

Gemeente Boortmeerbeek

RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool

Toelichtingsnota



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Vlaanderen
Groot-Bijgaarden, mei 2013

Verantwoording

Titel : RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool

Subtitel : Toelichtingsnota

Projectnummer : 301306

Referentienummer : 301306_04_tn

Revisie :

Datum : Mei 2013

Auteur(s) : Tin Meylemans, Patrick Roothaer
E-mail adres : Tin.Meylemans@grontmij.be

Gecontroleerd door : Patrick Roothaer

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Jochen Ghysels

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Gossetlaan 28-28A
B-1702 Groot-Bijgaarden
T +32 2 383 06 40
F +32 2 380 36 08
grootbijgaarden@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Situering en afbakening van het plangebied	5
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP	5
2	Ruimtelijke context	6
2.1	Beschrijving van de omgeving.....	6
2.2	Beschrijving van het plangebied.....	8
3	Planningscontext	10
3.1	Bovenlokale structuurplannen	10
3.2	Juridische context.....	11
3.3	Bouwkundig erfgoed	13
3.4	Landschapsatlas	13
4	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	14
4.1	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	14
4.2	Nederzettingsstructuur.....	14
4.3	De verkeersstructuur	15
5	Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming	16
5.1	Ruimtebehoefte van de school	16
5.2	Ruimtebehoefte voor andere gemeenschapvoorzieningen	18
5.3	Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	19
5.4	Visie op ontsluiting en parkeren	20
5.5	Ruimtelijk concepten.....	23

6	Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan	24
6.1	Algemeen.....	24
6.2	Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 1.....	24
6.3	Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 2.....	26
6.4	Zone voor wandelpad	26
6.5	Overdrukken	26
6.6	Globale bebouwings- en groenindexen	28
7	Decretale bepalingen	30
7.1	Watertoets.....	30
7.2	Op te heffen bepalingen	31
7.3	Onderzoek tot mer.....	32
7.4	Register.....	34

1 Inleiding

1.1 Situering en afbakening van het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de gemeente Boortmeerbeek en ligt ten zuiden van het dorpscentrum, dat langs de spoorlijn gelegen is. Het plangebied ligt in de Beringstraat die de Leuvensesteenweg met het centrum van Boortmeerbeek verbindt. In vogelvlucht situeert het plangebied zich op 900m van het centrum van Boortmeerbeek, op 2 km van het centrum van Schiplaken en op 3,5 km van het Haacht-Station.

De afbakening van het plangebied bevat de site van huidige basisschool en een deel van drie percelen ten zuiden van de bestaande school.

1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

De gemeentelijke basisschool is gevestigd in twee bestaande gebouwen, maar kampt met plaatsgebrek voor het organiseren van al haar activiteiten. Vermits de huidige site geen inbreidingen toelaat en er langs weerskanten woningen gebouwd zijn, is de enige mogelijkheid uit te breiden op de percelen ten zuiden van de bestaande gebouwen. Deze percelen liggen in agrarisch gebied en/of woongebied. Er is dus een bestemmingswijziging nodig om de uitbreiding op de percelen met een agrarische bestemming toe te laten.



Boortmeerbeek en het plangebied (rode kader)

2 Ruimtelijke context

2.1 Beschrijving van de omgeving

De school is gelegen in de Beringstraat, waar de bebouwing hoofdzakelijk bestaat uit woningen in open of half open bebouwing. De bouwhoogte is gemiddeld twee bouwlagen met een dak. De Beringstraat heeft twee rijstroken, en een breder voetpad voor gemengd zacht verkeer (voetgangers en fietsers). Recht tegenover de school bevindt zich een verharde parking met een 50tal plaatsen. Twee smalle verharde wegen voor zacht verkeer vertrekken tegenover de school richting Leuvensesteenweg en achterliggend gebied.

Het woonlint zet zich door ten noorden van de school, richting centrum van Boortmeerbeek. Nabij het kruispunt met de Leuvensesteenweg komt er meer functievermenging voor. Commerciële en industriële activiteiten wisselen af met woningen. Deze industriële en commerciële gebouwen zijn grotere korrels in het weefsel. Vooral ten zuiden van de N26, tussen de steenweg en het kanaal, staan grote industriële gebouwen. Aan de noordzijde van de Leuvensesteenweg vinden we deze functieverweving ook terug, doch zijn schaalverschillen minder uitgesproken.

Zowel ten oosten als ten westen van het woonlint langs de Beringstraat ligt open ruimte. het gebied ten westen is een groot binnengebied tussen de Beringstraat, de Leuvensesteenweg, de Audenhovelaan en de Bredepleinstraat. Het is een half-open landschap met afwisselend bossen en weilanden. Doorheen dit gebied stroomt de Weesbeek.

Aan de zijde van de school ligt een groter open ruimtegebied, dat zich uitstrekt tot Boortmeerbeek-Laar. Dit is een meer open gebied, met akkers, weilanden en verspreide bosfragmenten. De achterzijde van de school grenst aan dit open gebied. De aangrenzende open percelen zijn hoofdzakelijk diepe achtertuinen.

Net naast de school begint de Kruisveldweg, een smallere verharde weg die de achterliggende woningen ontsluit. Langs deze straat ligt een woonlint, dat de open ruimte richting Laar insnijdt. Nabij de Beringstraat is deze weg verhard, verder het open ruimte gebied in is ze begroeid met gras. De Kruisveldweg begrenst de scholensite aan de noordoostelijke zijde.



Beringstraat t.h.v. de basisschool



Beringstraat



Parking tegenover de school



Kruisveldweg



Open ruimte achter de basisschool



Kruispunt Beringstraat – N26

2.2 Beschrijving van het plangebied



Zicht op de school langs de Beringstraat

In het plangebied bevinden zich de bestaande site van de gemeentelijke basisschool en een aantal aangrenzend tuinen en weilanden, bedoeld voor de uitbreiding van de school. Het volledige bestaande schooldomein is omheind, ofwel door een muur, ofwel door een hek (doorzichtig). De bebouwing bevindt zich aan de noordzijde van het plangebied en concentreert zich op twee plaatsen.

Eén gebouw is ingeplant aan de straatzijde. Ook de speelplaats en een toegang tot het gebouw liggen aan de straatkant. Elke relatie met het openbaar domein is echter onmogelijk omwille van de muur die opgetrokken is aan de straatzijde. De gebouwen zelf verhouden zich op een redelijk harmonieuze manier tot hun omgeving: de bouwhoogtes en dakvormen die zichtbaar zijn, nemen de heersende typologie over. Aan de Beringstraat, op het terrein van de basisschool, is een verharde parking aangelegd voor een 20-tal auto's.

Een tweede gebouw is meer achteraan op het terrein ingeplant. De stijl en typologie zijn verschillend van het eerste gebouw. Dit gebouw is toegankelijk via een ingang naast het eerste gebouwencomplex. Het gebouw is naar het eigen terrein gekeerd, de achterkant ligt aan de Kruisveldweg en het voetgangersverlengde daarvan. Aan de Kruisveldweg zijn er nog enkele parkeerplaatsen, waarschijnlijk voor personeel van de school. Dit gebouw is minder hoog (1 à 2 bouwlagen) en afgewerkt met lage dakkappen. De open ruimte rond dit gebouw is gegroepeerd in het zuidelijke gedeelte van het terrein en bestaat uit een aantal verharde speelplaatsen, een speeltuin (zandverharding) en enkele kleinere stukken begroeid met gras.

Tijdelijke klasvoorzieningen zijn verspreid over het terrein. Een drietal containers staan langs de Kruisveldweg, tussen de twee permanente gebouwen in. Nog een aantal kleinere containers staat vlakbij de ingang van het achterliggende schoolgebouw.



Parking op schoolterrein aan de Beringsstraat



Schoolgebouwen langs de Beringsstraat



Schoolgebouwen achteraan



Schoolgebouwen langs de Kruisveldweg



Parking langs de Kruisveldweg



Klassen ondergebracht in tijdelijke containers

3 Planningscontext

3.1 Bovenlokale structuurplannen

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Boortmeerbeek maakt deel uit van het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit. De ontwikkelingsperspectieven voor de Vlaamse Ruit mogen echter er niet toe leiden dat het stedelijk netwerk wordt gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied. Binnen de Vlaamse Ruit moet tot een ruimtelijke afstemming tussen enerzijds de verschillende groot-, regionaal- en kleinstedelijk gebieden en anderzijds de buitengebiedgemeenten (i.e. Boortmeerbeek) worden gekomen. De inplanting van nieuwe activiteiten moet -conform het principe van gedeconcentreerde bundeling - de bestaande stedelijke en economische structuur als basis nemen. Complementair hieraan is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen dan af te zwakken.

Boortmeerbeek is tevens gelegen in het buitengebied. Dat is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overheeft. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen, en infrastructuren, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse

structuren krijgen we een ander beeld, een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysische systeem.

Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn:

- het vrijwaren van het buitengebied voor essentiële functies: een dynamische en duurzame ontwikkeling wordt gegarandeerd zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied aan te tasten;
- het tegengaan van versnippering van het buitengebied door bebouwing en infrastructuren;
- het bundelen van de ontwikkelingen in de kernen van het buitengebied;
- het inbedden van landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen, waarbij de natuurlijke en landbouwstructuur elkaar kunnen overlappen.
- het bereiken van een gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied: integraal waterbeheer, rivier- en beekvalleien, het landbouweconomisch systeem en de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de karakteristieke landschapselementen en -componenten (diversiteit / herkenbaarheid);
- het op elkaar afstemmen van de ruimtelijke ordening en het milieubeleid op basis van het fysische systeem;
- het bufferen van de natuurfunctie in het open gebied.

3.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams Brabant

Boortmeerbeek ligt in de deelruimte Verdicht Netwerk. Het is naast een stedelijk netwerk vooral een netwerk bestaande uit verschillende ruimtelijke fragmenten, waaraan de provincie telkens een eigen identiteit wenst te verlenen. Daarin is Boortmeerbeek ondergebracht in het subgebied Leuven – Mechelen – Brussel. Hier wordt er meer ingezet op een multimodale ontsluiting via de spoorweg en het water, om de N26 te ontlasten. De concentratie van een zone voor grootschalige kleinhandel langs de N26 moet de verdere verspreiding langsheen deze as tegengaan. Het kernwoord is verdichting. Door een intensiever ruimtegebruik kan de zone beter gestructureerd worden.

Het subgebied ‘Mechelen-Leuven-Brussel’ kan uitgroeien tot een aantrekkelijke woonomgeving. Het doorgroend karakter van de kernen moet bewaard blijven en versterkt worden. De provincie verkiest kleinschalige projecten, geïntegreerd in het bestaande weefsel.

De **open ruimte** in Boortmeerbeek wordt bepaald door het netwerk van rivier- en beekvalleien, met name het benedenstrooms gedeelte van de Dijlevallei waar Boortmeerbeek deel van uitmaakt en dat geselecteerd is als rivierduinlandschap; de grondgebonden land- en tuinbouw die een zekere natuurwaarde heeft en het kanaal Leuven-Dijle geselecteerd als landschappelijk baken, omdat deze een oriëntatiefunctie binnen het landschap betekent. Boortmeerbeek behoort tot de natuurkernen langs de Dijle, die geselecteerd werden als natuurverbingsgebied.

Boortmeerbeek wordt geselecteerd als **hoofddorp**, de andere kernen (Haacht-station, Hever en Schiplaken) worden ondergebracht onder de categorie woonkern. Het hoofddorp Boortmeerbeek dient hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen) op te nemen. Het RSVB stelt het richtcijfer van 767 wooneenheden in Boortmeerbeek

voorop voor de periode 1992-2007. De problematiek van het permanent wonen in tweede verblijven wordt ook aangepakt in het RSVB.

De N26 van Leuven tot de N267 in Boortmeerbeek is geselecteerd als secundaire weg type I, waarmee men aanduidt dat dit hoofdzakelijk een verbinding op bovenlokaal niveau is.

3.2 Juridische context

3.2.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Boortmeerbeek behoort tot het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07-04-1977 en BVR van 23-06-1998. Het plangebied ligt gedeeltelijk in woongebied en gedeeltelijk in agrarisch gebied. De bestaande school ligt volledig in woongebied. De uitbreidingszone ligt in woongebied en agrarisch gebied.

3.2.2 Verkavelingen

In het plangebied liggen geen goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen. De verkaveling 33.V.299 van 6 augustus 2001 grenst aan het plangebied.

3.2.3 Rooilijnplannen

Voor de Beringstraat is een rooilijnplan van kracht, goedgekeurd bij MB van 11 september 1936, nr. A 236/2.

3.2.4 Wegen en water

De Weesbeek / Molenbeek is een waterloop van categorie 1 en behoort tot het Dijlebekken. Het plangebied bevindt zich op ongeveer 350 meter van deze beek. Dichter bij het plangebied zijn er nog een aantal niet gecategoriseerde waterlopen, die geen naam dragen. Eentje volgt de Beringstraat tot vlakbij de huidige schoolgebouwen. In het plangebied zelf bevinden zich echter geen waterlopen.

Het plangebied ligt buiten overstromingsgevoelige gebieden, die zich meer ten noord-westen situeren langs de Weesbeek.

figuur 1: Uittreksel uit de Atlas der Buurtwegen



Bron: <http://gis.vlaamsbrabant.be>

De buurtweg n° 43 is de huidige Beringstraat. Hiervoor werd een rooilijnplan opgemaakt. De huidige Kruisveldweg is in de atlas der buurt- en voetwegen opgenomen als buurtweg n° 42. De weg is 4,2 meter breed aan de Beringstraat en versmalt geleidelijk aan naar 3,3 meter. Ze loopt gedeeltelijk door het plangebied, aan de oostelijke rand.

Aansluitend bij de Beringstraat is de buurtweg nr. 42 opgenomen in het openbaar domein volgens het kadasterplan. Dit gedeelte ligt buiten het plangebied van het RUP. verderop loopt de buurtweg over het perceel van de huidige basisschool. Ter hoogte van de achterste schoolgebouwen splitst deze weg. De westelijke tak is 3,30 meter breed waarbij de as van de buurtweg op de perceelsgrenzen ligt. Dit gedeelte ligt dus over een breedte van 1,65 meter binnen het plangebied van het RUP.

3.2.5 Beschermingen en klasseringen

Het plangebied ligt niet in gebieden van het VEN of in een speciale beschermingszone. De vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar is het meest nabije VEN-gebied en bevindt zich op ruim 1 kilometer van het plangebied. Het meest nabije habitatgebied bevindt zich ruim anderhalve kilometer ten noorden

Er zijn geen beschermd landschappen of dorpsgezichten, beschermingszones voor grondwaterwinning, kwetsbaarheidszones van grondwater of oppervlaktewaterwingebieden in het plangebied, noch in de nabije omgeving.

3.2.6 Recht van voorkoop

Het plangebied ligt in een zone waar een recht van voorkoop geldt voor de VLM en voor Waterwegen en Zeekanaal.

3.2.7 Leegstand en verwaarlozing

Binnen het plangebied bevinden zich geen leegstaande en/of verwaarloosde gebouwen.

3.2.8 Geverbaliseerde bouwmisdrijven

Het perceel 181D werd opgehoogd zonder de nodige vergunningen. Hiervoor werd op 25/10/1989 een PV opgesteld.

3.3 Bouwkundig erfgoed

Noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving zijn er gebouwen die voorkomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

3.4 Landschapsatlas

De landschapsatlas vermeldt in de omgeving van het plangebied het kanaal Leuven – Dijle als lijnrelict (ruim 400m van studiegebied) en het Sas van Boortmeerbeek en de voormalige kasteelhoeve als puntrelicten. In de ruimere omgeving van het plangebied zijn er een aantal belangrijke ankerplaatsen en relictzones:

- De relictzone Asbroek ten noorden van het centrum van Boortmeerbeek;
- De relictzone Houtembos-Floordambos-Hellebos-Snijsselbos-Schiplakenbos-Steentjesbos ten zuiden van het plangebied;
- De relictzone Dijlevallei stroomafwaarts Leuven;
- De ankerplaats Kasteel van Schiplaken en Steentjesbos ten zuiden van het plangebied;
- De ankerplaats Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam.

4 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.1 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De gemeente Boortmeerbeek bevindt zich in een dubbele positie: ze is geselecteerd als buitengebiedgemeente, maar ligt tegelijkertijd ook in het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit. 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.

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 gerealiseerd.

Het hoofddorp Boortmeerbeek wordt op gemeentelijk niveau ondergebracht in de deelruimte rastergebied. De historische structuur van dit landschap is niet meer functioneel en biedt geen duidelijk kader meer voor toekomstige ontwikkelingen.

Men streeft hier naar een kwalitatieve, eerder dan kwantitatieve, ontwikkeling die meer ruimtelijk kwaliteit biedt dan vandaag het geval is. De huidige situatie moet niet uitgebreid worden, maar afgewerkt, zodat een hoogwaardiger ruimtegebruik gerealiseerd wordt. Een belangrijk element om deze doelstelling te ondersteunen is het creëren van een nieuwe sterke landschappelijke groenvoorziening.

4.2 Nederzettingsstructuur






















Voor het hoofddorp Boortmeerbeek is het beleid gericht op het verder verdichten van de kern en het bundelen van de verzorgende, administratieve, culturele en sportvoorzieningen voor de hele gemeente. De site rond de mouterij vormt een strategische plek voor de ontwikkeling van de kern in de nabije toekomst.

Het plangebied ligt in een zone aangeduid als “wooncluster/woonlint” en komt dus niet specifiek in aanmerking voor de verdichting waarvan hierboven sprake is. Het woonuitbreidingsgebied BO-W1 wordt ingenomen door de gemeentelijke basisschool en is niet ontwikkelbaar in functie van het wonen (zie figuur 11 van de kaartenbundel van het GRS).

4.3 De verkeersstructuur

De omgeving van de gemeentelijke basisschool is geselecteerd als verblijfsruimte. Dit betekent dat ze wordt uitgerust op maat van de zwakke weggebruikers. Daarbij staat het opwaarderen van de verkeersleefbaarheid centraal, met minimale garanties naar verkeersveiligheid toe. Volledige vermenging van de verkeersdeelnemers wordt nagestreefd, d.w.z. dat er in principe geen fietspaden worden aangelegd.

Een lokale fietsroute verbindt de gemeentelijke basisschool met het centrum van Boortmeerbeek en de N26, waarlangs een bovenlokale functionele fietsroute loopt.

	Hoofddorp/woonkern		Bijzondere aandacht voor de overgangszone tss. de bebouwing en de Dijlevallei
	Wooncluster/woonlint		Versterking beekvallei Molenbeek tot groene ader (korte termijn)
	Projectzone Mouterij		Versterking beekvallei (lange termijn)
	Woonuitbreidingsgebied in reserve		Markant gebouw
	Zone voor sport en openbare voorzieningen		Donk
	In het hoofddorp ingebedde bedrijvigheid		Concentratiezone van markante gebouwen
	Te herbestemmen zone voor industrie		Beeldbepalende bomenrijen
	Zone te herbestemmen als natuurvriendelijke jeugd ontmoetingsplaats		Landscaping
	- Mogelijke- toekomstige ontwikkelingsrichting activiteit		Opheffing barrière
	Te vrijwaren openruimteverbinding		Natuurgebied met speel- en parkfunctie
			Lokaal sportterrein Broek

Figuur 2: Gewenste ruimtelijke structuur voor het hoofddorp Boortmeerbeek



Bron: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

5 Nadere uitwerking van de doelstellingen en visievorming

5.1 Ruimtebehoefte van de school

Het RUP wordt opgemaakt om uitbreidingsmogelijkheden aan de gemeentelijke basisschool en andere gemeenschapvoorzieningen te kunnen geven. Daarvoor worden de achterliggende percelen, momenteel grotendeels agrarisch gebied volgens het gewestplan, herbestemd.

5.1.1 Huidige toestand

De school telt vandaag 8 kleuterklassen en 13 lagere klassen, 21 in totaal. Alle klaslokalen zijn bezet. Daarnaast zijn er nog 4 klascontainers. Verder beschikt de school over een klein directielokaal en een leraarslokaal. In de kleuterschool zijn er twee bergingen, in de lagere school 1. De kleuterschool beschikt ook over een polyvalente zaal die gebruikt wordt voor kleuterturnen. Op de site zijn er 3 speelplaatsen:

- Een open speelruimte voor de kleuters met één groot afdak en een klein houten afdak;
- Een open speelplaats, zonder overdekking, voor de leerlingen van het eerste, tweede en derde leerjaar;
- Een kleine ingesloten speelplaats voor de leerlingen van het vierde, vijfde en zesde leerjaar, met een beperkte overdekking.

5.1.2 Knelpunten

De huidige infrastructuur voldoet niet aan de hedendaagse behoeften. Volgende concrete knelpunten worden vermeld:

- De klascontainers waren bedoeld als tijdelijke oplossing maar intussen staan drie ervan er al 20 jaar, een vierde werd vijf jaar geleden bijgeplaatst. Eén van de containers werd intussen al verdeeld in twee ruimtes.
- Eén klasgroep zit constant in een klascontainer. Daarnaast gaan ook de lessen levensbeschouwelijke vakken en de zorgklassen in de klascontainers door.
- Er is extra bergruimte gecreëerd in een vijfde container. Deze is echter versleten.
- Het secretariaat heeft geen eigen plaats, maar moet het stellen met een polyvalent lokaal, dat tevens gebruikt wordt als vergaderzaal en leraarslokaal.
- De zorgcoördinatoren en zorgjuffen hebben geen eigen ruimte. Ze gebruiken de keuken van de kleuterschool en het lerarenlokaal, tevens secretariaat.
- In de lagere school zit de refter in een te beperkte ruimte. Ze doet zowel dienst als boterhammenrefter als voor de warme maaltijden.

- De gon-juffen¹ geven hun lessen in een berglokaal, in het computerlokaal of in de refter.
- Ook de speelplaats van de lagere school is beperkt. Momenteel is er geen overdekte speelruimte voor de leerlingen van het eerste, tweede en derde leerjaar.

5.1.3 Ruimtebehoefte

5.1.3.1 Ruimtebehoefte vanuit de school

Het huidige leerlingenaantal in de school bedraagt 378². Rekening houdend met de continue stijging van het bevolkingsaantal in Boortmeerbeek, verwacht men een toename van het aantal leerlingen.

Functie	Aantal lokalen
Secretariaat	1
Levensbeschouwelijke vakken	6
Refter lagere school	1
Zorg- en gon-juffen	5
Polyvalente zaal	1

Voor de lagere school is er nood aan een bijkomende speelplaats, deels overdekt. Een andere behoefte is zeker de opbergruimte; die is momenteel beperkt tot de huidige ruimte op de tussenverdieping van de lagere school (en een versleten container).

¹ Geïntegreerd onderwijs (GON) is een samenwerkingsverband tussen het gewoon en het buitengewoon onderwijs. Leerlingen met een handicap (en hun leerkrachten) in het gewoon onderwijs krijgen enkele uren per week ondersteuning van een begeleider uit het buitengewoon onderwijs.

² Situatie september 2011

De refter van de lagere school is veel te klein en niet aangepast. De kinderen zitten te dicht op elkaar en er moet in minstens drie beurten gegeten worden. Eventueel zou de refter kunnen geïntegreerd worden in een polyvalente zaal, die overdag gebruikt wordt door de school (bijvoorbeeld als refter) en 's avonds en/of in de weekends door culturele en/of sportverenigingen.

5.1.3.2 Ruimtebehoefte volgens de Vlaamse normen

Indien we volgende norm, afkomstig uit het Besluit van de Vlaamse Regering³, hanteren, kunnen we de vloeroppervlakte berekenen die nodig is voor een school van gemiddeld 450 leerlingen:

Bruto vloeropp. van de school, indien het aantal leerlingen >350	2.765+6,3*(aantal leerlingen - 349)
Bruto vloeropp. van lokaal voor lichamelijke opvoeding	485 m ² (voor een school van tussen de 221 en 490 leerlingen)
Opp. van de speelplaats	6 m ² / leerling

Indien we 450 invullen voor het aantal leerlingen bekomen we een bruto vloeroppervlakte van 3.885 m² voor de school en een turnzaal. De speelplaats zou idealiter 2.700 m² moeten bedragen.

Het huidige aanbod bestaat uit een gebouw met een vloeroppervlakte van ca. 1.800 m² en een achterliggend lager gebouw met een vloeroppervlakte van ca. 1.600 m². In totaal is er dus ongeveer 3.400 m² bruto vloeroppervlakte. Rond de school is er ongeveer 3.400 m² speelplaats.

³ Besluit van de Vlaamse Regering (5/10/2007) houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding

Hieruit blijkt dat er inderdaad een tekort is. Een extra 500 m² bruto vloeroppervlakte is noodzakelijk. Bovendien moet er rekening worden gehouden met het feit dat de klascontainers een tijdelijke oplossing zijn en dat de ruimte in duurzame permanente leslokalen ongeveer drie maal zo groot zal zijn als in de tijdelijke containers. Dit betekent een bijkomende vloeroppervlakte van 210 m².

De speelplaats zou, mits eventueel reorganisatie van de beschikbare oppervlakte, voldoende ruimte moeten bieden voor alle kinderen.

5.2 Ruimtebehoefte voor andere gemeenschapvoorzieningen

5.2.1 Motivatie van de locatiekeuze

De gemeente kiest er voor om het gemeentelijk kunstacademieproject en de cultuurzaal te bundelen met de gemeentelijke basisschool. Deze keuze wordt verantwoord vanuit enerzijds het gebrek aan valabele alternatieven in het centrum van Boortmeerbeek en anderzijds de mogelijkheden voor gedeeld gebruik van ruimte en infrastructuur.

In het centrum van het hoofddorp Boortmeerbeek voorziet het BPA Mouterijsite een zone voor diensten en gemeenschapvoorzieningen. Recente evoluties hebben er echter voor gezorgd dat deze ruimte al volledig toegewezen is. De zone zal worden ingevuld door een sociaal huis en een gebouw voor de lokale politiezone. Er is daarnaast onvoldoende ruimte om ook nog een cultuurzaal op deze site te voorzien. Er zijn geen andere geschikte en (op korte termijn) beschikbare locaties in het centrum van het hoofddorp Boortmeerbeek.

Daarom wordt voor de inplanting van een cultuurzaal en van de lokalen voor het gemeentelijk kunstacademieproject gekozen voor een locatie die op het eerste zicht minder centraal ligt maar toch verschillende voordelen

biedt. Ze ligt nog steeds nabij het centrum van Boortmeerbeek en dus nog altijd binnen het hoofddorp. Het is tevens een locatie tussen het centrum en de Leuvensesteenweg. Hierdoor is ze vlot bereikbaar via deze weg, ook met het openbaar vervoer. Door de ligging nabij de Leuvensesteenweg is de site ook goed bereikbaar vanuit andere kernen binnen de gemeente zoals Schiplaken.

Op ruimtelijk vlak biedt de bundeling van school, cultuurzaal en kunstacademie mogelijkheden om infrastructuur zoals gebouwen en parkings gemeenschappelijk te gebruiken. Bovendien gaat het om functies die complementair zijn in de tijd. Evenementen in de cultuurzaal gaan meestal door buiten de schooluren en –dagen. Hetzelfde geldt voor de school en de activiteiten van het gemeentelijk kunstacademieproject. Tenslotte is er een mogelijke meerwaarde voor de school omdat de cultuurzaal ook voor schoolactiviteiten kan gebruikt worden. Vanuit deze optiek wordt de cultuurzaal eerder beschouwd als een polyvalente zaal die ook door de school zal kunnen gebruikt worden.

5.2.2 Ruimtebehoefte

Bijkomend zullen op de site nog bijkomende ruimtebehoeften worden opgevangen:

- 2 à 3 leslokalen voor het gemeentelijk kunstacademieproject (kunstbelevissen); per lokaal moeten minstens een 20-tal personen kunnen werken; rekening houdend met een ruimtebehoefte van 3 m² per persoon betekent dit een bijkomende netto vloeroppervlakte van 180 m² of ca. 210 m² bruto.
- Een cultuurzaal van minstens 200 m², zodat de gemeente zal voldoen aan het decreet lokaal integraal cultuurbeleid; dit wordt verrekend als minstens 230 m² bruto-vloeroppervlakte.

5.3 Visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De totale ruimtebehoefte wordt geraamd op 1.150 m² vloeroppervlakte. Indien deze behoefte volledig in één bouwlaag wordt gerealiseerd, is dit ook de benodigde bijkomende bebouwbare grondoppervlakte. Voor de schoolgebouwen kan rekening worden gehouden met een verdeling van de nodige vloeroppervlakte over 2 bouwlagen, waardoor de benodigde bijkomende bebouwbare grondoppervlakte gereduceerd wordt tot ca. 900 m².

Het RUP voorziet een marge op de toelaatbare bebouwde oppervlakte. Enerzijds moet de oppervlakte die nodig is voor voorzieningen worden verrekend, zoals circulatieruimten, bergingen, sanitair, technische ruimtes en dergelijke meer. Anderzijds wordt een reserve ingebouwd om rekening te kunnen houden met vandaag niet gekende toekomstige ontwikkelingen. Deze kunnen zowel te maken hebben met een onverwachte stijging van de concrete ruimtebehoefte (bijvoorbeeld door een sterke stijging van het leerlingenaantal) als met een wijziging van wetgeving en normen, bijvoorbeeld wat betreft de normen voor schoolgebouwen of cultuurzalen.

De gekende ruimtebehoefte wordt concreet vertaald in een ruimtelijke visie voor de gewenste ontwikkeling van de site. Daarbij worden de bestaande school en de uitbreidingszone samen als één geheel bekeken, in relatie tot de omliggende open en bebouwde ruimte.

De ruimtelijke visie steunt op volgende basisprincipes:

- Intensief en zuinig ruimtegebruik;
- Gedifferentieerde invulling;
- Aangepaste schaal en morfologie;
- Parkeerbehoefte opvangen op eigen terrein.

5.3.1 Intensief en zuinig ruimtegebruik

Het RUP streeft naar een efficiënt ruimtegebruik in het plangebied. In de voorschriften zal een bebouwingspercentage opgenomen worden voor de zone langs de Beringstraat, opdat de ruimte hier efficiënt gebruikt wordt. Een maximaal verhardingspercentage in de achterste zone, moet ervoor zorgen dat de overgang naar de open ruimte ook visueel merkbaar is.

Intensief ruimtegebruik komt tot uiting in de benaming van de zones. Het RUP heeft tot doel een uitbreiding van de school en van andere gemeenschapsvoorzieningen toe te laten, maar ten dienste van de buurt en de gemeente. Men streeft naar meervoudig ruimtegebruik van de gebouwen: tijdens de schooluren zal de school ze optimaal benutten en na de schooltijd kan de gemeenschap er andere activiteiten in laten doorgaan. Daarom bestemt het RUP de zones voor gemeenschapsvoorzieningen en niet specifiek voor scholen.

5.3.2 Gedifferentieerde invulling

Het RUP onderscheidt verschillende zones in het plangebied in relatie tot de omgeving. De percelen liggen enerzijds langs een belangrijke invalsweg naar het centrum van Boortmeerbeek en anderzijds grenzen ze achteraan aan de open ruimte.

In de bestaande toestand is er ook al een onderscheid tussen een meer bebouwd noordelijk deel op het terrein (langs de Kruisveldweg), waar het gros van de gebouwen zijn ingeplant, en een meer open zuidelijk deel, waar de speelplaatsen gelegen zijn. Dit kenmerk wordt doorgetrokken in het RUP. De verschillende context wordt doorvertaald in de ontwikkelingsmogelijkheden op het terrein.

De zuidelijke perceelsgrenzen liggen aan de achterkant van privétuinen. Om een overgang te maken tussen de gemeenschapvoorzieningen en de tuinen, duidt het RUP een bouwvrije zone aan ten opzichte van de achtertuinen van de woningen langs de Beringstraat. Op die manier zet men ook aan tot een zuiniger ruimtegebruik, want de gebouwen zullen worden gebundeld.

5.3.3 Aangepaste schaal en morfologie

De site bevindt zich langs de Beringstraat, maar achteraan grenst ze al aan het open ruimtegebied. Om deze overgang naar de open ruimte meer geleidelijk te laten verlopen, definiëren we twee zones.

In de zone aan de straatkant kan de bebouwing aansluiten bij de gabarieten van de bestaande bebouwing langs de straat. Hier zijn dus grotere en hogere gebouwen mogelijk.

Het straatbeeld in de omgeving wordt echter gekenmerkt door hoofdzakelijk kleinschalige bebouwing. De voorschriften van het RUP houden hier rekening mee. In principe kunnen gebouwen met 2,5 bouwlagen onder kroonlijst of 3 bouwlagen onder plat dak ingeplant worden op de rooilijn. Dit is hoger dan de huidige bebouwing, vooral hoger dan de woningen aan de overzijde. De voorgevel van het bestaande schoolgebouw aan straatzijde staat grotendeels op 4 meter achter de rooilijn. Het teruggetrokken inplanten van hogere bebouwing mildert de schaalverschillen met de bestaande lage bebouwing in de omgeving, in het bijzonder aan de overzijde van de straat.

Daarom worden gebouwen ingeplant op minstens 4 meter achter de rooilijn aan de Beringstraat. Dit brengt de afstand ten opzichte van de bestaande bebouwing aan de overzijde van de straat op minstens 8,5 meter. Dit is qua grootte orde vergelijkbaar met de toegelaten maximale kroonlijst. Het kleine bouwvolume dat op de rooilijn is ingeplant kan behouden blijven op basis van de bepalingen betreffende hoofdzakelijk vergunde constructies die niet aan de verordenende bepalingen voldoen.

Ten opzichte van de Kruisveldweg geldt geen verplichte achteruitbouwstrook. Ten opzichte van de aangrenzende woning in de Beringstraat is er een bouwvrije bufferstrook van 5 meter.

De zone achteraan zal de overgang moet maken naar de achterliggende open ruimte en de aangrenzende tuinen. Hier is het wenselijk de bouwvolumes en –hoogtes te beperken.

5.4 Visie op ontsluiting en parkeren

5.4.1 Raming van de verkeersgeneratie

De school is een gemeentelijke school en heeft dus een lokale invloedssfeer. De bouwmogelijkheden in het RUP houden rekening met een beperkte toename van het leerlingenaantal van 378 tot ca. 450. In Vlaams-Brabant wordt gemiddeld 40% van de leerlingen met de auto naar school gebracht.⁴ Een toename met 71 leerlingen induceert dus potentieel 30 bijkomende auto's per dag.

⁴ Bron: Vlaamse Overheid, Vademecum Duurzaam parkeerbeleid. De cijfers zijn algemene gemiddelden die geen rekening houden met de aard van de school nog met de omgevingkenmerken (o.a. nabijheid openbaar vervoer).

Ook de geplande cultuurzaal is een lokale voorziening. Er bestaat geen rechtlijnig verband tussen de oppervlakte van een zaal en de capaciteit. Uit een beperkte analyse van vergelijkbare voorbeelden blijkt dat de maximumcapaciteit van een cultuurzaal van 200 m² geraamd kan worden op ongeveer 300 personen.

In Vlaams-Brabant gebruiken gemiddeld 72% van de mensen de auto om zich te verplaatsen voor het motief 'ontspanning, sport en cultuur'.⁵ Dit percentage is op te splitsen in 39% bestuurders en 33% passagiers. De maximale verkeersgeneratie kan dus geraamd worden op 120 aankomende en 120 vertrekkende auto's.

Een cultuurzaal trekt publiek en dus ook verkeer aan, maar enkel op momenten dat er een evenement plaatsvindt, dus op occasionele tijdstippen. Daarbij komt dat het activiteiten zijn die 's avonds of in de weekends doorgaan, waardoor er weinig overlapping is met de spitsuren. Er is eveneens geen overlapping met de verkeerspieken die worden geïnduceerd door de school. Alhoewel er dus wel een toename van het verkeer te verwachten valt, wordt het verkeer gespreid in de tijd.

5.4.2 Combinatie van hoofdontsluiting en secundaire toegang

De hoofdontsluiting van de site gebeurt langs de Beringstraat. Dit is een brede geasfalteerde weg, voorzien voor tweerichtingsverkeer, met brede voetpaden aan weerszijden. Ter hoogte van de school is een zone 30 aangeduid. De inrichting van de weg staat in functie van de verkeersveiligheid met een wegversmalling aan het zebepad ter hoogte van de schoolingang.

⁵ Id.

De Kruisveldstraat zal dienen als een secundaire toegang tot het plangebied. Ze zal gebruikt worden voor het beheer van de school en de cultuurzaal en kan bijvoorbeeld dienen voor leveringen of voor toegang voor het personeel. Het zuidelijke deel van de weg is 3,30 meter breed. Gezien de beperkte breedte is een functie als autotoegang voor het publiek niet wenselijk. Het is niet de bedoeling om de site voor gemeenschapvoorzieningen langs dit deel van de weg te ontsluiten.

5.4.3 Combinatie van parking op het terrein met publieke parking

Uit voorgaande blijkt dat er weinig of geen overlapping is tussen de verkeersstromen van en naar de school en deze van en naar de cultuurzaal. De parkeerbehoefte wordt dus niet ingeschat op basis van de som van beide verkeersstromen. Het is evenmin wenselijk om het aantal parkeerplaatsen te bepalen op basis van de theoretische piekbelasting. In het licht van de schoolfunctie kan de bestaande parking naast het schoolgebouw aan de straatkant fungeren als 'stop & drop zone'. Voor langer parkeren kan de publieke parking aan de overzijde aan overzijde van de weg gebruikt worden. Parking voor het personeel wordt gescheiden van deze voor het publiek en de gebruikers. Deze parkeerbehoefte wordt binnen het plangebied opgevangen.

Bij evenementen in de cultuurzaal dienen zowel de parking aan de overzijde van de Beringstraat als de parking op de site zelf als publieksparking. In de bestaande toestand is er een aanbod van ongeveer 70 parkeerplaatsen, of 60% van de geraamde theoretische maximale behoefte. Om dit percentage te verhogen tot bijvoorbeeld 80%, moeten nog 25 bijkomende plaatsen op de site zelf gecreëerd worden. De voorschriften van het RUP voorzien daarom mogelijkheden om naast de uitbreiding van de bebouwing ook bijkomende oppervlakte voor parking te voorzien.

De parkeerbehoefte wordt dus opgevangen door een combinatie van 3 elementen:

1. De bestaande publieke parking aan de overzijde van de Beringstraat, buiten het plangebied;
2. Een publieksparking met minstens 25 en bij voorkeur circa 50 plaatsen op de site, ontsloten via de Beringstraat, die deels als stop&drop zone functioneert voor de school;
3. Een personeelsparking, ontsloten via de secundaire toegang langs de Kruisveldweg.

Het minimum van 25 parkeerplaatsen in het plangebied wordt verordenend vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. De locatie van bijkomende parking in het plangebied wordt niet verordenend vastgelegd in het RUP. De voorschriften zorgen wel voor voldoende mogelijkheden op dit gebied.

5.4.4 Stimuleren van duurzame vervoerswijzen

In het kader van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling en een beter leefmilieu, is het aangewezen om de vraag naar autogebruik, het autosolisme en het onnodig autogebruik te beperken en meer duurzame vervoerswijzen te stimuleren. Een van de maatregelen in dit kader is het uitbouwen van deze zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waar verschillende functie gebundeld worden, op een locatie die goed bereikbaar is, te voet, per fiets en met het openbaar vervoer.

Het plangebied ligt vlakbij de Leuvensesteenweg en op wandel- en fietsafstand van het centrum van Boortmeerbeek. Er is een halte van de bus van De Lijn op de hoek van de Beringstraat en de Leuvensesteenweg, op 200 meter afstand van het plangebied. De goede bereikbaarheid met de bus schept potenties voor het beperken van het (bijkomend)- autoverkeer.

Gezien het verwachte aantal leerlingen, personeelsleden en bezoekers, is het voorzien van voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsparkeerplaatsen een belangrijke maatregel om overmatig autogebruik te vermijden. Ook een duurzaam schoolvervoersplan kan een flankerende maatregel zijn.

5.5 Ruimtelijk concepten



Differentiatie in bebouwingsindex

Er wordt gekozen voor een ruimtelijke differentiatie in dichtheid en bebouwingsindex. In de zone aan de straat wordt gekozen voor een intensief ruimtegebruik waarbij de ruimte zo efficiënt mogelijk wordt aangewend voor bebouwing en infrastructuur. In het achterliggend gebied wordt een hogere groenindex gehanteerd. Deze zone wordt minder dicht bebouwd.



Differentiatie in schaal

Aansluitend wordt meer grootschalige aan de straatkant voorzien. In het achterliggende gedeelte van de zone wordt de bouwhoogte beperkt om zo de overgang te maken naar de open ruimte. zo wordt tevens een abrupte schaalessprong met de aangrenzende woningen en achtertuinten vermeden.



Bufferzone ten opzichte van woningen en tuinen

Ten opzichte van de aangrenzende woningen en tuinen wordt een buffer voorzien. Hierdoor wordt de site optimaal in zijn omgeving geïntegreerd. In de randzone is bebouwing niet toegelaten en wordt een groene buffer gerealiseerd.



Dubbele ontsluiting

De hoofdontsluiting langs de Beringstraat wordt behouden. Via deze toegang is de parking en het merendeel van de gebouwen rechtstreeks bereikbaar. Door de uitbreiding naar achter, is een secundaire ontsluiting langs de Kruisveldweg wenselijk.

6 Toelichting bij de bestemmingszones en het grafisch plan

6.1 Algemeen

Het volledige plangebied wordt bestemd als zone voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut. Binnen de algemene bestemming, wordt een onderscheid gemaakt tussen 2 zones. Dit is gebaseerd op de verschillen in ruimtelijke context binnen het plangebied.

Het westelijk deel ligt langs de Beringstraat, is geïntegreerd in de bebouwing langs deze straat en heeft in de huidige toestand de hoogste bebouwingsindex met de hoogste gebouwen. Het oostelijke deel ligt achter de bebouwde structuur van de Beringstraat, in een zone die overgaat naar een open ruimte gebied. In de bestaande toestand heeft de bebouwing hier een lagere dichtheid en zijn de gebouwen lager. Vanwege de ligging in een grensgebied tussen de bebouwde en de (hoofdzakelijk) open ruimte, wordt het onderscheid in ruimtelijke kenmerken binnen het plangebied aangehouden.

6.2 Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 1

In de zone langs de straat moet het groenpercentage (dit is de oppervlakte die niet bebouwd, noch verhard is) minimum behouden blijven. Het bedraagt 15% van de oppervlakte van deze zone of ca. 500 m². Ongeveer

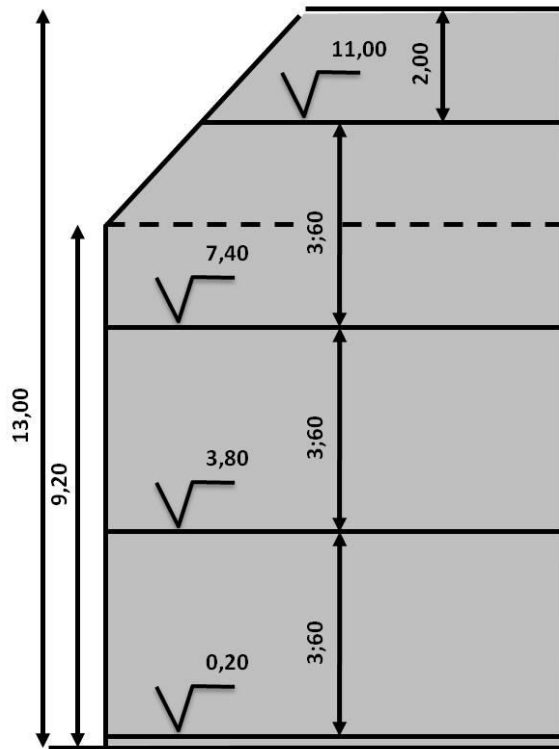
1/3 daarvan bestaat uit een groenbuffer tussen de zone en het aangrenzende perceel ten zuiden.

Het overige gedeelte mag bebouwd of verhard worden, rekening houdend met een maximaal bebouwingspercentage van 40%. Hierdoor wordt een toename van de bebouwde oppervlakte mogelijk doch blijft ook de mogelijkheid om voldoende parking, rechtstreeks ontsloten vanaf de straat, te behouden.

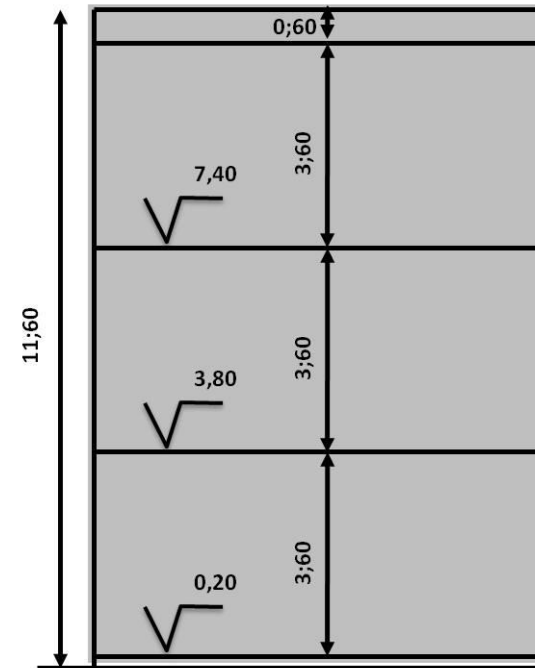
De toegelaten bouwhoogtes worden bepaald in functie van het bouwen van 3 bouwlagen met een plat dak of 2,5 bouwlagen onder de dakkap. Voor gemeenschapvoorzieningen wordt rekening gehouden met een hoogte van vloer tot vloer van 3,60 meter. Dit brengt de maximale dakrandhoogte op 11,60 meter en de maximale kroonlijsthoogte op 9,20 meter. De totale maximale hoogte wordt begrensd op 13 meter. Dit maakt het mogelijk om nog bruikbare ruimtes in te richten op een vierde bouwlaag in de dakkap.

De toegelaten bouwhoogtes streven naar een evenwicht tussen een efficiënt gebruik van gebouwen voor gemeenschapvoorzieningen enerzijds en een ruimtelijke inpassing in het straatbeeld anderzijds. Te grote schaalbreuken met de bestaande, hoofdzakelijk residentiële, bebouwing in de straat wordt vermeden.

figuur 3: basisgabariet voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen type 1 met schuin dak



figuur 4: basisgabariet voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen type 1 met plat dak



6.3 Zone voor gemeenschapvoorzieningen type 2

In de tweede zone, die ten opzichte van de straat verder naar achter ligt, wordt gestreefd naar een meer evenwichtige verhouding tussen de bebouwde, de verharde en de groene ruimte. Maximaal 25% van de zone mag bebouwd worden. Dit maakt een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met 1.000 m² mogelijk. Hierdoor kan het volledige bouwprogramma in deze zone gerealiseerd worden. Dit heeft als mogelijke voordelen dat de werken kunnen gebundeld worden, met een gemeenschappelijke werf. In dit scenario kan het gedeelte langs de straat ook in zijn huidige toestand behouden blijven. Er ontstaat geen schaalvergroting in de straat.

Minimum 50% van deze zone moet worden ingericht als groene ruimte. Dit hoog groenpercentage zorgt voor een geleidelijke overgang tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte. Het aspect 'groen' heeft betrekking op de inrichting van de ruimte. De groene ruimte is vrij van bebouwing, verharding of andere constructies. Dit betekent niet dat de groenzones niet kunnen aangewend worden voor gemeenschapvoorzieningen. Voorbeelden zijn tuinen, speelweiden, sport- of recreatieterreinen.

Er zijn geen specifieke bepalingen betreffende ondergrondse bouwlagen. Ondergrondse constructiedelen zijn toegelaten. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in deze zone gebouwen te realiseren met dezelfde nuttige hoogte als in de zone langs de straat, door het gelijkvloerse niveau half ondergronds te bouwen. De toegelaten bouwhoogtes worden daarom bepaald in functie van het bouwen van 2,5 bouwlagen met een plat dak of 1,5 bouwlagen onder de dakkap. Voor gemeenschapvoorzieningen wordt rekening gehouden met een hoogte van vloer tot vloer van 3,60 meter. Dit brengt de maximale dakrandhoogte op 9,80 meter en de maximale kroonlijsthoogte op 5,60 meter. De totale maximale hoogte wordt begrensd op 9,80 meter. Dit maakt het mogelijk om nog bruikbare ruimtes in te richten op een derde bouwlaag in de dakkap.

De toegelaten bouwhoogtes streven naar een evenwicht tussen een efficiënt gebruik van gebouwen voor gemeenschapvoorzieningen enerzijds en een ruimtelijke inpassing aansluitend bij de open ruimte en de achtertuinen van de woningen langs de Beringstraat anderzijds. Te grootschalige bouwvolumes in overgang naar de open ruimte worden vermeden. De verordenende bepalingen bevatten daarom kwalitatieve voorschriften betreffende de ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving. op basis daarvan kunnen te grootschalige of slecht ingeplante projecten geweerd worden.

6.4 Zone voor wandelpad

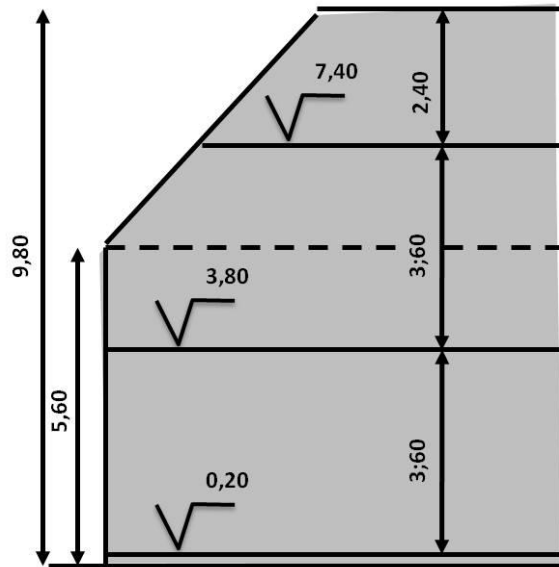
In de bestaande toestand grenzen de percelen 181D, 181F en 181H aan de voetweg 42. Na de uitvoering van het RUP (en de onteigeningen) zal dit niet meer het geval zijn. Er wordt een alternatief geboden door aan de nieuwe achterste grens van deze percelen een strook te voorzien voor een pad, dat aansluit op de bestaande voetweg 42. Zo behouden de percelen een toegang aan de achterzijde. Het pad is anderhalve meter breed, gemeten vanaf de plangrens van het RUP. wandelpaden worden aangelegd in open of half-open verhardingen.

6.5 Overdrukken

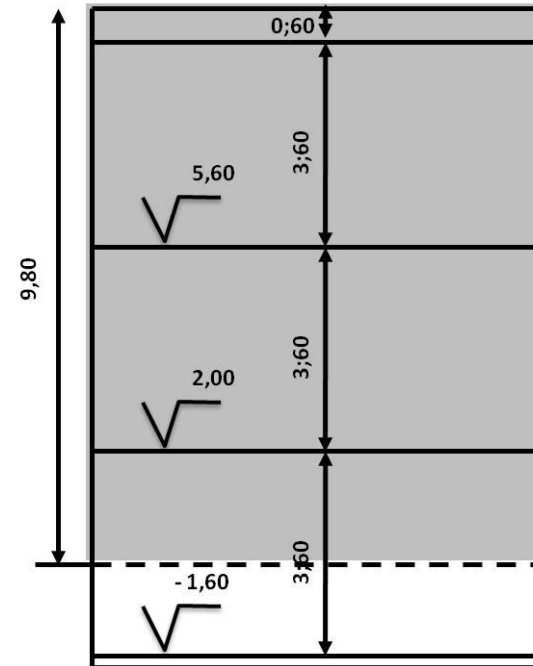
6.5.1 Groenbuffer

Aangrenzend aan de tuinen van de woningen langs de Beringstraat, wordt een bufferstrook van 5 meter breed aangeduid waarin geen gebouwen of constructies mogen worden opgetrokken. De continue buffer moet zorgen voor een fysieke en visuele afscherming tussen het wonen en de site voor scholen en andere gemeenschapvoorzieningen. In het geval van scholen kan de buffer ook de potentiële lawaaihinder milderen.

figuur 5: basisgabariet voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen type 2 met schuin dak



figuur 6: basisgabariet voor zone voor gemeenschapsvoorzieningen type 2 met plat dak



6.5.2 Reservatiestrook

Slechts de eerste 85 meter van de Kruisveldweg behoort volgens het kadaster tot de openbare wegeenis. Verder weg van de Beringstraat loopt deze weg over private percelen, waarvan ongeveer 35 meter over het perceel 186 p van de gemeentelijke basisschool. Ter hoogte van het achterste bestaande schoolgebouw, splitst de weg in het verlengde van de buurtweg 42 en de voetweg 42.

Omdat deze weg essentieel is voor de ontsluiting van het plangebied en niet volledig tot het openbaar domein behoort, wordt in het RUP een reservatiestrook aangeduid. Deze reservatiestrook dient voor de vrijwaring van de buurtweg nr. 42. Op het terrein bestaat deze buurtweg deels uit een verharde straat en deels uit een onverhard pad. De overdrukzone vrijwaart het gedeelte van de straat dat kadastraal gezien niet tot het openbaar domein behoort en het onverharde gedeelte van de buurtweg binnen het plangebied.

Het eerste gedeelte van deze reservatiestrook heeft een breedte van ongeveer 4,00 meter breed. Dit deel van de straat kan dienen als een secundaire toegang tot het plangebied. Ze zal gebruikt worden voor het beheer van de school en de cultuurzaal en kan bijvoorbeeld dienen voor leveringen of voor toegang voor het personeel. Gezien de beperkte breedte is een functie als autotoegang voor het publiek niet wenselijk.

Het zuidelijke deel van de weg is 3,30 meter breed, waarbij de as van de buurtweg nr. 42 op de perceelsgrenzen ligt. De reservatiestrook binnen het RUP heeft daarom een breedte van 1,65 meter. De bedoeling van de reservatiestrook is het vrijwaren van de toegankelijkheid van de buurtweg. Het is niet de bedoeling om de site voor gemeenschapvoorzieningen langs dit deel van de weg te ontsluiten.

6.6 Globale bebouwings- en groenindexen

In beide deelzones is een maximaal bebouwingspercentage vastgelegd. In deelzone 1 bedraagt het 40%, in deelzone 2 is het 25%. Dit betekent dat in beide deelzones samen ongeveer 4.200 m² bebouwing kan gerealiseerd worden. Dit is een toename van ongeveer 1.600 m² ten opzichte van de bestaande toestand.

Zoals eerder vermeld bedraagt de gekende concrete ruimtebehoefte 900 à 1.150 m². De verordenende bepalingen voorzien dus een reserve in bouwmogelijkheden. Dit heeft te maken met 2 aspecten: het verschil tussen de nodige nuttige vloeroppervlakte in functie van de concrete behoefte en de er aan gekoppelde bruto bebouwde oppervlakte en het mogelijk verschil tussen de vandaag gekende ruimtebehoefte en de mogelijke toekomstige bijkomende ruimtebehoefte (zie hiervoor § 5.2.2). Rekening houdend met deze beide aspecten is de ingebouwde marge aanvaardbaar.

Zelfs indien de volledige bebouwbare oppervlakte zou benut worden, blijven de basisdoelstellingen omtrent aangepaste schaal, landschappelijke inpassing en overgang naar de open ruimte overeind. Dit wordt ondermeer gegarandeerd door de groenindexen. Niet minder dan 6.100 m² of 42% van de oppervlakte van het plangebied zal gevrijwaard blijven van bebouwing en verharding. Bij deze index is het onderscheid tussen de twee deelzones relevanter. In deelzone 2 bedraagt het minimaal groenpercentage 50%. Dit geeft voldoende mogelijkheden om een geleidelijke overgang naar de achterliggende open ruimte te kunnen creëren.

tabel 1: bebouwingspercentages en groenindexen

		Bestaande toestand		Geplande toestand		
		oppervlakte in m ²	aandeel	oppervlakte in m ²	aandeel	
zone 1	bebouwde oppervlakte	770	22%	1.385	40%	maximaal bebouwingspercentage
	verharde oppervlakte	2.133	62%			
	bebouwde + verharde oppervlakte	2.904	84%	2.943	85%	maximaal percentage verhard en bebouwd
	niet bebouwde of verharde oppervlakte	559	16%	519	15%	minimaal groenpercentage
	totaal	3.462	100%	3.462	100%	
zone 2	bebouwde oppervlakte	1.761	16%	2.792	25%	maximaal bebouwingspercentage
	verharde oppervlakte	2.547	23%			
	bebouwde + verharde oppervlakte	4.308	39%	5.584	50%	maximaal percentage verhard en bebouwd
	niet verharde oppervlakte	6.859	61%	5.584	50%	minimaal groenpercentage
	totaal	11.167	100%	11.167	100%	
totaal		14.629				

7 Decretale bepalingen

7.1 Watertoets

Circa 350 meter ten westen van het plangebied stroomt de Weesbeek, een waterloop van eerste categorie. Het overstromingsgevoelige gebied ligt bijgevolg ver verwijderd van het plangebied. Er is geen winterbed van een grote rivier aanwezig in het plangebied.

De bodem bestaat uit vochtig zandleem en een gedeelte antropogeen, is infiltratiegevoelig en weinig gevoelig voor grondwaterstroming. De drainageklasse van de bodem is niet bepaald langs de Beringstraat. Achteraan in het plangebied hebben we te maken met matig natte gronden. De hellingen zijn beperkt in het plangebied. Hieruit blijkt we te maken hebben met droge tot matig natte gronden, die infiltratiegevoelig zijn.

Uit de kaart van de overstromingsgebieden in Vlaanderen blijkt dat het plangebied niet van nature overstroombaar is. Er zijn noch in het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving recent overstroomde gebieden of risicozones voor overstroming. Er is in het algemeen geen overstromingsproblematiek te verwachten in het plangebied.

Het RUP houdt een verhoging van het bebouwingspercentage van het plangebied in. In zone 1 (aan de straatkant) betekent dit een toename van 18% in zone 2 een toename van 9%.

figuur 7: watertoetskaart 2011



Relatief gezien zal de bijkomende bebouwing geen grote impact hebben op de bodem, aangezien de terreinen nu al in hoge mate verhard zijn, voornamelijk als speelplaatsen. Enkel de achterste percelen zijn noch verhard noch bebouwd en kunnen, door uitvoering van het plan, gedeeltelijk verhard en bebouwd worden. Er wordt gestreefd naar een intensief en zuinig ruimtegebruik door een bouwvrije strook op te leggen. Binnen deze strook gelden er beperkingen aangaande het verhardingspercentage om zo een evenwicht tussen bebouwing en open ruimte te bewerkstelligen.

Ondergrondse constructies worden niet verboden, maar kunnen overwogen worden gezien de lage gevoeligheid voor grondwaterstroming. Het RUP doet geen ingrepen op waterlopen.

Elk bouwproject moet voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen ter zake. Resterend hemelwater wordt bij voorkeur gebufferd op het terrein waarna het gecontroleerd wordt afgevoerd naar een gracht of beek.

Bovendien moet bebouwing steeds voldoen aan de gewestelijke en provinciale verordeningen betreffende hemelwaterputten en afkoppeling van hemelwater. Het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater bevat minimale voorschriften voor de lozing van niet-verontreinigd hemelwater, afkomstig van verharde oppervlakken. Het algemeen uitgangsprincipe hierbij is dat hemelwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkt debiet vertraagd wordt afgevoerd. Ook de plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden (Art 2 van het

besluit). De provincie Vlaams-Brabant heeft provinciale stedenbouwkundige verordeningen die gelden voor heel Vlaams-Brabant:

- Afkoppeling verharde oppervlakten van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005);
- Afkoppeling van hemelwater afkomstig van dakvlakken van 7 juni 2005 (BS 24 augustus 2005).

Volgens het zoneringsplan van de VMM ligt het plangebied van het RUP volledig in centraal gebied. Dit betekent dat er in de straten een afvalwaterriolering aanwezig is die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In dit gebied moeten alle gebouwen het afvalwater aansluiten op het afvalwaterriool.

Rekening houdend met de kenmerken van het plangebied de doelstellingen van het RUP en de wettelijke bepalingen, vallen er ten opzichte van de huidige situatie geen aanzienlijke effecten op de waterhuishouding te verwachten.

7.2 Op te heffen bepalingen

Door middel van dit RUP worden volgende voorschriften opgeheven:

- Het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07-04-1977, BVR van 23-06-1998.
 - Art. 5 § 1. De woongebieden. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

- Art. 11 § 4.1. De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

7.3 Onderzoek tot mer

Een ruimtelijk uitvoeringsplan vormt het kader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Het RUP valt dus onder de definitie van een plan of programma zoals gedefinieerd in het Decreet houdende de Algemene Bepalingen inzake Milieubeleid (DABM).

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 en de omzendbrief LNE 2011/1 van 22 juli 2011.

Het RUP vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in de bijlage bij

Omzendbrief LNE 2011/1 - 22 juli 2011, namelijk voor de rubriek 'stadsontwikkelingsproject' (school en cultuurzaal).

Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat het RUP betrekking heeft op lokale voorzieningen waarbij het gaat om een uitbreiding van een bestaande voorziening. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1,5 ha.

In het plangebied liggen geen speciale beschermingszones. Het meest nabije habitatrictlijngebied bevindt zich ruim anderhalve kilometer ten noorden van het plangebied. Het plan heeft slechts betrekking op een klein gebied op lokaal niveau. De realisatie van het plan zal geen betekenisvolle effecten hebben op de speciale beschermingszone waardoor een passende beoordeling niet nodig is.

Het RUP is derhalve screeningsgerechtigd.

Overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 van het planMER-decreet werd een onderzoek tot m.e.r. of 'screening' ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER.

Het screeningsdossier bevat informatie over het voorgenomen plan en bespreekt de relevante milieudisciplines. Er kan in het algemeen gesteld worden dat het realiseren van de doelstellingen van het RUP geen aanzienlijke milieueffecten in de verschillende disciplines zal teweeg brengen. Op basis van de screening en de uitgebrachte adviezen, heeft de Dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.merviaanderen.be

AANGETEKEND

College van Burgemeester en Schepenen
van Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

uw bericht van
4 juni 2012

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

vragen naar / e-mail
Veronique.smeets@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 - 553 82 69

LNE/MER/SCRPL12027/

2012/

datum

06 JULI 2012

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'Uitbreiding gemeentelijke basisschool te Boortmeerbeek, beslissing plan-MER-plicht'

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 4 juni 2012, ontvangen op 5 juni 2012, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12027 (voorheen OHPL1326) behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel om uitbreidingsmogelijkheden te geven aan de gemeentelijke basisschool en daarnaast de mogelijkheid te voorzien voor een cultuurzaal en leslokalen voor het gemeentelijk kunstacademieproject.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines voldoende besproken.

Alle instanties zijn van mening dat de effecten op het milieu correct en voldoende beschreven zijn. De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen waaruit de dienst Mer kan besluiten dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieueffecten onvolledig of onjuist is.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing

¹ Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.merviaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,
Voor het diensthoofd, afwezig

Melanie Franck

7.4 Register

In artikel 2.2.2, §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke uitvoeringsplannen een register op te nemen van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1 van de Codex, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4 of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Codex, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Het RUP voert een bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding op volgende percelen: 186p.

Volgens Artikel 2.6.4 van de Codex is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel opgesomd. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planbatenheffing op volgende percelen: 186p, 181d, 181h, 181f (bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “landbouw” valt naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding “gemeenschapvoorzieningen” valt).

Bestemmingswijzigingscompensatie en compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften hebben enkel betrekking op agrarische gebieden die worden omgezet naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "reservaat en natuur", "bos" of "overig groen" valt en op extra beperkingen die aan de agrarische gebieden worden opgelegd. Het RUP geeft geen aanleiding tot een bestemmingswijzigingscompensatie of een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften.