



## ***Provinciaal kader voor woonuitbreidingsgebieden***

Op 27 maart 2015 keurde de deputatie het “beleidskader op korte termijn voor de aansnijding van woonuitbreidingsgebieden” goed. Dit bepaalt de criteria waaraan ontwikkelingen in WUG moeten voldoen om in aanmerking te komen voor het verkrijgen van een principiële akkoord van de deputatie.

De beoordeling gebeurt altijd in twee stappen: de kwantitatieve en de kwalitatieve beoordeling.

### *1. Kwantitatieve beoordeling*

De kwantitatieve beoordeling bepaalt of het project nodig is om aan de regionale (marktconforme of doelgroepgerichte) woningbehoefte te voldoen en resulteert in objectieve criteria.

#### *a. Arrondissement Leuven*

Binnen de woonmarkten van het arrondissement Leuven is het op korte termijn niet nodig woonuitbreidingsgebieden aan te snijden buiten de stedelijke gebieden en worden principiële akkoorden dus beperkt tot stedelijke afbakeningen ([Leuven](#), [Aarschot](#), [Tienen](#) of [Diest](#)).

#### *b. Arrondissement Halle-Vilvoorde*

Binnen de woonmarkten van het arrondissement Halle-Vilvoorde moet voldaan zijn aan één van volgende drie voorwaarden:

- gelegen binnen een stedelijke afbakening ([Asse](#), [Halle](#))
- gelegen binnen een gemeente van het [VSGB](#)
- gelegen binnen 2km fietsafstand van een station, metrohalte, tramhalte of trambushalte

#### *c. Uitzonderingen in functie van sociale woningen*

Ontwikkeling van sociale woonprojecten in het kader van het Bindend Sociaal Objectief zijn steeds mogelijk, hierbij wordt het kwalitatief kader gebruikt als inhoudelijke toetsing.

Ontwikkeling van gemengde projecten (minimaal 50% sociale woningen) kunnen overwogen worden indien voldaan aan elk van deze drie voorwaarden:

- De ontwikkeling is noodzakelijk om het BSO te behalen
- Het aantal private woningen overschrijdt de gewenste ontwikkeling voor de kern niet
- De kwalitatieve beoordeling is gunstig.

## *2. Kwalitatieve beoordeling*

Bij de kwalitatieve beoordeling wordt rekening gehouden met volgende elementen:

### *a. Natuur*

- Ontwikkelingen zijn niet mogelijk in VEN-gebied, natuureservaat, habitatrictlijngebied of beschermd landschap
- Beekvalleien worden geïntegreerd in de inrichting, met een bouwvrije oever van 5m en een bredere zone als parkzone, gebaseerd op het reliëf en de categorie van de waterloop.
- Gedeelten van het gebied die interfereren met een natuurverbinding zoals aangeduid in het provinciaal ruimtelijk structuurplan worden gevrijwaard.
- Biologisch (zeer) waardevolle percelen worden geïntegreerd als groene zone in verbinding met de omgeving. De biologische waarde kan ook een invloed hebben op het groene karakter, de dichtheid en de G/T-index.

### *b. Water*

- Bebouwing is onmogelijk in effectief overstromingsgevoelig gebied of in signaalgebieden waar een harde ontwikkeling niet gewenst is
- Zones gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied krijgen gepaste maatregelen en zones aangeduid als signaalgebied waar een harde ontwikkeling wel mogelijk is dienen rekening te houden met de voorwaarden gesteld in het besluit rond het signaalgebied.

### *c. Mobiliteit*

- Als de omrijfactor naar de hoogwaardige OV-halte voor zacht verkeer groter is dan 1,2 (bv. 1km in vogelvlucht, meer dan 1,2 km

fietsafstand), wordt prioritair werk gemaakt van een kortere wandel- en fietsverbinding.

- De langzaamverkeersverbinding met de hoogwaardige OV-halte wordt vooraf ingericht als veilige vlotte verbinding voor wandelaars en fietsers.
- Aanwezige buurt- en voetwegen worden geïntegreerd in de ontwikkeling.

#### *d. Landschap en landbouw*

- Zones uit de landschapsatlas of erfgoedlandschappen dienen bij ontwikkeling de landschappelijke kwaliteiten te integreren, te gebruiken en waar mogelijk te versterken, met minimaal een voorafgaande landschaps- en inrichtingsstudie.
- De ontwikkeling mag niet interfereren met de gewenste openruimtestructuur uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.
- De aanvraag wordt getoetst aan de agrarische structuur en het landbouwgebruik, waaruit aandachtspunten voor inrichting of aansnijding kunnen voortvloeien.

#### *e. Kernenhiërarchie*

- Als de gemeente meerdere goed gelegen woonuitbreidingsgebieden heeft (op basis van de kwantitatieve beoordeling) gebeuren ontwikkelingen volgens de bestaande kernenhiërarchie: stedelijk gebied > hoofddorp > woonkern > kern in het buitengebied.
- Ontwikkelingen buiten een geselecteerde kern zijn niet mogelijk.
- Indien zich in de omgeving van het plangebied nog voldoende gunstiger gelegen bebouwbare zones (binnengebieden, andere woonuitbreidingsgebieden,...) bevinden wordt de ontwikkeling van deze zones als prioritair beschouwd.
- De ontwikkeling moet passen binnen het (sociaal) woonbeleid van de gemeente, die hierover haar advies moet geven bij de aanvraag van een principiële akkoord.

#### *f. Bijkomende voorwaarden*

Voor bepaalde woonuitbreidingsgebieden gelden bijkomende voorwaarden op basis van de specifieke situatie, bijvoorbeeld op vlak van mobiliteit of ruimtelijke kwaliteit.