

Toelichtingsnota, herziening BPA nr.8 'Uitbreiding begraafplaats'

Het doel van deze toelichtingsnota is het motiveren en kaderen van de wijzigingen die leiden tot:

- Verdichting van het gebied in kwestie;
- Aanmoediging van realiseren van woningbouw voor sociale doelgroepen;
- Toelaten van meergezinswoningbouw;

Voor deze toelichting kunnen wij ons hoofdzakelijk baseren op het richtinggevend deel van het in ontwerp zijnde gemeentelijk structuurplan en meer bepaald de krijtlijnen die uitgezet worden onder het hoofdstuk '*Gewenste deelstructuurontwikkeling*'. Met name het 'Woongebiedbeleid', de 'Woonbehoeften' en de op de selectie van het RSVB aansluitende '*Gemeentelijke interpretatie van de nederzettingsstructuur*' ondersteunen de voorgestelde wijzigingen.

- Boortmeerbeek, waar ons plangebied deel van uitmaakt, wordt door de Provincie geselecteerd als hoofddorp. In het buitengebied dat Boortmeerbeek is, zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de woondynamiek dienen op te nemen. Naast leegstaande woningen en gebouwen, dienen de onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg (zoals de Weerstandstraat) prioritair benut te worden.
- Het gebied in kwestie bevindt zich weliswaar niet in de historische kern van Boortmeerbeek zelf, maar vormt een cluster die via een amper 500m lang woonlint naadloos op de kern aansluit. In het GRS wordt een cluster omschreven als een woonentiteit waarbinnen een eigen woonsfeer kan gecreëerd worden, en waar een beleid gevoerd moet worden dat gericht is op het wonen. Het gebied is op het gewestplan tevens gesitueerd binnen woongebied.
- Het plangebied is eveneens gesitueerd binnen het zg. Rastergebied, een breed deelgebied dat voornamelijk parallel loopt met de Leuvensesteenweg, maar een opvallende en veelzeggende uitstulping vertoont ter hoogte van de Rijmenamse Baan, waardoor ons plangebied erin opgenomen wordt. Binnen het rasterlandschap vormt het wonen één van de hoofdfuncties, en dient deze functie verder uitgebouwd te worden. Nevenfuncties zoals openbare recreatieterreintjes (zie speeltuintje aan einde Weerstandstraat) worden aangemoedigd.
- Bij de uitvoering van haar patrimonium streeft de gemeente onder meer naar het voorzien van diverse woningtypologieën (waaronder dus ook meergezinswoningbouw) voor diverse woonbehoeften, en wil zij in en rond de kern van Boortmeerbeek bouwprojecten met een hogere dichtheid realiseren, die zich integreren in het dichtere weefsel rond de kern. In de kernen wordt gestreefd naar gedifferentieerd en dicht wonen (min. 15 woningen/ha volgens structuurplan Vlaanderen).
De aanpassingen aan het BPA trekken de oorspronkelijke dichtheid op van max. 9 wo/ha tot 13 wo/ha (uitgaande van een gemiddelde densiteit: bestaande bebouwing + toekomstige eengezinswoningen in halfopen verband) en zelfs 18 wo/ha (uitgaande van een densere situatie: bestaande bebouwing + toekomstige meergezinswoningen in halfopen verband). Het aantal woningen werd in deze berekening getoetst aan de oppervlakte rood op het gewestplan binnen het plangebied.
In die zin wordt het BPA aangepast aan de nieuwe heersende inzichten en kan er een actief woonbeleid gecreëerd worden.
- De cijfers laten zien dat er een schrijnend gebrek is aan sociale huur- en koopwoningen en kavels. In 2001 was er slechts aanbod van 5,1% sociale woningen tov het totale woningaanbod. Er van uitgaande dat 10% van het

woningaanbod via sociale woningbouw zou moeten gerealiseerd zijn, betekent dit een aanzienlijk tekort op de markt. De gemeente Boortmeerbeek wenst dan ook meer sociale woningen te realiseren. Het feit dat zij deze ook willen realiseren op gronden die nu nog in woonuitbreidingsgebied of zelfs buiten woongebied liggen¹, toont aan hoe groot de behoefte aan betaalbare sociale woningbouw is.

- De confrontatie tussen vraag en aanbod leert ons dat er een tekort is aan rechtstreeks bebouwbare kavels enerzijds, doch dat er anderzijds nog voldoende capaciteit aanwezig is om de resterende behoefte op te vullen. De woningbehoeftestudie raadt de gemeente dan ook aan om geen stimulerende en ondersteunende maatregelen in te voeren voor het op de markt brengen van ingesloten delen buiten de kern van Boortmeerbeek, en stelt dat men via bouwverordeningen moet inspelen op de realisatie van dichtheden. De voorgestelde wijziging van dit BPA sluit hier naadloos op aan.
- Ook het woongebiedbeleid stelt dat bijstellingen niet enkel gericht dienen te zijn naar de invulling van de kwantitatieve woonbehoefte maar een differentiatie in het aanbod moeten garanderen. Dit betekent dat sociale koop- of huurwoningen gerealiseerd kunnen worden naast kavels voor privaat bouwen, woningen voor alleenstaanden, kleine woningen voor jonge koppels, voorzieningen voor bejaarden. Bij dit laatste denken we bv. aan serviceflats of zelfs studio's en kleine appartementen.
- De mogelijkheid tot het bouwen van meergezinswoningen wordt enkel voorzien in het centrum van het plangebied. Aan de overzijde van de Weerstandstraat worden meergezinswoningen uitgesloten en in feite bestendigt men daar dus enkel de reeds bestaande toestand. De impact (moest die er al zijn) naar het noordelijk gelegen open landschap toe, zal daardoor quasi nihil zijn.

Kort samengevat kunnen we dus stellen dat:

- In en rond de kern van Boortmeerbeek een verdichting wel degelijk op zijn plaats is. Vooral de woningbehoeftestudie is hier duidelijk in door aan te raden om tot op heden ingesloten gebieden met rust te laten, en enkel nu reeds aangesneden gebieden te verdichten.
- Er een dringende nood is aan woningbouw voor sociale doelgroepen. Als argument om typische 'bombastische' architectuur tegen te gaan is de verwijzing naar sociale doelgroepen misschien niet relevant te noemen, maar in het kader van de heersende woonbehoefte is het dit wel degelijk.
- Er sterk gestreefd wordt naar differentiatie in de woningtypologie, en meergezinswoningbouw past vanzelfsprekend binnen dit streven.

Opmerking:

Het optrekken van de maximaal bebouwbare oppervlakte van 25% naar 33% voor de zone voor woningbouw (zone 1), is geen fundamenteel onderdeel van de voorgestelde wijzigingen. Het laat enkel een groter aantal eigenaars van bestaande woningen enige vrijheden toe (wat betreft afbraak, verbouwing, enz...), zonder te moeten terugrijpen naar punt 8 van de 'Voorafgaande bepalingen'. Het blijven hanteren van de oorspronkelijke 25% is dus perfect mogelijk daar het geen (of amper) hypotheek legt op de vrijheden van de eigenaars. De maximaal bebouwbare oppervlakte dient dus niet noodzakelijk te worden opgetrokken.

¹ Het betreft hier situaties waarin woningbouw een zinvolle oplossing is om de sanering van bepaalde gebieden mogelijk te maken (vb. terreinen van de mouterij te Boortmeerbeek en camping Dageraad te Schiplaken).