

Gemeente Boortmeerbeek Ruimtelijk Uitvoeringsplan

Opdrachtgever: Gemeente Boortmeerbeek

Pastorijstraat 2
3190 BOORTMEERBEEK

Datum opmaak: januari 2012
april 2012 (na plenaire vergadering)
september 2012 (na openbaar onderzoek)

RUP MOUTERIJSITE

TOELICHTINGSNOTA



Opdrachthouder

BURGERLIJKE VENNOOTSCHAP ONDER DE VORM VAN EEN BVBA

Leuvensesteenweg 350
3190 BOORTMEERBEEK
tel. 015/51.30.24 fax 015/51.81.78
info@architeam.be - www.architeam.be

BTW 448.325.387 RBV Leuven 570
Fortis 001-2460545-22
Kredietbank 425-0087481-83

- Provincie: Vlaams-Brabant
- Gemeente: Boortmeerbeek
- Opdrachtgever: Gemeentebestuur van Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek
- Ontwerper: Architeam bvba
Leuvensesteenweg 350
3190 Boortmeerbeek
Tel.: 015/509.571
Fax: 015/51.81.78
e-mail: kathleen.vandevenne@architeam.be
- Dossiergegevens: Projectnummer Architeam bvba: 2009.160
Samengesteld volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening
Gewijzigd bij decreet van 8 mei 2009 houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (B.S. 3/7/2009)
Gewijzigd bij decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de begroting 2010 (B.S. 30/12/2009)
Gewijzigd bij decreet van 18 december 2009 houdende bepalingen tot begeleiding van de derde aanpassing van de begroting 2009 (B.S. 29/1/2010)
Gewijzigd bij decreet van 16 juli 2010 houdende aanpassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 en van het decreet van 10 maart 2006 houdende decretale aanpassingen inzake ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed als gevolg van het bestuurlijk beleid (B.S. 9/8/2010)
- Opgemaakt: 01.03.2011 (1° aanzet grafisch plan en voorschriften)
- Aangepast:
- 23.08.2011
 - 27.01.2012
 - 06.04.2012 (na plenaire vergadering)
 - september 2012 (na openbaar onderzoek)

INHOUDSTAFEL TOELICHTINGSNOTA

A. TOELICHTINGSNOTA

A.1.	INLEIDING	P.4
	A.1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT	P.4
	A.1.2. LEESWIJZER	P.4
	A.1.3. SITUERING PROJECTGEBIED	P.4
	A.1.4. KADASTERPLAN / HUIDIGE EIGENDOMSSITUATIE	P.6
	A.1.5. HUIDIGE SITUATIE / GEBRUIK PLANGEBIED	P.6
A.2.	REFERENTIEKADER	P.8
	A.2.1. JURIDISCH KADER	P.8
	A.2.2. BELEIDSKADER	P.8
A.3.	BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	P.9
	A.3.1. BEDOELING EN INHOUD VAN DIT HOOFDSTUK	P.9
	A.3.2. SYNTHESSETABEL BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND	P.9
	A.3.3. BESTEMMINGEN VOLGENS HET GEWESTPLAN LEUVEN	P.10
	A.3.4. ALGEMENE EN BIJZONDERE PLANNEN VAN AANLEG	P.10
	A.3.5. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN	P.11
	A.3.6. VERGUNNINGENTOESTAND	P.12
	A.3.7. BUURTWEGEN	P.13
A.4.	RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN	P.14
	A.4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	P.14
	A.4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VL.-BRABANT	P.15
	A.4.3. GRS BOORTMEERBEEK	P.20
	A.4.4. GEMEENTELIJK BELEID INZAKE SOCIALE WONINGBOUW	P.24
A.5.	KNELPUNTEN, OPPORTUNITEITEN EN DOELSTELLINGEN	P.28
A.6.	CONCRETE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BPA MOUTERIJSITE	P.30
	A.6.1. OPNEMEN VAN HET EERDER UITGESLOTEN GEDEELTE	P.30
	A.6.2. WIJZIGING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	P.30
	A.6.3. CIJFERGEGEVENS	P.31
A.7.	REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE KAN VERSCHULDIGD ZIJN	P.34
A.8.	WATERTOETS	P.35

A. TOELICHTINGSNOTA

A.1. INLEIDING

A.1.1. SITUERING VAN DE OPDRACHT

Het BPA (Bijzonder Plan van Aanleg) "Nr. 10 Mouterijsite" werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 16 mei 2008.

Het BPA streeft, als instrument voor een ruimtelijk beleid, naar een zo groot mogelijke rechtszekerheid en legt de bestemming en inrichting zo nauwkeurig mogelijk vast in stedenbouwkundige voorschriften die bij het grafisch plan horen. Vandaag dringt een herziening zich op.

Het GRS (gemeentelijk ruimtelijk structuurplan) van de gemeente Boortmeerbeek werd op 28 augustus definitief vastgesteld door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant. De herziening van het BPA Mouterijsite gebeurt dus door middel van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Aangezien dit RUP eerder een relatief beperkte wijziging inhoudt van het BPA Mouterijsite, verwijzen we naar de toelichtingsnota die werd opgemaakt in het kader van dit BPA.

A.1.2. LEESWIJZER

Het dossier bevat:

- een tekstbundel met de toelichtingsnota
- een tekstbundel met de stedenbouwkundige voorschriften
- een tekstbundel met het onderzoek naar de plan-MER-plicht (MER-screening) met de bijhorende adviezen en beslissing tot ontheffing plan-m.e.r.-plicht
- het plan van de bestaande juridische toestand
- het grafisch plan
- het rooilijnenplan

A.1.3. SITUERING PROJECTGEBIED

Figuur 1: Situering gemeente Boortmeerbeek in de provincie Vlaams-Brabant

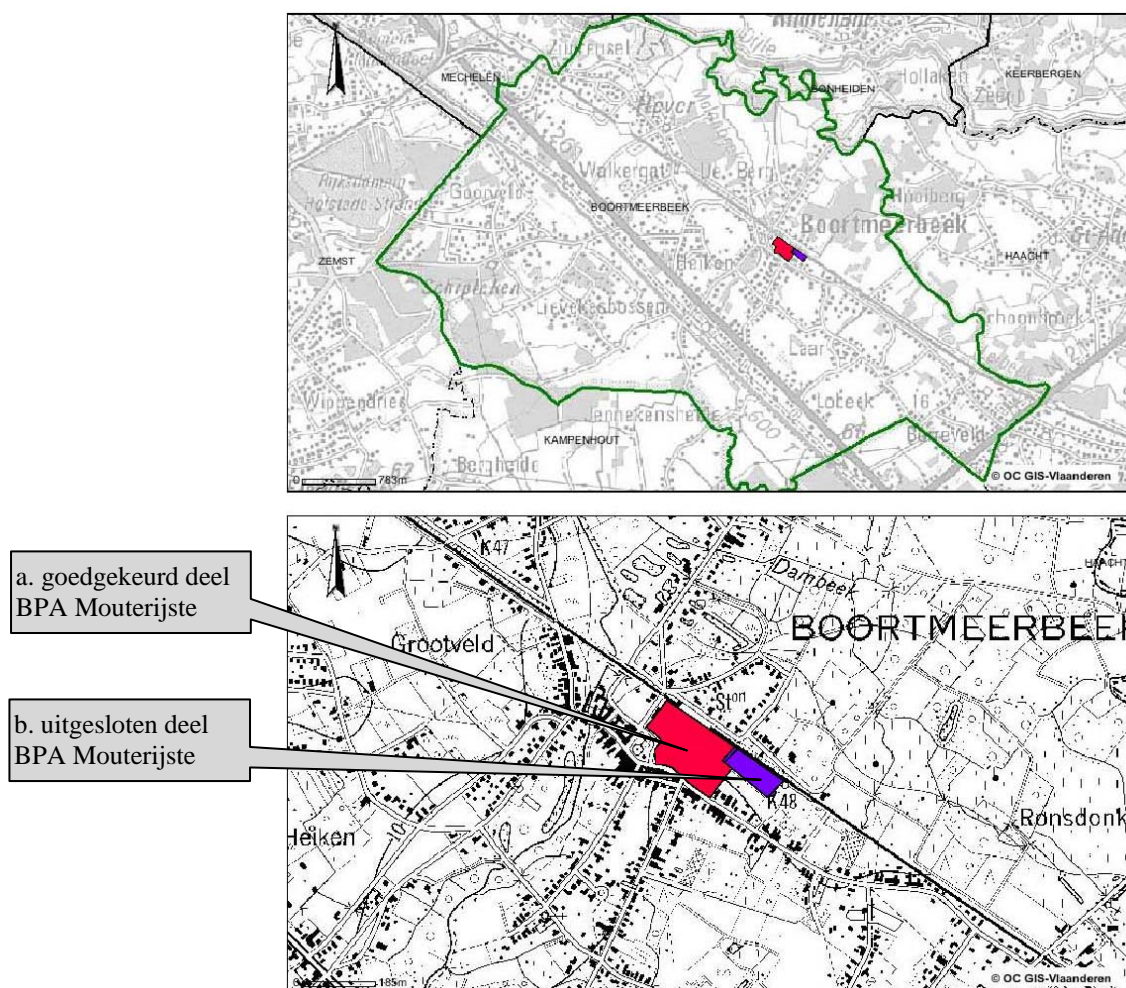


Boortmeerbeek bevindt zich in het noorden van de provincie Vlaams-Brabant, naast de gemeenten Zemst, Kampenhout en Haacht. Ten noorden van Boortmeerbeek bevinden zich Bonheiden en Mechelen in de provincie Antwerpen.

Boortmeerbeek centrum is vooral een woongebied.

De Mouterijsite bevindt zich in de kern van hoofddorp Boortmeerbeek. Volgens het gewestplan is deze site industriegebied, maar het werd in 2008 herbestemd tot centrumfuncties via BPA Mouterijsite.

Figuur 2: Situering projectgebied in de gemeente Boortmeerbeek



a. goedgekeurd deel
BPA Mouterijsite

b. uitgesloten deel
BPA Mouterijsite

Het RUP Mouterijsite wordt begrensd door:

- in het noorden: de spoorweg van Mechelen naar Leuven
- in het westen: de Dorpplaats en de Brouwersstraat
- in het zuiden: de Dorpsstraat
- in het oosten: een recente verkaveling met vrijstaande woningen (met Koningslaak als lokale bedieningsweg binnen de verkaveling)

a. goedgekeurd deel BPA Mouterijsite

De Mouterijsite is gelegen in het centrum van Boortmeerbeek, vlakbij de spoorwegstopplaats van Boortmeerbeek.

Voor de Mouterijsite werd in 2008 het BPA Mouterijsite goedgekeurd. Dit plan heeft als belangrijkste doelstelling de hoofdbestemming wonen in te voeren in het voormalige industriegebied. Op basis van dit BPA werden stedenbouwkundige vergunningen afgegeven en vandaag zijn de werken op basis van het BPA Mouterijsite volop in uitvoeringsfase.

b. uitgesloten deel BPA Mouterijsite

Bij de goedkeuring van dit BPA werd een gedeelte uitgesloten omwille van procedurele redenen. Dit deel betreft het onbebouwde bouwland dat grenst aan het einde van Korte

Bruul. Dit perceel grenst aan de spoorweg van Mechelen naar Leuven (noordzijde) en aan de Wespelaarsebaan (zuidzijde)

Dit RUP heeft betrekking op de herziening van het BPA nr.10 'Mouterijsite'. Het plangebied van dit RUP komt dan ook overeen met het plangebied van dat BPA. Aan de hand van dit RUP Mouterijsite wenst de gemeente het industriegebied te herbestemmen dat door de minister werd uitgesloten bij de goedkeuring van BPA nr.10. De gemeente wenst dat het RUP wat betreft dit deelplan zo nauw mogelijk aansluit bij het plan van het BPA zoals definitief aanvaard door de gemeenteraad. Dit plan voorziet hier een sociaal woningbouwproject en een zone voor sport en spel. Tevens wenst de gemeente een aantal beperkte wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften door te voeren.

A.1.4. KADASTERPLAN / HUIDIGE EIGENDOMSSITUATIE

De voormalige mouterijsite is private eigendom.

Het grootste deel van de voormalige mouterijsite is momenteel eigendom van vennootschap BREEVAST DEVELOPMENT BELGIUM. Zij zijn opdrachtgever van het centrumproject in oprichting binnen het kader van het BPA Mouterijsite.

Een andere belangrijke eigenaar binnen het plangebied is de KERKFABRIEK van de parochie Sint-Antonius te Boortmeerbeek. Deze bezit het eerder uit het BPA uitgesloten bouwland aan de zijde van de spoorweg Leuven-Mechelen dat aansluit bij de Korte Bruul. Dit perceel (kad. nr. 200M) is onbebouwd en wordt momenteel gebruikt voor agrarische doeleinden.

De overige percelen zijn eigendom van de gemeente Boortmeerbeek (site voormalig gemeentehuis) en van diverse private eigenaars.

A.1.5. HUIDIGE SITUATIE / GEBRUIK PLANGEBIED

- Opp. totaal plangebied RUP Mouterijsite: 38.425m²
- Opp. eerder goedgekeurd BPA Mouterijsite: 30.186m²
- Opp. eerder door de minister uitgesloten deel: 8.239m²

De activiteiten van de mouterij zijn volledig stopgezet. Deze zone voor bedrijvigheid werd d.m.v. het BPA Mouterijsite al grotendeels herbestemd om op deze plek een strategisch kernversterkend project te kunnen ontwikkelen.

Op basis van dit BPA Mouterijsite werden al stedenbouwkundige vergunningen afgegeven voor een gefaseerde opbouw van het project:

- stedenbouwkundige vergunning 2009/54 op 15/06/2009 door het schepencollege afgegeven aan Breevast voor het slopen van een moutsilo
- stedenbouwkundige vergunning 2009/63 op 15/06/2009 door het schepencollege afgegeven aan Breevast voor het bouwen van 3 commerciële ruimtes en 41 appartementen
- stedenbouwkundige vergunning 2010/110 op 18/10/2010 door het schepencollege afgegeven aan Breevast voor het grondig renoveren en omvormen van een silotoren tot appartementen en een handelsruimte

De oude mouterijgebouwen werden inmiddels gesloopt en de eerste fase van het project aan de zijde van de Dorpsstraat (blokken W4, W5 en W8) is momenteel in uitvoering.

In de blokken W4 en W8 worden in totaal 3 gelijkvloerse handelsruimten en 41 appartementen voorzien.

In de zone W5 (bakstenen silotoren) wordt een handelsruimte, een kantoorvloer en 5 appartementen voorzien.

De stedenbouwkundige vergunning bepaalt dat, in afwachting van de verplichte ondergrondse parking van de volgende fase, er een tijdelijke, bovengrondse parking in waterdoorlatende verharding wordt voorzien op de plaats waar nadien een gebouw zal worden opgericht (zone W2).



*Figuur 3: Indicatief sfeerbeeld project 'Malterie Boortmeerbeek'
Bouwheer: Breevast Development nv / Architect: Schellen Architecten bvba*



Foto's werf Mouterijsite

A. 2. REFERENTIEKADER

A.2.1. JURIDISCH KADER

- ☰ Art. 2.2.13 t.e.m. 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- ☰ Besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
- ☰ Besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 en latere wijzigingen tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over ontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen

A.2.2. BELEIDSKADER

- ☰ **RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN**
Conform het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het RSV en herziening bij Besluit van de Vlaamse Regering dd. 12 december 2003 en bij decreten van resp. 17 december 1997 en 19 maart 2004.
- ☰ **PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT**
Conform het op 7 oktober 2004 door minister Dirk Van Mechelen definitief goedgekeurde ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.
- ☰ **GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK**
Conform het goedgekeurd gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gemeente Boortmeerbeek, versie juni 2008, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 28 augustus 2008.

A. 3. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

A.3.1. Bedoeling en inhoud van dit hoofdstuk

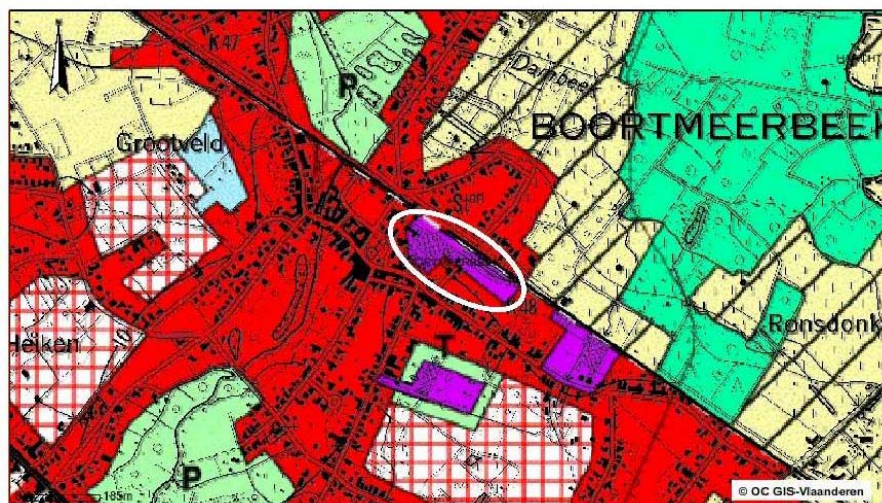
In dit hoofdstuk komen juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

Eerst wordt een overzichtstabel getoond, waarna er een korte toelichting per relevant plan volgt.

A.3.2. Synthesetabel bestaande juridische toestand

Plan	Kenmerken
Gewestplan	gewestplan Leuven (K.B. 07.04.1977) zie paragraaf A.3.3. (FIGUUR 6)
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA nr.10 'Mouterijsite' (M.B. 16.05.2008) zie paragraaf A.3.4. (FIGUUR 6)
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Aangrenzend: RUP nr.2 'Integratie bedrijvenzones kern Boortmeerbeek' in opmaak zie paragraaf A.3.5.
Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen	geen
Verkavelingsvergunningen	- geen binnen het projectgebied - aangrenzend: verkavelingsvergunning Koningslaak dd. 05-03-2003
Rooilijnplannen	Rooilijn Dorpsstraat KB dd. 11-09-1936
Buurtwegen	Dorpsstraat = chemin nr.1 Dorpplaats = chemin nr.21 Korte Bruul = chemin nr.25 Brouwersstraat = sentier nr.82 zie paragraaf A.3.6.
Habitatrichtlijngebieden	geen
VEN-gebieden (natuurdecreet)	geen
Vogelrichtlijngebieden	geen
Gebieden met recht van voorkoop	geen
Ruilverkavelingen	geen
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen	geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	geen
Erfgoedlandschappen (Landschapsatlas)	geen
Waterlopen	geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Risicozone voor overstromingen	geen
Vergunningtoestand	zie paragraaf A.3.7.

A.3.3. Bestemmingen volgens het gewestplan Leuven (K.B. 07.04.1977)



Figuur 4: Situering projectgebied Mouterijsite in het gewestplan Leuven

De mouterijsite ligt volgens het gewestplan Leuven deels in industriegebied, deels in woongebied.

De site grenst aan woongebied.

Het grootste deel van de mouterijsite werd herbestemd via het BPA Mouterijsite waardoor de bepalingen van het gewestplan hierop niet langer van toepassing zijn.

Voor het eerder uit het BPA gesloten deel zijn de bepalingen van het K.B. van 28.12.1972 betreffende de inrichting en toepassing van de gewestplannen wel van toepassing.

Dit RUP voorziet in het herbestemmen van het laatste restant industriegebied binnen de planzone.

A.3.4. Algemene en bijzondere plannen van aanleg

- Er is geen algemeen plan van aanleg van kracht

- Het BPA Mouterijsite is van toepassing voor het grootste deel van de Mouterijsite

Op onderstaand bestemmingsplan van het goedgekeurde BPA geeft de blauwe rand de zone weer die door de Minister werd uitgesloten.

Ook deze uitgesloten zone maakt deel uit van onderhavig RUP.



Figuur 5: BPA Mouterijsite - Bestemmingsplan

Opzet van het BPA Mouterijsite:

De in onbruik geraakte industriële Mouterijsite was dringend aan opwaardering nodig, een noodzaak die werd versterkt omwille van de centrale ligging in het dorpscentrum van Boortmeerbeek. De mouterij had zijn activiteiten stopgezet in de zomer van 2004. De industriële bestemming op deze locatie in het dorpscentrum was achterhaald en het opzet van dit BPA bestaat erin om de site nieuwe ontwikkelingskansen te bieden die verenigbaar zijn met het woongebeuren in de dorpskern en waarbij rekening werd gehouden met de centrale ligging van de Mouterijsite en de goede bereikbaarheid ervan met het openbaar vervoer.

Het BPA Mouterijsite maakt een gemengd centrumondersteunend woningbouwproject (met o.a. appartementen, serviceflats en grondgebonden woningen) mogelijk met daarnaast ook ruimte voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte.

Dit BPA werd goedgekeurd bij Ministerieel Besluit op 16/05/2008.

De belangrijkste opties die in het goedgekeurde deel van dit plan werden genomen, zijn de volgende:

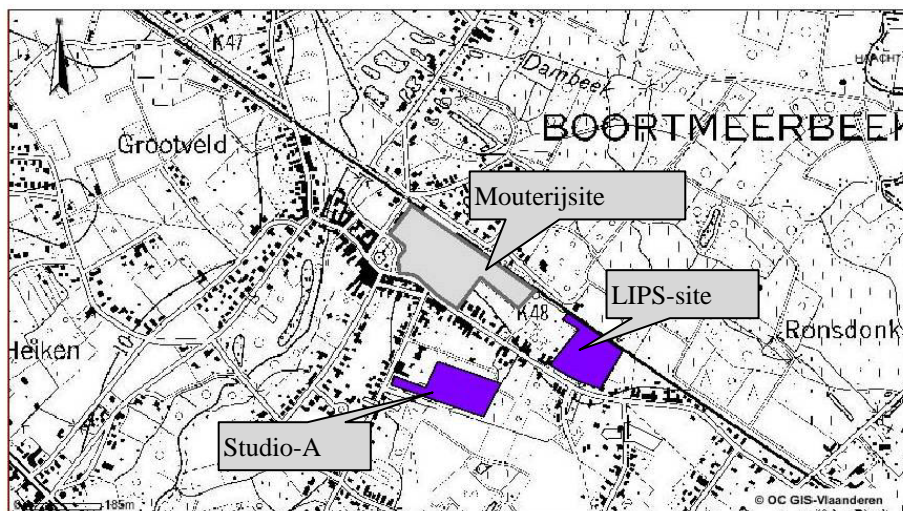
- slopen van de oude mouterijgebouwen (m.i.v. hoge betonnen silotoren), met uitzondering van metselwerk silotoren, het astgebouw (dat inmiddels toch werd gesloopt omwille van bouwtechnische redenen) en het voormalig gemeentehuis
- wonen als hoofdfunctie en kantoren, handel, horeca, diensten, ateliers en schone productie als nevenfunctie
- een handelsruimte als trekker van het plangebied op de hoek van de plein- en spoorwegzone
- mogelijkheid voor inplanting van collectieve woonvormen (vb. serviceflats) op centrale ligging tussen pleinen
- autoluw bovengebied in combinatie met ondergrondse parking
- publieke verkeersluwe buitenruimten, hoofdzakelijk gereserveerd voor fietsers en voetgangers, waar gemotoriseerd verkeer uitsluitend toegelaten is in functie van bestemmings- en dienstverkeer, die met elkaar in verbinding staan
- afwerking van woonblokken (Brouwersstraat, Dorpplaats) en pleinwanden door middel van volwaardige pleinwanden
- langgerekte spoorwegbedding als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer waarlangs de ondergrondse parking bereikbaar is
- voor zachte weggebruikers worden diverse doorgangen vanuit het plangebied naar de spoorweg toe voorzien

A.3.5. Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen

In het hoofddorp Boortmeerbeek zijn er volgens het gewestplan Leuven drie industriezones gelegen. Met de recente goedkeuring van het BPA nr. 10 'Mouterijsite' werd al een belangrijk deel van één van deze drie zones herbestemd tot een woongebied met bijhorende centrumfuncties. Dit RUP voorziet in de herbestemming van het laatste restant van dit industriegebied.

De gemeente Boortmeerbeek heeft ook de bedoeling om de functie van de nog resterende industriezones te onderzoeken en deze mogelijk te herbestemmen naar centrumfuncties, zij het eventueel op lange termijn met uitdovingsscenario's voor de nog aanwezige bedrijvigheid. Voor de herbestemming van die 2 overige industriezones zal een RUP worden opgemaakt dat zal bestaan uit twee deelplannen; enerzijds de herbestemming van de LIPS-site en anderzijds de derde industriezone in de kern van Boortmeerbeek: Studio-A.

Dit RUP is momenteel in opmaak.



Figuur 6: Overige ter herbestemmen industriezones in de kern Boortmeerbeek

A.3.6. Vergunningentoestand

Voor het eerder uitgesloten deel van het BPA Mouterijsite (perceel nr.200M) zijn er geen vergunningen gekend, wel werden er op basis van dit goedgekeurde BPA stedenbouwkundige vergunningen afgegeven voor de sloop van de oude mouterijgebouwen en voor de bouw (fase 1) van het centrumproject.

a.1. Verkavelingsvergunningen

- NVT

a.2. Stedenbouwkundige vergunningen

- De afbraak van de oude mouterijgebouwen werd vergund op 21/08/2008. Momenteel zijn deze oude fabrieksgebouwen al gesloopt.
- Voor het slopen van de voormalige ast (W2) heeft het CBS Boortmeerbeek op 15/06/2009 een stedenbouwkundige vergunning afgegeven na een voorafgaand advies van de gecoro. Deze voormalige mouterijsilo is inmiddels gesloopt.
Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door CBS Boortmeerbeek op 15/06/2009
 - aanvraagnr.: 2009/00054
 - onderwerp: het slopen van een moutsilo
 - stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven op naam van Breevast Development Belgium NV
- Voor de bouw van de 2 blokken W4 en W8 werd op 15/06/2009 een stedenbouwkundige vergunning afgegeven:
Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door CBS Boortmeerbeek op 15/06/2009
 - aanvraagnr.: 2009/00063
 - onderwerp: het bouwen van 3 commerciële ruimtes, 41 appartementen en een ondergrondse parking
 - stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven op naam van Breevast Development Belgium NV
- Voor het grondig renoveren en omvormen van de silotoren aan de zijde van de Dorpsstraat werd op 18/10/2010 een stedenbouwkundige vergunning afgegeven:
Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door CBS Boortmeerbeek op 18/10/2010
 - aanvraagnr.: 2010/00110
 - onderwerp: het grondig renoveren en omvormen van een silotoren tot appartementen en een handelsruimte
 - stedenbouwkundige vergunning werd afgegeven op naam van Breevast Development Belgium NV

a.3. Milieuvergunningen

- NVT

A.3.7. Buurtwegen

Grenzend aan / binnenin het plangebied bevinden zich volgende voetwegen:

Dorpsstraat = chemin nr.1

Dorpplaats = chemin nr.21

Korte Bruul = chemin nr.25

Brouwersstraat = sentier nr.82

A.4. RUIMTELIJKE BELEIDSPANNEN:

A.4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV)

Bovenlokaal beleid: Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse Ruit.

Dit Vlaams stedelijk kerngebied met de grootstedelijke gebieden Antwerpen en Gent, het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en de vier regionaalstedelijke gebieden Leuven, Mechelen, Aalst en Sint-Niklaas, wordt in Europa aanzien als één van de zes structuurbepalende stedelijke regio's van internationale betekenis. Het gebied heeft aldus in Noord-West Europees verband een grootstedelijke reikwijdte en is van internationaal economisch verband voor Vlaanderen.

Naast de regionaalstedelijke gebieden Leuven en Mechelen maken ook de buitengebiedgemeenten Zemst, Boortmeerbeek, Kampenhout, Haacht en Herent deel uit van de Vlaamse Ruit.

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

- Het selectief invullen van activiteiten teneinde optimaal de geboden internationale potenties van het stedelijk netwerk te benutten (hoogwaardige diensten voor bedrijven,...). De bedoeling van deze selectieve invulling is precies om plaatsen binnen de Vlaamse Ruit die beschikken over deze internationale potenties, niet te belasten met activiteiten die geen behoefte hebben aan een vestigingsplaats met een internationale uitstraling;
- Het veiligstellen van haar internationale positie inzake bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad en het Ruhrgebied;
- Het aantrekken van activiteiten en investeringen van internationaal belang door een samenhangend en sturend aanbodbeleid van voldoende en hoogwaardig uitgeruste bedrijventerreinen, hoogwaardige stedelijke voorzieningen, een gedifferentieerd aanbod van voorzieningen, recreatieve en andere functies.

Boortmeerbeek is een buitengebiedgemeente.

Dit zijn gemeenten waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt.

De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door;

- de natuurlijke structuur;
- 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.

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;

- Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- Tegengaan van verdere versnippering van de open ruimte;
- Bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied;

- Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit;
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid (op basis van het fysisch systeem);
- Bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies.

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.

Spoorweg 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 Boortmeerbeek in oost-westelijke richting.

A.4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT (RSVB)

Volgende kernprincipes worden in het provinciaal 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.

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.

Thema 1: De open ruimte

- 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 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 natuurverbingsgebied.

- 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 agrarisch 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.

- Landschappelijke structuur

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

- Gave landschappen
- Structurende reliëfcomponenten
- Landschappelijke bakens
- Open ruimteverbindingen

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

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 selecteert volgende bakens op grondgebied van de gemeente: de mouterij te Boortmeerbeek-centrum, het kanaal Leuven-Dijle en de Brouwerij Haacht op het grondgebied van Boortmeerbeek.

Thema 2: Bebouwde ruimte

- 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.

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 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 er in de buitengebiedgemeenten naar gestreefd wordt dat min. 5% van de bijkomende woningen een sociale huurwoning is (met een maximum van 8 à 10% van het totaal aantal gezinnen). 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.
- Ruimtelijk – 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 295ha toegekend voor regionale bedrijventerreinen.

De bestaande concentratie langs de Mechelsesteenweg (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.

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 1. 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 streefbeeldens 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 vervoer 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.

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.

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.

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 langs de N26 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.

A.4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GEMEENTE BOORTMEERBEEK

Definitief goedgekeurde versie juni 2008 opgemaakt door Technum NV, goedgekeurd door de deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 28 augustus 2008

Richtinggevend deel

Woonbeleid - Visie over 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 o.a.:

- 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 zinnvolle 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 en vooral aan sociale huurwoningen.

Woningbehoefte: 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 een 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.

In ingesloten gebieden is er nog een opp. van 19ha of aan 15wo/ha een equivalent van 286 bouwmogelijkheden.

Strategisch project Mouterij

De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg en werd recent herbestemd.¹ De gemeente wenst deze site als industrieel erfgoed te behouden en zal er

¹ Bijzonder plan van aanleg 'Mouterijsite', goedgekeurd op 16 mei 2008. Bij goedkeuring werd een zone binnen het plan uitgesloten.

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° 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.

Confrontatie tussen vraag en aanbod

De confrontatie tussen vraag en aanbod leert dat:

- er enerzijds een licht tekort is aan rechtstreeks bebouwbare kavels (de vrije kavels)
- 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

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 gegoede 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 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 10 jaar.
- In alle binnengebieden van de woongebieden zijn theoretisch ontwikkelingen mogelijk. De gemeente wil hierin zelf geen actieve rol spelen door bvb. 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, (perceelconfiguratie, 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.
- 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 in functie van 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.

Woonprogrammatie per deekern

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 die bestemming nu 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, enz.)

Voor het hoofddorp Boortmeerbeek worden volgende ontwikkelingen vooropgesteld:

- Wooninbreidingsgebied WE (beter gekend als de voormalige Lips-site, momenteel ingenomen door verhuisbedrijf Pierre Baeck): 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 zones omgeven door woongebied. De gemeente is van oordeel dat nieuwe bedrijvigheid (na stopzetten 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 in functie van 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.
- Strategisch project Mouterij: De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg en werd recent herbestemd. Bijzonder plan van aanleg 'Mouterijsite' werd goedgekeurd op 16 mei 2008. Bij goedkeuring werd een zone binnen het plan uitgesloten. 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^{ste} 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 (bv. lofts), hetzij door architecturale referenties naar de historische site,... De gemeente zal dit beleid sturen via de nodige planningsinstrumenten.

Ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen

Zone Wespelaarsebaan: herbestemming na stopzetting bedrijfsactiviteit

Dit binnen het gewestplan als zone voor industrie bestemd gebied (oppervlakte: +/-2 ha) wordt in de toekomst best niet meer ingevuld met bedrijvigheid/industrie. Het gebied wordt na stopzetting van de huidige bedrijfsactiviteit herbestemd als woonuitbreidingsgebied.

Ontwikkelingsperspectieven bestaande verspreidliggende bedrijven

Bijzonder bedrijventerrein studio-A

Studio-A is 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 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.

A.4.4. GEMEENTELIJK BELEID INZAKE SOCIALE WONINGBOUW en behoefte aan BEJAARDENHUISVESTING

overgenomen uit de deelnota Wonen opgemaakt door Technum NV in het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek (versie juli 2007)

en

De Actualisatie woonbehoefte – gemeente Boortmeerbeek (versie oktober 2011)

De gemeente Boortmeerbeek heeft recent (in 2011) een actualisatie van de woonbehoeftestudie opgemaakt. Hieruit blijkt een veel grotere behoefte dan oorspronkelijk in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan was opgenomen. We geven hieronder een samenvatting van beide studies weer.

Versie gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (juli 2007)

BEHOEFTE 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 woningenbestand en van de bijkomende woningen.

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

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 goeoden.*

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 verkocht² en worden bijgevolg niet meegerekend bij het streefpercentage sociale woningen. Voor het woonuitbreidingsgebied in Hever werd een gunstig principieel 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 woningbestand 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). (bron: Deelnota Wonen, opgemaakt door Technum in het kader van de opmaak van het GRSP Boortmeerbeek)

² Sociale koopwoningen die minstens 20 jaar geleden verkocht werden, worden niet opgenomen in het bestand – Vlaamse Wooncode.

Geactualiseerde versie (oktober 2011)

Volgens het provinciaal ruimtelijk structuurplan wordt voor Boortmeerbeek een taakstelling van 767 woningen voor de periode 1992-2007 opgegeven.

Er is vastgesteld dat het effectieve aantal huishoudens in 1992 groter was dan aangenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgens het GRS bedroeg het aantal huishoudens in 1991 slechts 3.388, terwijl dit na nazicht 3.914 bedroeg, dus 526 huishoudens meer. Als gevolg hiervan is men er in het GRS ten onrechte vanuit gegaan dat de taakstelling van 767 bijkomende woningen tegen 2007 vervuld is, terwijl deze doelstelling niet gehaald werd.

Verder moet er ook worden gerekend met een grotere natuurlijke bevolkingsaan groei dan in het GRS.

Bijgevolg dringt een herberekening van de woonbehoefte zich op.

In de periode 1992-2007 blijkt dat 118 woningen van de 767 niet werden gerealiseerd. Dit tekort moet worden meegenomen in de planperiode 2007-2012.

De evolutie van het aantal gezinnen geeft de vraag naar bijkomende woongelegenheden in gesloten prognose weer. Hierbij moet worden vastgesteld dat de totale vraag aan bijkomende woningen in de periode 2007-2022 560 entiteiten bevat. De cijfers in het GRS blijken op dit vlak onderschat met 330 woningen.

Hieronder geven we de samenvatting (confrontatie vraag en aanbod):

Periode	2007 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2020	2021 - 2022
Behoefte op basis van gesloten prognose	311	181	119	81
Theoretisch rechtstreeks aanbod	71	70	30	19
Saldo	240	111	89	62

Naast het project Mouterijsite zijn er nog andere recente en toekomstige woonprojecten in de gemeente:

- op 21/06/2011 heeft de gemeenteraad een gunstig advies gegeven over de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied BO/WU1. Hierin wordt een aanbod van 36 woningen in de huidige planperiode en 34 woningen in de volgende planperiode voorzien. Het project voorziet tevens in een aanbod van 12 respectievelijk 7 sociale woningen;
- het voorontwerp RUP Eekhoornhof voorziet 68 tot 80 woongelegenheden in functie van kleinschalig en betaalbaar wonen.
- het nieuwe rusthuis in Hever is in 2008 in gebruik genomen en heeft een capaciteit van 75 rusthuisbedden en 15 serviceflats. Momenteel staan er 138 inwoners op de wachtlijst van het rusthuis, wat duidelijk aantoont dat er behoefte is aan een tweede rusthuis in Boortmeerbeek;
- ten minste 15 serviceflats in Hever naast het nieuwe rusthuis, (huidige programmacijfer voor serviceflats in Boortmeerbeek is 63, terwijl er 68 inwoners op een wachtlijst voor een serviceflat staan);
- de ontwikkelaar van de Mouterijsite wenst in de volumes W6 en W7 serviceflats te realiseren;

Grond- en pandenbeleid

Het Decreet van 27/03/2009 betreffende het Grond- en pandenbeleid stelt dat de bepalingen inzake gewestelijke en gemeentelijke normen inzake sociale lasten, van toepassing zijn op:

1° verkavelingen van min. 10 loten bestemd voor woningbouw, of met een grondopp. groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;

2° groepswooningbouwprojecten waarbij ten minste 10 woongelegenheden ontwikkeld worden;

3° de bouw of herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste 50 appartementen gecreëerd worden;

4° verkavelingen, groepswooningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3° en waarvoor een verkavelings- of stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van de verkavelings- en bouwprojecten, hiervoor vermeld, moet een sociaal woonaanbod worden verwezenlijkt dat gelijk is aan:

1° ten minste 20 en ten hoogste 40 procent van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;

2° ten minste 10 en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Voor Boortmeerbeek betekent dit concreet dat volgend sociaal objectief moet worden gerealiseerd:

- huishoudens 01/01/2008:	4.582
- sociaal huuraanbod volgens nulmeting:	10
- aandeel sociaal huuraanbod volgens nulmeting:	0,22%
- Stap 1: verdeling op provinciaal niveau:	76
- Stap 2: beperking tot 9% (richtcijfer 2020)	76
- Bijkomende inhaalbeweging (richtcijfer 2025):	35
- Sociale koopwoningen:	34
- Sociale kavels:	2

Op 31/05/2010 heeft de gemeenteraad van Boortmeerbeek het reglement sociaal wonen vastgelegd. Dit bepaalt dat indien een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning wordt ingediend, een sociaal woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan:

- 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen
- 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke personen of rechtspersonen.

Projecten huisvestingsmaatschappijen

- De huisvestingsmaatschappij Providentia voorziet thans de bouw van 25 sociale huurwoningen en 13 sociale koopwoningen in het woonuitbreidingsgebied HE-WU1. Hiervoor heeft Providentia een principiële akkoord bekomen van de deputatie. Het project sleept reeds verschillende jaren aan, maar is thans wel in een verder gevorderd stadium. De plenaire vergadering heeft plaatsgevonden zodat de bouwaanvraag voor de aanleg van de woningen kan worden aangevraagd. De werken starten in 2012.
- Verder heeft Providentia preliminaire plannen voor de bouw van sociale huur- en koopwoningen aan de Weerstandstraat in Boortmeerbeek. Er is nog geen architect aangesteld zodat het aantal woningen nog niet gekend is. Voor dit project is geen nieuwe wegenis noodzakelijk. De percelen zijn eigendom van de gemeente Boortmeerbeek en zijn gelegen langs een voldoende uitgeruste weg. De verdere concrete timing van dit project is onduidelijk.
- De huisvestingsmaatschappij SWal voorziet reeds jaren de gedeeltelijke ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied SC-WU1 in Schiplaken. Voor de realisatie van dit project zijn wellicht onteigeningen nodig vermits de gesprekken met de aanpalende eigenaars reeds verschillende jaren aanslepen en kennelijk niet tot resultaten leiden. De verdere concrete timing van dit project is onduidelijk.

Besluit: Uit de actualisatie van de woonbehoefte blijkt dat de initiatieven van de sociale huisvestingsmaatschappijen niet lijken te volstaan om het sociaal objectief in te vullen. Private initiatieven zullen dus noodzakelijk, minstens zeer behulpzaam zijn om het vooropgestelde sociaal objectief tijdig te realiseren.

Uit deze actualisatie blijkt een veel grotere behoefte dan oorspronkelijk in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan was aangenomen.

De in dit RUP gewenste realisatie van de bijkomende sociale woningen is logisch op de hier voorgestelde locatie, gelet op de ligging in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek. De optie om sociale woningen te voorzien in het centrum nabij alle voorzieningen en vlakbij haltes van openbaar vervoer, is meer voor de hand liggend dan de keuzen van eerder welke andere locatie in de periferie.

A.5. KNELPUNTEN, OPPORTUNITEITEN EN DOELSTELLINGEN VAN HET RUP

A.5.1. KNELPUNTEN

- Groot braakliggend terrein aan Korte Bruul in kern van hoofddorp. Boortmeerbeek wordt gebruikt voor agrarische doeleinden, maar dit is hier achterhaald omwille van de ligging pal in de kern van Boortmeerbeek.
- Ontbreken van sociale woonvoorzieningen in de dorpskern van Boortmeerbeek.

A.5.2. OPPORTUNITEITEN

- Onmiddellijke nabijheid van het dorpscentrum met een aantal voorzieningen op dorpsniveau;
 - Diensten: gemeentehuis, politie, kerk en bankinstellingen,
 - Handelszaken: delicatessenzaken, optiekzaken, cafés
- Onmiddellijke nabijheid spoorwegstopplaats
- OCMW Boortmeerbeek wenst binnen de zone W2 een 'sociaal huis' te vestigen, waardoor zich hier een centrumfunctie zou bevinden die aansluit bij het centrumgebeuren.

A.5.3. DOELSTELLINGEN RUP MOUTERIJSITE / AANPASSINGEN BPA MOUTERIJSITE

a. Integreren van het braakliggend terrein aan Korte Bruul bij het centrumgebeuren van de Mouterijsite

Dit eerder omwille van een procedurefout van goedkeuring onthouden gedeelte wordt nu mee inbegrepen binnen de plancontour.

Op dit terreingedeelte is de doelstelling:

- Realisatie van de taakstelling op vlak van sociaal woonbeleid.
- Realisatie nieuwe sociale huisvesting en sociale voorzieningen binnen het dorpscentrum die strategisch gelegen zijn tussen het dorpscentrum en het spoorwegstation en die deel zullen uitmaken van dit centrum.

Binnen deze zone voor wonen W11 wordt de mogelijkheid geboden om een terrein voor sport- en spel in te richten en wordt een maximale bouwdiepte van 13 meter opgelegd zodat er ruimte voor tuinen wordt gegarandeerd.

b. Mogelijkheid tot implementeren van een grotere niet-woonfunctie in de zone voor wonen W2

Het huidige BPA Mouterijsite bepaalt dat de oppervlakte van niet woonbestemmingen in zone W2 (voormalige ast) maximaal 400m² per niet-woonbestemming bedraagt. Voor bepaalde centrumfuncties (vb. Sociaal Huis OCMW) dringt de vraag zich op om deze oppervlaktebeperving voor niet-woonfuncties op te heffen in zone W2.

c. Doorgang mogelijk maken tussen huidig politiegebouw en zone voor wonen W2

OCMW Boortmeerbeek heeft de intentie om een Sociaal Huis te vestigen in zone W2. Dit is een openbare centrumfunctie die net als het huidig politiegebouw (zone G/C) best gericht kan worden naar zone fv1 zodat het politiegebouw een betere verbinding heeft met het Sociaal Huis.

Bijgevolg wordt in het RUP de mogelijkheid geboden om een doorgang te maken in de 4m-brede groenstrook G tussen zones fv1 en W2.

d. Mogelijkheid voorzien om bovengrondse parkeerplaatsen te realiseren in zone H

Zone H is voorbehouden voor handel, huisnijverheden en diensten die het karakter van de omgeving niet schaden. Voor deze functies is het wenselijk dat er niet uitsluitend onder-, maar ook bovengronds een aantal parkeerplaatsen kunnen voorzien worden.

e. Mogelijkheid voorzien om een onderscheid in het aantal parkeerlagen te realiseren

In het BPA Mouterijsite werd uitgegaan van één aaneengesloten ondergrondse parking met minimum 2 parkeerlagen onder de publieke zones fv1 en fv2.

In realiteit blijkt nu dat de vraag bestaat om de ondergrondse parking te kunnen opdelen in functie van meerdere eigenaars / gebruikers.

Omwille van het slopen van de voormalige ast in zone W2 ontstaat bovendien de mogelijkheid om ook deze zone te onderkelderen in functie van ondergronds parkeren. Er ontstaat een grotere te onderkelderen oppervlakte en dus de mogelijkheid om meer parkeerplaatsen te realiseren op eenzelfde bouwlaag.

Ook wordt in zone H voorzien om bovengrondse parkeerplaatsen toe te laten waardoor het aantal ondergrondse parkeerplaatsen beperkt wordt.

Het vereist aantal parkeerplaatsen moet een verplichting blijven, maar de bepaling om minimum 2 parkeerlagen te voorzien wordt niet behouden zodat er meer mogelijkheden zijn om het opgelegde aantal parkeerplaatsen te voorzien, bvb. (deels) op slechts één ondergrondse bouwlaag.

Met betrekking tot parkeren is het binnen het kader van dit RUP moeilijk om nu concrete maatregelen op te nemen voor parkeren en inrichting van de zone OW naast de spoorweg. Het RUP bevat wel de nodige bepalingen opdat de parkeerbehoefte van het te realiseren centrumproject volledig zal kunnen worden opgevangen binnen het plangebied, waardoor de zones voor openbare wegenis – meer bepaald zone OW naast de spoorlijn- worden gevrijwaard o.a. in functie van parkeren voor treinreizigers.

Momenteel wordt door het studiebureau Vectris cvba een studie uitgevoerd met betrekking tot het verbreden en verdiepen van het mobiliteitsplan Boortmeerbeek.

Hierin komt het thema 'parkeerbeleid' aan bod dat volgende aspecten omvat: parkeren centrum, vrachtwagenparkeren en handhaving. In deze studie zullen eveneens de parkeervoorzieningen voor treinreizigers aan bod komen.

Deze studie werd door de gemeenteraad van Boortmeerbeek in zitting van 27/02/2012 gegund aan het studiebureau Vectris cvba, maar hiervan zijn momenteel nog geen resultaten ter beschikking.

Bijgevolg heeft de gedeeltelijke herziening van het BPA enerzijds tot gevolg dat het plangebied wordt vergroot zodat enkele bijkomende woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden en anderzijds een versoepeling van de voorschriften met betrekking tot een betere implementatie van centrumfuncties in één bouwblok én een vrijere keuze wat betreft de positionering van de parkeerplaatsen.

A.6. CONCRETE WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET BPA MOUTERIJSITE

De wijzigingen ten opzichte van het BPA Mouterijsite betreffen enerzijds het opnemen van het eerder uitgesloten gedeelte en anderzijds een wijziging van de stedenbouwkundige voorschriften.

A.6.1. OPNEMEN VAN HET EERDER UITGESLOTEN GEDEELTE

Dit perceel (met een oppervlakte van 8.239m²) wordt mee opgenomen binnen de contour van het RUP Mouterijsite.

Het op te maken RUP Mouterijsite bestrijkt een gebied van 38.425m² (opname van het eerder uitgesloten gedeelte). Ten opzichte van het goedgekeurd BPA is het plangebied 8.239m² vergroot.

Binnen dit bijkomende gedeelte worden volgende bestemmingszones voorzien met onderstaande benaderende afmetingen:

- zone OW (opp.: ca. 3.248m²)
- zone W11 (lengte: ca. 102m, breedte ca. 23m)
- zone HG (opp.: ca. 2.346m²)
- zone W12 (ca. 19m breed, 15m diep)
- zone T

A.6.2. WIJZIGING VAN DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Hieronder worden de voornaamste wijzigingen opgesomd.

- Art. 2. zone voor wonen (W2):
 - schrappen van de bepaling dat de oppervlakte van de niet-woonbestemmingen maximaal 400m² per niet-woonbestemming mag bedragen.
 - schrappen van de bepalingen inzake beeldbepalend gebouw omdat het voormalige gebouw binnen zone W2 inmiddels werd gesloopt.
 - schrappen van de bepaling inzake maximale kroonlijsthoogte.
- Art. 10. zone voor wonen (W11):
 - invoegen van art. 10 'zone voor wonen W11' (eerder door de minister van goedkeuring onthouden).
- Art. 11. zone voor handel (H):
 - schrappen van de bepaling dat parkeerplaatsen voor deze zone enkel ondergronds mogen worden voorzien. In deze zone worden ook bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.
- Art.13. zone voor fietsers en/of voetgangers (fv):
 - schrappen van de bepaling dat er bij de aanleg van de ondergrondse parkeergarage minimum 2 ondergrondse niveaus moeten worden gerealiseerd.
- Art.15. zone groen (G):
 - invoegen van de bepaling dat paden als nevenbestemming toegelaten zijn.
- Art. 16. zone voor hoogstammig groen (HG):
 - invoegen van de bepaling dat paden als nevenbestemming toegelaten zijn.
- Art. 19. Parkeren en ondergrond:
 - schrappen van de bepaling dat in de ondergrondse parking onder fv1 en fv2 er minimum 2 parkeerlagen moeten worden gerealiseerd.

A.6.3. CIJFERGEGEVENS RUP - BPA

De begrenzing van het RUP stemt overeen met dit van het BPA (met uitzondering van het van goedkeuring uitgesloten deel). De wijziging betreft louter de opname van het eerder uitgesloten oostelijk gedeelte met woonzone W11. De rest van het plangebied blijft ongewijzigd, hier zullen slechts enkele wijzigingen van de stedenbouwkundige voorschriften worden doorgevoerd.

Tussen de zone voor wonen W11 en de spoorweg wordt als buffer een zone voor hoog groen voorzien.

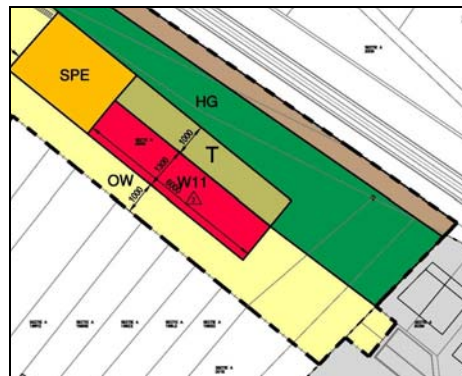
Langs W11 wordt een zone voor openbare wegenis voorzien die de verbinding mogelijk maakt tussen de 2 –momenteel doodlopende wegen– Korte Bruul en Koningslaak.

Verklaring oppervlakteverschil zone W11 in BPA – RUP

In het BPA was de oppervlakte van zone W11 kleiner dan deze in het RUP.



figuur 7a: op te nemen deel RUP



figuur 7b: uitgesloten deel BPA

Zone W11 is ruimer in het RUP dan in het BPA. Zone W11 is in het RUP langer (ca. 102m i.p.v. 60m) en breder (23m i.p.v. 13m).

	BPA (uitgesloten deel)	RUP
opp. zone W11	60 x 13m = 780m ²	Ca.102 x 23m = 2.394m ²
opp. zone SPE	23 x 30,68m = 699m ²	0
opp. zone T	60 x 10m = 600m ²	0

Verskil in maximaal realiseerbare bruto oppervlaktes in het plangebied:

	BPA (uitgesloten deel)	RUP
verd. 0	780m ²	1.342m ²
verd. +1	780m ²	1.342m ²
dakverd.	480m ²	826m ²
Max. realiseerbare bruto opp.:	2.040m ²	Ca. 3.510m ²

De zone voor sport- en spelvoorzieningen (SPE) wordt niet langer voorzien in het RUP omdat de vraag naar (sociale) woningen groot is en de rest van het plangebied al een groot aandeel openbare ruimte voorziet (zones fv1, fv2 en fv3). Wel wordt in de voorschriften van het RUP voorzien dat binnen de zone W11 een sport- en spelterrein kan worden aangelegd.

In het RUP wordt de zone voor tuinen (T) weggelaten en vervangen door zone W11. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is de maximale bouwdiepte in zone W11 zowel op het gelijkvloers als op de verdieping beperkt tot 13m zodat geen grotere bouwdiepte mogelijk is dan in het BPA. Dankzij de bredere bouwzone (23m) zijn de inplantingsmogelijkheden en ontwerprijheden groter, wat gelet op de nabijheid van de spoorweg en de verplichte aangepaste ontwerpvorm meer mogelijkheden biedt voor het ontwerpen van een akoestisch geïsoleerde woning.

Tot slot sluit de zone W11 in het RUP beter aan bij de verkaveling Koningslaak ten oosten van het plangebied. Zo wordt de restruimte die in het BPA bestond tussen zone W11 en de verkaveling Koningslaak vervangen door woonzone W12, bedoeld voor twee gekoppelde woningen waardoor het plangebied beter benut wordt.

Enkele cijfergegevens van het RUP in vergelijking met het BPA:

	BPA (m ²)	RUP (m ²)	
		verschil	
zone voor wonen	9.949	+2.678	12.627
zone voor handel	1.260	0	1.260
zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies	291	0	291
zone voor fietsers en/of voetgangers	5.287	0	5.287
zone voor tuinen	4.566	+567	5.133
zone voor groen	347	0	347
zone voor openbare wegenis	7.202	+3.256	10.458
zone voor spoorwegvoorzieningen	1.284	0	1.284
zone voor hoogstammig groen	0	+1.738	1.738
totaal	30.186	+8.239	38.425

Maximaal realiseerbare bruto oppervlaktes in het plangebied (diverse verdiepingen samen):

BPA (m ²)		RUP (m ²)	
Zones voor wonen			
		verschil	
W1	6.251		6.251
W2	2.016		2.016
W3	3.123		3.123
W4	5.875		5.875
W5	1.551		1.551
W6	1.453		1.453
W7	3.923		3.923
W8	3.151		3.151
W9	2.925		2.925
W10	3.562	+416	3.978
W11	/	+3510	3.510
W12	/	+738	738
zones W1 t.e.m. W12	33.830	+4.664	38.494
Geraamd max. aantal wooneenheden	211	+24	235
Zone voor handel			
	2.520	0	2.520
Zone voor gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies			
	876	0	876

- Geraamd max. aantal bijkomende woningen ten opzichte van het BPA: **+24 woningen**
- Minimaal verplicht aantal bijkomende parkeerplaatsen (deels boven-, deels ondergronds te voorzien): **+26pp**

A.7. REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSSCHADE KAN VERSCHULDIGD ZIJN

Bijgevoegd plan is het register, zoals bedoeld in art. 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot planschadevergoeding, planbatenheffing, kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

1. De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1. e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
2. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4. e.v. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
3. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in art. 6.2.1. e.v. van het decreet van 27/03/2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
4. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27/03/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of tot heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van deze regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Dit plan werd opgesteld op basis van geografische gegevens. De erin vermelde afmetingen en oppervlakten zijn
 derivatieve slechts benaderend.
 Voor de uitvoering van dit plan zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

REGISTER VAN PERCELEN MET MOGELIJKE PLANBATEN EN PLANSCHADE

grens van het RUP

 bestemming volgens gemeenschap

 groenstrijplengtes

MOGELIJKE PLANBATEN

 BEDRIJVIGHEID → WONEN
MOGELIJKE PLANSCHADE

 BEDRIJVIGHEID → GROEN
MOGELIJKE KAPITAALSCHADE / GEBRUIKERSCHADE
 NIET VAN TOEPASSING

Bijgevoegd plan is het register, zoals bedoeld in art. 2:22 §1, eerste lid, 1° van de
 Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarom een
 bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aandiend kan geven tot
 planschadewijziging, planbatenwijziging, kapitaalschadecompensatie of een
 gebruikerscompensatie.

1. De regeling over de planschade is te vinden in art. 2:4, 1. e.v.
2. De regeling over de planbatenwijziging is te vinden in art. 2:6, 4. e.v.
3. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in art. 6:21, e.v.
4. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van
 27/03/2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij
 bestemmingswijzigingen, over drukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de gestelde wetgeving, de percelen waar waarom een
 bestemmingswijziging gebeurt die aandiend kan geven tot verandering of tot herhaling. De
 opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sommen een herhaling zal worden
 opgelegd of dat een verandering kan worden verkregen. Voor elk van deze regelingen
 gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval
 beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van
 die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging
 digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt in het oude en
 nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking bepaalde fouten optreden. Het
 register moet niet dat voorkomen geadapteerd worden.

Provinciale Vlaamse Staat Gemeente BOORTMEERBEEK		Gemeentelijke Bestuursdienst 10144 BVA 11000 ZFM
GEMEENTELIJK RUP MOUTERUSITE		
REGISTER VAN PERCELEN MET MOGELIJKE PLANBATEN EN PLANSCHADE		
Naam 1-1730	Datum 10/09/2012	Ontwerper ARCHITECTEN BVA Levenssteenvweg 350 - 3190 Boommeek T 015-51 30 24 F 015-51 81 78

A.8. WATERTOETS

De watertoets is in voege sinds 24 november 2003, dit is de datum waarop het decreet Integraal Waterbeleid in werking trad. Dit decreet legt op aan alle overheden om bij de goedkeuring van een vergunning, een plan of programma ervoor te zorgen dat er geen schadelijke effecten ontstaan, of deze zoveel mogelijk beperkt worden, en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning zal moeten voldoen aan de op dat ogenblik van kracht zijnde gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende gebruik en afvoer van hemelwater.

Het plangebied is niet gelegen binnen natuurlijk overstromingsgebied en is ook geen risicozone voor overstromingen. Er zijn bovendien geen waterlopen gelegen binnen de contouren van het RUP.

Eerder deed het BPA Mouterijsite geen schadelijke effecten ontstaan op de waterhuishouding, aangezien ca.51% van de planzone volgens het gewestplan bestemd was als industriegebied en bijgevolg nagenoeg volledig kon worden bebouwd en verhard, hetgeen ook voor de overige planzone (ca.49% woongebied) het geval was.

In zone fv2 is de mogelijkheid voorzien voor de aanleg van een bufferbekken voor de opvang van hemelwater en een bluswaterkom.

Voorliggend RUP voorziet enerzijds in de omvorming van een terrein dat was bestemd voor industriegebied naar een site voor wonen (eerder uit het BPA gesloten deel), waarbij nu tevens plein- en groenzones worden geïntegreerd.

Anderzijds worden door dit RUP een aantal voorschriften van het BPA Mouterijsite gewijzigd, maar deze wijzigingen hebben geen invloed op de waterhuishouding.

De inrichtingen die door dit RUP worden voorgesteld verbeteren de buffercapaciteit omwille van de voorziene groenzones (tuinzone, en zone voor (hoge) groenaanplantingen).

Voorliggend RUP zal geen schadelijke effecten doen ontstaan op de waterhuishouding;

- geen wijzigingen qua waterhuishouding ten opzichte van het eerder goedgekeurde gedeelte van het BPA Mouterijsite
- het bijkomende deel -eerder uit het BPA gesloten deel (opp. 8.239m²)- is volgens het gewestplan bestemd als industriegebied en kon bijgevolg nagenoeg volledig kon worden bebouwd en verhard, terwijl het voorliggend RUP hier een zone voor hoogstammig groen voorziet (opp. 1.738m²). Dit betekent dat de minimale onverharde groenoppervlakte binnen de eerder uit het BPA gesloten deel nu stijgt van 0% naar 21%.

Hieruit kan worden besloten dat de uitvoering van dit RUP geen schadelijke effecten veroorzaakt, rekening houdend met het verplicht in acht nemen van de bepalingen van:

- De provinciale verordeningen betreffende de afkoppeling en hergebruik van hemelwater;
- De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffer voorzieningen en gescheiden lozing,

die niet in tegenstrijd zijn met de voorschriften van dit RUP.