

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT  
**GEMEENTE BOORTMEERBEEK**

---

**GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN**  
**TEKSTENBUNDEL**

juni 2008



**Afdeling Ruimtelijke Planning**  
Projectnummer 63.41843

Ilgatlaan 23  
3500 HASSELT  
Tel. 011/28 86 00  
Fax. 011/28 86 20



**Gemeente BOORTMEERBEEK**

Pastorijstraat 2  
3190 BOORTMEERBEEK  
Tel. 015/51 11 45  
Fax. 015/51 27 64



## **Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gemeente BOORTMEERBEEK**

Opgesteld volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003. In het bijzonder artikel 31 tot en met artikel 36.

Opgesteld door TECHNUM N.V.  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

Hasselt, 08/10/2007  
02/06/2008

In toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 7 juli 2000, 7 november 2003 en 23 april 2004, werd dit plan opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners:

Evert Jadoul

Jan Nuijens

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 22/10/2007.  
De Secretaris, De Voorzitter van de Gemeenteraad,

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd  
van 1/12/2007 tot 28/02/2008  
De Secretaris, De Voorzitter van de Gemeenteraad,

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23/06/2008.  
De Secretaris, De Voorzitter van de Gemeenteraad,



## COLOFON

---

### OPDRACHTGEVER

GEMEENTEBESTUUR BOORTMEERBEEK  
Pastorijstraat 2  
3190 BOORTMEERBEEK  
015 /51.11.45

Contactpersoon: Jos Casteels, dienst ruimtelijke ordening

---

### RUIMTELIJK PLANNER

TECHNUM HASSELT  
Afdeling Ruimtelijke Planning  
Ilgatlaan 23  
3500 Hasselt  
011 28 86 00  
<http://www.technum.be>

Projectleider: Jan Nuijens  
Medewerkers: Evert Jadoul  
Marthe Moris  
Projectnummer: 63-41843

---

### LEDEN WERKGROEP

Michel Baert, burgemeester  
Jan Smits, secretaris  
Steven Michiels, schepen ruimtelijke ordening  
Bert Meulemans, schepen  
Jos Casteels, stedenbouwkundig ambtenaar

---

### BELANGRIJKE DATA

Startnota: maart 1997  
Plenaire vergadering: 1<sup>ste</sup> plenaire vergadering: 17 augustus 2005  
2<sup>de</sup> plenaire vergadering: 3 mei 2006  
Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 22 oktober 2007  
Definitief aanvaarding gemeenteraad: 23 juni 2008  
Publicatie in het staatsblad:



**INFORMATIEF DEEL**





# 1 INHOUDSTAFEL

1	Inhoudstafel .....	2
2	Inleiding .....	4
2.1	Structuurplanning waar gaat het om? .....	4
2.1.1	Begripsbepaling en omschrijving .....	4
2.1.2	Wat zegt het decreet op de ruimtelijke ordening? .....	4
2.1.3	Structuurplanning op drie niveaus .....	5
2.1.4	Structuurplanning: een proces .....	5
2.2	Waarom doet men aan structuurplanning? .....	6
2.3	Een structuurplan voor Boortmeerbeek, wat houdt dat in? .....	7
2.3.1	Taken van de gemeente .....	7
2.4	Het structuurplanningsproces in Boortmeerbeek .....	10
2.4.1	Opzet van de overlegstructuur .....	10
2.4.2	Organisatie van het proces .....	11
3	Algemene situering .....	13
3.1	Situering .....	13
3.2	Kencijfers .....	13
3.3	Ruimtelijke macrostructuur .....	13
3.3.1	Doorsneden door een infrastructuurbundel .....	14
3.3.2	Urban fringe of dichtgeslibde nederzettingsstructuur .....	14
3.3.3	Industrieel patroon .....	14
4	Ruimtelijke structuur van de gemeente .....	15
4.1	Oorspronkelijke landschap .....	15
4.2	Historische ontwikkelingen .....	16
4.3	Huidige ruimtelijke structuur: deelgebieden en structurerende elementen .....	16
4.3.1	Suburbane middengebied .....	16
4.3.2	Horizontale infrastructuurbundel als ontsluiting en barrière .....	17
4.3.3	Twee grote open ruimtegebieden en verbindende valleien .....	18
4.3.4	De valleien van Molenbeek en Zwartebeek/Goorbeek als natuurlijke verbinding tss. openruimte-gebieden .....	19
4.4	Elementen van de landschapsgenese .....	19
4.4.1	Bestaande openruimteverbindingen, openruimtelobben en ingesloten open ruimten .....	20
4.5	Nederzetting- of woonstructuur .....	21
4.5.1	Ruimtelijke opbouw nederzettingsstructuur .....	21
4.5.2	Zonevreemde woningen .....	24
4.5.3	Aanbod om de woningbehoefte in te vullen .....	25
4.5.4	Voorzieningen en diensten .....	29
4.6	Natuurlijke structuur .....	30
4.6.1	Valleigebied Beneden-Dijle .....	30
4.6.2	Schiplakenbos-Steentjesbos .....	31
4.6.3	Beekvalleien .....	31
4.6.4	Natureilandjes .....	31
4.6.5	Kleine landschapselementen .....	31
4.7	Agrarische structuur .....	33
4.7.1	Aard landbouwbedrijvigheid .....	33
4.7.2	Zonevreemde landbouw en onbenut landbouwgebied .....	34
4.7.3	Evolutie landbouw .....	34
4.8	Recreatie en toerisme .....	36
4.8.1	Fietsroutenetwerken .....	36
4.8.2	Campings .....	36
4.8.3	Geïsoleerde weekendverblijven .....	37
4.8.4	Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen .....	37
4.8.5	Gemeentelijke fiets- en wandelpaden .....	37
4.9	Economische structuur .....	38
4.9.1	Bedrijvigheid .....	38
4.9.2	Handel .....	39

4.9.3	Tewerkstellingsstructuur.....	40
4.10	Lijninfrastructuur.....	41
4.10.1	Hiërarchie van het wegennetwerk.....	41
4.10.2	Autoverkeer .....	41
4.10.3	Openbaar vervoer .....	42
4.10.4	Vrachtervervoer en distributie.....	42
4.10.5	Langzaam verkeer .....	42
5	Planningscontext.....	44
5.1	Juridisch ruimtelijk beleidskader .....	44
5.1.1	Vogel- en habitatrictlijngebieden.....	44
5.1.2	Situering van Boortmeerbeek in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen .....	44
5.1.3	Vlaams ecologisch netwerk (VEN).....	45
5.1.4	Situering van Boortmeerbeek in het Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant.....	46
5.1.5	Overstromingsgebieden .....	50
5.1.6	Bestaande uitvoeringsplannen .....	50
5.1.7	Andere beleidsplannen.....	52
5.1.8	Planningscontext aangrenzende gemeenten .....	57
6	Prognoses en behoeften .....	58
6.1	Wonen .....	58
6.1.1	Demografie .....	58
6.1.2	Raming van de woningbehoefte .....	61
6.2	Bedrijvigheid.....	64
6.2.1	Behoeftte aan een bijkomende lokale bedrijvzone .....	64
7	Knelpunten .....	65

## 2 INLEIDING

---

### 2.1 STRUCTUURPLANNING WAAR GAAT HET OM?

---

#### 2.1.1 Begripsbepaling en omschrijving

Structuurplanning steunt op twee belangrijke pijlers: de procesmatige aanpak (planning) en het product (structuurplan).

Daarom wordt er gesproken over *planning* en niet enkel over een *plan*. Structuurplanning gaat dus verder dan de traditionele ruimtelijke ordening, die werd vastgelegd in plannen en de daarbij horende juridische voorschriften.

Het ruimtelijk structuurplan is een *beleidsdocument*, dat een *globale visie* geeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Het is een toetskader waarin een *gewenste ruimtelijke structuur* wordt uitgewerkt voor het betrokken gebied. Het structuurplan is geen doel op zich, maar is een onderdeel in een continu proces.

Er wordt niet alleen structureel, maar ook strategisch gewerkt.

Knelpunten en kansen die zich voordoen moeten op *korte termijn* kunnen opgelost worden, zonder afbreuk te doen aan de lange termijnvisie.

Zowel bij het plannings- als bij het besluitvormingsproces zijn verschillende *partners* of *actoren* betrokken. Deze betrokkenheid is noodzakelijk om een maatschappelijk draagvlak tot stand te brengen.

Het - decretaal vereiste - product is het ruimtelijk structuurplan. Dit document bestaat uit een informatief, een richtinggevend, en een bindend deel.

#### 2.1.2 Wat zegt het decreet op de ruimtelijke ordening?

De wettelijke basis voor structuurplanning werd vastgelegd in het Decreet van 24.07.1996 houdende de ruimtelijke planning.

Het planningsdecreet werd integraal opgenomen in het Decreet houdende de organisatie van de Ruimtelijke Ordening van mei 1999<sup>1</sup>. Het decreet vervangt op termijn de stedenbouwwet van 1962. Het decreet stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in *ruimtelijke structuurplannen*, *plannen van aanleg* en *verordeningen*. Hierdoor werd het instrumentenapparaat uitgebreid en werd het begrippenkader duidelijker: structuurplannen worden onderscheiden van plannen van aanleg.

Het decreet bepaalt dat er structuurplannen worden opgemaakt op drie niveaus: het *Vlaams Gewest*, de *provincies* en de *gemeenten*.

Elk structuurplan beschrijft de structuurbepalende elementen op zijn niveau en de taakstelling m.b.t. de uitvoering om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen.

Verder bepaalt het decreet dat elk structuurplan moet bestaan uit een *informatief*, een *richtinggevend* en een *bindend gedeelte*.

In het informatief gedeelte wordt de bestaande ruimtelijke structuur geschetst, de juridische context en de knelpunten en kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de tendensen die zich voordoen en de prognoses die hieruit voortvloeien worden beschreven. Het richtinggevend of indicatief deel omschrijft doelstellingen, concepten en een visie om tot een gewenste ruimtelijke structuur te komen. Er kunnen focusstudies uitgewerkt worden voor bepaalde deelaspecten. Dit deel is een toetskader voor de overheid dat als criterium dient voor de evaluatie van uitvoeringsplannen. Het laatste deel - de bindende

---

<sup>1</sup> decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002.

bepalingen - is enkel bindend voor de overheid, die moet instaan voor de uitvoering ervan. De burger is dus niet rechtstreeks gebonden door een ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen worden vastgelegd voor een periode van vijf jaar. Ze blijven evenwel van kracht tot ze door een nieuw structuurplan worden vervangen.

Een structuurplan moet voldoen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de komende generaties en de ruimtelijke draagkracht in het gedrang te brengen. Om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moeten de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplanningsproces wordt nader omschreven in de *omzendbrief* R0 97/02. In deze omzendbrief worden de verplichtingen die voortkomen uit de decretale bepalingen vertaald naar inhoudelijke aspecten van de structuurplanning op gemeentelijk niveau.

### **2.1.3 Structuurplanning op drie niveaus**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen omschrijft de structuurbepalende elementen op *Vlaams niveau*. De taakstellingen om tot de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur te komen worden erin vernoemd, met onderscheid van de verschillende beleidsniveaus (gewest, provincies en gemeenten).

Ook de *provincie* heeft een belangrijke rol m.b.t. het ruimtelijk beleid. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant worden de structurende elementen op provinciaal niveau omschreven. Ook worden de taakstellingen m.b.t. de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur opgesomd, met aanduiding van de aspecten die door de provincie en door de gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Het laagste beleidsniveau waarop uitspraken worden gedaan over de ruimtelijke ordening, is dat van de *gemeente*. De gemeenten hebben de opdracht een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken. Ook hier worden de structuurdragers op lokaal niveau omschreven, naast de taakstellingen voor het eigen beleidsniveau.

Wanneer het gemeentelijk structuurplan is goedgekeurd kunnen de gemeenten zelf meer initiatief nemen inzake het ruimtelijk beleid.

### **2.1.4 Structuurplanning: een proces**

In het streven naar ruimtelijke kwaliteit doorloopt het structuurplanningsproces verschillende fasen. Het procedurele aspect van het planningsproces heeft tot doel samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen m.b.t. de ruimtelijke ordening.

In elk structuurplanningsproces zijn enkele belangrijke kenmerken te onderscheiden:

- Er wordt getracht een *maatschappelijk draagvlak* te creëren door de verschillende participanten (bevolking, beleid, belangengroepen, ...) bij het planningsproces te betrekken.
- Naast het ontwikkelen van een *lange termijn - visie* moeten ook knelpunten die op *korte termijn* een oplossing vragen aangepakt kunnen worden binnen het planningsproces. Er wordt dus zowel structureel als strategisch gewerkt.
- Door de veranderende realiteit moeten er *keuzes* gemaakt worden, planning moet dus flexibel zijn en rekening houden met *onzekerheden en onvolledigheden*.
- Elk bestuursniveau neemt zijn *eigen verantwoordelijkheid* en doet uitspraken op zijn eigen niveau. Daarnaast is er *overleg* met de andere bestuursniveaus inzake het ruimtelijk beleid.
- Structuurplanning mag zich niet beperken tot de procedurele aspecten, maar moet uiteindelijk gericht zijn op *realisatie*.

## 2.2 WAAROM DOET MEN AAN STRUCTUURPLANNING?

Omdat de ruimte schaars en eindig is, moet in de toekomst zorgvuldig met de ruimte in Vlaanderen en in de gemeente Boortmeerbeek worden omgesprongen. Dit is nodig om de ruimtelijke problematiek beheer(s)baar te houden.

Inzake ruimtelijke ordening moet de overheid een belangrijke en overtuigende rol spelen. Zij dient duidelijke standpunten te formuleren en zich als een betrouwbare partner te gedragen, niet in het minst omdat bij het zoeken naar oplossingen voor een aantal structurele problemen (verkeersonveiligheid, openbaar vervoer, ruimtetekort voor economische activiteiten, ...) steeds meer van de ruimtelijke ordening wordt verwacht.

### **Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling.**

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange-termijninvestering voor de volgende generaties.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet gebaseerd zijn op draagkracht en kwaliteit. De draagkracht wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.<sup>2</sup> De kwaliteit van de ruimte wordt opgevat als een waardering van de ruimte. De ruimte heeft namelijk een verschijningsvorm die zowel positief of negatief ervaren kan worden.

Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan. In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende maatschappelijke sectoren en actoren, in een samenhangende benadering afgewogen worden, en zal ook naar het creëren van het aanbod de nodige aandacht moeten gaan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

De structuurplanning is de kern van deze nieuwe ruimtelijke planningsstrategie. Structuurplanning is een continu maatschappelijk proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Nieuwe ontwikkelingen scheppen immers ruimtelijke behoeften die thans op verschillende wijze en op verschillende niveaus worden opgevangen.

Vaak overheerst een ad-hoc-probleembenadering die zeer verscheiden is en die niet in een globaal ruimtelijk kader wordt onderzocht of opgelost. De vraag naar bestemmingswijzigingen neemt toe, maar hiervoor ontbreekt er een kader met behoeftenbepalingen, éénduidige objectieven, criteria en interpretatiemarges. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Op deze wijze ontstaat ook voor andere beleidsdomeinen een win-win-situatie.

Het Ruimtelijk Structuurplan levert dat kader en biedt een houvast voor de andere beleidsdomeinen en de andere beleidsniveaus.

Zonder een dergelijk kader is een coherente afweging van maatschappelijke behoeften onmogelijk, wordt ad-hoc-benadering bestendigd met een permanent moeizame besluitvorming en een verdere polarisatie tussen sectorale belangen, is er een gebrek aan samenhang in beslissingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid, en een verspilling van ruimte en worden ruimtelijke en vooral economische potenties niet optimaal benut. Daarenboven wordt aan de andere beleidsniveaus en beleidsdomeinen de broodnodige beleidszekerheid en beleidscontinuïteit onthouden.

---

<sup>2</sup> Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schept alsdusdanig geen rechten of plichten voor de burger. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik.

## 2.3 EEN STRUCTUURPLAN VOOR BOORTMEERBEEK, WAT HOUDT DAT IN?

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin keuzes worden aangegeven met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied, waarin de ruimtelijke potenties belicht worden en richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het hele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens het bevorderen van de doeltreffendheid en de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Kaarten, met name structuurschetsen, maken deel uit van het ruimtelijk structuurplan maar zijn schematisch en indicatief. Zij geven geen bodembestemming aan.

Na beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur en trends, en na afweging van de ruimtelijke aanspraken van de verschillende maatschappelijke activiteiten, schetst het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Boortmeerbeek een visie op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De planhorizon van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling is 2012.

Deze visie wordt in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, die vorm krijgt in de structuurbepalende componenten. Dit zijn de nederzettingen, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

Op basis van onderbouwde ramingen (prognoses) en van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling met planhorizon 2012 doet het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Boortmeerbeek voorstellen om maatregelen te treffen. Deze maatregelen zullen gefaseerd worden in vijfjaarlijkse perioden met name 2002-2007 en 2007 -2012. Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Boortmeerbeek kan in de tussentijdge geëvalueerd en bijgestuurd worden.

De belangrijkste beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur realiseerbaar te maken zijn samengebracht in de bindende bepalingen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Boortmeerbeek zal voor het beantwoorden van de verschillende behoeften een visie ontwikkelen.

In de gemeente doen zich een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voor, die bijzondere aandacht verdienen tijdens het gemeentelijke structuurplanningsproces. Het zijn ruimtelijke eigenschappen - kwaliteiten, knelpunten of tendensen - die een belangrijke weerslag hebben op het functioneren van Boortmeerbeek.

In het structuurplan zal zowel een lange termijn visie ontwikkeld worden als een oplossing geboden voor een aantal acute problemen.

### 2.3.1 Taken van de gemeente

De taakstelling van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan richt zich – volgens het zogenaamde subsidiariteitsbeginsel – naar de structuurplannen die op een hoger niveau zijn opgesteld, te weten het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

Volgens het **subsidiariteitsbeginsel** krijgt elk niveau (gewest, provincie, gemeente) bepaalde taken toebedeeld, waarbij:

- steeds rekening gehouden wordt met het hoger kader.
- er voortdurend onderling overleg gepleegd wordt tussen de verschillende niveaus.

Hieronder wordt aangegeven welke taken door de gemeente uitgevoerd dienen te worden in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Deze taken worden soms expliciet vermeld in de bindende bepalingen van het Ruimtelijke Structuurplan Vlaanderen, soms zijn ze impliciet aanwezig in de indicatieve beschrijvingen van dit plan. Ook zullen in de toekomst – op basis van het goedgekeurde Provinciaal Structuurplan Vlaams-Brabant – de afbakeningen van de taken via omzendbrieven of verordeningen nader gedefinieerd worden.

### 2.3.1.1 Taakstelling open ruimte

- Voorstellen aanreiken voor een **gemeentelijk ecologisch netwerk**: van GEN's, GENO's, maar vooral van de natuurverbindings- en natuurverwevingsgebieden als voorstel of invulling van het VEN op het grondgebied van de gemeente.
- Strategie bepalen en ruimtelijke voorwaarden creëren voor een integraal grond- en oppervlaktewaterbeheer in relatie met natuurontwikkeling in beekvalleien.
- Het nader definiëren van de actieplannen van het GNOP.
- Een voorstel uitwerken van een **gemeentelijke agrarische structuur** om na te gaan in welke mate een leefbare landbouw toekomstgericht kan groeien in combinatie met toerisme, recreatief medegebruik, landschapsversterking en natuurbeheer.
- Definiëring van abiotische, biotische, antropogene, historische of visueel markante elementen en componenten van het **gemeentelijk landschap**.
- Formulering van gedifferentieerde **ontwikkelingsperspectieven** voor karakteristieke elementen en componenten van het landschap.
- Versterken van de relatie tussen de woonkernen en het omliggende landschap.
- Behoud, beheer en ontwikkeling van de bestaande **gemeentebossen** als onderdeel van de natuurlijke en recreatieve structuur volgens de doelstellingen van het bosdecreet.

### 2.3.1.2 Taakstelling nederzettingsstructuur

- Ontwikkeling van een **ruimtelijke visie** op de kern(en). Hierbij dient een multifunctionele ontwikkeling en het verweven van functies en activiteiten voorop te staan.
- Lokalisatie van nieuw te bouwen **woningen** met fasering, minimale/maximale dichtheden en voorstellen van woontypes.
- Behoud en verhogen van de **kwaliteit van de kernen** door de nadruk te leggen op inbreiding, renovatie, het aantrekkelijk maken van de woonomgeving, ...
- Vermijden dat linten een verspreide bebouwing verder groeien.
- Bereikbaar houden van de **voorzieningen** om de kernen leefbaar te houden.
- Herwaardering en herstel van het **historisch patrimonium** van de kernen.
- Veilig stellen van ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande en nieuwe **economische activiteiten** (zoals kleinhandel en activiteiten verweven met de woonfunctie).

### 2.3.1.3 Taakstelling economische activiteiten

- Voorstellen formuleren voor de ontwikkeling van de **bedrijventerreinen** binnen de randvoorwaarden die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant worden gesteld.
- Formulering van ontwikkelingsperspectieven voor – zowel zonevreemde als zone-eigen – bedrijven en economische activiteiten **buiten de bedrijventerreinen**. Er dient een samenhangende visie op de lokale economie (zowel op de kleinhandel als op de primaire, secundaire als tertiaire activiteiten) uitgewerkt te worden.
- Oplossingen uitwerken in functie van een optimale **ontsluiting** van de bedrijventerreinen, waarbij de beperking van de hinder naar het omringende landschap en de woonkernen toe een prioriteit is.
- Verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van de bedrijventerreinen en hun omgeving door **landscaping en buffering**.
- Stimuleren van de **handelsactiviteiten** in het hoofddorp en de woonkernen, door het uitwerken van verkeerskundige en infrastructurele maatregelen die de aantrekkelijkheid en bereikbaarheid voor winkelwandelers verhogen.

### 2.3.1.4 Taakstelling lijninfrastructuur

- **Categorisering** van het lokale wegennet: voetpaden, fietspaden, woonstraten, wijkontsluitingswegen, verzamelwegen en wegen voor doorgaand verkeer.
- Optimalisering van het **lokale wegennet**: aanpassingen aan voet-, fietspaden, wegen, kruispunten, parkeerplaatsen, ...
- Optimalisering **collectief vervoer**.
- Verbetering **verkeersveiligheid** op de lokale wegen (o.a. schoolroutes).
- Ontsluiting van de bedrijventerreinen.

### 2.3.1.5 Taakstelling overige functies

- Mogelijkheden uitwerken voor **toeristisch-recreatieve activiteiten**. Uitgangspunt hierbij is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied. In het buitengebied is enkel laagdynamische infrastructuur<sup>3</sup> mogelijk.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan wordt door de gemeenteraad vastgesteld. Net zoals voor de uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het provinciaal structuurplan, is ook op gemeentelijk niveau voorzien in uitvoeringsinstrumenten. De gemeenteraad kan:

- verordeningen vaststellen tot uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;
- ofwel verordeningen vaststellen die een aanvulling zijn voor de gewestelijke verordeningen ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;
- ofwel verordeningen vaststellen die een aanvulling zijn voor de provinciale verordeningen ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan;
- ofwel plannen van aanleg (APA, BPA, verkavelingsplan, zoals voorzien volgens de stedenbouwwet van '62) of ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaken ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Wat de herzieningsprocedure van de plannen van aanleg betreft, is de procedure zoals voorzien in de stedenbouwwet van '62 niet gewijzigd teneinde de continuïteit niet te verstoren. De bevoegdheid van de gemeente verandert hier niet.

---

<sup>3</sup> Laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur: infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik.



## 2.4 HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES IN BOORTMEERBEEK

---

### 2.4.1 Opzet van de overlegstructuur

Hieronder is het verloop van het planningsproces weergegeven aan de hand van de geproduceerde documenten en het gestructureerd overleg.

#### 2.4.1.1 *Intentienota*

De inhoudelijke start van de studie werd gemarkeerd door de aanlevering van de intentienota, die in de overlegstructuur werd behandeld en van commentaar voorzien.

De intentienota werd in maart 1996 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

#### 2.4.1.2 *Startnota*

De startnota is in december 1997 aan het College aangeboden. In januari 1998 heeft vervolgens een hoorzitting plaatsgevonden (zie onder overlegstructuur), waarop deze Startnota is gepresenteerd aan de bevolking. Tenslotte is de Startnota, aangevuld met het verslag van deze hoorzitting en van de ambtelijke stuurgroep voorgelegd aan het hoofdbestuur van AROHM.

#### 2.4.1.3 *Overlegstructuur*

Voor de opmaak van de startnota werd overleg gepleegd met:

**De werkgroep:** deze kwam tijdens het planningsproces een tiental keer samen in functie van de inhoudelijke en organisatorische begeleiding van de structuurplanning.

Vaste leden :

- M. Baert, burgemeester
- Jan Smits, secretaris
- Steven Michiels, Schepen Ruimtelijke Ordening,
- Bert Meulemans, schepen
- Jos Casteels, stedenbouwkundig ambtenaar
- Arnoud Vervoort, projectleider Technum - Hasselt opgevolgd door Jan Nuijens en Marthe Moris,
- Carine Bogaert, projectmedewerker Technum - Hasselt opgevolgd door Evert Jadoul.

Incidenteel namen ook andere schepenen en gemeentelijke medewerkers deel aan het werkgroepoverleg, in functie van het te behandelen onderwerp.

**De ambtelijke stuurgroep:** deze werd geraadpleegd als denkkader en klankbord voor het aangeven en formuleren van probleemvelden en het ontwikkelen van een visie voor het studiegebied.

De samenstelling van de stuurgroep gebeurde op voorstel van de werkgroep en bestond uit vertegenwoordigers van de verschillende voogdijoverheden en een aantal deskundigen.

Leden :

- Berthold Meers - Vlaamse Milieumaatschappij
- Johan Bogaert - Aminor, afdeling Water
- A. Van Fraechem - L.I.N. Wegen Vlaams-Brabant
- Karel Vandebroek - R.O. Vlaams-Brabant
- Roland Nackaerts - R.O. Vlaams-Brabant
- Emmy Verschuere - Dienst Gebouwen Vlaams-Brabant
- Leo Clinckers - N.V. Zeevaart
- André De Krem - Administratie Waterwegen en Zeewezen, afdeling Zeeschelde, districtshoofd Demer, Dijle en kanal Leuven-Dijle

In functie van het verwerven van informatie over de knelpunten, kansen en kwaliteiten van Boortmeerbeek werden tevens bevoorrechte getuigen geïnterviewd en werd een hoorzitting voor de bevolking georganiseerd.

**Interviews bevoorrechte getuigen:** 25 personen uit de gemeente werden geïnterviewd op voordracht van het College, de eerste twaalf mondeling, de andere schriftelijk. Leidraad bij deze interviews was de vragenlijst voor de interviews met de bevoorrechte getuigen (Technum, oktober 1996). De bevoorrechte getuigen zijn ieder dieper ingegaan op die materie of die de kern waar ze de meeste kennis over bezaten. De bevoorrechte getuigen waren:

- |     |                                   |  |
|-----|-----------------------------------|--|
| 1.  | Julien Dekeyser                   | Burgemeester   |
| 2.  | Vital Op de Beeck                 | Schepen RO   |
| 3.  | Felix Liekens                     | Schepen cultuur  |
| 4.  | R. Steens                         | Schepen  |
| 5.  | F. De Roye                        | Schepen  |
| 6.  | M. Baert                          | Schepen  |
| 7.  | Bert Meulemans                    | Fractie leider CVP   |
| 8.  | Nieke Deleebeeck                  | Fractie leider DOEN  |
| 9.  | Guido Pee                         | GOM-Vlaams-Brabant   |
| 10. | Georges Wouters                   | Gepensioneerd  |
| 11. | Guy Cluckers                      | Diensthof RO Interleuven   |
| 12. | Egbert Asselman                   | Medewerker IGO-Leuven  |
| 13. | J. van Calster                    | Voorzitter VLD   |
| 14. | Roger Swinnen                     | Raadslid OCMW  |
| 15. | Steven Michiels                   | OCMW Raadslid (later Schepen Ruimtelijke Ordening)                         |
| 16. | Wilfried De Broeck                | Gemeentelijke Basisschool  |
| 17. | Patrick Vercoutere                | Brigadecommandant Rijkswacht   |
| 18. | L. Clinckers                      | N.V. Zeevaart en watergebonden grondbeheer Vlaanderen                      |
| 19. | Janssens                          | Providentia  |
| 20. | Gert Verstraeten                  | Inwoner Bmbk (werkzaam bij KULeuven, afd. Fysische en Regionale Geografie) |
| 21. | C. Heylen                         | Vrije Basisschool Haacht-Station   |
| 22. | M. Smout-Gielens                  | Sociale bouw- en kredietmaatschappij                                       |
| 23. | G. Lejeune                        | Cultuurraad  |
| 24. | M. Migom                          | Jeugdtraad   |
| 25. | Een anonieme bevoorrechte getuige |  |

De verkregen informatie van bevoorrechte getuigen werd in een syntheseverslag (maart 1997) verwerkt en ter informatie en discussie voorgelegd aan de werkgroep.

De bevolking kon haar mening over de Startnota kenbaar maken via een **hoorzitting** op donderdag 12 februari 1998. Na een toelichting over gemeentelijke structuurplanning en de inhoud van de Startnota, waarbij vooral werd ingegaan op de Ruimtelijke Visie, werd plenair van gedachten gewisseld.

De inspraak en dialoog gebeurde onder leiding van inspraakbegeleider Willy Miermans. Ook van deze hoorzitting werd verslag gemaakt.

Aan de **Gemeenteraad** werd een toelichting gegeven over de stand van zaken van de startnota in mei 1996, mei 1997, juli 2003 en oktober 2003.

#### **2.4.2 Organisatie van het proces**

Werkgroepvergaderingen vonden plaats op regelmatige tijdstippen.

Stuurgroepvergadering :

19.01.1997: concept-Startnota

Interviews bevoorrechte getuigen :

April 1996.

Startnota: overlegvergadering Afdeling Ruimtelijke Planning (4 maart 1999)

De opmerkingen op de Startnota betroffen enerzijds de onderbouwing van de visie en anderzijds de onduidelijkheid over het standpunt van het College inzake deze visie. Een aantal aspecten van ruimtelijke structuur dienden meer analytisch benaderd te worden. Dit advies vormt een leidraad voor het verdere

procesverloop. Ter aanvulling van de Startnota is tussentijds een nota Ruimtelijke Analyse opgemaakt en aan de afd. Ruimtelijke Planning ter informatie toegezonden.

Structuurplan:

- Heropstart voorjaar 2001
- Voorontwerp voorjaar 2003 (na voorontwerp provinciaal structuurplan)
- 1<sup>ste</sup> Voorstelling GECORO juni 2003
- 1<sup>ste</sup> Voorstelling GR juni 2003
- Structureel overleg voorontwerp structuurplan: 11 december 2003
- 1<sup>ste</sup> Plenaire vergadering voorontwerp structuurplan: 17 augustus 2005
- 2<sup>de</sup> Plenaire vergadering voorontwerp structuurplan: 3 mei 2006
- Voorlopige aanvaarding gemeenteraad: 22 oktober 2007
- Definitieve aanvaarding gemeenteraad: 23 juni 2008

## 3 ALGEMENE SITUERING

### 3.1 SITUERING



**Figuur: omliggende gemeenten Boortmeerbeek**

Boortmeerbeek is gelegen in het noorden van de provincie Vlaams-Brabant, in het noordwesten van het arrondissement Leuven. De buurgemeenten van de gemeente Boortmeerbeek zijn de gemeenten Zemst (Hofstade en Elewijt), Mechelen (Muizen), Kampenhout, Haacht (Wespelaar en Haacht) en Bonheiden (Rijmenam en Bonheiden).

### 3.2 KENCIJFERS

- Aantal inwoners 10 juni 2003:
  - Boortmeerbeek: 5.582
  - Hever: 5.899
- Totaal aantal inwoners: 11.481
- Oppervlakte in ha: 1.863
- Aantal gezinnen 2003: 4.397

### 3.3 RUIMTELIJKE MACROSTRUCTUUR

*Zie figuur 1: macrostructuur*

Boortmeerbeek ligt in de driehoek Mechelen - Leuven - Brussel. De gemeente wordt oost - west doorsneden door infrastructuren, die perifere en bovenlokale activiteiten genereren. Het zwaartepunt van de bebouwde omgeving is gelegen in de omgeving van de infrastructuurbundel. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is gelegen buiten de kernen ten gevolge van een sterke suburbanisatie. De grote spreiding van de bewoning is gekoppeld aan een sterke versnippering van de open ruimte en een wijdvertakt wegennetwerk.

Noordelijk vormt de Dijlevallei een groot landschappelijk en ecologisch waardevol open - ruimtegebied. Het is een kleinschalig rivierlandschap met beemden en bosjes en talrijke landschapselementen langs de beide oevers van de Dijle en de samenloop met haar zijbeken. Het eigenlijke open - ruimtegebied strekt zich uit vanaf Muizen (Mechelen) tot Rijmenam. Ten oosten ervan is de nederzettingsstructuur tot diep in de vallei doorgedrongen.

Zuidelijk is het landschap minder herkenbaar ten gevolge van de suburbanisatie en de versnippering. Ten zuiden van het bebouwde gebied rond de infrastructuurbundel bestaat de open ruimte uit een gemengd

landbouwgebied. Het is een quasi aaneengesloten landbouwgebied dat zich uitstrekt tot Zemst met hoofdzakelijk akkerbouw en witlofteelt.

Op de zuidelijke gemeentegrens, in de valleien van Bergbeek en Weissetterbeek vormen Schiplakenbos en Steentjesbos de uitlopers van een gefragmenteerde bosgordel; een groen lint dat zuidelijk begint aan het Floordambos (Melsbroek) en via de Barebeek overgaat in het Hellebos (Elewijt) en voorbij Elewijt zich verderzet via de Bergbeek.

Het recreatiedomein Hofstade heeft door de daaropvolgende ontwikkeling van campings en weekendverblijfparken een belangrijke impact op de periferie in Boortmeerbeek en Zemst. Wat begon als een regionale toeristische ontwikkeling gekoppeld aan de naoorlogse ontwikkeling van het Rijksdomein Hofstade en de sociale vooruitgang, vormt actueel een sociale en ruimtelijke problematiek.

### **3.3.1 Doorsneden door een infrastructuurbundel**

De meeste infrastructuur zijn west-oost georiënteerd en vormen de verbinding tussen Mechelen en Leuven.

Het betreft:

- De **spoorlijn 53** die een belangrijke in functie heeft voor goederenvervoer, maar beperkt qua personenvervoer.
- De **N 26** Mechelen - Leuven die ook een verbinding vormt tussen de autosnelwegen **E19** en **E314** en getransformeerd is tot een activiteitenstrip met bedrijvigheid, commerciële en andere voorzieningen.
- De vaart **Leuven-Dijle** dat in het verleden een belangrijke vervoersas vormde maar aan belang heeft ingeboven met leegstand en evolutie naar niet-watergebonden bedrijvigheid en andere functies tot gevolg. De capaciteit is beperkt tot 300 ton, de bruggen zijn vernieuwd maar de sluizen zijn geklasseerd.

Andere belangrijke wegen zijn de **N21** en de **N267**. De N21 verbindt Boortmeerbeek enerzijds (via Haacht) met de E314 (afrit Rotselaar) en anderzijds (via Kampenhout) met Brussel. De N267 vertrekt vanuit de N26 naar de oprit Weerde van de E19. Samen met de N26 vormen ze de belangrijke schakels in het doorgaand verkeer, vooral de woon-werkpendel van en naar Brussel en Mechelen.

### **3.3.2 Urban fringe of dichtgeslibde nederzittingsstructuur**

De suburbanisatie in de regio vertaalt zich in een sterk uitgedeind en aaneengesloten woongebied dat gemeentegrensoverschrijdend is en zich gedeeltelijk los van de kernen ontwikkeld heeft.

De suburbane ontwikkelingen speelden zich af in de onmiddellijke omgeving van knooppunten op nieuwe infrastructuur, door lintbebouwing en door geïsoleerde planmatige ontwikkelingen (zie ook paragraaf 4.2. Ruimtelijke structuur van de gemeente: Historische ontwikkelingen).

De urban fringe ten zuiden van de Dijlevallei kent een andere verschijningsvorm dan deze ten noorden. Terwijl in Boortmeerbeek en naburige gemeenten ten zuiden van de Dijlevallei een patroon te herkennen is van de verspreide **meerpelige kleine kernen** en de activiteiten die zich geënt hebben op de verschillende infrastructuur, vloeien de noordelijke gemeenten Bonheiden, Keerbergen en Tremelo in elkaar over in één aaneengesloten woonpark.

### **3.3.3 Industrieel patroon**

Het industriële patroon is duidelijk af te lezen aan de **historisch gegroeide bedrijven in de kernen en aan de spoorwegstations** (brouwerijen, mouterijen, melkerijen,...).

Recent is er een sterke spreiding van de bedrijven en de bedrijvenzones, mede door de ontwikkeling van bedrijven, ambachtelijke en commerciële zones langs de **weg Leuven-Mechelen**.

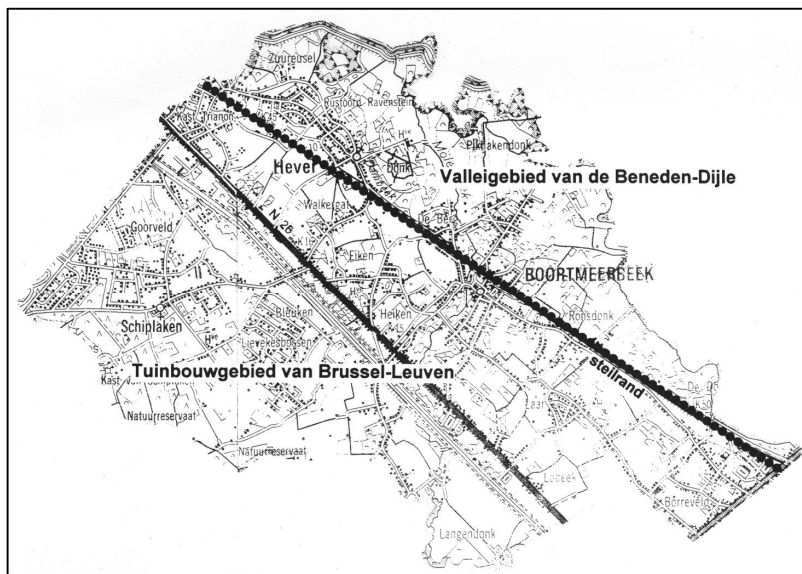
De transformatie van de steenweg N26 in **commerciële strip** is verbonden aan de bevolkingsdichtheid van het achterland. Binnen dit lint hebben gedurende de laatste decennia de grootwinkelbedrijven met het wonen en bedrijvigheid vermengd.

Rond het kruispunt van N21 en N26 vormt de bedrijvenzone in **Kampenhout-Sas** een industriezone met regionale uitstraling.

## 4 RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

### 4.1 OORSPRONKELIJKE LANDSCHAP

Boortmeerbeek bestond hoofdzakelijk uit bosgebieden. Het uitgestrekte bosareaal in het noorden op het oud alluvium van de Leibeek en zijbeekjes staat op de Ferrariskaart (1775) als moerassig bos aangegeven. Het Schiplakbos, het Steentjesbos en het bos(je) aan de St.Jorishoeve in het zuiden van de gemeente maakten ook deel uit van één groot boscomplex: 'het Plantsoenbosch'. Verder werden de meeste gronden buiten de valleien vanouds ingenomen door akkerland. De schaarse bebouwing situeerde zich langs de rivieren.



**Figuur: Landschappelijke eenheden**

De gemeente Boortmeerbeek strekt zich uit over de volgende twee traditionele landschappen: de **vallei van de Beneden-Dijle** en het **tuinbouwgebied**.

De **vallei van de Beneden-Dijle** is een uitgestrekt kleinschalig rivierlandschap, dat nog steeds wordt gekenmerkt door bossen en vochtige weiden. Het kleinschalige karakter met heggen en houtwallen weerspiegelt de eeuwenoude landbouwfunctie (graas- en hooiland).

Het **tuinbouwgebied** maakt onderdeel uit van de smalle Brabantse Zandleemstreek en is te beschouwen als een overgangsgebied tussen het alluvium van de Dijle in het noorden en het hoger gelegen leemplateau (de Brabantse Leemstreek) in het zuiden. Het was oorspronkelijk een vrij open en schaars bebouwd gebied, de bebouwing concentreerde zich vooral in de kernen Boortmeerbeek en Hever in de nabijheid van de beekvalleien.

Het bodemgebruik bestond uit akkerbouw en tuinbouw, met in het zuidelijke deel van de gemeente een onbebouwd en bosrijk gebied, met een klein gehucht Schiplaken.

De oorspronkelijke verschijningsvorm van deze landschappen is vooral door de suburbanisatie vanaf de tweede helft van vorige eeuw sterk gewijzigd.

## 4.2 HISTORISCHE ONTWIKKELINGEN

---

Aan het eind van de achttiende eeuw veranderde het landschap van de gemeente ingrijpend door de komst van de vaart Leuven-Dijle, de steenweg en in een latere fase ook de spoorweg, die parallel aan elkaar gelegen zijn doorheen de gemeente Boortmeerbeek.

Door het beperkt aantal mogelijkheden om zowel de vaart Leuven-Dijle als de Dijle over te steken richtte de ruimtelijke structuur zich globaal in de langsrichting van de waterlopen. Sinds de achttiende eeuw hebben zich rond de vaart Leuven-Dijle, de N26 en het spoor drie kernen ontwikkeld: Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken.

De woonfunctie spreidde steeds meer uit, waardoor de open ruimte steeds meer versnipperd raakte. De eens zo uitgestrekte bossen zijn in de loop van de 20e eeuw steeds meer verdwenen; momenteel zijn er slechts nog een aantal kleinere boscomplexen over.

Het suburbanisatieproces speelde zich af in de gemeente af op 3 vlakken:

- ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving van **knooppunten op nieuwe infrastructuren**: bruggen over de vaart, stations. Het kerkdorp Haacht-station is een voorbeeld van zo'n perifere ontwikkeling. De richting en evolutie van de bebouwing in Hever is eveneens te verklaren door de situering van het station.
- de uitdeining en opvulling van **linten langs de steenwegen**. De lintbebouwing is het sterkst ontwikkeld in de centrale zone tussen spoorlijn en N26.
- **geïsoleerde planmatige ontwikkelingen**; zoals het woonpark Lievekensbossen, los van de kern van Schiplaken.

Over het grondgebied van de gemeente zelf loopt geen autosnelweg, maar de oprit van de autosnelweg in Zemst (Mechelen) maakte van Boortmeerbeek een 'doorrijdgemeente'. Ook het historisch gegeven dat er op de as Mechelen-Leuven maar één doorgaande verbinding voor autoverkeer is en dat deze verbinding pas in het laatste decennia aan belang won, versterkt dit beeld.

De Leuvensesteenweg kreeg hoe langer hoe meer de functie van lokale ontsluitingsweg. Sinds de jaren zeventig is er een uitbouw van bedrijven en voorzieningen langsheen deze weg. Onder meer door de veralgemeende mobiliteit en het gebrek aan groeimogelijkheden in de binnensteden werd de steenweg een uitverkoren vestigingsplaats voor allerlei commerciële en andere voorzieningen. De geringe bouw- en grondprijzen, de gemakkelijke parkeeraccommodatie en het ontbreken van stedenbouwkundige verordeningen leidde ertoe dat de Leuvensesteenweg meer en meer als commerciële strip werd ingericht.

## 4.3 HUIDIGE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: DEELGEBIEDEN EN STRUCTURERENDE ELEMENTEN

---

*Zie figuur 2: deelgebieden*

Op gemeentelijk niveau zijn volgende gebieden en elementen ruimtelijk structurerend:

- het suburbane middengebied rond Schiplaken, Lievekensbossen, Hever, Boortmeerbeek en Haacht-station
- de infrastructuurbundel op de as Mechelen-Leuven
- de openruimtegebieden: Dijle- en Leibeekvallei en zuidelijk landbouw- en bosgebied
- de valleien van Molenbeek en Zwartebeek/Goorbeek die de natuurlijke verbinding vormen tussen de openruimte-gebieden

### 4.3.1 Suburbane middengebied

Boortmeerbeek is dicht bebouwd<sup>4</sup>. Het zwaartepunt van de bebouwde omgeving ligt vervat in de centrale zone rondom de infrastructuurbundel. Het omvat de kernen van Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en

---

<sup>4</sup> Ter vergelijking: aantal woningen per km<sup>2</sup> in 1991 bedraagt voor Boortmeerbeek 207. Dit is beduidend hoger dan voor het arrondissement. Leuven (141) en Vlaams-Brabant (107). Het arrondissement Mechelen heeft een vergelijkbare dichtheid (212).

Haacht-station met hun aanliggende woonwijken en met hun uitgewaaierte en verstrengelde woonlinten, midden in een kwijnend landbouwgebied, omgeven door de randen van de oude en nieuwe bedrijventerreinen.

De bebouwingsconcentraties bevinden zich deels in de centra van drie deelgemeentes Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is echter daarbuiten gelegen ten gevolge van een sterke suburbanisatie.

### Nederzettingsstructuur

De grote spreiding van de bewoning is gekoppeld aan een sterke versnippering van de open ruimte en een wijdvertakt wegennetwerk.

Op basis van hun ruimtelijke samenhang kunnen volgende grotere entiteiten in de nederzettingsstructuur onderscheiden worden:

- Hever: vormt één groot woongebied dat doorsneden wordt door de spoorlijn.
- Boortmeerbeek:
  - Boortmeerbeek centrum: het woongebied rond de kern
  - Boortmeerbeek ten noorden van de spoorlijn: bestaande uit één woonlint en enkele korrels omgeven door het openruimtegebied van de Dijlevallei
  - Verschillende kleine linten en lintfragmenten,
  - Het gehucht Laar
- Haacht-station: een gemeentegrensoverschrijdend woongebied
- Schiplaken: geheel van verkavelingen in een bosrijke omgeving aanleunend bij een perifere kern
- Lievekensbossen: een geïsoleerde woonparkontwikkeling

Binnen het rastergebied of urban fringe bevinden zich nog openingen in de bebouwde ruimte: een tiental binnengebieden zoals landbouwgronden, bosjes, parkjes, natuureilandjes en beekvalleien als dragers van de natuurlijke en landschappelijke structuur (zie verder hoofdstuk 4.6. Natuurlijke structuur: natuureilandjes).

### Verspreide bedrijvigheid

Naast de bedrijvenzones langs N26 en vaart, bevinden er zich meerdere bedrijven verspreid in de gemeente, zowel binnen de bebouwde omgeving als indringend in de open ruimte. Het betreft hier een verscheidenheid aan bedrijven; zowel historisch gegroeide (zoals de Brouwerij van Haacht) als nieuwe bedrijven (zoals de studio's Amusement). Ook een aantal KMO's komen voor in de woonomgeving.

### Ontsluiting

Naast de vermelde bovenlokale wegen N26, N267 en N21 zijn volgende wegen structuurbepalend op gemeentelijk niveau:

- de oost- west as Stationsstraat/ Wespelaarse baan tussen N26, Hever, Boortmeerbeek en Wespelaar
- twee noord-zuidassen:
  - tussen Hever en Schiplaken: Bieststraat/ Burggraaf Terlindenlaan
  - tussen Rijmenam, Boortmeerbeek en Kampenhout: Rijmenamsebaan/ Audenhovenlaan/Pontstraat

Het wegennetwerk is geënt op het diffuse bebouwingspatroon: een wirwar van straten en stegen, waarvan enkele éénrichting of doodlopend.

De deelgemeente Hever kent een vrij rustig verkeersbeeld met uitzondering van de as Heverbaan – Hoogstraat – Stationsstraat. Deze as vormt de meest logische verbinding vanuit de gemeenten Rijmenam – Putte – Heist-op-den-Berg naar Mechelen en de E19. In Boortmeerbeek en Schiplaken houdt zich meer doorgaand verkeer en sluipverkeer op op de lokale wegen. Vooral in het oosten van de gemeente lenen zich een aantal parallelle wegen tot sluipverkeer om de N26 te ontwijken.

#### **4.3.2 Horizontale infrastructuurbundel als ontsluiting en barrière**

Spoorlijn, Vaart en N26 verzorgen de bovenlokale verbinding Leuven-Mechelen.



Op gemeentelijk niveau hebben deze infrastructuren zowel een ontsluitende functie als een afsluitende impact en hebben ze geleid tot de ontwikkeling van wonen, bedrijvigheid en/of handelsactiviteiten. Voorbeelden van ontwikkelingen langs het spoor en rondom de stations zijn mouterij Boortmalt en brouwerij Haacht en de wijk Haacht-station. Langs de N26 en de Leuvense Vaart ontstonden de lokale ambachtelijke zone aan de Loobekstraat, de bedrijvenszone Kampenhout-Sas en een lint van baanwinkels.

Daar de steenweg niet werd ontwikkeld in functie van de ontsluiting van aangrenzende activiteiten leveren de aantakende ontwikkelingen steeds groter wordende verkeersproblemen op.

De spoorlijn doorsnijdt en begrenst Hever en Boortmeerbeek. Het aantal spoorwegovergangen omvat een 8-tal gelijkgrondse kruisingen, die voornamelijk in het westen van de gemeente gelegen zijn.

De Leuvense vaart is een sterke barrière die de deelgemeente Schiplaken en het landbouwgebied rond de Langestraat afsnijdt van de rest van de gemeente. Op het grondgebied van de gemeente zijn drie bruggen over de vaart: op de N267, op de Bieststraat tussen Hever en Schiplaken en ter hoogte van het sas (tussen Boortmeerbeek en het landbouwgebied rond de Langestraat).

De barrièrewerking van de N26 loopt hieraan parallel: de belangrijkste knooppunten op de steenweg bevinden zich ter hoogte van deze bruggen.

#### 4.3.3 **Twee grote open ruimtegebieden en verbindende valleien**

In Boortmeerbeek bevinden zich twee vrij uitgestrekte open - ruimtegebieden: het **valleigebied van de Beneden-Dijle** in het noorden en het zuidelijke **landbouw- en bosgebied** met zowel akkers als bossen.

##### Het valleigebied van de Beneden-Dijle

Het valleigebied van de Beneden-Dijle omvat de valleien van de Dijle en de Leibeek, een groot aaneengesloten gebied met bossen en vochtige weiden. Het is een vlak gebied met natte kleiige gronden langs de verschillende waterlopen die het gebied doorkruisen.

Het vormt een kleinschalig rivierlandschap dat de eeuwenoude functie als landbouwgebied weerspiegelt. Het gebied wordt gekarakteriseerd door de vele kleine landschapselementen die de weilanden omringen. Moerasbosjes, houtkanten, bomenrijen en hagen zijn hier van veelvuldig aanwezig, zodat dit landschap een gesloten karakter krijgt. Verder is de aanwezigheid van talrijke sloten en oude Dijlemeanders kenmerkend voor dit gebied.

Het microreliëf wordt gevormd door depressies en donken.

In dit openruimte gebied, wordt voornamelijk aan extensieve landbouw gedaan (vochtige weiden). Het is een cultuurlandschap: het van oudsher aanwezige landbouwgebruik onder de vorm van hooiweiden en grasland ligt aan de basis van het huidige landschapspatroom.

Het gebied rond Zuureusel-Pikhakendonk omvat een uitzonderlijke rijkdom aan landschapselementen. De landschappelijke waarde van dit oude cultuurlandschap ten westen van de Rijmenamsebaan neemt evenwel af door het verdwijnen van landschapselementen en door de omvorming van historisch permanente graslanden tot akkers.

Gebied	Geologie	Geomorfologie	Bodem	Bodemgebruik
Valei van de Beneden-Dijle	Rupeliaan, landduinen, alluvium en veen (Holoceen)	Vlak (5-7,5 m boven zeespiegel), scheiding van reliëf tuinbouwgebied door kleine helling (paar 100 m)	Kleirijke en lemige bodems	Bossen en weilanden

### Het zuidelijk landbouw- en bosgebied

Dit voormalige tuinbouwgebied is een zandleemgebied waarbinnen van oudsher aan akkerbouw en tuinbouw werd gedaan. Het vormt de uitlopen van een groter landbouwgebied in het zuiden.

Het oorspronkelijke traditionele open landschap van het tuinbouwgebied is op het grondgebied van Boortmeerbeek sterk versnipperd door bebouwing maar toch herkenbaar en waarneembaar.

Het gebied loopt uit in het gesuburbaniseerde middengebied rond de kernen Boortmeerbeek, Hever, Haacht en Schiplaken.

Geïsoleerde landschappelijke beeldbepalers bevinden zich meestal in de omgeving van beeldbepalende gebouwen. De omgeving van de historische panden wordt in veel gevallen gedragen door oude bomen, dreven en/of grachten.

Het zuiden van de gemeente heeft een grotere landschappelijke waarde: vooral in het kasteeldomein van Schiplaken en het aanpalende Steentjesbos en in het kleinschalige landbouwgebied met enkele mooie dreven.

Gebied	Geologie	Geomorfologie	Bodem	Bodemgebruik
Tuinbouwgebied	Tertiair brusseliaan zand, zandleem en alluvium	Vlak (boven hoogtelijn 10 m)	Droge zand- en zandleembodems	Akkerbouw

#### **4.3.4 De valleien van Molenbeek en Zwartebeek/Goorbeek als natuurlijke verbinding tss. openruimte-gebieden**

De (smalle) beekvalleien van Molenbeek, Zwarte Beek en Goorbeek zijn dragers van de groenstructuur en verbinden de noordelijke en zuidelijke open-ruimtegebieden ( zie ook 4.6 Natuurlijke structuur).

## **4.4 ELEMENTEN VAN DE LANDSCHAPSGENESE**

De meeste kleine landschapselementen situeren zich in de Dijle- en Leibeekvallei.

Het aanbod aan kleine landschapselementen is zeer schraal in het middengebied tussen spoorlijn en steenweg en in het landbouwgebied rond de Langestraat met uitzondering van een zone rond de Gottendijdsdreef.

Markante elementen van het natuurhistorisch verleden zijn:

In de Dijlevallei:

- de oude Dijlemeanders
- donken<sup>5</sup>
- poelen
- kleine landschapselementen

Rond Gottendijds:

- dreven
- houtkanten
- hagen

Verspreid, maar schaars m.u.v. Dijlevallei:

- solitaire bomen
- knotbomen
- bosjes
- hagen
- houtkanten

<sup>5</sup> De donken waren reeds in de prehistorie favoriete kampplaatsen voor jagers. Werken op deze plaatsen dienen bijgevolg in nauw overleg met archeologen van de afdeling Monumenten en Landschappen van het Vlaams Gewest, de KULeuven of de provincie Vlaams-Brabant te gebeuren.

Markante en beeldbepalende elementen van de bebouwde structuur zijn:

1. De kerk van Hever en het kerkhof
2. De kerk van Boortmeerbeek
3. De kerk van Schiplaken
4. De oude pastorie van Hever
5. Kasteel Ravestein
6. Kasteel Trianon
7. Kasteel Schiplaken
8. Kasteelhoeve Gottendijns
9. Watermolen
10. Sas
11. St.-Jozefshoeve
12. Donkhoeve
13. Mouterij
14. Brouwerij
15. Kapel OLV Onder de Linden
16. Kapel Schiplaken (Venstraat)
17. St. Annakapel (Bredepleinstraat)
18. Hotel Classics (Leuvensesteenweg 240)
19. Hoeve (Zwartebeekdreef 15)

Binnen de gemeente bevinden zich ook een aantal locaties met merkwaardige woningen die getuigen van de woonontwikkeling van het begin van de 20ste eeuw, ondermeer in de stationsomgevingen. Het betreft de volgende concentratiezones van patrimonium:

- De huizen in het meest zuidelijke segment van de Wespelaarsebaan, startend van aan het kruispunt van voornoemde weg met de Provinciesteenweg.
- De huizen langs de Stationsstraat in Hever (ontwikkeling rond het station).
- De huizen in het segment van de Bieststraat dat gesitueerd is tussen de Leuvensesteenweg en de spoorlijn.
- De huizen langs de Rijmenamsebaan, tussen de spoorlijn en de Weerstandstraat.

#### **4.4.1 Bestaande openruimteverbindingen, openruimtelobben en ingesloten open ruimten**

##### ***Zie figuur 3: openruimteverbindingen, -lobben en ingesloten grote landbouwgebieden***

In Boortmeerbeek is de openruimte sterk versnipperd en zijn de stroken die de openruimte met elkaar verbinden smal en schaars. Het betreft volgende bestaande openruimteverbindingen:

- Een landbouwgebied over de Blokstraat tussen Anjerweg en Bosveld,
- Het landbouwgebied tussen verschillende (zonevreemde) woningen ten oosten van Lievekensbossen over de Aarschotsebaan,
- Het resterend landbouwgebied over de N26 ten oosten van Lobroeken (bosjes)
- De open ruimte tussen over de Heverbaan en het spoor ten westen van Boortmeerbeek die de Dijlevallei verbindt met de landbouwgebieden in het middengebied.
- Het woonparkgebied en Parkgebied langs de Wespelaarsebaan tussen de Dijlevallei en landbouwgebiedje Laar in het Rastergebied
- Molenbeekvallei over de Molenbeekstraat

Naast deze openruimteverbindingen, is er in de gemeente één openruimtelob

- De Kwade Schrans ten noorden van de Leuvensesteenweg ter hoogte van de vroegere reservatiestrook van de omleidingsweg

Binnen de rasters van de woonlinten in het suburbaan middengebied bevinden zich nog uitgestrekte landbouwgebieden. Meer bepaald gaat het om het Heverveld (tussen Hever en de N26) tussen de Bredepleinstraat en de Leuvensesteenweg. Ook in de kleinere rasters wordt nog aan landbouw gedaan.

## 4.5 NEDERZETTING- OF WOONSTRUCTUUR

### 4.5.1 Ruimtelijke opbouw nederzettingsstructuur

#### *Zie figuur 4: nederzettingsstructuur*

Het zwaartepunt van de bebouwde omgeving ligt vervat in de centrale zone tussen de spoorlijn en de Leuvensesteenweg. De bebouwingsconcentraties bevinden zich rond de drie kernen Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en Haacht-station. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is echter daarbuiten gelegen ten gevolge van een sterke suburbanisatie onder de vorm van korrels, linten en verspreide bebouwing. De grote spreiding van de bewoning is gekoppeld aan een sterke versnippering van de open ruimte en een wijdvertakt wegennetwerk.

Opvallend is het grote aandeel planmatig ontwikkelde wijken in de gemeente.

Op basis van hun interne ruimtelijke samenhang kunnen volgende grotere entiteiten in de nederzettingsstructuur onderscheiden worden:

#### **Boortmeerbeek centrum:**

##### ***Zie figuur 5: microstructuur Boortmeerbeek centrum***

Hier bevinden zich een aantal voorzieningen voor de hele gemeente, zoals gemeentehuis en administratieve diensten, station, feestzaal en sporthal. De handel ligt verspreid in de centrumstraten en zijn veelal gericht op dagdagelijkse aankopen. Opvallend is het groot aandeel dienstverleningszaken. Boortmeerbeek voorziet zijn eigen bevolking maar trekt geen cliënteel aan van buiten de gemeente (in tegenstelling tot bv. Haacht).

De mouterij Boortmalt is karakteristiek voor Boortmeerbeek centrum. Een recente ontwikkeling binnen het centrumgebied zijn de studio's Amusement.

Boortmeerbeek centrum is bovenal een woongebied. Naast de centrumbebouwing aan de oudere dorpsstraten, bevinden er zich meerdere planmatige wijkontwikkelingen, waarvan de Planetenwijk de recentste is. Binnen het dorpsweefsel zijn nog een aantal open ruimte gebiedjes, waaronder de doortocht van de Molenbeekvallei en een aantal binnengebieden in woonuitbreidingsgebied.

#### *Kwaliteiten:*

- integratie van nieuwe en oude bebouwing in kern
- weinig verkrotting of leegstand
- goed voorzieningsniveau
- onmiddellijke nabijheid landschappelijk waardevolle open ruimte: noordelijk Pikhakendonk: weilanden
- natuurontwikkeling langs spoor
- fietsersdoorgang (Pastorijstraat) onder spoor

#### *Beeldbepalend:*

- kerk
- voormalig gemeentehuis
- enkele woningen langs de Dorpplaats
- mouterij (niet zozeer vanwege de architectuur, maar vanwege zijn hoogte: landmark),
- watermolen
- groene binnenruimtes: Molenbeekvallei en villa's van rond de eeuwwisseling: architectuur + parken met oude bomen begin Rijmenamsebaan, ook bomen langs straat
- kerkhof
- westelijke woonomgeving: enkele oude bomen en woningen (bvb. Kerkweg), enkele bomenrijen als restanten perceelsafbakening in binnengebied

#### *Kansen:*

- watermolen: renovatie en groene ruimte langs beek, met padenstructuur
- mogelijkheden tot kernversterking door de herbestemming van de mouterij, gesitueerd in het hart van het hoofddorp

**Hever:****Zie figuur 6: microstructuur Hever**

Hever is een oud straatdorp dat uitgedeind is tussen twee stations. Het vormt één groot woongebied dat doorsneden wordt door de spoorlijn. Noordelijk grenst Hever aan het openruimtegebied van de Dijlevallei en de vallei van de Dambeek.

De spoorlijn vormt de zuidelijke begrenzing van de centrumbebouwing. De centrumbebouwing situeert zich langs de Stationsstraat-Hoogstraat en de parallelwegen. Deze wegen vormen een gesloten circuit zonder hiërarchie, met lintbebouwing erlangs, her en der uitlopend in onverharde wegen naar geïsoleerde bedrijfjes, hoeses of woningen.

Hever heeft een tweepolige kern. De dichte kern rond het Heverplein vormt het (beperkt) commerciële en parochiale hart en is perifeer gelegen ten aanzien van de woonomgeving. Een tweede pool wordt gevormd door de woonconcentratie in de wijk van de Kleine Landeigendommen. Centraal in het woongebied is de ontwikkeling van de bejaardenhuisvesting, ter vervanging van de voorzieningen in Ravestein. Het kasteel Ravestein is gesitueerd ten noorden, aan de oever van de Oude Dijle, het wordt omgeven door een park met visvijver.

Het voorzieningenprofiel wordt gekenmerkt door de sociale voorzieningen en de bejaardenhuisvesting. Ook het culturele centrum “De oude Pastorij” en de buitenschools kinderopvang “Ravot” zijn verkeersgenererende functies.

Een groot gedeelte van het woongebied van Hever wordt van het eigenlijke centrum en zijn voorzieningen afgesneden door de spoorlijn. De Stationsstraat (spooroverweg) vormt de hoofdverbinding tussen het centrum en dit deel van Hever. Er zijn nog meerdere mogelijkheden voor wooninbreiding. Westelijk gaat het wijk- en stratenpatroon naadloos over in dat van Muizen (Mechelen). De Trianonwijk is gemeentegrensoverschrijdend.

**Kwaliteiten:**

- aansluiting (onmiddellijke nabijheid) en toegang (padenstructuur) tot op de open ruimte
- verkeersluw
- inplanting en dichtheid wijken werken kernversterkend
- buitenschoolse kinderopvang Ravot

**Beeldbepalend:**

- Heverplein als geheel (kerk, kerkhof, café)
- Straatbeeld Stationsstraat met karaktervolle woningen
- gebouw Cultuurhuis Oude Pastorij en muur langs straat
- kasteel + park Ravenstein
- (beschermd) landschap rond Oude Pastorij
- enkele met knotwilgen omzoomde weilanden tussen de woningen langs de Ravensteinstraat

**Negatief beeldbepalend:**

- Heverbaan (=de toegangsweg vanuit Boortmeerbeek) is niet ingericht, onafgewerkt straatbeeld
- M.u.v. kern en Stationsstraat, geen straten of kruispunten die bijzondere beeldkwaliteit leveren

**Kansen:**

- behoud en versterking beekvalleien;
- invulling restructies in gewestplanzone woongebied
- ontwikkeling omgeving rusthuis
- mogelijkheden tot herbestemming van het kasteel Ravestein

**Haacht-station:****Zie figuur 7: microstructuur Haacht-station**

Haacht-station is een woongebied rondom de brouwerij van Haacht en het station van Haacht. Het gebied is sterk ingesloten door de spoorlijn en de N21. Haacht - station is georiënteerd op Haacht. De Haachtse zijde werd planmatig ontwikkeld, terwijl de bebouwing op Boortmeerbeeks grondgebied zich ontwikkelde via linten langs de bestaande steenwegen.

**Kwaliteiten:**

- groene binnengebiedjes met paden in nabijheid woonomgeving: bosjes aan Deelsveldweg en Eyselaertstraat (deels gekapt)
- voetweg Borreveldweg

*Beeldbepalend:*

- Wespelaarsebaan als oude steenweg met beeldbepalende woningen en tuinen (in tegenstelling tot karakterloze zijstraten)
- Brouwerij: zeer doorgedreven private ontwikkeling van het archeologisch industrieel erfgoed geïntegreerd in een actieve bedrijvigheid

**Schiplaken:**

***Zie figuur 8: microstructuur Schiplaken***

Schiplaken vormt een geheel van verkavelingen in een bosrijke omgeving en aanleunend bij een perifere kern. Deze kern aan de Bieststraat herbergt meerdere lokale handelszaken voor Schiplaken en het woonpark Lievekensbossen. Tegenover de kerk en basisschool zijn meerdere onbebouwde percelen. De Keizerikbeekvallei vormt de natuurlijke grens tussen het woongebied en de openruimte van het Schiplakenbos.

De openruimtelob aan de Bieststraat kondigt actueel de overgang aan naar het centrumgebied. Ten oosten ervan wordt het woongebied gekenmerkt door woonlinten met een landelijk karakter.

In het woongebied van Schiplaken zijn een zestal campings gelegen, met een ruimtelijke en sociale impact op de omgeving (zie ook 4.8 Recreatie en toerisme). Het hiaat van de gesaneerde camping Eekhoornhof noopt tot een gepaste invulling.

*Kwaliteiten:*

- rust
- bosrijke omgeving: Goorveld
- qua handelsvoorzieningen is Schiplaken goed uitgerust
- nabijheid van het recreatiedomein Hofstade

*Beeldbepalend:*

- kerk + kerkhof
- pastorie
- karaktervolle dreven zoals Gottendijsdreef verwijzen naar de kasteelomgeving
- straatbeeld Bieststraat: aantrekkelijke woningen, “dorpssfeer”, oude fruitbomen, kapel
- straatbeeld Barelstraat/Venstraat (oude en nieuwe hagen) + (nog) zicht op open ruimte

**Lievekensbossen:**

Het woonpark Lievekensbossen werd los van de kern van Schiplaken ontwikkeld. Tussenin ligt een strook landbouwgebied. De geïsoleerde ligging is gekoppeld aan een decentrale ontsluiting (1 km ten oosten van de kern). De rechtstreekse verbinding vanuit de kern van Schiplaken is de Gottendijsdreef, die niet als ontsluitingsweg is ingericht. De verkaveling wordt gekenmerkt door grote percelen en dito woningen. Het openbaar domein bestaat uit smalle -vaak doodlopende- straten die zeer beperkt zijn ingericht. Het Lotusplein vormt één van de weinige oriëntatiepunten op openbaar domein.

Het groene karakter van het gebied is vrijwel uitsluitend toe te schrijven aan de grote bomen in tuinen. Deze restanten van het oorspronkelijke bos vormen de ruimtelijke bindende structuur in dit heterogeen bebouwd gebied.

KORRELS EN LINTEN

**Boortmeerbeek ten noorden van de spoorlijn:**

Ten noorden van de spoorlijn bevinden zich een conglomeraat van woonlinten en korrels die zich ontwikkeld hebben rond de Rijmenamsebaan. Deze woonentiteit wordt omringd door het openruimtegebied van de Dijlevallei. Het wonen en de voorzieningen (jeugd- en verenigingslokalen, voetbalveld, kerkhof) bevinden zich op de raaklijn met landschappelijk en natuurlijk waardevol gebied.

Aan de Rijmenamsebaan, in de stationsomgeving bevinden zich meerdere villa's met tuinen uit het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw die bijdragen tot het karakter en de herkenbaarheid van het gebied. Verderop richting Rijmenam is het lint volledig toegebouwd.

De rest van de woonomgeving bestaat uit een planmatig ontwikkeld wijkje aan de Lange Bruul, woonkorrels aan Weerstandstraat en Bergstraat en lintbebouwing.

### **Bieststraat Hever:**

#### ***Zie figuur 9: microstructuur Bieststraat***

De Bieststraat vormt de verbindingsweg tussen Schiplaken en Hever en sluit niet rechtstreeks aan op het centrum van Boortmeerbeek. De bebouwing erlangs vormt een geïsoleerd lint in het open agrarisch landschap, met uitlopers naar de Pachthofstraat en de Ida Vermeulenstraat. Deze linten worden volgens de mogelijkheden van het gewestplan toegebouwd.

Het omgevende landschap bestaat uit akkers en velden, die worden doorkruist door een aantal veldwegen, waarlangs zich geïsoleerde woningen bevinden.

### **Het gehucht Laar:**

#### ***Zie figuur 10: microstructuur Laar***

Het gehucht Laar is met het centrum van Boortmeerbeek verbonden door het woonlint langs de Bredepleinstraat. Het oorspronkelijke landbouwgebied is versnipperd door verspreide lintbebouwing (Bredepleinstraat, Anderveldstraat). De woningen hebben een uitgesproken landelijk karakter.

De Vogelzangwijk, de vroegere Kleine Landeigendommen, vormt een planmatige invulling binnen dit gebied. Het is een sociale verkaveling met identieke woningen in halfopen en open bouwvorm.

Qua voorzieningen is het Laar aangewezen op Boortmeerbeek-centrum. Er is wel een kleine supermarkt langs de Wespelaarsebaan die ook klanten trekt van Boortmeerbeek en Hever.

### **Wijkje Aambeeldstraat (Slagveldweg):**

Het betreft een recente perifere planmatige ontwikkeling in Hever. Het is een kleine wijk met sociale woningbouw, in de vallei van de Rosvenbeek.

### **Wijkje Lobroeken**

Geïsoleerde planmatige ontwikkeling in de strook tussen N26 en Leuvense Vaart.

### **Wijkje Schrans**

Geïsoleerde planmatige ontwikkeling geënt op de N26.

## VERSPREIDE WONINGEN

Er bevinden zich in de gemeente veel verspreid gelegen woningen en gebouwen, waarvan een groot gedeelte zonevreed is (zie paragraaf 4.5.2 Zonevreedde woningen).

De verspreide woningen bevinden zich overwegend in de suburbane middenzone.

Het noordelijk openruimtegebied, is vrijwel gevrijwaard van verspreide bebouwing, met uitzondering van de twee hoeves en van de weekendverblijven rond de Broekstraat.

In het zuiden van de gemeente komt verspreide bebouwing vrij algemeen voor, met zwaartepunten ten zuidwesten van Lievekensbossen en in de omgeving van de Langedonkstraat.

### **4.5.2 Zonevreedde woningen<sup>6</sup>**

#### ***Zie figuur 11: inventaris zonevreedde gebouwen en terreinen***

257 woningen in Boortmeerbeek zijn zonevreedde gelegen.

Volgens de gewestplanbestemming komt dit neer op 17 woningen in natuurgebied, 9 in parkgebied, 39 in industriegebied, 23 in recreatiegebied, 132 in agrarisch gebied, 29 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, 3 in bufferzone en 5 in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

<sup>6</sup> Bron: inventarisatie zonevreedde gebouwen en terreinen Boortmeerbeek, Technum n.v., 2000, geactualiseerd in het kader van de visienota ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreedde woningen, Grontmij afd. bouw en stedenbouw, januari 2007.

Wat betreft de ligging binnen de nederzettingsstructuur, valt op dat de meeste zich niet op de rand van de grote woonentiteiten bevinden maar eerder in de omgeving van de linten (**zie figuur 12: inventaris zonevreemde woningen t.o.v. de bestaande nederzettingsstructuur**).

De ligging binnen de grote deelgebieden in de gemeente is als volgt: zo'n 75 % is gelegen in of op de rand van de gesuburbaniseerde zone of urban fringe, ca 5% is gelegen in het noordelijk openruimtegebied en ca 20% in het zuidelijk openruimtegebied (**zie figuur 13: zonevreemde woningen: ligging binnen de deelgebieden**).

Concentraties van zonevreemde woningen zijn:

- Korrel Rosvenweg in Hever (gewestplanbestemming bedrijvigheid)
- Gebiedje ten noorden van de Neerhofstraat dat deel uitmaakt van de woonentiteit Boortmeerbeek (gewestplanbestemming landbouw; voormalige reservatiestrook ring rond Mechelen)
- Zestal woningen aan de Rubenslaan, deel uitmakend van het woongebied van Schiplaken (gewestplanbestemming natuur)
- Gebiedje dat deel uitmaakt van de woonentiteit Lievekensbossen (gelegen in gewestplanbestemming landbouw, op voormalige tracé ring rond Mechelen)
- Verspreid gelegen woningen en weekendverblijven rond Lievekensbossen: Aerschotsebaan /Caetersbosweg
- Verspreid gelegen woningen aan de Langedonkstraat in het landbouwgebied

#### 4.5.3 **Aanbod om de woningbehoefte in te vullen**

##### 4.5.3.1 ***Aanbod met rechtstreekse bouwtitel***

In 1997 beschikte de gemeente Boortmeerbeek nog over 671 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel. Naar verdeling volgens de gewestplanbestemming ligt het grootste aantal vrij kavels binnen het woongebied. Ook in woongebied met landelijk karakter is er nog een ruim aanbod. In theorie wordt hiervan 30% effectief bebouwd in 10 jaar. In 2007 beschikt de gemeente nog over een theoretisch aanbod van 470 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel.

Voor de periode 2007-2017 is er een theoretisch realiseerbaar aanbod van 141 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel. Dit aanbod is kleiner dan de berekende behoefte van 160 wooneenheden voor dezelfde periode.

##### 4.5.3.2 ***Aanbod aan ingesloten gebieden in woongebied***

Dit zijn gebieden die reeds geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door bebouwing of door een bouwzone.

De tabel geeft een overzicht van de mogelijkheden weergegeven in de gemeente Boortmeerbeek. Elk gebied kreeg een willekeurig volgnummer en een naam die refereert naar de ligging van het gebied. Op basis van de nuttige oppervlakte en de wenselijke dichtheid, (richtinggevend is 15 wo/ha), wordt voor elk gebied het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden berekend.

De gemeente beschikt nog over 26,65 ha niet ontwikkeld woongebied. Hiervan is 7,61 ha in gebruik voor andere functies zoals voorzieningen, recreatie, bedrijvigheid. In de nabije toekomst is dit aanbod niet ontwikkelbaar voor wonen. Aan een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha kunnen in de ontwikkelbare gebieden 286 woningen gerealiseerd worden.

volgnr. gebied	naam gebied	oppervlakte (ha)	aantal woningen	dichtheid (wo./ha)	opmerkingen
BO-W1	Kruisveldweg	0,49	7	14	in gebruik door gemeentelijke basisschool
BO-W4	Hollestraat	0,85	13	15	akker en tuinen
BO-W5	Wespelaarsebaan	0,41	9	22	verkavelingsvergunning afgeleverd - 9 percelen
HE-W1	Smisstraat	0,90	14	16	tuinen en bos
HE-W2	Slagveldweg	0,80	12	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen en bos
HE-W3	Slagveldweg	1,50	23	15	in gebruik als recreatie in functie van sportterreinen
HE-W4	Kwaenykstraat	0,92	14	15	tuinen, akker en weiland



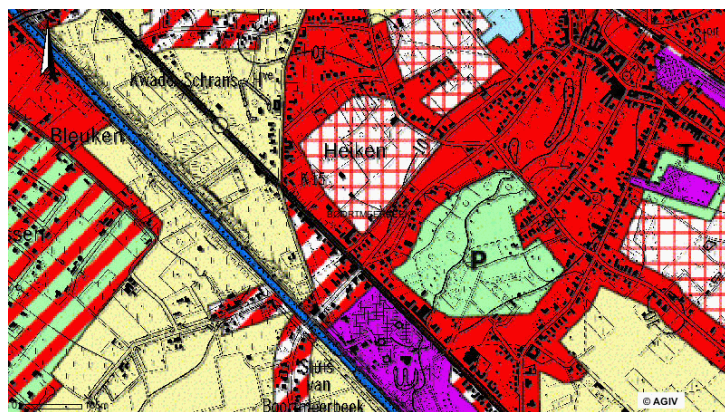
HE-W5	Slagveldw.-Stationsstr.	0,41	6	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen
HE-W6	O.L.Vrouweweg	3,52	54	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen, akkers en bos
HE-W7	St.-Antoniusstraat	1,64	25	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen en bos
HE-W8	Rodenbachstraat	1,71	26	15	in gebruik door historisch gegroeid bedrijf
SC-W1a	Bieststraat	1,51	23	15	akkers
SC-W2	Venstraat	1,38	21	15	tuinen en weiland
SC-W3	Goorweg	2,09	31	15	tuinen, akkers en weiland
SC-W4	Rijkenhoekstraat	1,75	27	15	akkers, weiland en bos
SC-LW1	Vaartstraat	1,36	21	15	braak en bos
SC-WP2	Boomblokweg	3,50	35	10	gelegen in risicozone voor overstroming
SC-WP3	Jasmijnlaan	0,95	10	11	akker
HA-W1	Meerbeekhof	0,67	10	15	akker en braak
HA-W2	Wespelaarsebaan	0,29	4	14	bos
<b>Tootaal in woongebieden</b>		<b>26,65</b>	<b>385</b>	<b>15</b>	

#### 4.5.3.3 Analyse van de nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden

In de nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden is er een voorraad van bijna 30 ha. Voor een gebied in Hever aan de Slagveldweg is een principiële akkoord voor ontwikkeling.

volgnr. gebied	naam gebied	opper-vlakte (ha)	aantal woningen	dichtheid (wo./ha)	opmerkingen
BO-WU1	Heikestraat-Kerkweg	4,67	70	15	braak en bos
BO-WU2	Beringstraat	7,50	113	15	weiland
HE-WU1	Slagveldweg	5,51	80	15	PRIAK voor gedeeltelijke aansnijding, bouw 25 sociale huurwoningen
SC-WU1	Gottendijsdreef	12,03	180	15	bebost
<b>Tootaal in woonuitbreidingsgebieden</b>		<b>29,71</b>	<b>443</b>	<b>15</b>	

#### BO-WU1

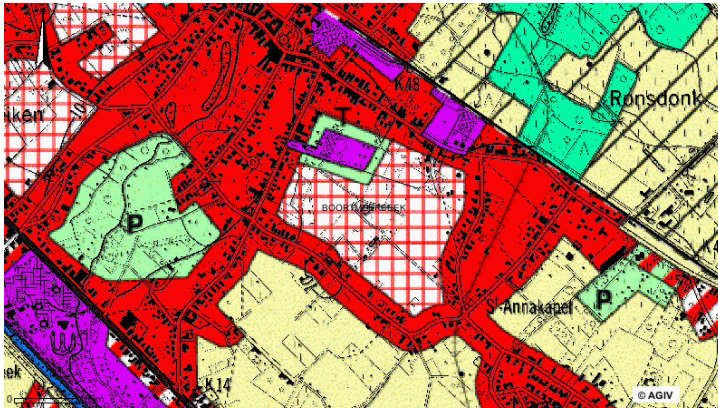


Ligging en ruimtelijk voorkomen: het wu-gebied bevindt zich in de zuid-westelijke rand van het hoofddorp Boortmeerbeek en wordt omgeven door - de bebouwing langsheen - de Kerkweg, de Leuvensesteenweg, de Kallebeekstraat en de Heikestraat. Het betreft een door privé-tuinen omgeven gebied met een groen karakter. Het bestaat voornamelijk uit braakliggende en beboste percelen.

Juridische context:

- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden: vanuit het Vlaams beleidskader wordt voor het gebied momenteel geen uitspraak gedaan, aangeduid als verder te onderzoeken gebied.
- Watertoets: nvt
- Landschapsatlas: nvt
- Vogel- en habitatrichtlijn-gebieden, Ven-gebieden: nvt

#### BO-WU2

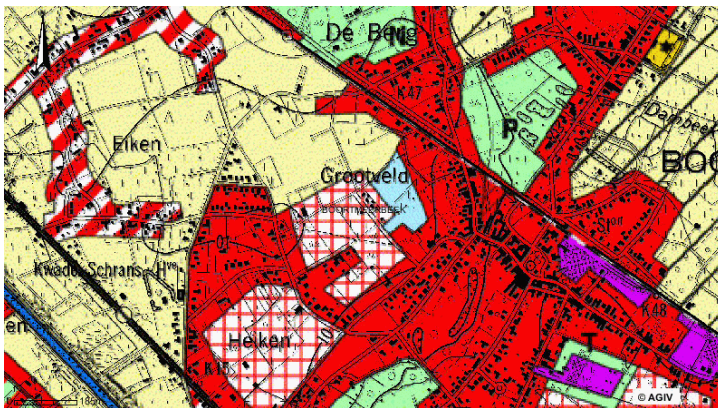


Ligging en ruimtelijk voorkomen: het wu-gebied bevindt zich in het zuid-oostelijke deel van het hoofddorp. Het wordt begrensd door – de bebouwing langsheen – de Beringstraat, de Wespelaarsebaan, de Puttekensweg, de Kwijveldstraat en de Bredepleinstraat. Ten noorden zijn de studio's Amusement gesitueerd. Het betreft een open gebied dat voornamelijk in gebruik is als grasland.

Juridische context:

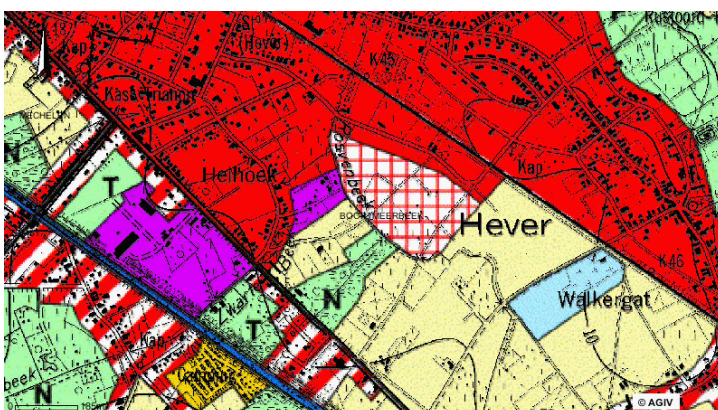
- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden: vanuit het Vlaams beleidskader wordt voor het gebied momenteel geen uitspraak gedaan, aangeduid als verder te onderzoeken gebied.
- Watertoets: nvt
- Landschapsatlas: nvt
- Vogel- en habitatrichtlijn-gebieden, Ven-gebieden: nvt

### **BO-WU3**



Dit woonuitbreidingsgebied is inmiddels volledig ingevuld, het zal dan ook niet verder behandeld worden.

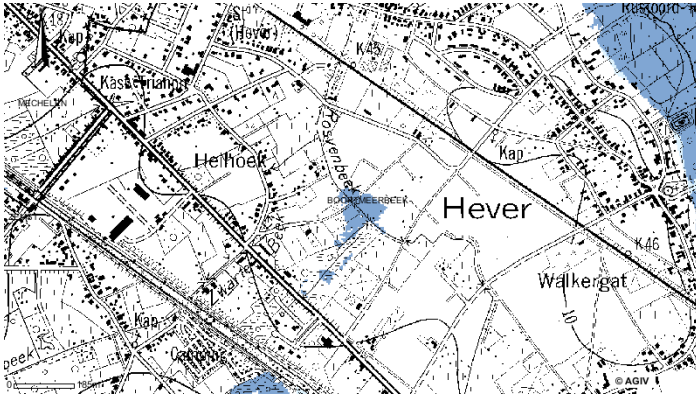
### **HE-WU1**



Ligging en ruimtelijk voorkomen: Nog onbebouwd gebied gelegen aan de zuidelijke rand van de woonkern Hever, ten zuiden van de spoorlijn. Het terrein wordt voornamelijk begrensd door de Slagveldweg en de Rosvenbeek.

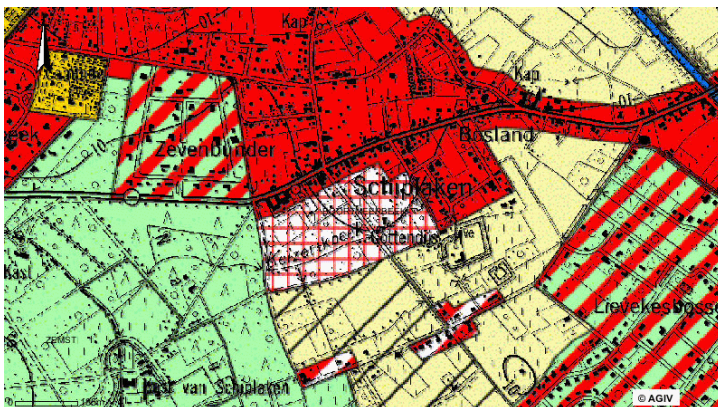
Juridische context:

- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden: aangeduid als gebied dat principieel vanuit het Vlaams beleidskader wel kan ontwikkeld worden, en dit op korte termijn. **Voor het gebied is een gunstig principieel akkoord afgeleverd.**
- Watertoets: Een kleine zuidelijke zone wordt, door de aanwezigheid van de Rosvenbeek, aangeduid als overstromingsgevoelig gebied.



- Landschapsatlas: nvt
- Vogel- en habitatrichtlijn-gebieden, Ven-gebieden: nvt

### SC-WU1



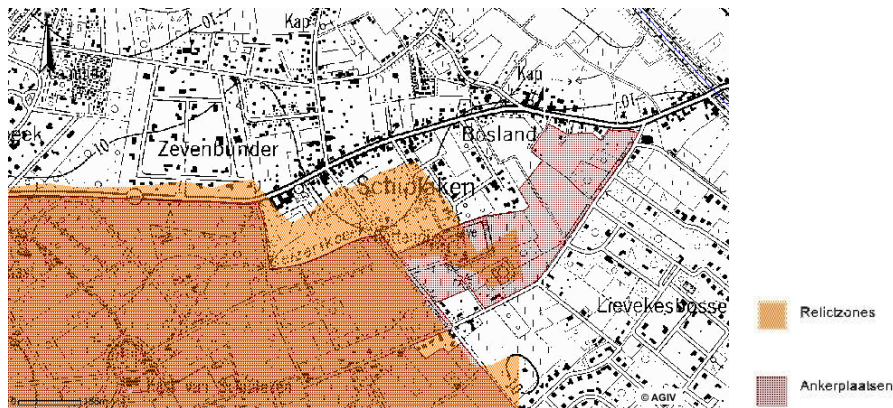
Ligging en ruimtelijk voorkomen: Gebied gesitueerd aan de zuidelijke bebouwde rand van de woonkern van Schiplaken. Het gebied, met het kasteel Gottendijs, wordt doorkruist door de Kiezerikbeek en is momenteel nog sterk bebost.

Juridische context:

- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden: aangeduid als gebied dat principieel vanuit het Vlaams beleidskader niet kan ontwikkeld worden. Dit omwille van het waterrijk karakter van het gebied.
- Watertoets: Aanzienlijke delen van dit woonuitbreidingsgebied worden aangeduid als overstromingsgevoelig gebied (aanwezigheid van de Keizerikbeek).



- Landschapsatlas: in dit wu-gebied is het kasteel Gottendijs gelegen, het werd geselecteerd als puntrelict. Het gebied maakt integraal deel uit van de relictzone 'Houtembos-Floordambos-Hellebos-Snijselbos-Schiplakenbos-Steentjesbos'. Een deel van het wu-gebied, gesitueerd ten zuiden van de Keizerikbeek, wordt opgenomen als onderdeel van de ankerplaats 'Kasteel van Schiplaken en Steentjesbos'.



#### 4.5.4 Voorzieningen en diensten

##### Socio-culturele voorzieningen

###### BOORTMEERBEEK

- Kerk
- Gemeentehuis
- Feestzaal
- Bibliotheek
- Postkantoor (voor heel de gemeente)
- Jeugdlokalen<sup>7</sup>
- Parochiezaal
- Politiekantoor
- Sporthal
- Containerpark

###### HEVER

- Kerk
- Bibliotheek
- Rusthuis Ravenstein
- Cultuurhuis Oude Pastorie
- Jeugdlokalen
- Parochiezaal
- Buitenschoolse kinderopvang Ravot in Hever

###### SCHIPLAKEN

- Kerk
- Bibliotheek
- Postkantoor
- Parochiezaal
- Jeugdlokaal

###### HAACHT-STATION

- Kerk
- Jeugdlokaal (scouts)

##### Scholen

Haacht-station, Hever en Schiplaken hebben een Vrije Basisschool. Boortmeerbeek heeft zowel een Gemeentelijke als een Vrije Basisschool.

<sup>7</sup> zie ook recreatie en toerisme

## 4.6 NATUURLIJKE STRUCTUUR

---

### *Zie figuur 15: natuurlijke structuur*

De voornaamst elementen van de natuurlijke structuur in de gemeente zijn (gelegen in):

- de openruimtegebieden: valleigebied van de beneden-Dijle en het gebied Schiplakenbos-Steentjesbos
- de beekvalleien
- de natuureilandjes
- de kleine landschapselementen

#### 4.6.1 **Valleigebied Beneden-Dijle**

Het valleigebied van de Beneden-Dijle bestaat uit beek- en riviervalleien met een gesloten karakter, afgewisseld met weiden, houtkanten en bossen. De Dijle zelf loopt (bijna) niet over het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek, maar vormt - samen met de Leibeek - de grens tussen de gemeente Boortmeerbeek, Haacht en Rijmenam (gemeente Bonheiden).

Het valleigebied van de Beneden-Dijle kan in twee gebieden opgedeeld worden: Zuureusel-Pikhakendonk, ten westen van de Rijmenamsebaan, en de vallei van de Leibeek, ten oosten van de Rijmenamsebaan.

In de noordelijke valleizone tegen Rijmenam bevindt zich het natuurgebied **Zuureusel-Pikhakendonk**: Het is een kleinschalig traditioneel cultuurlandschap met hooi- en weilanden. Kenmerkend zijn de reliëfwijzigingen: donken en depressies.

Het gebied bestaat voornamelijk uit (vochtige) graslanden langsheen de Dijle. De graslanden zijn overwegend soortenrijk en vrijwel in het gehele gebied komt een uitzonderlijke rijkdom aan landschapselementen voor: bomenrijen, solitaire bomen en hagen. De meeste percelen zijn omzoomd met fraaie soortenrijke houtwallen. Meer en meer percelen, vooral aan de oostzijde, worden steeds intensiever gebruikt, wat monotone maïsakkers tot gevolg heeft.

Alle beken in dit gebied meanderen vrij doorheen de vallei en hebben een typische oeverwalstructuur. Verschillende zeer oude meanders zijn er aanwezig.

Zuidelijk gaan de vochtige graslanden vrij plots over in de zandige 'donk'. Centraal ligt een vijver uitgegraven met plaatselijk interessante oevers. Tegen de dorpskom van Hever gaat de donk terug over in laaggelegen natte gronden met een strook moerasbos (deels ingepalmd door aangrenzende tuinen).

De natuurwaarde in dit gebied wordt vooral bepaald door de soortenrijke graslanden, de moerasbosjes ten westen van Ravenstein en het moerasbos tegen de dorpskom van Hever.

**Het valleigebied van de Leibeek**, het oostelijk bos- en landbouwgebied vormt de groene long tussen de geürbaniseerde zones Boortmeerbeek en Haacht. Het bestaat voornamelijk uit canadapopulier-bestanden (met her en der relictten van meer natuurlijk bos) met verspreide, al dan niet verruigde graslandcomplexen en in mindere mate akkerland. Het is een halfopen tot gesloten landschap dat vrijwel geheel gespaard is gebleven van bebouwing.

Een aantal graslanden (volledig oostelijk) is omzoomd met knotwilgen. In het zuiden (naar de spoorweg toe) gebeurde dit recentelijk.

De natuurwaarde van dit valleigebied is vooral gelegen in zijn natuurlijke loofbossen, in de noordelijke graslanden en in de poelen en grachten ten zuiden van Schonenberghoeve.

#### 4.6.2 **Schiplakenbos-Steentjesbos**

In de zuidelijke strook van Schiplakenbos tot Langendonk vormen het **Schiplakenbos en Steentjesbos** de restanten van het eertijds grote bosgebied “Plantsoenbosch”. Het Schiplakenbos is een groot privé-bos dat over de gemeentegrenzen heen loopt. In het bos komen verschillende bosgebieden voor. Het bos heeft een grotendeels parkachtig karakter met wandelpaden.

Landschappelijk zijn er nogal wat verschillen tussen het oostelijk en het westelijk gedeelte van het openruimtegebied in Schiplaken.

Westelijk, grenzend aan het Schiplakenbos en het Steentjesbos, zijn het voornamelijk cultuurgraslanden die veelal niet al te zwaar bemest en vochtig zijn. Er komen een aantal kleinere boscomplexen voor.

Verder oostelijk komen langs de grens met Kampenhout nog een aantal vrij soortenrijke graslanden voor met een aantal landschappelijk mooie solitaire bomen. Het noordelijk deel bestaat vooral uit akkers en landschapselementen zijn nagenoeg afwezig. Tegen de vaart Leuven - Dijle liggen enkele niet-verbeterde weilanden waarvan enkele recent ook met populier werden beplant.

Verder zuidoostelijk, naar de St.-Jozefshoeve toe, bevindt zich zowat het meest uitgestrekte akkercomplex van Boortmeerbeek (‘Langendonk’). Landschapselementen zijn er volledig afwezig. In de meest zuidelijke punt bevindt zich een bosperceel dat enerzijds nog heel wat natuurlijke loofbosaspecten heeft), maar deels ook verarmd is door bosbouwkundige ingrepen (een deel werd o.m. met populier beplant). Dit bosperceel wordt zuidelijk begrensd door de Molenbeek.

De natuurwaarde ligt hoofdzakelijk in volgende gebieden:

- Het Schiplakenbos: niettegenstaande het kunstmatige karakter en doorsnijding door paden toch ornithologisch interessant
- Het Steentjesbos: klein onderdeel van grensoverschrijdend natuurreservaat

#### 4.6.3 **Beekvalleien**

Boortmeerbeek behoort tot het hydrografisch bekken van de Dijle. De gemeente ligt in het noordelijke deel van het stroomgebied. Volgende waterlopen komen voor in de gemeente:

- Dijle: bevaarbare waterloop
- Molenbeek(Weesbeek), Leibeek: cat. 1
- Weisseterbeek, Leibeek, Leigracht, Zwarte Beek (Goorbeek), Dambeek, Bergbeek: cat. 2
- Dambeek, Oude Dijle, Leigracht, Keizerikbeek, Goorbeek (Zwarte Beek), Rosvenbeek: cat. 3

De beekvalleien zijn (potentiële) ecologische linten, met een verbindingsfunctie doorheen het woon- of landbouwgebied. De waterkwaliteit is echter over het algemeen slecht. De **Dijle** en **Leibeek** en het zuidelijke deel van de **Molenbeek** en **Weisseterbeek** vertonen matige tot waardevolle structuurkenmerken, in tegenstelling tot de andere beken in de regio die een zwakke structuurkwaliteit hebben.

De meeste beken functioneren enkel als drager van de landschappelijke structuur.

#### 4.6.4 **Natuureilandjes**

Binnen de gesuburbaniseerde middenzone bevinden zich een aantal geïsoleerde ecologisch waardevolle zones:

- **Goorveld**: natuurwaarde elzenbroekbosjes
- Enkele loofbospercelen in de landbouwzone tussen N26 en vaart Leuven-Dijle.
- Bronbosje ten zuiden van de Rosvenbeek
- Elzen/populierenbosje ten oosten van camping Dageraad

#### 4.6.5 **Kleine landschapselementen**

Kleine landschapselementen die kenmerkend zijn voor Boortmeerbeek zijn de dreven, solitaire bomen, knotbomen, poelen en bosjes.

Ze maken allen deel uit van de ecologische infrastructuur van de gemeente en zijn belangrijk voor de natuur.

De meeste kleine landschapselementen situeren zich in de Dijle- en Leibeekvallei. Het gebied Zuurreusel-Pikhakendonk omvat een uitzonderlijke rijkdom aan landschapselementen. Het gaat om bomenrijen, heggen, solitaire bomen, broekbosjes, natte weilanden en poelen.

De donken met hun microreliëf en bodemkundige variatie (geleidelijke overgang van zware kleigrond, over drassige veenbodems naar droge zandgronden) zijn dikwijls rijk aan KLE's.

Het aanbod aan kleine landschapselementen is elders zeer schraal in de gemeente. Uitzondering vormt een zone rond de Gottendijsdreef (Schiplaken) met een aantal bomenrijen, weilanden en hagen en een zone rond het nonneveld (Heiken) en de omgeving van de Leibeek in de Dijlevallei.

De kleine landschapselementen die vroeger deel uitmaakten van het agrarische landschap zijn grotendeels verdwenen, zowel in het middengedeelte van de gemeente, waar de open ruimte schaars en versnipperd is, als in het zuidelijk landbouwgebied. Tevens ontbreken mantelzones (zoomvegetaties met ruigtekruiden en lichtminnende heesters) die de overgangen naar het bosgebied markeren.

## 4.7 AGRARISCHE STRUCTUUR

### *Zie figuur 16: agrarische structuur*

Niettegenstaande de dalende landbouwactiviteit wordt nog ongeveer 40 % van het grondgebied van de gemeente voor landbouwdoeleinden benut.

De open ruimte en bijgevolg ook de agrarische structuur in Boortmeerbeek is sterk versnipperd, met uitzondering van 2 grotere zones: in de Dijlevallei en in het gebied tussen Schiplaken en Kampenhout. In de centrale zone is een sterke versnippering en worden landbouwpercelen ingesloten door bewoning en bedrijvigheid. In de zone tussen Leuvensesteenweg en Leuvensevaart komt vrijwel geen landbouwgebruik meer voor.

In de Dijlevallei zijn vooral graas- en hooiweiden en in mindere mate maïsteelt. Grote delen van dit gebied zijn tijdens de laatste gewestplanwijziging omgezet naar de bestemmingen natuur-, groen- en parkgebied. Hierdoor is de zone met bestemming landbouw sterk verminderd in de Dijlevallei op Boortmeerbeeks grondgebied.

De zuidelijke landbouwzone situeert zich vooral rond de Langestraat en omvat zowel akkerbouw als weilanden. Dit gebied in Boortmeerbeek maakt deel uit van een omvangrijk landbouwgebied dat zich uitstrekt vanuit Zemst (deelgemeente Elewijt). Het vormt een aaneengesloten zone met een actief landbouwgebruik.

In het gesuburbaniseerde middengedeelte is het bodemgebruik sterk gevarieerd. Er bevinden zich geen beroepslandbouwzetels (m.u.v. witlofteler en twee tuinbouwbedrijven). Wel zijn er her en der weilanden van verschillende pachters, voornamelijk vanuit het noorden. Er wordt ook aan hobbylandbouw gedaan (paarden- en schapenweides e.d.).

### 4.7.1 Aard landbouwbedrijvigheid<sup>8</sup>

#### ***Zie figuur 17: situering belangrijkste land- en tuinbouwzetels + areaal***

#### ***Zie figuur 18: bodemgebruik***

In de gemeente zijn 12 beroepslandbouwers actief. Het betreft 11 landbouwbedrijven en 1 tuinbouwbedrijf<sup>9</sup>. De bedrijven hebben een middelgroot areaal.

De percelen zijn veelal klein. Het areaal van één bedrijfszetel dikwijls natuurlijk begrensd door beken. Het zijn vooral gemengde bedrijven met rundvee/melkvee, gecombineerd met kleinschalige akkerbouw (maïs, vollegrondsgroenten) of witlofteelt.

2 tuinbouwbedrijven (planten en bloemen) zijn gelegen in het middengedeelte. Eén ervan (gelegen langs de Leuvensesteenweg, binnen agrarisch gebied volgens het gewestplan) is momenteel leegstaand. Het betreft een vergund serrecomplex met een overdekte oppervlakte van +/- 17.000m<sup>2</sup>.

De landbouwbedrijvigheid is gemeentegrensoverschrijdend: er zijn veel pachters en eigenaars van buiten de gemeente en vice versa.

Er is weinig echte akkerbouw. Het aandeel graanteelten is laag om reden van de grondsoort en de kleine percelering.

De inventaris van het landbouwgebruik<sup>10</sup> geeft de spreiding en concentratiegebieden van het landbouwareaal weer.

De aard van de teelten, is sterk plaatsgebonden. Waar in de Dijlevallei hoofdzakelijk permanente weilanden voorkomen, met op een drietal locaties maïsteelt; zien we een grote variatie en afwisseling van teelten in het middengebied en in het zuidelijk landbouwgebied.

De meest voorkomende teelten zijn er maïs, gerst en tarwe en witlof.

De teelt van sierplanten beperkt zich tot één locatie binnen de bebouwde omgeving van Schiplaken (ten zuiden van Camping Dageraad). Groenten en bieten komen slechts uitzonderlijk voor.

<sup>8</sup> Bron: bevoorrechte getuige landbouwsector, VLM, gemeente

<sup>9</sup> Er bevindt zich nog een 2de tuinbouwbedrijf op het grondgebied van de gemeente, maar dit (serre-)complex is momenteel niet meer in gebruik (zie verder).

<sup>10</sup> Mestbank, VLM, 2001



#### 4.7.2 Zonevreemde landbouw en onbenut landbouwgebied

**Zie figuur 19: agrarisch gebruik - gewestplan**

**Zie figuur 20: gebruik landbouwpercelen**

Het totale landbouwgebruik bedroeg in 1995 672 ha, hiervan was 535 ha (of 80% van het totale landbouwgebruik) gelegen in gele zone. Het overige landbouwgebruik lag met 80 ha in groengebied en 57 ha in andere gebieden en is dus in feite zonevreemd.

258 ha of 33% van het gele gebied was niet meer in landbouwgebruik.

opp. Cult.gr.15-5-1995	455				
opp. Gem.1-1-1991	1.864				
opp. Gem.digitaal	1.877				
<b>Agrarisch gebied op gewestplan</b>	<b>opp. (ha)</b>	<b>Niet in gebruik</b>	<b>% tov gwp</b>	<b>In landbouwgebruik</b>	<b>% tov gwp</b>
Zuiver agrarisch	524	180	34%	344	53%
agra. Lsw	268	77	29%	191	29%
<b>Totaal geel</b>	<b>793</b>	<b>258</b>	<b>33%</b>	<b>535</b>	<b>82%</b>
<b>Groen op gewestplan</b>					
Bos	84			12	2%
Natuur	172			37	6%
Park	51			10	2%
<b>Totaal groen</b>	<b>307</b>			<b>60</b>	<b>9%</b>
<b>Overige</b>				<b>57</b>	<b>9%</b>
<b>Totaal</b>				<b>651</b>	<b>100%</b>

#### 4.7.3 Evolutie landbouw

Uit de vergelijking van de landbouwstellingen<sup>11</sup> tussen '94 en '99 kunnen voor Boortmeerbeek volgende vaststellingen gemaakt worden:

- Er was een beduidende afname van het aantal bedrijven, zowel van de beroeps- als van de gelegenheidsbedrijven.
- In verhouding tot deze afname is het landbouwareaal daarentegen nauwelijks verminderd.
- Het gemiddelde areaal per bedrijf nam dus sterk toe (met 51% t.o.v. '94).
- Er was een beduidende toename van de graanteelten.
- Er was een sterke toename van de tuinbouwactiviteit (hoofdzakelijk witlofteelt).
- Het areaal weiden en grasland is sterk afgenomen.
- Ook de teelt van voedergewassen kende een sterke afname.

<sup>11</sup> Bron: land- en tuinbouwstellingen mei 1994 en mei 1999

**Evolutie land- en tuinbouw in Boortmeerbeek 1994-1999<sup>12</sup>**

gemeente Boortmeerbeek	1994	1999	percentuele toename (+) of afname (-)
aantal bedrijven	46	30	-35%
beroepsbedrijven	22	15	-32%
gelegenheidsbedrijven	24	15	-38%
opp. cultuurgrond (ha)	450	443	-2%
gemiddeld areaal per bedrijf	10	15	+51%
weiden en grasland (ha)	246	203	-17%
granen (ha)	51	63	+24%
tuinbouwgewassen (ha)	82	107	+30%
voedergewassen(ha)	61	49	-20%
overige	10	8	-20%

**Beroepslandbouw 1999<sup>13</sup>**

beroepslandbouw	1999
aantal beroepsbedrijven	15
oppervlakte cultuurgrond (ha)	361
gemiddeld areaal per bedrijf	24
weiden en grasland (ha)	148
granen (ha)	51
tuinbouwgewassen (ha)	105
voedergewassen(ha)	49
overige	8

<sup>12</sup> Bron: land- en tuinbouwstellingen mei 1994 en mei 1999

<sup>13</sup> Bron: land- en tuinbouwstellingen mei 1994 en mei 1999

## 4.8 RECREATIE EN TOERISME

### Zie figuur 21: recreatieve en toeristische structuur

#### 4.8.1 Fietsroutenetwerken

Op het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek zijn er de volgende bovenlokale fietstracés geselecteerd en uitgewerkt door de provincie<sup>14</sup>:

- functionele non-stop hoofdroutes:
  - de jaagpaden aan weerszijden van de Vaart
- bovenlokale functionele routes:
  - Fietspaden N26,
  - Fietspaden N267,
  - Fietspaden N21,
  - Fietspad Rijmenamsebaan – Pastorijstraat – Audenhovelaan – Pontstraat -Langestraat
  - Aarschotsebaan als trage weg
- bovenlokale alternatief-functionele route:
  - Dijlepad
- recreatieve non-stop hoofdroutes:
  - de jaagpaden aan weerszijden van de vaart
- recreatieve fietsroutes:
  - Dijlepad

Daarnaast zijn er een aantal lokale routes:

- Fietsroutenetwerk IGO Leuven

#### 4.8.2 Campings

In de periferie van het recreatiedomein Hofstade hebben zich destijds campings en weekendverblijfszones ontwikkeld.

In Schiplaken bevinden zich 6 campings, waarvan vijf zich concentreren ten zuiden van het natuurgebiedje Goorveld en één solitair gelegen langs de vaart.

Het betreft:

- Goorveld
- Floréal I
- Floréal II
- Trianon
- Tip
- Dageraad

De campings zijn grotendeels bezet door chalets, bungalows, huisjes en paviljoenen. In sommige – Dageraad, Goorveld, Floreal I en Floreal II - wordt er permanent gewoond. Naast de eraan gekoppeld sociale problematiek, stellen zich ook ruimtelijke problemen, zowel voor wat betreft de interne ruimtelijke kwaliteit als de relatie met de omgeving.

De campings zijn gelegen in en op de rand van een residentiële woonomgeving. De ruimtelijke inpassing qua inrichting en buffering is laag. De campings hebben niet enkel een negatieve invloed op de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, maar ook op de ecologische kwaliteit van het aansluitend natuurgebiedje 't Goor.

De camping Eekhoornhof heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein vormt actueel een hiaat binnen de bebouwde omgeving. Hij is volledig omgeven door woongebieden en heeft als camping geen toekomstperspectieven meer.

<sup>14</sup> Bron: eindrapport bovenlokaal fietsroutenetwerk provincie Vlaams – Brabant, juni 2001

Om een antwoord te bieden op de kampeerproblematiek werd door de provincie een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek<sup>15</sup> opgemaakt.

#### **4.8.3 Geïsoleerde weekendverblijven**

Op drie plaatsen in de gemeente bevinden zich kleine concentraties van weekendverblijven buiten de gewestplanzone:

- in de Dijlevallei (omgeving van 't Broek),
- aan de bossen van Schiplaken (Caetersbos),
- In de omgeving van de Eyselaarstraat (aan de rand van Haacht-Station),

Ze zijn zonevreemd gelegen en vaak onvoldoende vergund. Ze oefenen druk uit op de open ruimte door visuele en omgevingsvervuiling.

Voorname weekendverblijvenclusters werden door de provincie onderzocht in het PRUP voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek<sup>16</sup>.

#### **4.8.4 Gemeentelijke sport- en recreatievoorzieningen**

De overzichtskaart van de bestaande recreatieve en toeristische structuur geeft aan dat er op het grondgebied van de gemeente heel wat sport- en recreatievoorzieningen zijn.

Het zwartepunt wordt gevormd door de sporthal in het hoofddorp Boortmeerbeek (met 1 voetbalterrein, 1 basketterrein, 2 tennisvelden, cafetaria en speeltuintje). Naast de sporthal komen er verspreid over het ganse grondgebied van de gemeente nog sportvelden (vnl. voetbalterreinen), visvijvers, hondenclubs, terreinen met jeugd- en verenigingslokalen, campings en (clusters van) weekendverblijven voor.

Opvallend is dat heel wat van de bestaande sport- en recreatievoorzieningen geheel of gedeeltelijk zonevreemd gelegen zijn (**Zie figuur 22: overzicht zv-recreatie**). In totaal zijn 8 terreinen geheel of gedeeltelijk gesitueerd binnen een hiertoe niet geëigende zone volgens het gewestplan. Het betreft:

- 5 visvijvers (waarvan 1 vijver gelegen in parkgebied, 2 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, 1 in agrarisch gebied en 1 in natuurgebied);
  - 2 jeugd ontmoetingsplaatsen (waarvan 1 deels in natuurgebied en 1 in agrarisch gebied);
  - 1 hondenclub (gelegen in een zone voor openbaar nut);
- 1.

#### **4.8.5 Gemeentelijke fiets- en wandelpaden**

De inrichting van de zuidelijke oever van de Vaart als fietsroute maakt deel uit van het provinciale fietsroutenetwerk. Dit netwerk voorziet ook fietsverbindingen met de kernen van Hever en Boortmeerbeek.

In functie van natuurgerichte recreatie werd recentelijk het natuurleerpad tussen de valleien van de Dambeek en Leibeek ingericht.

Voor wat de overige wandelpaden betreft, dit zijn vooral landbouwwegen, die dikwijls niet onderling met elkaar verbonden zijn.

Via de Oude Baan (Muizen) bestaat de mogelijkheid om richting Mechelen te fietsen via een alternatieve route. Deze route is ook opgenomen in het provinciale fietsroutenetwerk.

---

<sup>15</sup> Dienstenopdracht ruimtelijke visievorming rond recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek, studie i.o.v. provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening, 2007.

<sup>16</sup> Dienstenopdracht ruimtelijke visievorming rond recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek, studie i.o.v. provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening, 2007.

## 4.9 ECONOMISCHE STRUCTUUR

### 4.9.1 Bedrijvigheid

**Zie figuur 23: bedrijvigheid (de nummering op de figuur komt overeen met de nummering in de tekst)**

Verspreid over het grondgebied van Boortmeerbeek zijn er een aantal bedrijvzones gesitueerd. De omvangrijkste bedrijvzone bevindt zich langsheen het kanaal Leuven-Dijle, in de omgeving van Kampenhout-Sas.

#### BEDRIJVZONE KAMPENHOUT-SAS / LEUVENSESTEENWEG- VAART LEUVEN-DIJLE (1)

Gemeentegrensoverschrijdend bedrijventerrein met overwegend bedrijven met regionale uitstraling en omvang. Het bedrijventerrein is voor grote delen volzet. De zijde van de steenweg is nagenoeg volbouwd; er is hier een sterke vermenging met grootwinkelbedrijven. Voornamelijk langs de vaart is er nog ruimte voor verdere economische ontwikkeling. Momenteel zijn er langsheen het kanaal al een aantal watergebonden bedrijven gevestigd.

#### LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

- **Bedrijventerrein Laarstraat-Lobeekstraat (2):**  
Het lokale bedrijventerrein sluit aan op de bedrijvzone Kampenhout-Sas. Het heeft, ten gevolge van het ontbreken van een behoorlijke ontsluiting van de achterin gelegen terreinen, tot nu toe vooral een ontwikkeling aan de Laarstraat zelf gekend.
- **Bedrijventerrein Bieststraat (3)**  
Dit bedrijventerrein werd ontwikkeld via BPA. Het huisvest een aantal lokaal gericht bedrijven zoals carwash, glashandel, electrobedrijf, enz.. Het is volledig volzet.
- **Bedrijventerrein Zwartebeekdreef/Leuvensesteenweg (4)**  
Dit bedrijventerrein – met loskade aan de vaart - is volledig ontwikkeld.

#### HISTORISCH GEGROEIDE BEDRIJVEN

- **Brouwerij Haacht (5)**  
Dit terrein huisvest de derde grootste brouwerij van België. Het bedrijf heeft een belangrijke verankering in het sociale en economische weefsel van de omgeving. Het industrieel erfgoed heeft een sterke beeldwaarde.

#### VERSPREIDLIGGENDE LOKALE BEDRIJVEN

##### ZONEEIGEN

- **Studio's Amusement (6):** recente ontwikkeling in de dorpskern van Boortmeerbeek
- **Bedrijven Wespelaarsebaan (7)** te Boortmeerbeek (Pierre Baeck)
- **Aansluitend op Brouwerij Haacht en de woonkern,** bevinden zich enkele bedrijven (Radiatoren Hebbelinck) (5). Het terrein is niet volledig bezet. De nog resterende ruimte wordt gereserveerd voor de mogelijke uitbreiding van de brouwerij (of van Hebbelynck).

#### VERSPREIDE BEDRIJVEN IN WOONGEBIED

Binnen het woonweefsel bevinden zich her en der bedrijven. Zij zijn verweven met de woonomgeving en veroorzaken geen of weinig hinder.

- **Finaspan (8):** een (historisch) gegroeid houtverwerkend bedrijf dat gelegen is in de woonomgeving in Hever, in woonzone volgens het gewestplan. Er zijn nog uitbreidingsmogelijkheden in de woonzone van het gewestplan.

#### ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

**Zie figuur 24: inventaris zonevreemde bedrijven**

Actueel zijn er zo'n 16 bedrijven als zonevreemd geïnventariseerd en één bedrijf als potentieel zonevreemd vastgelegd. Na grondige afweging op zowel juridisch als op ruimtelijk vlak werd voor 3 bedrijven een 'deel-BPA' opgemaakt.

**Bezettingsgraad van de bedrijventerreinen****Zie figuur 25a-d: bezettingsgraad van de bedrijventerreinen**

In volgend onderdeel wordt een overzicht gegeven van de bezettingsgraad van de verschillende bestaande zones voor bedrijvigheid zoals deze zijn aangegeven op het gewestplan of binnen de bijzondere plannen van aanleg:

- **Bedrijvenzone Kampenhout-Sas/Leuvensesteenweg- vaart Leuven-Dijle** (oppervlakte volgens het gewestplan: 56ha23 - 45ha76 bezet, 10ha44 braakliggend): Grote delen van deze bedrijvenzone zijn volzet. Ten noorden van de Leuvensesteenweg is momenteel slechts één perceel nog braakliggend. In de strip tussen kanaal Leuven-Dijle en de Leuvensesteenweg liggen nog een aantal onbenutte percelen. Een aantal van deze braakliggende percelen (ongeveer 3,28ha) zijn haast volledig ingesloten en zijn hierdoor moeilijk ontsluitbaar.
- **Bedrijventerrein Laarstraat-Lobeekstraat** (oppervlakte volgens het gewestplan: 8ha53 - 4ha91 bezet, 3ha62 braakliggend): Deze bedrijvenzone is slechts gedeeltelijk ingevuld, dit komt voornamelijk door de gebrekkige ontsluitingsmogelijkheden.
- **Bedrijventerrein Bieststraat** (oppervlakte volgens BPA: 3ha78 – volledig bezet).
- **Bedrijvenzone Zwartebeekdreef/Leuvensesteenweg** (oppervlakte volgens het gewestplan: 10ha - volledig bezet).
- **Bedrijvenzone N21 – Wespelaarsebaan (Brouwerij Haacht)** (oppervlakte volgens het gewestplan: 15ha75 - grotendeels ingevuld - deel in reserve i.f.v. mogelijke uitbreiding bestaande bedrijvigheid): Deze bedrijvenzone wordt grotendeels ingenomen door de Brouwerij Haacht en de firma Hebbelynck. De nog onbenutte ruimte voor bedrijvigheid blijft voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij (of van Hebbelynck).
- **Bedrijvenzone Beringstraat (Studio's Amusement)** (oppervlakte volgens het gewestplan: 1ha52 - volledig bezet).
- **Bedrijvenzone Wespelaarsebaan** (oppervlakte volgens het gewestplan: 2ha - volledig bezet): De ligging van deze bedrijvenzone is niet erg gunstig: het gebied is gelegen in de kern van Boortmeerbeek en wordt grotendeels omgeven door woongebied, de ontsluiting van het gebied is niet optimaal (alle verkeer moet door woongebied),...
- **Mouterij-site** (oppervlakte volgens het gewestplan: 2ha - gedateerde bestemmingszone): De activiteiten van de mouterij zijn stopgezet. Deze zone voor bedrijvigheid werd d.m.v. een BPA grotendeels herbestemd om op deze plek een strategisch kernversterkend project te kunnen ontwikkelen.
- **Bedrijvenzone Rosvenweg** (oppervlakte volgens het gewestplan: 1ha85 - gedateerde bestemmingszone): De huidige gewestplanbestemming (industriegebied) is achterhaald. In het gebied bevinden zich reeds een 5-tal (zonevreemde) woningen, slechts 0,5 ha is nog onbebouwd. De nog resterende ruimte is te klein en ongeschikt om als bedrijventerrein te ontwikkelen.

Samenvattend kan gesteld worden dat er op het grondgebied van de gemeente, binnen de bestaande bedrijvenzones, nog zo'n 14ha06 niet ontwikkeld is i.f.v. bedrijvigheid. Van deze oppervlakte is slechts 7ha onmiddellijk beschikbaar. Zoals aangegeven bij de bespreking van de bezettingsgraad zijn er op de bedrijvenzone Kampenhout-Sas en op het terrein aan de Laarstraat-Lobeekstraat een aantal percelen die - voornamelijk o.w.v. moeilijke ontsluiting – momenteel niet ontwikkeld kunnen worden.

**4.9.2 Handel**

Binnen de gemeente zijn de commerciële centra gelegen in de kernen van Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken die een lokale en voornamelijk dagdagelijkse functie vervullen en in het bovenlokale kleinhandelslint langs de Leuvensesteenweg.

Boortmeerbeek is een gemengd handel- en dienstencentrum. Bankinstellingen en cafés overheersen het straatbeeld. De ca 18 kleinhandelzaken zijn verspreid over 7 straten. Verder bevinden er zich een hoog aantal dienstverlenende zaken (ca 11, voornamelijk financiële instellingen) en een 10-tal horecazaken. De Dorpplaats is de belangrijkste winkelstraat, gevolgd door de Beringstraat en de Hanswijkstraat. Een supermarkt is gelegen buiten de kern, langs de Wespelaarsebaan.

#### HEVER

Hier is een zeer beperkte economische activiteit, gelegen op het Heverplein, een gedeelte van de Bieststraat en de Hoogstraat: 5 kleinhandelzaken, 3 dienstverlenende bedrijven en 2 horecazaken.

#### SCHIPLAKEN

Het handelscentrum van Schiplaken is klein en concentreert zich binnen delen van de Bieststraat en Goorstraat. De voorzieningen zijn gericht op Schiplaken en Lievekensbossen. Er bevinden zich verhoudingsgewijs veel kleinhandelzaken (8), waarvan een aantal recente vestigingen. Er bevinden zich verder twee horecazaken en 1 bank.

#### LEUVENSESTEENWEG

Langs de Leuvensesteenweg treft men zowel industrie als handel aan. De winkelzone is een ongeorganiseerd handelslint op de historische verbindingsweg tussen Mechelen en Leuven. Het is gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek en Kampenhout. Het vormt een discontinu lint met vermenging met andere functies zoals wonen en bedrijvigheid. Diensten en horeca zijn in mindere mate aanwezig.

De handel is van bovenlokaal niveau, lokale handel is er bijna niet vertegenwoordigd. De deelsectoren kleding, woninginrichting en auto's zijn het best vertegenwoordigd. In vergelijking met andere kleinhandelslinten, is het aandeel van grote ketens vrij beperkt.

Het kleinhandelslint is vooral gelegen ten noorden van de N26, in het segment tussen Kampenhout Sas en de Laarstraat. De meeste baanwinkels zijn geclusterd. Naarmate men zich meer begeeft naar de Beringstraat, neemt de concentratie van baanwinkels af.

### **4.9.3 Tewerkstellingsstructuur**<sup>17</sup>

#### **4.9.3.1 *Tewerkstelling***

De Boortmeerbeekse bevolking bestaat vooral uit woonforensen. Slechts één vijfde van de beroepsbevolking betreft een arbeidsplaats in de eigen gemeente.

De gemiddelde pendelafstand is evenwel laag. Nagenoeg de helft van de Boortmeerbeekse actieve beroepsbevolking werkt op minder dan 10 km van de woonplaats. Slechts 16% van de bevolking legt met zekerheid meer dan 20 km af.

Het grootste deel werkt in het eigen arrondissement (30%). Ook de arrondissementen Mechelen en Brussel Hoofdstad zijn belangrijke tewerkstellingspolen (resp. 21 en 20%).

63% van de Boortmeerbeekse beroepsbevolking werkt in de tertiaire sector. Dit is beduidend hoger dan het gemiddelde voor het Vlaamse Gewest.

#### **4.9.3.2 *Evolutie van de werkgelegenheid***

In de periode 1990-1996 is de werkgelegenheid binnen de gemeente sterk toegenomen. Er was een stijging van 20 % over deze periode, wat opvallend gunstiger is dan de algemene evolutie voor het Vlaams Gewest. Zowel industrie als diensten zijn in Boortmeerbeek belangrijke banenscheppers. De groei van de dienstensector was vooral te wijten aan de vestiging van studio's Amusement. Ook de horeca kende een aanzienlijke werkgelegenheidsgroei. Binnen de industrie was er vooral werkgelegenheidsgroei in de bouwnijverheid en bij de Brouwerij Haacht, naast deze t.g.v. de ontwikkeling van de industriezone Kampenhout Sas.

<sup>17</sup>Bron : Nota economische ontwikkeling

## 4.10 LIJNINFRASTRUCTUUR

De analyse van de lijninfrastructuur steunt op oriëntatienota van het mobiliteitsplan.<sup>18</sup>

### 4.10.1 Hiërarchie van het wegennetwerk

*Zie figuur 26: hoofdwegenstructuur*

#### 4.10.1.1 **Bovengemeentelijk niveau**

Gewestwegen :

- N26 Leuvensesteenweg (Mechelen-Leuven)
- N21 Provinciesteenweg (Brussel-Haacht)
- N267 Molenheidebaan/Trianonlaan (richting Weerde, E19)

De diverse gewestwegen te Boortmeerbeek hebben zowel een verbindende als ontsluitende functie voor de regio Leuven-Mechelen, en worden zwaar tot zeer zwaar belast met filevorming op de gewestwegen zelf, en sluisverkeer om deze te vermijden op de gemeentelijke wegen, tot gevolg.

#### 4.10.1.2 **Gemeentelijk niveau**

In de Verkeersstudie Boortmeerbeek wordt aangetoond dat twee gemeentelijke assen een belangrijke doorgaande verkeersfunctie hebben:

- Bieststraat – Terlindenlaan
- Rijmenamsebaan - Brouwersstraat - Hanswijkstraat – Audenhovelaan

Het wegennetwerk is geënt op het diffuse bebouwingspatroon: een wirwar van straten en stegen, waarvan sommige éénrichting of doodlopend.

De lokale wegen te Hever vormen een gesloten circuit ten opzichte van de N26 en geven geen directe verbinding met Rijmenam. Hierdoor kent deze deelgemeente een rustig verkeersbeeld.

Er is ongewenst doorgaand verkeer en sluisverkeer door de kernen van Boortmeerbeek en Schiplaken.

### 4.10.2 Autoverkeer

#### 4.10.2.1 **Intensiteiten**

De praktische uurcapaciteit van het hoofdwegennet van Boortmeerbeek schommelt tussen de 600 à 900 personenauto-equivalenten per spitsuur per richting. Gegevens (1996) tonen aan dat deze maximale waarden op de N21 Provinciebaan worden gehaald, en dus sprake is van volledige benutting tijdens de spitsuren. De cijferwaarden m.b.t. de N26 Leuvensesteenweg, N267 Molenheidebaan en de kernen van Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken dateren reeds van 1989. De groei op het Vlaamse gewestwegennet in de periode 1989-1996 bedroeg ca. 17 %. Indien deze groei wordt toegepast op Boortmeerbeek, kan worden verondersteld dat diverse wegen tijdens de spitsuren met een sterke verkeerdruk zullen geconfronteerd worden: Leuvensesteenweg, Molenheidebaan, Audenhovelaan, ...

#### 4.10.2.2 **Verkeersonveiligheid**

Uit de analyse van studie en visies van betrokken actoren kan algemeen worden gesteld dat de toegangen tot de dorpskernen als onveilig werden ervaren. Door de gemeente is hier echter recentelijk in het kader van de diverse wegenisdossiers op ingespeeld, en wordt steeds naar een verkeersveilige uitvoering d.m.v. diverse snelheidsremmers gestreefd. Uit de Verkeersstudie Boortmeerbeek(1990) kunnen volgende conclusies worden gehaald:

- De N26 Leuvensesteenweg is de meest onveilige weg met ca. 46 % van het aantal ongevallen in de gemeente en ca. 59 % van de verkeersslachtoffers. Dit was weliswaar vóór de herschikking tot twee rijstroken,

<sup>18</sup>Mobiliteitsplan Boortmeerbeek, Technum NV, december 2004.



- Ongevallenconcentraties doen zich voor langs de N26 Leuvensesteenweg, N21 Provinciebaan, Bieststraat, Terlinden, Wespelaarsebaan en Rijmenamsebaan. Verder ook op de kruispunten N26 - Audenhovenlaan - Pontstraat, N26 - Bieststraat en N21 - Wespelaarsebaan - Grote Baan.
- Te Boortmeerbeek vallen procentueel gezien meer slachtoffers onder de inzittenden van motorvoertuigen dan in vergelijkbare gemeenten, het percentage langzaam verkeersslachtoffers (27 %) ligt er lager.

Een ongevallen- en snelheidsanalyse (1992-1995) verricht in het kader van het onderzoek naar de impact van de winkelconcentraties langs de N26 te Boortmeerbeek - Kampenhout bracht volgende conclusies:

- De ongevallen op de N26 doen zich vooral voor tijdens weekends rond 14.00 en 18.00u.
- Het betreft vooral aanrijdingen langs achter (42 %) en opzij (24 %). Aan de Audenhovenlaan - Pontstraat doen zich veel kop-staartbotsingen voor.
- Bijkomend snelheidsonderzoek in maart 1996 wees uit dat geen probleem van overdreven snelheid aan de basis ligt van deze ongelukken. Ze worden eerder veroorzaakt door de snelheidsverschillen tussen doorgaand verkeer (80 km/u) versus verkeer dat de parkings op- en afrijdt (15 à 20 km/u).

#### **4.10.2.3 Parkeerproblematiek**

Ongeacht de grote concentratie van winkels langsheen de N26 Leuvensesteenweg en de bedrijvenvestigingen verspreid over het dorp, wordt geen structureel probleem inzake parkeren op de openbare weg gesignaleerd. Toch is duidelijk dat de parkeercapaciteit aan de spoorwegstations (Haacht, Boortmeerbeek en Hever) nagenoeg volledig wordt bezet tijdens werkdagen. Uitgebreid kwantitatief en kwalitatief onderzoek is evenwel niet beschikbaar.

#### **4.10.3 Openbaar vervoer**

**Zie figuur 27: routes openbaar vervoer**

Spoor 53 Leuven - Mechelen loopt over het grondgebied van de gemeente. De gemeente Boortmeerbeek beschikt over 2 stations, 1 in de deelgemeente Hever en 1 in de deelgemeente Boortmeerbeek, met elk uur verbindingen naar Leuven en Mechelen. Het Station van Haacht is zeer goed bereikbaar vanuit het woongebied Haacht station.

Over het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek lopen twee buslijnen met een frequentie om het uur : lijn 284 en lijn 285. Lijn 284 doet - naast het centrum van Boortmeerbeek - het centrum van Haacht aan. Tevens doen voor en na de schooluren diverse schoolbussen de dorpskom aan die gebruik maken van de businfrastructuur.

De moeilijke doorstroming voor het busvervoer op het gewestwegennet is het voornaamste probleem inzake openbaar vervoer te Boortmeerbeek naar de toekomst toe.

Schiplaken heeft geen openbare vervoersaansluiting.

#### **4.10.4 Vrachtvervoer en distributie**

De (vele) verkeerstellingen uitgevoerd te Boortmeerbeek maken geen melding van een overbelasting door zwaar verkeer van het wegennet. Ten gevolge van de aanwezigheid van industrie, nijverheid en winkelconcentraties zou dit nochtans te verwachten zijn. Het is duidelijk dat het doorgaande sluipverkeer door de woonstraten ook zwaar vervoer met zich meebrengt. Alleen de slecht ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein Laarstraat geeft hinder op de Laarstraat en de Oudestraat.

#### **4.10.5 Langzaam verkeer**

**Zie figuur 28: fietsvoorzieningen**

Onderscheid wordt gemaakt in vier soorten fietspaden, te weten exclusieve fietspaden, 2-zijdige fietspaden, 1-zijdige fietspaden en fietsstroken. Over het algemeen kan gesteld worden dat de gemeente over een redelijk groot aantal fietspaden beschikt.

Een exclusief fietspad is te vinden in de gemeente Boortmeerbeek langs de vaart Leuven-Dijle onder de vorm van een jaagpad. Deze vlakke en goed uitgevoerde jaagpaden vormen een uitstekend alternatief voor de N26. In de provincie is dit pas geselecteerd als centrale as met een aantal verbindingen naar de kernen van Boortmeerbeek en Hever op een aantal geselecteerde wegen.

Dubbelrichtingfietspaden vindt men langs een aantal wegen voor doorgaand verkeer in de verschillende kernen (Burggraaf Terlindenlaan / Bieststraat / Hoogstraat / Stationsstraat, Heverbaan, Wespelaarsebaan, Audenhovenlaan) en langs een aantal verkeerswegen die gelegen zijn tussen de dorpskern van Boortmeerbeek en Wespelaar (Bredepleinstraat / Oudestraat, Beringstraat, Paepestraat, Groenstraat).

Eénrichtingfietspaden zijn gelegen langs de Molenheidebaan (N267) en van noord naar zuid door de kern Boortmeerbeek, waarbij langs de Audenhovenlaan een tweezijdig fietspad is gelegen (Rijmenamsebaan, Pontstraat, Langestraat).

Fietsstroken tenslotte zijn gelegen langs de gewestwegen die in Boortmeerbeek gelegen zijn (N267 - gedeelte tussen N26 en Leuvense Vaart -, N26 en N21).

De Wespelaarsebaan wordt het intensiefst gebruikt, gevolgd door de straten in het centrum van Boortmeerbeek (Audenhovenlaan en Dorpsstraat).

Het jaagpad langs de vaart Leuven-Dijle is ook een drukke fietsas.

Uit het intensiteitsonderzoek van de Verkeersstudie Boortmeerbeek bleek dat het meest intensief gebruik werd gemaakt (1989) van de Wespelaarsebaan, Audenhovelaan, Hanswijkstraat en Dorpsstraat. Uit de ongevallenanalyse blijkt dat in 27 % van de letselongevallen langzaam verkeer is betrokken, terwijl 25 % van de verkeersslachtoffers jonger zijn dan 20 jaar.

De slechte staat van fiets- of voetpaden langs druk gebruikte schoolroutes werd aangeklaagd, vooral uit de hoek van de scholen zelf : Bredepleinstraat, Oudestrzaat, Beringstraat, Bieststraat, ... Het probleem werd en wordt aangepakt parallel met de gemeentelijke wegeniswerken in het kader van diverse Aquafin-projecten.

## 5 PLANNINGSCONTEXT

---

### 5.1 JURIDISCH RUIMTELIJK BELEIDSKADER

---

#### 5.1.1 Vogel- en habitatrictlijngebieden

*Zie figuur 29: habitatrictlijngebieden (en gebieden geselecteerd als onderdeel van het VEN)*

Het aanduiden van de vogel- en habitatrictlijngebieden<sup>19</sup> is een gevolg van het Europees natuurbeschermingsbeleid. Op het grondgebied van de gemeente Boortmeerbeek bevindt er zich in het noorden, in de omgeving van Pikhakendonk, een zone die onderworpen is aan de habitatrictlijnen. Vogelrichtlijngebieden komen in de gemeente niet voor.

De Vlaamse minister bevoegd voor het natuurbehoud kan voor habitats specifieke maatregelen nemen met het oog op de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna. De bepaling of afbakening van deze habitats wordt echter nauwkeurig omschreven in de habitat-richtlijn. Deze richtlijn is reeds goedgekeurd op Vlaams niveau, maar is nog niet bekrachtigd op Europees niveau.

#### 5.1.2 Situering van Boortmeerbeek in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

*Zie figuur 30: Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen – RSV*

Hier wordt ingegaan op de bepalingen in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen die betrekking hebben op Boortmeerbeek.

De gewenste ruimtelijke structuur steunt op de visie die uitgaat van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en wordt onderbouwd door de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur, trends, ruimtelijke problemen en potenties en door prognoses over de toekomstige ruimtebehoefte van maatschappelijke activiteiten en functies.

##### 5.1.2.1 **Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse ruit**

De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau. De regionaal-stedelijke gebieden Leuven en Mechelen maken er deel van uit, evenals de buitengebiedgemeenten Zemst, Boortmeerbeek, Kampenhout, Haacht en Herent.

Doelstellingen voor de ontwikkeling van de Vlaamse Ruit zijn onder meer:

- een selectieve invulling van activiteiten die optimaal de geboden potenties van het stedelijk netwerk benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven, ...);
- het veiligstellen van haar internationale positie (economisch, ruimtelijke kwaliteiten, ...) inzake bereikbaarheid (via de lucht, het water, het spoor, de weg en de telecommunicatie) ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;
- het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire, ...) door een samenhangend aanbodbeleid (voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen o.a. met telematica-infrastructuur, hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies (natuur, landbouw, ...)).

##### 5.1.2.2 **Boortmeerbeek is een buitengebiedgemeente**

Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door:

- de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur);
- de agrarische structuur;
- de nederzettingsstructuur;
- de infrastructuur.

De wisselwerking tussen deze structuren resulteert in een specifiek landschap. Het inzoomen op het aspect landschap is een nieuw accent in de ruimtelijke ordening.

---

<sup>19</sup> Speciale Beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese Richtlijn 92/43/EEG (Habitatrictlijn) Beslissing van de Vlaamse regering van 4 mei 2001

In het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk. Onderscheid wordt gemaakt tussen:

- de structuurbepalende functies en activiteiten. Dit zijn natuur en bos, landbouw en wonen en werken;
- andere functies en activiteiten van het buitengebied waaronder toeristische en recreatieve activiteiten, sommige gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (afvalbeheer/slib, waterzuivering, drinkwater- en energievoorziening), ontginningen en waterwinning.

Het RSV zet voor het buitengebied de volgende doelstellingen voorop:

1. Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied).
2. Tegengaan van de verdere versnippering van de open ruimte.
3. Bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied.
4. Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen.
5. Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit.
6. Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid (op basis van het fysisch systeem).
7. Bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies.

### **5.1.2.3 Dijlevallei is structuurbepalend**

De vallei van de Dijle en zijn zijbeken zijn structuurbepalend voor het buitengebied. De ontwikkeling van beken en rivieren in relatie met de omgevende vallei maakt deel uit van het gebiedsgericht beleid voor de gebieden van de natuurlijke structuur.

“Het ruimtelijk beleid van rivieren en beken moet worden ontwikkeld in relatie tot de omgevende valleien. Dit betekent dat er ruimtelijke voorwaarden worden gecreëerd die het integraal waterbeheer ondersteunen en die de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken.”<sup>20</sup>

### **5.1.2.4 Spoorlijn Mechelen-Leuven is hoofdspoorweg voor goederenvervoer**

De spoorlijn Zeebrugge - Gent - Dendermonde - Mechelen - Leuven - Ottignies - Luxemburg is geselecteerd als hoofdspoorweg voor goederenvervoer. Het traject Mechelen-Leuven doorsnijdt de gemeente in oost-westelijke richting.

## **5.1.3 Vlaams ecologisch netwerk (VEN)**

### ***Figuur 29: (habitatrichtlijngebieden en) gebieden geselecteerd als onderdeel van het VEN***

De VEN-gebieden (geheel van ‘Grote Eenheden Natuur’ en ‘Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling’) vormen een netwerk van uiterst waardevolle en gevoelige natuurgebieden in Vlaanderen. In deze gebieden gelden bijkomende maatregelen voor de bescherming en de ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. Om dit te bekomen zullen voor deze gebieden in de toekomst natuurrichtplannen uitgewerkt worden.

Op de selectiekaart die de eerste fase<sup>21</sup> van de VEN-gebieden aangeeft zijn in de gemeente grote delen geselecteerd als onderdeel van het Vlaams ecologisch netwerk. De gemeente maakt deel uit van een ontwerp van afbakeningsplan dat volgende gebieden omvat: de Langdonken, de Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen, het Hellebos – Snijselsbos, het Torfbroek-Silsombos-Kastanjabos, het Bertembos-Grevensbos, de Wingevallei, het Walenbos, de Eikelberg, Wijngaardberg, Beninksberg en 's Hertogenheide, het Wijgmaalbroek – Kwellenberg – Gevel, de Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar, de Broekelei – Zegbroek – Tremelo en de Demervallei ten westen van Aarschot.

Naast Boortmeerbeek heeft dit plan ook, geheel of gedeeltelijk, betrekking op volgende gemeenten: Aarschot, Begijnendijk, Bertem, Bonheiden, Haacht, Herent, Herselt, Holsbeek, Kampenhout, Keerbergen, Kortenberg, Leuven, Lubbeek, Mechelen, Rotselaar, Steenokkerzeel, Tiel-Winge, Tremelo en Zemst.

<sup>20</sup> RSV, Gewenste Ruimtelijke Structuur, p. 389.

<sup>21</sup> In een eerste fase werd 86.740ha afgebakend, in een tweede fase zullen nog eens 38.000ha extra worden vastgelegd.

### 5.1.4 **Situering van Boortmeerbeek in het Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant**<sup>22</sup>

Volgende kernprincipes worden in het structuurplan Vlaams-Brabant als globaal ruimtelijk kader gehanteerd. Binnen dit kader worden concrete beleidsdoelstellingen of thematische doelstellingen geplaatst.

- Herwaardering van het fysisch systeem
- Een centrum - provincie met Brussel
- Een provincie met diverse stedelijke kernen
- De Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur
- Mobiliteit als sturend gegeven

#### 5.1.4.1 **Thematische benadering**

Aanleunend bij de taakstelling van een provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden in de thematische benadering 4 belangrijke thema's onderscheiden: **de bebouwde ruimte, de open ruimte, toerisme en recreatie, mobiliteit**. De keuze van deze thema's vloeit voort uit het sectoraal georiënteerde onderzoek en de vaststelling dat al deze sectoren elkaar wederzijds beïnvloeden.

De relevante elementen voor de gemeente Boortmeerbeek worden hier aangehaald.

#### 5.1.4.2 **THEMA 1: OPEN RUIMTE**

##### 5.1.4.3 **Natuurlijke structuur**

Binnen de natuurlijke structuur worden door de provincie volgende taakstellingen ingevuld:

- Selectie van de natuurverbindingsgebieden
- Selectie van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De provincie wenst het netwerk van de rivier- en beekvalleien, als drager van de natuurlijke structuur, te versterken en de verbindende rol ervan te ondersteunen. De belangrijkste rivieren die deel uitmaken van deze drager zijn de Dender en de Mark, de Zenne, de Dijle, de Grote en de Kleine Gete en de Velve.

De verbinding van de natuurkernen langs de Dijle, waar Boortmeerbeek deel van uitmaakt, wordt evenals de natuurverbinding die de boscomplexen versterkt en verbindt in de vallei van de Barebeek – Weesbeek tot aan de benedenloop van de Dijle geselecteerd als **natuurverbindingsgebied**.

Ook het gebied rond het kanaal Leuven-Dijle wordt in het RSVB geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

##### 5.1.4.3.1 **Agrarische structuur**

De Provincie wenst de agrarische structuur te vrijwaren en te versterken opdat het duurzaam functioneren van de landbouw kan verzekerd worden.

Boortmeerbeek ligt in de zone voor 'land- en tuinbouw in sterke relatie met landschap en natuurwaarde'. Hier wordt grondgebonden land- en tuinbouw als belangrijkste agrarische ruimtegebruik onderkend en versterkt. Het ruimtelijk beleid is gericht op het maximaal behoud van grote aaneengesloten gebieden en van de typische landschappelijke structuur. De agrarische sector dient aandacht te hebben voor de eigenheid van het landschap.

##### 5.1.4.3.2 **Landschappelijke structuur**

Binnen de landschappelijke structuur worden door de provincie volgende, voor Boortmeerbeek relevante, elementen geselecteerd:

- Gave landschappen
- Structurerende reliëfcomponenten
- Landschappelijke bakens

Binnen de **gave landschappen** wordt het benedenstrooms gedeelte van de Dijlevallei, waar Boortmeerbeek deel van uitmaakt, geselecteerd als rivierduinenlandschap.

---

<sup>22</sup> Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, goedgekeurd door de Vlaamse regering op 7 oktober 2004. Ministerieel besluit verschenen in het Belgisch staatsblad van 16 november 2004.

Het bossencomplex Barebeek-Weesbeek, met op het grondgebied van Boortmeerbeek o.a. het Schiplakenbos en het Steentjesbos, wordt geselecteerd als boslandschap.

In de gave landschappen wordt gezocht naar een structurele overeenstemming en een historisch bepaalde, ruimtelijke verbondenheid van de samenstellende delen, in een mate die het mogelijk maakt deze als een cluster van landschappelijk gave entiteiten met gemeenschappelijke kenmerken te aanzien. Ook indien enkele fragmenten van een traditioneel landschap clusters van bovenlokaal belang vormen, worden ze als gave landschapscomplexen weerhouden.

**Landschappelijke bakens** zijn de visuele blikvangers die mee het landschapsbeeld bepalen en dikwijls als oriënteringspunt fungeren. De provincie wenst het zicht op deze bakens te vrijwaren en de oriëntatiefunctie binnen het landschap te behouden en te versterken. De provincie selecteerde volgende bakens op het grondgebied van de gemeente: de mouterij te Boortmeerbeek-centrum, het kanaal Leuven-Dijle en de brouwerij Haacht op het grondgebied van Boortmeerbeek.

#### 5.1.4.4 THEMA 2: BEBOUWDE RUIMTE

##### 5.1.4.4.1 Nederzettingsstructuur

Voor de ontwikkelingsperspectieven van de bebouwde ruimte worden volgende categorieën geselecteerd:

- Kleinstedelijke gebieden
- Hoofddorpen
- Woonkernen
- Kern-in-het-buitengebied

Boortmeerbeek wordt geselecteerd als hoofddorp. De 3 kernen Haacht-station, Hever en Schiplaken zijn geselecteerd als woonkernen. De provincie doet geen uitspraak over de andere nederzettingvormen van Boortmeerbeek.

In het buitengebied zijn het de **hoofddorpen** die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen. De **woonkernen** daarentegen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Voor de **kernen-in-het-buitengebied** blijven de opties van het RSV van toepassing.

Wat betreft de taakstelling voor wonen wordt in het provinciaal structuurplan voor de periode 1992-2007 voor Boortmeerbeek een richtcijfer van **767 wooneenheden** aangegeven. Dit cijfer is een richtgetal wat betreft de nodige ruimte (bestemmingen) die voorzien moet zijn om de vooropgestelde behoefte te kunnen opvangen.

De provincie stelt dat ze m.b.t. het woonbeleid in het buitengebied veeleer een coördinerende en superviserende rol heeft en dat het vooropgestelde beleid vooral vanuit het gemeentelijke niveau moet worden opgemaakt.

Het provinciale beoordelingskader wordt gevormd door:

- de kwalitatieve invulling van het potentieel juridische woonaanbod
- de gemeentelijke woningbehoeftestudie, integraal deel uitmakend van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Als uitgangspunten voor het woonbeleid dienen vooropgesteld te worden:

- Dat maximaal gestreefd wordt naar inschakeling/mobilisatie van de voorraden die passen in de ontwikkelingsmogelijkheden voor de hoofddorpen, woonkernen en kernen-in-het-buitengebied, en vice versa. De gemeente dient aan te geven welke maatregelen hiertoe genomen zullen worden.
- Dat in de buitengebiedgemeenten gestreefd wordt dat min. 5% van de bijkomende woningen een sociale huurwoning is. Het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten mag echter niet meer zijn dan 8% (arrondissement Leuven) van het totaal aantal gezinnen bedragen. Dit streefcijfer zal een vertaling krijgen in een effectieve ruimtebehoefte die hiervoor dient vrijgehouden te worden. Ook pleit de provincie voor gemengde projecten met zowel sociale huur- en koopwoningen als andere woningen.
- Dat voor de kwantificering van het doelgroepenbeleid ten hoogste vanuit de verwachte eigen bevolkings- en gezinsgroei vertrokken mag worden.
- Dat voorraden t.b.v. het doelgroepenbeleid enkel kunnen vrijgegeven worden indien de effectieve realisatie wordt gegarandeerd. De gemeente dient aan te geven welke maatregelen hiertoe genomen zullen worden.

Ook wenst de provincie in haar ruimtelijk beleid bijzondere aandacht te besteden aan een aantal specifieke doelgroepen. Voor de gemeente Boortmeerbeek zijn vooral de elementen die betrekking

hebben op de problematiek van permanent wonen in tweede verblijven van belang. De provincie stelt dat vanuit ruimtelijke ordening twee oplossingsrichtingen voor permanent wonen in tweede verblijven kunnen vooropgesteld worden:

- Herstel van de oorspronkelijke of een andere wenselijke functie (permanent wonen wordt niet geduld). Dit betekent in elk geval dat dit gepaard moet gaan met een strikt handhavings- en vervolgingsbeleid en – voor zover de permanente bewoning een huisvestingsproblematiek van kansarmen betreft – met:
  - Het voorzien in een voldoende aanbod aan sociale woningen
  - Gelijkaardige woonomgeving
  - Een begeleiding inzake herhuisvesting
 Om in de nodige herhuisvesting te kunnen voorzien kan eventueel overwogen worden om voor een duidelijk bepaalde duur permanente woonmogelijkheden toe te laten. Dit moet evenwel ook juridisch-planologisch vastgelegd worden in een overeenkomstig uitvoeringsplan teneinde voor die periode de nodige rechts- en woonzekerheid te blijven bieden aan de permanente bewoners.
- Zonering voor permanente bewoning. Veelal zal dit ook gepaard moeten gaan met de nodige voorschriften en maatregelen om tot een betere ordening, landschappelijke inpassing, kwalitatievere uitrusting van het terrein, enz. te komen.

De afweging welke van de twee oplossingsrichtingen het meest aangewezen is, zal geval per geval verschillen, rekening houdend met: de ruimtelijke draagkracht van de omgeving, de vooropgestelde ruimtelijke structuur op Vlaams, Provinciaal en gemeentelijk niveau, ... .

Om inzicht te geven in de omvang van de problematiek en de concrete gevallen, dienen de gemeenten in hun ruimtelijk structuurplan een overzicht en lokalisatie te geven van de problematiek in hun gemeente.

#### 5.1.4.4.2 Ruimtelijk - Economische structuur

##### **Zie figuur 31: ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant-gewenste economische structuur**

In haar ruimtelijk - economisch beleid heeft de provincie de taakstelling om de nood aan bijkomende regionale bedrijventerreinen in de provincie te verdelen (met uitzondering van deze gesitueerd in het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel, in de internationale poort Zaventem en in het regionaal stedelijk gebied Leuven, waarvoor het Vlaamse Gewest verantwoordelijk is).

Voor de gemeenten in het buitengebied wordt een bijkomende oppervlakte van 295 ha toegekend voor lokale bedrijventerreinen.

De bestaande concentratie langs de Mechelse Steenweg (Boortmeerbeek – Haacht) wordt geselecteerd als '**concentratie voor grootschalige kleinhandel buiten het stedelijk gebied**'. Hier wordt een restrictief beleid gevoerd. Een beperkt aantal concentraties zijn echter zo ver ontwikkeld dat ze in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconsolideerd. Ze kunnen niet uitbreiden in grondoppervlakte. Binnen de bestaande perimeter blijven ontwikkelingen mogelijk in zover ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte). Aansnijden van de open ruimte kan niet. In de toekomst zal de provincie een RUP opmaken voor de kleinhandelszone Kampenhout-Sas.

De provincie beschouwt Kampenhout-Sas als een **specifieke economische entiteit** en wenst ongeveer 25 ha aan bijkomende bedrijventerreinen te realiseren. Bij de ontwikkeling van het terrein zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie, de ruimtebehoeften en de confrontatie van de vraag en het aanbod. De provincie zal een coördinerende rol opnemen om, samen met de gemeenten Kampenhout, Boortmeerbeek en Haacht, de lokale behoefte aan bedrijventerreinen samen te brengen op een geconcentreerde locatie ter hoogte van Kampenhout-Sas.

Het hoofddorp Boortmeerbeek komt in aanmerking voor de **ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid**. Dit wil zeggen dat de mogelijkheid voorzien wordt om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern, in plaats van het hoofddorp van de gemeente. Deze overdracht dient te beantwoorden aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Belangrijk is dat deze mogelijkheid tot een ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid steeds dient beschouwd te worden in het kader van de ontwikkeling van de specifieke economische entiteit Kampenhout-Sas.

#### 5.1.4.5 THEMA 3: MOBILITEIT

De N26 van Leuven tot de N267 in Boortmeerbeek en de N267 tot de aansluiting met de E19 in Weerde zijn geselecteerd als secundaire weg type I.

Een secundaire weg type I heeft als hoofdfunctie het verbinden op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau. Omwille van de verkeersleefbaarheidseis en de mogelijke maaswijdteverkleining tussen twee hoofdwegen wordt het concept van filters toegepast.

Een filter is een weerstandsfactor die de reistijd van het traject verhoogt en/of selectief verkeer toelaat. Concreet vertaalt zich dit in verkeerslichtenbeïnvloeding, doortochtherinrichting, tonnenmaatbeperking,.... In een filter is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Hierdoor kan het ongewenst gebruik van dergelijke wegen beperkt worden.

Bij de uitwerking van de streefbeelden zal bepaald worden of en op welke plaats de filter zal gerealiseerd worden.

De N21 vanaf de kruising met de N211 (Steenokkerzeel) tot aan het centrum van Haacht wordt geselecteerd als secundaire weg type II.

Secundaire wegen type II hebben als hoofdfunctie het verzamelen/ontsluiten van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau naar het hoofd- of primaire wegennet. Ook het toegang verlenen tot de aanpalende percelen is een belangrijke functie. De snelheid is ondergeschikt aan de activiteit en de doorstroming. Om de verkeersleefbaarheid op sommige delen te garanderen zijn maatregelen nodig, die overeenkomen met het uitbouwen van een filter.

Haacht-station, gelegen grenzend aan Boortmeerbeek, wordt binnen het RSVB geselecteerd als regionaal openbaar vervoersknooppunt. Dit betekent dat het zich vooral zal richten naar de regionale verbindingen. Het zijn knooppunten waar op piekmomenten relatief grote passagiersstromen samenkomen. Het betreft knooppunten die duidelijk een rol als herkomst of als bestemmingslocatie hebben. Afhankelijk van dit onderscheid zal de ontsluiting van dit knooppunt zich richten naar een vrij specifieke en in ruimte eerder beperkte locatie (bestemming), ofwel een relatief ruime eerder landelijke regio ontsluiten.

Voor Haacht-station is er sprake van een herkomstlocatie. Er dient rekening gehouden te worden met het feit dat de potentiële reiziger over een eigen vervoersmiddel beschikt en dit in veel gevallen zal inzetten om in het vortransport te voorzien. Voldoende overstapmogelijkheden en parkeerfaciliteiten (auto+fiets) dienen ook voorzien te worden. Een goede aansluiting met de lokale en regionale openbare vervoerlijnen is essentieel. Een beperkt aantal basisvoorzieningen in functie van de gebruikers van het openbaar vervoerknooppunt kan uitgebouwd worden.

#### 5.1.4.6 THEMA 4 : TOERISME EN RECREATIE

Het stimuleren van watergebonden toerisme en recreatie langsheen de kanalen maakt deel uit van de gewenste toeristische en recreatieve structuur.

Het zeevaart Brussel- Schelde, de vaart Brussel – Charleroi en de vaart Leuven Dijle kunnen bijdragen tot de versterking van de toeristisch – recreatieve infrastructuur door er watergebonden toerisme en recreatie mogelijk te maken en te stimuleren. Dit mag de economische activiteit niet verhinderen. Intensieve recreatievormen worden zoveel mogelijk geconcentreerd binnen stedelijke gebieden. Watergebonden toerisme en recreatie kan een meerwaarde betekenen voor de stedelijke gebieden, die door de kanalen doorkruist worden.

Binnen de toeristisch- recreatieve infrastructuur worden volgende selecties gemaakt :

- Toeristisch – recreatieve netwerken
- Gebundelde lijnelementen
- Toeristisch – recreatieve knooppunten

Binnen de **toeristisch – recreatieve netwerken**, behoort Boortmeerbeek tot het Vlaams - Brabants kanalen- en rivierengebied. Hier wordt de doelstelling ‘watergebonden toeristisch-recreatieve activiteiten’ uitgewerkt.

De recreatieve fietsroute parallel met de vaart Leuven Mechelen wordt geselecteerd als **gebundeld lijnelement**.

Op het grondgebied van de gemeente worden geen provinciale **toeristisch – recreatieve knooppunten** geselecteerd.

#### 5.1.4.7 DEELRUIMTEN

De provincie onderscheidt vier deelruimten:

- Verdicht Netwerk



- Demernetwerk
- Landelijke Kamer Oost
- Landelijke Kamer West

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk.

Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en heeft in het noorden en het oosten een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

Boortmeerbeek is binnen het Verdicht Netwerk opgenomen in het **subgebied Leuven - Mechelen – Brussel**

**Zie figuur 32: ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant-verdicht netwerk-subgebied Mechelen-Leuven-Brussel**

De ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied zijn:

- Een goed bereikbaar centraal gelegen woongebied
- Het sturen van de economische druk
- Luchthaven als motor van het gebied
- Optimaliseren van de multimodale ontsluiting van het gebied
- De specifieke lijn Leuven – Brussel - Tervuren

De provincie wenst de economische mogelijkheden van het gebied te erkennen en te ondersteunen. De multimodale ontsluiting via spoorweg en water dient evenwel extra ontwikkeld te worden. Op dit ogenblik is de bedrijvigheid te sterk gericht op de relatie met de N26.

Tussen Kampenhout en Boortmeerbeek moet watergebonden bedrijvigheid een kans krijgen.

Een verdere ongebreidelde ontwikkeling van de kleinhandelsactiviteiten langsheen de N 26 wordt tegengegaan door een concentratie van grootschalige kleinhandel ter hoogte van Boortmeerbeek/Kampenhout af te bakenen. Ruimtelijke uitbreiding is niet mogelijk. In deze zone kan door een intensiever ruimtegebruik, het gezamenlijk gebruik van parkingfaciliteiten en meer geschakelde constructies, een verdichting nagestreefd worden. Deze verdichting moet toelaten om het gebied beter te structureren. Door de perifere kleinhandel op deze wijze te concentreren wordt ze bovendien ook via het openbaar vervoer eenvoudiger ontsluitbaar.

### 5.1.5 Overstromingsgebieden

**Zie figuur 33: watertoets**

Bijhorende kaart geeft de gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen weer (de zgn. watertoets). In Boortmeerbeek zijn naast enkele zones in de onmiddellijke omgeving van beken voornamelijk zones die gelegen zijn in de vallei van de Dijle aangeduid als overstromingsgevoelige gebieden.

Deze kaart mag niet gezien worden als een verordenend plan dat als basis dient voor het vestingsbeleid. Wel geeft deze kaart risicozones aan, het zijn overstromingsgevoelige gebieden waarmee de gemeente bij de uitwerking van haar vestingsbeleid rekening dient te houden. Een watertoets zal steeds voorwerp zijn van een advies van de bekkensecretariaten.

### 5.1.6 Bestaande uitvoeringsplannen

#### 5.1.6.1 Gewestplan

**Zie figuur 34: gewestplan**

Op kaart 23/8 Zemst en kaart 24/5 Haacht van het gewestplan Leuven is de gemeente Boortmeerbeek weergegeven. Het gewestplan Leuven werd op 7 april 1977 bij K.B. bekrachtigd.

In onderstaande tabel wordt de verhouding van de oppervlaktes aangegeven

Zone	Oppervlakte (ha)	% grondgebied
Woongebieden	396,8	21,4

woongebieden met landelijk karakter	136,4	7,4
woonpark	70,8	3,8
woonuitbreidingsgebieden	53,4	2,9
<b>TOTAAL WOONGEBIEDEN</b>	<b>657,4</b>	<b>35,5</b>
ambachtelijke zone	7,6	0,41
<b>TOTAAL INDUSTRIEGEBIED</b>	<b>103,2</b>	<b>5,6</b>
<b>GEBIED OPENBAAR NUT</b>	<b>7,6</b>	<b>0,41</b>
gebied verblijfsrecreatie	0,8	0,04
<b>TOTAAL RECREATIEGEBIEDEN</b>	<b>21,6</b>	<b>1,14</b>
<b>AGRARISCHE GEBIEDEN</b>	<b>741,1</b>	<b>40,0</b>
<b>BOSGEBIEDEN</b>	<b>94,0</b>	<b>5,1</b>
Natuurgebied	172,0	9,3
parkgebied	46,4	2,5
bufferzone	9,7	0,52
<b>TOTAAL GROENGEBIEDEN</b>	<b>228,1</b>	<b>12,32</b>
<b>TOTALE OPPERVLAKTE</b>	<b>1.853,0</b>	<b>100,00</b>

De bestemmingen op het gewestplan bevestigen duidelijk de grote ruimtelijke eenheden die de globale structuur van Boortmeerbeek uitmaken:

- grote gebieden ten noorden en ten zuiden van de drie lijninfrastructuren
- grote woonzones en veel lintbebouwing
- grotere en kleinere groengebiedjes doorheen de hele gemeente
- zones voor industrie- en KMO, voornamelijk geconcentreerd rond de N26
- concentratie van recreatie in het zuidwesten van de gemeente (Schiplaken)

#### **5.1.6.2 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven**

De Provincie Vlaams-Brabant heeft een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek opgemaakt<sup>23</sup>. Dit uitvoeringsplan moet mee een oplossing bieden om een kwalitatief woonaanbod te realiseren voor kansarmen en kwetsbare bewoners en om recreatieve verblijfplaatsen in de regio te vestigen. Het uitvoeringsplan valt uiteen in 7 deeltaalvoeringsplannen. 3 daarvan hebben betrekking op het grondgebied van Boortmeerbeek, zo werden deeltaalvoeringsplannen opgemaakt voor: Dageraad, Trianon en Eekhoornhof.

De campings Dageraad, Floreal I en Goorveld worden a.h.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan omgevormd tot zones voor sociaal-buitenwonen.

De campings Floreal II, Tip en een deel van camping Trianon behouden hun toeristisch-recreatieve functie en blijven behouden als toeristisch-recreatief uitgebaat terrein. Het andere deel van camping Trianon blijft behouden voor individuele weekendverblijven (niet toeristisch-recreatief uitgebaat terrein).

De camping Eekhoornhof werd bij ministerieel besluit binnen het provinciaal RUP 'Permanent wonen op campings & weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek' uitgesloten van goedkeuring. Gelet op de ministeriële beslissing kan voor dit gebied op gemeentelijk niveau een planningsinitiatief genomen te worden.

Ook worden uitspraken gedaan over de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende zonevreemde clusters van weekendverblijven.

<sup>23</sup> Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek", -gedeeltelijk-goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 december 2007.

Voor de weekendzone Eyselaarstraat wordt een herstel in de bestaande toestand naar voor geschoven. Ook stelt de provincie dat aan deze cluster op lokaal niveau een gepaste oplossing kan worden aangereikt. Zo is een eventuele herbestemming voor een kleinschalig woonproject te verantwoorden omdat deze cluster aansluit op de bebouwing van Haacht-Station, niet interfereert met bovenlokale open ruimtestructuren, in de nabijheid van voorzieningen is gelegen en goed ontsloten wordt (zowel voor auto als openbaar vervoer).

Van de weekendverblijvenclusters Caetersbosweg en Broek wordt gesteld dat deze dienen afgebouwd te worden en dat de oorspronkelijke bestemming dient hersteld te worden. Ze zijn beide gelegen binnen bovenlokale open ruimtestructuren.

### 5.1.6.3 Gemeentelijke plannen van aanleg

De bijzondere plannen van aanleg (BPA's) geven een verfijning van de bestemmingen zoals zij op een hoger niveau werden vastgelegd in de gewestplannen. BPA's geven voorschriften omtrent de bijzondere invulling van bestemmingen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de BPA's:

naam BPA	datum goedkeuring	beschrijving / status
1. Industriezone	09/09/1991	vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven
2. Boven Rot en De Helle	28/02/1994	creëren nieuwe vestigingsmogelijkheden en uitbreiding van bestaande ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen
3. Neerbemden	28/02/1994	situering voetbalterreinen
4. Uitbreiding begraafplaats Boortmeerbeek	9/04/2003	
5. Ravestein		Bejaardenhuisvesting / klaar voor Ministerieel Besluit
6. BPA zonevreemde bedrijven	24/04/2006	Uitwerken van een oplossing voor de problematiek van zonevreemde bedrijven
7. BPA Mouterijsite	16/05/2008	Herbestemmen van de voormalige Mouterijsite

## 5.1.7 Andere beleidsplannen

### 5.1.7.1 *Vlaams beleid monumenten en landschappen*

#### Bescherming als monument

- Sint-Jozefshoeve, Langedonckstraat 16, Koninklijk besluit dd. 24/05/1994
- Watermolen, Pastorijstraat 17, Koninklijk besluit dd. 14/06/1991
- Sas: dubbele schutsluis met uitrusting, Koninklijk besluit dd. 05/07/1996
- Orgel in de Onze-Lieve-Vrouwkerk, Heverplein, Koninklijk besluit dd. 23/01/1981
- Pastorie, Ravesteinstraat 22, Koninklijk besluit dd. 13/09/1976

#### Bescherming als landschap of dorpsgezicht

- Dijlevallei – Pikhakendonk – landschap, Koninklijk besluit dd. 20/06/2002
- Omgeving van de pastorie - landschap, Koninklijk besluit dd. 13/09/1976
- Watermolen en omgeving – dorpsgezicht, Koninklijk besluit dd. 14/06/1991

## Landschapsatlas

In de landschapsatlas werden relictten in verschillende categorieën ingedeeld, hoofdzakelijk op basis van hun ruimtelijke dimensie.

In Boortmeerbeek treffen we volgende categorieën aan:

- Ankerplaatsen (Dit zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen): Kasteel van Schiplaken en Steentjesbos, Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam.
- Lijnrelictten (Dit zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis): Vaart Leuven-Dijle, Dijle en afgesneden meanders, Leibeek/Hollakenbeek.
- Puntrelictten (Ze bestaan uit afzonderlijk objecten met hun onmiddellijke omgeving): Kasteel van Schiplaken, Kasteel Gottendys, Sas van Boortmeerbeek, voormalige kasteelhoeve, watermolen, O.L.V.kerk, pastorie, kasteel van Ravenstein, Trianonkasteel, Sint-Jozefshoeve.
- Relictenzones (Dit zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen, belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering): Dijle-vallei stroomafwaarts Leuven, Asbroek, broekbossen tussen Kampenhout en Tildonk, Houtembos-Floordambos-Hellebos-Snijsselbos-Schiplakenbos-Steentjesbos.

### 5.1.7.2 Natuurreservaten

In Boortmeerbeek bevindt zich het door VZW Natuurpunt beheerde Pikhakendonk<sup>24</sup>:

- ligging: Dijlevallei tussen Hever - Boortmeerbeek en Rijmenam
- oppervlakte: 0,5 ha
- aard: zeer afwisselend geheel van riviergraslanden, oude rivierarmen, zandige donken en veenmoeras bij de samenvloeiing van Molenbeek en Dijle
- toegang: vrij toegankelijk op veldwegen

### 5.1.7.3 Strategisch beleidsplan Kanaal Leuven-Dijle

Deze studie werd in opdracht uitgevoerd van de NV Zeekanaal. In het strategisch beleidsplan wordt aangegeven welke ruimtelijke en economische ontwikkelingen gewenst zijn, mikkend op het **vergroten van het maatschappelijk nut** van het kanaal Leuven – Dijle als waterinfrastructuur.

Ondanks de maximumcapaciteit van de vaart in termen van scheepsgrootte (600 ton) en de uitgebreide sluisinfrastructuur, mag een toekomstige ontwikkeling niet eng *economisch* bekeken worden. Door de integratie van andere functies kan net een meerwaarde aan de vaartzone gegeven worden, waarbij men uitgaat van de specifieke potenties van het gebied.

Het belang van de *recreatie* is, mede door de nabijheid van belangrijke recreatieve aantrekkingspolen (Hofstade, Planckendael, Mechelen, Leuven) van primordiaal belang voor de vaart Leuven – Dijle, en moet de nodige aandacht krijgen.

De *natuurlijke - landschappelijke beeldwaarde* in het 'buitengebied' tussen Mechelen, Leuven en Brussel is eveneens een te waarderen en te behouden kwaliteit.

De sectorale domeinen *lokaal verkeer, wonen en gemeenschapsvoorzieningen* zijn voor de ontwikkeling van de strategische visie tevens relevant, voor zover ze randvoorwaarden scheppen voor de toekomstige ontwikkeling m.b.t. de vaart Leuven – Dijle.

De hieruit volgende drie **beleidsdoelstellingen** proberen een concrete richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen:

1. Optimalisatie van de transportfunctie van de vaart en uitbouwen van watergebonden bedrijvigheid;
2. Uitbouw van het multifunctioneel karakter van de waterweg;
3. Beperking van negatieve interferenties tussen vaartactiviteiten en verkeer langs de oevers

<sup>24</sup>Bron : reservatenlijst v.z.w. Natuurreservaten.

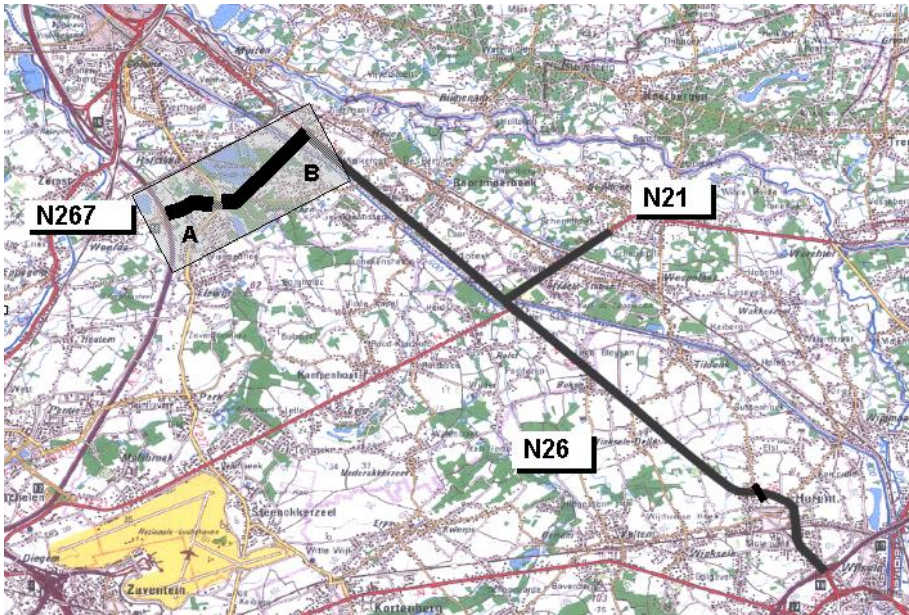
Als bijkomende oppervlakte voor de inplanting van extra watergebonden bedrijvigheid wordt voorgesteld om de concentratie van bedrijvigheid rond Kampenhout – Sas beleidsmatig en planologisch te beschouwen als grensoverschrijdend bedrijventerrein van bovenlokaal of van provinciaal niveau.

Indien deze optie gerealiseerd wordt, komt er een oppervlakte van 5 + 15 ha in aanmerking voor watergebonden ontwikkeling. Deze kan nog vergroot worden met 5 ha indien men (gedeelten van) de KMO-zone tussen de vaart en de N26 omvormt tot industriezone. Deze oppervlakte kan eventueel nog verder aangevuld worden door een uitbreiding (op lange termijn) van het industriegebied met 7 à 8 ha op het grondgebied van Boortmeerbeek.

#### 5.1.7.4 Streefbeeld N-26

De gewenste ontwikkeling voor de N26 wordt weergegeven in de streefbeeldstudie N26-N267-N21<sup>25</sup>.

#### SUBSEQUENTIE 1B: DEELTRACE N267 - KRUISING MET DE N26 (DEN TIP)



#### Ruimtelijke benadering

Op ruimtelijk vlak fungeert dit deeltracé als een natuurverbindingsgebied in dwarsrichting, tussen de noordelijke en zuidelijke natuur/recreatiegebieden verankerd aan de Bergbeekvallei, als in langsrichting, tussen de groengebieden die versnipperd zijn geraakt door de camping en de woongebieden Elewijt en Schiplaken.

Naar korrelgrootte van de bebouwing overheerst hier het residentieel woon- en recreatief karakter.

Tussen dit deeltracé en aanpalende woongebieden en kampeerterreinen fungeren deze flankerende groenstroken ook als groenbuffer.

Tevens wordt de ruimtelijke beleving van dit traject afgewisseld met openruimte corridors en zichtrelaties zoals bv. zichtrelaties naar het noordelijk gelegen Provinciaal domein Hofstade en het openruimte gebied van - en met zichtrelaties over - de kanaalzone.

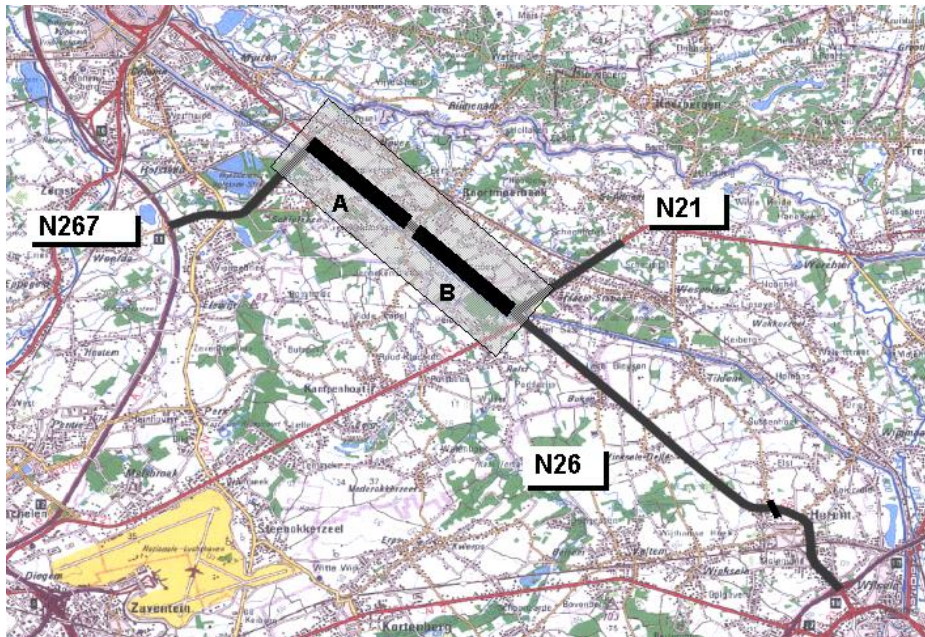
#### Dwarsprofiel

Ter hoogte van het Domein Hofstade wordt voor de N267 een profiel voorgesteld dat het groen tussen de beide zijden van de weg continueert en de oversteekbaarheid van de weg voor voetgangers en fietsers verbetert. Het gewenste dwarsprofiel is als volgt opgebouwd:

- een centrale groenstrook van 3.00m,
- twee rijbanen van telkens 3.50m,
- een groenstrook van 1.00m met een haagbeplanting,
- vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg met een breedte van 1.75m.

<sup>25</sup> Streefbeeld N26-N267-N21, rapport: ontwerp streefbeeld, door Libost-Groep nv, juni 2004.

## SEQUENTIE 2 (N26): TUSSEN DE KRUISINGEN MET N267 EN N21 (KAMPENHOUT-SAS)



### SUBSEQUENTIE 2A: DEELTRACÉ N267 - AUDENHOVENLAAN - PONTSTRAAT (BOORTMEERBEEK)

#### *Ruimtelijke benadering*

Naar ruimtelijke perceptie toe wordt dit deeltracé uitgebouwd als een groene corridor/bosstructuurverbinding, d.m.v. laanbeplantingen, tussen de noordelijke tangerende woonkernen en de zuidelijke lintbebouwing in de groene strip, gevormd door de N26 en het kanaal.

Deze corridor verbindt de dwarsende groenstructuren die zich hoofdzakelijk situeren in de beekvalleien van de zijtakken van de Dijle, zoals de beekvallei van de Zwarte Beek, Rosvenbeek,...

Deze groene dwarsstructuren worden in onderhavig concept beschouwd als ruimtelijk te behouden open ruimte gebieden.

Bij een confrontatie tussen de beekvallei en de bebouwde omgeving moeten de nodige voorzieningen worden getroffen om de ecologische verbindingfunctie van de beekvallei te continueren en te waarborgen.

#### *Dwarsprofiel*

Het basisdwarsprofiel voor deze subsequentie bestaat uit de volgende elementen:

- een rijwegprofiel 2x1 met een totale breedte van 6.00m – 7.00m (excl. kantstroken),
- vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg met een breedte van 1.75m,
- groenstroken met laanbeplanting en verlichting aan beide zijden van de weg, de breedte is minstens 2.00m,
- voetpaden van minstens 1.00m langs de fietspaden.

### SUBSEQUENTIE 2B: DEELTRACÉ AUDENHOVENLAAN – N21 (KAMPENHOUT-SAS)

#### *Ruimtelijke benadering*

Deze sequentie, ruimtelijk afgebakend door de structurerende beekvallei van de Weesbeek en het rotondecomplex van Kampenhout-sas, wordt verder gestructureerd als economisch concentratiegebied.

In deze zone wordt het handelslint afgebakend en geherstructureerd en wordt er geopteerd om het oostelijk gelegen industriegebied uit te breiden en worden er in de strip tussen de N26 en het kanaal mogelijkheden gecreëerd voor watergebonden bedrijvigheid.

Inzake ruimtelijke perceptie wordt ook dit deeltracé uitgebouwd als een groene corridor, d.m.v. laanbeplantingen, tussen de grootschalige bouwconstructies van de groothandelszaken en industriegebouwen met een sterke zichtlocatie gerichtheid. Niet enkel in de N26 worden er voorkanten gecreëerd maar ook aan de kanaalzone worden aanliggende gevels opgericht als representatieve

voorgevel. Zonder te domineren. Kampenhout-Sas zelf vormt een baken in het beeld, maar niet de aanpalende bebouwing.

Inzake dwarsende relaties wordt het open ruimte karakter van de Weesbeek verder gevisualiseerd door het weren van bebouwing en het openwerken van de beekvallei, eventueel voorzien van beekbegeleidend bos.

Bij confrontatie tussen de beekvallei en de bebouwde omgeving moeten de nodige voorzieningen worden getroffen om de ecologische verbindingfunctie van de beekvallei te continueren en te waarborgen.

De dwarsing van het kanaal met het rotondecomplex in de N26 wordt uitgebouwd als een ruimtelijk baken, gekenmerkt door een sterke groene openruimte relatie over het traject van het kanaal.

Op het maaiveldniveau ontstaat een parkachtige omgeving waarin beeldbepalende en bedrijfsrepresentatieve gebouwen opgericht worden evenwel zonder ruimtelijk te domineren).

### **Dwarsprofiel**

De ontsluiting van het handelslint tussen Kampenhout-Sas en Boortmeerbeek wordt toekomstig opgevangen middels ventwegen. Het dwarsprofiel is toekomstig opgebouwd uit:

- een rijwegprofiel (2x1 rijstroken) met een totale breedte van 7.00m,
- vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de weg, breedte 1.75m, van de rijweg gescheiden door een groenstrook,
- ventwegen: enkelrichting: 3.50 m., dubbelrichting: 5.50 m. In de ventwegen wordt in principe een 30 km/uur toegepast. Ook de ventweg is ruimtelijk gescheiden van het fietspad,
- voetpaden en parkings.

Ter hoogte van het handelslint, tussen Kampenhout-Sas en de rotonde ontsluitingsweg bedrijventoneel, kan in de hoofdrijbaan, geheel dan wel gedeeltelijk, een middenberm worden aangebracht i.f.v. de oversteekbaarheid.

### **5.1.7.5 Gemeentelijk begeleidingsplan ‘wonen op campings’**

Binnen het gemeentelijk begeleidingsplan ‘wonen op campings’ wordt de camping Eekhoornhof voorzien als gebied waar sociale huisvesting gecreëerd kan worden in functie van herhuisvesting van permanente campingbewoners.

Voor camping Dageraad wordt geopteerd voor de uitbouw naar een woonzone met recreatief karakter.

Voor de andere campings werden geen initiatieven voorgesteld, tenzij aanpassingen in functie van het vergunningenstelsel.

De conclusies uit voornoemde studie zijn louter informatief. Inmiddels werd door Provincie Vlaams-Brabant een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek opgemaakt. De ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende campings worden binnen dit plan vastgelegd.

### **5.1.7.6 Mobiliteitsplan**

De voor het structuurplan relevante elementen zullen vanuit het mobiliteitsplan<sup>26</sup> geïntegreerd worden.

### **5.1.7.7 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan**

De gemeente heeft een goedgekeurd GNOP. Relevante punten voor het structuurplan uit het GNOP werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geïntegreerd onder het hoofdstuk natuurlijke structuur.

### **5.1.7.8 Jeugdwerkbeleidsplan<sup>27</sup>**

De gemeente beschikt over een jeugdwerkbeleidsplan. Binnen dit plan wordt het jeugdruimteplan geïntegreerd. De voor het structuurplan relevante elementen uit het jeugdwerkbeleidsplan (en het jeugdruimteplan) worden geïntegreerd binnen het structuurplan.

<sup>26</sup> Mobiliteitsplan Boortmeerbeek – beleidsplan ‘duurzame mobiliteit’, december 2004.

<sup>27</sup> Jeugdwerkbeleidsplan 2005-2007, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 13 december 2004.

## **5.1.8 Planningscontext aangrenzende gemeenten**

### **5.1.8.1 Mechelen**

De stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, het document werd door de minister goedgekeurd op 3 juli 2000.

Conceptelementen gewenste ruimtelijke structuur:

- De vallei van de Dijle wordt beschouwd als één van de prioritaire natuurgebieden; de accenten voor natuurbescherming en natuurontwikkeling worden gelegd op het behoud van de houtwallen.
- De ontwikkeling van de vallei van de Barebeek als groene structurerende drager.
- Recreatief netwerk met recreatiepolen verbonden door een fietspadennetwerk. Het Dijlepad vormt één van die fietsassen. Er wordt tevens aansluiting gezocht met fietsverbindingen in de regio.

### **5.1.8.2 Haacht**

De gemeente Haacht beschikt over een voorontwerp startnota, verder zijn er m.b.t. het structuurplanningsproces nog geen verdere stappen ondernomen.

### **5.1.8.3 Kampenhout**

De gemeente Kampenhout beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de bestendige deputatie op 22 juni 2006).

### **5.1.8.4 Zemst**

Het structuurplan Zemst is één van de eerste goedgekeurde gemeentelijke structuurplannen van Vlaanderen. Het werd goedgekeurd in april 1998.

Ruimtelijke kernbeslissingen in de bindende bepalingen die betrekking hebben op de randzone met Boortmeerbeek zijn :

- De ontwikkeling van de vallei van de Barebeek als drager van actieve natuurontwikkeling en bosuitbreiding. De uitwerking van de vermenging van landbouw- en natuurwaarden zal gebeuren via een inrichtings- en beheersplan.
- De aaneenschakeling tot één boscomplex van de geïsoleerde bossen in de omgeving van het Bosodomein te Hofstade en het Schiplakenbos en de planologische bescherming van de waardevolle natuurgebieden en groenelementen.
- De omgeving van het Bosodomein wordt als regionale recreatiedriehoek ontwikkeld, gericht op zachte recreatie (stille watersporten, kamperen).
- De Trianonlaan wordt uitgebouwd als veilige drager van het binnengemeentelijk verkeer : dit behelst de ontwikkeling als knooppunt van het kruispunt met de N26.

### **5.1.8.5 Bonheiden**

De gemeente Bonheiden beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de bestendige deputatie op 24 mei 2006).



## 6 PROGNOSES EN BEHOEFTE

### 6.1 WONEN

#### 6.1.1 Demografie

##### 6.1.1.1 *Bevolkingsevolutie 1992-2007*

Op 1 januari 2007 telde de gemeente Boortmeerbeek **11.560** inwoners. Over een periode van 15 jaar is de bevolking toegenomen met 771 personen.

De bevolkingsevolutie kent een nogal grillig verloop, maar zowel met positieve als negatieve waarden. In de afgelopen 15 jaar zijn er 3 piektoenames met 185 personen als grootste toename in het jaar 1995. De grootste bevolkingsafname vindt plaats in 1998 en is vooral te wijten aan een negatief migratiesaldo.

Opgesplitst in planperiodes van 5 jaar is de groei als volgt:

- 1992-1997 met de grootste bevolkingsaanwinst van 661 personen
- 1997-2002 met een negatieve groei van -43 personen
- 2002-2007 met een positieve groei van 153 personen

Tabel: *bevolkingsevolutie 1992-2007*

Jaar	Bevolking	Geboorten	Sterften	Natuurlijk saldo	Inwijkingen	Uitwijkingen	Migratie saldo
1992	10.789	120	113	7	497	427	70
1993	10.873	129	90	39	574	483	91
1994	11.011	138	96	42	652	514	138
1995	11.196	136	98	38	667	537	130
1996	11.350	135	96	39	592	534	58
1997	11.450	117	94	23	513	624	-111
1998	11.363	106	91	15	488	547	-59
1999	11.315	106	70	36	497	450	47
2000	11.397	125	92	33	450	459	-9
2001	11.420	116	101	15	496	524	-28
2002	11.407	95	95	0	561	505	56
2003	11.463	106	95	11	522	500	22
2004	11.497	121	88	33	511	601	-90
2005	11.442	100	94	6	616	520	96
2006	11.546	116	100	16	586	592	-6
2007	11.560						

Bron : NIS en Gemeente \*Bevolking op 1 januari van het vermelde jaar, groei tijdens het jaar.

Het natuurlijk bevolkingsverloop is het verschil tussen geboorten en sterfte. Over de totale beschouwde periode wordt nog een geboorteoverschot geregistreerd, al neemt dit overschot in het verstrijken van de tijd geleidelijk aan af. In de gemeente werden er over de beschouwde periode gemiddeld 118 kinderen geboren en stierven er gemiddeld 94 personen. De aanwinst van de bevolking is voor 45% op rekening te schrijven van het positief natuurlijk saldo.

Het migratiesaldo of het verschil tussen in- en uitwijking verloopt grilliger met zowel positieve als negatieve waarden. De gemiddelde toename over de beschouwde periode bedraagt jaarlijks 27 personen. De grootste migratietoename vond plaats in 1994, het laagste negatieve migratiesaldo werd geregistreerd in 1997.

### 6.1.1.2 Gezinsontwikkeling - Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte

De gezinsontwikkeling is een belangrijk bevolkingskenmerk. Inzicht in deze ontwikkeling is noodzakelijk omdat er een rechtstreeks verband bestaat tussen het aantal huishoudens en de toekomstige behoefte aan woningen.

Op 1.1.2007 telde de gemeente Boortmeerbeek **4.516** private gezinnen of huishoudens. Een huishouden kan bestaan uit één persoon die alleen woont of uit meerdere personen die samenleven in één woning. Het gemiddeld aantal leden per gezin bedroeg **2,56** personen. Tussen 1991 en 2007 is het aantal huishoudens toegenomen met 1.019 eenheden. Deze toename is niet enkel te wijten aan de toename van het aantal inwoners in de gemeente maar vooral aan het feit dat de gezinnen kleiner worden. Dat laatste wordt gezinsverdunding genoemd. Het aantal leden per huishouden verminderde tussen 1991 en 2007 immers met 0,58 eenheden.

Tabel: evolutie van het aantal huishoudens en leden per huishouden 1991-2007

Evolutie 1992-2007	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
jaar				
1991*	10.643	3,14	3.388	
1997	11.450	2,69	4.249	861
2002	11.407	2,59	4.407	158
2007	11.560		4.516	109
1992-2007				1.019

Bron: Vlaanderen Lokale Statistieken en \* NIS, volks- en woningtelling 1/3/1991

### 6.1.1.3 Bevolkingsprognose

In functie van een lange termijnplanning is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de toekomstige bevolkingsgrootte en -samenstelling. Bij de berekening van de toekomstige bevolking kan men gebruik maken van een open of een gesloten prognose.

De gesloten prognose gaat ervan uit dat er geen migratie effecten optreden. Bij de open prognose worden de migratiebewegingen wel in rekening gebracht.

Tabel: gesloten bevolkingsprognose basisjaar 2007

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 2007						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2007	5.739	5.821	11.560	100	100	100
2012	5.649	5.780	11.429	98,4	99,3	98,9
2017	5.535	5.709	11.244	96,4	98,1	97,3
2022	5.418	5.626	11.044	94,4	96,7	95,5
toe-/afname :	-321	-195	-516			
index :	94,4	96,7	95,5			

Bron : Eigen berekening

Voor het uitwerken van een lange termijnvisie op wonen in Boortmeerbeek wordt een **gesloten prognose** berekend met **2007** als basisjaar.

Uit de resultaten van de gesloten prognose basisjaar 2002 blijkt dat het aantal inwoners zal afnemen met -516 personen. Opgesplitst in periodes van 5 jaar verloopt de bevolkingstoename progressief, tot het jaar 2012 zal de bevolking afnemen met -131 personen of gemiddeld 26 personen per jaar. De daarop volgende periode neemt de bevolking af met -185 personen. De laatste periode van 5 jaar zal de bevolking afnemen met -200 personen.

De verklaring voor deze toekomstige evolutie vindt men in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd (dit is het percentage vrouwen van 20 tot 40 ten opzichte van het totaal aantal vrouwen) daalt geleidelijk aan tot 2022 met 6,1 %. Het procentueel aandeel ten opzichte van de totale bevolking van mannen en vrouwen boven de gemiddeld te

verwachte leeftijd, voor mannen is dit 76 jaar voor vrouwen 82 jaar, gaat in stijgende lijn van 4,3 % in 2007 tot 6,2 % in 2022.

Een prognoseprogramma is een rekenkundig model waar gebruik wordt gemaakt van cumulatieve berekeningen. De feitelijke ontwikkeling wordt niet rekenkundig bepaald. Al deze gegevens geven slechts een trend weer vanuit een gesloten bevolkingsprognose. Andere beleidsopties, de invloed van het woonbeleid, en moeilijk voorspelbare maatschappelijke ontwikkelingen zullen dit beeld zeker vertekenen.

#### 6.1.1.4 Leeftijdsopbouw van de bevolking

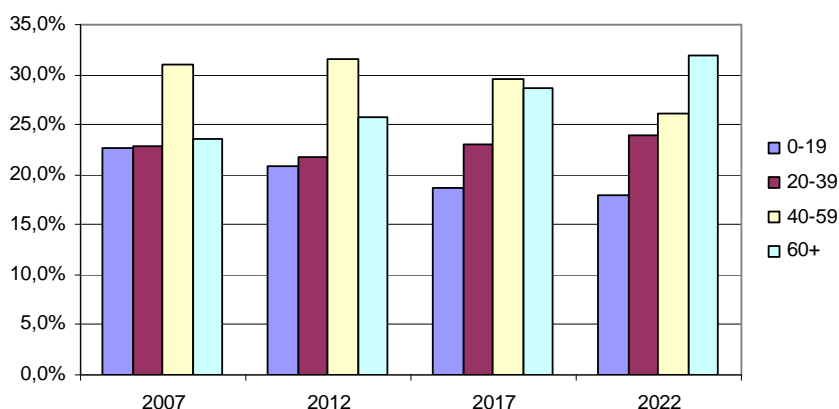
Karakteristiek voor de recente evolutie van de bevolking is de **ontgroening** en de **vergrijzing**. Ontgroening betekent de vermindering van de jonge bevolking, vergrijzing echter is de toename van de bejaardenpopulatie.

Voor het beleid is het van belang om inzicht te krijgen in de wijzigingen van de leeftijdsopbouw. Voor de prognoseperiode tot 2022 zet zich de evolutie van ontgroening en vergrijzing verder. Tussen 2007 en 2022 is er een daling te verwachten van het aantal jongeren (0-19 jarige) met -636 personen of 4,7%. Het aantal tussen 20 en 59 jaar zal dalen met -698 personen. Belangrijk binnen deze middengroep is de sterke verschuiving die zich zal voordoen. Een sterke stijging van de bevolking zal plaatsvinden bij de 60-plussers, de bevolking veroudert. Het aantal binnen de leeftijdsgroep van 60 en meer zal stijgen met 819 personen of 8,5%. Opvallend hier is de stijging met 2% van de hoogbejaarden of de 80-plussers. De leeftijdsopbouw van de bevolking voor de prognoseperiode geeft dit duidelijk visueel weer.

Op het vlak van wonen heeft de ontgroening en vergrijzing van de bevolking ook zijn consequenties, al is de gezinsverdunding veruit de belangrijkste factor die de woningbehoefte bepaalt. De groep 0-19 jarige of de volgende generatie die zelfstandig gaat wonen daalt naar de toekomst toe snel. In de dalende groep van 20-39 jaar bevinden zich de potentiële bouwers en de reeds gevestigde, maar binnen deze groep komen ook de meeste gezinssplittingsen voor.

Tabel: ontgroening en vergrijzing tot 2017 in leeftijdsklasse van 20 jaar

	0-19		20-39		40-59		60+		totale bevolking
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2007	2.623	22,7%	2.639	22,8%	3.582	31,0%	2.716	23,5%	11.560
2012	2.394	20,9%	2.489	21,8%	3.600	31,5%	2.946	25,8%	11.428
2017	2.110	18,8%	2.594	23,1%	3.315	29,5%	3.225	28,7%	11.243
2022	1.987	18,0%	2.643	23,9%	2.880	26,1%	3.535	32,0%	11.044



#### 6.1.1.5 Gezinsontwikkeling - evolutie van de gezinsgrootte voor de prognoseperiode tot 2022

In de toekomst zal de gezinsverdunding zich verder zetten echter in een minder snel tempo dan in het verleden. We evolueren naar nog kleinere gezinnen, uiteindelijk zal deze evolutie stagneren.

Bij de berekening van het toekomstig aantal gezinnen wordt gebruik gemaakt van de bevolkingsvooruitzichten voor de gemeente en de werkelijk geregistreerde gezinsgrootte van 1991, 1992, 1997, 2002 en 2007. Aan de hand van een niet-lineaire regressie-analyse wordt eerst de toekomstige gezinsgrootte geraamd. Deze analyse geeft een voortzettende trend weer met de werkelijke evolutie als basis. Met de geraamde gezinsgrootte en de bevolkingsprognoses wordt vervolgens het aantal gezinnen berekend.

De werkelijke evolutie en de prognose voor de gemeente Boortmeerbeek wordt vergeleken met de geraamde gezinsgrootte in het arrondissement Leuven en de provincie zoals berekend werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) Deel 1B : “Prognoses - informatief gedeelte”.

De verwachte ontwikkeling van het aantal gezinnen zal de basis vormen voor de toekomstige woningbehoefte.

De tabel geeft voor de gemeente Boortmeerbeek de toekomstige gezinsverdunning weer, met als basis de evolutie van de gezinsgrootte uit het verleden.

De werkelijk geregistreerde gezinsgrootte in Boortmeerbeek is groter dan deze in het arrondissement. Deze trend zet zich in de prognose verder. De gezinsverdunning verloopt in de gemeente minder snel dan de RSV prognose voor het arrondissement aangeeft.

Tabel: raming van de gezinsgrootte tot 2017

Prognose Gemeente	1991	1997	2002	2007	2012	2017	2022
	3,14	2,68	2,59	2,56	2,48	2,41	2,33
Prognose RSV	1991	1997	2002	2007			
arr. Leuven	2,55	2,44	2,35	2,28			
prov. VI-Brabant	2,59	2,47	2,38	2,31			

Bron: RSV en eigen berekening. De prognoseresultaten zijn cursief weergegeven

## 6.1.2 Raming van de woningbehoefte

### 6.1.2.1 Berekening van de kwantitatieve woningbehoefte

#### De demografische deelbehoefte

De demografische behoefte is de belangrijkste deelbehoefte die zich baseert op twee prognoses. Vertrekpunt voor de verdere berekeningen zijn de bevolkingsaantallen en het aantal gezinnen geregistreerd in 2007 en de bevolkings- en gezinsprognose voor de diverse peiljaren (2007-2022). De bevolkings- en gezinsprognose werden berekend op basis van de ontwikkeling van de eigen bevolking. Hierbij werd dus geen rekening gehouden met een positieve of negatieve migratie. Op basis van de gezinstoename wordt de jaarlijkse demografische behoefte voor de gemeente berekend.

De totale demografische behoefte voor de periode 2007-2022 bedraagt 224 wooneenheden.

Tabel: gemeente Boortmeerbeek – demografische woningbehoefte

Basisjaar 2007	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
jaar				
2007	11560	2,56	4516	
2012	11429	2,48	4603	87
2017	11244	2,41	4672	70
2022	11044	2,33	4740	68
2007-2022				224

#### De woningmutatiereserve

Om de mobiliteit op de woningmarkt te waarborgen is er behoefte aan vacante leegstaande woningen. Deze vacante woningen dienen voldoende goede kwaliteit te zijn om de frictie van verhuizingen op te vangen. Voor de berekening van de leegstand voor de toekomst wordt de demografische behoefte per periode vermeerderd met 2,5 %. Dit is de norm gehanteerd in buitengebieden.

### **Globaal overzicht woningbehoefteraming**

De totale woningbehoefte in de gemeente wordt berekend op basis van de demografische behoefte en de woningmutatiereserve. De sommering van deze deelbehoefte geeft voor Boortmeerbeek een kwantitatief aantal van **230 wooneenheden** voor de periode 2007-2022.

*Tabel: gemeente Boortmeerbeek – woningbehoefteraming*

Gemeente	2007-2012	2012-2017	2017-2022	totaal
Demografische behoefte	87	70	68	224
Woningmutatiereserve 2,5%	2	2	2	6
<b>Totale behoefte 2007-2022</b>	<b>89</b>	<b>71</b>	<b>69</b>	<b>230</b>

#### **6.1.2.2 Behoeft aan sociale woningen**

In het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant wordt de nood aan een inhaalbeweging voor het sociaal woonbeleid aangehaald. De provincie wenst het sociaal woonbeleid (sociale huur- en koopwoningen) prioritair onder de aandacht te brengen. Zij stelt het tot taak van alle gemeenten om ruimte ter beschikking te stellen voor sociale huur- en koopwoningen. Niet alleen de stedelijke gebieden dienen ruimte te voorzien voor sociale huur- en koopwoningen, vooral de kernen in het buitengebied hebben hier een belangrijke taakstelling om de achterstand op het vlak van sociale huur- en koopwoningen in te halen.

Naar taakstelling toe wordt in buitengebiedgemeenten gestreefd dat, min. 5% van de bijkomende woningen een sociale huurwoning is. Het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten mag echter niet meer dan 8% (arrondissement Leuven) van het totaal aantal gezinnen bedragen. Dit streefcijfer zal een vertaling krijgen in een effectieve ruimtebehoefte die hiervoor te dient vrijgehouden te worden. De provincie pleit voor gemengde projecten waar sociale huur- en koopwoningen gezamenlijk met andere woningen worden ontwikkeld.

- Dat voor de kwantificering van het doelgroepenbeleid ten hoogste vanuit de verwachte eigen bevolkings- en gezinsgroei vertrokken mag worden (geen inwijking)
- Dat voorraden t.b.v. van het doelgroepenbeleid enkel vrijgegeven kunnen worden indien de effectieve realisatie wordt gegarandeerd. De gemeente geeft aan welke maatregelen hiertoe genomen zullen worden.

Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Het uiteindelijke doel is de verwezenlijking van dit recht door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

In de geest van dit uitgangspunt wordt aangenomen dat een huishouden gelijk gesteld wordt met een wooneenheid. Op 1.1.2007 registreerde Boortmeerbeek 4.516 huishoudens of wooneenheden.

#### *Behoeft aan sociale huur- en koopwoningen*

De gemeente gaat uit van minimum 5% sociale huurwoningen en maximum 5% sociale koopwoningen ten opzichte van het huidige woningbestand en van de bijkomende woningen.

<b>Behoeft aan sociale huur- en koopwoningen</b>			
	woningbestand - woningbehoefte	waarvan	
		min. 5% huurwoningen	max. 5% koopwoningen
<b>1/1/2007</b>	<b>4.516</b>	<b>226</b>	<b>226</b>
2007-20012	87	5	4
2012-2017	70	4	3
2017-2022	68	4	3
<b>totaal 2007-2022</b>	<b>225</b>	<b>13</b>	<b>10</b>

#### *Aanbod aan sociale huur- en koopwoningen*

In Boortmeerbeek zijn twee huisvestingsmaatschappijen actief:

- Providentia is een sociale huisvestingsmaatschappij met een gemengde activiteit van sociale huur- en koopwoningen.

- Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven (SBK) is een sociale huisvestingsmaatschappij die enkel actief is in de krediet- en verkoopsector.
- Daarnaast is er de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). De VHM is een Vlaamse openbare instelling die, via een netwerk van sociale huisvestingsmaatschappijen, instaat voor de bouw van sociale woningen om te verhuren of te verkopen aan minder goeuden.

In de gemeente Boortmeerbeek is het aantal sociale woningen eerder beperkt. Aan de Smisstraat bevinden zich 10 sociale huurwoningen. In het verleden werden er in totaal 166 sociale koopwoningen opgetrokken (73 in Boortmeerbeek en 93 in Hever). Alle woningen zijn minstens 20 jaar geleden verkocht<sup>28</sup> en worden bijgevolg niet meegerekend bij het streefpercentage sociale woningen. Voor het woonuitbreidingsgebied in Hever werd een gunstig principiële akkoord afgeleverd. In dit kader worden 25 sociale huurwoningen gepland.

In de gemeente Boortmeerbeek wordt de ruimtelijke problematiek van permanente bewoning van campings onderzocht door de provincie Vlaams-Brabant bij het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan moet mee een oplossing bieden om een kwalitatief woonaanbod te realiseren voor kansarmen en kwetsbare bewoners. Bij de uitwerking van het uitvoeringsplan worden delen van campings aangeduid om omgevormd te worden tot een zone voor sociaal buitenwonen of naar woonuitbreidingsgebied.

Samengevat heeft de gemeente volgend aanbod sociale woningen (gerealiseerd en in planning)

- 10 huurwoningen in de Smisstraat
- 25 huurwoningen in Hever (PRIAK)
- 78 Dageraad – sociaal buitenwonen
- 37 Goorveld – sociaal buitenwonen
- 47 Floreal I – sociaal buitenwonen
- 45 Eekhoornhof – nieuw sociaal huisvestingsproject (huurwoningen)

Het percentage sociale woningen (242 eenheden) ten opzichte van het woningenbestand bedraagt 5,4%.

De vergelijking van de behoefte en het aanbod geeft aan dat er in de gemeente nog een inhaalbehoefte is zowel van sociale huurwoningen (146 woningen) als van sociale koopwoningen (64 woningen). De nood aan sociale woningen in de gemeente bestaat dus enerzijds uit een inhaalbehoefte (210 woningen) en anderzijds uit een percentage op de toekomstige woningbehoefte berekend vanuit een gesloten prognose (13 woningen).

### 6.1.2.3 *Behoefte aan bejaardenhuisvesting*

Het voorzien van bejaardenhuisvesting is in decreten vastgelegd. De programmacijfers zijn opgenoemd in Besluiten van de Vlaamse regering<sup>29</sup>.

De vraag en het aanbod in de bejaardenzorg zou op elkaar afgestemd moeten zijn. Om tegemoet te komen aan de veranderende noden zal het aanbod verscheiden moeten zijn. De differentiatie van het voorzieningspakket zal de keuzemogelijkheden voor zorgbehoevende bejaarden moeten vergroten.

Voor rusthuizen wordt het programmacijfer als volgt bepaald :

- 1 wooneenheid per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar
- 4 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar
- 12 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar
- 23 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 90 jaar
- 32 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder

Het programmacijfer voor serviceflats en woningcomplexen wordt bepaald op 2 wooneenheden per 100 bejaarden (60-plussers).

<sup>28</sup> Sociale koopwoningen die minstens 20 jaar geleden verkocht werden, worden niet opgenomen in het bestand – Vlaamse Wooncode.

<sup>29</sup> Besluit van de Vlaamse Regering 17 maart 1998 houdende vaststelling van het programma voor dienstencentra, serviceflatgebouwen, woningcomplexen met dienstverlening, rusthuizen en dagverzorgingscentra, gewijzigd bij B.V.R. 18 december 1998 e.v..

*Tabel: Leeftijdsklasse voor rusthuizen en aantal rusthuisbedden per leeftijdsklasse*

	aantal bejaarden			
	2007	2012	2017	2022
60-74	1.755	1.875	2.109	2.342
75-79	466	444	443	510
80-84	311	361	341	342
85-89	131	193	228	211
90+	53	73	105	129
Totaal	2.716	2.946	3.225	3.535

*Tabel: prognose van de behoefte aan bejaardenhuisvesting*

	2007	2012	2017	2022
Rusthuisbedden	121	148	166	175
Serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening	54	59	64	71

De gemeente Boortmeerbeek beschikt met het nieuwe woon- en zorgcentrum 'De Ravestein' te Hever over 60 rusthuisbedden en 30 kamers die ingericht werden als serviceflats. In een volgende fase kunnen, wanneer vb. aan de overzijde van de Bovylaan serviceflats worden opgericht, voornoemde kamers omgevormd worden tot rusthuisbedden.

Het nieuwe complex zorgde dus niet voor een substantiële toename van het aantal rusthuisbedden – op korte termijn. Het voormalige rusthuis, kasteel Ravestein, werd verlaten en staat momenteel leeg.

Om het decretaal programmacijfer te bereiken zullen dan ook in de toekomst de nodige inspanningen op het vlak van bejaardenhuisvesting (rusthuisbedden + serviceflats) dienen te gebeuren.

## 6.2 BEDRIJVIGHEID

### 6.2.1 Behoeftte aan een bijkomende lokale bedrijvzone

De gemeente beschikt over een gedetailleerde inventaris en evaluatie van alle zonzvremde bedrijven op haar grondgebied. Op basis hiervan kan algemeen gesteld worden dat er binnen de gemeente geen acute behoefte is aan bijkomende lokale bedrijvzones i.f.v. de herlocatie van zonevremde bedrijvigheid.

Belangrijke kanttekening: In theorie beschikt de gemeente over +/-14ha06 aan nog onbezette bedrijvzones. Van deze oppervlakte is 7ha –in principe- onmiddellijk beschikbaar (een aantal percelen zijn immers moeilijk te ontsluiten). Soms worden ook deze gronden, die in principe tot het beschikbare aanbod behoren, in reserve gehouden (i.f.v. een eventuele uitbreiding van een bedrijf,,...). Hiermee wordt dan ook best rekening gehouden bij de toekomstige behoefteberekeningen.

## 7 KNELPUNTEN

---

Overzicht van een aantal belangrijke knelpunten voor het gemeentelijk beleid:

### Wonen en voorzieningen

- De zonevreemdheid van een groot aantal woningen.
- De onmogelijkheid om een aantal logisch bebouwbare percelen te bebouwen.
- De zonevreemdheid van een aantal gemeentelijke voorzieningen (o.a. delen van de terreinen van de jeugdverenigingen Schoubroekstraat).
- De permanente bewoning van weekendverblijven.
- Het tekort aan sociale huisvesting en rusthuisvoorzieningen.
- Het claimen van woongebied door andere functies:
  - Bedrijf Finaspan
  - Sportzone Hever

### Bedrijvigheid

- De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein is niet mogelijk als Kampenhout Sas niet wordt gerealiseerd omwille van ontsluiting.
- Het bestaande aanbod aan vrij liggende kavels voor bedrijvigheid wordt vaak bewust in reserve gehouden (speculatie, mogelijke uitbreiding van een bedrijf,...). Andere bedrijven (die willen verhuizen o.w.v. plaatsgebrek, de hinder die ze veroorzaken op hun oorspronkelijke locatie, ...) kunnen hier bijgevolg niet terecht.
- Leegstand van een omvangrijk serrecomplex langs de Leuvensesteenweg (voormalig tuinbouwbedrijf).

### Open ruimte

- Toenemende beperkingen voor beroepslandbouw in de Dijlevallei.
- Zonevreemdheid (bedrijventerrein volgens het gewestplan) van het hotel 'Classics' en het omgevende parkje.
- De versnippering van de open ruimte in het rastergebied.

### Recreatie

- Aanwezigheid van zonevreemde recreatie.



**RICHTINGGEVEND DEEL**



# 1 INHOUDSTAFEL

---

1	Inhoudstafel.....	1
2	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Boortmeerbeek.....	3
3	belangrijke aandachtspunten voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid.....	5
3.1	Efficiënt ruimtegebruik.....	5
3.2	Het hoofddorp Boortmeerbeek als zwaartepunt.....	5
3.3	Naar een nieuw evenwicht natuur / landbouw / wonen in het rastergebied.....	5
3.4	Verbeteren verkeersleefbaarheid.....	5
3.5	Leuvensesteenweg.....	6
3.6	Onmiskkenbaar Boortmeerbeek.....	6
3.7	Aandacht voor woonkwaliteit.....	6
3.8	Afgewogen ontwikkeling van bedrijventerreinen.....	6
3.9	Handel op de juiste plaats.....	7
3.10	Ondersteunende toeristische ontwikkeling.....	7
3.11	Rekening houden met overstromingsgebieden.....	7
3.12	Rekening houden met nutsleidingen.....	7
4	Het concept van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek.....	8
5	Gewenste ontwikkeling van de deelruimten.....	10
5.1	Dijlevallei.....	10
5.2	Rastergebied.....	10
5.3	Strip Leuvensesteenweg.....	12
5.4	Zuidelijk openruimtegebied.....	13
6	Gewenste ontwikkeling in bepaalde zones.....	15
6.1	Gewenste ontwikkeling van ruimtelijk kwetsbare natuurgebieden.....	15
6.2	Gewenste ontwikkeling in gebieden gevoelig voor overstroming.....	15
6.3	Gewenste ontwikkeling in waardevolle landschappen.....	16
6.3.1	Gewenste ontwikkeling van de open ruimteverbindingen.....	16
6.3.2	Gewenste ontwikkeling van markante gebouwen en gebouwenconcentraties.....	16
6.3.3	Andere waardevolle elementen.....	17
6.3.4	Archeologisch patrimonium.....	17
	Gewenste deelstructuurontwikkeling.....	18
7	Nederzettingsstructuur.....	18
7.1	Bovenlokaal beleid.....	18
7.2	Algemene doelstellingen nederzettingsstructuur gemeente Boortmeerbeek.....	18
7.2.1	Bundeling van de ontwikkeling in de kernen.....	18
7.2.2	Gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand.....	19
7.2.3	Verwevingsprincipe.....	19
7.2.4	Maximale integratie zonevreemd wonen.....	19
7.2.5	Wonen is ook woonomgeving.....	19
7.2.6	Gemeentelijke voorzieningen en diensten.....	20
7.3	Gemeentelijke interpretatie nederzettingsstructuur.....	20
7.4	Woonbeleid.....	23
7.4.1	Visie met betrekking tot wonen.....	23
7.4.2	Woongebiedbeleid.....	24
7.5	Afwegingskader zonevreemde woningen.....	28
8	Natuurlijke structuur.....	30
8.1	Bovenlokaal beleid.....	30
8.2	Principes en concept voor de gemeentelijke natuurlijke structuur.....	30
8.3	Gebiedsgerichte invulling.....	31
8.4	Gedifferentieerd KLE - beleid in de openruimtegebieden.....	34
8.5	Ruimte voor water.....	35
9	Agrarische structuur.....	35
9.1	Bovenlokaal beleid.....	35
9.2	Ruimtelijke principes voor de ontwikkeling van de gemeentelijke agrarische structuur.....	36
9.3	Landbouwbedrijven.....	37

9.4	Parklandschap ingesloten open ruimten van het rastergebied.....	38
10	Toeristische en recreatieve structuur .....	40
10.1	Bovenlokaal beleid .....	40
10.2	Gemeentelijke visie: principes en concept .....	40
10.3	Gebiedsgerichte invulling.....	41
10.4	Sportterreinen en verenigingsvoorzieningen .....	42
10.5	Toeristische ontwikkeling.....	45
11	Economische structuur .....	47
11.1	Bovenlokaal beleid .....	47
11.2	Principes gemeentelijk beleid bedrijvigheid.....	48
11.3	Gemeentelijke visie tegenover de regionale bedrijventerreinen.....	49
11.4	Ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen .....	49
11.5	Ontwikkelingsperspectieven bestaande verspreidliggende bedrijven.....	50
11.6	Integratie zonevreemde bedrijven.....	51
11.7	Algemene principes gemeentelijk beleid handel.....	52
11.8	Kleinhandel in de kernen .....	52
11.9	(Klein)handel langs de N26 .....	52
11.10	Zonevreemde handelsactiviteiten .....	53
12	Verkeersstructuur .....	55
12.1	Bovenlokaal beleid .....	55
12.2	Gemeentelijke doelstellingen.....	55
12.3	Algemene krachtlijnen van het gemeentelijk verkeersbeleid.....	55
12.4	Categorisering van het wegennet .....	56
12.5	Verblijfsgebieden / voetgangersnetwerken.....	57
12.5.1	Verblijfsgebieden .....	57
12.5.2	Voetgangersnetwerken .....	58
12.6	Fietsroutenetwerk.....	58
12.7	Strip Leuvensesteenweg .....	58
12.7.1	Inleiding .....	58
12.7.2	Concept .....	59
12.7.3	Segmenten .....	59
	ONDERHANDELINGSNOTA .....	61
	Overleg met de hogere overheden.....	61
	Campagnes.....	61
	Informatie en communicatie.....	61

## 2 VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN BOORTMEERBEEK

---

Het Vlaams ruimtelijk beleid maakt een verschil tussen het stedelijke gebied en het buitengebied en voert daarvoor een verschillend beleid. Boortmeerbeek is een buitengebiedgemeente. Tegelijkertijd wordt in het centrum van het Vlaams gewest een stedelijk netwerk – de Vlaamse Ruit - geselecteerd. Boortmeerbeek ligt als buitengebiedgemeente ook in dit stedelijk netwerk.

Het is duidelijk dat in deze positionering een dualiteit zit tussen stedelijkheid en landelijkheid, of beter tussen halfverstedelijkte elementen en landelijke restelementen. Het landschap van de gemeente Boortmeerbeek is ook in sterke mate door dit beeld bepaald.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid focust op een complementaire ontwikkeling: enerzijds ondersteuning van het stedelijk netwerk als ruimtelijk beleidskader, waarvoor de bevoegdheid ligt bij het Vlaamse Gewest en de Provincie, anderzijds een verscherpt buitengebiedbeleid dat zich richt op de kwaliteit van de leef- en werkomgeving.

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt gekenmerkt door de doorsnijding door een bovenlokale infrastructuurbundel - spoorlijn Leuven-Mechelen, N26 en Kanaal Leuven-Dijle -, waarrond zich de suburbanisatie van het wonen en van de economische activiteiten heeft voorgedaan. Dit sterk bebouwde en gefragmenteerde middengebied wordt verder in dit structuurplan aangeduid als het rasterlandschap. Aandachtspunten voor dit gebied zijn **woonkwaliteit, kernversterking en landscaping**.

De **economische ontwikkeling** wordt afgewogen aan de draagkracht van de omgeving. Nieuwe handelsactiviteiten of bedrijvigheid zullen zich enten op de bestaande economische structuren, met zo weinig mogelijk hinder voor de woonomgeving en de ecologisch waardevolle gebieden.

De gemeente wenst aan de hogere overheden suggesties aan te reiken voor de provinciaal gewenste ontwikkeling van het gemeentegrensoverschrijdende regionale bedrijventerrein **Kampenhout-Sas** en de herstructurering van het **kleinhandelslint** langs de Leuvensesteenweg zodat de omwonenden zo min mogelijk gestoord worden.

Voor de **lokale bedrijvigheid** zijn de voornaamste ontwikkelingsperspectieven: het behoud van de bestaande bedrijvigheid, de integratie van de zonevreemde bedrijven en de ontwikkeling van een helder lokale bedrijventerrein, steeds rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

Het **hoofddorp Boortmeerbeek** vormt binnen de gemeente het **zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen**. Nieuwe (gedifferentieerde) woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen worden dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp Boortmeerbeek gesitueerd. De ontwikkelingen binnen de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station zijn hieraan ondergeschikt, **binnen de woonkernen** wordt gefocust op de **invulling van de woonkerngerichte behoeften**.

De open ruimtegebieden in de gemeente zullen maximaal gevrijwaard blijven: in functie van een **leefbare landbouw** door het behoud van aaneengesloten gehele landbouwgebied én in functie van behoud en ontwikkeling van de **natuurlijke en landschappelijke structuur**.

De **Dijlevallei** vormt een aaneengesloten openruimtegebied met een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde. Het beleid zal uitgestippeld worden door het Vlaams Gewest. Uitgangspunt van de gemeente is het behoud van het traditionele cultuurlandschap mits agrarisch natuurbeheer, wat inhoudt dat het landbouwgebruik moet bestendig blijven, zolang landbouwers actief zijn in het gebied. Binnen het rastergebied zullen een aantal zones gereserveerd worden voor de beroepslandbouwers, in functie van landbouwvormen die in het valleigebied niet langer toegelaten zullen worden.

Een ander belangrijk openruimtegebied is gelegen in het zuiden van de gemeente: het **landbouwgebied rond de Langestraat** dat deel uitmaakt van een omvangrijk landbouwgebied dat zich uitstrekt tot Elewijt en waar de actieve landbouw verder wordt ondersteund. Voor het aanpalende **bosgebied**

(Schiplakenbos, Steentjesbos,...) zal gestreefd worden naar het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarde.

De **beekvalleien** vormen belangrijke dragers van de natuurlijke structuur en fungeren als (potentiële) natuurverbindingen tussen de Dijlevallei en het zuidelijk bosgebied. Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de ontwikkeling van de Molenbeekvallei en de valleien van Goorbeek /Zwarte Beek, Keizerikbeek en Bergbeek als ecologische verbindingen.

De voornaamste doelstellingen op het vlak van **recreatie**, zijn een kwalitatieve en goed gelocaliseerde infrastructuur voor de jeugd- en sportverenigingen op schaal van de gemeente en de ontwikkeling van recreatieve en functionele paden, in aansluiting en als verfijning op het provinciale fietsnetwerk.

Wat de **lijninfrastructuur** betreft, ent het gemeentelijk structuurplan haar visie op het mobiliteitsplan. Voor de N26 heeft het Vlaams Gewest een streefbeeld ontwikkeld. De gemeente wil een helder leesbare en verkeersveilig lokaal weggennet. De ruimtelijke inrichting en ruimtelijke ontwikkelingen moeten afgestemd worden op de gewenste verkeersstructuur.

## **3 BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN VOOR HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID**

---

### **3.1 EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK**

---

Ruimte is schaars en dus zeer kostbaar. Er wordt een beleid gevoerd naar efficiënt ruimtegebruik. Dit wordt vooral ingegeven door de wens van het Vlaamse beleid om de zeldzaam wordende open ruimte zo veel mogelijk te sparen. Kernwoorden voor een ruimtesparende ontwikkeling zijn: kernversterking, verdichting, meervoudig ruimtegebruik, openbaar vervoer, stapelen, integreren, inbreiden, enz.

### **3.2 HET HOOFDDORP BOORTMEERBEEK ALS ZWAARTEPUNT**

---

Zoals aangegeven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant zijn het in het buitengebied de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek dienen op te nemen. De gemeente ondersteunt deze visie en streeft ernaar om nieuwe (gedifferentieerde) woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen zoveel als mogelijk te concentreren in het hoofddorp Boortmeerbeek.

De woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station vormen ondergeschikte entiteiten binnen de gemeente. Het blijven woongebieden waarin het behoud en verbeteren van het verblijfsklimaat een blijvend aandachtspunt vormt maar de gemeente neemt geen initiatieven om ze te versterken. Hun ontwikkeling zal dan ook eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke woonkerngerichte behoeften.

Een belangrijke leidraad voor de verdere ontwikkeling van zowel het hoofddorp als de woonkernen is het bestendigen van hun culturele identiteit. Het is belangrijk dat deze identiteit ruimtelijk herkenbaar is.

Dit zal verwezenlijkt worden door:

- het behoud van beeldbepalende gebouwen
- het behoud van het bestaande economische weefsel
- concentratie van woningbouw door inbreiding en verdichting
- stimuleren van nieuwvestiging van geëigende functies
- inrichting openbaar domein en groenzones

### **3.3 NAAR EEN NIEUW EVENWICHT NATUUR / LANDBOUW / WONEN IN HET RASTERGEBIED**

---

Niettegenstaande het Vlaams natuurbeleid in de Dijlevallei wenst de gemeente de historisch harmonische verwevenheid van de landbouw- en natuurfunctie in het gebied te behouden. Het zuiden van de gemeente blijft een belangrijk onderdeel van een groter landbouwgebied. De gemeente wil met haar structuurplan een beleid uitwerken waardoor in het versnipperd centraal gelegen rastergebied de hedendaagse beroeps- en hobbylandbouw zich toekomstgericht verder kan ontwikkelen binnen een kader dat rekening houdt met de wensen die gesteld worden vanuit het gemeentelijke woon(omgevings)beleid en kleine natuurelementenbeleid.

Streefbeeld is een parklandschap dat verder gebruikt en beheerd wordt als landbouwgebied maar dat meer dan nu gericht is op de verhoging van de gebruikswaarde voor de omwonenden met kleine natuurelementen, voorzien van een sluitend recreatief padennetwerk.

Voor de ontwikkeling van het rastergebied zal een nieuw kader worden ontwikkeld. Een belangrijk concept voor deze visueel-landschappelijke verfraaiing is de creatie van een sterke groenvoorziening, die het gefragmenteerde gebied kan binden.

### **3.4 VERBETEREN VERKEERSLEEFBAARHEID**

---

Het weren van ongewenst sluikverkeer en het vertragen maar stromend houden van het doorgaand verkeer, zijn belangrijke aandachtspunten ter bevordering van de verkeersleefbaarheid in de gemeente.

Daarnaast zal bijzondere aandacht uitgaan naar de verbetering van de infrastructuur in functie van het plaatselijk verkeer.

Hever vormt een zwaartepunt wat betreft de nood aan aanpassing van de wegeninfrastructuur. Het structuurplan refereert hierbij en integreert de visies die ontwikkeld worden in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Een belangrijk aandachtspunt is de beperking van de barrièrewerking van de grote wegen, in of aan de rand van de woongebieden.

Ook is het van belang dat er korte en veilige verbindingen blijven bestaan tussen de woongebieden en de centrumvoorzieningen en tussen de kernen onderling.

De gemeente wenst verbindingen te behouden en optimaliseren voor de zwakke en trage weggebruikers: de bruggen, overgangen, onderdoorgangen en beveiligde oversteekpunten.

### **3.5 LEUVENSESTEENWEG**

---

Voor de verkeersinrichting van deze weg is een streefbeeldstudie opgemaakt. De herinrichting van deze weg is een bovenlokale bevoegdheid.

De segmenten waarmee in de streefbeeldstudie gewerkt wordt, worden in dit ruimtelijk structuurplan onderschreven. Het gemeentelijk beleid ent haar locatiebeleid voor de verschillende functies langs deze weg op de aangeduide segmenten en geeft hierover een gedetailleerde visie.

### **3.6 ONMISKENBAAR BOORTMEERBEEK**

---

Het Boortmeerbeekse landschap moet, zij het met een hedendaags interpretatie en aanvulling, herkenbaar blijven. De landschappelijke benadering vraagt om die reden een bijzondere aandacht in het structuurplan van Boortmeerbeek.

De landschappelijke kwaliteit vormt geen structuur op zich maar is een afgeleide van - of vormt een uitgangspunt voor - alle vormen van ruimtelijk gebruik.

Concreet wordt met het benadrukken van de landschappelijk kwaliteit een beleid nagestreefd dat gericht is naar:

- herkenbaarheid van verschillende deelruimten in het Boortmeerbeekse landschap,
- aanwezigheid van bakens met historische, geografische of oriënterende karakteristieken,
- het onbebouwd houden en kwalitatief versterken van de agrarische en natuurlijk open ruimte met nadruk op de resterende bedreigde openruimteverbindingen en openruimtelobben.

### **3.7 AANDACHT VOOR WOONKWALITEIT**

---

Boortmeerbeek is een belangrijke woongemeente. De woonkwaliteit en woonzekerheid vormt een belangrijk aandachtspunt voor het gemeentelijk beleid. De gemeente reikt met dit structuurplan een kader aan voor de zonevreemde woningen. Verdere ontwikkelingen zullen gericht zijn op aangenaam en veilig wonen, en steunen op kwalitatieve en kwantitatieve principes.

Een specifiek aandachtspunt binnen de gemeente is de permanente bewoning van weekendverblijven op campings. De gemeente streeft naar een duidelijke reglementering, een verbetering van de infrastructuur en een optimalisering van de landschappelijke inkleding.

### **3.8 AFGEWOGEN ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN**

---

Nieuwe economische ontwikkelingen – handel en diensten, bedrijvigheid en landbouw - worden gestimuleerd, evenwel binnen bepaalde zones waar de ruimtelijke draagkracht dit toelaat en mits een aangepaste inrichting en/of buffering.



Voor de bestaande zonevreemde en/of verspreide bedrijvigheid geldt dat zij kunnen geïntegreerd of verweven worden indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat. Hieraan zullen specifieke voorwaarden gekoppeld worden in functie van een goede landschappelijke integratie.

Niet verweefbare of integreerbare bedrijven zullen ondergebracht worden op het lokale bedrijventerrein.

### **3.9 HANDEL OP DE JUISTE PLAATS**

---

Het gemeentelijk handelsbeleid is gericht op het behoud en de versterking van de lokale handelszaken in de kernen van het hoofddorp en de woonkernen. Het hoofddorp krijgt een belangrijke rol voor de hele gemeente terwijl de woonkernen meer lokaal of wijkgebonden voorzienend moeten zijn. De concentratie van de lokale handel wordt gestimuleerd binnen de verschillende kernen.

Grootschalige kleinhandel kan zich enkel nog verder ontwikkelen binnen de perimeter van de grootschalige kleinhandelszone langsheen de Mechelse Steenweg<sup>1</sup>. En dit enkel in zover deze ontwikkelingen bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte).

De ontwikkeling van nieuwe handelsvestigingen op perifere locaties wordt ontmoedigd.

### **3.10 ONDERSTEUNENDE TOERISTISCHE ONTWIKKELING**

---

De gemeente zoekt naar oplossingen om de bestaande toeristische accommodatie een nieuwe impuls te geven. Het betreft de zones voor verblijfsrecreatie (campings) in de buurt van Hofstade. Samen met een oplossing voor de campings zoekt de gemeente naar een kader waardoor ze zich kan inschakelen in het zich ontwikkelend watergebonden dag- en kortetermijntoerisme langs het kanaal Leuven-Dijle.

### **3.11 REKENING HOUDEN MET OVERSTROMINGSGBIEDEN**

---

Een aanzienlijk aantal percelen op het grondgebied van Boortmeerbeek is gevoelig voor overstroming (door de zgn. watertoets – zie informatief deel). De gemeente wenst bij de verdere uitwerking van haar ruimtelijk beleid maximaal rekening te houden met de watergevoeligheid van bepaalde gebieden.

Deze zones mogen echter niet - per definitie - als onbebouwbaar worden aanzien. Wel vormen ze bijzondere aandachtsgebieden waarmee, omwille van de overstromingsproblematiek, doordacht dient omgegaan te worden.

### **3.12 REKENING HOUDEN MET NUTSLEIDINGEN**

---

De gemeente houdt rekening met de ligging van nutsleidingen op haar grondgebied. Tot nu toe bestaat er geen Vlaamse gegevensdatabank. De gemeente pleegt afzonderlijk overleg met de nutsleidingsmaatschappijen.

Bestaande hoogspanningsleidingen kunnen sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen maar anderzijds moeten de nieuwe tracés ook rekening houden met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling binnen de gemeente.

Bestaande hoogspanningsleidingen zijn op dit ogenblik enkel bepalend in het uiterste zuiden van de gemeente.

---

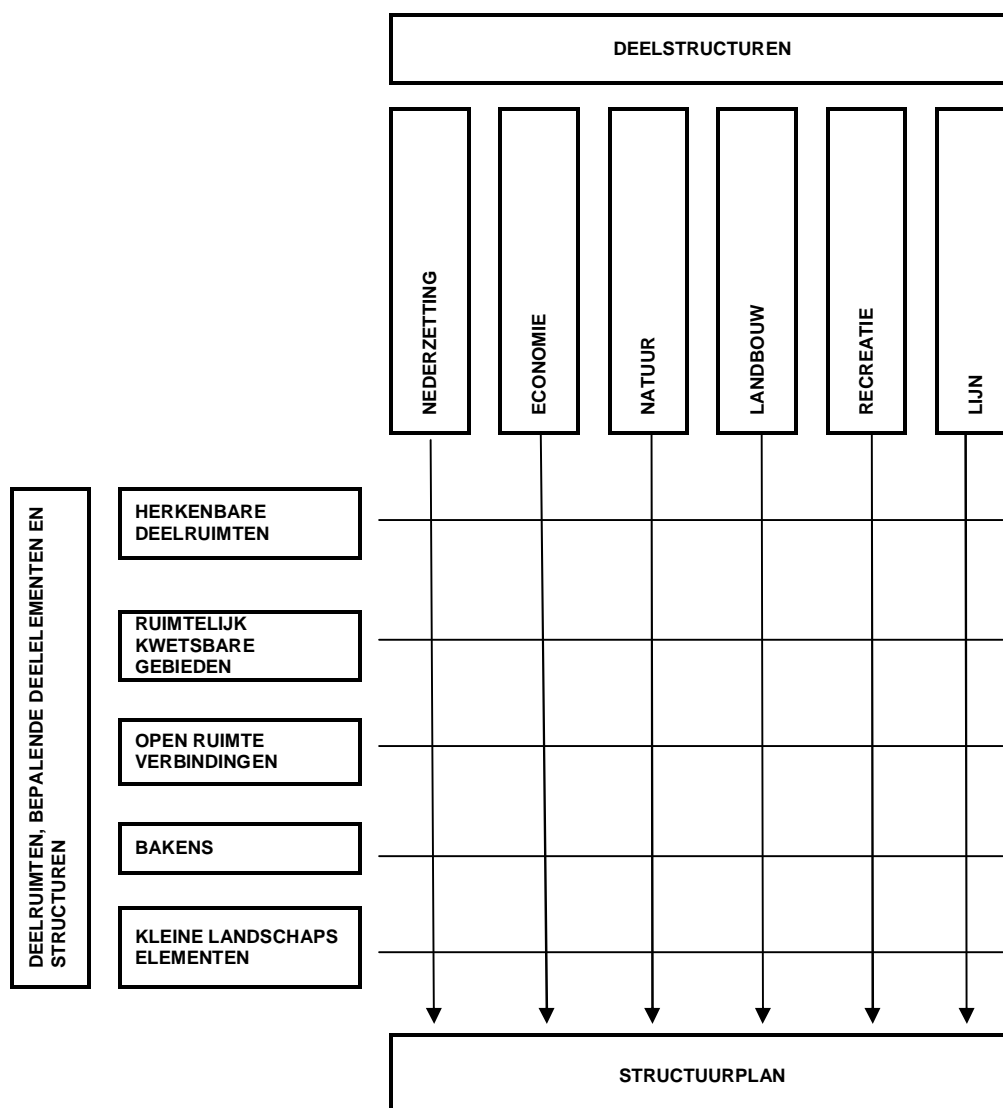
<sup>1</sup> bestaande perimeter nog af te bakenen via een provinciaal RUP.

## 4 HET CONCEPT VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK

“Een beleid geënt op de eigenheid van de deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen”

Conform de bepalingen over structuurplanning algemeen in Vlaanderen schrijft de gemeente een beleid uit volgens deelstructuren: nederzettingstructuur, economische structuur, natuurlijke structuur, landbouwstructuur, recreatieve structuur, lijninfrastructuur,... Conform de bovenvermelde doelstellingen wil de gemeente dit beleid grotendeels oriënteren volgens de eigenheid van het Boortmeerbeekse landschap uitgedrukt in deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen.

Dit levert de volgende matrix op voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



## **DE HERKENBARE DEELRUIMTEN**

### ***Zie figuur 1: overzicht deelruimten***

Om een gewenste visie te kunnen ontwikkelen, rekening houdend met de fysische kenmerken van het grondgebied in de gemeente Boortmeerbeek worden deelruimten aangeduid. Deze deelruimten worden onderscheiden op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidig grondgebruik en landschappelijke kenmerken van de gemeente. Elke deelruimte heeft een andere morfologische en fysische structuur. Voor elke deelruimte wordt een specifiek beleid gevoerd gericht op de specifieke kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden.

De herkenbare deelruimten op het grondgebied van de gemeente zijn:

- De Dijlevallei
- Het rastergebied (urban fringe) met de subgebieden
  - Boortmeerbeek
  - Hever
  - Schiplaken
  - Lievekensbossen
  - Laar
  - Haacht-Station
- Strip Leuvensesteenweg
- het zuidelijke openruimtegebied (landbouw- en bosgebied)

## **BEPALENDE DEELEMEN EN STRUCTUREN**

### **Kwetsbare gebieden**

Kwetsbare gebieden zijn gebieden die omwille van hun ruimtelijke gevoeligheid om bijzondere aandacht vragen. Binnen deze gebieden kunnen omwille van de kwetsbaarheid bijzondere randvoorwaarden gelden:

- vanuit natuurlijk standpunt (natuurreservaten, VEN-gebieden)
- gebieden gevoelig voor overstroming

### **Landschappelijk waardevolle gebieden en elementen**

Volgende landschapselementen verdienen meer aandacht:

- **Openruimteverbindingen**

Openruimteverbindingen zijn substantieel onbebouwde ruimten tussen overwegend bebouwde gebieden in. Ze hebben een beperkt lengte (tot 250m) en vormen een ruimtelijke verademing tussen de bebouwde structuren. Ze verbinden grotere samenhangende openruimtegebieden. Openruimteverbindingen zijn de plekken waar de open ruimte het meest bedreigd is maar meestal ook het meest waarneembaar en herkenbaar is. Dikwijls zijn het ook natuurverbindingen en (potentiële) recreatieve assen.

- **Markante gebouwen**

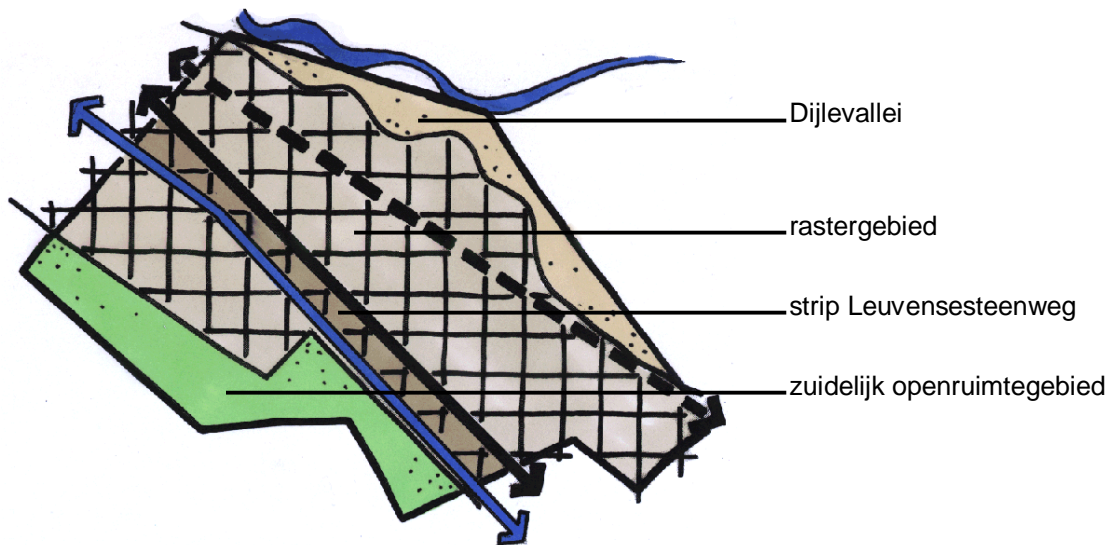
Markante gebouwen zijn elementen die door hun cultuurhistorische, landschappelijke of architectonische waarde identiteit verlenen aan in het Boortmeerbeekse landschap en onmiskenbaar verbonden zijn met de perceptie van Boortmeerbeek.

- **Kleine landschapselementen**

In Boortmeerbeek zijn volgende landschapselementen karakteristiek:

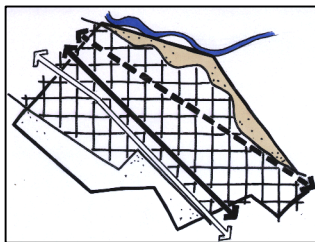
- Dreefstructuren: Gottendijsdreef, dreef naar Sint Adriaan, ...
- Donken,
- Gebieden met een veelheid (concentratie) aan kleine landschapselementen als knobomen, solitaire parkbomen, poelen, ...
- Oude Dijlemeanders, als onderdeel van de valleistructuur

## 5 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN



### 5.1 DIJLEVALLEI

Zie figuur 2: gewenste ontwikkeling deelruimten

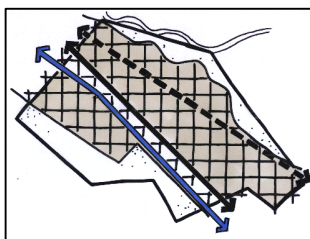


Deze deelruimte vormt een groot aaneengesloten gebied van bossen en vochtige weiden met de Leibeek en Dijle als verbindende elementen. Het beleid in het valleigebied zal grotendeels bepaald worden door het Vlaams Gewest en geconcretiseerd worden in natuurrichtplannen. Hoofddoelstelling is **het behoud en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarde**. De gemeente ondersteunt deze doelstelling maar wil een suggestie doen aan de hogere overheid om rekening te houden met het van oudsher aanwezige landbouwgebruik in dit gebied, dat aan de basis ligt van het huidige landschapspatroon. Landbouwgebruik onder bepaalde voorwaarden, onder de vorm van **agrarisch natuurbeheer** is een middel om het oude cultuurlandschap in stand te houden.

Binnen deze deelruimte zullen verder enkel laagdynamische agrarische en recreatieve activiteiten toegelaten worden, die verenigbaar zijn met de hoofddoelstelling behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarde.

Voor het bestaande kasteel Ravestein, dat een belangrijk landschappelijk impact heeft als markant gebouw, wordt naar een nieuwe, bij voorkeur openbare, functie gezocht.

### 5.2 RASTERGEBIED



In het rasterlandschap van Boortmeerbeek liggen de oude kernen van Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en Haacht-station met hun aanliggende woonwijken en met hun uitgewaaierde en verstrengelde woonlinten, midden in een kwijnend landbouwgebied, omgeven door de randen van de oude en nieuwe bedrijventerreinen.

**Dit gebied is de enige zone van Boortmeerbeek waarin de gemeente, rekening houdend met spelregels van de ruimtelijke ordening, haar eigen beleid kan realiseren.**

Door het huidig voorkomen kan er van uit gegaan worden dat de historische structuur van dit rasterlandschap gesneuveld en onfunctioneel geworden is en geen kader meer aanreikt voor toekomstige ontwikkelingen. Er moet dus gezocht worden naar een nieuwe ruimtelijke structuur die de uit de hand gelopen ontwikkelingen kan remediëren en tegelijkertijd ook een kader aanbiedt voor de toekomstige ontwikkelingen.

Er wordt een gedifferentieerd beleid gevoerd voor het gedeeltelijke behoud, de sanering, het herstel maar vooral ontwikkeling van dit gebied. Ontwikkeling betekent in dit gebied niet zozeer ontwikkeling op kwantitatief vlak maar eerder op kwalitatief vlak. Deze ontwikkeling moet zowel ecologisch, economisch als esthetisch verantwoord zijn.

Het concept van dit gebied wordt vooral ingegeven door het **creëren van een nieuwe sterke landschappelijke groenvoorziening** die de verschillende gefragmenteerde elementen moeten binden en tegelijkertijd ook drager kan zijn van een nieuw netwerk van paden en wegen. De landschappelijke groenvoorziening kan bufferend of ondersteunend zijn, afhankelijk van de lokale situatie: bij visueel sterke elementen, zoals o.m. bakens zal de beplanting eerder een ondersteunende rol hebben, terwijl onaantrekkelijke of storende gebouwen, terreinen of achterkanten door beplanting van de omgeving worden afgeschermd.

**Hoofdfuncties** voor het rasterlandschap van Boortmeerbeek zijn:

- **Wonen** (diverse vormen van verblijven met aanverwante socio-culturele en recreatieve voorzieningen en diensten)
- **Parklandschap**. (landbouwgebied met veel grote bomen en bosjes, groene randen, kleine natuurelementen en vele fiets- en wandelpaden)

De eerste functie is aanwezig en wordt kernversterkend verder uitgebouwd. De tweede functie is eveneens aanwezig maar moet verbreed worden.

**Andere nevenfuncties** kunnen hier eveneens voorkomen. Volgend locatiebeleid wordt vooropgesteld:

- Voor bedrijven en bedrijfjes, handelszaken, openbare en particuliere recreatierreinities, ... kortom alle functies die bijkomend infrastructuur nodig hebben, is een kernversterkende locatie gewenst.
- Hobby- en beroepslandbouw, volkstuintjes, nieuwe wegen en paden, boomkwekerijen, enz. kunnen overal in dit rastergebied een plaats krijgen.

Een bijkomende voorwaarde voor locatie is dat:

- Nieuwe functies en infrastructuren niet bedreigend mogen zijn voor de hoofdfunctie wonen
- Ze zich individueel kunnen inschakelen in het concept van dit parklandschap

Wat behoud en bescherming betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd:

- naar de bakens en hun omgeving
- de resterende natuurwaarden met hun relaties (natuurgebied het Goor, de verspreidliggende bosjes, enz.)
- de resterende donken met hun droge bossen

Indien ze om een of andere redenen niet kunnen behouden worden, moet gestreefd worden naar compensaties.

Wat herstel betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd naar:

- het herstel van de bestaande natuurverbindende functie van de Molenbeek en Zwarte Beek/Goerbeek of het zoeken naar compensaties indien het niet mogelijk is ze te herstellen of te behouden,
- maatregelen in functie van verkeersleefbaarheid en veiligheid via bestaande historische en nieuwe paden,

Wat ontwikkeling betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd naar:

- Het versterken van het hoofddorp Boortmeerbeek en de woonkernen Hever en Schiplaken. Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt daarbij het zwaartepunt, hier dienen wonen, voorzieningen, diensten, ... maximaal geconcentreerd te worden. Ook de kernen van Hever en Schiplaken

krijgen mogelijkheden. mogelijke ontwikkelingen zullen echter eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke behoeften,

- Het versterken van de landschappelijke groenvoorziening in de tussenliggende open ruimten in de richting van een parklandschap dat op termijn een visueel kader zou moeten kunnen bieden aan de bestaande verspreid liggende en heterogene woningbouw,
- Het sluitend maken van paden (en wegen) in functie van functioneel en recreatief fietsen, wandelen en joggen,
- Het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones,
- De creatie van natuurlijke randen en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen,
- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven en eventueel de ontwikkeling van nieuwe landbouwbedrijven.

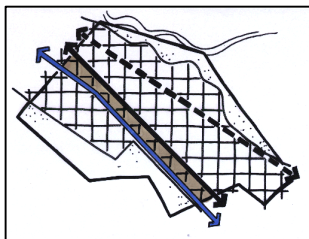
#### Samenvattend:

*Het concept voor het Rastergebied streeft naar een ontwikkeling die meer ruimtelijke kwaliteit biedt dan nu het geval is. Voetpaden lopen dood, natuur en landbouw zijn versnipperd, beken overwelfd, enz. De beeldkwaliteit wordt meestal gekenmerkt door achterkanten. De autonome ontwikkeling van de verschillende sectoren heeft geleid tot een ruimtelijke patstelling.*

*Het concept voor het Rastergebied streeft er naar het gebied beter in te richten zodat de functies landbouw, natuur, bos en passieve recreatie verweven of geïntegreerd kunnen uitgeoefend worden zodat ze elkaar ondersteunen. Het is niet de bedoeling om woongebied of bedrijventerreinen uit de breiden maar wel beter af te werken zodat hoogwaardiger ruimtegebruik en ruimtekwaliteit gecreëerd wordt. Het is de bedoeling dat landbouw, natuur, bos en woonomgeving geïntegreerd ontwikkeld worden om beter aan de toekomstige noden te voldoen.*

## 5.3 STRIP LEUVENSESTEENWEG

### Zie figuur 3: gewenste ontwikkeling deelruimten



De N26 Leuvensesteenweg vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens tussen de autosnelwegen E19 en A2. Ze vormt ook een infrastructuur waarlangs zich heel wat bedrijvigheid, commerciële voorzieningen en woonlinten bevinden.

De N26 wordt gekenmerkt door een kleinhandelslint dat begint op het grondgebied van Kampenhout ter hoogte van het Sas van Kampenhout en doorloopt tot ver in de gemeente Boortmeerbeek.

Inmiddels werd het streefbeeld voor de inrichting van de N26 uitgewerkt. Het beleid voor de bestaande kleinhandelsconcentraties langs de Leuvensesteenweg zal in de toekomst door de provincie worden bepaald.

De diversiteit van de Leuvensesteenweg vraagt een **gedifferentieerde benadering**. Binnen de streefbeeldstudie wordt het tracé tussen de kruisingen met de N267 en de N21 (Kampenhout-Sas) in het streefbeeld reeds opgesplitst in twee deelsegmenten:

- het deeltracé N267-Audenhovenlaan – Pontstraat
- het deeltracé Audenhovenlaan – N21 (Kampenhout - Sas)

De gemeente erkent deze twee grote segmenten en onderscheidt binnen deze twee grotere gehelen, uitgaande van het bestaande ruimtelijke karakter, nog een aantal herkenbare deelsegmenten. **Per deelsegment wordt** – rekening houdend met de streefbeeldstudie en de provinciale visie op het handelsgebeuren - **een gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling voorgesteld**. Het uitgangspunt is de versterking van de identiteit van elk segment en bijgevolg van de ruimtelijke beleving die er ervaren wordt.

Onderstaand worden de verschillende segmenten en de concepten toegelicht:

**Segment 1:** grens Boortmeerbeek-Kampenhout ↔ Schrans

## Kleinhandelsconcentratie en bedrijvigheid

- Optimaliseren van de bestaande kleinhandelsconcentratie (via Provinciaal RUP)
- Streven naar een sterkere architecturale en ruimtelijke samenhang van de baanwinkels
- Voor wonen wordt een uitdoofbeleid gevoerd
- In functie van bedrijvigheid wordt de ontwikkeling van Kampenhout-sas ondersteund door de gemeente

**Segment 2:** Schrans ↔ Beringstraat

## Wonen, kleinhandelsconcentratie en bedrijvigheid

- Noord: enkel woningbouw, geen nieuwe kleinhandels-vestigingen
- Zuid: verderzetting kleinhandelslint segment 1 / aan de achterzijde, tegen het kanaal blijft ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk.

**Segment 3:** Beringstraat ↔ Kallebeekstraat: deel van kern van Boortmeerbeek-centrum  
Woonconcentratie + bedrijvigheid langs kanaal + doortocht Molenbeek

- Versterking van het wonen
- Versterken van de herkenbaarheid van de vallei van de Molenbeek
- Bedrijvigheid in de strip tussen N26 en kanaal

**Segment 4:** Kallebeekstraat ↔ kruispunt Bieststraat - N26

## Open ruimte

- Tegengaan van verdere lintbebouwing

**Segment 5:** kruispunt Bieststraat - N26: poortfunctie voor Hever en Schiplaken

## Woonconcentratie + lokale functies

- Versterking van het wonen
- Herstructureren van het gebied

**Segment 6:** kruispunt Bieststraat - N26 ↔ Zwartebeekdreef

## Openruimte

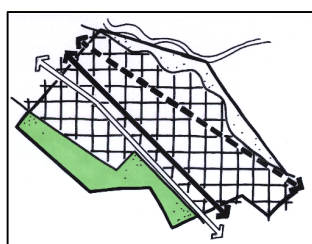
- Vrijwaren van de open ruimteverbinding

**Segment 7:** Zwartebeekdreef ↔ Trianonlaan: deel van de kern van Hever

- Ontwikkeling afgestemd op gewenste verkeersafwikkeling van de weg

Zie ook hoofdstuk 12.7 Strip Leuvensesteenweg

## 5.4 ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED



De zuidelijke deelruimte bestaat voornamelijk uit bossen en akkers. De bossen vormen een gemeentegrensoverschrijdend complex: het Schiplakenbos en het natuurreserveaat het Steentjesbos dat slechts voor een klein gedeelte op Boortmeerbeeks grondgebied gelegen is.

Het landbouwgebied maakt deel uit van een grotere aaneengesloten zone die reikt tot Zemst. Het is een gemengd gebied, met vooral akkerbouw, waarbinnen zich een viertal landbouwzetels bevinden.

De overgang tussen bos- en landbouwgebied is over het algemeen vrij abrupt door het ontbreken van mantelzones. Mantelzones (struwelen met ruigtekruiden en lichtminnende heesters) zijn ecologisch belangrijk in functie van migratie, refugie van soorten en ter bescherming van het microklimaat. Ze bieden tevens een landschappelijke meerwaarde.

Een ander knelpunt is de schraalheid van het landschap in het zuidoosten, ondermeer rond de Sint-Jozefshoeve.

Het beleid in het openruimtegebied zal zich vooral richten op de **ondersteuning van de beroepslandbouw en op een gedifferentieerd KLE- beleid**).

Het gedifferentieerd beleid richt zich ondermeer op het terugschroeven van de sluipende aantasting van de kleine landschapselementen. In het kleinschalig verweven landbouwgebied rond de Keizerikbeek zal een herstel – en conserveringsbeleid gevoerd worden voor de gehele zone; in het landbouwgebied zal een selectief beleid gevoerd worden voor de randen met het kanaal, de randen met de bosgebieden en de valleien van Molenbeek en Bergbeek in functie van de realisatie van de natuurverbindingen.

De openruimte wordt onderverdeeld in een aantal subgebieden, met een verschillend beleid voor:

- de landbouwgebieden met hoge dynamiek: landbouwgebied Langestraat met hoofdfunctie landbouw maar met behoud van basisnatuurkwaliteit,
- de landbouwgebieden in een meer kwetsbare of landschappelijk waardevolle omgeving, met name:
  - het landschap rond de Keizerikbeek
  - de bosranden
  - de omgeving van de Sint-Jozefshoeve
  - de openruimteverbindingen
  - de kleine natuurverbindingen van de Bergbeek en Molenbeek



## 6 GEWENSTE ONTWIKKELING IN BEPAALDE ZONES

---

### 6.1 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN RUIMTELIJK KWETSBARE NATUURGEBIEDEN

---

*Zie figuur 4: kwetsbare natuurgebieden (hogere overheid)*

De ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn vastgelegd door het Vlaams Gewest. Voor alle duidelijkheid: het zijn niet de kwetsbare gebieden die werden afgebakend in het kader van het MAP en die enkel restricties opleggen inzake bemestingsnormen.

Het aanduiden en situeren van de kwetsbaarheid van gebieden vormt een belangrijk afwegingskader

- voor de wijze waarop (zonevreemde) activiteiten ontwikkeld, beoordeeld of geïntegreerd worden,
- voor de plaats en de wijze waarop in de toekomst ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de gemeente.

Kwetsbaarheid creëert dus randvoorwaarden maar sluit niet per definitie activiteiten uit.

De kwetsbare natuurgebieden zijn gedefinieerd in het decreet RO, artikel 145<sup>2</sup>.

In Boortmeerbeek betreft het de volgende natuur-, vallei- en parkgebieden:

- In de Dijlevallei: Zuureusel, Dambeekvallei, gebied ten westen van Ronsdonk,
- Leibeekvallei: delen tussen de spoorlijn en Leibeek,
- In de Molenbeekvallei: de parkgebieden met de relictten van olmen/essenbos,
- Het Goorveld,
- De Bronbosjes ten zuiden van de Rosvenbeek,
- Het Elzen/populierenbosje ten oosten van camping Dageraad,
- Het Schiplakenbos met inbegrip van de Keizerikbeekvallei,
- Het Steentjesbos en de zure eikenbosjes ten noorden ervan,
- De Liesbethbossen (incl. Weissetterbeek)

Ook de – op Europees niveau afgebakende - habitatrictlijngebieden worden mee opgenomen als kwetsbare gebieden.

De gemeente voegt hier zelf geen lokale kwetsbare gebiedjes aan toe.

### 6.2 GEWENSTE ONTWIKKELING IN GEBIEDEN GEVOELIG VOOR OVERSTROMING

---

Een aanzienlijk aantal gebieden in Boortmeerbeek wordt aangeduid als zone gevoelig voor overstroming (door de zgn. watertoets). Naast een aantal zones die gelegen zijn langsheen beken, betreft het hier voornamelijk gebieden die gelegen zijn in de vallei van de Dijle.

De gemeente wenst bij de uitwerking van haar vestingsbeleid maximaal rekening te houden met de watergevoeligheid van deze gebieden.

Mogelijke maatregelen die de gemeente hieromtrent kan nemen zijn: het verbod op de bouw van ondergrondse parkeergarages, de ontwikkeling van woonvormen die rekening houden met de waterproblematiek, de realisatie van wachtbekkens, het schrappen van – delen van - woongebied omwille van het gevaar voor overstroming, ... .

---

<sup>2</sup> Het zijn met name: de groengebieden, de natuurgebieden, de natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, de natuurreservaten, de natuurontwikkelingsgebieden, de bosgebieden, de vallegebieden en brongebieden, zoals aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals in de beschermde duingebieden en voor het duinengebied belangrijke landbouwgebieden aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

## 6.3 GEWENSTE ONTWIKKELING IN WAARDEVOLLE LANDSCHAPPEN

### *Zie figuur 5: landschappelijke structuur*

Boortmeerbeek is rijk aan waardevolle landschappen en landschapselementen.

Voor elk van deze waardevolle landschappen of landschapselementen zal een beleid gevoerd worden dat gericht is op de kwalitatieve instandhouding. Dit betekent dat hun karakter behouden wordt en dat er gewaakt wordt over de landschappelijke en/of architecturale kwaliteit van hun omgeving.

#### **6.3.1 Gewenste ontwikkeling van de open ruimteverbindingen**

De openruimteverbindingen moeten onbebouwd blijven en landschappelijk versterkt. Ze vormen de vensters naar de open ruimte. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan landschappelijke kwaliteit zal gewerkt worden: dit kan ondermeer door bermbeheer, aanplanten van grote bomen of afwerken van randen. Het zijn allemaal gebieden die juridisch niet bebouwbaar zijn. Het kan zijn dat er zich her der nog (zonevreemde) gebouwen bevinden in een openruimteverbinding.

Selectie openruimteverbindingen:

- Een landbouwgebied over de Blokstraat tussen Anjerweg en Bosveld,
- Het landbouwgebied tussen verschillende (zonevreemde) woningen ten oosten van Lievekensbossen over de Aarschotsebaan,
- Het resterend landbouwgebied over de N26 ten oosten van Lobroeken (bosjes)
- De open ruimte over de Heverbaan en het spoor ten westen van Boortmeerbeek die de Dijlevallei verbindt met de landbouwgebieden in het middengebied.
- Het woonparkgebied en Parkgebied langs de Wespelaarsebaan tussen de Dijlevallei en landbouwgebiedje Laar in het Rastergebied
- Molenbeekvallei over de Molenbeekstraat

#### **6.3.2 Gewenste ontwikkeling van markante gebouwen en gebouwenconcentraties**

### *Zie figuur 5: landschappelijke structuur*

Markante gebouwen zijn herkennings- en oriëntatiepunten in het Boortmeerbeekse landschap. Ze zijn ontegensprekelijk verbonden met Boortmeerbeek. Ze komen zowel voor in de open ruimte als in de bebouwde omgeving.

In Boortmeerbeek worden volgende gebouwen geselecteerd als markant gebouw:

- De kerk van Hever en het kerkhof
- De kerk van Boortmeerbeek
- De kerk van Schiplaken
- De oude pastorie van Hever
- Kasteel Ravestein
- Kasteel Trianon
- Kasteel Schiplaken
- Kasteelhoeve Gottendijns
- Watermolen
- Sas
- St.-Jozefshoeve
- Donkhoeve
- Gemetste toren van de mouterij
- Brouwerij
- Kapel OLV Onder de Linden
- Kapel Schiplaken (Venstraat)
- St. Annakapel (Bredepleinstraat)
- Hotel Classics (Leuvensesteenweg 240)
- Hoeve (Zwartebeekdreef 15)
- Woning (Molenheidebaan)

- Hoeve (Beringstraat 67)

Een aantal concentratiezones van markante gebouwen met name:

- De huizen in het meest zuidelijke segment van de Wespelaarsebaan, startend van aan het kruispunt van voornoemde weg met de Provinciesteenweg.
- De huizen langs de Stationsstraat in Hever (ontwikkeling rond het station).
- De huizen in het segment van de Bieststraat dat gesitueerd is tussen de Leuvensesteenweg en de spoorlijn.
- De huizen langs de Rijmenamsebaan, tussen de spoorlijn en de Weerstandstraat.

Voor deze geselecteerde gebouwen wordt volgend beleid gevoerd:

- Initiatieven mogelijk i.f.v. het behoud van het gebouw en het respectvol gebruik van de omgeving
- Mogelijkheden voor heropbouw (na vb. brand) en beperkte aanpassingen (verbouwing) in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden

Voor de geselecteerde concentratiezones patrimonium betekent dit:

- Initiatieven voor de bescherming van bepaalde monumentwaardige gebouwen
- Stimuleren van bebouwings- en verbouwingsvormen die inspelen op de lokale situatie en niet conflicteren met het karakter van de zone
- Ondersteuning door aangepaste inrichting van de omgeving (materiaalgebruik, groenvoorziening)

### **6.3.3 Andere waardevolle elementen**

De Donken met hun droge bossen als markante reliëfelementen

Beleid: behoud en ruimtelijk ondersteuning van deze archeologisch waardevolle landschapselementen.

Een aantal markante dreefstructuren:

- De dreef naar St. Adriaan
- De Gottendijsdreef

Volgend beleid wordt gevoerd:

- Onderhoud, herstel en vervanging van de laanbomen,
- Vermijden van verharding aan de voeten en gebruik van waterdoorlatende verharding, zachte bermen.

Concentratiezones van kleine landschapselementen

Beleid: behoud en ruimtelijk ondersteuning.

### **6.3.4 Archeologisch patrimonium**

Naast de duidelijk in het landschap aanwezige herkennings- en oriëntatiepunten is er ook heel wat onroerend erfgoed dat in de bodem is achtergelaten. Dit ondergronds –archeologisch – erfgoed is veelal onzichtbaar en net daarom kwetsbaar.

Op dit ogenblik wordt, in het kader van de opmaak van een Archeologische Advieskaart Vlaanderen (AAV) waarin archeologische beheerszones zullen afgelijnd worden, wetenschappelijk onderzoek gedaan voor een algemene archeologische inventarisatie (Centrale Archeologische Inventaris of CAI). In afwachting van de uiteindelijke realisatie van de AAV houdt de gemeente bij vb. de beoordeling van nieuwe bouwprojecten, ... zoveel als mogelijk rekening met potentiële archeologische sites. In geval van twijfel pleegt de gemeente hieromtrent overleg met het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE).

# GEWENSTE DEELSTRUCTUURONTWIKKELING

## 7 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

---

### 7.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

Boortmeerbeek wordt door de Provincie geselecteerd als hoofddorp. De 3 kernen Haacht-station, Hever en Schiplaken zijn geselecteerd als woonkernen.

In het buitengebied zijn het de **hoofddorpen** die hoofdzakelijk de woondynamiek dienen op te nemen. Het Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant stelt dat het wonen in het hoofddorp prioritair gestimuleerd dient te worden. Met daarbij 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 ruimtelijk 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 **woonkernen** staan volgens het RSVB in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Het wonen is er prioritair ten opzichte van andere functies.

- 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 en indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern,
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van de woonkern aangesneden worden indien de mogelijkheden in het hoofddorp uitgeput zijn, of indien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voldoende verantwoordt dat de aansnijding van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied prioritair is ten opzichte van het hoofddorp. Deze gebieden kunnen slechts benut worden indien er voldoende oppervlakte aangewend voor realisatie van sociale huur- en koopwoningen en 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 ruimtelijk structuurplan toegelaten worden. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

## 7.2 ALGEMENE DOELSTELLINGEN NEDERZETTINGSSTRUCTUUR GEMEENTE BOORTMEERBEEK

---

### 7.2.1 Bundeling van de ontwikkeling in de kernen

Met betrekking tot de verzorgende activiteiten wordt de ruimtelijke ontwikkeling geconcentreerd in het hoofddorp en de woonkernen.

Binnen deze kernen zal zich het hoofdaandeel van de toekomstige ontwikkelingen situeren. De centrumfunctie wordt versterkt door de behoefte aan bijkomende woningen zoveel mogelijk nabij de kernen op te vangen.

De gemeente streeft naar:

- Gedifferentieerd en dicht wonen ( min. 15 woningen/ha volgens structuurplan Vlaanderen)
- Goed en geconcentreerd voorzieningenniveau
- Kwalitatieve inrichting openbaar domein: straten, pleinen, parken, parkeerplaatsen
- Traag verkeersregime

### **7.2.2 Gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand**

Bij de uitbouw, restauratie en vernieuwing van haar bouwpatrimonium streeft de gemeente naar:

- Diverse woningtypologieën voor diverse woonbehoeften,
- Projectmatige aanpak van nieuwe ontwikkelingen,
- Een inhaalbeweging op het vlak van het sociaal woonbeleid (en het bijzonder huurwoningen) en bejaardenhuisvesting,
- Aandacht voor de bestaande bakens en nieuwe architecturale kwaliteit (nieuwe bakens!),
- Voorkoming van verkrotting en leegstand, aandacht voor sanering en verbetering van het bestaande patrimonium,
- Instandhouding van kwaliteitsvolle woningen en woonomgeving,
- Voorkeur voor nieuwe woningontwikkelingen nabij knooppunten van het openbaar vervoer (stations, belangrijke bushaltes, ..).

### **7.2.3 Verwevingsprincipe**

De gemeente gaat uit van het verwevingsprincipe. Dit wil zeggen dat tot op een bepaald niveau andere functies in het woongebied kunnen voorkomen. Dit geldt zeker voor de vrije beroepen en kleine bedrijven. Met betrekking tot handel wordt een concentrerend beleid nagestreefd.

De grenzen aan het verwevingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dat wil zeggen dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn in de woongebieden. Storing treedt op door geluidshinder, lichthinder, geurhinder en visuele hinder. Nieuwe en andere vormen van wonen zoals appartementen of urban villa's worden alleen in het Rastergebied toegelaten, eveneens op voorwaarde dat ze de omliggende woonfunctie en de aanwezige beeldkwaliteit niet storen of hinderen.

### **7.2.4 Maximale integratie zonevreemd wonen**

De gemeente streeft naar:

- Een duidelijk toetsingskader,
- Duidelijkheid voor alle zonevreemde woningen, uitgezonderd deze waarvoor het Vlaams Gewest bevoegd is.
- Geen strengere beperkingen naar bouwvolume dan deze die voorzien zijn in het decreet; wel restricties mogelijk naar bouwwijze en perceelsinrichting volgens de ligging.

### **7.2.5 Wonen is ook woonomgeving**

De kwaliteit van het wonen wordt grotendeels bepaald door de woonomgeving. Criteria die de woonomgeving bepalen zijn:

- rust en stilte
- veiligheid (spelen op straat, bereikbaarheid van scholen en diensten,...)
- aanwezigheid van zichtbaar en bruikbaar groen
- relatie met de omliggende open ruimte
- aanwezigheid van goede infrastructuur (padenstructuur, speelomgeving, jeugdlokalen en – terreinen,...)
- mogelijkheid tot recreatief medegebruik van de open ruimte

De ontwikkeling van het rastergebied -het woongebied van de gemeente- in de richting van een parklandschap sluit aan op de verwezenlijking van deze doelstelling.

### **7.2.6 Gemeentelijke voorzieningen en diensten**

De gemeentelijke voorzieningen en diensten liggen meestal geconcentreerd nabij het hoofddorp en de woonkernen, binnen het rastergebied. Bij de verdere uitbouw van het gemeentelijk voorzieningen en dienstenniveau wenst de gemeente binnen het rastergebied volgende principes te hanteren:

- De technische administratieve diensten worden geconcentreerd en uitgebouwd in Boortmeerbeek,
- De sociale dienstverlening (OCMW) en rusthuisfaciliteiten bevinden zich in Hever, waar ze historisch gegroeid zijn. Ze worden rond deze locatie verder uitgebouwd en geherstructureerd,
- Elk woonkern heeft zijn ontmoetingshuis (parochiezaal, feestzaal),
- Het voorzieningenniveau van Haacht-station functioneert samen met Haacht,
- Door het rastergebied moeten de diensten goed en veilig bereikbaar zijn met de verschillende modi. De N26 moet veilig kunnen gekruist worden,
- De sportinfrastructuur moet uitgebouwd worden in het rastergebied nabij Hever of Boortmeerbeek. De plaats en dynamiek van de ontwikkeling is afhankelijk van de ontwikkelingen op het vlak van de werking van de verschillende clubs.
- Elke kern heeft tenminste een ontmoetingsruimte voor jongeren.

Zoals uit voorgaande kan worden opgemaakt respecteert de gemeente de (vaak historisch te verklaren) ligging van diensten en voorzieningen in het hoofddorp en de woonkernen en wenst de gemeente deze op hun huidige locatie ook te behouden en verder te ondersteunen.

Bij de inplanting van nieuwe diensten en voorzieningen wordt de voorkeur gegeven aan een locatie in het hoofddorp Boortmeerbeek. Indien na onderzoek echter blijkt dat dit onmogelijk of niet wenselijk is geeft de gemeente de voorkeur aan een inplanting in één van de woonkernen.

Buiten het rastergebied worden geen diensten uitgebouwd met uitzondering van diensten of voorzieningen die zich richten op landbouw, natuur, toerisme en buitenrecreatie (zie verder ook hoofdstuk sport en jeugd).

## **7.3 GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

*Zie figuur 6: gemeentelijke interpretatie nederzettingsstructuur*

Aansluitend op de selectie van het RSVB, geeft Boortmeerbeek de volgende interpretatie van haar nederzettingsstructuur:

### **Hoofddorp**

#### **Boortmeerbeek centrum**

*Zie figuur 7: gewenste ruimtelijke structuur kern Boortmeerbeek*

Voor het hoofddorp wordt een stimulerend beleid gevoerd dat gericht is op het verder verdichten van de kern en het ondersteunen en bundelen van de verzorgende, administratieve, culturele en sportvoorzieningen voor de hele gemeente.

Het hoofddorp is op de eerste plaats woongebied. Naar de verdeling van de nieuwe wooneenheden zal er actief gestreefd worden om het hoofddorp verder te versterken en in relatie tot de andere kernen over te verdelen zodat handel en dorpsleven verder beleidsmatig ondersteuning vinden. Ook zal in en rond de kern van Boortmeerbeek tegen een hogere dichtheid dienen gebouwd te worden met bouwprojecten die zich integreren in het dichtere weefsel rond de kern.

De site rond de mouterij vormt een strategische plek voor de ontwikkeling van de kern van Boortmeerbeek in de nabije toekomst.

Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de randen van de bebouwde gebieden. Zeker daar waar de bebouwing van het hoofddorp Boortmeerbeek raakt aan de vallei van de Dijle wordt gezorgd voor een aangename overgangszone door de ontwikkeling van een natuurlijke randstructuur (zie verder: 7.3 gebiedsgerichte invulling, de groene randen van de nederzetting).

## **Woonkernen**

Voor de woonkernen wordt een beleid gevoerd dat de nadruk legt op het verblijven en de verblijfskwaliteit, met een verzorgingsniveau dat evenredig is met dat van de woonkern. Andere functies kunnen zich ontwikkelen, zolang ze het woonklimaat niet aantasten (verwevingsprincipe). Het handelsapparaat en bedrijvenklimaat kan zich op lokaal niveau ontwikkelen, bestendigen en bundelen, gekoppeld aan een traag verkeersregime.

Historisch gegroeide bedrijvigheid of handel kan geïntegreerd worden zolang het niet nadelig is voor het verblijfsklimaat.

### **Haacht-station (bedrijvige subwoonkern)**

#### ***Zie figuur 8: gewenste ruimtelijke structuur kern Haacht-Station***

Haacht-station is een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningenkern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht.

Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht.

De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas. De woonkern moet via een goede ruimtelijke organisatie en inrichting beschermd worden van mogelijk negatieve effecten (geluid en visuele hinder).

### **Woonkern Hever (socio-culturele woonkern)**

#### ***Zie figuur 9: gewenste ruimtelijke structuur kern Hever***

Hever wordt verder versterkt en verdicht als woongebied en socio-culturele kern. Bedoeling is om in het geografische hart van de deelgemeente een kernversterkende pool te ontwikkelen, die de woonomgeving bindt en herkenbaar maakt.

De (historisch gegroeide) bejaardenhuisvesting die in deze woonkern aanwezig is zal in dit gebied verder ingevuld worden. Zo wordt centraal in het woongebied de ontwikkeling van bejaardenhuisvesting gepland, ter vervanging van de voorzieningen in het kasteel Ravestein. Er zal ook een sterke vermenging nagestreefd worden met woonkavels met diverse woontypologieën en met non-profitvoorzieningen.

Het kasteel Ravestein is gesitueerd aan de noordelijke rand van de woonkern van Hever, aan de oever van de Oude Dijle. Het kasteel wordt omgeven door haar park met visvijver. In de toekomst dient gezocht te worden naar een nieuwe invulling van het kasteeldomein (de bejaardenhuisvesting in het kasteel verdwijnt immers). De gemeente geeft bij de herbestemming van het kasteel de voorkeur aan een invulling met een openbare functie. Belangrijk is dat bij de nieuwe invulling de beeldwaarde van het kasteel maximaal behouden blijft.

Net als in het hoofddorp Boortmeerbeek wordt in de woonkern Hever bijzondere aandacht besteed aan de overgangszone tussen de bebouwing en de vallei van de Dijle. (zie verder: 7.3 gebiedsgerichte invulling, de groene randen van de nederzetting).

### **Woonkern Schiplaken (residentiële woonkern)**

#### ***Zie figuur 10: gewenste ruimtelijke structuur kern Schiplaken***

Schiplaken is een groene woonkern met veel residentiële wonen op grote kavels. Dit specifiek karakter moet gehandhaafd blijven. Schiplaken heeft een herkenbaar hart rond de kerk en langs de Bieststraat waar de woonkerngerichte handel geconcentreerd wordt. Dit hart rond de kern kan verder versterkt worden met aandacht voor pleinvorming en vestigingsplaatsen voor lokale kleinhandel. Andere ontwikkelingen buiten het hart van de woonkern worden niet gestimuleerd.

Aandachtspunt vormt de voormalige – verlaten - camping Eekhoornhof. De gemeente herbestemt dit recreatiegebied i.f.v. de realisatie van een sociaal woonproject. Ter compensatie van de omvorming van recreatiegebied naar woongebied wordt een overstromingsgevoelig deel van een woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Gottendijsdreef herbestemd naar natuurgebied.

## **De woonparken**

### **Lievekensbossen en Zevenbunder**

De woonparken worden beschouwd als een geïsoleerde ontwikkeling met wonen als enige functie en het behoud en de versterking van de woonkwaliteit als voornaamste doelstelling. In functie van het behoud en de versterking van het woonparkkarakter, wordt een lage dichtheid van het wonen aangehouden (dus geen 15 wo/ha) en zal er gewerkt worden aan de verweving met groene ruimten en kleine natuurelementen. Dit gebeurt ondermeer door de herstructurering van het openbaar domein en de groenvoorzieningen.

Een bijzonder accent is de ontwikkeling van de langzaam verkeersrelaties, zowel in functie van de verbindingen met de woonkernen, als in functie van korte en veilige fiets – en voetgangersverbindingen binnen het woonpark zelf.

De woonparken zijn voor hun basisvoorzieningen gericht op de woonkern Schiplaken. De gemeente wenst geen basisvoorzieningen of nieuwe vormen van bedrijvigheid toe te laten binnen de woonparken. Enkel vrije beroepen zijn er toegelaten (geen kantoren) onder de voorwaarde dat ze het volume dat ze nodig hebben om hun activiteit uit te oefenen het volume van een normale woning niet overschrijdt.

### **Woonclusters**

Woonclusters zijn geïsoleerde wijkjes of woonentiteiten waarbinnen een eigen woonsfeer kan gecreëerd worden. Er wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen. Indien de cluster gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

De straatinrichting ondersteunt het beeld van (kleine) woonentiteit met nadruk op herkenning, langzamer verkeer en poorteffecten die de korrel afbakenen.

De volgende woonclusters worden onderscheiden:

In het rastergebied:

**wooncluster Laar**

**wooncluster Lobroeken**

**wooncluster Schrans**

**wooncluster Bergstraat**

**wooncluster Weerstandstraat**

**wooncluster Lange Bruul**

Buiten het rastergebied:

**wooncluster Langedonckstraat**

### **De Linten**

Voor de linten wordt eveneens een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen en het verblijven. De linten kunnen zich niet meer buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen (gewestplannen en BPA) uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen. Indien het woonlint gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

De straten worden – in overeenstemming met hun verkeersfunctie - ingericht, dwz meestal als woonstraten met nadruk op traag en langzaam verkeer en rust en veiligheid voor zover ze niet gelegen zijn langs lokale ontsluitingswegen.

### **Verspreide woningen**

De verspreidliggende woningen in de gemeente zijn vaak zonevreemd. De gemeente voert voor deze woningen een duidelijk beleid door ze te integreren in haar ruimtelijke structuur. De percelen krijgen een functie als klein landschapselement. Voor de woningen die gelegen zijn in de kwetsbare gebieden van het Vlaams gewest, zal de gemeente overleggen met het Vlaams Gewest. Indien de woning gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.



## 7.4 WOONBELEID

---

### 7.4.1 Visie met betrekking tot wonen

Binnen het woonbeleid wordt uitgegaan van de erkenning van het aparte karakter van het hoofddorp Boortmeerbeek en de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station. Ze hebben een eigen ontstaansgeschiedenis en zijn verschillend uitgebouwd op het vlak van voorzieningen, zowel commercieel als sociaal-cultureel.

Accenten in het woonbeleid zijn ondermeer:

- Het woonbeleid is niet los te koppelen van het ruimtelijk beleid.
- De herkenbaarheid en de versterking van de kernen moet nagestreefd worden.
- Het woonbeleid moet kerngericht zijn.
- Een kerngericht woonbeleid gaat samen met de aanpak van de woonomgeving.
- Projecten moeten een gedifferentieerd karakter vertonen.
- Projecten kunnen gemaakt worden voor bijzondere doelgroepen als zinvolle nabestemming voor een te saneren gebied.

### Woonbehoefte kwalitatief

De woonbehoefte moet niet alleen vanuit de particuliere bouwmarkt en het opvullen van vrije kavels bekeken worden. Wonen is immers een elementaire behoefte die voor elk huishouden op een financieel haalbare manier ingevuld moet kunnen worden. Het is daarom van groot belang de globale woonbehoefte te differentiëren naar verschillende deelbehoeftes die te maken hebben met kwalitatieve aspecten van het wonen.

In Boortmeerbeek is er een tekort aan sociale woningen vooral aan sociale huurwoningen (zie informatief gedeelte).

Recent werd in Hever het nieuwe woon- en zorgcentrum 'De Ravestein'<sup>3</sup>, met 60 rusthuisbedden en 30 kamers ingericht als serviceflats, in gebruik genomen.

In een volgende fase kunnen, wanneer vb. aan de overzijde van de Bovylaan serviceflats worden opgericht, voornoemde kamers omgevormd worden tot rusthuisbedden.

### Woningbehoeften: vraag en aanbod

#### **Vraag**

De woonbehoefte werd berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose. Er werd hierbij dus geen rekening gehouden met migratie. De peiljaren zijn 2007, 2012, 2017 en 2022. Voor de periode 2007-2022 is er in de gemeente Boortmeerbeek een woonbehoefte berekend van 230 wooneenheden.

#### **Aanbod**

Aanbod aan vrije kavels aan uitgeruste weg:

Dit zijn de kavels die gelegen zijn langs uitgeruste weg en in feite rechtstreeks kunnen bebouwd worden zonder verkaveling of woningbouwproject:

- Voor de periode 2007-2017 is er een theoretisch realiseerbaar aanbod van 141 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel. Dit aanbod is kleiner dan de berekende behoefte van 160 wooneenheden voor dezelfde periode.

Aanbod in niet uitgeruste inbreidingsgebieden:

Dit betreft woongebieden die zich situeren in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonpark maar die nog niet ontwikkeld zijn:

---

<sup>3</sup> Het voormalige rusthuis, kasteel Ravestein, werd verlaten en staat momenteel leeg.

- in ingesloten gebieden is er nog een oppervlakte van 19 ha of aan 15 wo/ha een equivalent van 286 bouwmogelijkheden.

#### Strategisch project Mouterij:

De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg en werd recent herbestemd<sup>4</sup>. De gemeente wenst deze site als industrieel erfgoed te behouden en zal er een nieuwe functie aan geven. Het is de bedoeling om op deze plaats ruimte te creëren voor een nieuw gemengd centrumondersteunend woningbouwproject (met o.a. appartementen, serviceflats en grondgebonden woningen) met daarnaast ook ruimte voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte. Het gebied ligt zeer gunstig nabij het station van Boortmeerbeek. Er wordt een aanname gedaan van +/-180 bijkomende wooneenheden binnen dit project.

#### **Confrontatie tussen Vraag en Aanbod**

De confrontatie tussen vraag en aanbod leert dat:

- Er enerzijds een licht tekort is aan rechtstreeks bebouwbaar kavels (de vrij kavels),
- Dat er anderzijds in de wooninbreidingsgebieden nog voldoende capaciteit aanwezig is om de resterende behoefte in te vullen,
- Deze capaciteit zich vooral bevindt buiten het hoofddorp van Boortmeerbeek.

#### **7.4.2 Woongebiedbeleid**

##### Uitgangspunten

De bijsturing van het beleid moet niet enkel gericht zijn naar de invulling van de kwantitatieve woonbehoefte maar moet ook een differentiatie in het aanbod garanderen. Dit betekent dat zowel sociale huur- als koopwoningen gerealiseerd kunnen worden naast kavels voor private bouwers, woningen voor alleenstaanden, kleine woningen voor jonge koppels en/of voorzieningen voor bejaarden. De bijsturing heeft tevens tot doel prijsregulerend te werken zodat ook minder goedgee inwoners van de gemeente de kans krijgen om een woning te bouwen, te kopen of te huren.

Een jaarlijkse evaluatie van de woonbehoefte is aangewezen. Op die manier kan tijdig ingegrepen worden. Het woonbeleid kan zo steeds inspelen op de te verwachten problemen op de lange termijn.

De gemeente gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Het op de markt komen van **vrijliggende kavels** langs uitgeruste wegen is voornamelijk een spel van de particuliere markt. Het opvolgen van het gebeuren op de vrije markt moet namelijk toelaten een jaarlijkse evaluatie te maken van de woonbehoefte. Ten behoeve daarvan zal de gemeente de nodige maatregelen treffen voor het opmaken en bijhouden van een inventaris van onbebouwde percelen. Dit is erg belangrijk om na te kunnen gaan of inderdaad 30% van de vrijliggende kavels vrijkomt over een periode van tien jaar.
- **In alle binnengebieden van de woongebieden** zijn theoretisch ontwikkelingen mogelijk. De gemeente wil hierin zelf geen actieve rol spelen door bijvoorbeeld over te gaan tot de aankoop van gronden of een coördinerende rol op zich te nemen. Dit voornamelijk omdat deze binnengebieden van woongebieden niet gelegen zijn in het hoofddorp Boortmeerbeek. Dit belet niet dat, afhankelijk van de lokale situatie, (perceelsconfiguratie, ontsluitingsmogelijkheid,...) en de wil van de eigenaars binnengebieden kunnen ontwikkeld worden. De gemeente zal toezien dat de realisatie van nieuwe woningen in de woonkernen de realisatie van nieuwe woningen in het hoofddorp niet overschrijdt.
- De **bestaande woninguitbreidingsgebieden** (met uitzondering van het gebied dat de gemeente ontwikkelt i.f.v. sociale woningbouw) blijven in reserve.
- De gemeente wenst **inspanningen** te doen op **het vlak van sociale woningbouw**. De nood aan sociale woningen in de gemeente bestaat enerzijds uit een inhaalbehoefte (210 woningen) en anderzijds uit een percentage op de toekomstige woningbehoefte berekend vanuit een gesloten prognose (13 woningen). Ze voorziet daarom binnen de planperiode (2007-2012) diverse projecten, dit zowel in het hoofddorp als in de woonkernen:
  - In het hoofddorp Boortmeerbeek: een aantal sociale woningen worden voorzien binnen het mouterij-project.

<sup>4</sup> Bijzonder plan van aanleg 'Mouterijsite', goedgekeurd op 16 mei 2008. Bij goedkeuring werd een zone binnen het plan uitgesloten.

- In de woonkern Hever: een kernversterkend sociaal woningbouwproject ter hoogte van de Slagveldweg.
- In de woonkern Schiplaken: hier zal niet alleen door omvorming van de voormalige camping Eekhoornhof een sociaal woonproject gerealiseerd worden. Ook zal een deel van het woonuitbreidingsgebied aangesneden worden i.f.v. sociale huisvesting.

Op deze manier kan de gemeente een antwoord bieden op de vraag naar sociale woningen. Ook in de volgende planperiodes (2012-2017) zal de gemeente initiatieven nemen i.f.v. sociale huisvesting vooral in gemengde projecten.

Bij de realisatie van sociale woningbouwprojecten zal gestreefd worden naar minimum 5 % sociale huurwoningen, 5% sociale koopwoningen en sociale kavels. De spreiding over diverse inbreidingsprojecten, zowel in het hoofddorp als in de woonkernen, geeft een betere sociale mix.

- De gemeente stuurt het tekort aan rusthuisbedden en **bejaardenvoorzieningen bij te Hever**, rond het nieuwe rusthuis.

### **Uitzonderingen: beperkte bebouwing van niet realiseerbare restpercelen**

In de gemeente zijn er twee situaties van onlogische percelen die niet kunnen bebouwd worden. Volgende beleid wordt gevoerd:

1. Op sommige plaatsen (een 10-tal) in de gemeente zijn er op een aantal onlogische plaatsen nog onbebouwde percelen<sup>5</sup>. Het betreft gebieden die geen bestemming hebben als woongebied en die door de stopzetting van de opvulregel niet konden gerealiseerd worden. Deze percelen zorgen voor een verwaarloosd straatbeeld (blinde gevels, braakliggende percelen, sluikeafval,...). De gemeente wenst d.m.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan deze zgn. restpercelen in kaart te brengen en nader te onderzoeken of het wenselijk is dat sommige onder hen alsnog bebouwd kunnen worden. Het spreekt voor zich dat niet elk 'niet-realiseerbaar restperceel' per definitie in aanmerking komt voor een woonontwikkeling.

Binnen het RUP dat de gemeente opmaakt zal 'geval per geval' een afweging dienen te gebeuren ten opzicht van o.a.:

- de open ruimte: een invulling van restpercelen ten koste van de structuurbepalende elementen van de open ruimte (open ruimte verbindingen, restnatuur+natuureilandjes, concentratiezones van kleine landschapselementen, ...) kan niet.
- de nederzettingsstructuur: Is het wenselijk het restperceel te laten bebouwen in functie van de afbouw van straatbeeld? Hoe is het perceel gelegen t.o.v. de kernen en kan een invulling als kernversterkend worden beschouwd?, ....
- de planningscontext: per geval dient onderzocht te worden of er geen onoverkomelijke interferentie is met andere regelgeving.
- ...

Belangrijk:

Het betreft in principe telkens één perceel voor één normale woning die kadert in het straatbeeld (open, halfopen of gesloten bebouwing); bij uitzondering kunnen twee percelen in aanmerking komen. De invulling van de restpercelen mag in geen geval de verderzetting van de lintbebouwing inhouden!

De percelen die omgevormd zullen worden zullen bovendien meegenomen worden binnen de ruimtebalans.

### 2. De Rubenslaan

Over een 6-tal percelen aan de Rubenslaan bestaat onduidelijkheid over de bouw mogelijkheden. Het betreft hier percelen waarvoor een verkavelingsakkoord van voor de wet op de stedenbouw geldt. Er wordt verder onderzocht in welke mate deze percelen nog kunnen bebouwd worden. Indien blijkt dat bebouwing niet mogelijk is, neemt de gemeente deze percelen op in haar RUP zonevreemd wonen en zullen voorschriften opgenomen worden zoals de omliggende woningen (woonpark).

Het betreft percelen die momenteel volgens het gewestplan gelegen zijn in natuurgebied. In totaal gaat het over een zone van +/-1,5 ha met een 6-tal woningen en een 3-tal nog onbebouwde percelen die gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg, grenzend aan woongebied. De gemeente wenst deze

<sup>5</sup> Het betreft een beperkt aantal. De gemeente voerde een eerste inventarisatie uit in het kader van de voorbereidingen tot een RUP voor zonevreemd wonen. Ze gaat er - op basis van deze inventaris - van uit dat in de gemeente ongeveer een 10-tal percelen in dergelijke situatie verkeren.

percelen om te vormen naar woonpark (en niet naar woongebied) omdat zo het parkkarakter van het gebied gevrijwaard blijft.

### **Woonprogrammatie per deelkern**

De woongebieden kunnen in feite altijd ontwikkeld worden maar dikwijls laat de eigendomsstructuur, de ligging of de ruimtelijke structuur het niet toe. De gemeentelijke woonprogrammatie komt tot stand door een hypothese van de woongebieden die het snelst zullen en kunnen ontwikkeld worden in woongebied maar ook door de stimulans die de gemeente wenst te geven voor een aantal gebieden als woongebied, ook al hebben ze nu die bestemming niet. Het betreft situaties waarin woningbouw een zinvolle oplossing is om de sanering van bepaalde gebieden mogelijk te maken (vb. de terreinen van de mouterij te Boortmeerbeek, de ex-camping Eekhoornhof in Schiplaken en de camping Dageraad te Schiplaken).

**Per deelkern worden volgende ontwikkelingen vooropgesteld:**

***Zie figuur + tabel 11: overzicht woonbeleid***

### **HOOFDDORP BOORTMEERBEEK**

#### Wooninbreidingsgebieden:

- BO-W5: hiervoor is een verkavelingsvergunning afgeleverd (9 percelen).
- BO-W1: is in gebruik door de gemeentelijke basisschool, het is niet ontwikkelbaar i.f.v. wonen.
- BO-W4:(Wespelaarsebaan, Hollestraat, Kwijveldstraat) een ontwikkeling van dit gebied, door privé-initiatief, is mogelijk.
- WE<sup>6</sup>: Dit binnen het gewestplan als zone voor industrie bestemd gebied (oppervlakte: +/- 2ha) is gesitueerd in het hoofddorp Boortmeerbeek. Het wordt ten noorden begrensd door de spoorlijn en wordt aan de overige zijdes omgeven door woongebied. De gemeente is van oordeel dat nieuwe bedrijvigheid (na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteit) op deze locatie niet meer gewenst is: het industriegebied is gelegen te midden van een woonomgeving, de zone is te klein om in een voldoende krachtige buffering te voorzien, de ontsluiting van het gebied voor vrachtverkeer is niet optimaal (alle verkeer moet door woongebied), ... . Het laten uitdoven van bedrijvigheid op deze locatie wordt dus gestuurd door ruimtelijke overwegingen en vanuit de draagkracht van de omgeving. Het is zeker niet de bedoeling om op korte termijn dit gebied te gaan ontwikkelen i.f.v. wonen (en dus te zorgen voor een verhoging van het aanbod). Van zodra de huidige bedrijfsactiviteit op deze locatie wordt stopgezet herbestemt de gemeente deze centraal binnen het hoofddorp gelegen zone voor industrie naar woonuitbreidingsgebied. Door deze herbestemming naar woonuitbreidingsgebied wordt een ontwikkeling voor wonen op termijn mogelijk, indien de behoefte voor het aansnijden van deze zone kan worden aangetoond.

#### Woonuitbreidingsgebieden:

- BO-WU1 (Heikestraat, Kerkweg), BO-WU2 (Beringstraat, Wespelaarsebaan, Marsweg, ...): blijft in reserve, eventueel in latere planperiodes gefaseerd te ontwikkelen.

#### Strategisch project Mouterij:

De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg en werd recent herbestemd<sup>7</sup>. De gemeente wenst deze site als industrieel erfgoed te behouden en zal er een nieuwe functie aan geven. Het is de bedoeling om op deze plaats ruimte te creëren voor een nieuw gemengd centrumondersteunend woningbouwproject met daarnaast ook ruimte voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte.. Het gebied ligt zeer gunstig nabij het station van Boortmeerbeek.

Een deel van het BPA voor de Mouterijsite werd uitgesloten van goedkeuring. Op termijn is een herbestemming van het totale industriegebied echter noodzakelijk. De gemeente zal dan ook voor die delen van het industriegebied die nog niet konden herbestemd en ingevuld worden (in een 1<sup>ste</sup> fase) een initiatief nemen tot herbestemming. Op deze manier wordt de mouterij-site gefaseerd ontwikkeld.

Bij de uitwerking van het plan voor deze site moet uitgegaan worden van de kwaliteiten van de plek: hetzij door benutten van mogelijkheden van de bestaande gebouwen (bvb. lofts), hetzij door architecturale referenties naar de historische site, .... De gemeente zal dit beleid sturen via de nodige planningsinstrumenten.

<sup>6</sup> Beter gekend als de voormalige Lips-site, momenteel ingenomen door verhuisbedrijf Pierre Baeck.

<sup>7</sup> Bijzonder plan van aanleg 'Mouterijsite', goedgekeurd op 16 mei 2008. Bij goedkeuring werd een zone binnen het plan uitgesloten.

## WOONKERN HEVER

### Wooninbreidingsgebieden

- HE-W3: Voorlopig niet realiseerbaar woongebied door gebruik (+/- 1,5ha) als recreatiegebied in functie van sportterreinen. Het betreft hier gronden van het OCMW. De gemeente wenst de bestemming als woongebied te behouden als potentieel sociaal woongebied op langere termijn.
- HE-W8: Dit inbreidingsgebied is niet ontwikkelbaar i.f.v. wonen. Het wordt grotendeels ingenomen door het historisch gegroeide bedrijf (Finaspan).
- RO: Herbestemming van het industriegebied langsheen de Rosvenweg naar woongebied. De huidige gewestplanbestemming (industriegebied) is achterhaald. In het gebied (+/- 1,8ha) bevinden zich al een 5-tal (zonevreemde) woningen, slechts 0,5 ha is nog onbebouwd. De nog resterende ruimte is te klein en ongeschikt om als bedrijventerrein te ontwikkelen. De aanwezigheid van deze bedrijventerzone, die grotendeels omgeven wordt door woongebied, is historisch te verklaren: in de periode dat het gewestplan werd opgesteld werd er een vergunning afgeleverd voor de bouw van een fabrieksgebouw op deze locatie. Dit gebouw werd echter nooit gerealiseerd. De ontwikkeling van bedrijvigheid op deze locatie is niet meer wenselijk.
- HE-W1, HE-W2, HE-W4, HE-W5, HE-W6 en HE-W7: al deze overige wooninbreidingsgebieden kunnen gerealiseerd worden naargelang de initiatieven van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoeften niet overstijgt
- Strategisch project: realisatie van een 20-tal serviceflats aansluitend op het nieuwe rusthuis.<sup>8</sup>

### Woonuitbreidingsgebieden

- HE-WU1: aansnijding van het woonuitbreidingsgebied (haast volledig in eigendom van de sociale huisvestingmaatschappij Providentia) voor de realisatie van een sociaal woningbouwproject. Voor de gedeeltelijke ontwikkeling van het gebied werd door de provincie Vlaams-Brabant een principiële akkoord afgeleverd voor de bouw van 25 sociale huurwoningen. Dit aantal is echter niet voldoende om de wegeniswerken voor de ontsluiting van dit gebied te subsidiëren (hiervoor moeten er minstens 1/3 koopwoningen worden aangeboden). Om te voldoen aan de voorwaarde om de wegeniswerken 100% te laten subsidiëren wordt daarom het gebied verder geleidelijk ontwikkeld, dit met minstens 13 koopwoningen en bij voorkeur bijkomende huurwoningen. Voor de verdere ontwikkeling wordt de stedenbouwkundige studie die Providentia op vraag van het Vlaams Gewest voor het volledige woonuitbreidingsgebied opmaakte als leidraad gehanteerd.

## WOONKERN SCHIPLAKEN

### Wooninbreidingsgebieden

- SC-W1a, SC-W2, SC-W3, SC-W4, SC-WP2, SC-WP3, SC-LW1: De inbreidingsgebieden in woongebieden, woonpark en landelijke woongebieden kunnen in principe ontwikkeld worden naargelang initiatief van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoefte niet overstijgt.

### Woonuitbreidingsgebieden

- Eekhoornhof: Om het aanbod aan sociale huur- en koopwoningen te verhogen wordt de voormalige camping Eekhoornhof omgevormd naar een sociaal woonproject. De camping wordt nu volledig ingesloten door woongebied van de kern Schiplaken, het heeft een goede ontsluiting en interfereert niet met de open ruimtestructuren op Vlaams niveau. De omvorming naar een sociaal woonproject past ook in de visie van de gemeente om het tekort aan sociale woningen en vooral de sociale huurwoningen bij te sturen op korte en middellange termijn.
- SC-WU1:  
(deel 1) Realisatie van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Gottendijsdreef voor een gemengd sociaal woningbouwproject, delen van dit gebied zijn momenteel in eigendom van een sociale huisvestingsmaatschappij.  
Bij de uitwerking van het ontwikkelingsplan voor dit gebied zal bijzondere aandacht besteed worden aan: het vrijwaren van de Gottendijsdreef als beeldbepalende structuur, het respect voor de bestaande woondichtheden te Schiplaken, de ontsluiting, ... .  
(deel 2) Een deel van het woonuitbreidingsgebied, ten zuiden van de Gottendijsdreef, wordt herbestemd naar natuurgebied. De herbestemming van deze ruimte, die bovendien

<sup>8</sup> Uitvoering op basis van stedenbouwkundig attest

overstromingsgevoelig is, gebeurt ter compensatie van de omzetting van het recreatiegebied Eekhoornhof naar woongebied. Bij de herbestemming van een deel van dit woonuitbreidingsgebied wordt rekening gehouden met de aanwezigheid van de school en de eventuele toekomstige ruimtebehoefte ervan (de herbestemming mag in geen geval het voortbestaan van de basisschool op deze plek hypothekeren).

## HAACHT STATION

### Wooninbreidingsgebieden

- HA-W1, HA-W2: De inbreidingsgebieden in woongebieden kunnen in principe ontwikkeld worden naargelang het initiatief van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoefte niet overstijgt.

## 7.5 AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE WONINGEN

*Zie tabel 12: selectiecriteria en ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen in de gemeente Boortmeerbeek*

*Zie figuur 13: kader ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen*

Er wordt een beleid gevoerd naar ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen. Het beleid wordt geïllustreerd volgens het ruimtelijk afwegingskader in de kaartenbundel (tabel 12).

De gemeente voert volgend beleid:

- Indien de woning gelegen is in een **kwetsbaar gebied** wordt het beleid in principe bepaald door de hogere overheid. De gemeente vraagt aan de hogere overheid echter om deze zonevreemde woningen mee te mogen nemen binnen een (perimeter-)RUP. De opzet hierbij is om voor de desbetreffende woningen rechtszekerheid te bieden en dit in afwachting van een planinitiatief van de hogere overheid. De verordenende bepalingen zijn derhalve van kracht totdat voor het desbetreffende gebied een RUP wordt opgemaakt dat bepaalde of alle stedenbouwkundige voorschriften van het RUP opheft.
- Indien de woning, wooncluster, woonlint gelegen is in een **waardevol landschap** (open ruimteverbinding, concentratiezone van KLE, donk, dreef) krijgt de woning ontwikkelingsperspectieven zoals het decreet voorschijft. Deze woningen dienen bijzonder goed landschappelijk geïntegreerd te worden. Per soort landschap worden binnen het RUP dan ook specifieke voorschriften hieromtrent opgenomen.
- Indien de woning, wooncluster, woonlint gelegen is in de **deelruimte 'Dijlevallei', 'Zuidelijk open ruimtegebied'** of **'Rastergebied'** worden de ontwikkelingsperspectieven aangehouden zoals voorzien in het decreet.
- Voor de woningen gelegen in de **deelruimte 'strip Leuvensesteenweg'** wordt een afzonderlijke perimeter of contour voorzien. De reden hiervoor is dat in een aantal segmenten woningen gelegen zijn binnen bedrijvigheid en handelsactiviteiten. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen worden getoetst aan de visie op de steenweg (ontwikkeling per segment). Ook is een integratie in het paklandschap noodzakelijk.
- Voor **markante gebouwen**, of gebouwen gelegen in een geselecteerde concentratie van markante gebouwen, wordt –voor zover noodzakelijk en gewenst- per gebouw een gebiedsdekkend RUP opgesteld i.f.v. het behoud van het gebouw. Het behoud van het bestaande bouwvolume staat voorop. Delen die niet authentiek zijn en geen waarde hebben moeten soms verdwijnen of kunnen vervangen worden door nieuwbouw die kwalitatief beter aansluit bij het waardevolle gebouw of de waardevolle site. Uitbreidingen worden in principe niet toegestaan. Beperkte uitbreidingen, nodig voor de leefbaarheid van het gebouw en indien ze architecturaal verantwoord zijn, zijn toegelaten.<sup>9</sup> Ook een heropbouw (na vb. een brand) moet, zij het mits voldaan wordt aan de nodige randvoorwaarden en beperkingen, tot de mogelijkheden behoren. Aangezien de gemeente Boortmeerbeek gelegen is in het buitengebied, komen als mogelijke hoofd- of nevenfuncties enkel laagdynamische functies in aanmerking.

<sup>9</sup> Artikel 195bis van het decreet laat toe: 1° het verbouwen, het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten.' Dus dan moet dit voor de geselecteerde markante gebouwen en sites ook mogelijk zijn.

De mogelijke functie in een zonevreemd baken is afhankelijk van de ligging in een bepaalde deelruimte en deelstructuur. Wat de ligging betreft is vooral het deelruimtebeleid bepalend. Wat de aard van activiteit betreft is bepalend wat voor dynamiek ze genereert. Mogelijke functiewijzigingen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebouw en haar buitenruimte worden bepaald in het op te stellen RUP.

Er zullen dus voor de integratie en reglementering van de zonevreemde woningen en de markante gebouwen één of meerdere perimeter<sup>10</sup> en/of gebiedsdekkende<sup>11</sup> gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt worden.

In deze RUP('s) zal ook een regelgeving uitgewerkt worden voor de integratie -en bouw van- bijgebouwen bij zonevreemde woningen. Dit kan immers per locatie verschillend zijn. Zo lijkt het bijvoorbeeld logisch dat de regelgeving voor bijgebouwen van zonevreemde woningen die aansluiten bij woongebied soepeler is dan indien de woning gelegen is in kwetsbaar gebied.

---

<sup>10</sup> Onder een perimeter-RUP wordt een contourenkaart verstaan. De contouren stemmen grotendeels overeen met de onderverdeling van de gemeente in deelruimten. De contouren omvatten de totaliteit van de gemeente met uitzondering van de gebieden met bestaande bebouwing of infrastructuur en de gebieden die opgenomen zijn binnen een gebiedsdekkend RUP. Voor de woningen die gelegen zijn binnen een perimeter of contour wordt de huidige gewestplanbestemming behouden, maar wordt er aan elke woning de nodige (juridisch afdwingbare) rechtszekerheid geboden door middel van specifieke stedenbouwkundige voorschriften die verbonden zijn aan die welbepaalde perimeter of contour.

<sup>11</sup> Bij een gebiedsdekkend RUP bestaat het grafisch plan uit zones met daaraan gekoppeld specifieke stedenbouwkundige voorschriften. De huidige gewestplanbestemming (met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften) wordt bijgevolg opgeheven.

## 8 NATUURLIJKE STRUCTUUR

---

### 8.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

Gebaseerd op het decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu, zal de ontwikkeling van de natuurlijke structuur plaatsvinden middels de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en een Integraal Verwevings- en ondersteuningsnetwerk (IVON). De natuurlijke structuur wordt ontwikkeld als een netwerk bestaande uit natuurkernen/ natuurontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en natuurverbindingen. Zowel het Vlaams, provinciaal als het gemeentelijk beleid vullen schakels in van dit netwerk.

De afbakening van het VEN is een gewestelijke bevoegdheid: grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) zullen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden afgebakend, evenals de verwevingsgebieden. De natuurverbindingen worden door de provincie afgebakend via provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de eerste fase van het VEN werden voor Boortmeerbeek de volgende gebieden in de Dijlevallei aangeduid:

- Zuureusel /Pikhakendonk
- Dambeekvallei
- de Donk
- Vermoedelijke verwevingsgebieden zijn gelegen in de rest van de Dijlevallei en in het zuidelijk bosgebied.

Bij de uitwerking van de natuurlijke structuur op provinciaal niveau (zoals aangegeven binnen het RSVB) worden door de provincie volgende taakstellingen ingevuld:

- Selectie van de natuurverbindingsgebieden
- Selectie van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De provincie wenst het netwerk van de rivier- en beekvalleien, als drager van de natuurlijke structuur, te versterken en de verbindende rol ervan te ondersteunen. De belangrijkste rivieren die deel uitmaken van deze drager zijn de Dender en de Mark, de Zenne, de Dijle, de Grote en de Kleine Gete en de Velpe.

De verbinding van de natuurkernen langs de Dijle, waar Boortmeerbeek deel van uitmaakt, wordt evenals de natuurverbinding die de boscomplexen versterkt en verbindt in de vallei van de Barebeek – Weesbeek tot aan de benedenloop van de Dijle geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

- Ook het gebied rond het kanaal Leuven-Dijle wordt in het RSVB geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

### 8.2 PRINCIPES EN CONCEPT VOOR DE GEMEENTELIJKE NATUURLIJKE STRUCTUUR

---

#### Principes

Boortmeerbeek ent haar natuurlijke structuur op de bovenlokale en stelt de volgende hoofdprincipes voor de ontwikkeling van de lokale natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau vast:

1. Bescherming van de bestaande natuureilandjes en restnatuurgebiedjes.
2. Versterking en herwaardering van de kleine beekvalleien in functie van natuurverbindingen en natuursluizen en groene assen.
3. Behoud en uitbreiding van het aanbod aan kleine landschapselementen.

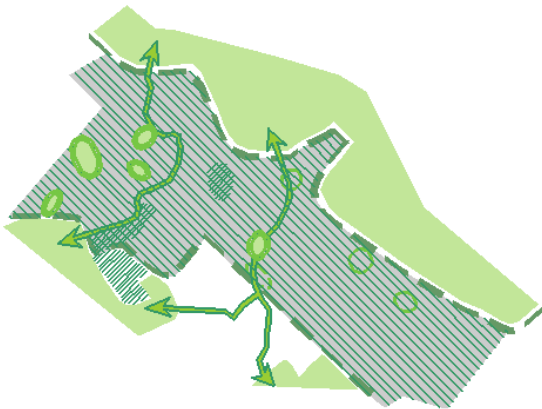
Voor alle deelruimten geldt dat de gemeente een beleid wil voeren in functie van het behoud van de kleine landschapselementen. In Boortmeerbeek betreft het vooral:

- Dreven
- Solitaire bomen
- Knotbomen en hagen
- Meanders
- Donken
- Poelen
- Bosjes



Ze maken allen deel uit van de ecologische infrastructuur.

## Concept



Op het grondgebied van Boortmeerbeek bestaat de bovenlokale natuurlijke hoofdstructuur uit de natuurgebieden in de Dijle- en Leibeekvallei in het noorden en het bosgebied in het zuiden.

Voor deze gemeentegrensoverschrijdende gebieden, zal het natuurbeleid hoofdzakelijk bepaald worden op het Vlaamse niveau.

Het rasterlandschap scheidt deze twee gebieden.

Het gemeentelijk natuurlijk beleid situeert zich voornamelijk in het rastergebied en richt zich naar de kleinere natuur en groenelementen.

Het concept voor dit middengebied is gebaseerd:

- op de ontwikkeling van **natuur- en groene verbindingen** tussen Dijlevallei en bossen in functie van de ecologische uitwisseling en vertakking tussen deze twee gebieden.
- op de integratie van de te behouden restnatuurgebiedjes en natuureilandjes
- op het creëren van natuurlijke **randen en overgangen langs de woongebieden en langs de bedrijventerreinen**
- op de ontwikkeling van nieuwe KLE eigen aan de gewenste ontwikkeling van dit rasterlandschap: lanen, bermen, solitairbomen, vijvers, enz.

## 8.3 GEBIEDSGERICHTE INVULLING

*Zie figuur 14: visie gewenste natuurlijke structuur*

### ONDERSTEUNEND BELEID IN DE DIJLEVALLEI

In de deelruimte **Dijlevallei** zijn de zones met de grootste natuurlijke waarde: Pikhakendonk, omgeving Donk Hever en omgeving Broek Boortmeerbeek; met als waardevolle ecotopen de moerasbossen, grove den en zure eikenbossen en soortenrijke oude vochtige graslanden.

De gemeente voert een ondersteunend beleid ter versteviging van de natuurlijke structuur van de beekvalleien en bossen als dragers van de natuurlijke structuur. De gemeente past haar lokaal beleid aan en schuift haar visie voor de ontwikkeling van de gemeentelijke natuurlijke structuur in, nadat er een definitieve vaststelling gebeurd is van het VEN en IVON.

**In de natuurrichtplannen** zal de gewenste ontwikkeling binnen deze deelruimte geconcretiseerd worden. De gemeente wil als partner meewerken hieraan, suggereert de volgende uitgangspunten aan de bevoegde overheid:

- agrarisch natuurbeheer als middel om het traditionele cultuurlandschap te bestendigen, dit houdt in dat het landbouwgebruik moet bestendig blijven zolang landbouwers actief zijn in dit gebied,

- bebossing en natuurbeheer mag niet ten koste gaan van de leefbaarheid van de landbouwbedrijven
- mogelijkheden voor recreatief medegebruik behouden en ontwikkelen onder de vorm van jacht, wandelen en ruitersport
- inrichting van de poorten naar het gebied (banken, omheiningen, stichels, parkeerplaatsen, enz.)

### **RASTERGEBIED: RESTNATUUR EN NIEUWE NATUUR**

Het natuurbeleid voor het rastergebied als randstedelijk landschap zal zich concentreren op de volgende elementen:

- De realisatie en, waar mogelijk, het herstel van de natuur- en groene verbindingen in de kleine beekvalleien
- De bescherming en buffering van de natuureilandjes,
- De natuurlijke afwerking van de bebouwingsranden.
- De creatie van nieuwe groenstructuren,
- Versterking van de natuurverbinding via het kanaal.

#### **Kleine beekvalleien als groene en natuurverbindingen in het rastergebied**

In functie van een betere ecologische en groene verbinding tussen de Dijlevallei en het zuidelijke bosgebied, doorheen het rastergebied, zullen volgende valleien als natuurverbinding worden ontwikkeld:

- Valleien van de Goorbeek/Zwarte Beek en Keizerikbeek,
- Molenbeekvallei,
- Bergbeek vallei als gemeenschappelijk project met Kampenhout

De gemeente is er zich bewust dat het niet overal mogelijk is de bestaande valleien te behouden maar streeft naar het volgende beleid:

- Vermijden van overwelving en verharding van de kleine valleien, ook in woongebied,
- Waar mogelijk bestaande overwelvingen en harde oevers geleidelijk terug wegnemen vanaf het ogenblik dat dit mogelijk wordt door het ontkoppelingsbeleid (geen stankhinder meer).
- Natuurlijk beheer: onverharde oevers, integratie in de groenstructuur van natuurgebiedjes, tuinen en openbaar domein,
- Natuurtechnische maatregelen bij overschrijding van barrières,
- Sancties voor illegale lozingen
- Medebruikbaar maken als onderdeel van de wijkgebonden groen- en padenstructuur
- Compenserende maatregelen voor niet vermijdbare of niet herstelbare realisaties van beekimpalme projecten.



(Beeldimpressie: studenten masteropleiding landschap Vilvoorde 2002-2003)

Middelen hiertoe zijn GNOP-acties, beheersovereenkomsten en geleidelijke integratie van de kleine beekvalleien in de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

#### **Restnatuur-natuureilandjes**

Volgende geïsoleerde gebiedjes hebben een belangrijke relatieve natuurwaarde en zullen verder beschermd en gebufferd worden:

- Goorveld,
- Bronbosje ten zuiden van de Rosvenbeek,
- Elzen/populierenbosje ten oosten van Camping Dageraad,

- Bosje Nonnenveld

Met de ontwikkeling van het trage padennetwerk worden bosjes en kleine natuurgebiedjes ontsloten die eveneens een belangrijke educatieve en spelfunctie zouden kunnen vervullen.

Het betreft de volgende gebiedjes:

- naaldbosje van Heiken
- vallei van de Molenbeek
- bosjes aan Geelsveldweg
- bosjes aan Eyselaerstraat
- tuin rusthuis paters (Haacht-station)
- plein Lievekensbossen (herinrichting in functie van sociale ontmoeting wijkbewoners)

### **3 Concentratiezones van kleine natuurelementen**

In het Rastergebied bevinden zich nog drie zones met een uitgesproken concentratie aan KLE.

- De omgeving Gottendijs ten oosten van Schiplaken
- Weilanden en bosje Heiken
- Omgeving van de Leibeek (Dreef en KLE rond bossen Habitatrictlijn, bevoegdheid Vlaams Gewest)

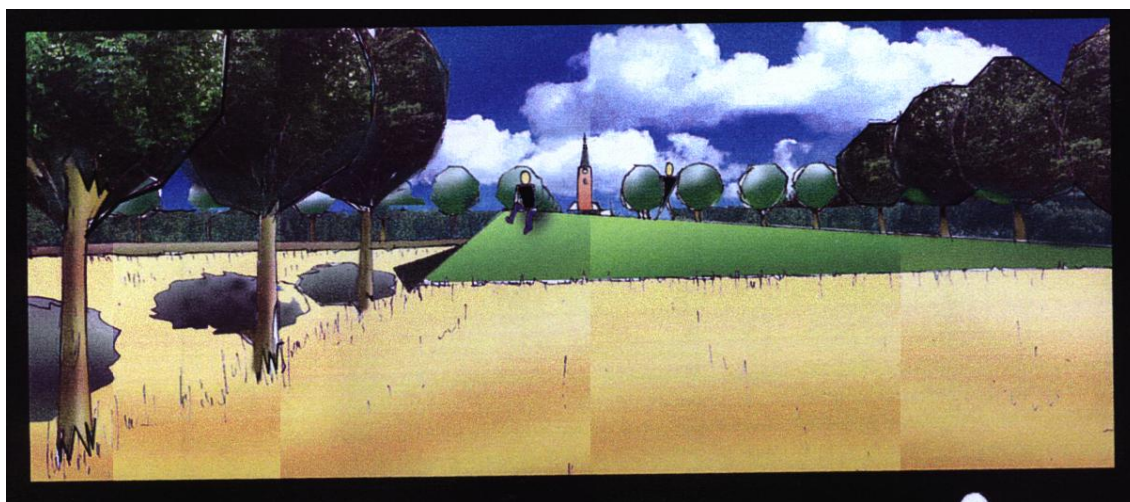
Ze moeten zover het kan behouden blijven en beheerd worden, gevrijwaard van bebouwing en indien nodig vervangen of hersteld worden. Het beleid voor deze gebieden wordt uitgewerkt via het GNOP.

### **De groene randen van de nederzetting**

Op de vele randen van de woongebieden met de “openruimte” wenst de gemeente een meer natuurlijke randstructuur te ontwikkelen. De randen vormen immers de raakvlakken met de – soms kwetsbare - omliggende omgeving. Denken we bijvoorbeeld maar aan de bebouwde randen die raken aan de vallei van de Dijle. Door deze plekken aan te pakken wordt gezorgd voor een aangename(re) overgangszone. De gemeente wenst dit te bereiken via een sensibiliserende campagne waarin de bevolking en bedrijven wordt aanbevolen en gesensibiliseerd op de perceelsranden naar de open ruimte bvb.:

- om geen harde constructies (garages, hokken) of harde omheiningen (onbegroeide gesloten wanden) op te richten
- om brede hagen of struiken aan te planten, minstens 3m breed of 3 m hoog (haag)
- om bomen te laten groot worden

### **Nieuwe natuurelementen in het parklandschap-rastergebied**



(Beeldimpressie: studenten masteropleiding landschap Vilvoorde 2002-2003)

Om een nieuw “randstedelijk” landschap te creëren, zullen nieuwe groene structuren binnen het rasterlandschap voorzien worden. Dit zal ondermeer gebeuren onder de vorm van bosjes, lanen, solitairbomen, vijvers, enz.

Het ontwikkelen van deze nieuwe groenelementen loopt samen met het verbeteren van de padenstructuur en de toegankelijkheid en met het tuinbouwgericht inrichten dit gebied.

De nieuwe padenstructuur mag sterk vertakt zijn en bij voorkeur onverhard.

Kader hiervoor is het inrichtingsplan<sup>12</sup> dat de gemeente hiervoor zal ontwikkelen. Binnen deze zone zullen meer dan enkel de traditionele KLE als nieuwe elementen fungeren. Zo moeten, naargelang de locatie, bijvoorbeeld beplantingen in deze zone niet per definitie streekeigen te zijn.

Uitzondering zijn de twee zones die binnen het rastergebied zijn geselecteerd als concentratiegebieden met kleine landschapselementen “ Heiken en Gottendijs” waar een conserverend beleid ten aanzien van de traditionele KLE gevoerd zal worden.

#### **Kanaal Leuven-Dijle: bovenlokale natuurverbinding binnen het rasterlandschap**

Het kanaal vormt een bijzonder element dat ontwikkeld moet worden als natuurverbinding en in functie van recreatief medegebruik op provinciaal niveau. Dit is geen gemeentelijk bevoegdheid.

De gemeente suggereert dat de versterking van deze natuurverbinding, kan o.a. gerealiseerd worden door:

- oeverbeheer in functie van natuurlijke kanaaloevers die verschillende aangrenzende natuurkerntjes kunnen binden,
- voorzien van paaiplaatsen,
- inrichting van de kruisingen met de natuurlijke lokale beekvalleien

## **8.4 GEDIFFERENTIEERD KLE - BELEID IN DE OPENRUIMTEGEBIEDEN**

Het beleid zal zich richten op het terugschroeven van de sluipende aantasting van deze kleine natuurelementen.

Er zal een gedifferentieerd beleid gevoerd worden met betrekking tot het behoud, beheer en ontwikkeling van traditionele of nieuwe KLE's. Naargelang de deelruimte, de ligging in bakens of specifieke gebieden met landschappelijke kwaliteit wordt een verschillend beleid gevoerd.

Onderstaande tabel geeft de differentiatie per deelruimte aan:

DEELRUIMTE	behoud	herstel	beheer	ontwikkeling nieuwe KLE	randeren*
Dijlevallei	X	X	X		
Rastergebied	X		X	X	X
Zuidelijk openruimtegebied	X	(X) op sommige plekken	X		
Strip Leuvensesteenweg				X	X

\* Randeren is het afwerken van harde randen en halfopen ruimtes zoals achterkanten van tuinen, woningen, bedrijvigheid,... Het betreft hier geen klassieke KLE-inplanting maar wel een bufferende of onderlijnende landschappelijke groenvoorziening.

In het Rastergebied bevinden zich nog twee zones met een uitgesproken concentratie aan KLE's.

- De omgeving Gottendijs ten oosten van Schiplaken
- Weilanden en bosje Heiken

In het zuidelijk openruimtegebied zal een gedifferentieerd beleid worden gevoerd ten aanzien van de KLE.

<sup>12</sup> Binnen een inrichtingsplan worden de inrichtingsprincipes vastgelegd. Een inrichtingsprincipe geeft aan aan welke voorwaarden en kwaliteitseisen moet worden voldaan bij de inrichting van de ruimte.

- In het kleinschalig hedendaags landbouwgebied rond Keizerik zal voor de gehele zone een actief behoud- en herstelbeleid gevoerd worden, het is een waardevol kleinschalig landschap met een aantal waardevolle kle.
- In het landbouwgebied ten zuidoosten ervan, zal een selectiever beleid gevoerd worden, gebaseerd op de scheiding van landbouw en natuur met een stand-still principe voor de aanwezige KLE maar een verstreking van de natuurlijke structuur van de randen met name:
  - de randen met het kanaal,
  - de randen met de bosgebieden,
  - vallei van Molenbeek en Bergbeek in functie van de realisatie van de natuurverbindingen in de kleine beekvalleien.

### **BUFFERS ROND STRIP LEUVENSESTEENWEG**

Rond de strip Leuvensesteenweg zal actief werk worden gemaakt van de aanleg van een solide en eenvormige landschappelijke groenvoorziening en van homogene buffers rond de bedrijventerreinen en rond de zone met handelsconcentraties.

Hiervoor zullen afspraken gemaakt worden met de verschillende bedrijven en handelszaken die geclusterd zitten langs deze weg. De gemeente zal enerzijds een campagne uitwerken voor een betere groenvoorziening, anderzijds het openbaar domein zodanig inrichten dat het groen klimaat - of de beeldkwaliteit van het openbaar domein - wordt versterkt.

## **8.5 RUIMTE VOOR WATER**

Integraal waterbeheer streeft naar het ontwikkelen, beheren en herstellen van het watersysteem zodat het voldoet aan de kwaliteitsdoelstellingen van de verschillende gebruiksfuncties (inclusief de natuurfunctie) voor de huidige generatie, zonder daarbij de multifunctionaliteit voor de komende generaties in het gedrang te brengen.

Integraal waterbeheer heeft te maken met de kwaliteit en kwantiteit van het watersysteem. Hierin ligt ook een taak voor ruimtelijke ordening en voor de ruimtelijke planning.

De gemeente Boortmeerbeek werkt aan een duurzaam waterbeleid door o.a.:

- Waar mogelijk, waterlopen te laten hermeanderen, bredere oeverzones te creëren, ..., hierbij steeds rekening houdend met de naastliggende functies,
- Bij de ontwikkeling van (woning)bouwprojecten, verkavelingen, ... wordt nagaan dat het geen overstromingsgebied betreft en dat er geen schade wordt berokkend aan het watersysteem (watertoets). Tevens zal bijzondere aandacht besteed worden aan de opvangmogelijkheden van water door het voorzien van vb. wateropvangbekkens, het voorzien van infiltratiemogelijkheden o.a. door het bepreken van verhardingen, het gebruik van aangepast verhardingsmateriaal, ... .
- Op nieuwe bedrijventerreinen, door een goede landscaping en hedendaagse inrichting, mogelijkheden te voorzien voor het plaatsen van wateropvangbekkens,
- Maximaal overleg te plegen met de hogere overheden en bevoegde instanties m.b.t. 'integraal waterbeheer'.

“Denken aan integraal waterbeheer” zal de basisattitude zijn bij het formuleren van ruimtelijke doelstellingen en het uitwerken van ruimtelijke acties en plannen op niveau van elke sector (bouwvergunningen, ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingen, inrichting van landbouw- en natuurgebieden, ...).

## **9 AGRARISCHE STRUCTUUR**

### **9.1 BOVENLOKAAL BELEID**

Vlaams niveau:

De gebieden van de agrarische structuur evenals bouwrijpe zones zullen afgebakend worden in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Er is onduidelijkheid over welke vormen van landbouw in de natuurgebieden toegestaan zullen worden.

De gemeente wenst betrokken te worden in het overleg bij opmaak van natuurrichtplannen.

#### Provinciaal niveau:

Agrarische en structurele verbreding zijn principes die het provinciaal structuurplan<sup>13</sup> hanteert in relatie tot de ontwikkeling van een duurzame landbouw.

De Provincie wenst de agrarische structuur te vrijwaren en te versterken opdat het duurzaam functioneren van de landbouw kan verzekerd worden.

Boortmeerbeek ligt in de **zone voor 'land- en tuinbouw in sterke relatie met landschap en natuurwaarde'**. Hier wordt grondgebonden land- en tuinbouw als belangrijkste agrarische ruimtegebruik onderkend en versterkt. Het ruimtelijk beleid is gericht op het maximaal behoud van grote aaneengesloten gebieden en van de typische landschappelijke structuur. De agrarische sector dient aandacht te hebben voor de eigenheid van het landschap.

## 9.2 RUIMTELIJKE PRINCIPES VOOR DE ONTWIKKELING VAN DE GEMEENTELIJKE AGRARISCHE STRUCTUUR

### *Zie figuur 15: visie gewenste agrarische structuur*

Het landbouwgebied wordt ingedeeld in drie gebieden:

#### **BEROEPSLANDBOUWGEBIED LANGESTRAAT**

In het zuiden van de gemeente wordt het landgebruik en het landschap sterk bepaald door de landbouw. Het gebied maakt deel uit van een omvangrijk land- en tuinbouwgebied dat zich uitstrekt vanuit Zemst (deelgemeente Elewijt). Het vormt een aaneengesloten zone met een actief landbouwgebruik, waarvoor de volgende ontwikkelingsperspectieven worden voorzien:

- Hoofd functie landbouw: waarbij voorrang gegeven wordt aan beroepslandbouw (in hoofd- of nevenberoep). Hobbylandbouw wordt er geweerd en er is ook minder behoefte
- Geen beperkingen op het vlak van agrarische activiteiten.
- Recreatief medegebruik is mogelijk, zolang het de eigenlijke landbouwfunctie niet belemmert.
- Basisnatuurfunctie: in het landbouwgebied zal rekening gehouden worden met de randvoorwaarden vanuit het natuurlijk milieu (beekvalleien, aangrenzend bosgebied,...). Dit dient vooral uitgeschreven te worden in het milieubeleidsplan of GNOP van de gemeente.
- Mogelijkheden voor nieuwe landbouwnederzettingen: indien de behoefte zich voordoet, kan uitbreiding of inplanting van nieuwe landbouwsbedrijfsgebouwen. Volgende principes worden gehanteerd:
  - Zoveel mogelijk vanuit bestaande bebouwingsranden en linten
  - Buiten de bouwrijpe zones (afbakening Vlaams Gewest)
  - Niet gelegen in openruimteverbindingen
  - Bij de bouwaanvraag voor een nieuw gebouw, wordt een totaalvisie gevraagd voor de inrichting in functie van landschappelijke integratie.
- Specifieke benadering voor bepaalde gebieden of elementen
  - **Kleinschalig verweven landbouwgebied Keizerikbeek:** in het subgebied rond de Keizerikbeek is de landschappelijke kwaliteit nog sterker aanwezig dan in de rest van het landbouwgebied. Hier zal de landbouw ingeschakeld worden in een actief beleid in functie van behoud en herstel van de kleine landschapselementen: dreefstructuren, perceelsafscheidings zoals hagen en bomenrijen, grachten en poelen, solitaire bomen. Binnen dit gebied worden geen nieuwe landbouwvestigingen toegelaten.
  - **Bakens:** aanplanten van een nieuwe laan naar **de Sint-Jozefshoeve**.
  - **De openruimteverbindingen**

<sup>13</sup> Voorontwerp Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, 6 februari 2003.

- **De kleine beekvalleien van de Bergbeek en Molenbeek** die als lokale natuurverbinding versterkt dienen te worden.

### **LANDBOUWGEBIED RASTERGEBIED**

Binnen deze zone wordt het landbouwgebruik afgestemd op de kwaliteit van de woonomgeving. Dit betekent enerzijds het vermijden van hinderlijke landbouwactiviteiten, anderzijds het mogelijk maken van aan wonen gerelateerde hobbylandbouw. Binnen deze zone zal de landbouwactiviteit tevens in dienst staan van het landschap en de open ruimte (landbouw met verbrede doelstellingen). Landbouw mag in dit middengebied een nieuwe injectie krijgen zolang de landbouw verenigbaar is met de woonfunctie.

Ontwikkelingsperspectieven:

- De bestaande mogelijkheden voor beroeps- en hobbylandbouw (volkstuinten, paardeweidens,...) kunnen behouden blijven.
- Nieuwe landbouwzetels worden niet toegelaten in het rastergebied; bestaande vestigingen kunnen gehandhaafd worden.
- Er zullen een aantal zones binnen of op de rand van het rastergebied gereserveerd worden voor beroepslandbouw. Deze zones zijn compensatiezones voor de akkerbouw wanneer deze niet langer gewenst zal zijn binnen de natuurlijke en landschappelijke ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimte Dijlevallei.
- Dit gebied leent zich omwille van de kadering in de woonomgeving bijzonder tot agrarische verbreding. Mogelijkheden zijn ondermeer sierteelt, boomkwekerijen, para-agrarische activiteiten, serres, verkoop hoeveproducten, enz
- Onder hobbylandbouw vallen zowel typische landbouwactiviteiten op niet-professionele basis als recreatieve activiteiten met dezelfde ruimtelijke impact als landbouwactiviteiten.

### **NATUUR- EN LANDSCHAPSGERICHT LANDBOUWGEBIED DIJLEVALLEI**

Dit landbouwgebied situeert zich in het noorden van de gemeente, in de Dijlevallei met een grote landschappelijke en natuurlijke waarde. Grote delen van dit gebied zijn tijdens de laatste gewestplanwijziging omgezet naar de bestemmingen natuur-, groen- en parkgebied. Ze zijn op Vlaams niveau ook afgebakend als grote eenheid natuur of grote eenheid natuur in ontwikkeling. Binnen dit gebied bevinden zich twee landbouwzetels en een aanzienlijk areaal in beweiding.

Hoofddoelstelling is **het behoud en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarde**. De gemeente ondersteunt deze doelstelling maar wenst rekening te houden met het van oudsher aanwezige landbouwgebruik in dit gebied, dat aan de basis ligt van het huidige landschapspatroon en dat als dusdanig ook goed beheerd wordt.

Landbouwgebruik onder bepaalde voorwaarden is een middel om het oude cultuurlandschap in stand te houden en de en de biologische diversiteit te behouden en ontwikkelen.

De gemeente wenst betrokken te worden bij het overleg rond het natuurrichtplan over de toekomstige ontwikkeling van de landbouw in dit gebied en stelt zelf de volgende ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden:

- Er dienen mogelijkheden gegeven te worden aan de landbouwers met activiteiten in dit gebied om onder de vorm van extensieve veeteelt ingeschakeld te worden in het natuurbeheer van de Dijlevallei.
- Nieuwe vestigingen of uitbreidingen van landbouwzetels zullen niet meer toegestaan worden in dit gebied.
- De gemeente kan een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken na overleg over het natuurrichtplan.

## **9.3 LANDBOUWBEDRIJVEN**

De visie op het nieuw bouwen of uitbreiden van landbouwbedrijven is afhankelijk van de ligging in een bepaalde deelruimte:

Deelruimte	Nieuwbouw landbouwbedrijf	Uitbreiden van bestaand landbouwbedrijf
Rastergebied	–	+
Dijlevallei	-	+

Zuidelijk landbouwgebied	+	+
Strip Leuvense steenweg	-	-

Enkel in de deelruimte “zuidelijk landbouwgebied” waar de hoofdfunctie intensieve landbouw is, kunnen **nieuwe landbouwbedrijven** gebouwd worden. Het is dan ook de bedoeling dat dit gebied op termijn het intensieve landbouwgebied van Boortmeerbeek wordt.

Nieuwbouw in deze deelruimte wordt gekoppeld aan enkele voorwaarden:

- Niet in de directe omgeving van bestaande natuurgebiedjes of kleine valleities zoals aangegeven in de natuurlijke structuur.
- Niet in te vrijwaren open ruimteverbindingen of zones non-aedificandi
- Zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande bebouwing
- Bij de bouwaanvraag van een nieuw gebouw, wordt een totaalvisie gevraagd op de inrichting van de bedrijfsterreinen, dit in functie van de landschappelijke integratie die vooropgesteld wordt.

**Verbouwen** van een bestaand landbouwbedrijf is overal toegelaten. Verbouwen kan noodzakelijk zijn voor de aanpassing van een bestaand bedrijf aan nieuwe installaties, technieken,... of omwille van een functiewijziging. Hierbij moet altijd rekening gehouden worden met de ligging in een bepaalde deelruimte en de bijhorende visie.

#### **Specifieke situatie: tuinbouwbedrijf langsheen de Leuvensesteenweg**

Een specifieke situatie binnen de gemeente is het leegstaande tuinbouwbedrijf langsheen de Leuvensestraat. Het betreft hier een vergund serre-complex (opp. +/-17.000m<sup>2</sup>) dat gesitueerd is binnen agrarisch gebied.

De gemeente acht een nieuwe invulling van deze eigendom met een tuinbouwactiviteit wenselijk (vb. groothandel bloemen en planten). Indien een nieuwe invulling met een –‘éénzijdig’- tuinbouwbedrijf niet tot de mogelijkheden behoort kan door mogelijke investeerders in nauw overleg met de gemeente gezocht worden naar een nieuwe invulling van het bestaande serrecomplex.

De gemeente kijkt samen met de hogere overheden of een ander voorstel van invulling aanvaard kan worden op deze locatie. Indien dit het geval is, en indien noodzakelijk voor een nieuwe invulling, maakt de gemeente een RUP op i.f.v. de herbestemming van dit complex. Belangrijk voor de gemeente is:

- dat de bestaande bedrijfsgebouwen een gepaste nieuwe invulling krijgen en dat het serrecomplex dus niet door aftakeling wordt herleid tot een doorn in het oog langsheen de Leuvensesteenweg;
- dat op deze locatie geen nieuwe baanwinkel ontstaat, de agrarische activiteit dient steeds te primeren;
- dat aandacht wordt besteed aan het mobiliteitsaspect van de nieuwe activiteit;
- dat aandacht wordt besteed aan de integratie in het omliggende landschap (kwaliteitsvolle aanleg van de buitenruimte, realisatie van buffers, geen verdere uitbreiding van bebouwing in het agrarisch gebied,...);

## **9.4 PARKLANDSCHAP INGESLOTEN OPEN RUIMTEN VAN HET RASTERGEBIED**

Binnen het rasterlandschap zal door de gemeente onder de vorm van een **inrichtingsplan** een kader aangereikt worden voor de wijze waarop de professionele – en hobbylandbouwactiviteiten geïntegreerd ontwikkeld kunnen worden met andere recreatieve functies zoals wandelen en fietsen. Aan bepaalde taken die gemeentelijk vastgelegd worden, zullen de gebruikers kunnen participeren.

Randvoorwaarden van dit inrichtingsplan zullen betrekking hebben op:

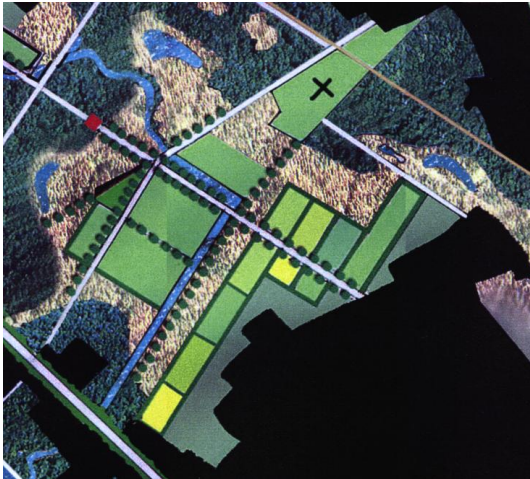
- Behoud van buurtwegen en voetwegen,
- Eventuele wijzigingen van padenstructuren in functie van grotere toegankelijkheid van het gebied,
- Landschappelijke verrijking: inrichting van percelen, randbeplanting, afrastering en schuilhokken/stallen
- Mogelijkheden onderzoeken voor ruilverkaveling volgens nieuwe regelgeving

De ingesloten ruimten van het Rasterlandschap worden beschouwd als een nieuw te ontwikkelen landschap waarin een nieuw evenwicht moet gevonden worden tussen landbouw, natuur, recreatief medegebruik en wonen. Binnen het inrichtingsplan moet draagvlak gevonden worden bij de verschillende actoren en sectoren die actief zijn in het gebied. In feite moet dit gebied hertekend worden. **De**



**landbouwsector is de belangrijke drager** van dit gebied maar deze gebieden zijn bij uitstek geschikt om na te denken hoe het begrip 'landbouw met verbrede doelstellingen' kan ingevuld worden. Vragen die daarbij zullen moeten beantwoord worden zijn:

- Welk soort van landbouw?
- Is er ruimte voor bosbouw?
- Kan de natuurlijke structuur geherdefinieerd en herontwikkeld worden?
- Hoe wordt het recreatief medegebruik georganiseerd?
- Is het gebied gediend bij een herverkaveling?
- Is er potentie voor de aanleg van bosgebieden of gemeentelijke recreatiegebieden?
- Wie neemt de verantwoordelijkheid en wie zijn de actoren?
- Hoe wordt de realisatie gefinancierd?



(Beeldimpressie: studenten masteropleiding landschap Vilvoorde 2002-2003)

## 10 TOERISTISCHE EN RECREATIEVE STRUCTUUR

---

### 10.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

#### Vlaams gewest

Voor het buitengebied gelden de algemene principes zoals deze vastgelegd zijn in het RSV. Het is niet wenselijk dat er op grootschalige wijze toeristische en recreatieve voorzieningen worden ontwikkeld of uitgebreid. Dit kan enkel in gebieden die in het provinciaal structuurplan zijn aangeduid als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang.

In het buitengebied ligt de nadruk op kwaliteitsvolle vormen van toeristisch-recreatief medegebruik en op laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur. Dit is “infrastructuur die omwille van haar intrinsieke aard, in haar onmiddellijke omgeving eerder beperkte veranderingen teweegbrengt in de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur en in het bestaande ruimtegebruik<sup>14</sup>”.

Het RSV stelt dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor openluchtrecreatieve verblijven zoals kampeerterrinen en kampeerverblijfparken afhangen van de evaluatie ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Dit is een beleidsdomein van de provincie.

#### Provincie

Binnen de **toeristisch – recreatieve netwerken**, behoort Boortmeerbeek tot het Vlaams - Brabants kanalen- en rivierengebied. De provincie stelt dat het mogelijk maken en stimuleren van watergebonden toerisme en recreatie langsheen de kanalen (waarbij voor Boortmeerbeek vooral de aanduiding van het kanaal Leuven-Dijle van belang is) kan bijdragen tot de versterking van de toeristisch- recreatieve infrastructuur.

De recreatieve fietsroute parallel met het kanaal Leuven-Dijle wordt geselecteerd als gebundeld lijnelement.

Ook werd door de provincie een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek<sup>15</sup> opgemaakt.

### 10.2 GEMEENTELIJKE VISIE: PRINCIPES EN CONCEPT

---

#### **Principes**

Boortmeerbeek zal haar toeristisch-recreatief beleid steunen op de volgende principes:

- laagdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur, in verhouding tot de draagkracht van de omgeving,
- afstemming op de doelstellingen voor de respectievelijke deelruimtes,
- kwaliteitsvolle en recreatieve infrastructuur in of aan de rand van de woonomgeving,
- de ontwikkeling van veilige trage padennetwerken als belangrijke recreatieve voorzieningen
- groene inrichting en zo nodig buffering van de recreatieve voorzieningen (sportvelden, jeugdlokalen en –terreinen,..) en de campings.

#### **Concept**

De uitdaging van het gemeentelijk recreatief beleid situeert zich voornamelijk in het rastergebied, met als focuszone het middengebied tussen spoorlijn en Leuvensesteenweg. De bebouwing is er ruimtelijk dominant en de open ruimte is er sterk versnipperd en nog beperkt toegankelijk.

---

<sup>14</sup> Definitie Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

<sup>15</sup> Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek”, -gedeeltelijk goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 december 2007.

In dit middengebied vormen de ontwikkeling van een sluitende padenstructuur en het behoud en de ontwikkeling van gebruiksgroen de belangrijkste aandachtspunten.

De provincie heeft het kanaal al geselecteerd als een recreatieve drager doorheen het rastergebied.

In de noordelijke en zuidelijke openruimtegebieden wordt recreatief medegebruik enkel toegelaten waar deze de hoofdfunctie (landbouw of natuur) niet schaadt.

## 10.3 GEBIEDSGERICHTE INVULLING

*Zie figuur 16: visie gewenste recreatieve structuur*

### **Rastergebied: ontwikkelen van een traag padennetwerk**

De tussenliggende open ruimtes van het rastergebied moeten een meer toegankelijke functie krijgen. De open ruimte in de rasters moet zich kunnen ontwikkelen als een plaats waar de rasterbewoners kunnen joggen, wandelen, spelen, fietsen, tuinieren, hobbyboeren, enz. Dit recreatief medegebruik van de open ruimte wordt bereikt door de ontwikkeling van een traagpadennetwerk dat ten dienste staat van wandelaars, fietsers en ruiters, dus niet van de auto.

Het te ontwikkelen recreatief traag padennetwerk van het rastergebied bestaat zowel **uit de wegen en paden van de open ruimte (landbouw) als uit trage woonstraten. Het trage padennetwerk moet het rasternetwerk dooraderen.** Het trage padennetwerk heeft verschillende doelstellingen:

- Het zorgt voor de ontsluiting voor de gebruikers (landbouwers, geïsoleerde bewoners, enz;)
- Het verbindt de kernen en clusters onderling voor zwakke weggebruikers of recreanten en kan in die zin ook functioneel zijn,
- Het wordt aangetakt aan het bovenlokaal fiets- en wandelpadennetwerk.

Belangrijk is dat grote wegen veilig gekruist worden. De kruisingen van het padennetwerk met de N26 zouden structureel moeten ingebouwd en beveiligd worden via de streefbeeldstudie.

De kleine beekvalleien vormen belangrijke aders doorheen het rastergebied waarlangs het padennetwerk kan ontwikkeld worden. Fragmenten zijn reeds gerealiseerd in de Molenbeekvallei.

### **Dijle- en Leibeekvallei: natuurgerichte recreatie**

Het behoud van het traditionele cultuurlandschap met zijn kleine landschapselementen stelt randvoorwaarden aan de recreatieve ontwikkeling van dit gebied.

Binnen de ecologisch meest waardevolle en kwetsbare gebieden (Zuureusel, Dambeek- en Leibeekvallei) zal enkel natuurgerichte recreatie toelaten worden, zoals het bestaande natuurleerpad dat loopt tussen de valleien van Dambeek en Leibeek.

Wel zal vanuit Hever de fietsverbinding naar het Dijlefietspad geoptimaliseerd worden, op het bestaande tracé ten oosten van de Oude Dijle-arm.

Ten oosten van de Rijmenamsebaan, in de omgeving van de Broekstraat vormen enkele restanten van oude bossen de kern van een ecologisch waardevol, maar verstoord, gebied. De weekendverblijven en visvijvers, die zich vooral in deze omgeving bevinden, zullen verwijderd en gesaneerd worden. De gemeente zal een strikt voorkomingsbeleid voeren.

De visvijvers in de Dijlevallei te Hever maken integraal deel uit van het parkgebied rond het kasteel Ravestein. De gemeente wenst deze recreatieve activiteit op zijn huidige locatie te behouden. Indien een herbestemming van het parkgebied (i.f.v. een nieuwe invulling van het kasteel Ravestein) zich opdringt worden de visvijvers dan ook mee onderzocht binnen het RUP dat voor de herbestemming van het parkgebied wordt opgemaakt. Indien een herbestemming van het kasteel niet noodzakelijk blijkt te zijn, onderzoekt de gemeente de (on-)mogelijkheden van deze visvijvers<sup>16</sup> binnen haar RUP zonevreemde recreatie.

<sup>16</sup> Ook alle andere zonevreemde gesitueerde recreatieve visvijvers binnen de gemeente zullen binnen dit RUP onderzocht worden.

**Zuidelijk landbouw- en bosgebied: behouden bestaande mogelijkheden recreatief medegebruik**

Het veiligstellen van de landbouw (en de open ruimte) in het gebied ten zuiden van het kanaal is een belangrijke randvoorwaarde. Het recreatief medegebruik van de bestaande paden, zoals de openbare voetwegen rond Langedonk, wordt er behouden maar niet verder uitgebouwd. De weekendverblijven (omgeving van Caetersbos) zullen gesaneerd worden.

Doorheen het gebied wordt een gemeentelijke fietsroute voorgesteld, waarlangs Schiplaken en Lievekensbossen verbonden worden met de fietsroute langs het kanaal. Het tracé hiervan loopt over bestaande wegen en zal op verkeersonveilige plaatsen beter ingericht worden.

De ecologisch waardevolle en kwetsbare zuidelijke bosgebieden (delen van Schiplakenbos, Steentjesbos,...) dienen gevrijwaard te worden van te grote recreatiedruk en komen enkel in aanmerking voor natuurgerichte wandelrecreatie.

## 10.4 SPORTTERREINEN EN VERENIGINGSVOORZIENINGEN

**Van voetbalterrein naar sport- en bewegingspark**

Het verhogen van de polyvalentie van de sportterreinen en het verbeteren van de landschappelijk-visuele kwaliteit is een algemene doelstelling, die zich richt tot het totale grondgebied van de gemeente en betrekking heeft op alle functies en structuren. Dit heeft vooral te maken met de inrichting, landscaping en/of buffering. Verbeteringsmaatregelen gelden in mindere of meerdere mate voor alle terreinen en zullen ingang vinden bij het verlengen van vergunningen of bij het opstellen van ruimtelijke uitvoeringsplannen.

**Bestaande recreatieve infrastructuur**

De gemeente voert een beleid dat erop gericht is de bestaande verspreid liggende recreatieve activiteiten zo veel mogelijk te behouden. Wanneer behoud onmogelijk/niet wenselijk is, bijvoorbeeld door de ligging in een kwetsbaar gebied of door randvoorwaarden gesteld op hogere planniveaus, kan er op zoek gegaan te worden naar nieuwe locaties. Bij deze herlokalisatie zal de voorkeur uitgaan naar een oplossing op - of aansluitend op - de bestaande gemeentelijke recreatieterreinen in het hoofddorp Boortmeerbeek. Indien dit onmogelijk/niet wenselijk blijkt te zijn kan er op zoek worden gegaan worden naar een nieuwe locatie.

De gebiedsgerichte en ruimtelijke evaluatie zal gebeuren aan de hand van het toetsingskader voor recreatieve voorzieningen in de gemeente (zie verder). De gemeente stelt vervolgens een gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan op voor de te behouden geselecteerde infrastructuren.

**Nieuwe infrastructuur, niet meer verspreid gelegen maar geconcentreerd**

De gemeente pleegt over het al dan niet bovenlokaal karakter overleg met de provincie of het Vlaams gewest. Nieuwe recreatieve infrastructuren kunnen zich niet meer verspreid in de gemeente ontwikkelen maar dienen bij voorkeur gesitueerd te worden:

- op - of aansluitend op - de bestaande gemeentelijke recreatieterreinen in het hoofddorp Boortmeerbeek;
- in het rastergebied, in – of aan de rand van - de woonkernen;

**Zones voor sport en openbare voorzieningen in hoofddorp Boortmeerbeek**

De bestaande zone rond de sporthal in Boortmeerbeek kan verder ontwikkeld worden voor gemeenschapsvoorzieningen die gericht zijn op de hele gemeente en waarvoor geen ruimte is binnen de stimuleringszone in de kern (zie ook Uitwerking Deelruimten: hoofddorp Boortmeerbeek). De behoefte voor bijkomende sportinfrastructuur en andere openbare voorzieningen zal nader onderzocht worden. Mogelijke functies met ruimtebehoefte zijn: nieuwe sportvelden of sportactiviteiten, uitbreiding sporthal, enz....

Indien de behoefte zich stelt, kan de bestaande zone voor openbaar nut uitbreiden in de richting van de Mechelsebaan. Voor deze zone zal dan een ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgesteld dat de

verschillende bestemmingen en mogelijkheden nader omschrijft. De ontwikkelingen zullen dan kaderen in een visie op langere termijn.

### **Sportpark Hever**

De sportinfrastructuur van Hever blijft geconcentreerd rond het bestaande voetbalveld van Hever (Slagveldweg)<sup>17</sup> ten zuiden van de spoorlijn. Dit betekent dat de bestaande bestemming als woongebied voorlopig niet wordt gerealiseerd. De zone wordt beter landschappelijk geïntegreerd en ingegroend. Het sportpark vormt daardoor ook een buffer tussen de woongebieden, de spoorweg en het bedrijf Finaspan.

### **De terreinen voor jeugd ontmoeting**

- Jeugdclub 't oogpunt

De gemeente heeft in 2004 in het centrum van Boortmeerbeek een jeugdhuis ingericht in een winkelpand. Het is vooral een trefpunt voor de niet georganiseerde jongeren met café en ontmoetingsmogelijkheden.

- Jeugd- en verenigingslokalen Schoubroekstraat Boortmeerbeek<sup>18</sup> :

Een aantal voorzieningen in deze zone liggen zonevreemd. De gemeente wenst de jeugd- en verenigingslokalen op hun huidige locatie te behouden en wil op de terreinen de nodige ontwikkelingsmogelijkheden geven voor de uitwerking van een natuurvriendelijke jeugd ontmoetingsplaats. Ze wenst de volgende ontwikkelingsperspectieven te hanteren:

- het bestendigen van de bestaande lokalen voor jeugdwerking en verenigingsleven,
- de bestemming en inrichting van de omliggende terreinen tot speelbos en activiteitenweide voor jongeren met beperkte accommodatie,
- de reservatie en ontwikkeling van een bufferstrook tegen het aanpalende natuurgebied om aantasting van het kwetsbare natuurgebied te vermijden.

De gemeente zal de (on-)mogelijkheden van de voorzieningen op hun huidige locatie binnen het RUP zonevreemde recreatie verder onderzoeken.

- Jeugdverenigingslokalen Hever

De jeugdverenigingslokalen van Hever zijn goed gelegen binnen de woonzone aan de Ravesteinstraat, in de omgeving van andere gemeenschapsvoorzieningen.

- Jeugdverenigingslokalen Haacht-station

De jeugdverenigingslokalen van Haacht-station zijn gelegen langs de Wespelaarsebaan, in woonzone. Omgevingsverzorging is hier prioritair.

- Jeugdverenigingslokalen Schiplaken

De jeugdvereniging te Schiplaken heeft al geruime tijd lokaalproblemen, en dit zowel wat de toestand van het lokaal betreft (de beschikbare ruimte is ontoereikend en de accommodatie laat te wensen over) als de beperkte duur van het verbruikcontract (het huurcontract is onzeker en de contractverlengingen gebeuren steeds op het laatste moment). Omwille van voorgaande elementen dringt een herlocatie van deze voorzieningen zich op. De gemeente gaat dan ook - in nauw overleg met de verschillende actoren (jeugdvereniging, kerkfabriek,...) - op zoek naar een nieuwe locatie voor de inplanting van de jeugdverenigingslokalen.

### **Zoeken naar nieuwe speelbossen**

Met de ontwikkeling van het trage padennetwerk worden bosjes en kleine natuurgebiedjes ontsloten die eveneens een belangrijke educatieve en spelfunctie zouden kunnen vervullen.

Het betreft de volgende gebiedjes:

- naaldbosje van Heiken
- vallei van de Molenbeek
- bosjes aan Geelsveldweg

---

<sup>17</sup> Gelegen in woongebied.

<sup>18</sup> Deels gelegen in woongebied, maar ook deels in natuurgebied.

- bosjes aan Eyselaerstraat
- tuin rusthuis paters (Haacht-station)
- plein Lievekensbossen (herinrichting in functie van sociale ontmoeting wijkbewoners)

Al deze gebiedjes kunnen een onderdeel vormen van de groen- en natuurstructuur van het rastergebied maar ze kunnen eventueel ook als gebruiksgroen voor de omwonenden (speelbos, trapveld, parkje, avontuurlijke speelplaats,... ). De gemeente wil rond deze kleine groengebiedjes geleidelijk een visie uitbouwen en ze integreren in de verruimende visie over het rastergebied.

### **Duidelijkheid voor de zonevreemd gesitueerde recreatieve visvijvers**

De verschillende binnen de gemeente gesitueerde zonevreemde recreatieve visvijvers zullen binnen het RUP zonevreemde recreatie (zie ook onderstaand toetsingskader) onderzocht worden. De gemeente gaat na wat de (on)mogelijkheden zijn en legt regels vast omtrent de landschappelijke inpassing van de vijvers en hun bijhorende infrastructuren. Deze dienen maximaal landschappelijk geïntegreerd te worden door vb. éénvormige materiaalkeuze, gebruik van natuurlijke materialen, het beperken van de te verhardende oppervlaktes, gebruik van waterdoorlatende verhardingsmaterialen, richtlijnen rond oeverbeschoeiingen, ... .

### **Toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande (of potentiële zonevreemde) en nieuwe sport- en recreatievoorzieningen**

***Zie figuur 17: Toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande (of potentiële zonevreemde) en nieuwe sport- en recreatievoorzieningen***

De indeling van de recreatieve infrastructuur vormt de basis voor de ruimtelijke evaluatie. De aanwijsbare ruimtelijke impact van elke activiteit is anders wegens de intrinsieke aard van de activiteit en zijn benodigde voorzieningen, maar ook omwille van de ruimtelijke kenmerken van de omgeving waarin de activiteit gelegen is.

Om de ruimtelijke afweging iets doorzichtiger te maken is het opsplitsen van recreatieve voorzieningen in verschillende groepen aangewezen. Deze groepering van de recreatieve activiteiten op gemeentelijk niveau, baseert zich op de tweeledigheid van de activiteit, enerzijds de functie en anderzijds de infrastructuur nodig om de activiteit uit te oefenen.

Het gehanteerde afwegingskader werkt, zoals aangeduid in het schema, als volgt:

Een eerste evaluatie ter bepaling van de 'aard van de activiteit':

- Het niveau of de reikwijdte:  
Speelt de recreatieve activiteit zich af op gemeentelijk of deelgemeentelijk (wijk- of buurniveau) niveau? Onder het gemeentelijk niveau verstaat men de recreatieve voorzieningen die voor de totale bevolking van de gemeente ingericht kunnen worden. Terwijl de voorzieningen 'op wijkniveau' eerder bestemd zijn voor een beperkte leefgemeenschap.  
Voor de voorzieningen op deelgemeentelijk of wijkniveau gelden andere ruimtelijke evaluatiecriteria dan deze op gemeentelijk niveau. De vlotte bereikbaarheid voor zwakke weggebruikers, de multifunctionaliteit van de terreinen en gebouwen, de ligging en de afstand tot de desbetreffende kern, ... zijn elementen die doorslaggevend zijn bij de evaluatie.
- De bestemming:  
We spreken van een substantiële bestemming wanneer de activiteit volledig op zichzelf staat, dus niet in relatie met de omgevende functies. Bij een zwakke bestemming daarentegen vormt de activiteit als het ware onderdeel van de omgevende functies, of kunnen we ook spreken van recreatief 'medegebruik'.
- De uitrusting:  
Hier wordt een onderscheid gemaakt tussen een zwakke, een matige of belangrijke vorm van uitrusting, nodig om de recreatieve activiteit uit te oefenen. Indien er geen noemenswaardige infrastructuur nodig is, spreken we van een zwakke uitrusting. De uitrusting is dus zeer beperkt en zal geen of een minimale verandering teweegbrengen in het ruimtelijk voorkomen. Aan het andere uiterste hebben we recreatieve activiteiten met aanzienlijke infrastructuur die in belangrijke mate invloed hebben op het ruimtelijk voorkomen van de omgeving.

### De tweede evaluatie is gebiedsgericht:

De eigenheid van de activiteit en haar impact op zijn omgeving wordt ruimtelijk gekaderd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de visie en ontwikkelingsperspectieven voor hoofdruimten en deelruimten. Het is evident dat niet alle recreatieve activiteiten verenigbaar zijn met gelijk welke deelruimte. Zo wordt er vooral gelet op de hinder die de activiteit veroorzaakt en of deze de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijdt.

- Dijlevallei + Zuidelijk openruimtegebied: De gevoeligheid van deze openruimte gebieden (met op sommige plaatsen erg hoge natuurwaarden) stelt randvoorwaarden aan de recreatieve infrastructuren die gesitueerd zijn binnen deze deelruimtes.
- Rastergebied + Strip Leuvensesteenweg: Deze deelruimtes zijn de meest intensief bebouwde binnen de gemeente. De gemeente gaat er van uit dat recreatieve infrastructuur binnen deze deelruimtes – in de meeste gevallen – op zijn plaats is. Recreatieve activiteiten zijn immers binnen deze deelruimtes gelegen in, of in de directe omgeving van, de verschillende kernen (Boortmeerbeek, Schiplaken, Hever en Haacht-Station).

Dit afwegingskader heeft ook duidelijke implicaties naar het te voeren beleid. Activiteiten die hinder veroorzaken of de draagkracht van de ruimte overschrijden hebben geen ontwikkelingsmogelijkheden meer op de huidige locatie. Men kan dan opteren voor een uitdoofbeleid en/of actief op zoek gaan naar een meer geschikte locatie voor desbetreffende activiteit.

Indien er geen hinder uit gaat van de activiteit en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt kan men de recreatieve activiteit op de huidige locatie bestendigen.

## 10.5 TOERISTISCHE ONTWIKKELING

### **Beleidskader ontwikkelingsmogelijkheden langs kanaal Leuven-Dijle**

De gemeente wenst initiatieven te ondersteunen die zich enten op het dagtoerisme langs het kanaal Leuven-Dijle. Meer concreet betreft het horecazaken en gastenkamers. Ze koppelt er wel de volgende voorwaarden aan:

- Gelegen in de nabijheid van het kanaal
- De ligging moet geschikt zijn (landschappelijk attractieve gebieden, landelijke gebieden, rustige ligging, geen geurhinder, markante gebouwen, enz.).
- Het kan alleen in bestaande woningen of bestaande gebouwen of in delen ervan, voor zover ze daarvoor geschikt en attractief zijn. Het element nostalgie is daarbij belangrijk (bvb. niet in een hedendaagse landbouwloods).
- Het (neven)gebouw mag niet bouwvallig zijn, het moet recent nog in gebruik geweest zijn als woning of hoeve.
- De inrichting moet ook de buiteninrichting behelzen (erf, tuin, bomen, parkeerplaatsen).
- Na het verdwijnen van de toeristische verblijfsfunctie of horecafunctie komen de vertrekken die naast de bestaande historische woning ingericht werden als vakantieverblijf, niet in aanmerking voor permanent wonen.

Daarnaast kunnen ook de faciliteiten verhoogd worden voor de pleziervaart zoals aanlegsteigers, ramps, mogelijkheid voor onderhoud en winterstandplaatsen in de bedrijvenszones die langs het kanaal liggen.

### **Campings**

Het goedgekeurde PRUP “Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek”<sup>19</sup> doet uitspraken over volgende campings op het grondgebied van de gemeente: Dageraad, Tip, Trianon, Goorveld en Floreal (I en II)<sup>20</sup>.

<sup>19</sup> Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek”, - gedeeltelijk- goedgekeurd bij ministerieel besluit van 21 december 2007.

<sup>20</sup> De camping Eekhoornhof was oorspronkelijk ook opgenomen binnen dit PRUP, maar werd bij ministerieel besluit uitgesloten van goedkeuring.

- Visie van de provincie:  
De **campings Dageraad, Floreal I en Goorveld** worden a.h.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan omgevormd tot zones voor sociaal-buitenwonen;  
De **campings Floreal II, Tip** en een deel van **camping Trianon** behouden hun toeristisch-recreatieve functie en blijven behouden als toeristisch-recreatief uitgebaat terrein. Het andere deel van camping Trianon blijft behouden voor individuele weekendverblijven (niet toeristisch-recreatief uitgebaat terrein);
- Visie van de gemeente:  
De gemeente ondersteunt de provinciale ontwikkelingsvisie die werd uitgewerkt voor de verschillende campings.

De **voormalige – verlaten - camping Eekhoornhof** wordt door de gemeente omgevormd tot een sociaal woonproject. Ter compensatie wordt een watergevoelig deel van een woonuitbreidingsgebied omgevormd naar natuurgebied. (zie ook: Woonbeleid-woonprogramma per deelkern – Schiplaken).

### **Weekendverblijven**

In de provinciale studie rond het recreatief wonen op weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek wordt voor volgende zonevreemde clusters van weekendverblijven op het grondgebied van Boortmeerbeek een gewenst ontwikkelingsperspectief uitgewerkt: Caetersbosweg, Broek (1 en 2) en Eyselaarstraat.

- Visie van de provincie:  
**op het weekendverblijvencluster Eyselaarstraat**  
De weekendzone Eyselaarstraat betreft een kleinschalige cluster. Hier wordt een herstel in de bestaande toestand naar voor geschoven.  
Ook stelt de provincie dat aan deze cluster op lokaal niveau een gepaste oplossing kan worden aangereikt. Zo is een eventuele herbesteding voor een kleinschalig woonproject te verantwoorden omdat deze cluster aansluit op de bebouwing van Haacht-Station, niet interfereert met bovenlokale open ruimtestructuren, in de nabijheid van voorzieningen is gelegen en goed ontsloten wordt (zowel voor auto als openbaar vervoer).

#### **op de weekendverblijvenclusters Caetersbosweg en Broek**

Omdat deze weekendzones gelegen zijn binnen bovenlokale open ruimtestructuren (veelal VEN-gebied) dienen zij afgebouwd te worden en dient de oorspronkelijke bestemming hersteld te worden.

- Gemeentelijke visie:  
**op het weekendverblijvencluster Eyselaarstraat**  
De gemeente wenst, gezien het kleinschalige karakter (slechts 2 percelen), het weekendverblijvencluster Eyselaarstraat niet te herbesteden naar een kleinschalig woonproject. De bestaande hier gesitueerde verblijven zullen behandeld worden als zonevreemde woningen, een verdere uitbreiding van het cluster met nog extra woningen is niet gewenst.

#### **op de weekendverblijvenclusters Caetersbosweg en Broek**

De provinciale visie om over te gaan tot de afbouw van deze weekendzones en deze te herstellen naar hun oorspronkelijke bestemming wordt door de gemeente ondersteund. Wel dringt de gemeente er bij de provincie op aan om aan het uitdoofbeleid ook een effectieve einddatum te koppelen.

#### **op de overige weekendverblijven**

Naast voornoemde weekendverblijvenclusters bevinden er zich verspreid over het grondgebied van de gemeente ook nog een beperkt aantal zonevreemde weekendverblijven. Het is wenselijk dat deze op termijn verdwijnen, voor deze weekendverblijven wordt dan ook een uitdoofbeleid gevoerd.



# 11 ECONOMISCHE STRUCTUUR

---

## 11.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

### Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse ruit

Doelstellingen voor de ontwikkeling van de Vlaamse Ruit zijn ondermeer:

- Een selectieve invulling van activiteiten die optimaal de geboden potenties van het stedelijk netwerk benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven,...);
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang (zowel industriële als tertiaire) door een samenhangend aanbodbeleid (voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen, hoogwaardige stedelijke voorzieningen).

### Onderscheid tussen verschillende soorten bedrijvigheid

Het Vlaams gewest maakt een onderscheid tussen historisch gegroeide, regionale en lokale bedrijventerreinen.

Een **historisch gegroeid bedrijf** is een bedrijf dat gedurende decennia vanuit een specifieke locatie is uitgegroeid tot een groot structuurbepalend bedrijf meestal los van andere bedrijvigheid.

Een **regionaal bedrijventerrein** is een uitgerust terrein bestemd voor de inplanting van economische activiteiten die de schaal van hun omgeving overschrijden. Regionale bedrijvigheid is een provinciale bevoegdheid. De provincie zal een selectie maken van de bedrijvenzones van regionaal belang, zowel van bestaande als nieuwe zones, gebaseerd op een aantal kwalitatieve en kwantitatieve principes.

Een **lokaal bedrijventerrein** is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een bewerkend en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. Lokale bedrijvigheid is een gemeentelijke bevoegdheid. De gemeente kan in haar hoofddorp, als de behoefte hiervoor wordt aangetoond, een bijkomend bedrijventerrein van 5 ha (richtcijfer) ontwikkelen. Het lokaal bedrijventerrein biedt ruimte voor de oprichting van nieuwe lokale bedrijven of om zonevreemde bedrijven te herlokaliseren.

### Watergebonden bedrijvigheid

Boortmeerbeek is met het Kanaal Leuven-Dijle rechtstreeks aangesloten op het nationaal waterwegennet. De provincie stelt dat watergebonden bedrijvigheid tussen Kampenhout en Boortmeerbeek een kans moet krijgen.

### Bedrijven buiten bedrijvenzones

De ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten de bedrijvenzones is een gemeentelijke, provinciale of Vlaamse bevoegdheid, afhankelijk van het regionale of lokale karakter.

### Kleinhandelslinten Leuvensesteenweg

De provincie selecteert de bestaande concentratie langs de Leuvense Steenweg (Boortmeerbeek – Haacht) als '**concentratie voor grootschalige kleinhandel buiten het stedelijk gebied**'. Hier wordt een restrictief beleid gevoerd. Een beperkt aantal concentraties zijn echter zo ver ontwikkeld dat ze in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden geconsolideerd. Ze kunnen niet uitbreiden in oppervlakte. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich binnen de perimeter voordoen indien ze bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In feite wordt het stand-still principe gehanteerd: ontwikkelingen in het aangrenzend agrarisch gebied of groengebied van het gewestplan zijn niet meer mogelijk.

### Nood aan bijkomende bedrijventerreinen

Voor de gemeenten in het buitengebied wordt een bijkomende oppervlakte van 295 ha toegekend voor lokale bedrijventerreinen. De provincie zal een sturende rol vervullen voor de uitwerking van een

regionaal economisch aanbodbeleid. Kampenhout-Sas werd voorlopig niet aangeduid als economisch knooppunt, de provincie ijvert er bij het Vlaams Gewest echter voor dat Kampenhout-Sas opgenomen wordt als specifiek economisch knooppunt.

In haar structuurplan beschouwt de provincie Kampenhout-Sas tot zo ver als een specifieke economische entiteit en wenst ze ongeveer 25 ha aan bijkomende bedrijventerreinen te realiseren. Bij de ontwikkeling van het terrein zal rekening gehouden worden met de bestaande situatie, de ruimtebehoeften en de confrontatie van de vraag en het aanbod. De provincie zal een coördinerende rol opnemen om, samen met de gemeenten Kampenhout, Boortmeerbeek en Haacht, de lokale behoefte aan bedrijventerreinen samen te brengen op een geconcentreerde locatie ter hoogte van Kampenhout-Sas.

Het hoofddorp Boortmeerbeek komt in aanmerking voor de ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid. Dit wil zeggen dat de mogelijkheid voorzien wordt om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern, in plaats van het hoofddorp van de gemeente. Deze overdracht dient te beantwoorden aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Belangrijk is dat deze mogelijkheid tot een ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid steeds dient beschouwd te worden in het kader van de ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Kampenhout-Sas.

## 11.2 PRINCIPES GEMEENTELIJK BELEID BEDRIJVIGHEID

---

*Zie figuur 18: gewenste economische structuur*

### **Verwevenheid in verhouding tot draagkracht**

De bestaande bedrijven bieden hun bijdrage aan het maatschappelijk weefsel van de gemeente. Verwevenheid blijft het uitgangspunt, zolang de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden.

- Er wordt van uitgegaan dat bedrijvigheid, tot een bepaald niveau, kan plaatsvinden in de woongebieden op het gewestplan. Deze visie wordt gestimuleerd in het hoofddorp en de woonkernen
- Er wordt van uitgegaan dat zonevreemde bedrijvigheid tot een bepaald niveau kan geïntegreerd en ontwikkeld worden in de open ruimte op voorwaarde dat ze draagkracht niet overschrijdt en goed landschappelijk geïntegreerd wordt (zie ook afwegingskader).
- Criteria met betrekking tot de draagkracht van de omgeving zijn:
  - Geen of slechts tijdelijke geluidhinder
  - Geen of slechts tijdelijke geurhinder
  - Geen of slechts tijdelijke lichthinder
- Inpasbare grootte van gebouwen (geen loodsen, eventueel wel ateliers)
- Beperkte verkeersgeneratie
- Beperkte etalagefuncties of toonzaalfuncties
- Geen permanent gebruik van openbaar domein (straat, stoep) voor etalage of verkoopfunctie
- Geen totale bezetting van het perceel voor de uitgevoerde activiteit

De niet verweefbare of integreerbare bedrijvigheid zal geconcentreerd worden op de lokale bedrijventerreinen.

### **Differentiatie**

Naast het reeds aangehaalde onderscheid tussen regionale, lokale en historisch gegroeide bedrijvigheid, wordt voor de lokale bedrijventerreinen een differentiatie gemaakt naar type. Voor Boortmeerbeek betekent dit dat er een onderscheid wordt gemaakt tussen algemene lokale bedrijventerreinen en bijzondere bedrijventerreinen.

### **Landscaping**

Er zal aandacht besteed worden aan de landscaping en buffering van de bedrijvenszones, zowel op het openbaar domein als op de bedrijventerreinen zelf. Hierbij wordt gestreefd naar een samenwerking tussen de bedrijven onderling in functie van een zekere eenheid qua beplanting en qua materiaalgebruik voor verhardingen en afsluitingen

### 11.3 GEMEENTELIJKE VISIE TEGENOVER DE REGIONALE BEDRIJVENTERREINEN

Indien deze terreinen behandeld worden door een hogere overheid, dient deze visie als suggestie naar de hogere overheid beschouwd te worden.

#### **Brouwerij van Haacht; historisch gegroeid bedrijf**

De Brouwerij Haacht is een historisch gegroeid bedrijf, met een belangrijke verankering in het sociale en economische weefsel van de omgeving. Belangrijk is het behoud van de beeldwaarde van het industriële erfgoed, in de geest van de gebeurde private conservering, die geïntegreerd is in de actieve bedrijvigheid.

In het aangrenzend gebied "Wespelaarsebaan", binnen de vierhoek spoorlijn-N21-Wespelaarsebaan-Laeksestraat, ligt het bedrijf Hebbelynck. De restruimte blijft voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij van Haacht (of van Hebbelynck). Het gebied komt niet in aanmerking voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven tot kan aangetoond worden dat de brouwerij hiervoor geen behoefte heeft.

#### **(Watergebonden) Bedrijvigheid langs het kanaal Leuven – Dijle**

De ontwikkeling van het bedrijventerrein langs het kanaal Leuven- Dijle behoort tot de bevoegdheden van de provincie. De provincie zal onderzoeken of hier een draagvlak is voor watergebonden of andere bedrijvigheid. De gemeente wenst in ieder geval dit gebied als bedrijventerrein te behouden al of niet voor watergebonden bedrijvigheid.

#### **Kampenhout - Sas**

De gemeente dringt er, net zoals de provincie, bij het Vlaams Gewest op aan om Kampenhout-Sas alsnog te selecteren als specifiek economisch knooppunt. Indien deze selectie gebeurt, behoort de verdere ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein Kampenhout–Sas tot de taken van de provincie. In afwachting vult de gemeente, in overleg met de provincie en de gemeenten Haacht en Kampenhout, enkel haar lokale behoefte in op deze locatie (zie verder).

De zone tussen de N26 en het kanaal is een regionale bedrijvenzone. De ontwikkeling van deze plek - die in aanmerking komt voor bedrijven die het lokale niveau overstijgen en die bij voorkeur gebonden zijn aan de specifieke locatie langs het kanaal – behoort tot de bevoegdheden van de hogere overheid.

De gemeente wenst maximaal overleg met de hogere overheid over de inrichting en verdere invulling van het gebied. Binnen dit overleg zullen o.a. volgende elementen zeker aan bod komen:

- Hoe kan de ontsluiting van het gebied geoptimaliseerd worden?,
- Op welke manier kan het recreatief netwerk langs het kanaal geïntegreerd en geoptimaliseerd worden?,
- Hoe zorgen voor een betere beeldkwaliteit van deze bedrijvenzone?,
- Hoe omgaan met de omgeving van de beschermde sluis, de kruising van de Molenbeek door dit gebied?,
- Het gegeven van de zonevreemde woningen die gesitueerd zijn binnen deze bedrijvenzone.

### 11.4 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN LOKALE BEDRIJVENTERREINEN

#### **Lokaal bedrijventerrein als onderdeel van de specifieke economische entiteit Kampenhout-Sas**

*Zie figuur 19: suggestie ontwikkeling bedrijventerrein Kampenhout-Sas*

De provincie zal voor de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein Kampenhout-Sas een coördinerende rol opnemen om, samen met de gemeenten Kampenhout, Haacht en Boortmeerbeek, de lokale behoefte aan bedrijventerreinen samen te brengen op deze locatie.

Zoals aangegeven in het informatief deel heeft de gemeente geen acute behoefte aan bijkomende lokale bedrijvenzone i.f.v. de herlokatie van zonevreemde bedrijvigheid. De gemeente gaat ervan uit dat lokale bedrijvigheid kan opgevangen worden op het bedrijventerrein Kampenhout-Sas (in de zone die aansluit bij het bestaande bedrijventerrein langs de N26 en de grens met Kampenhout). De gemeente pleegt hierover overleg met de provincie en de gemeenten Haacht en Kampenhout en gaat over tot de opmaak van een RUP van zodra kan aangetoond worden dat een bijkomende behoefte aan bedrijvenzone zich stelt.

Binnen het RUP dat voor de ontwikkeling van deze bedrijvenzone zal opgemaakt moeten worden zal de gemeente er op toezien dat:

- de bestaande eigendomsstructuur van de woningen en de bijhorende tuinen maximaal gerespecteerd wordt.
- er geen activiteiten ontwikkeld worden die storend zijn voor de omliggende bewoners.
- het terrein goed visueel gebufferd wordt naar de omliggende woongebieden (zo dient vb. onderzocht te worden of de bufferzone niet kan ingericht worden als een groene parkzone tussen wonen en bedrijvigheid. Ook dient nagegaan te worden op welke manier gegarandeerd wordt dat de buffers effectief gerealiseerd worden)
- alle verkeer via de industrieweg wordt afgewikkeld. Zo kunnen op termijn de Lobeekstraat en de Laarstraat ontlast worden van verkeer naar het bedrijventerrein.
- waar mogelijk bestaande structuren gerespecteerd en versterkt worden (eventuele grachten/bomen/...).

De gemeente pleegt over de mogelijkheden tot ontwikkeling van de specifieke economische entiteit Kampenhout-Sas maximaal overleg met de Provincie en maakt een onderhandelingsnota op die ze aankaart bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein.

#### **Zone Rosvenweg: herbestemming**

Het als bedrijvenzone bestemde gebiedje (gewestplan) aan de Rosvenweg kan niet als dusdanig ontwikkeld worden. Er bevinden zich een vijftal woningen. Het gebied wordt herbestemd als woongebied (zie woonbeleid).

#### **Zone Wespelaarsebaan<sup>21</sup>: herbestemming na stopzetting bedrijfsactiviteit**

Dit binnen het gewestplan als zone voor industrie bestemd gebied (oppervlakte: +/- 2ha) wordt in de toekomst best niet meer ingevuld met bedrijvigheid/industrie. Het gebied wordt na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteit herbestemd als woonuitbreidingsgebied (zie woonbeleid).

## **11.5 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN      BESTAANDE      VERSPREIDLIGGENDE BEDRIJVEN**

#### **Historisch gegroeid bedrijf Finaspan**

Finaspan is een houtverwerkend bedrijf dat gelegen is in woongebied. Het bedrijf veroorzaakt geen overlast. De gemeente wenst deze bedrijvigheid dan ook op deze locatie te behouden.

#### **Bijzonder bedrijventerrein studio's Amusement**

De studio's Amusement zijn gelegen in de woonkern van Boortmeerbeek. Ze bieden een bijdrage aan het maatschappelijk weefsel. Indien de activiteiten zouden gewijzigd worden of verder zouden uitbreiden, zal een invulling getoetst worden aan het draagvlak van de woonomgeving. Verder zullen hier voorwaarden naar buffering, ontsluiting en landscaping aan gekoppeld worden.

De gemeente gaat bij een eventuele aanvraag tot uitbreiding/bestemmingswijziging na of:

- het draagvlak naar mobiliteit niet overschreden wordt,
- er geen overlast gecreëerd wordt voor de omwonenden en er een voldoende ruime buffering is t.o.v. de omliggende (woon)omgeving,
- een degelijke voetgangers- en fietsersverbinding doorheen het gebied gegarandeerd blijft,
- de bedrijfsgebouwen en parkings voldoende ingegroend zijn.

#### **Voormalige Mouterij-site: strategisch project**

In de zomer van 2004 werden de activiteiten van de Mouterij stopgezet. De industriële bestemming op deze locatie, in het hart van het hoofddorp Boortmeerbeek, was op dat moment achterhaald. D.m.v. een BPA. werd een groot deel van deze zone dan ook herbestemd. De gemeente wenst deze voormalige

<sup>21</sup> Beter gekend als de voormalige Lips-site, momenteel ingenomen door verhuisbedrijf Pierre Baeck.

industriële site in zijn totaliteit te ontwikkelen als een strategisch kernversterkend project met naast ruimte voor wonen ook mogelijkheden voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte.

## 11.6 INTEGRATIE ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

*Zie figuur 20: kader ontwikkelingsperspectieven zonevreemde bedrijven*

*Zie figuur 21: zonevreemde bedrijven: toetsingskader ontwikkelingsperspectieven bestaande of potentiële zonevreemde bedrijven*

De gemeente heeft een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven<sup>22</sup> opgesteld. Na grondige afweging op zowel juridisch als ruimtelijk vlak werd voor drie bedrijven een BPA uitgewerkt. Het betreft:

- BETOMIX CBA nv
- FLAN TECHNIC HABO bvba
- LUYTENS DIRK

Er werden binnen de voorstudie van het sectoraal BPA geen bedrijven aangeduid die niet ter plaatse konden blijven en dienden te verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein.

**Bestaande bedrijven die in de toekomst zonevremd willen uitbreiden zullen hun aanvraag indienen via planologisch attest.** Indien de bevoegdheid wordt doorverwezen naar de gemeente zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald worden door:

- De mate van hinder
- De ligging in de deelruimte
- De ligging in de gemeentelijke nederzettingstructuur

**Geen of beperkte ontwikkelingsperspectieven** zullen gegeven worden aan bedrijven die hinder veroorzaken en waarover reeds herhaaldelijk klachten geregistreerd werden. Deze bedrijven moeten verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein.

**Beperkte ontwikkelingsperspectieven** kunnen eventueel gegeven worden aan de bedrijven die gelegen zijn in de markante gebouwen, de kwetsbare gebieden, in de deelruimte Dijlevallei of in de deelruimte zuidelijk landbouwgebied.

**Ontwikkelingsperspectieven zullen overwogen worden** indien het bedrijf gelegen is in de deelruimte Rastergebied of in de deelruimte strip Leuvensesteenweg.

In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven dikwijls afhankelijk van de lokale situatie en van de aard van het bedrijf:

- de visie over de lokale nederzettingsstructuur waarin het bedrijf gelegen is: villapark, wooncluster, geïsoleerde woning, enz.
- de vergunningstoestand (milieuvergunning en bouwvergunning)
- de nabijheid van andere gelijkwaardige bedrijven en de wenselijkheid van uitbreiding en clustervorming
- de ontsluiting,
- de inpasbaarheid in de omgeving,
- de milieuhinder of visuele hinder,
- de nabijheid van waardevol landschap
- ...

Dit zal leiden tot een verdere verfijning en randvoorwaardelijke uitspraak via voorschriften en bestemmingen in het RUP dat zal opgesteld worden per bedrijf. Deze gemeentelijke RUP's zullen steeds opgemaakt worden in nauw overleg met de verschillende diensten (o.a. Vlaams Gewest en Provincie).

<sup>22</sup> Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven opgesteld door Architeam en Plangroep Concept, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 24/04/2006.

## 11.7 ALGEMENE PRINCIPES GEMEENTELIJK BELEID HANDEL

---

### Concentratie van handelszaken in de kernen

De gemeente streeft ernaar om haar lokale kleinhandelsactiviteiten zoveel als mogelijk in de centra van het hoofddorp en de woonkernen te concentreren.

### Vermijden van uitzwerming naar de steenweg

Nieuwe lokaal gerichte kleinhandelszaken zullen zich niet meer kunnen vestigen langs de steenweg.

Onder lokaal gerichte kleinhandel worden de handelszaken verstaan die dagdagelijks en/of shoppinggoederen aanbieden, met een verzorgend karakter ten aanzien van de omgeving, qua schaal aansluitend bij hun omgeving en beperkt van omvang.

Ook functieveranderingen van wonen naar lokaal gerichte kleinhandel langs de steenweg zullen niet meer kunnen. De bestaande winkelpanden zullen nog slechts beperkt mogen uitbreiden.

### Kleinhandelssegment: maximale ondersteuning van het provinciale initiatief

De gemeente ondersteunt het provinciaal initiatief om over te gaan tot een afbakening van de concentratiezone voor grootschalige kleinhandel buiten het stedelijk gebied. De gemeente vraagt dan ook maximale betrokkenheid bij de opmaak van deze provinciale plannen.

## 11.8 KLEINHANDEL IN DE KERNEN

---

De kernen van Boortmeerbeek (Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken) zijn momenteel gericht op de dagelijkse behoeften van de buurtbewoner. Geen van de drie kernen heeft voldoende draagvlak voor vergelijkend winkelen of voor winkelen als vrijetijdsbesteding.

Door het aanwezige winkelaanbod beantwoorden de kernen vooral aan de typische aankoopbehoeften in buurt en wijk. Een eventuele verdere commerciële uitbouw dient zich dan ook op deze functies te richten. Conclusie van de nota economische ontwikkeling<sup>23</sup> is wel dat er binnen de kernen nog potentieel is voor zaken in kleding, binnenhuisdecoratie, sport, ontspanning en cultuur, persoonlijke hygiëne en grootwarenhuizen.

De ruimtelijke visie op de kernen<sup>24</sup> stelt een beleid voor dat gericht is op het behoud en de versterking van het handelsapparaat in de kernen: door stimulering van handelsvestigingen en andere centrumvoorzieningen in de verschillende kernen en door de ontmoediging van nieuwe vestigingen in perifere woonstraten en wijken.

Het concentreren van de handelsvestigingen binnen de kernen, heeft een drieledig effect: wederzijdse versterking van de handelszaken, mogelijkheden voor gemeenschappelijke infrastructuur en verhoging van de verkeersveiligheid.

Vrije beroepen kunnen zich – voor zover binnen de gewestplanbestemmingen toegelaten - overal vestigen. Hun bedrijfsruimte mag echter het volume van een normale woning niet substantieel overschrijden. Een architectuurbureau met 2 of 3 medewerkers kan, 20 wordt moeilijk.

## 11.9 (KLEIN)HANDEL LANGS DE N26

---

### Bovenlokaal handelscluster

Het betreft het segment van de N26 tussen de grens Boortmeerbeek – Kampenhout en de Schrans.

Het beleid wordt gevoerd door de provincie; Ze zal een **concentratiezone voor grootschalige kleinhandel buiten het stedelijk gebied** afbakenen en een afremmend beleid voeren.

---

<sup>23</sup> conclusie uit onderzoek BCD; nota economische ontwikkeling, februari 1999

<sup>24</sup> zie ook visie kernen

De gemeente stelt vast dat de kleinhandel vrij verspreid zit over dit segment. De gemeente vraagt aan de provincie om de kleinhandelszone ruimer te bekijken dan de zone die vermeld is in het provinciaal structuurplan. In ieder geval zou er een kader moeten ontwikkeld worden voor alle handelszaken die zich op dit ogenblik in dit wegsegment gevestigd hebben.

Het provinciaal beleidskader zou duidelijkheid moeten brengen over:

- een kader voor bestaande, nieuwe of uitbreidende handelszaken,
- de ruimte voor een goede en veilige verkeerskundige afwikkeling:
  - scheiding van de stroomfunctie en de erffunctie (bv. door ventwegen)
  - beperking van aantal in- en uitritten door clustering baanwinkels en parkeerterreinen
- de inrichtende principes voor het segment,
- de combineerbare functies: bedrijvigheid, wonen,
- de koppeling met de aanwezige achterliggende bedrijventerreinen,
- het gewenst vloeroppervlak en het efficiënt ruimtegebruik,
- de architecturale en ruimtelijke samenhang van de baanwinkels

### Overige handel langs N26

Naast de concentratiezone voor grootschalige kleinhandel bevinden zich verspreid nog vele handelszaken in de strip rond de Leuvensesteenweg. De meeste van deze handelszaken zijn baangericht (restaurants, broodjesbars, krantenwinkel, frituren, benzinstation, ) of enten zich op de aanwezigheid van deze drukke weg N26 als zichtlocatie.

De verdere verspreide ontwikkeling van baanwinkels direct langs de N26 is niet meer gewenst. De gemeente wil dan ook de ontwikkelingen sturen:

- nieuwe grootschalige kleinhandel wordt niet meer toegelaten,
- bestaande handels- of horecazaken kunnen blijven en muteren voor zover ze:
  - beperkt zijn en blijven in verkoopsoppervlakte (ze mogen in geen geval uitgroeien tot – nieuwe- grootschalige kleinhandel!),
  - veilig ontsloten worden via erven of ventwegen naar de N26 of indien er een traag verkeerregime heerst (meestal in de buurt van de kruispunten)
  - er voldoende ruimte is om te parkeren.

Indien niet aan deze condities kan voldaan worden, wordt er van uitgegaan dat de handelszaken ongunstig gelegen zijn. Ze krijgen geen ondersteuning vanuit het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Voor bestaande ongunstig gelegen handelszaken moet onderzocht worden in hoever ze kunnen geïntegreerd worden en ontsloten worden via de achterliggende woongebieden of bedrijventerreinen en vanuit die context functies kunnen opnemen.

## 11.10 ZONEVREEMDE HANDELSACTIVITEITEN

Zonevreemde handelszaken kunnen gelegen zijn in de bestemming bedrijvigheid of in open ruimte - bestemmingen.

De gemeentelijke visie op de ontwikkelingsperspectieven van de zonevreemde handelszaken baseert zich op de ruimtelijke criteria (conform de criteria voor zonevreemde bedrijven), met name:

- de ligging in kwetsbare gebieden: standstill en langzaam verdwijnen
- de visie per deelruimte:

### Strip Leuvensesteenweg

In Boortmeerbeek bevinden de meeste zonevreemde handelsactiviteiten zich in de deelruimte Strip Leuvensesteenweg. Ze bevinden zich in industriegebied en ambachtelijke zone of open ruimte. Nadat de provincie haar provinciaal RUP heeft uitgewerkt, wenst de gemeente voor de overige zones in deze strip een gedifferentieerd beleid te ontwikkelen. De zonevreemde handelszaken worden op dezelfde wijze beoordeeld als de zone-eigen (zie overige handel langs de N26).

### Rastergebied

Aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande en potentieel zonevreemde detailhandelszaken binnen het rastergebied wenst de gemeente geen specifieke beperkingen op te leggen, zolang het gaat om lokale voorzieningen (richtnorm verkoopsoppervlakte = max. 400m<sup>2</sup>) en het draagvlak van de woonomgeving niet wordt overschreden. Indien er behoefte is, zal een RUP worden opgemaakt waarin de specifieke mogelijkheden en randvoorwaarden worden vastgelegd.

Aan nieuwe handelszaken, waarvoor een locatiebeleid gevoerd wordt in de centra van de kernen, dit wil zeggen toekomstige handelszaken die door verdere ontwikkeling en uitbreiding zonevreemd kunnen worden, zullen geen uitbreidingsmogelijkheden geboden worden tenzij ze bestaande bebouwingsvolumes bezetten.

### Zuidelijk openruimtegebied

Binnen het zuidelijk openruimtegebied bevinden zich geen zonevreemde handelszaken, m.u.v. de taverne aan de Langestraat. Een eventuele verbouwing of uitbreiding kan kaderen in de visie op recreatie/toerisme, waarin voor horeca geënt op het fietsnetwerk langs het kanaal bepaalde ontwikkelingsmogelijkheden worden gegeven. Door opname in het RUP zonevreemde gebouwen, zullen de ontwikkelingsperspectieven en randvoorwaarden vastgelegd worden.



## 12 VERKEERSSTRUCTUUR<sup>25</sup>

---

### 12.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

In directe relatie tot de gemeente Boortmeerbeek zijn er geen hoofdwegen of primaire wegen (Vlaams niveau) te vermelden.

In het Provinciaal Structuurplan Vlaams-Brabant worden de secundaire wegen geselecteerd. Dit zijn wegen die een belangrijke rol spelen in het ontsluiten van gebieden naar de primaire wegen en naar de hoofdwegen (= verzamelfunctie op bovenlokaal niveau) en die tevens op lokaal niveau van belang zijn voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langsheen deze weg (= toegang geven):

- De N26 van Leuven (R23) tot de kruising met de N267 (Den Tip) wordt geselecteerd als secundaire weg I, t.t.z. weg met een primerende verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau. De weg geldt als regionale verbindingsweg tussen de stedelijke gebieden Leuven en Mechelen.
- De N267 van aansluiting 11 op de E19-autosnelweg (Weerde) tot de kruising met de N26 (Den Tip) wordt ook geselecteerd als secundaire weg I, t.t.z. weg met een primerende verbindingsfunctie op bovenlokaal niveau op basis van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau. Aangezien de selectie van de N26 niet doorloopt op grondgebied van de stad Mechelen, wordt het doorgaand verkeer geleid via de N267.
- De N21 van de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest tot het centrum van Haacht wordt geselecteerd als secundaire weg II type A, t.t.z. weg met een primerende ontsluitingsfunctie van mobiliteitsgenererende elementen op provinciaal niveau. Ook het toegang verlenen tot aanpalende percelen is van belang. De snelheid is ondergeschikt aan de randactiviteiten en de doorstroming. Type A betreft wegen die in aanmerking komen om vracht- en personenverkeer dat gegenereerd wordt door een regionaal bedrijventerrein te verzamelen en af te leiden naar het hogere wegennet. De provincie pleit – in aanvulling op het RSV – voor de erkenning van Kampenhout-Sas als economisch knooppunt. De N21 vormt een belangrijke ontsluitingsweg voor deze bedrijvigheid. De N21 loopt ten noorden van de internationale luchthaven, zodat bij evtl. uitbreiding of herlokalisatie op het terrein de gewestweg een ontsluitingsfunctie kan opnemen.

### 12.2 GEMEENTELIJKE DOELSTELLINGEN

---

De doelstellingen geformuleerd in hogere beleidsplannen i.c. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Strategisch Plan Toegankelijk Vlaanderen en (Ontwerp) Mobiliteitsplan Vlaanderen voor het voeren van een duurzaam mobiliteitsbeleid worden onderschreven in het Gemeentelijke Mobiliteitsplan van Boortmeerbeek:

- Verder afbouwen van de verkeersonveiligheid.
- Minimaal handhaven van de verkeersleefbaarheid op het huidige niveau, en waar mogelijk verbeteren.
- Afremmen van de groei van de automobiliteit in functie van de alternatieve vervoersmodi, er tegelijkertijd over wakend dat voor alle doelgroepen in de maatschappij verplaatsingsmogelijkheden naar alle doelgebieden zijn gewaarborgd.
- Optimaliseren van bestaande infrastructures.
- Geïntegreerd benaderen van de ruimtelijke en mobiliteitsproblematiek.

### 12.3 ALGEMENE KRACHTLIJNEN VAN HET GEMEENTELIJK VERKEERSBELEID

---

De ontwikkeling van de verkeersstructuren wordt in het Mobiliteitsplan (Beleidsplan) gestructureerd naargelang de verschillende type weggebruikers:

- De centrumbebouwingen van de belangrijkste deelruimten worden weerhouden als **verblijfsgebieden**: Boortmeerbeek, Hever (2), Schiplaken en Haacht-station. Hieraan worden de schoolomgevingen en de woonwijken toegevoegd.

---

<sup>25</sup> (Op basis van) : Mobiliteitsplan Boortmeerbeek – beleidsplan 'duurzame mobiliteit'.

- In het **fietsstructuur** worden de functionele en recreatieve fietsroutes ingeschakeld in de bestaande netwerken op bovenlokaal niveau. Om de maaswijdtes van het netwerk te verkleinen, worden aanvullend lokale fietsroutes geselecteerd.
- In de **openbaar vervoerstructuur** worden trein en bus complementair uitgewerkt, en gekaderd binnen een regionaal niveau met verbindingen naar Mechelen, Leuven en Brussel. Een goede ontsluiting van de kernen Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken, én de strip Leuvensesteenweg N26 (incl. regionale en lokale bedrijventerrein) staat voorop.
- In het **wegenbeleidsplan** wordt gefocust op het vlot afwikkelen van de verkeersstromen in de gemeente binnen de 'geest' van het categoriseringsplan. Bestaande knelpunten (kruispunten, wegsegmenten, ...) worden weggewerkt. Om het doorgaand verkeer te weren uit de gemeente én de verkeersleefbaarheid in de verblijfsgebieden van Boortmeerbeek te garanderen, wordt een tonnagebeperking tot 7,5 ton ingevoerd op alle lokale verzamel- of ontsluitingswegen.
- Het **verkeersveiligheids**beleid heeft vooral aandacht voor het wegwerken van knelpunten, het invoeren van gepaste snelheidsregimes en het verkeersveilig aanpakken van de schoolomgevingen.
- Het **parkeer**beleid wordt gekenmerkt door het optimaliseren van het parkeren in de verblijfsgebieden van Boortmeerbeek, vnl. door het inrichten en bewegwijzeren van lokaties voor langparkeren.
- **Overstap**voorzieningen tussen privaat (gemotoriseerd en fiets) en openbaar vervoer worden uitgebouwd. Trein en bus worden beter op elkaar afgestemd aan het regionaal knooppunt Haacht-station.
- Het stimuleren van meer **vervoer over water** (maatschappelijke nut van de Leuvensevaart op economisch, recreatief en natuurlandschappelijk vlak) is in eerste instantie bovengemeentelijke materie. De Gemeente Boortmeerbeek vervult in deze vnl. een versterkende en ondersteunende rol ondermeer via het ruimtelijke beleid (lokatiebeleid).

## 12.4 CATEGORISERING VAN HET WEGENNET

*Zie figuur 22: Hiërarchie van het wegennet*

Alle wegen die niet op bovenlokaal niveau geselecteerd werden zijn te beschouwen als lokale wegen. Voor deze wegen is tevens een onderverdeling aan de orde<sup>26</sup>:

- Lokale verbindingswegen (L 1)
- Lokale verzamelwegen (L 2)
- Erftoegangswegen (L 3)

Lokale wegen **type 1** hebben als hoofdfunctie het verbinden op lokaal niveau, en als aanvullende functie het verzamelen op bovenlokaal niveau. De weg heeft geen verbindingfunctie op bovenlokaal niveau. De kwaliteit van de doorstroming is er ondergeschikt aan de (plaatselijke) verkeersleefbaarheid. Daarnaast beschikt het wegtracé over de mogelijkheden voor verdere infrastructurele aanpassing aan deze verbindingfunctie, o.a. het voorzien van gescheiden verkeer in het buitengebied. De as Audenhovelaan – Kapitein A Tobbackstraat – Bergstraat – Molenbeekstraat op de relatie N26 ⇔ Bonheiden wordt geselecteerd als lokale weg type 1.

Lokale wegen **type 2** hebben als hoofdfunctie het ontsluiten van een gebied (vb. kern, wijk, industrie- of dienstzone) op lokaal niveau. Ook het toegang geven (erffunctie) neemt een belangrijke plaats in. De ontsluitingsfunctie omvat het verzamelen van uitgaand verkeer naar een weg van hogere orde, en het verdelen van binnenkomend verkeer in een homogeen verkeersgebied. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- Kernontsluitingswegen die instaan voor het verzamelen van verkeer van / naar het hoofddorp en de woonkernen (lokale weg type 2 a). Voor Hever en Schiplaken worden telkens 2 ontsluitingsroutes geselecteerd. Vanuit Boortmeerbeek dorp worden naast de lokale weg type 1 tevens routes geselecteerd richting Hever en Haacht-station.
- Gebiedsontsluitingswegen (lokale weg type 2 b) in functie van het woonpark Lievekensbossen, de erkende wooncluster Laar, en het buitengebied (Langestraat).

<sup>26</sup> Donné V, "Categorisering van lokale wegen", in Mobiliteitshandboek aflevering 12, maart 2000.

De hoofdfunctie van een lokale weg **type 3** is het 'verblijven' en het toegang geven tot de aanpalende percelen. Dit type wegen kent enkel bestemmingsverkeer, doorgaand verkeer wordt er in principe geweerd.

Samenvattend wordt een overzicht gegeven van de categorisering van de lokale wegen:

**Lokale weg type I:**

- Audenhovelaan
- Kapitein A Tobbackstraat
- Bergstraat
- Molenbeekstraat
- Rijmenamsebaan

**Lokale weg type II:**

Kernontsluitingswegen (lokale wegen type 2a):

- Stationsstraat
- Hoogstraat
- Bieststraat
- Terlindelaan
- Heverbaan
- (een deel van de) Rijmenamsebaan
- Wespelaarsebaan

Gebiedsontsluitingswegen (lokale wegen type 2b):

- Blokstraat
- Anjerweg
- Mimosalaan
- Aarschotsebaan
- Langestraat
- Bredepleinstraat
- Laarstraat
- Oudestraat
- Anderveldstraat

**Lokale weg type III:**

Alle overige wegen

---

## 12.5 VERBLIJFSGEBIEDEN / VOETGANGERSNETWERKEN

### 12.5.1 Verblijfsgebieden

**Zie figuur 23: Verblijfsgebieden**

De verblijfsgebieden worden uitgerust 'op maat' van de zwakke weggebruikers (voetganger en fietser). Daarbij staat het opwaarderen van de verkeersleefbaarheid centraal, met minimale garanties naar verkeersveiligheid toe. Volledige vermenging van de verkeersdeelnemers wordt nagestreefd, d.w.z. in principe worden geen fietspaden aangelegd in het verblijfsgebied. Bij de (her)inrichting van het openbaar domein is de meest ideale werkwijze uit te gaan van coherente stedenbouwkundige ontwerpen van de publieke ruimte. Hierbij wordt gedacht aan verkeersvrije of luwe zones versterkt door snelheidsbepalende maatregelen (richtsnelheid max. 30 km/u), een sluitend voetgangersnetwerk, de uitbouw van rustplekken, onderhouden groenvoorzieningen, pleinwerking, integrale aanpak van schoolomgevingen, het creëren van 'poorteffecten' aan de grenzen van het verblijfsgebied, ... .

Als verblijfsgebieden worden in Boortmeerbeek 3 zones onderscheiden: de stimuleringsgebieden voor centrumvoorzieningen, de schoolomgevingen en de woonwijken.

We onderscheiden:

- In **Boortmeerbeek** dorp wordt een gebied begrensd door de spoorlijn, de Mouterij, de bebouwing Hanswijkstraat en de Kapitein A Tobbackstraat beschouwd als een stimuleringsgebied voor centrumvoorzieningen (incl. schoolomgeving).
- Het concept voor de verdere ontwikkeling van **Hever** wordt gekenmerkt door een tweepolige kern: het commerciële hart rondom Heverplein (incl. schoolomgeving) versus nadruk op wonen en non-profitvoorzieningen rond de Bovylaan.
- Schoolomgeving en kerkplein te **Schiplaken**. De Bieststraat ligt niet in het verblijfsgebied.
- De kern **Haacht-station** is een gemeentegrensoverschrijdend verblijfsgebied. De voorzieningen en schoolomgeving zijn gelegen op grondgebied Haacht aan de oostelijke kant van de N21. Het verblijfsgebied wordt dan ook enkel aan deze zijde van de N21 afgebakend, weliswaar met een 'doortochtenproject' van de gewestweg.
- De omgeving van de gemeentelijke basisschool in de **Beringstraat**: van N26 Leuvensesteenweg tot Bredepleinstraat.

### 12.5.2 Voetgangersnetwerken

Gezien het schaalniveau van de gemeente wordt geen specifiek voetgangersnetwerk uitgewerkt binnen de verblijfsgebieden. Alle wegen worden er gelijkwaardig behandeld. De gemeente wenst wel de voet- en buurtwegen in het **buittengebied** die van oudsher een verbindingsfunctie hebben voor langzaam verkeer tussen de verschillende kernen in ere te herstellen.

## 12.6 FIETSROUTENETWERK

*Zie figuur 24: Fietsroutenetwerk*

Het **bovenlokaal fietsroutenetwerk** wordt opgebouwd uit het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF), het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk en het Dijleland fietsroutenetwerk. In het BFF worden non-stop hoofdroutes als 'ruggengraat' voor het bovenlokaal fietsroutenetwerk en functionele fietsroutes langs verkeerswegen onderscheiden. Volgende verbindende links naar de buurgemeenten worden geselecteerd:

- De bedieningsweg langs de Leuvensevaart (noordelijke oever) dient als hoofdroute tussen Mechelen en Leuven.
- De gewestwegen N26, N267 en N21 bieden verbinding tussen Boortmeerbeek enerzijds en Mechelen, Zemst, Haacht en Herent anderzijds.
- De Rijmenamsebaan biedt verbinding met Bonheiden, de Langestraat met Kampenhout en de Aarschotsebaan met Elewijt.
- Ook het lokaal fietsroutenetwerk is gericht op zowel utilitair als recreatief fietsverkeer. Verbindingen tussen de dealkernen onderling, met de naburige dealkernen of met de gemeentelijke traffic builders (vb. sporthal) – voor zover niet geselecteerd in de bovenlokale fietsroutenetwerken – horen op dit niveau thuis. Als belangrijkste zijn te onderscheiden:
  - De assen Bieststraat en Goorstraat – Gottendijdsdreef te Schiplaken.
  - De assen Bredepleinstraat – Oudestraat, Beringstraat en Sportveldweg – Kallebeekstraat te Boortmeerbeek.
  - De as Hoogstraat – Stationsstraat te Hever.

## 12.7 STRIP LEUVENSESTEENWEG

### 12.7.1 Inleiding

De provincie heeft m.b.t. de verdere ontwikkeling van de Leuvensesteenweg, en de op deze weg aantakende activiteiten, een aantal belangrijke bevoegdheden. Zo is deze weg niet enkel geselecteerd als zijnde van provinciaal niveau (secundaire weg I). Ook zal de provincie de verdere ontwikkelingsperspectieven voor de bestaande kleinhandelsconcentraties bepalen en zal ze een coördinerende rol op zich nemen om samen met Boortmeerbeek, Kampenhout en Haacht, de lokale behoefte aan bedrijventerreinen samen te brengen op een locatie ter hoogte van Kampenhout-Sas.

Onderstaand wordt de gemeentelijke visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling langs de steenweg N26 beschreven als suggestie naar de Provincie. Hierbij wordt rekening gehouden met de streefbeeldstudie en de provinciale visie op het kleinhandelsgebeuren.

### **12.7.2 Concept**

Voor de Leuvensesteenweg zal een gedifferentieerd beleid ontwikkeld worden. Uitgaande van het bestaande ruimtelijke karakter wordt de strip ingedeeld in segmenten. Per segment wordt een gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling vooropgesteld. Hieraan wordt een selectief beleid gekoppeld ten aanzien van de nieuwe vestiging van functies. Het uitgangspunt is de ruimtelijke beleving en het specifieke karakter van ieder segment te versterken.

### **12.7.3 Segmenten**

#### ***Zie figuur 25: gemeentelijke visie strip Leuvensesteenweg***

#### **Segment 1: grens Boortmeerbeek– Kampenhout ↔ Schrans**

De gemeente wenst het bestaande kleinhandelslint te behouden en verder te optimaliseren. De provincie zal de (on-)mogelijkheden vastleggen binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan. De gemeente vraagt hieromtrent maximaal overleg en streeft naar een verbetering van de ruimtelijke en architecturale samenhang van de baanwinkels.

De bestemming bedrijvigheid ten zuiden van de N26 blijft gehandhaafd. De gemeente wenst, in samenspraak met de gemeenten Kampenhout en Haacht, de zone rond Kampenhout-Sas te ontwikkelen i.f.v. bedrijvigheid. De gemeente houdt ook rekening met de mogelijkheid tot ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid.

Voor het wonen zal een uitdoofscenario worden uitgewerkt. Op termijn zal wonen enkel nog toegelaten worden indien het verbonden is aan bedrijfs- of handelsactiviteiten.

#### **Segment 2: Schrans ↔ Beringstraat**

Binnen dit segment zullen aan de noordzijde van de Leuvensesteenweg de bestaande bouwmogelijkheden binnen landelijk woongebied of nog geldende verkavelingen bij voorkeur alleen nog benut worden voor woningbouw.

Ten zuiden van de N26 is een kleinhandelslint gesitueerd. De (on-)mogelijkheden voor dit kleinhandelslint zullen vastgelegd worden binnen een provinciaal RUP.

Daarachter wordt de bestemming bedrijvigheid gehandhaafd, waarbij rekening gehouden wordt met de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid. Er zal nagegaan worden of er mogelijkheden zijn om de ontsluiting van de bedrijvigheid te verbeteren.

#### **Segment 3: Beringstraat ↔ Kallebeekstraat**

Hier primeert de verblijfsfunctie. De woonconcentratie maakt deel uit van Boortmeerbeek-centrum.

De doortocht van de Molenbeek dient binnen dit segment behouden en versterkt te worden. Het hotel met zijn omliggende parkje (momenteel volgens het gewestplan zone voor bedrijvigheid) krijgt een passende bestemming, aangepast aan de huidige (horeca-)functie.

De gemeente streeft binnen dit segment naar:

- Een verbeterde verbinding van de beekvallei ter hoogte van de N26
- De aansluiting van de fiets- en voetpaden via het Sas op de fietsroute langs het Kanaal Leuven/Dijle

Binnen dit segment bevindt zich ook de voormalige brouwerij (industriegebied).

**Segment 4: Kallebeekstraat ↔ kruispunt Bieststraat – N26**

Dit segment wordt gekenmerkt door open bebouwing en licht versnipperde open ruimte. Vanaf het kanaal wordt een openruimtelob gevormd die aan de overzijde van de steenweg uitmondt in de Kwade Schrans. Het is één van de weinige plaatsen langs de N26 waar men openruimte kan ervaren.

Het is wenselijk dat verdere lintbebouwing vermeden wordt. In de mate van het mogelijke wordt nieuwbouw uitgesloten. Er zal niet geraakt worden aan bestaande bouwtitels, voortvloeiend uit gewestplanbestemmingen of geldige verkavelingsvergunningen. Wel zal worden gestreefd naar inperking van de bouwtitel; de gemeente wenst een actief beleid te voeren in het verhinderen van verdere woonontwikkelingen langs de Steenweg door een ruiloperatie van de percelen langs de N26 (bestaande goedgekeurde verkaveling) met de binnengebieden nabij de Kallebeekstraat.

Gelet op de doorstroming van het verkeer, worden geen nieuwe functies toegelaten binnen dit segment.

**Segment 5: kruispunt Bieststraat – N26**

Nieuwe grootschalige kleinhandel zal op deze plek niet meer toegelaten worden. Kleinschalige kleinhandel (<400 m<sup>2</sup>) dient afgewogen te worden bij de ontwikkeling van een totaalvisie voor -de herstructurering van- dit gebied. Bijzondere aandachtspunten hierbij zullen o.a. zijn:

- Het beperkt zijn en blijven van de verkoopsoppervlakte van de handelszaken (ze mogen in geen geval uitgroeien tot –nieuwe- grootschalige kleinhandel!),
- Een veilige ontsluiting en een goede parkeerorganisatie.

**Segment 6: kruispunt Bieststraat – N26 ↔ Zwartebeekdreef**

Langs weerszijden van de steenweg schermen woonlinten de achterliggende open ruimte af. Het is belangrijk dat de enige bestaande openruimteverbinding (ten oosten van Lobroeken) onbebouwd blijft en landschappelijk afgewerkt wordt.

Gelet op de doorstroming van het verkeer, worden geen nieuwe functies toegelaten binnen dit segment.

Voor die delen die aansluiten op de bebouwing van het kruispunt Bieststraat-N26 gelden de uitgangspunten zoals aangegeven in Segment 5.

**Segment 7: Zwartebeekdreef ↔ Trianonlaan**

Dit segment maakt deel uit van Hever. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zullen vooral afgestemd worden op de gewenste verkeersafwikkeling van deze weg. Het is evident dat daardoor het wonen op deze plek op de achtergrond zal treden.

Er wordt een herstructurering van het gebied Trianon voorgesteld. Deze zone wordt gereserveerd voor mogelijke en gewenste herstructurering op verkeerskundig en daardoor ook stedenbouwkundig vlak. Er zal vanuit het gemeentelijk beleid geanticipeerd worden op toekomstige ruimtelijke mogelijkheden m.b.t.

- Verkeerskundige oplossing van het kruispunt N26/N267 door rotonde (volgens streefbeeldstudie)
- Plaatselijke gabarietverbreding en wijziging profiel van de N26 met extra aandacht voor de fietsrelatie (Hever-dorp) – Stationstraat – Trianonlaan
- Verduidelijking en verbetering van de toegangsweg vanuit de Steenweg richting Hever (oplossing binnen streefbeeldstudie door het herleggen van het tracé)
- Ontwikkeling van het openbaar karakter van het kasteeldomein en versterking van de relatie met Stationsstraat en omgeving.

## ONDERHANDELINGSNOTA

---

### OVERLEG MET DE HOGERE OVERHEDEN

---

Het gemeentelijke beleid van Boortmeerbeek wordt in sterke mate beïnvloedt door een aantal bovenlokale elementen en bijhorende beleidsuitspraken. De gemeente wenst omtrent deze bovenlokale elementen en hun verdere ontwikkelingsperspectieven dan ook maximaal overleg te plegen met de hogere overheden.

De gemeente wenst overleg te plegen met het **Vlaams gewest** over:

- De selectie van Kampenhout-Sas als economisch knooppunt;
- De inrichting en invulling van de regionale bedrijvzone tussen de N26 en het kanaal;
- De inschakeling van de VLM voor het project inrichtingsplan rastergebied Boortmeerbeek als pilootproject;
- De verschillende afbakeningen die betrekking hebben op het grondgebied van de gemeente (afbakening natuurlijke structuur, afbakening agrarische structuur,...);
- Elk ander plan dat betrekking heeft op – delen van – het grondgebied van de gemeente;

De gemeente wenst overleg te plegen met de **provincie Vlaams-Brabant** over:

- De camping- en weekendverblijvenproblematiek;
- De afbakening van de concentratiezone voor grootschalige kleinhandel: de gemeente vraagt maximale betrokkenheid bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan dat de provincie hiervoor zal opstellen;
- De mogelijkheden en gemeentelijke randvoorwaarden tot ontwikkeling van de specifieke economische entiteit Kampenhout-Sas;
- De provinciale uitvoeringsplannen die worden opgemaakt en betrekking hebben op – delen van – het grondgebied van de gemeente.

### CAMPAGNES

---

Met als doel de randen van de woongebieden binnen het rastergebied te verfraaien organiseert de gemeente een campagne over de aanplant en het beheer van tuin- of erfpercelen aan de rand van de open ruimte.

### INFORMATIE EN COMMUNICATIE

---

M.b.t. de organisatie van informatie en communicatie onderneemt de gemeente volgende acties:

- De gemeente zet haar structuurplan (of een overzichtelijke samenvatting) op haar website als consulteerbaar document.
- De GECORO (Gemeentelijk Commissie voor Ruimtelijke Ordening) krijgt de opdracht:
  - de verschillende projecten, adviezen enz. kritisch te evalueren vanuit hun overeenstemming met principes van dit structuurplan
  - suggesties te formuleren voor verdere wijzigingen en aanpassingen en aandachtspunten voor een volgende gemeentelijk structuurplan
- Voor elk strategisch of uitvoeringsproject organiseert de gemeente inspraak- of overlegavonden met de betrokken bevolking/actoren.





**BINDENDE BEPALINGEN**



## **1. INHOUDSOPGAVE**

---

<b>1. INHOUDSOPGAVE</b>	<b>2</b>
<b>2. SELECTIES DEELRUIMTEN</b>	<b>3</b>
<b>3. SELECTIES AANGAANDE DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN</b>	<b>3</b>
3.1. NATUURLIJKE STRUCTUUR	3
3.2. AGRARISCHE STRUCTUUR	4
3.3. LIJNINFRASTRUCTUUR	4
<b>4. ACTIES EN MAATREGELEN</b>	<b>5</b>
4.1. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP'S)	5
4.2. INRICHTINGSPLANNEN	5
4.3. VERORDENINGEN	6



Het bindend deel bevat de beleidsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte van het structuurplan.

De bindende bepalingen worden opgesplitst in drie categorieën:

- Bepalingen met betrekking tot de selectie van deelruimten
- Bepalingen met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen van de deelstructuren
- Bepalingen met betrekking tot de acties en maatregelen

## **2. SELECTIES DEELRUIMTEN**

---

### **BEPALING 1. SELECTIE VAN DEELRUIMTEN**

Het deelruimtebeleid schept een kader voor de ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente met aandachtspunten rond eigenheid, herkenning en cultuurhistorie van ruimten, specifieke elementen en componenten.

De gemeente selecteert de volgende herkenbare deelruimten:

- De Dijlevallei
- Het Rastergebied
- De strip Leuvensesteenweg
- Het zuidelijk open ruimtegebied

Deze deelruimten vereisen een coherent beleid.

De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

## **3. SELECTIES AANGAANDE DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN**

---

### **3.1. NATUURLIJKE STRUCTUUR**

---

#### **BEPALING 2. SELECTIE GEMEENTELIJKE NATUURELEMENTEN**

##### **3 Concentratiezones van kleine natuurelementen**

In het Rastergebied bevinden zich nog drie zones met een uitgesproken concentratie aan KLE.

- De omgeving Gottendijks ten oosten van Schiplaken
- Weilanden en bosje Heiken
- Omgeving van de Leibeek

##### **Restnatuur-natuureilandjes**

Volgende geïsoleerde gebiedjes hebben een belangrijke relatieve natuurwaarde en zullen verder beschermd en gebufferd worden:

- Goorveld,
- Bronbosje ten zuiden van de Rosvenbeek,
- Elzen/populierenbosje ten oosten van Camping Dageraad,
- Bosje Nonneveld

##### **Kleine beekvalleien als groene en natuurverbindingen in het rastergebied**

- Valleien van de Goorbeek/ZwarteBeek en Keizerikbeek,
- Molenbeekvallei,
- Bergbeek vallei als gemeenschappelijk project met Kampenhout

### **3.2. AGRARISCHE STRUCTUUR**

---

#### **BEPALING 3. GEMEENTELIJKE LANDBOUWGEBIEDEN**

De gemeente selecteert de volgende types van landbouwgebieden:

- het beroepslandbouwgebied Langestraat,
- het landbouwgebied met gemengde functies rastergebied,
- het natuur en landschapsgericht landbouwgebied Dijlevallei,

### **3.3. LIJNINFRASTRUCTUUR**

---

#### **BEPALING 4. SELECTIE VAN WEGEN**

De gemeente selecteert volgende wegen:

##### **Lokale weg type I:**

- Audenhovelaan
- Kapitein A Tobbackstraat
- Bergstraat
- Molenbeekstraat
- Rijmenamsebaan

##### **Lokale weg type II:**

Kernontsluitingswegen (lokale weg type 2a):

- Stationsstraat
- Hoogstraat
- Bieststraat
- Terlindelaan
- Heverbaan
- (een deel van de) Rijmenamsebaan
- Wespelaarsebaan

Gebiedsontsluitingswegen (lokale weg type 2b)

- Blokstraat
- Anjerweg
- Mimosalaan
- Aarschotsebaan
- Langestraat
- Bredepleinstraat
- Laarstraat
- Oudestraat
- Anderveldstraat

##### **Lokale weg type III:**

Alle overige wegen

#### **BEPALING 5. VELDWEGEN, VOETPADEN, SERVITUDEN EN BUURTWEGEN**

De gemeente selecteert alle bestaande voetwegen, servituden en buurtwegen als te behouden, tenzij kan aangetoond worden dat hun functie vervallen is of dat waardevolle alternatieven kunnen aangeboden worden.

## **4. ACTIES EN MAATREGELEN**

---

### **4.1. RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP'S)**

---

#### **BEPALING 6. RUP HERBESTEMMING INDUSTRIEGEBIED ROSVENWEG**

De gemeente stelt een RUP op i.f.v. de herbestemming van de achterhaalde en niet realiseerbare industriezone Rosvenweg naar woongebied.

#### **BEPALING 7. RUP HERBESTEMMING INDUSTRIEGEBIED WESPELAARSEBAAN**

De gemeente stelt een RUP op i.f.v. de herbestemming van deze door woongebied geïsoleerde industriezone naar woonuitbreidingsgebied. Ze doet dit nadat de huidige bedrijfsactiviteit deze zone heeft verlaten.

#### **BEPALING 8. RUP('S) ZONEVREEMDE WONINGEN**

De gemeente stelt één of meerdere ruimtelijke uitvoeringsplannen op voor de zonevreemde woningen en de markante gebouwen op haar grondgebied. Hierbij wordt uitgegaan van het afwegingskader op basis van de visie op de hoofd- en deelruimten en de ontwikkelingsperspectieven voor de nederzettingsstructuur.

#### **BEPALING 9. RUP RESTPERCELEN**

De gemeente stelt een gebiedsgericht RUP op voor haar restpercelen.

#### **BEPALING 10. RUP ZONEVREEMDE RECREATIE**

De gemeente stelt een RUP op voor zonevreemde recreatie. Per site worden de ontwikkelingsmogelijkheden vastgelegd.

#### **BEPALING 11. RUP HERBESTEMMING RECREATIEGEBIED EEKHOORNHOF**

De gemeente stelt een RUP op i.f.v. de omvorming van de voormalige camping Eekhoornhof tot een sociaal woonproject (herbestemming van recreatiegebied naar woongebied). Ter compensatie van deze omvorming wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied SC-WU1 herbestemd naar natuurgebied.

#### **BEPALING 12. BIJKOMEND LOKAAL BEDRIJVENTERREIN**

De gemeente selecteert een nog te ontwikkelen en organiseren zone als onderdeel van de specifieke economische entiteit Kampenhout-Sas. De gemeente gaat over tot de opmaak van een RUP van zodra kan aangetoond worden dat een bijkomende behoefte aan bedrijvenzone zich stelt.

### **4.2. INRICHTINGSPLANNEN**

---

#### **BEPALING 13. INRICHTINGSPLAN DOORTOCHT MOLENBEEK DOOR BOORTMEERBEEK**

Dit plan ontwerpt een visie voor de inrichting en beheer van de Molenbeek als groene ader door Boortmeerbeek.

**BEPALING 14. INRICHTINGSPLAN RASTERGEBIED BOORTMEERBEEK**

De gemeente stelt een inrichtingsplan op voor de rastergebieden en zoekt samen met de VLM naar mogelijkheden om dit te realiseren.

**4.3. VERORDENINGEN****BEPALING 15. GEMEENTELIJKE VERORDENING OPEN RUIMTEVERBINDINGEN**

De gemeente stelt een verordening op voor volgende open ruimteverbindingen:

- Het landbouwgebied over de Blokstraat tussen Anjerweg en Bosveld,
- Het landbouwgebied tussen verschillende (zonevreemde) woningen ten oosten van Lievekensbossen over de Aarschotsebaan,
- Het resterend landbouwgebied over de N26 ten oosten van Lobroeken (bosjes),
- De open ruimte over de Heverbaan en het spoor ten westen van Boortmeerbeek die de Dijlevallei verbindt met de landbouwgebieden in het middengebied,
- Het woonparkgebied en Parkgebied langs de Wespelaarsebaan tussen de Dijlevallei en landbouwgebiedje Laar in het Rastergebied,
- Molenbeekvallei over de Molenbeekstraat.

In deze verordening wordt o.a. bepaald dat:

- de open ruimteverbindingen onbebouwd moeten blijven tot een bepaalde perimeter,
- woningen die zich aan de rand van deze open ruimteverbindingen bevinden landschappelijk moeten geïntegreerd worden,
- bestaande bomen of nieuwe moeten kunnen uitgroeien,
- bermen, graften enz. natuurlijk moeten beheerd worden,
- de zichten moeten gevrijwaard worden.



