIJK
- RUIMTELIJK RENDEMENT OP MAAT ONTWIKKELEN
- KNOOPPUNTEN EN VOORZIENINGEN- NIVEAU BEPALEN ONTWIKKELINGS- KANSEN

### 3.7. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak)

Het bestaande systeem van structuurplanning wordt geleidelijk vervangen door een systeem van beleidsplanning. Het systeem van beleidsplanning voorziet in een 'ruimtelijk beleidsplan' op Vlaams, provinciaal en gemeentelijk niveau, en gemeenten kunnen als ze dat willen een intergemeentelijke visie of intergemeentelijke beleidskaders opmaken. Provincies en gemeenten krijgen hierbij voldoende vrijheidsgraden.

In zitting van 19 maart 2019 heeft de provincieraad beslist om een provinciaal beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant op te maken als opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant. Op die manier wil het provinciebestuur een antwoord bieden op de nieuwe maatschappelijke uitdagingen. De provincie hanteert hierbij drie fundamentele principes: efficiënt ruimtegebruik, bundeling van ruimtelijke ontwikkelingen op goed bereikbare plaatsen en het fysisch systeem structurerend laten werken. De krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid zijn verwoord in de conceptnota.

Vanuit het beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (conceptnota) worden ontwikkelingsperspectieven voorgesteld voor de verschillende types van kernen in de provincie. Dit op basis van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van deze kernen. De gemeenten kunnen een verdere differentiatie doorvoeren binnen deze door de provincie gehanteerde beleidscategorieën en ervoor kiezen de vooropgestelde groei selectiever te bundelen in één of meerdere van de kernen op haar grondgebied.

De provincieraad keurde in oktober 2022 een ontwerp Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant goed waarbinnen de verschillende kernen in de provincie worden geselecteerd en ingedeeld in types. De definitieve vaststelling is voorzien in 2023. Het beleidsplan zal het bestaande geldende ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant vervangen.

#### 3.7.1. VAN STRUCTUURPLAN NAAR BELEIDSPLAN

In de klassieke planningshiërarchie staat het provinciale beleidsniveau tussen het Vlaamse en het gemeentelijke niveau. In het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (in opmaak) maakt dit principe voor een stuk plaats voor partnerschappen over beleidsthema's en bestuursniveaus heen.

Meer samenwerking, dus. Daarbij is een wervende provinciale visie en missie onontbeerlijk. De belangrijkste inhoudelijke missie van de provincie? Het creëren van (ruimtelijke) samenhang op regionaal niveau. De provincie tracht de bestuurlijke kloof tussen het gewestelijke en het gemeentelijke niveau te overbruggen met geslaagde en inspirerende samenwerkingsverbanden.

De beleidsplanning werd door Vlaanderen uitgetekend als een plansysteem voor het ruimtelijk beleid waarbij de verschillende bestuursniveaus vanuit een toekomstvisie en elk vanuit een eigen rol samenwerken om de ruimte te ontwikkelen in functie van steeds wijzigende maatschappelijke noden. De beleidsplanning wil het dynamisch

karakter van het ruimtelijk beleid verhogen door meer ruimte te laten voor gelijkwaardige samenwerking. Het systeem van beleidsplanning vertrekt vanuit de gedachte dat de overheid zoekt naar coalities en partnerschappen om vanuit een primair ondersteunende rol maatschappelijke doelstellingen te verwezenlijken.

De provincie neemt via een gebiedsgerichte werking een regisseursrol op zich. Zo zet ze op het terrein **partnerschappen** op, om met een geïntegreerde aanpak projecten vorm te geven.

**Het voorgenomen plan is het resultaat van zo'n partnerschap tussen de provincie en de gemeenten Halle, Beersel en Sint-Pieters-Leeuw.**

### 3.7.2. Ruimtelijke strategie - NETWERK VAN LEVENDIGE KERNEN

De ruimtelijke strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen.

De Provincie wil de leefbaarheid van alle kernen in Vlaams-Brabant garanderen, zowel in kernen in de sterke vervoer corridors als daarbuiten. Dit vraagt een gedifferentieerde aanpak en de uitbouw van een netwerk dat kernen van verschillende orde met elkaar verbindt.

#### *Langs de vervoerscorridors*

**In die kernen die dankzij hun ligging meeliften op de dynamiek van de vervoer corridors tussen sterke stedelijke gebieden, kan een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei opgevangen worden. De ambitie om deze kernen leefbaar te houden, koppelen we aan hun groeidynamiek door er naast woningen ook voorzieningen te bundelen en te concentreren.** Meer woningen zorgt voor de nodige kritische massa om een kwalitatief voorzieningenaanbod te ontwikkelen en op peil te houden. Een zelfversterkend systeem: meer woningen zorgt voor meer kwaliteitsvolle voorzieningen en omgekeerd. Dit vormt het fundament voor de leefbaarheid van multimodaal ontsloten kernen.

Uiteraard is leefbaarheid veel meer dan dat: we moeten ook waken over de omgevingskwaliteit van deze plekken. Te hoge dichtheden of een ondoordacht ontwerp kunnen bijvoorbeeld leiden tot te veel schaduw of een onaangenaam windtunneleffect. Of omgekeerd: als er gebouwd wordt in een te lage dichtheid, moet er meer open ruimte worden ingenomen en komt de veerkracht van de ruimte in het gedrang (gebrek aan waterbuffering, hittestress door verharding ...).

Daarnaast moeten de lokale of dagelijkse voorzieningen veilig, aangenaam en vlot te voet of met de fiets bereikbaar zijn voor een zo hoog mogelijk aantal inwoners. Ook de diversiteit van het woon- en voorzieningenaanbod is belangrijk.

#### *Buiten de vervoerscorridors*

In de kernen buiten de vervoer corridors is er geen vergelijkbare groeidynamiek, maar dat betekent niet dat ze geen levendige plekken kunnen zijn. In het beleid ontwikkelen we alternatieve manieren die de leefbaarheid van deze kernen garanderen en versterken zonder in te zetten op sterke groei. Denk bijvoorbeeld aan alternatieve vervoerssysteem of aan geïntegreerde afhaalpunten van voorzieningen en diensten die elders gevestigd zijn. We beklemtonen de centrumrol die dorpen spelen voor hun omgeving. Door hun bereikbaarheid in de eerste plaats, maar ook met het oog op de bescherming van de open ruimte, het landschap en de identiteit. Dit is een unieke kwaliteit en een belangrijke alternatieve bouwsteen voor de leefbaarheid in deze kernen.

#### *Verbonden met elkaar*

Woonkernen moeten met elkaar verbonden zijn. Het is onmogelijk om alle kernen uit te rusten met alle basisvoorzieningen, maar het is wel mogelijk om de dorpen met elkaar te verbinden. De nadruk ligt daarbij op het openbaar vervoer, fietsroutenetwerken (ondermeer voor de e-bike) en trage wegen.

In de steden en de kernen langs de vervoerscorridors garandeert het hoogwaardig openbaar vervoer deze bereikbaarheid, maar ook daar zijn een uitgebreid fietsnetwerk, trage wegen, lokaal openbaar vervoer en duurzame automobilititeit onontbeerlijk. Dit multimodaal netwerkidee is cruciaal om de leefbaarheid in alle kernen te garanderen.

**Het voorgenomen plan sluit aan bij deze strategie. In die kernen die dankzij hun ligging meeliften op de dynamiek van de vervoercorridors tussen sterke stedelijke gebieden, kan een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei opgevangen worden. De ambitie om deze kernen leefbaar te houden, koppelen we aan hun groeidynamiek door er naast woningen ook voorzieningen te bundelen en te concentreren.**

### 3.7.3. Beleidskader WONEN

#### **Nood aan een trendbreuk**

De provincie Vlaams-Brabant staat voor belangrijke demografische uitdagingen. Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunding blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Maar tegelijk stellen we de manier van bouwen van de laatste decennia maar beter bij, gezien de grote maatschappelijke en ecologische impact van het perifeer wonen. Bovendien ontstaat op veel plaatsen een onevenwicht tussen het bestaande woningaanbod (vooral grote woningen) en de woningbehoeften (vooral kleinere woningen). We staan dus voor de uitdaging om op verschillende vlakken een trendbreuk te realiseren in het regionaal woonbeleid.

#### **De meest geschikte woonlocaties**

Hoe selecteren we toekomstige woonlocaties? Dat doen we op twee essentiële kenmerken:

- een goede multimodale connectiviteit (om onze verplaatsingsbehoeften op een kwalitatieve en duurzame manier in te vullen);
- de nabijheid van voorzieningen (om vlot te voorzien in onze levensbehoeften).

Aanvullend speelt ook de nabijheid van een voldoende ruim tewerkstellingsaanbod een rol. Onze steden en de meeste kernen beantwoorden het best aan deze essentiële kenmerken. De te ontwikkelen woonlocaties zullen zich dus hoofdzakelijk in de steden en kernen situeren. Perifere gebieden kennen onvoldoende multimodale connectiviteit en een te beperkt voorzieningenaanbod. Een verdere ontwikkeling van deze gebieden als woonlocatie is daarom niet aangewezen. Het provinciale ruimtelijk beleid kiest ervoor om de aangroei van het ruimtebeslag door perifeer wonen zo snel mogelijk af te bouwen. Het aanbod aan bouwgronden overstijgt ruim de behoefte aan bijkomende woningen, behalve in en rond de steden. Een groot deel van die bouwgronden is bovendien gelegen buiten de kernen en op plekken die slecht multimodaal zijn ontsloten. Deze overcapaciteit bemoeilijkt een effectieve bijsturing van het woonbeleid. Daarom wordt dit minder geschikt overaanbod maar beter ingeperkt en de geschikte bouwgronden geactiveerd.

#### **Compacter en dichter bouwen**

Niet alleen waar, maar ook de manier hoe we bouwen moet veranderen. Het streefdoel is een hogere woningdichtheid met compactere woonprojecten in diverse vormen van gestapelde of geschakelde woningen, met aandacht voor de bestaande schaal en context.

#### **Demografische groei in de steden**

Steden zijn het best geschikt om de behoefte aan bijkomende woningen op te vangen omwille van hun ruim voorzieningenaanbod, hun goede multimodale connectiviteit en het groot tewerkstellingsaanbod. Het is daarom aangewezen om in Vlaams-Brabant de steden te stimuleren als aantrekkelijke woonlocaties. De woonregio's die een stad omvatten, krijgen een proportioneel groter aandeel in de woningprogrammatie toebedeeld. Binnen deze woonregio's wordt de groei dan vooral in de steden en de stedelijke kernen geconcentreerd.

### **Groei binnen de kernen met een hoog voorzieningenniveau en binnen de multimodale corridors**

Zoals in het thema mobiliteit werd geschetst, voorziet het beleidsplan ruimte de uitbouw van regionale HOV-stamlijnen in de corridors tussen de steden (als de vervoervraag groot genoeg is). De kernen die bediend worden door deze HOV-stamlijnen, zijn multimodaal goed ontsloten.

Dankzij deze multimodale connectiviteit en de directe verbinding met naburige steden en werkgelegenheidspolen, komen deze kernen in aanmerking om een proportioneel groter deel van de woningbehoefte op te vangen. Door deze extra groei stijgt de vervoervraag binnen deze vervoercorridor. Dat vergroot dan weer het economische draagvlak

voor hoogwaardig openbaar vervoer.

### **Buiten de corridors - Woningen concentreren in dorpskern**

Ook buiten de multimodale corridors worden bijkomende woningen geconcentreerd in de dorpskernen, omwille van de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en van een sociaal netwerk. Deze concentratie vergroot het draagvlak voor voorzieningen. Zo dragen de extra woningen bij tot de kernversterking en creëren ze een leefbare omgeving.

Buiten de hoogdynamische woonkernen ligt het groeipercentage voor de kernen lager dan binnen de corridors. De groei kan verder verfijnd worden in functie van het voorzieningenniveau: kernen met een hoog voorzieningenniveau krijgen een iets grotere groei vooropgesteld dan kernen met een beperkt voorzieningenniveau.

Om de vergrijzing en de gezinsverdunding op te vangen, zijn aangepaste woontypologieën nodig. Ook in de kernen buiten de HOV-corridors wordt vooral het aanbod aan kleine wooneenheden versterkt. Zeker voor deze woningtypes is het belangrijk dat ze in de dorpskernen terecht komen. Het volume aan bijkomende woningen zal eerder beperkt zijn. Daarom is het aangewezen deze extra woningen te clusteren in een verkeersluw dorpshart, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen. In de gehuchten is het voorzieningenniveau te beperkt om een significante aangroei van het woningbestand te verantwoorden. Deze groei zou overigens ten koste gaan van de groei in de kernen.

### **Kwalitatieve kernversterking**

De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze steden en woonkernen versterken. Zo is het in landelijke dorpen gewenst om de vaak contextloze 'verappartementisering' tegen te gaan en in te zetten op projecten die respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. Daarnaast moet er aandacht besteed worden aan gebruiksvriendelijk maken van de publieke ruimte voor alle bevolkingsgroepen. Dit betekent onder andere dat we zorgen voor een goede toegankelijkheid voor ouderen en mindervaliden. We zetten ook in op de uitbouw van publieke groene ruimte en (groene) speelruimte. En een fijnmazige groenblauwe dooradering van de bebouwde kernen nodigt uit om te voet te gaan.

### **Versnippering van de open ruimte tegengaan**

We moeten de verdere versnippering van de open ruimte door wonen tegengaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen – bijvoorbeeld door nieuwe verkavelingen - buiten de steden en woonkernen te vermijden. Een groot deel van de nog beschikbare bouwpercelen voldoet niet noodzakelijk aan de toekomstige woningvraag en wordt dus buiten de steden en woonkernen liefst zo weinig mogelijk ingezet.

Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen in gehuchten, woonfragmenten, verkavelingen en woonparken. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van kavels – is echter niet aan te raden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, wijzen we af.

**Het voorgenomen plan tracht een juridische basis te leggen om deze beleidslijnen in praktijk te brengen: De te ontwikkelen woonlocaties zullen zich dus hoofdzakelijk in de steden en kernen situeren. Perifere gebieden kennen onvoldoende multimodale connectiviteit en een te beperkt voorzieningenaanbod. Een verdere ontwikkeling van deze gebieden als woonlocatie is daarom niet aangewezen. De noodzakelijke verdichting moet de eigenheid van onze steden en woonkernen versterken. Zo is het in landelijke dorpen gewenst om de vaak contextloze 'verappartementisering' tegen te gaan en in te zetten op projecten die respect opbrengen voor de historische**



context, de schaal van de omgeving, het erfgoed. We moeten de verdere versnippering van de open ruimte door wonen tegengaan. Daarom is het innemen van extra ruimte voor woningen – bijvoorbeeld door nieuwe verkavelingen - buiten de steden en woonkernen te vermijden. Een groot deel van de nog beschikbare bouwpercelen voldoet niet noodzakelijk aan de toekomstige woningvraag en wordt dus buiten de steden en woonkernen liefst zo weinig mogelijk ingezet. Zonder extra open ruimte in te nemen, kunnen ingesloten, bouwrijpe percelen nog wel worden overwogen in gehuchten, woonfragmenten, verkavelingen en woonparken. Een grotere dichtheid dan de huidige - bijvoorbeeld door een verdere opdeling van kavels – is echter niet aan te raden. Ook nieuwe meergezinswoningen door nieuwbouw of de opdeling van bestaande woningen buiten de kernen, wijzen we af.

### 3.7.4. KNOOPPUNTEN IN HET MOBILITEITSNETWERK - HARDE RUGGENGRAAT VOOR ONTWIKKELING

De mobiliteitsinfrastructuur vormt de basis van een hoogdynamische structuur, als harde ruggengraat van het cultuurlandschap.

Het ruimtelijk beleid moet inzetten op een samenhangende en evenwichtige ontwikkeling van wonen, werken en voorzieningen door ontwikkelingen zoveel mogelijk te koppelen aan collectieve vervoersstromen, fietsinfrastructuur en bestaande concentraties aan voorzieningen. De knooppunten binnen het mobiliteitsnetwerk moeten ontwikkeld worden met een kwalitatief woonaanbod, voorzieningen en werkgelegenheid.

De knooppuntwaarde (de ontsluiting op collectieve vervoersverbindingen) en het voorzieningenniveau van een kern is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden. De

beleidscategorieën die hier gehanteerd worden vertegenwoordigen een gradatie in de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van de kernen. De best ontsloten en uitgeruste kernen moeten instaan voor het opvangen van de groei inzake wonen, werken en voorzieningen.

We selecteren stedelijke kernen en hoogdynamische woonkernen - die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) dienen op te vangen. In de overige, eerder landelijke dorpskernen, wordt een beperktere groei vooropgesteld en moet de prioritaire aandacht vooral gaan naar het behoud van het landelijk karakter en de woonkwaliteit in de kernen.

Binnen het plangebied zijn volgende kernen geselecteerd:

	STEDELIJKE KERN	HOOGDYNAMISCHE WOONKERN	LANDELIJKE DORPSKERN
<b>Beersel</b>			
Alsemberg		x	
Beersel			x
Dworp			x
Huizingen			x
Lot			x
<b>Halle</b>			
Buizingen			x
Essenbeek			x
Halle	x		
Lembeek			x
Sint-Rochus	x		

Sint-Pieters-Leeuw			
Negenmanneke		x	
Ruisbroek		x	
Sint-Pieters-Leeuw			x
Vlezenbeek			x
Zuun		x	

Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor de geselecteerde kernen en kan ook gezien worden als een uitvoering van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak). Aangezien het beleidsplan nog niet definitief is vastgesteld blijft de juridische basis echter de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant. De ontwikkelingsperspectieven binnen het Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant (in opmaak) voor de kernen in de Zennevallei zijn echter gelijklopend met deze uit het Ruimtelijke Structuurplan Vlaams-Brabant.

### 3.7.5. Provinciale werf - Versterken van kernen en het hoogdynamisch netwerk

Binnen deze werf wordt ingezet op het versterken van de 'harde ruggengraat' voor ruimtelijke ontwikkelingen zoals in het plan beschreven. Daarbij ligt de rol van de provincie vooral in ondersteunen, stimuleren en adviseren van de gemeentebesturen. De bevoegdheden inzake wonen en voorzieningen liggen immers vooral bij de gemeentebesturen.

De provincie zal trachten de intergemeentelijk overlegvorm te geven en te faciliteren in dit verband.

Vanuit haar rol als adviesverlener engageert de provincie zich tot een constructieve houding met respect voor de gemeentelijk bevoegdheden.

Vanuit haar bovenlokale rol zal de provincie ook inzetten op kennisuitwisseling tussen gemeenten door middel van aanrijken van goede voorbeelden, typevoorbeelden en leidraden voor de vergunnings- en planningspraktijk.

Volgende provinciale ruimtelijke opgaves vallen binnen deze provinciale werf:

- Beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten;
- Ondersteunen van gemeenten bij kernversterkend beleid;
- Optimaliseren stationsomgevingen en andere openbaar vervoerknooppunten;
- Optimaliseren en versterken mobiliteitsassen binnen het hoogwaardig netwerk van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV-netwerk);
- Optimaliseren en opwaarderen bestaande bedrijvzones;
- Stimuleren van woonprojecten in de kernen;
- Stimuleren en ondersteunen van projecten van woningdelen;
- Ondersteunen en begeleiden van gemeenten bij duurzame ontwikkeling van woonwijken;
- Regisseursrol opnemen bij realisatie van kwalitatieve fietsroutes en fietsinfrastructuur met focus op fietsnelwegen en strategisch belangrijke routes;
- Ondersteunen van innoverende projecten rond slimme logistiek;
- Stimuleren van de uitbouw van een kwalitatief en samenhangend netwerk van trage wegen;
- Ondersteunen gemeenten bij duurzame versterking van handelskernen.

Het voorgenomen vormt een pilootproject binnen deze provinciale werf, met name binnen de ruimtelijk opgave 'Beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten'.

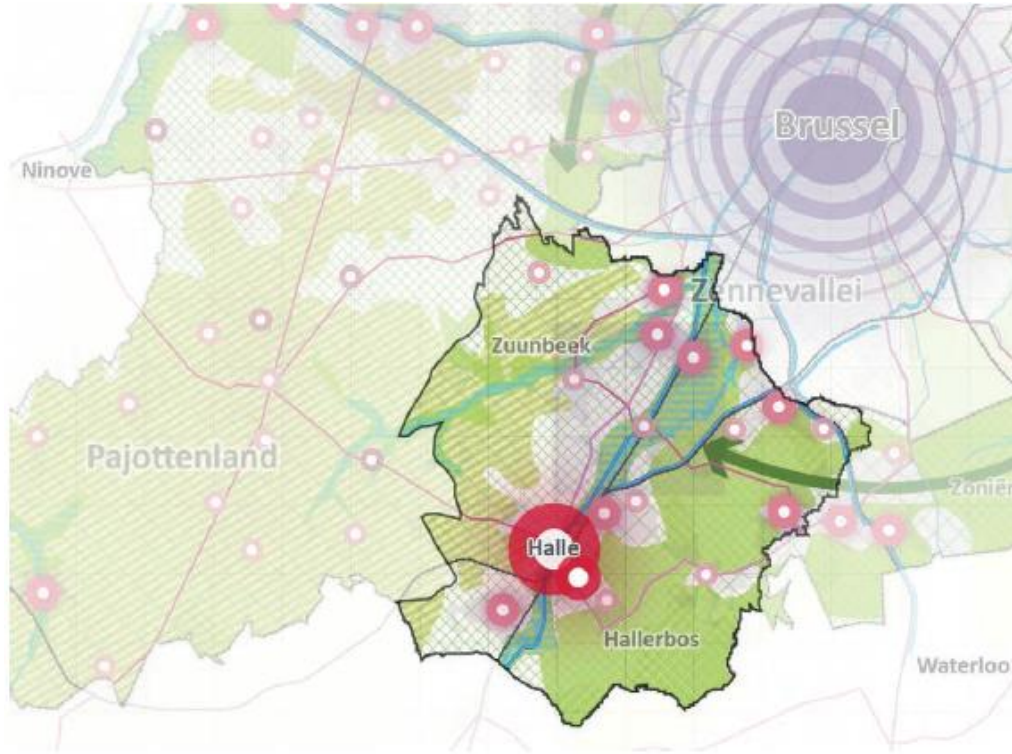
### 3.7.6. Gebiedsgericht werken

De provincie wil inzetten op gebiedsgerichte samenwerking op maat voor de uitvoering van dit beleidsplan. Het beleidsplan wil een algemeen kader geven aan deze gebiedsgerichte aanpak. Er bestaat immers een grote ruimtelijke diversiteit tussen verschillende delen van de provincie. De specifieke wisselwerking tussen de verschillende bouwstenen van het cultuurlandschap zorg in verschillende delen van de provincie voor specifieke uitdagingen en potenties. De provincie wenst deze diversiteit expliciet te onderkennen en onderscheidt daartoe verschillende deelgebieden of deelruimtes binnen de provincie.

De beleidslijnen kunnen verder aangevuld en bijgestuurd worden in uitvoering van het provinciaal beleidsplan. De provincie gaat daarbij in haar ruimtelijk beleid uit van 8 deelgebieden of ruimten met elk hun eigen specifieke uitdagingen en potenties die ruimtelijk gestructureerd worden door belangrijkste bouwstenen van het cultuurlandschap in de provincie.

Deze ruimten hebben geen strikte afbakeningen. Ze zijn gebaseerd op specifiek geografische en ruimtelijke kenmerken en gemeenschappelijke ruimtelijke uitdagingen. Ze overlappen dus ook met elkaar en vallen niet steeds samen met gemeentegrenzen. Ze kunnen wel de basis vormen voor de organisatie van de samenspraak tussen Vlaanderen, Provincie en gemeenten inzake ruimtelijke vraagstukken. Ze kunnen daarmee een aanzet vormen voor een verdere differentiatie van de ontwikkelingsperspectieven uit dit beleidsplan binnen intergemeentelijke samenwerkingsverbanden.

De verdere gebiedsgerichte differentiatie binnen bestaand of nieuwe samenwerkingsverbanden kan leiden tot specifieke gebiedsgerichte beleidskaders, afsprakenkader en actieprogramma's. De deputatie kan in dit verband gebiedsgerichte kaders en programma's vaststellen in uitvoering van dit beleidsplan.



## ZENNEVALLEI

De ruimte wordt gestructureerd door de Zennevallei en de daaraan gekoppeld infrastructuurbundel. De kernen in de Zennevallei hebben een goede OV-ontsluiting en kunnen een belangrijk deel van de demografische groei opvangen. Het watersysteem stelt grenzen aan de ontwikkelingen.

De woondruk is bijzonder hoog in deze streek. De verdichting zal selectief moeten ingezet worden. Ook ontlichten kernen hier aan de orde zijn. De bouwdichtheid is hier in sommige kernen reeds zo hoog dat de leefkwaliteit in het gedrang kan komen. De focus ligt binnen deze ruimte op een kwalitatieve transformatie van deze hoogdynamische corridor waar wonen, werken, open ruimte en infrastructuur sterk verweven voorkomen en op elkaar moeten afgestemd worden. Specifieke uitdaging is de vernieuwing en opwaardering van de economische ruimte en het woonweefsel met behoud en versterking van de waardevolle openruimtestructuren.

De provincie suggereert om dit gebied aan te duiden als een Vlaams focusgebied voor gebiedsgerichte ontwikkeling voortbouwend op het bestaande Vlaams Strategisch Project 'Zennevallei'.

Het voorgenomen plan bouwt voort op de gebiedsgerichte werking in de Zennevallei, met name het gelijknamige Strategisch Project. Het partnerschap met de Provincie voor de intergemeentelijke aanpak van het voorgenomen plan is ontstaan binnen de overlegorganen van dit strategisch project.

## 4. Bestaande ruimtelijk juridische toestand

### 4.1. Plannen van aanleg

#### 4.1.1. Kleinstedelijk Gebied Halle (Provinciaal RUP)

Het Provinciaal Ruimtelijke Uitvoeringsplan voor het kleinstedelijk gebied Halle werd goedgekeurd door de Vlaams Minister voor omgeving op 28 september 2016.

Dé uitdagingen voor het stedelijk gebied Halle zijn:

- de resterende kwaliteiten vrijwaren en werk maken van een kwaliteitsverbetering
- de rol als kleinstedelijk centrum handhaven.

In het stedelijk gebied Halle wordt prioriteit gegeven aan een kwaliteitsbeleid, veeleer dan een louter kwantitatief aanbodbeleid. Door te werken aan de herkenbaarheid van Halle met een eigen identiteit, aan de aantrekkelijkheid en aan het goed functioneren, blijft het kleinstedelijk gebied ook in de toekomst aantrekkelijk om te wonen, te werken, en te bezoeken.

De uitgangsvisie voor het kleinstedelijk gebied Halle kan worden samengevat in volgende aspecten: een stad in de open ruimte, bereikbaar en leefbaar en een divers en samenhangend stedelijk gebied.

#### Halle, een stad in de open ruimte

De open ruimte structuren rond Halle zijn een belangrijk onderdeel van de identiteit: het Pajottenland, het land van Dworp en de Zenne. Ze zijn ook belangrijk voor het woonklimaat in de stad en voor Halle als toeristisch-recreatief centrum.

Deze open ruimte structuren moeten gevrijwaard blijven van verstedelijking. Stad en open ruimte moet zoveel mogelijk in contact met elkaar worden gebracht. Stedelijke ontwikkeling gebeurt prioritair door verdichting binnen het bestaande weefsel en het optimaal benutten van beschikbare voorraden.

Hiermee wordt afgestapt van het compacte stadsmodel als absolute premisse. Alhoewel nabijheid een belangrijke randvoorwaarde is voor wonen, handel, diensten en voorzieningen, kunnen selectief een aantal andere ontwikkelingen op plekken worden voorzien waar de wisselwerking met gelijkaardige stedelijke functies groot is en de impact op de open ruimte - zowel wat betreft het functioneren van de open ruimte functies als het belang van de open ruimte voor de stedelijke identiteit en het stedelijk functioneren - minder groot is.

#### Halle bereikbaar en leefbaar

De bereikbaarheid en verkeersleefbaarheid in Halle zijn problematisch. Daarom moet gewerkt worden aan een betere, indien nodig een aangepaste, verkeersstructuur én een doorgedreven locatiebeleid worden gevoerd.

In de toekomstige ontwikkeling van Halle wordt het STOP-principe gehanteerd. Stimuleren van het gebruik van alternatieven voor het wegverkeer, is een manier om de verkeersdruk en – leefbaarheid (met inbegrip van de verkeersveiligheid) in Halle te verbeteren.

Nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen op plekken die goed bereikbaar zijn met alternatieven voor de auto (te voet, fiets, openbaar vervoer). Bestaande sterk verkeersgenererende stedelijke functies worden desgevallend beter bereikbaar gemaakt met de fiets en/of het openbaar vervoer. Ook nabijheid van stedelijke functies onderling (wonen – centrum, werken – centrum, grootschalige – kleinschalige handel...) versterkt het stedelijk functioneren en beperkt het aantal autoverplaatsingen. Een goede bereikbaarheid van grootschalige stedelijke functies en bedrijvenszones via de weg zal nodig blijven, maar dit kan niet ten koste gaan van de

verkeersleefbaarheid, de doorstroming van het openbaar vervoer en de verkeersveiligheid op belangrijke fietsassen. Daar moet rekening mee worden gehouden bij het aanduiden van plekken voor nieuwe ontwikkelingen.

### **Halle, een divers en samenhangend stedelijk gebied**

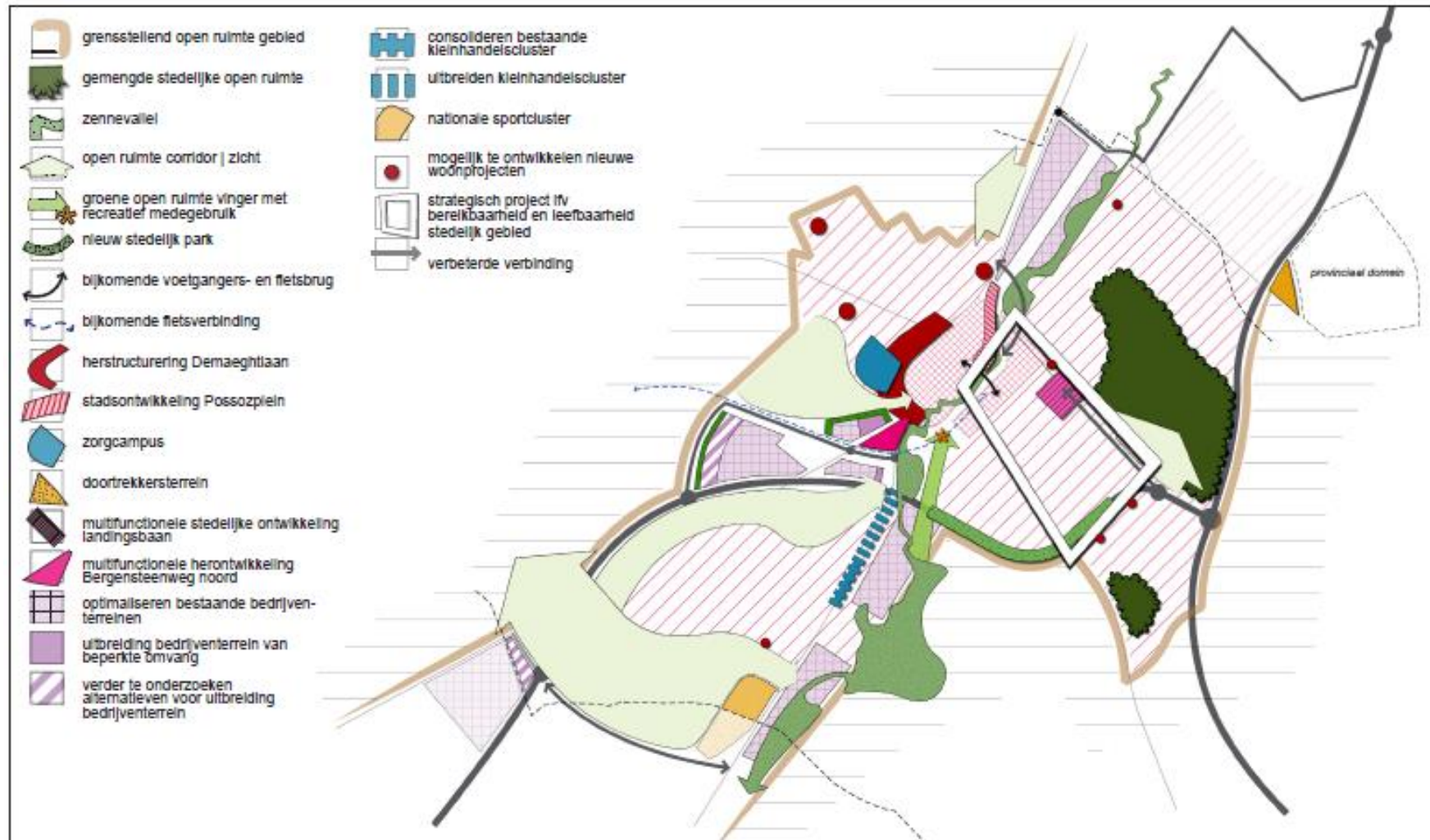
De opeenvolgende ontwikkelingen in Halle hebben geleid tot een lappendeken van verschillende buurten en zones in het stedelijk gebied. Ze hebben elk eigen kenmerken,

kwaliteiten en potenties. De onderlinge samenhang is echter niet groot.

Het ruimtelijk beleid streeft naar het behoud en versterking van de eigen kwaliteiten van elk van de onderdelen van de stad. Nieuwe ontwikkelingen moeten zich met zorg inpassen in hun omgeving. De ruimtelijke samenhang van het stedelijk wordt verbeterd door wat nu barrières en ingesloten 'restruimtes' zijn om te vormen tot ruimten die zowel functioneel als visueel verbindingen leggen in het stedelijk weefsel.

# gewenste ruimtelijke structuur

provincie vlaams brabant - afbakening stedelijk gebied halle



OMGEVING - februari 2013 - 1000401\_PL\_013-A4

### Stedelijk gebied: begrip met een beleidsmatige inhoud

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen staat het streven naar openheid én stedelijkheid voorop. Dit streven wordt uitgedrukt in de metafoor “Vlaanderen: open en stedelijk”. Beleidsmatig wordt dit vertaald in het voeren van een specifiek beleid voor het stedelijk gebied en het buitengebied.

Het stedelijk gebiedbeleid wordt gevoerd in de stedelijke gebieden. Dit zijn gebieden waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen de verschillende maatschappelijke activiteiten (wonen, werken, recreëren, ...), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te concentreren. Het specifiek stedelijk beleid wil activiteiten in deze gebieden concentreren en stimuleren. Het beleid is erop gericht de toekomstige groei van deze maatschappelijke activiteiten prioritair in deze gebieden op te vangen.

Het specifiek beleid voor het buitengebied is gericht op het concentreren van wonen en werken in de kernen van het buitengebied en het maximaal vrijwaren van de open ruimte voor de structuurbepalende functies natuur, bos en landbouw.

Beide beleidsvormen zijn complementair en gaan uit van het ruimtelijke principe van de gedeconcentreerde bundeling. Om ze ruimtelijk te kunnen situeren, moeten de betreffende gebieden worden afgebakend. De ruimtelijk-functionele afbakening van het stedelijk gebied is noodzakelijk om te bepalen welke delen nu effectief tot het stedelijk gebied behoren en dus waar groei, concentratie en verdichting wenselijk is. Zo kan het stedelijk gebiedbeleid ook ruimtelijk worden gesitueerd. De afbakening moet toelaten binnen de grens van het stedelijk gebied een aanbodbeleid te voeren en de kwantitatieve taakstellingen inzake woningbouw, bedrijventerreinen en andere maatschappelijke activiteiten op te vangen.

Door de afbakening van het stedelijk gebied ontstaat een kader voor het voeren van een gericht stedelijk beleid en ontstaan mogelijkheden om:

- stimulansen te genereren via bijvoorbeeld strategische projecten in het kader van de afbakening zodat onderbenutte en verwaarloosde plekken opnieuw gebruikt worden
- een hoger en kwaliteitsvoller aanbod aan openbaar vervoer uit te bouwen en de grotere spreiding in het buitengebied niet te realiseren- een grotere verscheidenheid en een hogere kwaliteit van voorzieningen aan te bieden
- verschillende en vernieuwende types van woningen te ontwikkelen die gericht zijn op de wijzigende gezinstypes
- financiële stimuli te koppelen aan het wonen in het stedelijk gebied en in elk geval de kosten voor verplaatsingen vanuit de woning in te perken, bijvoorbeeld door het hoog aanbod aan allerhande voorzieningen
- groene ruimtes, bossen en ruimte voor recreatie in en rond het stedelijk gebied (parken, stadsbossen, stukken natuureservaat enz.) te vrijwaren en uit te bouwen
- een evenwichtige concentratie van wonen en werken te ontwikkelen.

Er is niet alleen een duidelijk verschil in ruimtelijk beleid tussen het buitengebied en de stedelijke gebieden. Ook binnen een stedelijk gebied is er ruimte voor variatie. Verschillende deelgebieden binnen eenzelfde stedelijk gebied kunnen eigen ontwikkelingen kennen. De verschillende kernen en woonomgevingen in een stedelijk gebied moeten bijvoorbeeld hun eigen identiteit behouden. Dit kan betekenen dat niet overal dezelfde dichtheid van woningen zal worden aangehouden.

Op basis van hun stedelijke structuur is het beleidsmatig onderscheid gemaakt tussen grootstedelijke, regionaalstedelijke en kleinstedelijke gebieden. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Halle geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De kleinstedelijke gebieden hebben vandaag nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend stedelijk voorzieningenapparaat. Het ruimtelijk beleid is erop gericht de stedelijke kern en het stedelijk functioneren te consolideren en te versterken.



### Afbakeningslijn Kleinstedelijk Gebied

De gebieden binnen de afbakeningslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Halle.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

Binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Halle dient een stedelijk gebied beleid gevoerd te worden. Dit betekent onder meer een pro-actief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners en bedrijven op schaal van de stad Halle en gericht op het versterken van de stedelijke kern Halle in zijn omgeving.

Het voeren van een stedelijk gebied beleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen en werken aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt.

Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan). Door de ligging binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Halle kan ook de impact van de aanvraag op het realiseren van het stedelijk gebied beleid afgewogen worden. Het betreft hier kwalitatieve criteria die nagaan of de aanvraag de aantrekkelijkheid van de stad als woon- en werkmilieu aantast (negatief criterium) of juist stimuleert (positief criterium).

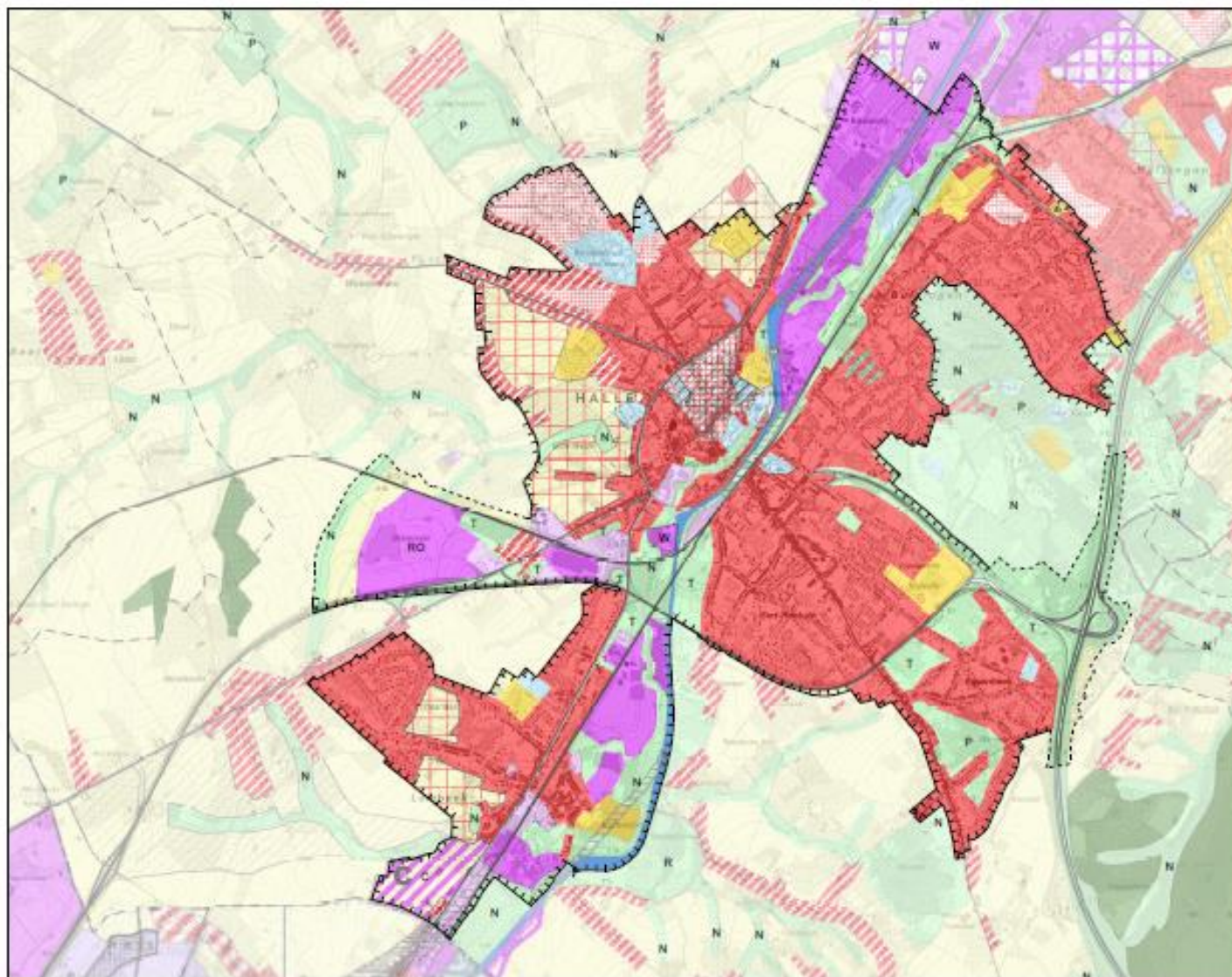
### Afbakening: meer dan een lijn

De afbakening van het kleinstedelijk gebied is er op gericht om binnen de aangeduide afbakeningslijn stedelijk activiteiten te stimuleren ten einde een trendbreuk te realiseren in de verdere suburbanisatie van het buitengebied. Het betreft in eerste instantie belangrijke ontwikkelingen op het vlak van huisvesting en bedrijvigheid, maar daarnaast dient er ook voldoende ruimte te worden gereserveerd voor andere hoogdynamische activiteiten die de aantrekkelijkheid van de steden kunnen verhogen.

De afbakeningslijn is daarbij geen doel op zich maar een hulpmiddel om dit stedelijkgebiedbeleid te realiseren. Binnen de lijn van het afgebakende stedelijke gebied dient een actief beleid gevoerd te worden gericht op het verhogen van de aantrekkingskracht van dit stedelijk gebied voor wonen, werken, recreëren of met andere woorden het realiseren van een naar hedendaagse normen aangenaam woon- en werkklimaat. Dit is niet alleen een kwestie van ruimtelijke aspecten maar kan ook doorwerking vinden in bijvoorbeeld het verhogen van een bepaald toeristisch-recreatief potentieel, het verbeteren van het cultuuraanbod of het voeren van een stedelijk marketingbeleid. De afbakening van het kleinstedelijk gebied is dan ook in de eerste plaats een hulpmiddel om deze doelstellingen te bereiken en niet zo zeer een doel op zich.

**Het voorgenomen plan zet in op een verdere differentiatie binnen de woongebieden van het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied omvat immers niet alleen de woongebieden maar ook de regionale bedrijvzones en belangrijk ontsluitingsinfrastructuren voor het stedelijk gebied. De afbakeningslijn omvat daarom ook de kernen van Buizingen, Essenbeek en Lembeek die gelegen zijn op de overgang tussen stad en buitengebied. Deze ruimtelijk samenhangende gehelen vragen een specifiek dichtheidsbeheer binnen het geheel van het stedelijke gebied. De kernen hebben een nog sterk landelijk karakter en verschillen sterk van de bouwtypologie in het centrum van Halle. De afbakening van deze kernen maakt een gedifferentieerd beleid inzake dichtheid en typologie mogelijk binnen het kleinstedelijk gebied.**

-  situering afbakeningslijn kleinstedelijk gebied
-  situering voorlopige afbakeningslijn kleinstedelijk gebied
-  gemeentegrens Halle
-  woongebieden
-  woongebieden met cultureel-historische en/of esthetische waarde
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonpark
-  woonuitbreidingsgebieden
-  reservegebieden voor woonwijken; grondkleur groengebied
-  reservegebieden voor woonwijken; grondkleur agrarisch gebied
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut en cultureel-historische en/of esthetische waarde
-  recreatiegebieden
-  gebieden voor verblijfrecreatie
-  parkgebieden
-  bufferzones
-  groengebieden
-  natuurgebieden
-  natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten
-  bosgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  regionaal bedrijventerein met openbaar karakter
-  gebied voor watergebonden bedrijven
-  reservegebieden voor industriële uitbreiding (industriële+ ambachtelijk); grondkleur landelijk gebied
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  ontginningsgebieden; grondkleur agrarisch gebied
-  stortgebieden (huishoud- en niet-giftige stoffen); grondkleur agrarisch gebied
-  bestaande waterwegen



bron: gemeenteplan 01-01-2002 AGIV, plannet de secteurs om.walbroek.be

OMGEVING - Jul 2013 - 10004\_S2\_PC\_012\_003

#### 4.1.2. Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (Gewestelijk RUP VSGB)

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen bepaalt dat delen van de gemeenten Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Kraainem, Linkebeek, Machelen, Sint-Genesius-Rode, Sint-Pieters-Leeuw, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem en Zaventem tot het VSGB kunnen behoren.

Met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen selecteert de Vlaamse overheid het VSGB en kent het een gebiedsspecifiek ontwikkelingsperspectief toe. Dit gaat uit van een voorzichtiger beleid dan in de stedelijke gebieden. In grote lijnen komt het erop neer dat het behoud van de open ruimte in al haar diversiteit een cruciaal element is en als afwegingskader dient voor het zoeken naar locaties voor de inplanting van mogelijk nieuwe 'hardere' functies zoals bedrijventerreinen, woonwijken, grootschalige detailhandel. Het behalen van kwantitatieve 'taakstellingen' op vlak van bijkomend aantal woningen, hectaren bedrijventerreinen is niet het uitgangspunt. Nieuwe ruimtelijke aanspraken mogelijk zijn op voorwaarde dat zij het open ruimte netwerk niet aantasten en goed ontsloten zijn met het openbaar vervoer. Bij het uitwerken van de gewenste ruimtelijke structuur vormen deze twee invalshoeken dan ook de basis voor de afweging.

Het VSGB is een erg complex gebied met verschillende deelruimten die een eigen karakter en een eigen ruimtelijke structuur hebben opgebouwd. Het erkennen van en inspelen op deze diversiteit is een eerste uitgangspunt. Er moet rekening worden gehouden met de eigenheid van de betrokken gemeenten en kernen.

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten rekening houden met de draagkracht van de omgeving. Dit betekent dat veel aandacht moet gaan naar het behouden of creëren van een leefbare omgeving waarbij beperking van milieuoverlast, kwalitatief ingerichte publieke ruimten, goede bereikbaarheid, voldoende uitrustingselementen voor de bewoners mee in het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief worden geïntegreerd.

Locaties voor bijkomende woningen of bedrijven moeten optimaal aansluiten op het openbaar vervoer. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer en/of de verbetering van de ontsluiting zijn inherente randvoorwaarden bij verdere ontwikkelingen. Bijkomende wegeninfrastructuren die automobilititeit genereren, worden niet voorzien. Enkel voor de ontsluiting van een beperkt aantal problematisch bereikbare locaties kan de aansluiting op het hoofdwegennet worden verbeterd. Het behouden en het versterken van de verkeersleefbaarheid in het VSGB zijn primordiaal.

Het is duidelijk dat het Vlaamse beleid voor het VSGB niet het 'volbouwen' van het gebied beoogt. Er gaat in de eerste plaats aandacht uit naar een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van het gebied veeleer dan naar kwantitatieve doelstellingen. Dit impliceert dat in het overlegproces de reconversie en hergebruik van verwaarloosde, oude of reeds bestemde terreinen hoog op de agenda staan. Een kwalitatieve insteek betekent ook dat kan worden nagedacht over selectieve verdichting, zorgvuldige verweving in de bestaande ruimtelijke structuur met respect voor de eigenheid van het gebied. Daarnaast zal een kwalitatieve ontwikkeling van het VSGB rekening houden met het belang en de waarde van de open ruimte (zie behoud groene gordel). De diversiteit in het VSGB is een uitgangspunt. Er moet rekening worden gehouden met de eigenheid van de betrokken gemeenten en kernen.

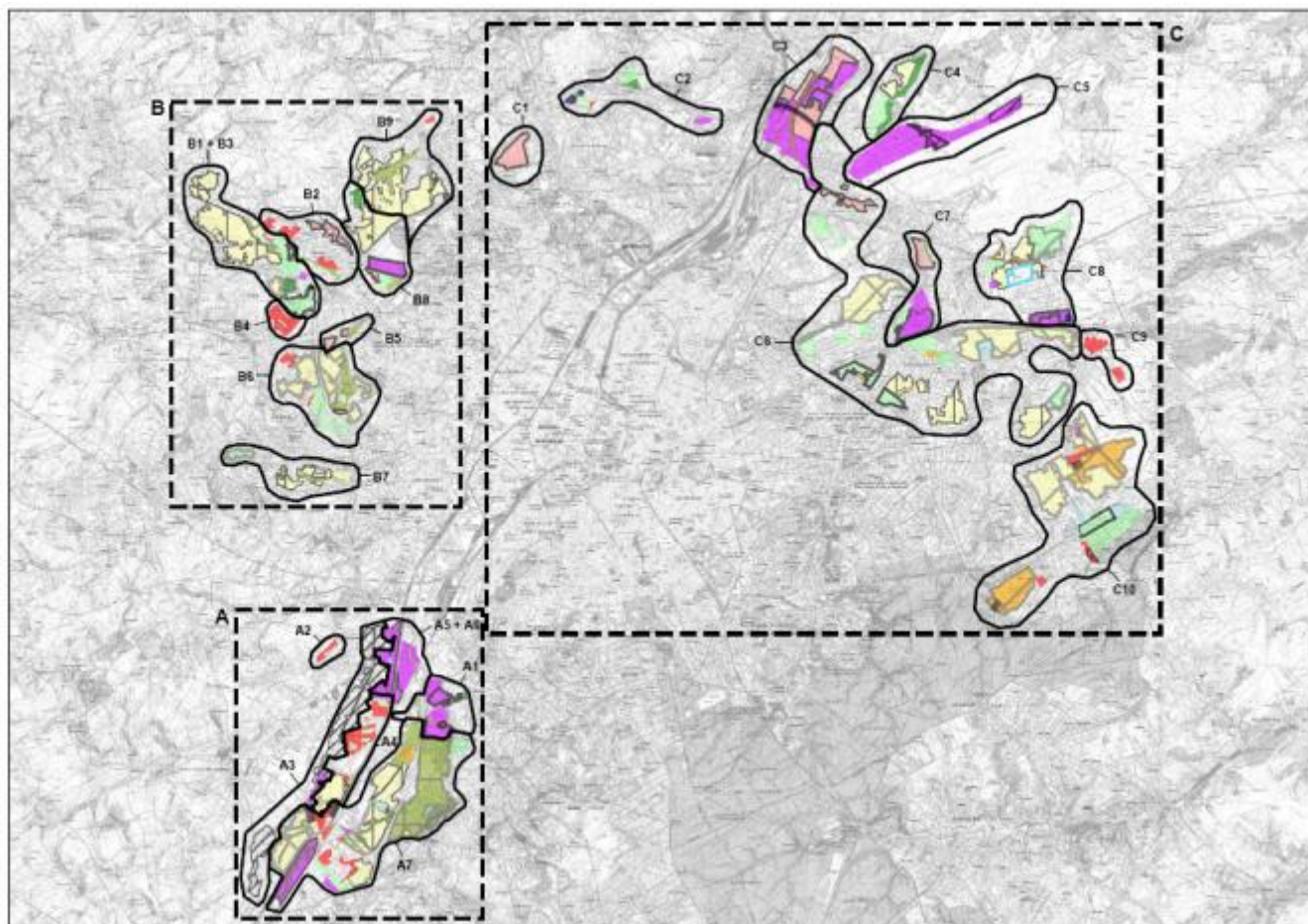
Een gedifferentieerde aanpak van de potenties in het VSGB is aangewezen. Gelet op de complexiteit en de diversiteit van het plangebied en de veelheid aan claims en ruimtelijke randvoorwaarden ligt de focus daarbij op een selectieve ontwikkeling van functies en gebieden en op de kwaliteit en intensiteit veeleer dan op de kwantiteit van de ontwikkelingen.

De kwantitatieve groeimogelijkheden in het VSGB zijn beperkt. Dat betekent dat selectiviteit moet worden nagestreefd in de aan te trekken functies. Deze moeten ruimtelijk hoogwaardig zijn en ook een meerwaarde inhouden voor het VSGB. In de eerste plaats moet daarom worden ingespeeld op de vraag naar voldoende woonkwaliteit, naar kwalitatieve open ruimte en een voldoende hoge bereikbaarheid. Er moet worden vertrokken van de eigen potenties van het gebied om de leefbaarheid ervan veilig te stellen. Inzake economische ontwikkeling vormen activiteiten met hoge toegevoegde waarde de eerste doelgroep. Hierbij wenst de Vlaamse

overheid de invloeden die uitgaan van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maximaal op een positieve manier aan te wenden. De eigenheid van het VSGB moet worden bewaard volgens het niet-afwentelingsprincipe.

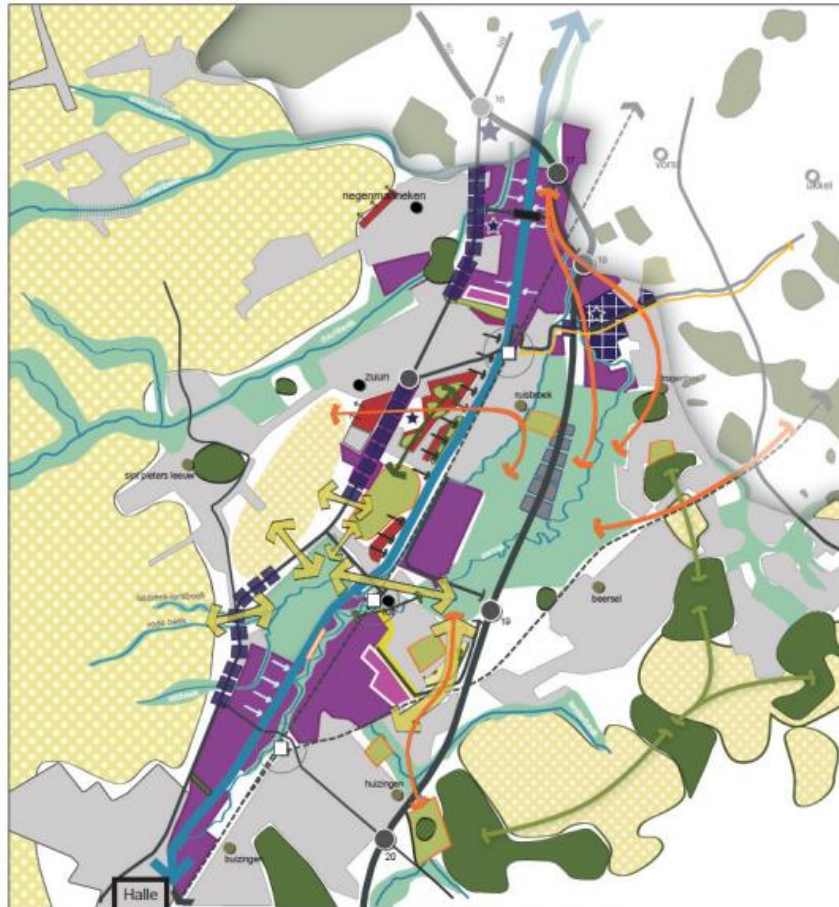
Het invullen van de behoefte aan bijkomende woningen heeft een kwalitatief uitgangspunt. Er wordt niet uitgegaan van een kwantitatieve taakstelling maar van de potenties tot kwalitatieve woonontwikkeling.

Het behoud van de eigenheid van de verschillende woonkernen in het Vlaams strategisch gebied is een uitgangspunt. Vandaar dat voorzichtig moet worden omgesprongen met het aansnijden van nieuwe bouwgronden. Prioriteit gaat naar kernversterkende projecten zoals het uitwerken van reconversieprojecten in het woonweefsel (omvormen van verlaten gebouwen of braakliggende terreinen tot kwalitatieve woonprojecten), het verdichten van de centra door de mogelijkheid te bieden om selectief het aantal bouwlagen te verhogen, het versterken van de kernen door het aansnijden van goed gelegen nog niet ontwikkelde woongebieden. 'Goed gelegen' betekent dat deze gebieden geen onderdeel uitmaken van het open ruimte netwerk, goed ontsloten zijn door het openbaar vervoer en bij voorkeur aansluiten bij de bestaande kernen. Belangrijk is dat bij de ontwikkeling van nieuwe woongelegenheden aandacht gaat naar een doelgroepenbeleid. De uitdaging bestaat erin om via allerlei instrumenten te pogen om een evenwichtig en sociaal verantwoord huisvestingsbeleid te voeren voor het gebied.



In het VSGB worden drie zones gedefinieerd waar functies in de bestaande toestand geconcentreerd voorkomen: met name het ruime Zaventemse in het noordoosten en de omgeving van Zellik - GrootBijgaarden en **de zuidelijke kanaalzone** in respectievelijk het noord- en het zuidwesten. Ontwikkelingen van wonen, economische activiteiten en andere functies gebeuren bij voorkeur in deze gebieden.

#### 4.1.2.1. Zuidelijke kanaalzone



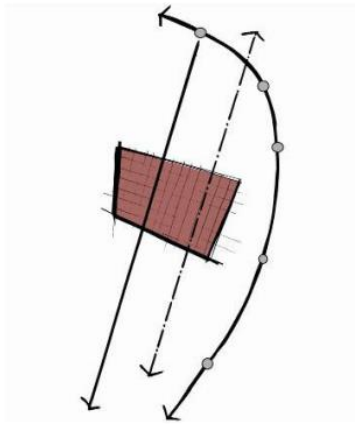
kaart 1: gewenste ruimtelijke structuur voor de zuidelijke kanaalzone

In de zuidelijke kanaalzone is het Zeekanaal structurerend voor een diversiteit aan ontwikkelingen met onder meer wonen langs het kanaal, reconversie en herstructurering van bedrijventerreinen. Deze maken optimaal gebruik van de waterweg als functioneel vervoermiddel, open ruimte kwaliteit of drager van recreatie. Aanvullend op een optimaler gebruik van het kanaal worden ook de overige vervoermodi opgewaardeerd wat resulteert in drie multimodale polen. In het noorden is dit het station van Ruisbroek en in het zuiden gaat het om de stations van Lot en Huizingen. Ook in de zuidelijke kanaalzone ontstaat een koppeling van gemengde programma's met de multimodale knooppunten. Deze ontwikkelingen richten zich voornamelijk op het versterken van het woonmilieu in het kanaallandschap. Tenslotte krijgt de economische structuur binnen de kanaalzone via een verbeterde ontsluiting een kwaliteitsimpuls wat het proces van reconversie en herstructurering van bedrijventerreinen moet aanwakkeren.

De deelruimte 'zuidelijke kanaalzone' ten zuidwesten van het Brussels hoofdstedelijk gewest vormt een verstedelijkte uitloper in de richting van Halle. Zij heeft sterke relaties met de geïndustrialiseerde gebieden binnen het Brussels hoofdstedelijk gewest, meer bepaald in Vorst en Anderlecht. Het wordt gestructureerd door een aantal infrastructuren. Het kanaal Brussel - Charleroi is de belangrijkste drager van deze deelruimte. N6 en R0 vormen min of meer de begrenzingen.

In zijn totaliteit heeft het gebied een sterk verweven karakter met een opeenvolging van open ruimten in het Pajottenland met de Zuun- en Zennevallei met meersen en zijbeken, woonkernen zoals Lot en Ruisbroek langs en in de Zennevallei, parallelle woonlinten met verdichtingen ter hoogte van Negenmanneken en Zuun, uitlopers van het bebouwd perifeer landschap met Buizingen, Huizingen en Beersel, bedrijventerreinen en infrastructuren. De Zennevallei vormt een sterke reliëfgrens. De economische structuur wordt gekenmerkt door gefragmenteerde industriële en logistieke ontwikkelingen met een sterkere concentratie naar het Brussels hoofdstedelijk gewest toe. Daarnaast komen kleinhandelsactiviteiten voor langs N6, langs Alsebergsesteenweg en ter hoogte van Verlengde Stallestraat in Drogenbos. Deze laatste heeft veeleer een grootschalig karakter.

De rivier- en beekvalleien van de Zenne en de beemden zijn sterk in het landschap herkenbaar. Verder is er sprake van landschappelijk dominante bos- en natuurgebieden aan de randen van de deelruimte, meer bepaald in het westen ter hoogte van Lot en Sint-Pieters-Leeuw en in het zuiden ter hoogte van Beersel en Huizingen. Ook de grondgebonden landbouw speelt een rol in de open ruimte structuur. Dit geldt voor de aaneengesloten open ruimte gebieden ten westen van N6 en de meer ingesloten open ruimte gebieden ten zuiden van de Zenne ter hoogte van Beersel, Huizingen en Buizingen.



Het centrale ruimtelijk concept inzake wonen binnen de zuidelijke kanaalzone gaat uit van een centraal te versterken verstedelijkte wooncluster tussen de twee economisch ingevulde koppen van de kanaalzone. De kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Lot vormen samen een centraal woongebied dat zich langs beide zijden van het kanaal positioneert. Het bestendigen, versterken en opwaarderen van deze woonbuurt vormen een belangrijk concept voor de zuidelijke kanaalzone. Het inzetten van nieuwe typologieën die een duidelijk ruimtelijke band bezitten met het kanaal en de open ruimte structuur, vormt de algemene kwaliteitsimpuls voor het volledig stedelijk woonfragment.

Het versterken van het aanbod wonen met nieuwe ontwikkelingen bestaat uit een uiteenlopende waaier van acties en gebiedsgerichte projecten. Er worden daarbij in het VSGB vier verschillende types onderscheiden:

- **het versterken van de bestaande woonkernen,**
- het omvormen van oude industriële sites tot nieuwe woonplekken,
- het wonen aan het water,
- het wonen aan de open ruimte.

#### 4.1.2.2. Versterken van bestaande woonkernen

Naast het aanbod aan nieuwe woonsites blijft het versterken van de bestaande kernen een bijzonder en prioritair aandachtspunt binnen het VSGB. Binnen het duurzaam omgaan met de nog resterende open ruimte vormt dit een prioritaire actie inzake wonen. Het bestaand weefsel kan op diverse manieren worden versterkt: selectieve verhoging van het aantal toelaatbare bouwlagen en puntsgewijze verdichting van nog on- of onderbenutte ingesloten open ruimten. Binnen de zuidelijke kanaalzone ligt de grootste uitdaging in de kernen van Drogenbos, Ruisbroek, Zuun, Negenmanneke en Lot. Binnen deze kernen kan via gebiedsgerichte ingrepen (bijvoorbeeld verdichten van de stationsomgevingen) en via puntsgewijze ontwikkelingen de woonfunctie worden versterkt. Op deze manier verkrijgen deze kernen een grotere herkenbare identiteit.

#### 4.1.2.3. Relatie met de regeling voor bouwlagen

De Vlaamse Regering wenst binnen het VSGB op selectieve en kwalitatieve wijze bijkomende mogelijkheden voor verdichting te creëren, ondermeer door een actualisatie van de regeling voor de bouwlagen in de Vlaamse rand. Op Vlaamse niveau werd in dat verband in 2012 omzendbrief RO/2012/01 inzake 'Verhoging van het aantal bouwlagen in de niet-herbestemde woongebieden binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' uitgevaardigd.

Het huidige gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat bepalingen omtrent de beperking van het aantal "woonlagen", weergegeven in artikel 8 van de bijhorende voorschriften. Dit gewestplan is van kracht voor de meeste gemeenten behorend tot het VSGB. Alleen de gemeente Tervuren is niet onderworpen aan deze regelgeving vermits ze deel uit maakt van het gewestplan Leuven. Als gevolg van een bouwverordening uit 1975 van de randfederatie Halle is bijkomend ook een beperking van het aantal bouwlagen van kracht in de gemeenten Linkebeek, Beersel, Drogenbos, Sint-Genesius- Provincie Vlaams-Brabant - Gemeente Asse, Beersel, Dilbeek, Drogenbos, Grimbergen, Halle, Kraainem, Machelen, Sint-Pieters-Leeuw, Steenokkerzeel, Tervuren, Vilvoorde, Wemmel, Wezembeek-Oppem, Zaventem, Zemst, Rode, Dworp en Halle. De beperking gaat uit van maximaal twee bouwlagen als regel, behoudens op een kaart aangeduide zones waar meer bouwlagen mogelijk zouden zijn.

In de beslissing van 20 februari 2009 oordeelde de Vlaamse Regering dat een eventuele verhoging van het aantal bouwlagen binnen het VSGB slechts kan plaatsvinden na een planinitiatief (ruimtelijk uitvoeringsplan) van de gemeentelijke overheid. De bepalingen van het gewestplan (en in voorkomend geval van bijzondere plannen van aanleg) blijven sowieso van kracht bij de vergunningverlening, tot ze (gebiedsgewijs) vervangen worden door andere verordenende initiatieven. De Vlaamse

overheid wenst daarbij de volle bevoegdheid inzake de bouwlagen op gemeentelijk niveau te houden. Een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan kan voor een bepaald gebied de voorschriften van het gewestplan (inclusief de woonlagenregeling) vervangen, conform artikel 7.4.5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Binnen het VSGB blijft dus de mogelijkheid bestaan dat de gemeenten de opties voor deze woongebieden verder verfijnen via de opmaak van een gemeentelijk RUP.

Inzake de verordening van de randfederatie zijn, na afschaffing van de randfederaties in 1977 en het regelen van de overdracht van de bevoegdheden, taken en opdrachten van deze federaties naar de gemeenten, de respectievelijke gemeenteraden bevoegd om deze verordening desgewenst op te heffen, te vervangen of te wijzigen.

Het GRUP VSGB hanteert een eigen definitie van de “niveaus” in functie en in termen van “bouwlagen” en legt daarover eigen voorschriften op.

De Vlaamse Regering heeft op 16 december 2011 het GRUP VSGB definitief vastgesteld. Dit plan is van kracht sinds 16 februari 2012. Voor alle gebieden die via het GRUP VSGB de bestemming woongebied hebben gekregen, geldt dat er in de stedenbouwkundige voorschriften van het GRUP VSGB bepalingen zijn opgenomen over de bouwlagenbeperking. Daarbij werden de volgende principes gehanteerd:

- Voor alle woongebieden opgenomen in het GRUP VSGB wordt als standaard twee bouwlagen voorzien.
- Wanneer er een dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een derde bouwlaag worden gerealiseerd, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.
- In enkele specifieke gevallen worden meer bouwlagen toegelaten op basis van de ruimtelijke kenmerken van de locatie in kwestie.
- Voor de provincie en de gemeenten binnen het GRUP VSGB is voorzien dat zij het toegelaten aantal bouwlagen zoals voorzien in het GRUP kunnen wijzigen door de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan tot een maximum van vijf bouwlagen. Dat kan door de opmaak van een gemeentelijk of provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegestaan.

Een bouwlaag wordt volgens het GRUP VSGB gedefinieerd als: “een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50 m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.” Een woonlaag wordt niet gedefinieerd in het GRUP VSGB.

**Het voorgenomen plan bouwt voort op de visie-elementen vanuit het VSGB voor de zuidelijke kanaalzone. De bepalingen inzake bouwlagen worden maximaal afgestemd op diegenen die werden uitgewerkt binnen het VSGB voor de nieuwe woonzonerings binnen het VSGB.**

#### 4.1.3. Specifieke Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringplannen

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ondergeschikt aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van voorliggend RUP niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van voorliggend RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van voorliggend RUP gevolgd moeten worden.



Binnen de planperimeter zijn meerdere provinciale ruimtelijk uitvoeringplannen van kracht

- PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle - cluster afbakeninglijn' - definitieve vaststelling
- PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle - cluster A8' - definitieve vaststelling
- PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle - cluster binnenstad' - definitieve vaststelling
- PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Halle - cluster N6-N7' - definitieve vaststelling
- PRUP 'Lembeek Noord'
- PRUP 'bvba Dehandschutter te Lembeek'
- PRUP 'nv Colruyt' te Halle
- PRUP 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterrein - fase 2 – deel 1'
- PRUP 'Terrein voor openlucht recreatieve verblijven - Camping Beersel'

**Het planvoornemen brengt geen wijzigingen aan op deze plannen.**

#### 4.1.4. Gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringplannen

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ondergeschikt aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van voorliggend RUP niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van voorliggend RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van voorliggend RUP gevolgd moeten worden.

Binnen het plangebied van het voorgenomen plan zijn meerder gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringplannen van kracht:

- RUP Lembeek Dorp herziening 1, Halle
- RUP De Bres, Halle
- RUP Zonevreemde woningen, Halle
- RUP Wilgenveld, Halle
- RUP Grote Weide herziening 2, Halle
- RUP Parklaan-Zenne-Vondel, Halle
- RUP Nederhem, Halle
- RUP Pacha, Halle
- RUP Kruisveld, Halle
- RUP Zonevreemde woningen, Beersel
- RUP Camping Beersel, Beersel
- RUP Herstructureren en optimaliseren, Beersel
- RUP Hof ter Els, Beersel
- RUP Kerk en pastorie Lot, Beersel
- RUP 't Hoekske, Beersel
- RUP Vroenenbos, Beersel

- RUP Zonevremde woningen, Sint-Pieters-Leeuw
- RUP Open Ruimte, Sint-Pieters, Leeuw
- RUP Sint-Pieters-Leeuw Centrum
- RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem

Het planvoornemen brengt geen wijzigingen aan op deze plannen.

Het RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem, beiden te Sint-Pieters-Leeuw, zijn specifiek relevant binnen het planvoornemen.

Het RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem wordt met het voorgenomen plan beperkt gewijzigd om de voorschriften af te stemmen op de voorschriften van het voorgenomen plan. Het gemeentelijk RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem sluit de creatie van bijkomende woonkavels uit binnen de plancontour. Buiten dit RUP, en dus ook in andere woongebieden buiten de kernen, is de creatie van bijkomende woonkavels wel nog toegestaan. Dit heeft een ongelijke behandeling tot gevolg die niet verantwoord kan worden vanuit een verschillende ruimtelijke feitelijkheid. Om te kunnen komen tot een coherent kader dat alle woongebieden binnen voorliggende RUP worden daarom, op vraag van de gemeente, de specifieke voorschriften van dit gemeentelijk RUP opgeheven. De gemeente kan dan gelijke regels opleggen inzake de creatie van bijkomende woonkavels in alle woongebieden buiten de afgebakende kernen via een gemeentelijke verordening.

#### 4.1.5. Gemeentelijke Bijzondere Plannen van Aanleg

In het plangebied zijn geen APA's van kracht.

De bepalingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan zijn ondergeschikt aan deze uit andere provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, de gewestelijke en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) en bijzondere plannen van aanleg (BPA's) of verkavelingen.

In gebieden waar een RUP, een BPA of verkavelingsvoorschriften van kracht zijn worden dus de eventueel strijdige bepalingen van voorliggend RUP niet toegepast. Voor een vergunningsaanvraag betekent dit dat de regels van andere RUP's of BPA's voorrang hebben op deze van voorliggend RUP en dat alleen voor de onderwerpen die niet door andere RUP's of BPA's worden geregeld de regels van voorliggend RUP gevolgd moeten worden.

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Halle:

- BPA JNP Printing, Halle
- BPA Lembeek-Zuid, Halle
- BPA Lembeek Dorp, Halle
- BPA Lembeek Noord, Halle
- BPA Kasteeldomein Lembeek, Halle
- BPA KFC Avenir Lembeek, Halle
- BPA Prinsenbos, Halle
- BPA Dassenveld, Halle
- BPA Dassenveld, gedeeltelijke herziening 1 & 2, Halle

- BPA Wilgenveld, Halle
- BPA Dynastiewijk, Halle
- BPA Druco, Halle
- BPA Wolvendries, Halle
- BPA De Lamp, Halle
- BPA Pacha, Halle
- BPA Recreatiezone De Bres, Halle
- BPA De Bres, Halle
- BPA PCB/Vandenpeereboomstraat, Halle
- BPA 't Parkske, Halle
- BPA Nachtegaallaan, Halle
- BPA Informa, Halle
- BPA Kruisveld, Halle
- BPA Roggemanskaai, Halle
- BPA Stroppen, Halle
- BPA Kindersana, Halle
- BPA Windmoleken, Halle

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Beersel:

- BPA Centrum uitbreiding, Beersel
- BPA Industriezone Heideveld - De Gijsleer, Beersel
- BPA Blokkbos, Beersel
- BPA A. Denystraat (Lot) , Beersel
- BPA Industriezone-Laekebeek, Beersel
- BPA Grote Kapel, Beersel
- BPA Grootveld, Beersel
- BPA Waterpoel (volledige herziening), Beersel
- BPA Waterpoel gedeeltelijk herziening 3, Beersel
- BPA Sportplein en omgeving (Alseberg) , Beersel
- BPA Sportplein, Beersel
- BPA Sportplein deel A, Beersel
- BPA Sportplein deel B, Beersel
- BPA Elsemheide, Beersel
- BPA Molenbroek (Dworp) , Beersel
- BPA Over De Vaart - Lotbeek (Lot), Beersel
- BPA Bloemenhof, Beersel
- BPA Hess-de-Lilez, Beersel

- BPA Kerkeveld, Beersel
- BPA Onze-Lieve-Vrouw, Beersel
- BPA Smis, Beersel
- BPA Ten Broek, Beersel
- BPA Uwenberg, Beersel
- BPA De Dekt, Beersel
- BPA Wolfabriek, Beersel

Volgende BPA's zijn van kracht op het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw:

- BPA Van Cauwelaert, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Sint-Pieters-Leeuw centrum, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Impeleer, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Brucom-Zenneveld, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Zenneveld – Kleine Kolder, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Brucom, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Smis, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Laekelinde, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Langveld, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Woutersstraat, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Brouwerij Lindemans, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Gemeenteplein, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Rattendaal, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA De Wandeling, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Laekbeeklaan, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Molens van Ruisbroek, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Ruisbroek Centrum, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Vorstsesteenweg-Humaniteitslaan, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Dorent, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Steenweg op Groot-Bijgaarden (Ruisbroek) , Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Wilderveld, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Steenweg op Groot-Bijgaarden, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Parkgebied Klein-Bijgaarden, Sint-Pieters-Leeuw
- BPA Slesbroekstraat, Sint-Pieters-Leeuw

**Het BPA Lembeek Dorp te Halle is specifiek relevant binnen het planvoornemen.**

**De planperimeter van dit BPA kan de basis vormen voor de afbakingslijn van het centrumgebied van de kern van Lembeek.**

## 4.2. Verordeningen, beschermingen en overige

### 4.2.1. Stedenbouwkundige verordeningen

Omwille van de subsidiariteit wordt er ook voor geopteerd om in het geval van tegenstrijdigheid de bepalingen van gemeentelijke verordeningen te laten primeren op de bepalingen van het planvoornemen. Binnen het planvoornemen zijn en blijven alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen geldig die van toepassing zijn binnen het plangebied, voor zover ze niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van dit RUP.

Volgende gewestelijke stedenbouwkundige verordening zijn van kracht:

- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;
- Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer;
- Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake breedband.

Volgende provinciale stedenbouwkundige verordeningen zijn van kracht:

- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot verhardingen;
- Provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van grachten en onbevaarbare waterlopen.

Volgende gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen zijn van kracht voor delen van het plangebied:

- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening haakse publiciteitsinrichtingen, HALLE
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening ondergrondse afvalcontainers, HALLE
- Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsenstallingen, SINT-PIETERS-LEEUEW

### 4.2.2. Bouwverordening randfederatie Halle

Nog voor het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse in werking trad op 12 december 1977, werd de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976.

Hierin was voor de woongebieden in de Randfederatie Halle ook al een beperking van het aantal bouwniveaus opgenomen voor de gemeenten Linkebeek, Beersel, Drogenbos, Sint-Genesius-Rode, Dworp en Halle. De beperking gaat uit van maximaal twee bouwniveaus als regel, behoudens de op een kaart aangeduide zones waar meer bouwniveaus mogelijk zijn. Onder bouwniveaus wordt zowel de bewoonbare als niet-bewoonbare oppervlakte verstaan boven het natuurlijke grondpeil. Twee niveaus is synoniem voor gelijkvloers en verdieping. De bepalingen van deze bouwverordening gelden niet in woongebieden in de Randfederatie Halle waarvoor BPA's of APA's met hun bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van kracht zijn.

De randfederaties werden opgericht door de wet van 26 juli 1971 houdende organisatie van de agglomeraties en federaties van gemeenten. Zij werden met ingang van 1 januari 1997 afgeschaft. Het KB van 17 augustus 1976 regelt de gevolgen van de afschaffing van de randfederaties. De bevoegdheden van de randfederatie zijn overgedragen aan de bevoegde organen van de betrokken gemeenten en zijn beperkt tot dat deel dat hun gemeentelijk grondgebied betreft.

De gemeente heeft de bevoegdheid om voor haar grondgebied deze bouwverordening van de Randfederatie Halle te wijzigen, te vervangen of op te heffen. Gezien de bouwverordening van de Randfederatie Halle hiërarchisch gezien het gemeentelijk niveau betreft, zullen voorschriften in de gemeentelijke en provinciale RUP's primeren op de voorschriften in deze bouwverordening.

#### 4.2.3. Beschermingen, toetsen en effectenbeoordelingen

De generieke wettelijke beschermingen (beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten, landschappen, habitat- en vogelrichtlijngebieden, elementen van het Vlaams Ecologisch Netwerk, buurt- en voetwegen, natuur- en bosreservaten, beschermingszones grondwaterwinning), de wettelijk verankerde toetsen (watertoets, archeologietoets) en de wettelijk verankerde vereiste effectenbeoordelingen (projectMER) blijven onverminderd van kracht. Het planvoornemen wijzigt deze generieke vereisten niet.

#### 4.2.4. Omzendbrief RO/2012/01

Met deze omzendbrief wil de Vlaamse Regering haar visie op de bouwlagenproblematiek in het VSGB verduidelijken met het oog op een doorwerking ervan op de andere bestuursniveaus die actief zijn op het vlak van het ruimtelijk beleid. Deze omzendbrief is van toepassing op de woongebieden binnen de afbakeningslijn van het GRUP VSGB, die door dat GRUP VSGB niet herbestemd zijn tot woongebied. De omzendbrief geldt bovendien specifiek enkel voor de gebieden die onderzocht zijn in het onderzoek bouwlagen in het eindrapport VSGB van 14 november 2008. Deze gebieden zijn opgenomen in de overzichtskaarten in bijlage bij de omzendbrief. Deze omzendbrief geldt als richtlijn bij de opmaak van gemeentelijke of provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen binnen het hoger vermelde toepassingsgebied.

In deze specifieke woongebieden zijn in principe de nu nog geldende bepalingen van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en van de bouwverordening van de Randfederatie Halle van kracht. In de gebieden die niet zijn opgenomen in het onderzoek bouwlagen, acht de Vlaamse Regering het op basis van de studie niet wenselijk om een verhoging van het aantal bouwlagen toe te laten. Dit staat niet in de weg dat er mits gegronde motivering in deze gebieden ook planningsinitiatieven kunnen genomen worden. Deze omzendbrief geldt echter niet voor deze planningsinitiatieven.

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat in artikel 8 van de bijhorende voorschriften bepalingen omtrent de beperking van het aantal “woonlagen” bij het bouwen van woningen in een door het gewestplan vastgestelde woongebied.

- Paragraaf 1 stelt het aantal woonlagen binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse vast op maximum 4 woonlagen.
- Paragraaf 2 stelt dat elders in het gewest het aantal woonlagen wordt beperkt tot maximum 2 woonlagen. Hierop zijn nog 2 afwijkingsmodaliteiten voorzien (BPA en historisch gegroeide situaties van vóór 1950) waarbij de drempel van de 4 woonlagen niet mag worden overschreden.

Gezien dit gewestplanvoorschrift enkel geldt voor het bouwen van “woongebouwen” en enkel het maximum aantal “woonlagen” bepaalt en niet het maximum aantal “bouwlagen”, ontstonden er in de praktijk problemen met de verschillende bouwhoogtes. In de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) leek er geen enkele beperking inzake de bouwlagen te gelden en in woongebouwen leek er naast het beperkte aantal woonlagen, een onbeperkt aantal bouwlagen bestemd voor andere functies te kunnen worden voorzien.

Aan de bestaande interpretatieverschillen werd verholpen door de toelichting in de omzendbrief van 19 juni 1991 bevattende toelichting bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

In die omzendbrief worden onder meer de begrippen “woonlaag” en “bouwlaag” beter gedefinieerd. Woonlagen zijn bouwlagen die geheel of gedeeltelijk bestemd zijn voor bewoning (enkel residentiële functie). Bouwlagen, die hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies alsook de niet bewoonbare delen van woning of zolderruimten die voor occasioneel gebruik zijn ingericht, worden volgens die omzendbrief niet aanzien als een woonlaag.

De gewestplanvoorschriften moet daarom samen gelezen worden met de omzendbrief van 19 juni 1991.

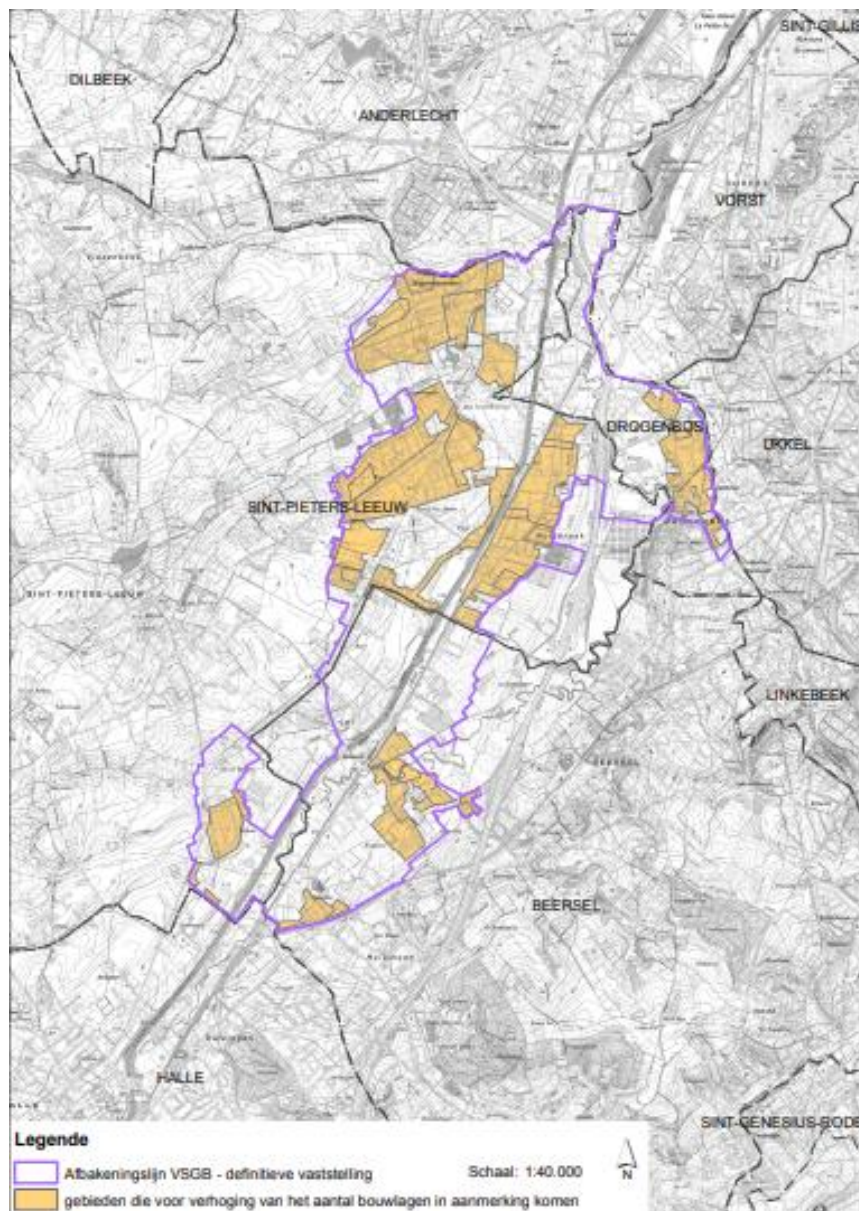
Ten slotte dient nog te worden benadrukt dat in het voorschrift van artikel 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse uitdrukkelijk is gesteld dat de gewestplanvoorschriften geen afbreuk doen aan de andersluidende bepalingen in reeds goedgekeurde BPA's, in niet-vervallen verkavelingsvergunningen en in bouwverordeningen.

Dit wil zeggen dat de bepalingen van de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 ongewijzigd bleven door artikel 8 van de voorschriften van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse.

Indien de gemeente of de provincie binnen de gebieden die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen het aantal toegelaten bouwlagen wil wijzigen, moet ze daarvoor een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken. Daarnaast moet een dergelijke wijziging van het aantal toegelaten bouwlagen altijd minstens in concreto gemotiveerd worden op basis van de principes van de duurzame ruimtelijke ordening en op basis van de geldende structuurplannen. De omzendbrief bepaald een afwegingskader met een aantal minimale elementen die daarbij in overweging moeten worden genomen.

De volgende elementen moeten in overweging worden genomen bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen die onder het toepassingsgebied van deze omzendbrief vallen. De afwegingscriteria zijn niet determinerend of absoluut en dienen als een aanvulling van de standaardprocedure voor de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan te worden beschouwd:

- Het bepalen van het maximaal aantal bouwlagen gebeurt op ruimtelijke overwegingen en is gebaseerd op het onderzoek inzake bouwlagen dat gevoerd werd in het kader van het VSGB (cf. de kaarten als bijlage bij de omzendbrief)
- Bij het bepalen van het aantal bouwlagen wordt gestreefd naar een voldoende gedifferentieerde woontypologie, aangepast aan de kenmerken van het plangebied en zijn omgeving.



- Het ruimtelijk uitvoeringsplan bevat ook een visie en desgevallend bepalingen over de aan wonen verwante functies zoals handel, diensten en voorzieningen. In het bijzonder wordt aandacht besteed aan de invulling van de gelijkvloerse bouwlaag. Er wordt ook ingegaan op het aantal woonlagen: welke bouwlagen kunnen ook een woonfunctie krijgen en hoe wordt er omgegaan met de dakverdieping?
- Er wordt aangetoond dat de planopties kernversterkend zijn en dat ze de leefbaarheid van het plangebied en zijn omgeving niet in het gedrang brengen. Daarbij wordt bijvoorbeeld ingegaan op de mobiliteitsafwikkeling, de parkeervoorzieningen, recreatieve aspecten, groenvoorzieningen en het netwerk voor fietsers en wandelaars.

Voorliggend planinitiatief gaat voor de woongebieden binnen het VSGB uit van een afstemming met de specifieke voorschriften die het GRUP VSGB hanteert in termen van 'bouwlagen': *'In dit gebied is het aantal bouwlagen beperkt tot 2. Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een derde bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een derde bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er meer of minder bouwlagen toegelaten kunnen worden Een bouwlaag is een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter. Het toegelaten aantal bouwlagen kan door de gemeente of de provincie worden gewijzigd in een ruimtelijk uitvoeringsplan tot maximum 5 bouwlagen. Zolang de gemeente of provincie het aantal woonlagen niet verhoogt door de vaststelling van een ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen binnen het toegelaten aantal bouwlagen maximaal 2 woonlagen worden toegelaten.'*



## 5. Gewenste situatie – beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan

De visie in het kader van voorliggend planinitiatief bouwt verder op de beleidscontext zoals vastgelegd in de structuur- en beleidsplannen om Vlaams, Provinciaal en gemeentelijk niveau.

Het voorgenomen plan tracht het principe van de ‘gedeconcentreerde bundeling’ uit het RSV verder concreet te maken binnen de Zennevallei. Met ‘bundeling’ wordt gestreefd naar een **selectieve concentratie van de groei van het wonen, het werken en van de andere maatschappelijke functies in de steden en in de kernen van het buitengebied**, steeds **met respect voor de draagkracht**. De ‘deconcentratie’ houdt rekening met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in Vlaanderen. Gedeconcentreerde bundeling **gaat in tegen ongebreidelde suburbanisatie en versnippering en vermindert zo de druk op het buitengebied**.

Een selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als de kernen ook zijn afgebakend. Voor de kernen van het buitengebied wordt vanuit het RSV een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern vooropgesteld. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel- als een stedelijke dichtheid te beschouwen volgens het RSV.

Het voorgenomen plan geeft verder uitvoering aan ontwikkelingsopties voor de kernen uit het RSVB inzake het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebied-kernen. Op deze manier wenst de provincie een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur.

De provincie voert een beleid dat gericht is op het **verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen waar gewenst door het lokaal bestuur**. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden door inbreidingsprojecten, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande bedrijfspanden voor woningen... Het verhogen van de densiteiten moet steeds gebeuren met respect voor het aanwezige cultureel erfgoed, aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kernen. **De goed ontsloten OV-knooppunten komen voor deze regeling prioritair in aanmerking**.

### 5.1. Visie

Vanuit het principe van ‘gedeconcentreerde bundeling’ wordt uitgegaan van het verder bundelen van de groei inzake wonen rekening houdend met het bestaande (gedeconcentreerde) spreidingspatroon en met de dynamiek van de functies in historisch gegroeide woongebieden in de Zennevallei. Het bestaande historisch gegroeide nederzettingpatroon wordt in de Zennevallei gevormd door een aantal verstedelijkte kernen langs de infrastructuurbundel van kanaal/steenweg/spoorlijn én ten oosten en ten westen van deze bundel eerder landelijke kernen binnen een kouterlandschap. Rondom deze historische dorpskernen zijn sinds de jaren 70 van vorige eeuw ook grootschalige verkavelingen ontwikkeld. Tussen deze kernen bevinden zich kleinschaliger historisch gegroeide woonlinten en woonfragmenten.

#### Kernversterking

Het voorgenomen plan heeft als doel deze kernen duidelijk af te bakenen zodat een kernversterkend beleid binnen de kernen mogelijk wordt gemaakt. Selectieve concentratie van de groei van het wonen in de stedelijke kernen en in de kernen van het buitengebied is pas mogelijk als duidelijk is welke woongebieden binnen de kern gelegen zijn en welke niet. De afbakening van de kernen maakt een gedifferentieerd beleid van bundeling in de kernen mogelijk. Een rendementsverhoging

binnen de kernen kan daartoe bijdragen. Complementair daaraan én even belangrijk maakt zo'n afbakening ook een ander beleid (niet gericht op verdere verdichting) mogelijk voor de woongebieden buiten de kernen.

Kernen, en vooral hun centra, worden gekenmerkt als inplantingsplaatsen van dagelijkse voorzieningen (scholen, winkels, openbare gebouwen, sportinfrastructuur). De selectiemethodiek van de kernen binnen het RSVB is onder andere daarop gebaseerd. Indien woongebieden als stedelijke kern, potentieel stedelijke kern, hoofddorp en woonkern werden geselecteerd in het RSVB hebben ze een voldoende uitrustingsniveau inzake dagelijkse voorzieningen om in aanmerking te komen voor selectieve verdichting. Woongebieden (woonlinten en woonfragmenten) die niet geselecteerd werden als 'kernen van het buitengebied' hebben daarentegen een onvoldoende uitrustingsniveau.<sup>1</sup> Ze worden beschouwd als woongebieden buiten de kernen. Verdere ontwikkeling van deze woongebieden draagt niet bij tot versterking van de kernen.

### **Stedelijke kernen vs. kernen van het buitengebied**

Op basis van het RSV, het RSVB en de gemeentelijke structuurplannen wordt volgende ruimtelijke differentiatie gemaakt tussen de kernen:

- stedelijke kernen: Zuun, Ruisbroek, Negenmanneke/Klein-Bijgaarden, Halle, Sint-Rochus, Buizingen
- kernen van het buitengebied (hoofddorpen & woonkernen): Beersel, Dworp, Huizingen, Lot, Essenbeek, Lembeek, Alseberg en Sint-Pieters-Leeuw.

In de **stedelijke kernen** wordt een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving nagestreefd. Dit "aanbodbeleid" in het stedelijk gebied is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden. Complementair hieraan wordt een buitengebiedbeleid vooropgesteld waarbij de ruimtelijke ontwikkeling in de kernen van het buitengebied geconcentreerd wordt.

### **Mobiliteit als sturend gegeven**

Vanuit het RSVB wordt prioriteit ingezet op de stedelijke gebieden én de goed ontsloten buitengebied-kernen voor de bundeling van toekomstige ontwikkelingen. Mobiliteit, in het bijzonder multimodale bereikbaarheid met verschillende vervoersmodi, is binnen het RSVB opgenomen als sturend gegeven voor het bepalen van ontwikkelingsopties (p168 RSVB). Ook binnen dit planvoornemen zal de multimodale ontsluiting van de kernen dus worden meegewogen. De kernen nabij goed ontsloten OV-knooppunten komen prioritair in aanmerking voor verdere selectieve verdichting en kernversterking. Nabij de OV-knooppunten en in de centrumgebieden van de kernen kunnen projectzones worden aangeduid met specifieke voorschriften om die selectieve verdichting mogelijk te maken

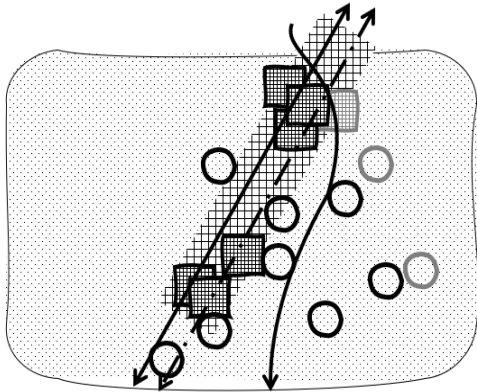
Een heel aantal kernen in de Zennevallei hebben een zeer goede ontsluiting met het Openbaar Vervoer. Ze hebben met andere woorden een hoge knooppuntwaarde binnen het netwerk van het openbaar vervoer en komen daarom prioritair in aanmerking voor selectieve verdichting en kernversterking vanuit het RSVB:

- de stedelijke kernen binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel: Zuun, Ruisbroek, Negenmanneke/Klein-Bijgaarden
- de stedelijke kernen Halle, Sint-Rochus en Buizingen
- de kern van Alseberg (nabij OV-knooppunt Sint-Genesius-Rode)
- de kernen van Beersel, Huizingen, Lot en Lembeek

De kernen Essenbeek, Dworp en Sint-Pieters-Leeuw kennen een relatief minder goede ontsluiting met Openbaar Vervoer en hebben dus een lagere knooppuntwaarde binnen het OV-netwerk. Ook deze kernen hebben echter nog steeds een veel betere ontsluiting dan de omliggende woonlinten en woonfragmenten buiten de kernen. Ook voor deze kernen kan selectieve verdichting en kernversterking verantwoord zijn in de centra van deze kernen.

---

<sup>1</sup> Ook de 'kernen-in-het buitengebied' uit het RSVB vallen daaronder. Deze beleids categorie duid immers volgens het RSVB p 230 op woonclusters en concentraties van bebouwing die weliswaar een duidelijk kernfunctie vervullen in het buitengebied maar een onvoldoende uitrustingsniveau en/of ontsluiting hebben om als 'kern van het buitengebied' gezien te worden zoals bepaald in het RSV. De 'kernen van het buitengebied' omvat de gehele verzameling van nederzettingkernen geselecteerd als woonkernen en hoofddorpen.



### Ruimtelijk concept

Het centrale ruimtelijk concept inzake wonen binnen dit planvoornemen in de zuidelijke Zennevallei gaat uit van een centraal te versterken verstedelijkte wooncluster gebundeld lang het kanaal van het BHG tot en met de stedelijke kern van Halle. De kernen Zuun, Negenmanneke, Ruisbroek en Buizingen (en ook Drogenbos maar deze valt buiten het planvoornemen) vormen samen een centraal woongebied dat zich langs beide zijden van het kanaal positioneert. Het bestendigen, versterken en opwaarderen van deze woonbuurten vormen een belangrijk concept voor de zuidelijke Zennevallei.

Ten oosten en ten westen van deze verstedelijkte wooncluster zijn het de kernen van het buitengebied, Sint-Pieters-Leeuw, Alseberg, Beersel, Lot, Huizingen, Dworp, Essenbeek en Lembeek (ook Linkebeek en Sint-Genesius-Rode maar deze vallen buiten het planvoornemen) die prioritair versterkt kunnen worden.

De woongebieden van Sint-Rochus, Buizingen en Lot liggen op de overgang tussen verstedelijkte woongebied en het landelijke buitengebied. Delen van deze kernen kunnen als stedelijke kern gezien worden, andere delen zullen eerder als kern van het buitengebied een rol kunnen opnemen.

## 5.2. Vertaling naar RUP

### Inhoud

Binnen de ontwikkelingsperspectieven per categorie worden de reeds genomen opties vanuit het GRUP VSGB, het PRUP KSG Halle en de verschillende gemeentelijke structuurplannen op elkaar afgestemd.

In de gemeente Sint-Pieters-Leeuw is er reeds een afbakening van de kern 'Sint-Pieters-Leeuw – centrum' en 'Vlezenbeek' gebeurd in het kader van een gemeentelijk RUP. Binnen deze RUP's zijn ook gedetailleerde voorschriften voor verdichtingslocaties binnen de kern vastgelegd. Deze RUP's blijven onverminderd gelden. De planperimeter van deze RUP's vormen de basis voor de afbakeningslijnen van de kernen 'Sint-Pieters-Leeuw' en 'Vlezenbeek'.

Binnen het voorgenomen plan is het opzet om te komen tot een duidelijke afbakening van de woongebieden die tot 'kern' behoren en vooral ook welke woongebieden niet tot de kern behoren. Dit moet een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk maken binnen de kernen vs. buiten de kernen. Om de differentiatie van het kernversterkend beleid nog te verfijnen wordt er ook binnen de kernen een 'centrumgebied' afgebakend waarbinnen aanvullende voorschriften kunnen gelden en/of projectzones worden aangeduid.

Vanuit het ruimtelijk concept worden 'afbakeningslijnen' opgemaakt voor de verschillende kernen van de Zennevallei. Daarbij wordt gewerkt met 2 categorieën van kernen: 'stedelijke kernen' en 'kernen van het buitengebied'. Delen van de woongebieden van Sint-Rochus, Lot en Buizingen kunnen deels als 'stedelijk kern' en/of deels als 'kern van het buitengebied' afgebakend worden omdat ze de overgang vormen tussen stedelijk gebied en buitengebied en/of via de inzet van specifieke projectzones binnen deze kernen.

Het RUP is van toepassing op de bestemmingen 'woongebied' zoals aangeduid op het Gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, KB 7 maart 1977, met name en in voorkomend geval 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter', 'woongebied van culturele, historische en/of esthetische waarde met cultuurhistorische waarde', 'woonpark', 'woongebied met recreatief karakter', 'woonuitbreidingsgebied', 'reservegebied voor woonwijken' en 'woonaanslijdingsgebied'.

Het RUP zal een grafisch plan met meerdere deelplannen omvatten:

- Een deelplan met afbakeningslijnen als overdruk-perimeters (dus geen bestemmingswijzigingen maar een geografische selectie van gewestplan-bestemmingen binnen een bepaald perimeter met het oog op aanvullende en vervangende voorschriften uitgaande van de bestaande bestemmingen):
  - een overdruk met als grens het **'volledige grondgebied'** van de gemeenten Halle, Beersel en Sint-Pieters-Leeuw
  - een overdruk met aanduiding van de **'stedelijke kernen'**.
  - een overdruk met aanduiding van de **'kernen van het buitengebied'**.
  - een overdruk met aanduiding van de **'centrumgebieden'**.
- Deelplannen voor een aantal specifieke 'projectzones' voor kernversterking waarmee aanvullende voorschriften worden ingevoerd inzake de wijze van ontwikkeling.

Binnen de kernen wordt een kwalitatieve verdichting vooropgesteld van de bestaande woongebieden met het oog op de versterking van de aantrekkingskracht ervan.

Het 'centrumgebied' vormt het centrale woongebied rond de kerk, het dorpsplein, het station, etc. waar historisch vaak al een dichtere bebouwing voorkomt.

De op het ogenblik van de vaststelling van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaande bestemmingsvoorschriften van gewestelijke, provinciale en gemeentelijke plannen van aanleg, ruimtelijke uitvoeringsplannen en verordeningen blijven onverminderd van toepassing, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld.

#### **Bepaling afbakeningslijnen - afbakeningsprincipes**

In het kader van het voorontwerp zal een afbakening gemaakt worden voor alle betrokken kernen. Om deze afbakeningslijnen concreet te maken zijn er een aantal criteria onderzocht rond de harde en zachte ruggengraat. Deze criteria zouden kunnen gebruikt worden om de grenzen van de zones zoveel mogelijk te objectiveren. Deze criteria zijn slechts een aantal aanknopingspunten en vormen geen exhaustieve lijst. De kaart van de harde ruggengraat dient samen gelezen te worden met de kaart van de zachte ruggengraat.

#### **Harde ruggengraat:**

- Bestemmingstoestand:
  - Gewestplan;
  - Bijzondere plannen van aanleg;
  - Ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- Voorzieningenaanbod en bereikbaarheid: wandel-en fietsperimeter.
- Bebouwingstypologie: open, halfopen en gesloten.

In een aantal kernen is het aaneengesloten woongebied (al dan niet met landelijk karakter) de meest logische afbakening. In kernen die relatief compact zijn en geen lange uitlopers kennen zou de afbakeningslijn hiermee kunnen samenvallen. Ook de bestaande bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen werden in dit kader bekeken. In een aantal kernen is het woongebied echter wél zeer ruim en zijn er lange uitlopers te vinden waar de criteria hieronder een betekenisvolle impact zullen hebben:

- Om bepaalde delen van het woongebied (of woonuitbreidingsgebied) uit de afbakening te houden kan gekeken worden naar de werkelijke ontwikkelbaarheid. Percelen die grenzen aan de open ruimte en niet gelegen zijn aan uitgeruste weg, en waarvoor een ontwikkeling bijgevolg juridisch (quasi) onmogelijk is én ruimtelijk niet wenselijk, kunnen buiten de afbakeningslijn gehouden worden.
- Om in uitlopers, vaak langs invalswegen, een grens te stellen aan de kern (of het kleine dorp) kunnen een aantal verschillende criteria gebruikt worden. Een doelstelling kan dan zijn om de meest logische grens te vinden door te zoeken naar een plek waarop een aantal van deze criteria samenvallen:
  - De plek waar het woongebied overgaat in woongebied met landelijk karakter.
  - De plek waar de bebouwde kom start.
  - De afstand tot het station, vanaf waar het minder realistisch is te verwachten dat de bewoners kiezen om te voet of met de fiets naar het dorp te gaan. Doorgaans worden afstanden van 800m gebruikt als vuistregel voor 'wandelaafstand' (en het dubbele als 'fietsafstand').
  - De afstand tot het dorpscentrum/dorpshart (voorzieningencluster), vanaf waar het minder realistisch is te verwachten dat de bewoners kiezen om te voet of met de fiets naar het dorp te gaan. Doorgaans worden afstanden van 250 à 600m gebruikt als vuistregel voor 'wandelaafstand' (en het dubbele als 'fietsafstand') maar het is onmogelijk een nauwkeurigere afstandsregel te hanteren gezien dit per kern varieert, afhankelijk van de grootte van de kern en het voorzieningenaanbod, de ligging binnen het netwerk van kernen en de fysische en infrastructurele kenmerken.
  - Een plek waar de bebouwingstypologie wijzigt van halfopen, gesloten of kleinschalige bebouwing naar grotere percelen met woningen in open verband.
  - Een plek waar aan beide kanten van de straat een onbebouwd perceel of een brede tuin een 'opening' in het lint creëert waar de open ruimte zichtbaar wordt en het dorp een gevoelsmatige begrenzing kent.
  - Een kruispunt dat zich gevoelsmatig manifesteert als een begrenzing tussen 'het dorp' en 'het lint'.
- De afbakening 'centrumgebied' bevindt zich midden in de kern en zal zich niet baseren op de buitenste grens van de woongebieden. Idealiter worden hier bestaande perceelsgrenzen gebruikt als basis voor de afbakening om de voorschriften per perceel zo duidelijk mogelijk te houden. Mogelijk te hanteren criteria bij het al dan niet opnemen van bepaalde percelen in deze afbakening zijn de volgende:
  - De kernwinkelzones, zoals aangeduid in een kleinhandelsvisie of een andere objectieve bron.
  - Bebouwingstypologie: de zone waar gesloten bebouwing overheerst.
  - De aanwezigheid van bepaalde dorps voorzieningen.
  - De aanduiding van projectzones kan mee vorm geven aan de exacte afbakening van deze types woongebied.
  - Bepaalde andere ruimtelijk-planologische of beleidsmatige aanduidingen, bijvoorbeeld 'woongebied met historisch-cultureel karakter' of geïnventariseerde bouwkundige gehelen.

#### Zachte ruggengraat:

- Waterstructuur
  - Rivier- en beekvalleien;
  - Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal;
  - Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal;
  - Signaalgebieden.

- Natuurgehelen:
  - Gebieden van het VEN en het IVON;
  - Erkende natuurreservaten;
  - Beschermde cultuurhistorische landschappen;
  - Habitatrictlijngebieden;
  - Landschapsgehelen;
  - Herbevestigde (Agrarische en Groene) Gebieden.

Onze rivier- en beekvalleien en verschillende natuurgehelen vormen samen een landschappelijke structuur die we moeten beschermen en versterken. Bij de afbakening van de kernen zal sterk gefocust worden op het behouden van de open ruimten. De fysische structuur (rivier- en beekvalleien, boscomplexen, landbouwgebieden, etc.) zal mee bepalen waar de grens komt te liggen. Volgende criteria hebben betekenisvolle impact op de afbakeningslijn gezien hun beperkende invloed op de ontwikkelingskansen:

- De overstromingsgevoelige gebieden als gevolg van grotere rivieren die buiten de oevers treden en overstromingsgebieden die als gevolg van lokale intense neerslag ontstaan.
- De signaalgebieden gezien de doelstelling van de Vlaamse Regering. Het gaat hier om nog niet ontwikkelde gebieden met een harde ruimtelijke bestemming die ook een functie kunnen vervullen in de aanpak van wateroverlast, omdat ze kunnen overstromen of omdat ze omwille van specifieke bodemeigenschappen als een natuurlijke spons fungeren.
- De natuurgehelen dewelke de belangrijkste boscomplexen, landbouwgebieden en natuurgebieden omvatten. Deze structuren worden niet opgenomen in de kernafbakening.

**Naast deze criteria zijn er nog mogelijkheden om een afbakening op te baseren – elke kern is anders en telkens zal het voornamelijk de eigenheid van de kern en het samenspel van alle mogelijke criteria voor de afbakening de werkelijke ligging van de lijn bepalen.**

## STEDELIJKE KERNEN

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de stedelijke kern.

Voor aanvragen binnen de afgebakende stedelijke kern kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

### Toelichting:

Binnen de overdrukzone 'stedelijke kern' wordt een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd. Dit betekent onder meer een proactief beleid inzake het aantrekken van nieuwe inwoners. De stedelijke kernen dienen de toekomstige groei van de maatschappelijke activiteiten prioritair op te vangen. In stedelijke kernen is een verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk.

Het voeren van een stedelijk gebiedsbeleid is meer dan enkel een ruimtelijk aspect en veronderstelt een actief en stimulerend beleid om de stad als omgeving voor wonen aantrekkelijk te maken. Veel van deze maatregelen hebben niet enkel betrekking op ruimtelijke ordening en zeker niet enkel op het stedenbouwkundig vergunningenbeleid waarvoor voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan het afwegingskader vormt. Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen binnen deze lijn zullen in eerste instantie nog steeds getoetst worden aan de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan).

## KERNEN VAN HET BUITENGEBIED

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot de kernen van het buitengebied.

Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement in zoverre de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid en visueel-vormelijke elementen zich kunnen inpassen in de onmiddellijke omgeving.

In voorkomende geval primeert de verhoging van het ruimtelijk rendement niet op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

### Toelichting

De kernen van het buitengebied hebben een landelijk karakter inzake bebouwingstypologie. Het woningaanbod kan verder groeien met aandacht voor het behoud van het specifiek landelijk karakter van de kern. Binnen deze kernen is het woonbeleid erop gericht om de bijkomende woningen te clusteren in de centrumgebieden, gecombineerd met bestaande en/of nieuwe voorzieningen.

Binnen de overdrukzone 'kern van het buitengebied' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk in zoverre het landelijk karakter van deze kernen gevrijwaard kan worden.

Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc.



## CENTRUMGEBIED

De gebieden binnen de overdrukzone behoren tot het centrumgebied binnen een specifieke type kern.

Voor aanvragen binnen de afgebakende centrumgebieden moet bij de beoordeling op gelijkwaardige wijze rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement én de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied. In voorkomende gevallen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primeren op de inpassing in de woondichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningsaanvragen in zoverre de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied niet worden aangetast. Omgekeerd kunnen in voorkomende gevallen de specifieke visueel-vormelijke elementen en cultuurhistorische aspecten van het centrumgebied primeren op de verhoging van het ruimtelijk rendement.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit RUP planvoorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

### Toelichting

Buiten de verschillende kernen wordt in de overdrukzone 'centrumgebied' bijkomend ingezet op het kwalitatief ontwikkelen van een aantrekkelijkere en levendigere kern. De overdrukzone 'centrumgebied' omvat het historische centrum van de kern.

Binnen de overdrukzone 'centrumgebied' is een selectieve verdichting van het woonweefsel mogelijk en wenselijk. Binnen deze 'centrumgebieden' kunnen specifieke overwegingen inzake de goede ruimtelijke ordening gemaakt worden die ruimer of net minder ruim zijn dan voor de onderliggende kernafbakening. Er kan in dit verband ook afgeweken worden van de bestaande woondichtheid van de omgeving als richtinggevend voor woonontwikkelingen in het centrumgebied. Anderzijds kan een rendementsverhoging niet te verantwoorden zijn vanuit cultuurhistorische overwegingen en het behoud van het specifieke karakter van de kern (beeldwaarde).

Deze verdichting kan gerealiseerd worden door vernieuwbouw met hogere woondichtheden, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande panden voor woningen, etc.

## WOONGEBIEDEN BUITEN DE AFGEBAKENDE KERNEN

(alle woongebieden binnen de planperimeter op het grafisch plan die niet afgebakend zijn als stedelijk kern of kern van het buitengebied)

De planperimeter omvat de gebieden binnen de overdrukzone van de planperimeter (gehele grondgebied Beersel, Halle en Sint-Pieters-Leeuw) met uitsluiting van de in de voorgaande artikelen afgebakende zoneringen.

Voor aanvragen buiten de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen geen rekening gehouden worden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De bebouwingsdichtheid moet in overeenstemming zijn met het karakter van de omgeving.

Buiten de afgebakende kernen is de inplanting van meergezinswoningen gecreëerd door (ver)nieuwbouw en/of opdeling van bestaande gebouwen niet toegestaan. Ook verdere opdeling van bestaande meergezinswoningen is niet toegestaan.

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en stedenbouwkundige verordeningen worden vervangen en aangevuld.

Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke beleidsplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de bindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

Artikels. 5.2.2 en 6.2.2. van het gemeentelijk RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem te Sint-Pieters-Leeuw, zoals goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant bij besluit van 25 oktober 2012 en zoals definitief vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 6 september 2012 worden opgeheven. De creatie van bijkomende woonkavels is niet uitgesloten in zoverre de bebouwingsdichtheid in overeenstemming is met het karakter van de omgeving en/of in zoverre dit niet wordt uitgesloten in toepassing van een gemeentelijke verordening en/of in toepassing van een ander gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan.

### Toelichting

Buiten de afgebakende kernen is de verhoging van het ruimtelijk rendement in de woongebieden niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen.

Binnen deze overdrukzone is verdichting van het woonweefsel niet wenselijk.

In de woongebieden buiten de kernen is een verhoging van het ruimtelijk rendement niet aan de orde omwille van de perifere ligging en de impact op de omliggende open ruimtebestemmingen. Bebouwing kan worden toegelaten met dezelfde vorm en in hetzelfde type als datgene wat reeds aanwezig is. Daarentegen zijn appartementsgebouwen er niet op hun plaats.

Het gemeentelijk RUP Landelijke kernen Oudenaken en Sint-Laureins-Berchem te Sint-Pieters-Leeuw sluit de creatie van bijkomende woonkavels uit binnen de plancontour. Buiten dit RUP, en dus ook in andere woongebieden buiten de kernen, is de creatie van bijkomende woonkavels wel nog toegestaan. Dit geeft een ongelijke behandeling tot gevolg die niet verantwoord kan worden vanuit een verschillende ruimtelijke feitelijkheid. Om te kunnen komen tot een coherent kader dat alle woongebieden binnen voorliggende RUP worden daarom, op vraag van de gemeente, de specifieke voorschriften van dit gemeentelijk RUP opgeheven. De gemeente kan dan gelijke regels opleggen inzake de creatie van bijkomende woonkavels in alle woongebieden buiten de afgebakende kernen via een gemeentelijke verordening.

## PROJECTZONE

De bijzondere voorschriften voor deze projectzone zijn aanvullend op de algemene voorschriften voor de voorgaande bestemmingszones.

Binnen de op het grafisch plan aangegeven projectzone gelden volgende specifieke bestemmingsvoorschriften:

- Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen moeten vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning voor nieuwbouw of verkavelingsvergunning en wordt dusdanig meegestuurd aan de advies verlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.
- Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen de bestemmingszone.
- De gemeente kan voor een deel of delen van dit gebied een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken ter verfijning van de bepalingen van deze zoning. In dat geval - na goedkeuring van dit gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan - vervalt de verplichting tot opmaak van een inrichtingsplan voor die delen van het plangebied waarop het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan betrekking heeft.
- De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwbouw van gebouwen, constructies en infrastructuur binnen deze zone. Deze inrichtingsstudie omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:
  - de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);
  - de organisatie van het parkeren;
  - het waterbeheer;
  - de inpassing in de omgeving;
  - de groenaanleg;
  - zuinig en duurzaam ruimtegebruik,
  - duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit.

Binnen de aangeduide 'projectzones' van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen specifieke bepalingen inzake bouwlagen gelden. Het aantal bouwlagen binnen een projectzone zal nooit meer zijn dan maximaal 4 zijn.

### Toelichting

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften.

## AANTAL BOUWLAGEN

De bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976 én Artikel 8 van de bijzondere voorschriften voor het gewestplan Halle-Vilvoorde zoals ingevoegd bij KB van 7.03.77 worden opgeheven binnen de perimeter van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en vervangen door onderstaande bepalingen inzake bouwlagen:

Binnen de 'stedelijke kern' van Halle zoals afgebakend binnen dit RUP is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping). In de andere afgebakende kernen evenals in de woongebieden buiten de afgebakende kernen is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 2 (exclusief de dakverdieping). Binnen de afgebakende 'centrumgebieden' is het aantal bouwlagen beperkt tot maximaal 3 (exclusief de dakverdieping).

Wanneer er een hellend dak met een helling tussen 30 en 60 graden op het gebouw wordt voorzien, mag in dit volume nog een bijkomende bouwlaag worden voorzien, waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter. Wanneer geen hellend dak wordt voorzien kan binnen het volume van het denkbeeldig hellend dak een bijkomende bouwlaag worden gerealiseerd waarvan de nuttig te gebruiken hoogte niet hoger is dan 4,50 meter.

Binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling van vergunningsaanvragen op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat minder bouwlagen toegelaten kunnen worden. Het aantal bouwlagen van de woningen wordt vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel.

Een bouwlaag is een nuttig te gebruiken bovengrondse verdieping. De hoogte van een bouwlaag wordt gemeten tussen vloer en plafond van elke verdieping. Een bovengrondse verdieping is een verdieping waarvan de vloer zich maximaal 1,50 meter onder het maaiveld bevindt, gemeten vanaf het laagste peil van het maaiveldniveau grenzend aan het gebouw. Bouwlagen die hoger zijn dan 4,50m worden gerekend als meerdere bouwlagen, te rekenen als veelvoud van 2,25 meter.

Binnen de aangeduide 'projectzones' binnen dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen specifieke bepalingen inzake bouwlagen gelden. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen met meer bouwlagen kunnen blijven bestaan en verbouwd worden binnen het bestaand volume indien minstens 60% van de dragende structuur van het gebouw behouden blijft.

### Toelichting

Het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse bevat in artikel 8 van de bijhorende voorschriften bepalingen omtrent de beperking van het aantal "woonlagen" bij het bouwen van woningen in een door het gewestplan vastgestelde woongebied.

Paragraaf 1 stelt het aantal woonlagen binnen de in het gewestplan aangeduide grenzen van de stadscentra van Halle, Vilvoorde en Asse vast op maximum 4 woonlagen.

Paragraaf 2 stelt dat elders het aantal woonlagen wordt beperkt tot maximum 2 woonlagen.

Gezien dit gewestplanvoorschrift enkel geldt voor het bouwen van "woongebouwen" en enkel het maximum aantal "woonlagen" bepaalt en niet het maximum aantal "bouwlagen", ontstonden er in de praktijk problemen met de verschillende bouwhoogtes. In de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) leek er geen enkele beperking inzake de bouwlagen te gelden en in woongebouwen leek er naast het beperkte aantal woonlagen, een onbeperkt aantal bouwlagen bestemd voor andere functies te kunnen worden voorzien.

Binnen voorliggend planvoornemen wordt er maximaal afgestemd met de voorschriften inzake bouwlagen voor de nieuw gecreëerde woongebieden binnen het Vlaams RUP voor het Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) zodat er een coherent kader ontstaat voor alle woongebieden binnen de planperimeter. Momenteel is het vergunningskader zeer incoherent. In de woongebieden van het VSGB gelden momenteel strengere beperkingen inzake bouwlagen dan in geïsoleerde woonlinten in het buitengebied.

Voor de stedelijk kern van Halle wordt de huidige regeling van max. 4 woonlagen (die in de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) dus kan leiden tot 5 of 6 bouwlagen) verstrengd naar een beperking tot max. 3 bouwlagen (exclusief de dakverdieping). Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen kan verder op basis van het aantal bouwlagen in de omgeving en de bouwhoogte in de omgeving worden geoordeeld dat er minder bouwlagen toegelaten kunnen worden. Het aantal bouwlagen van de woningen kan dan worden vastgesteld in functie van het bijzonder karakter van de wijk, van de breedte van de straat en van de vloer-grond index van het te bebouwen perceel.

Het voorgenomen plan zal een verduidelijking en verstrenging van de regels inzake bouwlagen inhouden tov van de regeling zoals ze geldt via het gewestplan. De onduidelijkheid over het aantal bouwlagen wordt weggenomen. De geldende beperkingen inzake woonlagen worden verstrengd tot beperkingen inzake bouwlagen. Ook voor gebouwen met andere functies zal dezelfde beperking als voor woongebouwen gelden. Het RUP omvat dus geen verhoging van het aantal toegelaten bouwlagen volgens het gewestplan.

## 6. Reikwijdte en detailleringniveau

### 6.1. Detailleringniveau

Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het gaat met andere woorden om een eerder beperkte ingreep via dit RUP, waarbij de detailleringgraad van de verordenende bepalingen en van de effectenbeoordeling ook beperkt blijft.

### 6.2. Alternatieven

Voor het initiatief kunnen een paar alternatieven naar voren geschoven worden. In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van deze alternatieven. Daarbij worden ook de belangrijkste voor- en nadelen genoemd die een rol gespeeld hebben bij de keuze voor het voorkeursalternatief.

#### **'Nul-alternatief'- geen afbakeningsRUP voor de kernen**

Dit kan ook gezien worden als het 'nul-alternatief', of 'geen actie ondernemen'.

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. De gewenste differentiatie van ontwikkelingsmogelijkheden zoals vooropgesteld in de ruimtelijke beleidsplannen wordt hierdoor niet doorgevoerd.

Omgevingsvergunningaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de verhoging van het ruimtelijk rendement kan ingeroepen worden onafhankelijk van de ligging binnen of buiten de kernen. De incoherente regeling inzake woonlagen blijft gelden: het maximaal aantal bouwlagen ligt niet vast maar blijft een variabele van het aantal toegelaten woonlagen ongeacht de ligging binnen of buiten de kern. Leegstaande gelijkvloerse verdiepingen kunnen niet worden ingevuld met een woonfunctie.

Het nulalternatief mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de toestand vandaag, zonder uitvoering van alle opties die de huidige bestemmingstoestand biedt.

#### **Locatiealternatieven**

Het voorgenomen plan zal een differentiatie doorvoeren inzake woongebieden die binnen de kernen/centrumgebieden gelegen zijn en woongebieden daarbuiten, waarbij in de woongebieden buiten de kernen de verhoging van het ruimtelijk rendement als criterium voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening wordt uitgesloten.

Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking, het versterken van de bestaande historisch gegroeide concentraties van woningen en voorzieningen. Wel is het in principe mogelijk om de contouren van de verschillende deelzones op een andere manier te bepalen. Deze contouren bouwen echter voort op het bestaande straatbeeld, de reeds bestaande juridische basis van het gewestplan en waar aanwezig relevante ruimtelijke uitvoeringsplannen en bijzonder plannen van aanleg. Er kunnen daarom geen relevante locatiealternatieven worden weerhouden.

### **Programma- en inrichtingsalternatieven**

Het voorgenomen plan zal een differentiatie doorvoeren inzake woongebieden die binnen de kernen/of centrumgebieden gelegen zijn en woongebieden daarbuiten. Het plan zal daarmee bepalen waar de verhoging van het ruimtelijk rendement wel en waar niet kan worden meegenomen in de beoordeling van vergunningsaanvragen. Het voorgenomen plan zal geen concrete inrichtingsvoorschriften (behalve wat betreft de toegelaten bouwlagen) opnemen. Wat de bouwlagen betreft wordt er maximaal afgestemd op de bestaande geldende regeling inzake woonlagen vanuit het gewestplan, de randfederatieverordening, de bepalingen inzake woonlagen binnen de woongebieden van het Vlaamse RUP voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel én het dominante aantal bouwlagen in het huidige staatbeeld. Inrichtingsalternatieven zijn daarom niet aan de orde.

## 7. Milieueffecten

Het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid legt in titel IV vast in welke gevallen een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd moet worden. In principe moet dit gebeuren voor ieder plan of programma dat het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project. De mer-wetgeving is eveneens van toepassing op ieder plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is uit hoofde van het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Dit betekent niet automatisch dat altijd een milieueffectrapport (MER) opgesteld moet worden. Dat is alleen verplicht als het plan betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een van de projecten op een lijst met projecten. Een uitzondering wordt gemaakt voor plannen die het gebruik bepalen van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhouden. Er moet dan wel worden aangetoond dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het voorgenomen plan is een ruimtelijk uitvoeringsplan uit hoofde van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en heeft daarom betrekking op ruimtelijke ordening en grondgebruik. Om wettig gebruik te kunnen maken van de afwijkingmogelijkheid van de principiële plan-MER-plicht, moet cumulatief aan twee voorwaarden worden voldaan: 1°) het plan of programma moet het gebruik bepalen van een 'klein gebied op lokaal niveau' of een 'kleine wijziging' inhouden; 2°) de initiatiefnemer moet aantonen dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Onder een 'kleine wijziging' moet volgens de memorie van toelichting bij het decreet van 27 april 2007 'houdende wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu' een wijziging begrepen worden die "van dien aard is dat het geen substantiële of essentiële impact heeft op de tekst van een plan of programma" (Parl.St. VI. Parl. 2006-07, nr. 1081/1, 23). De beoordeling of een voorgenomen plan van aard is geen substantiële of essentiële impact op "de tekst" van een bestaand plan te hebben, en derhalve als een 'kleine wijziging' kan beschouwd worden, dient te steunen op een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan.

### 7.1. Verduidelijking van het initiatief in het licht van mogelijke milieueffecten

#### Referentietoestand

In de huidige situatie worden de aspecten, waarvoor binnen het voorgenomen plan bijkomende voorschriften worden opgenomen, geregeld op basis van de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO, het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, de bepalingen inzake woonlagen binnen de woongebieden van het Vlaamse RUP voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel én de bouwverordening van de Randfederatie Halle van 27 januari 1975 vastgesteld bij KB van 4 oktober 1976.

Het vergunningverlenende bestuursorgaan houdt bij de beoordeling van vergunningaanvragen rekening met de in de omgeving bestaande toestand, doch het kan ook de bijdrage van het aangevraagde aan de verhoging van het ruimtelijk rendement. De beoordelingsgrond voor vergunningaanvragen ten aanzien van de mate waarin het aspect 'ruimtelijk rendement' binnen de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' kan worden meegenomen is generiek en kan ook worden toegepast binnen landelijk woongebieden en binnen woonfragmenten en -linten.

Het aantal toegelaten woonlagen is geregeld via Art 8 van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en de bouwverordening van de Randfederatie Halle. De regeling houdt geen beperking in inzake bouwlagen maar enkel inzake woonlagen (uitgezonderd specifieke gebieden opgenomen in het Vlaamse RUP voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel én in specifieke gemeentelijk BPA's en RUP's). De bestaande generieke regeling legt het aantal woonlagen binnen het stadscentrum van Halle vast



op maximum 4 woonlagen. Daarbuiten is het aantal woonlagen beperkt tot maximum 2 woonlagen. In de gebouwen met een andere functie (winkels, kantoren, bedrijven, hotels, etc.) is er geen enkele beperking inzake de bouwlagen en in woongebouwen is er naast het beperkte aantal woonlagen, een onbeperkt aantal bouwlagen mogelijk voor andere functies. Dit kan en heeft aanleiding gegeven tot problemen om te komen tot een coherent straatbeeld én ook leegstand van gelijkvloerse verdiepingen na stopzetting van bedrijfsactiviteiten in panden. Een her-invulling van de gelijkvloerse verdieping met een woonfunctie is binnen de huidige regeling immers niet vergunbaar. Deze regeling gaat in tegen het streven naar 'zuinig ruimtegebruik'.

### **Voorgenomen planonderdelen**

De afbakeningslijnen van de kernen en centrumgebieden binnen het voorgenomen plan vormen een overdruk bovenop de geldende bestemmingsplannen. Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen. De afbakeningslijnen zullen een beleidsmatige betekenis hebben: binnen de grenslijnen voert men een kernversterkend beleid en buiten de lijnen niet. De grenslijnen zullen een ruimtelijk referentiekader vormen waaraan concrete acties voor het ruimtelijk beleid voor kernversterking kunnen gekoppeld worden.

De afbakeningen brengen een verschil aan in de beoordelingsgrond voor vergunningaanvragen ten aanzien van de mate waarin het aspect 'ruimtelijk rendement' binnen de beoordeling van de 'goede ruimtelijke ordening' kan worden meegenomen (cf. art. 4.3.1, §2, VCRO). Binnen de afbakeningslijnen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement primair op de inpassing in de bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving bij de beoordeling van vergunningaanvragen. Buiten de afgebakende kernen kan de verhoging van het ruimtelijk rendement niet langer worden ingeroepen en primeert steeds de inpassing in de bestaande bebouwingsdichtheid en bouwtypologie van de omgeving. Het voorgenomen plan beperkt daarmee deze decretale beoordelingsgrond tot de afgebakende kernen. Het voorgenomen plan wil daarmee een verdere verdichting van de woongebieden buiten de kernen tegengaan. Binnen de afgebakende kernen blijft de bestaande beoordelingsgrond wel behouden. Het voorgenomen plan beperkt dus de bouw mogelijkheden buiten de kernen. Binnen de kernen verandert het beoordelingskader voor vergunningen niet. Zowel met als zonder het voorgenomen plan kan de verhoging van het ruimtelijk rendement worden meegenomen bij de beoordeling van concrete vergunningaanvragen.

De afbakeningen vormen ook de basis voor de vervanging van de huidige onduidelijke regeling inzake de toegelaten woonlagen (cf. Art 8 van het gewestplan) binnen de woongebieden. De regeling wordt vervangen door een éénduidige beperking inzake bouwlagen. Deze nieuwe regeling zal een inperking inhouden van de mogelijkheden ten opzichte van de bestaande regeling. De bestaande regeling legt het aantal woonlagen binnen het stadscentrum van Halle vast op maximum 4 woonlagen. Daarbuiten is het aantal woonlagen beperkt tot maximum 2 woonlagen. In de gebouwen met een andere functie (kantoren, bedrijven, hotels, etc.) is er geen enkele beperking inzake de bouwlagen en in woongebouwen is er naast het beperkte aantal woonlagen, een onbeperkt aantal bouwlagen mogelijk voor andere functies.

Het voorgenomen plan zal het aantal bouwlagen beperken ongeacht de gebouw geheel of gedeeltelijk worden ingenomen door de woonfunctie. Het voorgenomen plan zal dus een verdere beperking inhouden inzake bouwlagen ten opzichte van de referentiesituatie. Daarbij wordt uitgegaan van maximaal 4 bouwlagen voor het centrumgebied van de stedelijke kern van Halle, maximaal 3 bouwlagen voor de stedelijke kern van Halle en de centrumgebieden van de overige kernen en maximaal 2 bouwlagen voor de andere woongebieden (zowel binnen als buiten de kernen). Met deze nieuwe regeling wordt dus geen algemene verhoging van het aantal bouwlagen beoogd maar enkel een eenduidiger regeling inzake het aantal bouwlagen ingevoerd. In de centrumgebieden van de 'kernen van het buitengebied' wordt de beperking van 2 woonlagen vervangen door een beperking tot 3 bouwlagen. In deze centrumzones komt de woonfunctie immers vaak gecombineerd voor met andere functies (winkel, horeca, kantoor, ...). Dit is ook in de toekomst voor deze centrumgebieden wenselijk. Het is net het hogere voorzieningenniveau van de kernen dat ze aantrekkelijk maakt om te wonen. De huidige regeling omvat geen beperking inzake bouwlagen voor gebouwen met gemengde functies. Er wordt daarom voor deze centrumgebieden uitgegaan van een maximum van 3 bouwlagen zodat winkels, horeca en kantoren ook in de toekomst hier een plek kunnen vinden.

Binnen het plan kunnen 'projectzones' worden aangeduid. Via deze zones kunnen aanvullende voorwaarden worden ingevoerd om te komen tot een meer samenhangende ontwikkeling van bepaalde delen van het woongebied. Vergunningsaanvragen moeten passen binnen een inrichtingsplan voor het geheel van het gebied dat door de projectzone wordt omvat. De projectzones omvatten geen bestemmingswijzigingen.

## 7.2. plan-m.e.r.-screening

Er zijn geen aspecten van het planvoornemen die reeds onderwerp zijn geweest van een vorige screening of MER.

Een aantal onderdelen van het planinitiatief zijn niet aan screening onderworpen: Het voorgenomen plan omvat afbakeningslijnen voor de kernen en de centrumgebieden binnen het plangebied. De afbakeningslijnen resulteren als dusdanig niet in een wijziging van de bestaande bestemmingsplannen (en heeft dus geen effecten t.o.v. de referentietoestand). De afbakeningslijnen vallen niet onder de toepassing van het DABM omdat ze geen kader vormen voor de toekenning van vergunningen. De afbakeningslijn geeft het gebied aan waarbinnen een kernversterkend en centrumversterkend beleid gevoerd wordt. Het vergunningenbeleid wordt verder gevoerd op basis van de bestaande bestemmingplannen. Binnen de afgebakende kernen en centrumgebieden blijft de bestaande beoordelingsgrond voor vergunningen behouden. Binnen de afgebakende kernen en centrumgebieden verandert het beoordelingskader voor vergunningen niet.

Volgende planonderdelen worden verder in dit hoofdstuk wel aan een verdere screening inzake mogelijk milieueffecten onderworpen:

- De aanvullende voorschriften inzake de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO binnen het vergunningenbeleid wat betreft de mogelijk verhoging van het ruimtelijk rendement.
- De vervangende voorschriften inzake de toegelaten maximale bouwlagen.
- De aanvullende voorschriften voor de projectzones.

Het voorgenomen plan als doel heeft het bestaande kader voor vergunningen te verduidelijken en aan te vullen. Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen. Het is een instrument in het kader van het vergunningenbeleid. Als referentiesituatie wordt daarom het bestaande vergunningenkader in afwezigheid van het voorgenomen plan gehanteerd.

	SCREENING MILIEUEFFECTEN												
Initiatief- onderdelen	Mobiliteit	Lucht, geluid en licht	Mens (gezondheid, veiligheid, ruimtelijke ordening)	Klimaat	Bodem	Water	Stoffelijke goederen, energie en grondstoffenvoorraden	Archeologie	Onroerend Erfgoed en Landschap	Biodiversiteit	Onderlinge samenhang	Mogelijke effecten	Zijn de mogelijke effecten aanzienlijk?
<b>Aanvullende voorschriften Projectzones</b>	pos	pos	pos	pos	pos	pos	-	-	pos	pos	pos	<p>Binnen projectzones moeten aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen voor nieuwbouw en verkavelingsvergunningen vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van het geheel van het gebied.</p> <p>Omdat enkel bijkomende voorwaarden worden ingevoerd voor bebouwing maar geen bijkomende mogelijkheden worden gecreëerd bovenop de mogelijkheden binnen de bestaande bestemmingplannen kan de invoering van de 'projectzones' geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaken.</p> <p>De inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt voor het geheel van de zone en omvat minimaal een gemotiveerde onderbouwing van volgende inrichtingsaspecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de ontsluiting (voor alle vervoersmodi);</li> <li>- de organisatie van het parkeren;</li> <li>- het waterbeheer;</li> <li>- de inpassing in de omgeving;</li> <li>- de groenaanleg;</li> <li>- zuinig en duurzaam ruimtegebruik,</li> </ul>	Neen

													<p>- duurzaam materiaalgebruik en beeldkwaliteit. Daarbij wordt beoogd dat de vergunningverlenende overheden bij de beoordeling van vergunningaanvragen in deze projectzones een beter zicht krijgen op de inpassing van de aanvraag in het geheel van de mogelijk ontwikkelingen binnen de projectzone. Dit moet de ruimtelijke samenhang en ruimtelijk kwaliteit van ontwikkelingen verbeteren. In die zin kan dit aanvullende voorschrift een mogelijk positief effect hebben op de aspecten die in de inrichtingsstudie moeten meegenomen worden.</p>	
<b>Aanvullende Voorschriften toepassingsgebied verhoging 'ruimtelijk rendement'</b>	pos	pos	pos	pos	pos	pos	-	-	pos	pos	pos	<p>Het planvoornemen omvat aanvullende voorschriften inzake de toepassing van art. 4.3.1, §2, VCRO binnen het vergunningenbeleid wat betreft de mogelijk verhoging van het ruimtelijk rendement. Voor aanvragen binnen de afgebakende kernen kan bij de beoordeling wel rekening worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement, buiten de afgebakende kernen kan dat niet meer. Het voorgenomen plan verduidelijkt daarmee waar rendementsverhogingen al of niet beleidsmatig wenselijk is. Buiten de kernen wordt geen verdere verdichting voorgestaan met het oog op het beschermen van de resterende open ruimte. Omdat het voorgenomen plan de bouwmogelijkheden buiten de kernen verder beperkt én die binnen de kernen ongewijzigd laat kan het geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaken. Het niet verdichten van de bestaande woonweefsel buiten de kernen zal leiden tot minder verharding en het vrijwaren van meer bouwpercelen en meer delen van bouwpercelen binnen deze woongebieden. De woondichtheid zal er lager zijn. In die zin kan dit aanvullende voorschrift een mogelijk positief effect hebben op de aspecten bodem, water, biodiversiteit, mens, landschap, lucht, licht en geluid. De meer geïsoleerde woonlinten en woonfragmenten buiten de kernen zijn daarnaast slechter ontsloten met een openbaar vervoer en hebben minder voorzieningen. De verplaatsingsbehoefte in deze woongebieden buiten de kernen is groter dan binnen de kernen. Het aanvullend voorschrift beoogt ook het niet verder versterken van de autoafhankelijkheid van toekomstige woonontwikkelingen. In die zin</p>	Neen	

												kan dit aanvullende voorschrift ook een mogelijk positief effect hebben op de aspecten mobiliteit en klimaat.	
<b>Vervangende Voorschriften maximaal aantal bouwlagen</b>	pos	pos	pos	pos	-	-	-	-	pos	-	pos	<p>De afbakeningen vormen de basis voor de vervanging van de huidige onduidelijke regeling inzake de toegelaten woonlagen (cf. Art 8 van het gewestplan) binnen de woongebieden. De regeling wordt vervangen door een éénduidige beperking inzake bouwlagen. De huidige regeling omvat geen beperking inzake bouwlagen voor gebouwen met gemengde functies.</p> <p>Het voorgenomen plan vervangt de bestaande regeling en zal het aantal bouwlagen beperken ongeacht de gebouw geheel of gedeeltelijk worden ingenomen door de woonfunctie. Het voorgenomen plan zal dus een verdere beperking inhouden inzake bouwlagen ten opzichte van de referentiesituatie.</p> <p>Omdat de regeling inzake bouwlagen binnen het voorgenomen plan beperkter is dan de bestaande regeling inzake woonlagen kan het geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaken.</p> <p>De éénduidige beperking kan wel een positief effect hebben op het straatbeeld en zal de verdichting in de woongebieden buiten de kernen afremmen. In die zin kan dit aanvullende voorschrift een mogelijk positief effect hebben op de aspecten mens, landschap, lucht, licht en geluid.</p> <p>Daarbij wordt buiten de stedelijke kernen en de centrumgebieden het aantal bouwlagen beperkt tot 2. De inplanting van gebouwen met gemengde functies wordt daarmee afgeremd buiten de stedelijk kernen en de centrumgebieden met het oog op een verdere bundeling van voorzieningen binnen de kernen. Een bundeling van voorzieningen maakt dat de verplaatsingsbehoefte niet langer versterkt wordt en de autogerichtheid kan afnemen.</p> <p>In die zin kan dit aanvullende voorschrift ook een mogelijk positief effect hebben op de aspecten mobiliteit en klimaat.</p>	Neen

Ook cumulatief veroorzaakt het voorgenomen plan geen aanzienlijke effecten. De bestaande plannen van aanlag blijven van kracht. Het planvoornemen omvat bijkomende en aanvullende voorschriften bovenop het bestaande vergunningenkader die geen ruimere ontwikkelingen toelaten dan reeds voorzien in de bestaande plannen. Het planvoornemen omvat geen herbestemmingen.

<b>Conclusie</b>	
Conclusie op basis van de plan-m.e.r.-screening:	<p>Het plan omvat geen bestemmingswijzigingen maar omvat afbakeningslijnen voor de kernen. Daarnaast worden enkel bijkomende aanvullende richtlijnen opgenomen inzake het aspect van het 'ruimtelijk rendement' binnen de afweging van de 'goede ruimtelijke ordening' bij vergunningaanvragen. Het plan omvat slechts verduidelijkingen/aanvullingen van het bestaande vergunningskader van het gewestplan. In zoverre het plan bepalingen omvat inzake de toegelaten bouwlagen zijn deze beperkter dan wat vergunbaar is volgens het gewestplan. Het plan verheldert het bestaande vergunningenkader maar laat geen bijkomende ontwikkelen toe. <b>Het plan omvat dus slechts een kleine wijziging t.o.v. de bestaande vergunningskaders en heeft geen milieugevolgen die als aanzienlijk ingeschat worden.</b> De beschikbare informatie over de milieueffecten volstaat om het milieu een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming over het plan.</p> <p>Het doel van het planvoornemen <b>betreft daarmee een kleine wijziging ten opzichte van het huidige vergunningenkader</b> waarbij meer beperkende voorschriften worden opgenomen voor toekomstige ontwikkelingen. Het plan beoogt het vergunningenkader aan te vullen en coherenter te maken in de lijn van de geldende ruimtelijk beleidsplannen. <b>Een plan-MER is daarom niet vereist.</b></p> <p><b>NOOT:</b> Voor de ontwikkeling van woningen, bedrijven, voorzieningen en infrastructuur zullen ook na de goedkeuring van het plan omgevingsvergunningen noodzakelijk zijn. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling en/of aard van de activiteiten bestaat de mogelijkheid dat een project-MER dient opgesteld te worden.</p>

### 7.3. Grensoverschrijdende effecten

Het plangebied grenst aan het Brussels Hoofdstedelijk Gewest én aan het Waals Gewest. Aangezien het planvoornemen geen aanzienlijke milieueffecten heeft binnen het plangebied worden kunnen er ook geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden buiten het plangebied.

### 7.4. RVR-toets

De RVR-toets bepaalt of het noodzakelijk wordt geacht om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken i.f.v. het RUP.

Het voorgenomen plan omvat geen bestemmingswijzigingen en is enkel gericht op het verduidelijken van het vergunningskader voor kernversterking binnen de geldende bestemmingen. Het voorgenomen plan omvat enkel de woongebieden op het gewestplan. De opmaak van en RVR is daarom niet aan de orde.

## **8. Uitvoeringsinstrumenten**

De afbakening van de kernen is slechts een van de vele stappen die gezet moeten worden om tot een coherent kernversterkend beleid te komen. De afweging van criteria inzake de goede ruimtelijke ordening kunnen verder worden verduidelijkt binnen provinciale of gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen. De afbakeningslijnen binnen dit RUP kunnen daarbij ingezet worden om een gedifferentieerde set van regels uit te werken binnen deze verordening(en).

### **8.1. Impact van de afbakeningslijnen op de flankerende beleidsdomeinen**

De afbakeningslijnen bepalen de grenzen tussen gebieden waarvoor een verschillend ruimtelijk beleid geldt: een beleid van kernversterking vs. een beleid van loutere afwerking met het oog op het vrijwaren van de open ruimte. In beide gebieden blijven de bepalingen en bestemmingen van het gewestplan geldig.

De afbakeningslijnen worden vastgelegd door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit wil zeggen dat de impact van deze afbakeningslijnen in eerste instantie vooral merkbaar zal zijn in projecten met een duidelijke ruimtelijke impact of in projecten waarbij de ruimtelijke ordening een belangrijke adviesverlenende of goedkeurende rol heeft te spelen (bijvoorbeeld de stedenbouwkundige aanvraag).

De afbakeningslijnen kunnen daarnaast mogelijkerwijze worden gehanteerd als instrument in andere beleidsdomeinen. Zo kunnen fiscale elementen (onroerende voorheffing), subsidies (vb. Huisvestingspremies), aspecten inzake openbaar vervoer, enz. verschillend worden aangepakt aan beide zijden van de afbakeningslijn. Het zal echter het wetgevend kader van deze beleidsdomeinen zijn die zal bepalen of en in welke mate de afbakeningslijnen van de kernen in andere beleidsdomeinen een doorwerking zal vinden.

## **9. Bijlagen**

### **9.1. Kaartenbundel PRUP Kernafbakeningen Zennevallei\_versie2**

### **9.2. Inspraak en adviezen op de startnota**

### **9.3. Verslag participatiemoment**