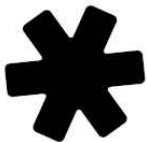


Operationalisering BRVB

Afbakening kernen

Atria Mei-Juni 2025



**VLAAMS-
BRABANT**

kruispunt van vele werelden

Inhoud

1. Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant & doelstelling afbakeningen
2. PRUP Zennevallei & PRUP Horizon+ & PRUP Dorpskernen Getestreek
3. Verordeningen
4. Ondersteuning
 1. Basisdocumenten en adviesverlening
 2. Subsidie gemeentelijke RUPs
 3. PRUPs

Beleidsplan Ruimte

Beleidsplan Ruimte

- Bepaalt ontwikkelingsperspectieven voor twee soorten kernen:
 - 'strategische dorpskernen'
 - 'landelijke dorpskernen'
 - (kernen-in-het-buitengebied lokaal geselecteerd in GRS'en)
- Bevat een lijst met een selectie van levendige stads- en dorpskernen, zonder indeling.
- Bevat een (formeel goedgekeurde) bijlage bij het beleidsplan waarin deze kernen als suggestie ('aanzet voor samenwerking') worden ingedeeld in één van de twee categorieën.
- Stelt voor deze kerneselectie te operationaliseren door het afbakenen van de woongebieden binnen en buiten de kernen

Beleidsplan Ruimte - Actieprogramma ruimte 2020-2025

- **Actie_1.1 Beleidslijnen rond kernversterking en ruimtelijk rendement juridisch verankeren via stedenbouwkundige instrumenten**
- **Strategie in 3 stappen, af te stemmen op gemeente/regio**

1

Generieke beleidsinstrumenten (KT)

=> ongewenste ontwikkelingen afremmen

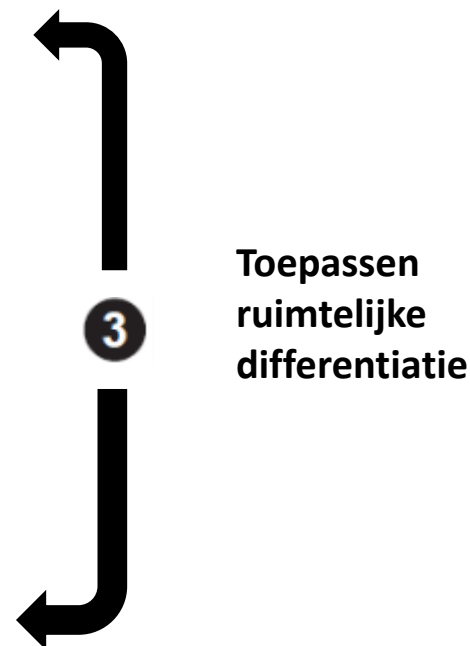
- Bouwpauze/stop - tijdelijk
- Beleidsmatige Gewenste Ontwikkeling (BGO) - tijdelijk
- Verordening(en) inzake leefbaarheid & woonkwaliteit

2

Ruimtelijke gedifferentieerd kernenbeleid (MLT)

=> gewenste ontwikkelingen in kernen stimuleren + afremmen buiten kernen

- Andere regels/lasten/tarieven binnen en buiten de kernen
- Via intergemeentelijke planprocessen
- In H-V ook opheffen artikel 8



**VLAAMS-
BRABANT**

Aanleiding

1. Verspreiding en verlinting

- Dorpen verliezen centrumfunctie en voorzieningen
- Dorpspleinen en schoolomgevingen gedomineerd door de wagen
- Druk op sociale cohesie, zorg, OV, verkeersveiligheid,...

2. Bouwshift

- Verdichting zonder visie = appartementisering

3. Onduidelijk reglementair kader

- Gewestplan laat afweging aan vergunningsprocedure

Aanleiding: feiten en cijfers

1. Bouwgronden voornamelijk buiten de kern

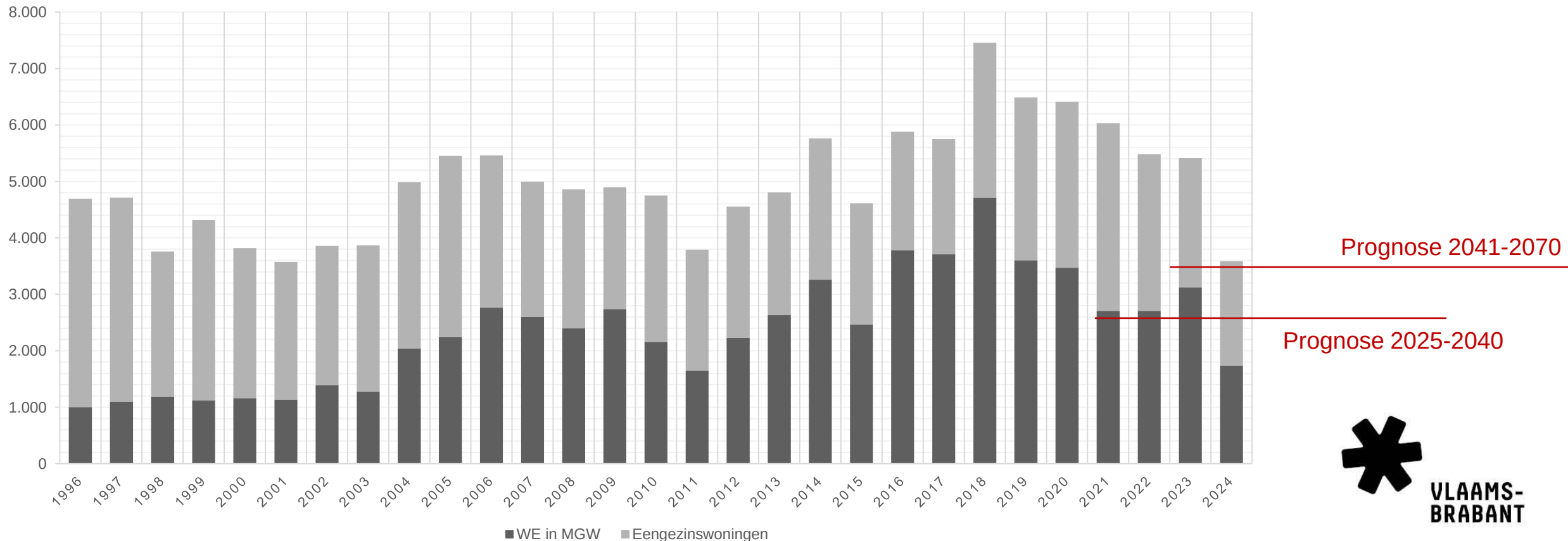
- 5646 ha onbebouwd woongebied (85.000 à **140.000** WE)
↳ ≈ behoefte tot 2040-2070
 - 2976 ha onbebouwd woongebied aan uitgeruste weg (52,8%)
 - **Hiervan bevindt 70% zich buiten de kernen**
 - 725 ha onbebouwd woongebied niet aan uitgeruste weg (12,8%)
 - 1945 ha WUG (34,4%)
- Onbekende potentie door **verdichting**
 - Latente voorraad grote woningen op al dan niet kernversterkende locaties



Aanleiding: feiten en cijfers

2. Appartementisering & demografische vertraging

AANTAL VERGUNDE WONINGEN PER JAAR



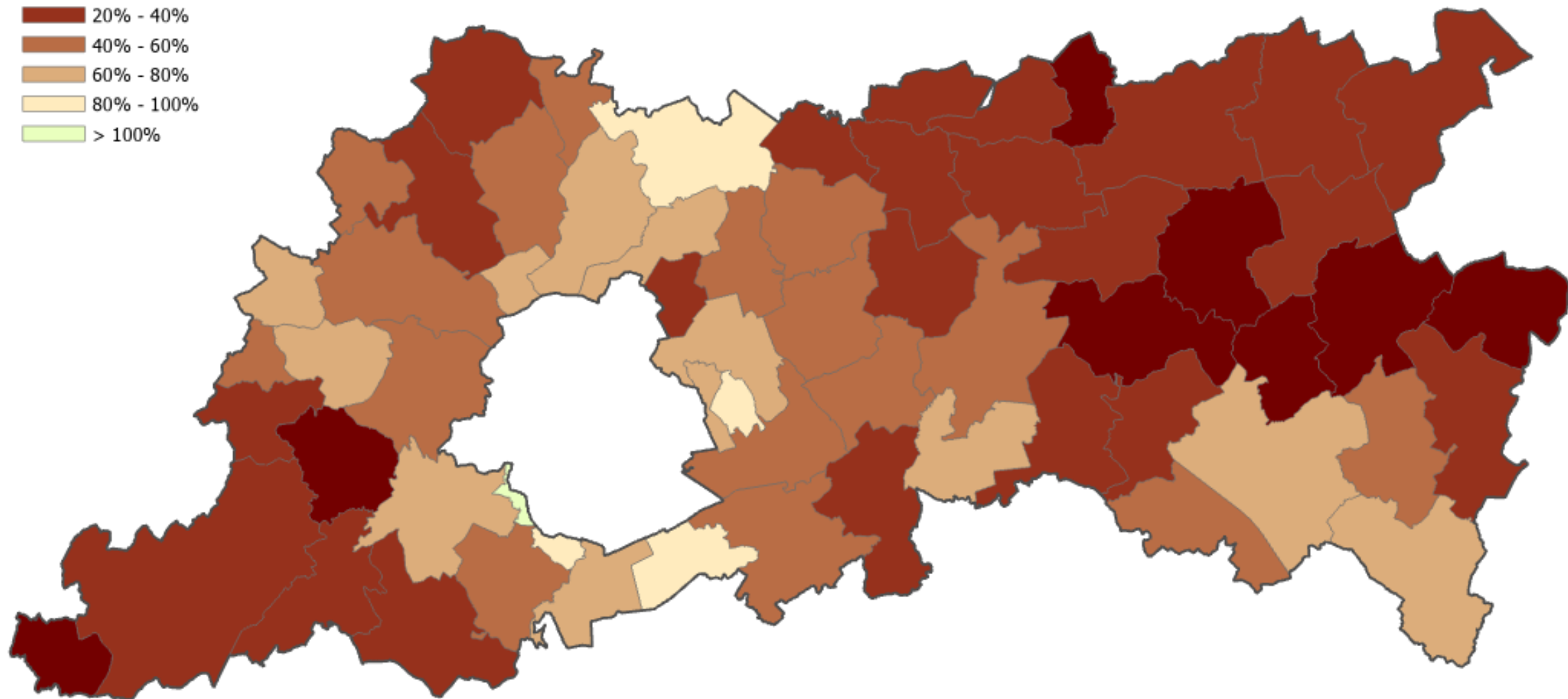
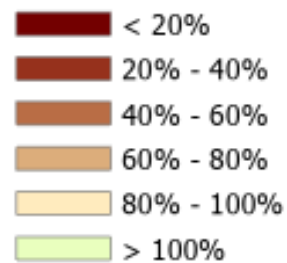
Aanleiding: feiten en cijfers

2. Appartementisering & demografische vertraging

- Aantal vergunde wooneenheden per jaar
 - 1996-2004: 4176 (30% MGW)
 - 2005-2014: 4933 (50% MGW)
 - 2015-2024: 5710 (56% MGW)
 - (2024: 3584, 48% MGW)
- 2025-2040: behoefte van 2535 woningen per jaar (grotendeels kleine woningen)
 - 44% van huidige groei (71% van groei 2024)
- 2041-2070: behoefte van 3448 woningen per jaar
 - 60% van huidige groei (96% van groei 2024)

Woningbehoefte 2025–2040

(in % van woninggroei 2014–2024)



Aanleiding

3. Gewestplan bevat weinig voorschriften → veel marge tussen minimum (1 woning) en maximum (ontwikkeling met hoge dichtheid)
- ‘Woongebied’ = zone voor wonen. Eigenaar heeft bouwrecht = het recht om een gebouw met woonfunctie op te richten mits toetsing aan de voorschriften (of de goede ruimtelijke ordening) => toetsing gebeurt tijdens vergunningsprocedure
 - ‘Bouwrecht’ vaak geïnterpreteerd als ‘verdichtingsrecht’ = het recht om (indien technisch mogelijk) te verkavelen of meergezinswoningen op te richten
 - Met gevolgen voor de grondprijzen (speculatie) en voor discussies eigenaar/ontwikkelaar vs. gemeente tijdens de aanvraagprocedure
 - In 2017 ‘Ruimtelijk rendement’ generiek toegevoegd, af te wegen per aanvraag
 - Situatie verergerd voor niet-kerngebonden locaties en landelijke dorpskernen

Aanleiding: feiten en cijfers

- De **woningbehoefte** is nog steeds aanwezig maar **kleiner is dan de huidige groei** in aantal wooneenheden.
- Er zijn er **veel bouw mogelijkheden op plekken die een duurzame ontwikkeling van de ruimte tegengaan.**
- Het planologisch kader is onduidelijk en **stimuleert grondspeculatie, discussies en procedures**
- Het is dus zaak om, net als op veel plekken in Vlaanderen:
 - **bijkomende ontwikkelingen te sturen naar de meest geschikte plekken** – de dorpskernen
 - op een **beleidsmatig en juridisch realistische manier af te remmen**
 - **Duidelijkheid creëren** over wat waar kan en niet kan (vóór grondverwerving)

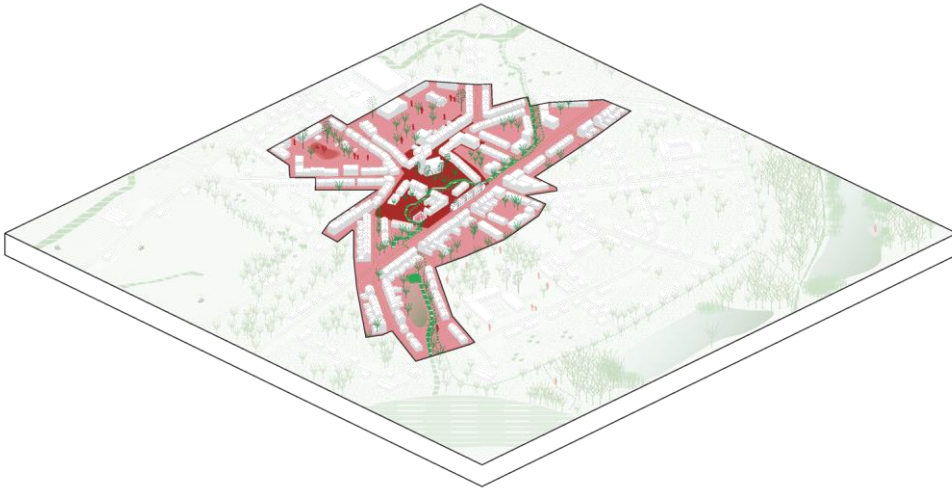
Doelstelling

- Kwalitatief verdichten in de kernen
 - Dichtheden afgestemd op het landelijk karakter
 - Met meer groen dan grijs en met meerwaarde voor omgeving
 - Positieve impact op voorzieningen en mobiliteit
- Afremmen van verdichting buiten de kernen
 - Bestaande rechten afnemen = onmogelijk
 - Huidig minimum → maximum
- Duidelijk definiëren wat kan
 - Proactieve visie die speculatie en discussie maximaal voorkomt
 - Ruimtelijk rendement differentiëren
 - Afbakenen van woongebieden

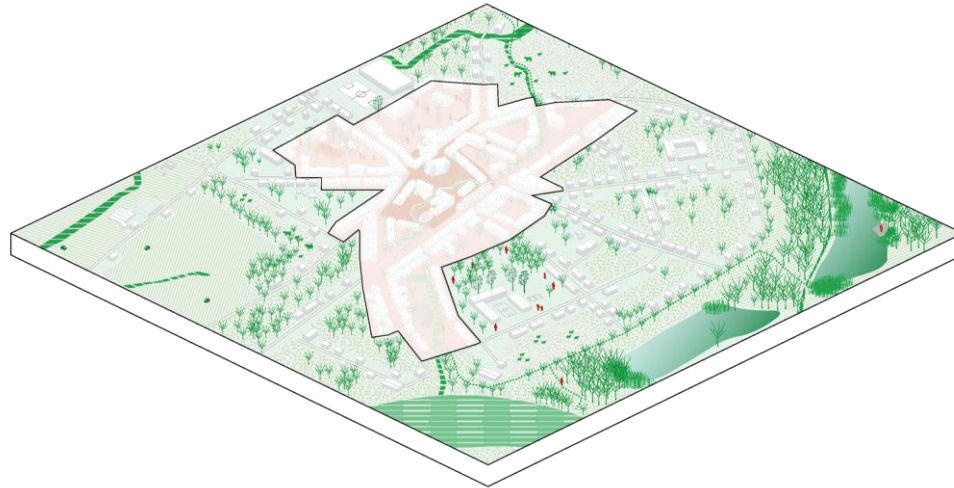
Doelstelling

- Een gedifferentieerd ruimtelijk beleid mogelijk maken.

Dorpskernen



Woongebieden buiten de dorpskern



PRUPs

Zennevallei (aug 24)

Horizon+ (juni 24)

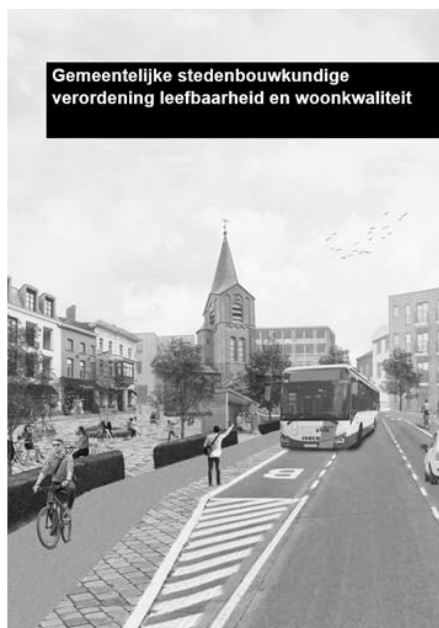
Dorpskernen Getestreek (VO)



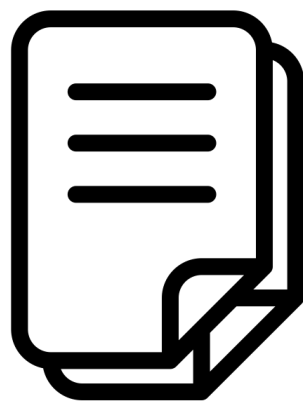
VLAAMS-
BRABANT

PRUP ZENNEVALLEI – AANPAK IN DRIE STAPPEN

1

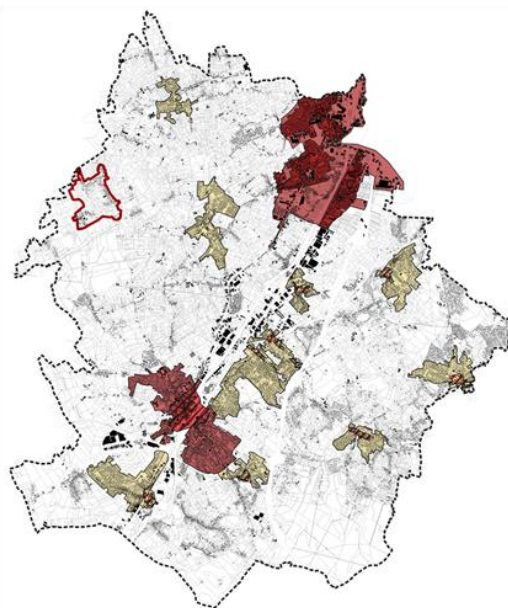


**Verordening
'Leefbaarheid en
woonkwaliteit'**



Andere
beleidsdocumenten:
Belastingsreglement,
BGO, ...

2



**Overdruk-PRUP
'Kernaftbakingen'**

28.08.2024

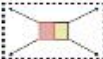
3

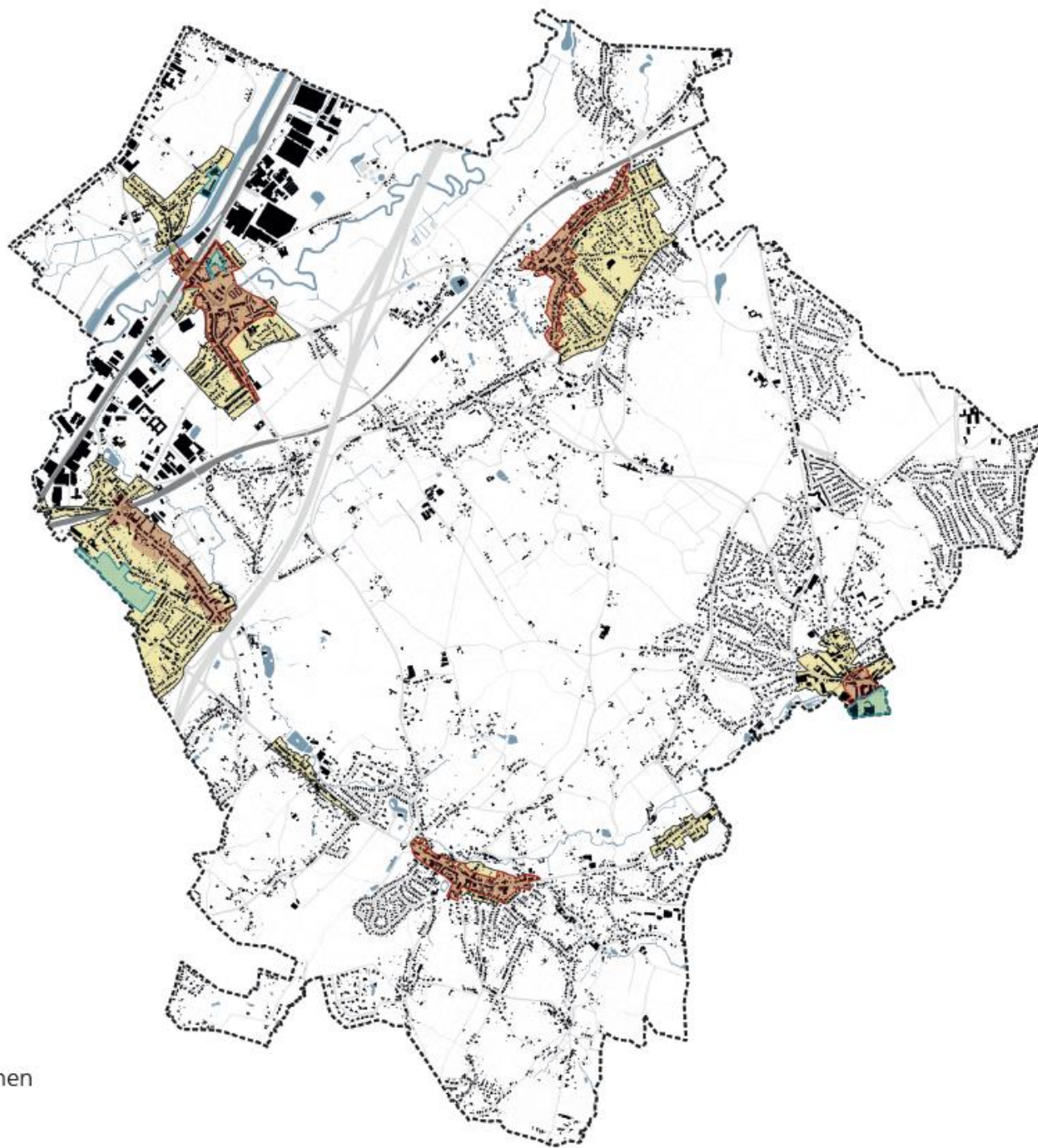


**Gedifferentieerde verordening
'Leefbaarheid en woonkwaliteit'**

PRUP ZENNEVALLEI

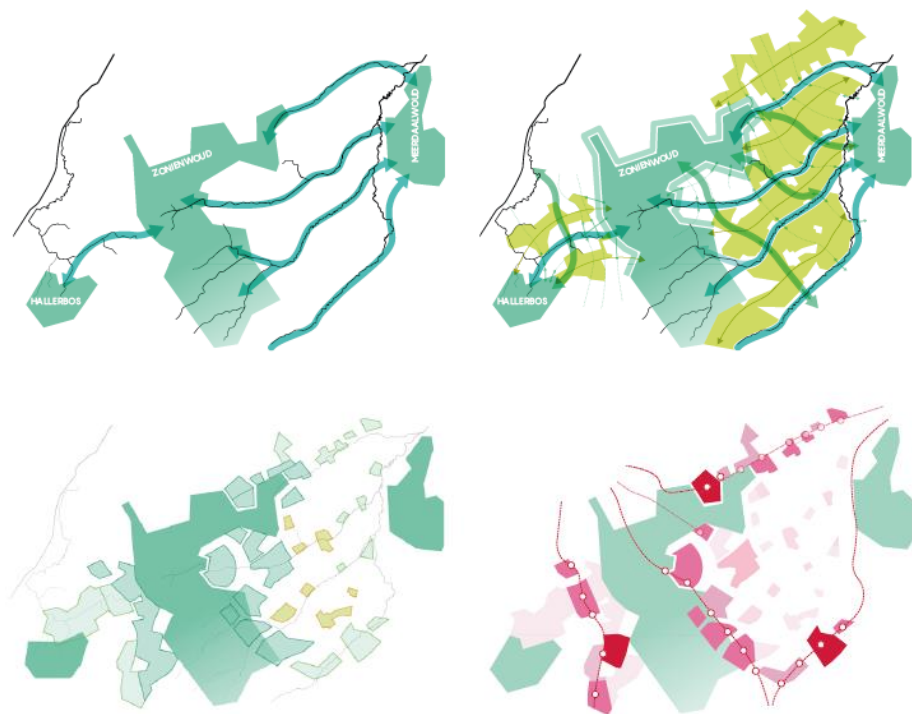
Legende:

-  Contour Sint-Pieters-Leeuw
 -  Art. 1: Stedelijke kern
 -  Art. 2: Dorpskern
 -  Art. 3: Centrumgebied
 -  Art. 4: Woongebieden buiten de afgebakende kernen
 -  Art. 5: Projectzone
- Incl. afschaffing art. 8



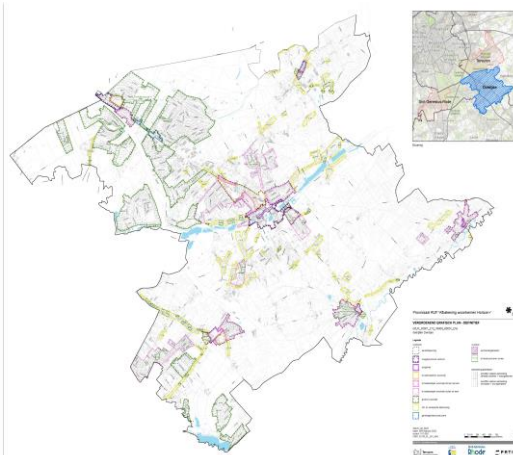
PRUP Horizon

1



Visie: wijkenplan

2



Overdruk-PRUP
'Horizon'

06.2024

3



Gedifferentieerde verordening
'Leefbaarheid en woonkwaliteit'

PRUP Horizon & gemeentelijke verordeningen

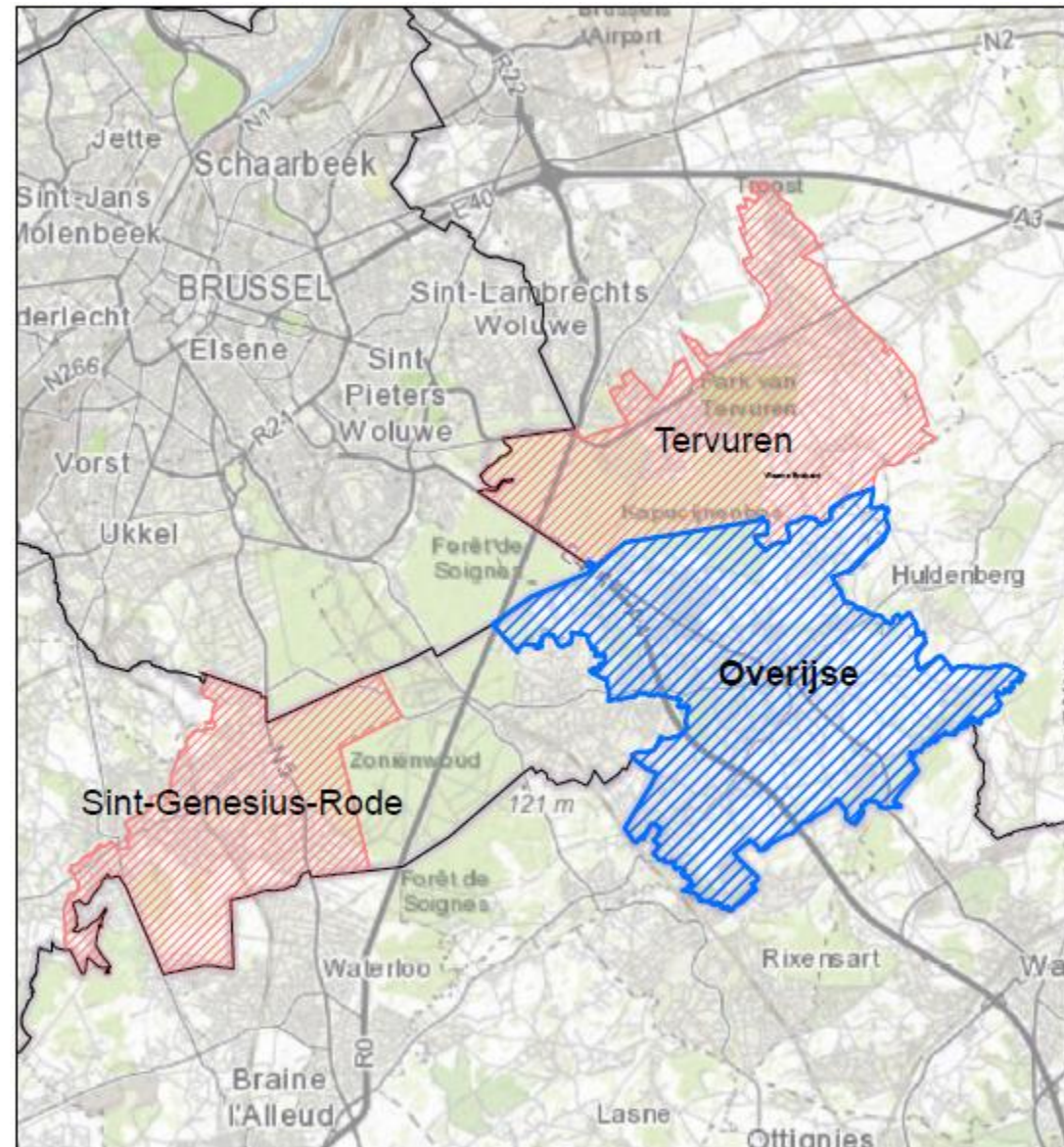
Juridische basis voor vergunningen

Ruimtelijk uitvoeringsplan

- 3 gemeenten > delegatie provincie
- indelen woongebieden
- (heel) algemene voorschriften
- ophef oude voorschriften ('schone lei')

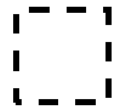
Gem. verordeningen: detailvoorschriften

- Overijse en Tervuren > goedgekeurd
- Sint-Genesius-Rode in opmaak



PRUP 'afbakening woonkernen Horizon+'

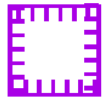
Afbakenen en indelen woongebieden



kernaafbakening



hoogdynamisch centrum



dorpshart



te optimaliseren woonwijk



te bestendigen woonwijk binnen de kern



te bestendigen woonwijk buiten de kern



groene woonwijk



lint- en verspreide bebouwing



gemengd bebouwde zone



kernversterking ~ goede RO



geen kernversterking
& focus landschap



gebiedsgericht



VLAAMS-
BRABANT

PRUP Horizon & gemeentelijke verordeningen

Afbakenen en indelen woongebieden

Algemene voorschriften

Legende

contouren

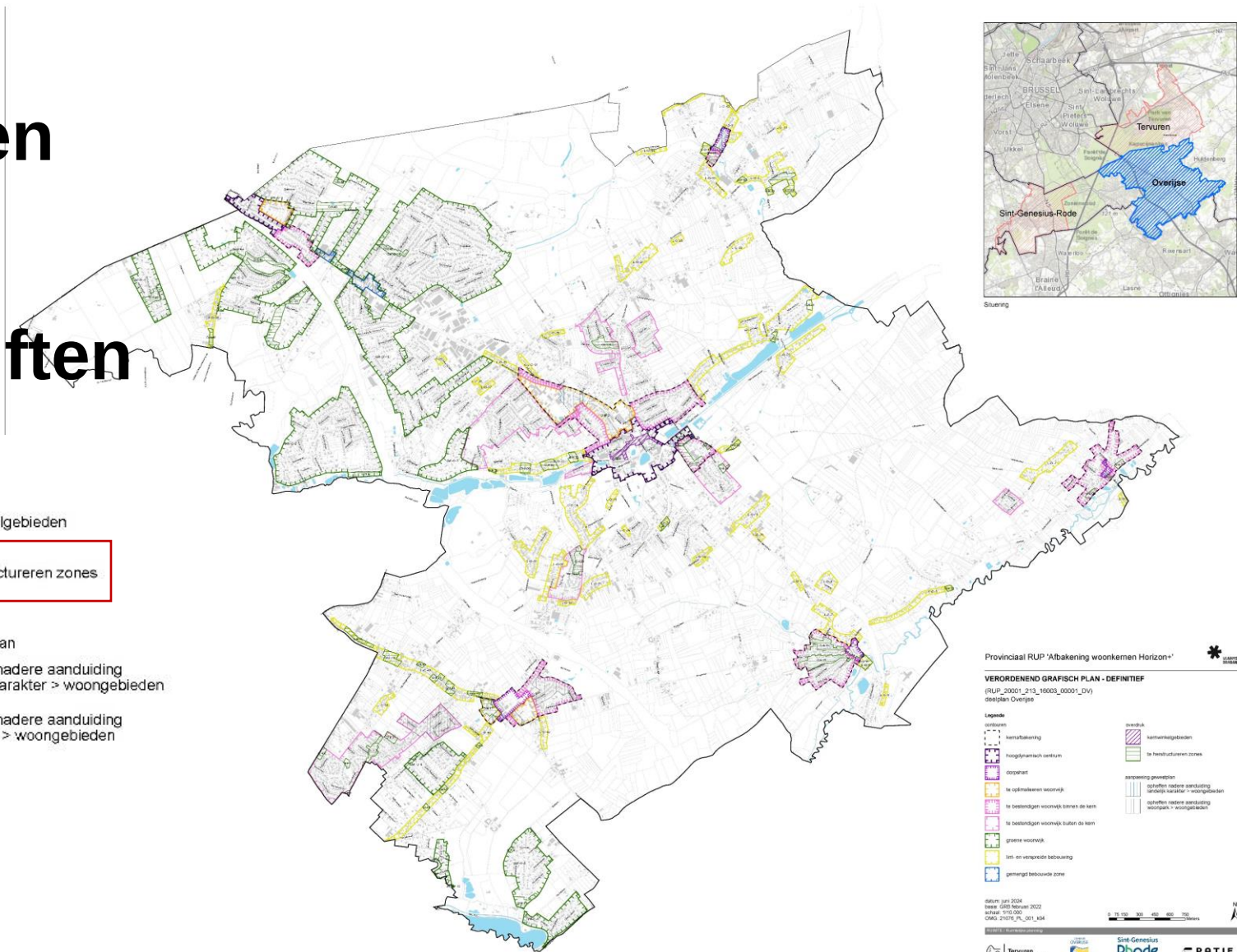
- kernafbakening
- hoogdynamisch centrum
- dorpshart
- te optimaliseren woonwijk
- te bestendigen woonwijk binnen de kern
- te bestendigen woonwijk buiten de kern
- groene woonwijk
- lint- en verspreide bebouwing
- gemengd bebouwde zone

overdruk

- kernwinkelgebieden
- te herstructureren zones

aanpassing gewestplan

- opheffen nadere aanduiding landelijk karakter > woongebieden
- opheffen nadere aanduiding woonpark > woongebieden



Provinciaal RUP 'Afbakening woonkernen Horizon'

VERORDENEND GRAFISCH PLAN - DEFINITIEF
(RUP_20001_213_16003_00001_DV)
Overijse

- contouren
- kernafbakening
- hoogdynamisch centrum
- dorpshart
- te optimaliseren woonwijk
- te bestendigen woonwijk binnen de kern
- te bestendigen woonwijk buiten de kern
- groene woonwijk
- lint- en verspreide bebouwing
- gemengd bebouwde zone
- overdruk
- kernwinkelgebieden
- te herstructureren zones
- aanpassing gewestplan
- opheffen nadere aanduiding landelijk karakter > woongebieden
- opheffen nadere aanduiding woonpark > woongebieden

datum: juni 2024
versie: GDS-Natuur 2022
schaal: 1:10.000
DWG: 21010_RUP_201_1604

PRUP DORPSKERNEN GETESTREEK

1



Visie/BGO
+ lokale BGO's

2

woongebieden in de kernen

woongebieden in het buitengebied

1 Artikel 1: Strategisch woongebied
> Zone waar actief wordt gestreefd naar verdichting, uiteraard steeds met inachtneming van de kwalitatieve randvoorwaarden en inpassing in de bestaande morfologie.

2 Artikel 2: Dorpshart
> Zone rond de kerk, het dorpsplein, het station, etc. waar historisch vaak al een dichtere bebouwing voorkomt.

3 Artikel 3: Dorpskern
> Zone waarbinnen men verschillende vormen van kernversterkend en centrumversterkend beleid wenst te voeren.

bijkomende elementen

7 Artikel 7: Aandachtsgebieden > zone waar we specifieke voorschriften wensen op te leggen om kwaliteiten af te dwingen.

8 Artikel 8: Erfgoed en landschap > zone met waardevolle elementen, zoals aangeduid in de vastgestelde inventarissen.

9 Artikel 9: Openruimteverbindingen > zone waar we bestaande ecologische verbindingen wensen te versterken.

10 Artikel 10: Waardevolle zichten > zone waar we bestaande waardevolle zichten wensen te vrijwaren.

11 Artikel 11: Woongebied > zone waar bestaande woningen worden bestendig.

4 Artikel 4: Dorpsrand
> Woonzone die ruimtelijk aansluit aan de kern maar morfologisch een ander karakter kent.

5 Artikel 5: Kleine dorpen
> De historische dorpen en gehuchten die als kern-in-het-buitengebied werden geselecteerd in het RSVB maar niet meer werden geselecteerd.

6 Artikel 6: Linten en verspreide bebouwing
> Woonzone langs doorgangswegen, soms als uit-/inloper van de kernen, verspreid langs kleinere wegen en gelegen in het open landschap.

PRUP

3



Gedifferentieerde verordening
'Leefbaarheid en woonkwaliteit'

PRUP DORPSKERNEN GETESTREEK

woongebieden in de kernen



- 1 Artikel 1: Strategisch woongebied**
> Zone waar actief wordt gestreefd naar verdichting, uiteraard steeds met inachtnahme van de kwalitatieve randvoorwaarden en inpassing in de bestaande morfologie.
- 2 Artikel 2: Dorpshart**
> Zone rond de kerk, het dorpsplein, het station, etc. waar historisch vaak al een dichtere bebouwing voorkomt.
- 3 Artikel 3: Dorpskern**
> Zone waarbinnen men verschillende vormen van kernversterkend en centrumversterkend beleid wenst te voeren.

woongebieden in het buitengebied



- 4 Artikel 4: Dorpsrand**
> Woonzone die ruimtelijk aansluit aan de kern maar morfologisch een ander karakter kent.
- 5 Artikel 5: Kleine dorpen**
> De historische dorpen en gehuchten die als kern-in-het-buitengebied werden geselecteerd in het RSVB maar niet meer werden geselecteerd.
- 6 Artikel 6: Linten en verspreide bebouwing**
> Woonzone langs doorgangswegen, soms als uit/inloper van de kernen, verspreid langs kleinere wegen en gelegen in het open landschap.

bijkomende elementen

-  **Artikel 7: Aandachtsgebieden** > zone waar we specifieke voorschriften wensen op te leggen om kwaliteiten af te dwingen.
-  **Artikel 8: Erfgoed en landschap** > zone met waardevolle elementen, zoals aangeduid in de vastgestelde inventarissen.
-  **Artikel 9: Openruimteverbindingen** > zone waar we bestaande ecologische verbindingen wensen te versterken.
-  **Artikel 10: Waardevolle zichten** > zone waar we bestaande waardevolle zichten wensen te vrijwaren.
-  **Artikel 11: Woongebied** > zone waar bestaande woningen worden bestendigd.



**VLAAMS-
BRABANT**



- Art. 2 Dorpshart
- Art. 3 Dorpskern
- Art. 4 Dorpsrand
- Art. 5 Kleine Dorpen
- Art. 6 Linten en verspreide bebouwing
- Art. 7 Aandachtsgebied
- Art. 11 Herbestemming Woongebied
- Art. 9 Groenblauw
- Art. 10 Landmarkzichts

- 
- The map shows a village layout with several planning zones. The central area is marked with a green dotted pattern (Art. 6). Surrounding this are areas with orange diagonal hatching (Art. 4) and a red dashed border (Art. 3). A light green area (Art. 8) is also visible, along with a green line (Art. 9) following a path or boundary. The background is a detailed street map.
- Art. 3 Dorpskern
 - Art. 4 Dorpsrand
 - Art. 6 Linten en verspreide bebouwing
 - Art. 8 Landschappelijk Geheel
 - Art. 9 Groenblauw

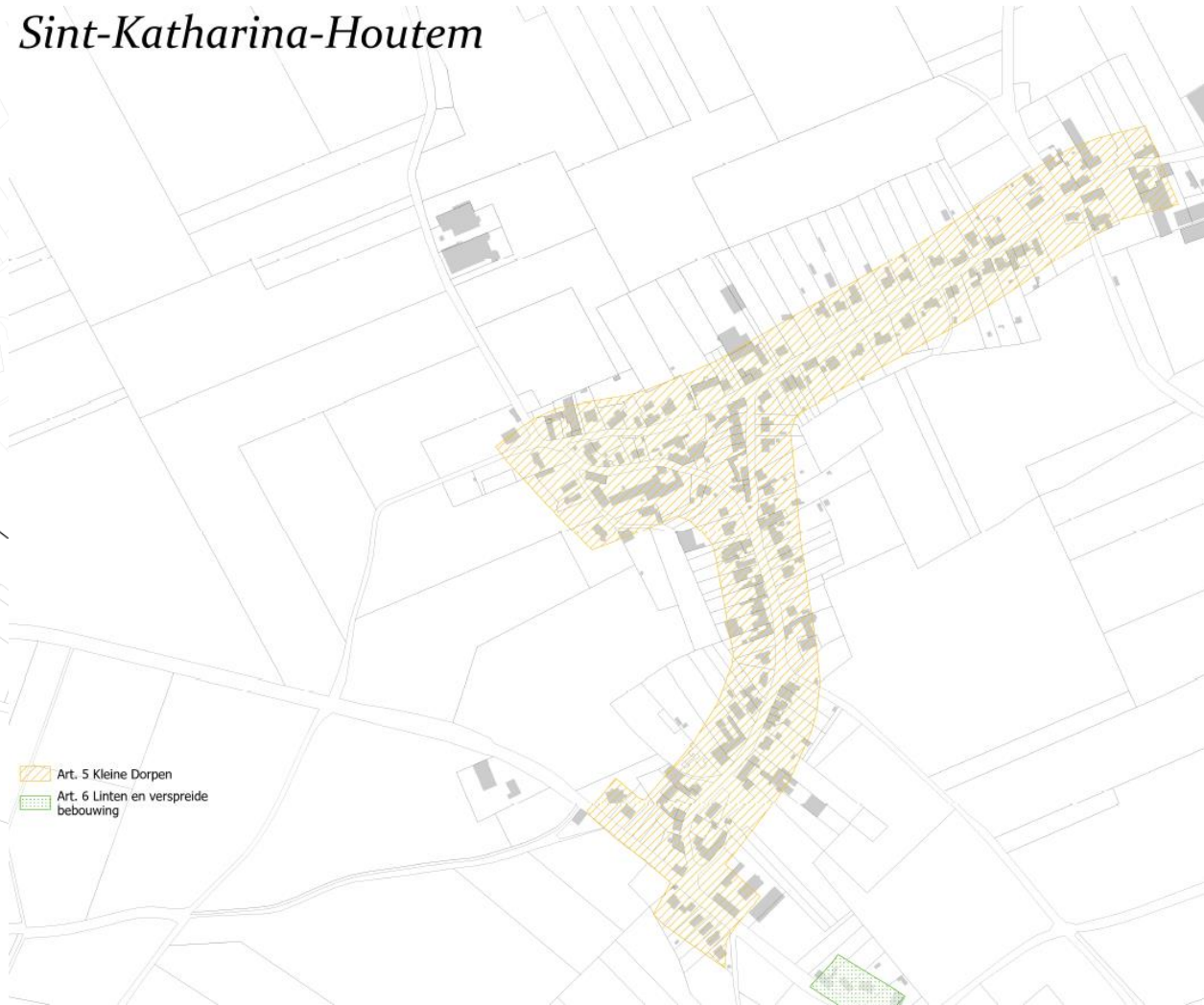


- Art. 3 Dorpskern
- Art. 4 Dorpsrand
- Art. 6 Linten en verspreide bebouwing
- Art. 9 Groenblauw

Hoksem



Sint-Katharina-Houtem



**VLAAMS-
BRABANT**

Verordeningen en aanvullende instrumenten

Verordeningen

- Woon- en leefkwaliteit (verfijning voorschriften)
- Mobiliteit (parkeer- en fietsnormen)
- Lasten
- Erfgoed
- ...
 - ➔ Verordeningen zijn (ook in kader van een PRUP) gemeentelijk
 - ➔ In principe gelijktijdig of net na RUP (ontwerp en def)

Andere beleidsplannen

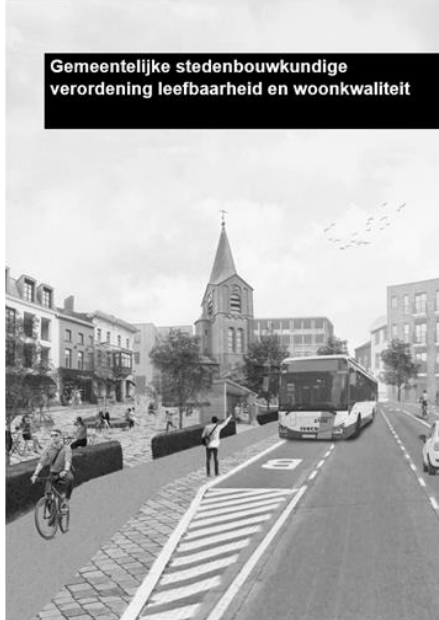
- Gemeentelijk ruimtelijk beleidsplan
- Mobiliteitsplan
- Hemelwaterplan
- Klimaatactieplan
- Erfgoedbeleidsplan
- ...

Andere instrumenten

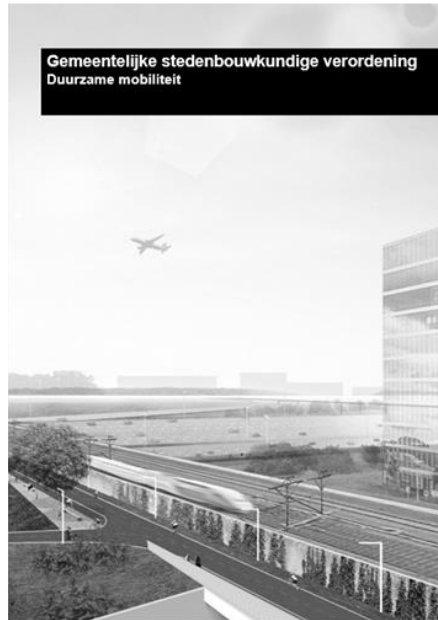
- Fiscale differentiatie
 - Activeringsheffing op onbebouwde kavels
 - Onroerende voorheffing
 - Leegstandsbelasting
 - Belasting op het ontbreken van parkeerplaatsen
 - ...
- Subsidies en premies differentiëren
- Inrichting openbaar domein afstemmen
- Gerichter actief grondbeleid voeren

Ondersteuning PVB → gemeenten

Basisdocumenten en advies



**Gemeentelijke
verordening
Leefbaarheid en
woonkwaliteit**



**Gemeentelijke
verordening
Duurzame mobiliteit**

- Verordeningen
- RUP – TN en SV
- In overleg te verfijnen
 - Verordening differentiëren op gewestplan?
 - Specifieke aandachtspunten bij afbakeningen?
 - Werkwijze in drie stappen? Of één RUP?
 - Bestaande visies/documenten?

Subsidieprogramma

- Doel: ondersteunen van gemeenten die een planproces starten voor differentiëren van woongebied
- Voorwaarden:
 - Startbeslissing na 1/1/2024
 - Geen deel van traject met provincie
- Beoordelingselementen:
 - Toekomstgericht en duurzaam ruimtelijk beleid
 - Selectieve en kwalitatieve kernversterking op basis van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau
 - Aandacht voor kwalitatieve publieke ruimte, ontدichtung en groenblauwe dooradering in de kern(en)
 - Stimuleert de modal shift
 - Kansen voor (collectieve) hernieuwbare energieprojecten
 - Vrijwaren en/of versterken van de open ruimte buiten de kern
 - Breed communicatie/participatietraject
- Subsidiabele kosten:
 - Kosten voor extern studiebureau
 - Minimaal 10% - maximaal 50% van de kosten, afhankelijk van beoordelingselementen
 - Maximaal 40.000 euro
- Opgelet: nog geen zekerheid over verlenging na 2025!

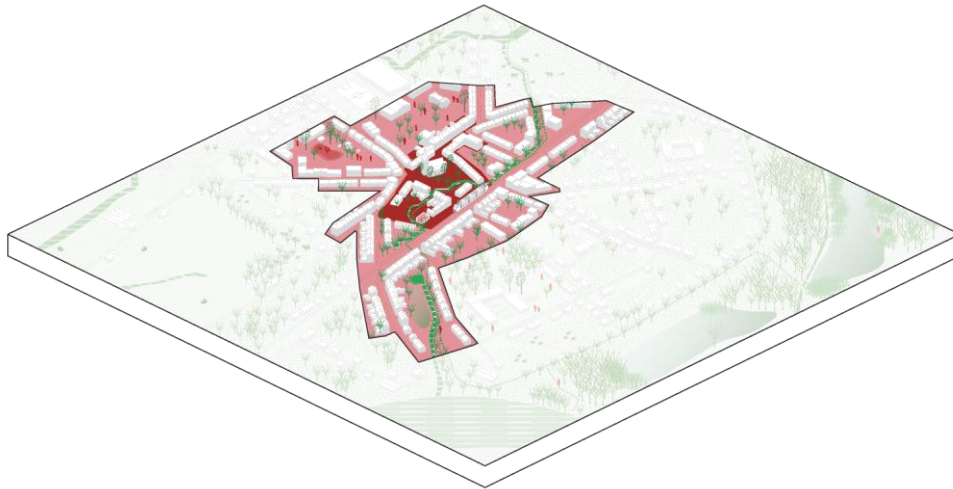
<https://www.vlaamsbrabant.be/nl/premies-en-subsidies/ondersteuning-operationalisering-beleidsplan-ruimte>

Verdere PRUP's

- Te bepalen in actieprogramma en meerjarenplan 2026-2030
- Groepen van 3 à 6 gemeenten met een logische samenhang
- ...

Einddoel: een gedifferentieerd ruimtelijk beleid

Dorpskernen



Woongebieden buiten de dorpskern

