

Thematisch RUP 'Kernversterking' Boortmeerbeek

SCOPING- en herwerkte STARTNOTA
februari 2024

In opdracht van de gemeente Boortmeerbeek



COLOFON

Opdracht

Opmaak van een gemeentelijk RUP Kernversterking

Opdrachtgever

gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek

Contactpersoon

veronique.reekmans@boortmeerbeek.be

Datum en status

februari 2024

Planteam

Véronique Reekmans
Arnout De Waele (Atelier Romain)
Nathalie Casteels (Atelier Romain)
Janne Vaes (Atelier Romain)

Opdrachtnemer

Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Inhoud

A. Scoping	5
B. Publieke raadpleging	6
a. Overzicht	6
C. Voorstel van verwerking	7
b. Adviezen	7
c. Inspraak reacties	16
D. Verslag digitaal infomoment publieke raadpleging	35
1. Inleiding	40
1.1. Aanleiding opmaak RUP	40
1.2. Doorvertaling in thematisch RUP	42
1.3. Afbakening plangebied	42
1.4. Detailleringsgraad van het RUP	42
2. Mogelijke alternatieven	43
2.1. Referentietoestand(en)	43
2.2. Locatiealternatieven	43
2.3. Programma- en inrichtingsalternatieven	43
3. Feitelijke toestand	44
3.1. Open ruimte	44
3.2. Bebouwde ruimte	46
3.3. Mobiliteit	54
4. Juridische toestand	56
4.1. Gewestplan	56
4.2. Gewestelijke RUP's	56
4.3. Provinciale RUP's	56
4.4. Gemeentelijke RUP's en BPA's	56
4.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	57
5. Planningscontext – beleidsmatige context	58
5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	58
5.2. Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	59
5.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	60
5.4. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	61
5.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	62
6. Visie	64
6.1. Kernversterking	64
6.2. Kwalitatieve open ruimte	65
7. Gewenste ontwikkelingen	67
7.1. Algemene bepalingen	67
7.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone	68

8. Complementair instrumentarium	97
9. Analyse van de mogelijke milieueffecten.....	98
9.1. Inleiding.....	98
9.2. Discipline bodem.....	99
9.3. Discipline water.....	100
9.4. Discipline biodiversiteit.....	103
9.5. Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie	104
9.6. Discipline lucht	106
9.7. Discipline geluid	108
9.8. Discipline mens	109
9.9. Leemten in de kennis	110
9.10. Grensoverschrijdende effecten	110
9.11. Conclusie	110
10. RVR-toets.....	111
11. Bijlage: kaartenbundel.....	112

A. Scoping

Met het decreet¹ van 01.07.2016 en het besluit van de Vlaamse Regering² (BVR) van 17.02.2017 werd de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) gewijzigd. In de nieuwe procedure worden 2 nieuwe maatregelen ingevoerd:

- De milieueffect- en andere effectbeoordelingen worden geïntegreerd in het planningsproces voor een RUP. Eerder gebeurde de beoordeling parallel. Eventuele noodzakelijk maatregelen ten gevolge van de effectbeoordelingen werden hierdoor veelal te weinig opgenomen in het uiteindelijke RUP. De integratie moet dit probleem verhelpen.
- Er worden 2 participatieperiodes ingebouwd in plaats van één. Het klassiek openbaar onderzoek over het voorlopig vastgesteld RUP blijft bestaan maar wordt aangevuld met een participatieperiode in het begin van het planningsproces. Met deze eerste participatieperiode krijgen burgers en adviesinstanties de kans om, voorafgaand aan een detailuitwerking van het RUP, mee de inhoud en het programma af te bakenen.

Deze nieuwe participatieperiode moet het draagvlak én de kwaliteit van het uiteindelijke RUP vergroten. De 'startnota' is het eerste document in het nieuwe planningsproces. De nota bevat een beschrijving, verduidelijking en motivering van de doelstellingen van het RUP samen met een eerste beoordeling van de te verwachten (milieu)effecten. Deze nota is eveneens het document dat in de eerste participatieperiode raadpleegbaar is en waarover input gevraagd wordt aan burgers en adviesinstanties. De adviezen en inspraakreacties uit de eerste participatieperiode worden in een tweede nota, het onderhavig document zijnde de 'scopingnota', verwerkt. In de scopingnota wordt aangegeven hoe met de input zal omgegaan worden. De scopingnota bouwt verder op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota.

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van de ontvangen adviezen en reacties. In deze punten wordt ook aangegeven hoe met de input omgegaan wordt in de verdere opmaak van het RUP. Hoofdstuk 3 en verder betreft de eerdere startnota. Indien in deze tekst ten gevolge van de scoping elementen gewijzigd werden, staan die doorstreept en/of in **kleur** aangegeven indien het een toevoeging betreft.

¹ Het decreet van 01.07.2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten.

² Het besluit van de Vlaamse Regering van 17.02.2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen.

B. Publieke raadpleging

a. Overzicht

i. Adviezen

Advies instantie	Datum	Advies
<i>Departement Omgeving</i>	25/01/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>Provincie Vlaams-Brabant</i>	27/01/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>Departement Mobiliteit en Openbare Werken</i>	19/01/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>Infrabel</i>	/	Gunstig
<i>Agentschap Onroerend Erfgoed</i>	03/02/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>NMBS</i>	12/01/2022	Gunstig
<i>De Lijn</i>	12/01/2022	Gunstig
<i>Agentschap Wegen en Verkeer</i>	03/02/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>Burgemeente Zemst</i>	24/02/2022	Gunstig
<i>Burgemeente Mechelen</i>	03/02/2022	Voorwaardelijk gunstig
<i>GECORO</i>	30/06/2021	Voorwaardelijk gunstig

C. Voorstel van verwerking

b. Adviezen

ii. Departement Omgeving

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Het ontbreekt aan een inzicht in de 'foute' verdichting en verstedelijking waartegen dit RUP een dam moet opwerpen. Voorbeelden zouden kunnen duidelijk maken welke ruimtelijke problematiek met dit RUP wordt bestreden en welke ruimtelijke (woon)kwaliteiten men tracht te stimuleren. Vraag hierbij is of de focus vooral op verdichting moet liggen om hier een oplossing voor te bieden.	<i>Het RUP Kernversterking streeft in de toekomst naar een meer kernachtige structuur in Boortmeerbeek en wenst daarom een dam op te werpen tegen verdichtingsoperaties op perifere locaties in het woongebied en wenst daarnaast (gekoppeld met een verordening) een kwaliteitsverhoging te initiëren.</i>
2	Verder zou een begrippenlijst over de gebruikte terminologie en berekeningswijze duidelijkheid kunnen verschaffen. Op welke basis wordt bijvoorbeeld 'woningen per hectare' berekend? Kan de mogelijkheid worden onderzocht om een V/T als maat te hanteren? Dit soort norm kan los worden gezien van de invulling van de 'panden' en kan ook per perceel worden opgelegd. Hoe dient de mogelijkheid worden begrepen dat een woning kan worden opgedeeld in meerdere (grondgebonden) eengezinswoningen zonder dat het gaat om een opdeling in verschillende appartementen?	<i>De berekeningswijze van de hoeveelheid woningen per ha zal bij de opmaak van het voorontwerp RUP worden verduidelijkt. Het hanteren van een V/T (ter vervanging van een maximale woondichtheid) kan verder worden onderzocht. Atelier Romain zal beide scenario's testen op een aantal concrete percelen in Boortmeerbeek. De bedoeling is om op de meest eenduidige manier de doelstellingen van het RUP te verankeren en tegelijk een maximale kwaliteit te waarborgen. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het verticaal en horizontaal opsplitsen van een woning. Bij een horizontale splitsing van een woning blijven de afzonderlijke woningen grondgebonden woningen en wordt er dus geen meergezinswoning gecreëerd. Het horizontaal splitsen wordt enkel toegestaan in wijken op max. 1km van HOV-knooppunt en wordt niet toegestaan in de perifere gebieden.</i> <i>De ontwikkelingsperspectieven van Hoofdstuk 7.2.3. 'Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt' en Hoofdstuk 7.2.4. 'Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken' werden aangepast.</i>
3	Naast de opmaak van een overdruk-RUP voor het gehele grondgebied van de gemeente wordt voorzien in de uitwerking van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening om de ruimtelijke kwaliteit te garanderen; in deze fase van startnota werd er nog geen inzicht verschaft omtrent deze verordening.	<i>De adviezen en opmerkingen die verzameld worden tijdens de publieke raadpleging van het RUP Kernversterking zullen gebruikt worden om kwaliteitseisen in de stedenbouwkundige verordening verder aan te vullen en te sturen. De stedenbouwkundige verordening zal parallel</i>

-
- 4 De bestaande woningdichtheid voor de kern van Boortmeerbeek wordt blijkbaar berekend op de totale kern en inclusief de recente (RUP Mouterijsite 2013) zeer dichte invulling met appartementen op de oude mouterij-site. Het zou een realistischer beeld geven om beide zones in de omgevingsanalyse gescheiden te houden en deze globale dichtheid niet als norm na te streven voor het gehele (oude) centrum. Het oude centrum bestaat immers uit een dicht patrimonium van eengezinswoningen, winkels met meestal 2 of 3 bouwlagen, in gesloten bouwformatie met mogelijk een dichtheid die schommelt rond de 20 wo/ha (hiervoor is geen cijfer beschikbaar). Is het dan wel realistisch en wenselijk om hier een verdichting na te streven die meer dan dubbel zo hoog is dan de huidige (streefdoel 50wo/ha)? Bovendien wordt voor deze kern geen maximale bovengrens van dichtheid opgelegd. Evenmin wordt een beperking van de winkeloppervlakte opgelegd en wordt uitgegaan van vier bouwlagen als regel. Zonder een flankerend beleid dat garanties inbouwt ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee de huidige bebouwing vogelvrij verklaard voor vastgoedontwikkeling met mogelijk neveneffecten zoals leegstand en verloedering van het bestaand weefsel als gevolg.
- 5 Het belang van de opmaak van deze verordening kan derhalve niet worden onderschat aangezien wordt ingegrepen op een bestaand weefsel met overwegend lagere dichtheden. Bovendien zullen via het RUP allerlei uitzonderingsmaatregelen mogelijk worden om ook elders (verder weg van de kernen of HOV-knooppunten) densere projecten te realiseren dan waar dit in eerste instantie wenselijk wordt geacht. Zo worden in woonwijken en in de meer perifere wijken meergezinswoningen niet toegelaten. Wel is het opsplitsen van bestaande woningen toegelaten in functie van grondgebonden eengezinswoningen. Het is zinvol om dit verder te verduidelijken (zie voorgaande).
- 6 Ten aanzien van de inschatting van mogelijke milieueffecten wordt steevast uitgegaan van een focus op de restricties en de stand-still ten opzichte van de huidige voorschriften en bouw mogelijkheden. Gelet op voorgaande ontwijkt deze focus dat er voor heel wat andere zones net wel meer mogelijkheden worden geschapen met dit overdruk-RUP. Zo niet, zou dit RUP niet hoeven opgemaakt te worden en kon het beperkt blijven tot het opleggen van restricties in die zones waar ongewenste verdichting nu reeds optreedt en moet worden vermeden.

met het RUP in procedure worden gebracht.

Er wordt voorgesteld om in de te verdichten zones geen streefdichtheid meer te bepalen, maar wel de woondichtheid te beperken tot een maximum (bovengrens). Voor het centrum van Boortmeerbeek wordt geen woondichtheid meer vastgelegd, waardoor op maat van het centrum kan gewerkt worden. Het maximaal aantal bouwlagen voor woningen in het centrum wordt beperkt tot drie bouwlagen met een vierde teruggetrokken bouwlaag.

De voorschriften uit het RUP worden aangevuld met kwaliteitseisen uit de verordening. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van een ontwerp bewaakt. De maximale woondichtheid en de kwaliteitseisen zullen bovendien ontwerpmatig worden getest op concrete percelen in de betreffende zone.

De ontwikkelingsperspectieven van Hoofdstuk 7.2.1. 'Centrum Boortmeerbeek' werden aangepast.

Bij opmaak voorontwerp RUP en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften zal dit verder worden verduidelijkt en verfijnd.

Er werd een nieuw Hoofdstuk 7.2.6 'Samenvattend overzicht per deelzone' toegevoegd.

Het RUP biedt nergens 'meer' mogelijkheden dan wat vandaag strikt genomen is toegelaten volgens het gewestplan.

7	<p>Het lijkt er dus op dat dit RUP alleen beperkingen oplegt terwijl er in de meeste zones net extra mogelijkheden worden gecreëerd bovenop de huidige bestaande voorschriften. De uitspraak "er kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten zal teweeg brengen op de waterhuishouding, aangezien het om een overdruk gaat waarbij de onderliggende bestemming niet wordt gewijzigd" lijkt dus voorbij te gaan aan het hoofddoel van dit RUP, met name verdichting realiseren. Verdichting impliceert meer bouwmogelijkheden en dus meer verharde oppervlakte (zie ook opmerking t.a.v. V/T) al is te hopen dat dit dan ook op plekken gebeurt waar dit wenselijk en kwalitatief realiseerbaar is. Dezelfde zinsnede wordt ook gebruikt om de milieueffecten voor de andere disciplines weg te schrijven (biodiversiteit, lucht, geluid, mens, mobiliteit,...).</p>	<p><i>Het RUP biedt nergens 'meer' mogelijkheden dan wat vandaag strikt genomen is toegelaten volgens het gewestplan. Bestaande verkavelingen blijven behouden. Het gebruik van een maximale woondichtheid die varieert naargelang de locatie (voorzieningenniveau/aanwezigheid openbaar vervoer) kan resulteren in een reductie van de footprint, waardoor vergroening wordt gestimuleerd. Verdere kwaliteitsvoorschriften zullen tevens worden opgenomen in de verordening, waardoor kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten veroorzaakt.</i></p>
8	<p>Ook de uitspraak dat "in vgl met het nulalternatief wordt er in bepaalde gebieden een max dichtheid van wooneenheden voorzien waardoor de toename van de debieten van overtollig regenwater en afvalwater mogelijk minder zal zijn" raakt maar één zijde van de planopties. Bijkomend afvalwater, bijkomende afstroming door toename verharding, bijkomend verkeer wordt gegenereerd bij verdichting; aan het onderzoeken van deze milieueffecten kan dan ook niet voorbij worden gegaan.</p>	<p><i>Zie antwoord hierboven.</i></p>

iii. Provincie Vlaams-Brabant

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>In de deelzone voor 'woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken' ligt zo'n afwijkingsregeling echter ruimtelijk moeilijk. De introductie van een nieuwe woontypologie (appartementen) in deze deelzone is hier niet aangewezen. Er wordt daarom gevraagd om voor de afwijkingsregeling in deze deelzone bijkomende voorwaarden op te nemen inzake de verschijningsvorm. Gekoppelde en/of geschakelde woonvormen en/of cohousing waarvan de bouwhoogte is afgestemd op de omgeving kunnen ook met een hogere woondichtheid ruimtelijk inpasbaar zijn. Appartementsgebouwen met een afwijkende bouwhoogte ten opzichte van de omgeving zijn in deze deelzone niet inpasbaar.</p>	<p><i>In navolging van het ontwerpend onderzoek waarin de verschillende woontypologieën werden getest binnen het weefsel van Boortmeerbeek werd beslist om de afwijkingsregel (met bouwmogelijkheden voor meergezinswoningen in combinatie met meer kwalitatieve groene ruimte) toe te staan, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden. De opgelegde randvoorwaarden bewaken een kwalitatieve ontwikkeling. De afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in het centrum van Boortmeerbeek en in de woonparken (gewestplan), waar de omzendbrief 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via</i></p>

		<i>omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' geldt.</i>
		<i>Er werd een nieuw Hoofdstuk 7.2.6 'Samenvattend overzicht per deelzone' toegevoegd waarin de afwijkingsmogelijkheid toegelicht wordt.</i>
2	Algemeen dient er ook op gewezen dat de afwijkingsregeling die in het planvoornemen wordt uitgewerkt inzake het toelaten van appartementen gekoppeld aan een voorwaarde tot realisatie van collectieve open ruimte afbreuk kan doen aan de beeldkwaliteit van het straatbeeld en de omgeving. De beoogde densiteitverhoging kan enkel ruimtelijk verantwoord worden indien een invulling ook rekening houdt met de visueel-vormelijke inpassing in de bestaande omgeving. Het is daarom van belang om bij de concrete uitwerking van de voorschriften ook duidelijk te vermelden dat, in zoverre het RUP geen specifieke bepalingen omgeving, de afweging van de kwalitatieve criteria inzake 'goede ruimtelijke ordening van toepassing blijft.	<i>De afwegingscriteria inzake goede ruimtelijke ordening blijven onverminderd gelden.</i>
3	De opmaak van het RUP vormt een kans om ook voor de handelskernen en handelsconcentraties binnen de gemeente een afbakening op te nemen. Een dergelijke afbakening is een sterk instrument inzake kernversterkende werking op het gebied van detailhandel. Er wordt gevraagd om de afbakening van deze handelsconcentraties te overwegen binnen het planproces.	<i>Het RUP beoogt een concentratie van kleinhandel binnen de zones voor kernversterking. Dit zal gebeuren door de kleinhandelsoppervlakte buiten de zone voor kernversterking te beperken. Het is niet de bedoeling om daarenboven nog een bijkomende zone voor kleinhandel te gaan aanduiden.</i>
4	De omgevingsanalyse geeft duidelijk aan dat er demografisch gezien de komende jaren nood zal zijn aan woningen voor ouderen en gezinnen met jonge kinderen. Vandaag is het merendeel van de bewoners een 2 persoons-huishouden. De hoogste leeftijden wonen in de zuidelijk onderkant en niet in de kernen. Het RUP lijkt niet concreet aan de slag te gaan met dit gegeven. Het toelaten van meergezinswoningen in de kernen zal niet meteen betekenen dat daardoor het juiste aanbod zal komen. Met het oog op de ouder wordende bevolking en de vraag om te verdichten in het centrum kan bijvoorbeeld het concept kleinschalig wonen – wonen op een beperkte oppervlakte van 45m ² (één slaapkamer of studiomodel) of 80m ² (twee slaapkamers) een kader vormen voor diversiteit en betaalbaarheid in de kernen. Er wordt daarom gevraagd om verder te onderzoeken of er in het RUP en/of verordening niet kan worden gestuurd naar passende woontypologieën (compacte en gezinswoningen) binnen de te verwachten demografische ontwikkelingen (ouderen en gezinnen met jonge kinderen).	<i>In de stedenbouwkundige verordening, die parallel met het RUP zal worden opgemaakt, zal een artikel worden toegevoegd die de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen stimuleert: drempelloos, toegankelijk, aanpasbaar,... De stedenbouwkundige verordening voorziet een verplichte mix aan woninggroottes in meergezinswoningen, zodat een gezonde samenstelling aan woningen wordt gestimuleerd.</i>
5	In de reflectie naar woontypologieën (eengezinswoningen vs. meergezinswoningen) wordt in de nota een zeer beperkte terminologie gebruikt. Vermoedelijk krijgt dit	<i>In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zal een eenduidige definitie worden toegevoegd van de verschillende</i>

verfijning in te geven vanuit het verruimen van woonmodellen en typologieën. Er wordt gevraagd om na te denken over het invullen van de term 'meergezinswoning' en ondubbelzinnig te bepalen of collectievere woonvormen zoals co-wonen, cohousing en woongroepen al dan niet onder deze definitie vallen. Gedeelde woonvormen kunnen een antwoord bieden op vereenzaming, vergrijzing, gezinsverdunding, het mobiliteitsvraagstuk en de vraag naar betaalbaar of solidair wonen. Ze kunnen helpen bij het streven naar klimaatneutraliteit. In het kader van een RUP rond kernversterking zijn ze dan ook waardevol om in beeld te brengen. Het toevoegen van een definitie met de opsomming van de verschillende woonvormen die binnen het RUP toegelaten zijn, is een manier om de juridische zekerheid sterker in te bouwen. Een mogelijk nadeel van té specifiek te gaan definiëren in een RUP is dat je met voorschriften werkt die niet flexibel zijn en mogelijk na x aantal jaar verouderd zijn.

- 6 De nota omvat voor wijken buiten het centrum twee opties: enerzijds werken met x woningen per ha, anderzijds een afwijking naar hogere densiteit gekoppeld aan groene ruimte. Het afwijkingskader kan ook anders opgemaakt worden. Kwaliteit gaat verder dan enkel het voorzien van groene ruimte. Op basis van de specifieke noden zou het RUP (of de verordening) verfijnder kunnen aangeven wat die (groene) noden dan juist zijn. Ook andere elementen zouden aan bod kunnen komen: collectieve voorzieningen zoals gegroepeerde parkings ruimte voor buurtactiviteiten, bergen voor gemeenschappelijk materiaal. Dit bevordert o.a. zuinig en multifunctioneel ruimtegebruik. Dit kan in aanvulling van het gevraagde aanbod aan groene ruimte.
- 7 Daarnaast zou de kwaliteit van het project nog meer in beeld kunnen komen als afwijkingsregel. Denk aan uitzonderingen die enkel kunnen na verplicht overleg met de gemeente en/of met de buurt, na samenwerking met een kwaliteitskamer, met inbegrip van collectieve en architecturale aspecten, analyse/studie rond identiteit en beeldkwaliteit van de wijk waarin de aanvraag zich bevindt, aangepast programma en hoe het project hier antwoord op geeft. Een participatief traject kan de kwaliteit van de beleving verhogen en de betrokkenheid van de buurtbewoners en het gebruik van de woonomgeving intensiveren. Het lijkt ons belangrijk al in de fase van het RUP goed na te denken over het afwijkingskader en hoe er als gemeente mee om te zullen gaan.
- 8 De nota omvat formuleren zoals 'maximaal 4 bouwlagen i.f.v. het dorpse karakter'. Het dorpse karakter uit zich niet enkel in bouwlagen, maar in het geheel van de vormgeving, inplanting, samengaan van bouwblokken en open ruimte. De omgevingsanalyse omschrijft dit iets beter en geeft dit ook visueel beter weer. Er wordt gevraagd

woontypologieën die beoogd worden: meergezinswoning, cohousing, ... Het RUP heeft de intentie om collectievere woonvormen te faciliteren en te stimuleren.

Vanuit de omgevingsanalyse werd geopteerd om in het RUP voorrang te geven aan het vrijwaren van bebouwbare open ruimte en het creëren van groene publieke ruimte en doorzichten. Andere kwaliteitseisen kunnen worden verankerd in de verordening. Het systeem doet evenwel geen afbreuk aan de mogelijkheid om andere stedenbouwkundige lasten toe te passen binnen projecten voor zover deze uiteraard proportioneel blijven.

De criteria waarbinnen afwijkingen mogelijk zijn, zullen tijdens de voorontwerpfase worden verfijnd. Er werd een nieuw Hoofdstuk 7.2.6 'Samenvattend overzicht per deelzone' toegevoegd waarin de afwijkingsmogelijkheid toegelicht wordt.

Het overleg met de gemeente en met de buurtbewoners kan niet verplicht worden middels een RUP maar kan wel behoren tot de aanbevelingen naar ontwikkelaars.

Er wordt voorgesteld om in de verschillende zones te werken met een maximale woondichtheid (m.u.z. van het centrum van Boortmeerbeek) en een maximaal aantal bouwlagen voor de woningen. Het maximaal aantal bouwlagen zal steeds worden

duidelijker aan te geven dat binnen de afweging van concrete vergunningsaanvragen, naast de bepalingen inzake bouwlagen, ook de invulling van het begrip 'dorpse karakter' als aspect inzake de 'goede ruimtelijke ordening' zal meegewogen worden.

bepaald op maat van het project. Het RUP en/of de verordening zal voor deze verdichtingszones wel een aantal kwaliteitseisen omvatten. Inpasbaarheid in de dorpse context door rekening te houden met de draagkracht van de omgeving kan één van de kwaliteitsaspecten zijn.

iv. Departement Mobiliteit en Openbare Werken

Deel	Opmerking	Antwoord
1	De bijkomende verkeersgeneratie van eventuele toekomstige ontwikkelingen zal wellicht relatief beperkt zijn, waardoor geen significante negatieve effecten verwacht worden op gebied van doorstroming, afwikkelcapaciteit en verkeersleefbaarheid. Vooraleer wordt overgegaan tot effectieve realisatie van één of meerdere -relatief grootschalige- toekomstige deelprojecten dient evenwel de eventuele noodzaak van een mobiliteitstoets te worden nagegaan, waarin –indien noodzakelijk- wordt nagegaan of deze veronderstellingen correct zijn. Daarbij moet rekening gehouden worden met de cumulatieve effecten van verschillende deelprojecten;	<i>De cumulatieve effecten van de verschillende deelprojecten zullen worden onderzocht in de respectievelijke mobiliteitstoetsen van deze projecten. De regelgeving hieromtrent blijft onverminderd gelden. Bovendien zal de stedenbouwkundige verordening, die parallel in procedure wordt gebracht, bijkomende eisen inzake mobiliteit bevatten met het oog op het inzetten van de mobiliteitstransitie. Het gaat in het bijzonder over het versterken van het gebruikscomfort van de fiets, het stimuleren van deelmobiliteit, etc.</i>
2	Tevens dient de impact op de parkeerbehoefte beschouwd te worden, teneinde een toegenomen parkeerdruk op het openbaar domein te voorkomen. Indien de omvang van een uiteindelijk detailontwerp, of van de mobiliteitsimpact ervan, dit vereist, kan zelfs een mobiliteitseffectenrapport noodzakelijk blijken;	<i>De regelgeving omtrent mobiliteitseffectenrapportage blijft onverminderd gelden. De stedenbouwkundige verordening zal de nodige garanties bevatten zodat de parkeerdruk op het openbaar domein niet verder toeneemt.</i>
3	In functie van de verkeersveiligheid dient bij verdere uitwerking van toekomstige projecten bijzondere aandacht te worden besteed aan de precieze vormgeving en dimensionering van de interne wegenis en de aansluitingspunten op het openbaar domein. Wederzijdse zichtbaarheid van verschillende verkeersdeelnemers op potentiële conflictpunten is daarbij essentieel. In het bijzonder mogen gebouwen, beplanting, afsluitingen, verlichting en publiciteitsborden de zichtbaarheid niet belemmeren;	<i>In de stedenbouwkundige verordening worden voorschriften opgenomen omtrent de inplanting en kwalitatieve aspecten van fiets- en autoparkeerplaatsen. De impact van concrete projecten op de verkeersveiligheid zal telkens op projectniveau worden afgewogen.</i>
4	Na uitvoering van eventuele projecten verdient het aanbeveling de mogelijke impact op het parkeergebeuren en de verkeersafwikkeling en –veiligheid te monitoren en evalueren, zowel op de sites zelf als t.h.v. de aansluitingen op het openbaar domein. Bij een eventuele herinrichting moeten de veiligheid en leefbaarheid steeds geoptimaliseerd worden, en dient het verblijfskarakter van de omgeving –waar	<i>Het stimuleren van de veiligheid, leefbaarheid en verblijfskwaliteit zal telkens op projectniveau worden bekeken. De stedenbouwkundige verordening zal de nodige tools bevatten om dit te faciliteren.</i>

wenselijk- verder geaccentueerd;

5 Gezien de aard van de aanwezige en besproken functies, en de ligging van het studiegebied in kerngebied, mag ook een ambitieuze modal split beoogd worden. Het gebruik van duurzame modi dient te worden gestimuleerd. Daarom is het dan ook een noodzaak om bij verdere invulling van toekomstige projecten bijzondere aandacht te schenken aan de bereikbaarheid, comfort en veiligheid voor gebruikers van duurzame modi. In die optiek moet ook worden gestreefd naar een optimalisatie van de voorzieningen voor deze verkeersdeelnemers en dienen ze steeds een prominente plaats toegewezen te krijgen. Hierin passen o.a. realisatie van voet- en fietswegen, voorzien van ruime, comfortabele en overdekte fietsstallingen, fietsvergoedingen en evt. laadvoorzieningen voor elektrische voertuigen, ...

In de stedenbouwkundige verordening, die parallel in procedure wordt gebracht, zullen bijkomende eisen inzake duurzame mobiliteit worden opgenomen met het oog op het inzetten van de mobiliteitstransitie. Het gaat in het bijzonder over het versterken van het gebruikscomfort van de fiets, het stimuleren van deelmobiliteit, etc.

6 Bij de omgevingsanalyse i.f.v. mobiliteit dient bij de beschrijving voor het openbaar vervoer ook het 'Korte termijn OV-plan' te worden opgenomen, zoals dit binnen de werking van de vervoerregio Mechelen door de vervoerregioraad werd vastgelegd.

De omgevingsanalyse in Hoofdstuk 3.3. 'Mobiliteit' werd aangepast.

v. Infrabel

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Geen opmerkingen	/

vi. Agentschap Onroerend Erfgoed

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Vanuit de erfgoedwaarde is het niet aangewezen om te verdichten rond de kerktoeren enkel en alleen omdat die als het centrum van het dorp wordt gezien. Het is belangrijk om eerst te kijken waar nog veel erfgoed aanwezig is. De verdichting kan best op een andere locatie komen.	<i>Naast de bepalingen uit het RUP blijft de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening (waarvan ook 'cultuurhistorische aspecten' deel van uitmaken) onverminderd gelden. Verdichtingsoperaties zullen dus steeds met respect moeten gebeuren voor het aanwezig erfgoed.</i>

...

Voorbeelden: de kern van Schiplaken en het dorpsgezicht van de watermolen van Boortmeerbeek. Vanuit de erfgoedwaarde is het niet gewenst om hier te gaan verdichten.

De watermolen van Boortmeerbeek komt ook omwille van de waterproblematiek niet in aanmerking als een geschikte verdichtingslocatie.

...

Het opleggen van een maximaal aantal bouwlagen is niet voldoende om een negatieve impact op de aanwezige erfgoedwaarde te voorkomen, zoals in de effectbeoordeling op blz. 68 wordt gesteld. Het komt er op aan de waardevolle elementen te inventariseren en planologisch te beschermen.

De ambitie om te verdichten in de kernen kan aangegrepen worden als kans om het aanwezige bouwkundig erfgoed in de kernen te herbestemmen of het gebruik ervan te intensiveren. In die zin kan de verdichtingsambitie ook bijdragen aan het behoud van het aanwezige bouwkundige erfgoed in de gemeente.

vii. NMBS

Deel	Opmerking	Antwoord
1	NMBS verleent een gunstig advies voor bovengenoemd project.	<i>Er wordt akte genomen van dit standpunt</i>

viii. De Lijn

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Na het lezen van alle bezorgde documenten komen wij tot de conclusie dat we akkoord kunnen gaan met de inhoud van de startnota. We ondersteunen de ambitie om de kern verder te versterken in de omgeving van openbaar vervoer. We vragen bij de verdere opmaak van het RUP om rekening te houden met het netwerk basisbereikbaarheid en de lange termijnvisie om de N26 te gebruiken als OV-as.	<i>Er wordt akte genomen van dit standpunt. Hoofdstuk 3.3. 'Mobiliteit' werd aangepast.</i>

ix. Agentschap Wegen en Verkeer

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Betreffende de ontwikkelingsperspectieven langs de N26, de N267 of de N21 pleit mijn afdeling heel sterk voor het opnemen van het respecteren van de gewestelijke bouw- en rooilijn (= de wenselijke toekomstige grens van het openbaar domein).</p> <p>Het Agentschap Wegen en Verkeer hanteert deze immers steeds bij haar adviezen en geeft ons agentschap de mogelijkheid om in de toekomst een conforme en veilige weg te voorzien voor zowel voetganger, fiets, openbaar vervoer als auto's.</p> <p>In paragraaf 7.2.5. Strategisch projectgebied wordt er een structuurschets voor toekomstige invulling weergegeven. AWV verkiest in eerste instantie het principe te hanteren dat de geschetste blauw-rode lussen op de gemeentewegen ontsluiten. Dit resulteert in minder aansluitingen op de gewestweg, hetgeen de doorstroom bevordert en minder conflicten genereert. Indien er geen ontsluitingen langs gemeentewegen mogelijk zijn, kan een ventwegstructuur overwogen worden. Dit is echter best per specifieke ontwikkeling te bekijken, daarom is het wenselijk om in de structuurschets ontsluiting langs de gemeentewegen opnemen.</p>	<p><i>Het overdruk zal zich louter beperken tot het opnemen van voorschriften met betrekking tot maximale woondichtheid.</i></p> <p><i>Er wordt akte genomen van het standpunt van AWV m.b.t. deze specifieke zone met ruimtelijke potenties. Deze specifieke zone met ruimtelijke potenties wordt geschrapt en opgenomen in de 'wijken op max. 1km van HOV-knooppunt'. Voor de ontwikkeling van het projectgebied kan, na goedkeuring van het RUP, een masterplan opgemaakt worden waarbij ingegaan kan worden op een kwalitatieve en veilige ontsluiting, trage verbindingen, collectieve parkeergelegenheden, ...</i></p> <p><i>De structuurschets van de ontwikkelingsperspectieven uit Hoofdstuk 7.2.5. 'Specifieke zone met ruimtelijke potenties' werd aangepast.</i></p>

x. Burgemeente Zemst

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Het college van burgemeester en schepenen neemt over deze startnota volgend standpunt in: Gunstig advies. Er worden met deze gewenste kernversterking in Boortmeerbeek geen negatieve effecten verwacht op de gemeente Zemst.</p>	<p><i>Er wordt akte genomen van dit standpunt.</i></p>

xi. Buurgemeente Mechelen

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>In de startnota van het RUP wordt aangegeven voor welke gebieden kernversterking mogelijk is en wat deze inhoudt, maar er wordt nergens aangegeven wat er gedaan wordt om de open ruimte te vrijwaren. Het gevaar bestaat dat het RUP aanleiding geeft tot meer bebouwing in woonlinten, woonfragmenten, woonparken en perifere wijken wat in strijd is met de visie rond de bouwshift van het BRV. Bij de afbakening van de deelgebieden is onduidelijk welke slecht gelegen woongebieden geen ontwikkelingsrechten meer krijgen.</p> <p>Voor delen van de N26 wordt een apart ontwikkelingsperspectief gegeven die een sterke groei toelaat. Het is niet duidelijk hoe de gemeente staat tegenover de ontwikkelingen langs de rest van de N26 en hoe de sterke groei te rijmen valt met de visie van het BRV. Wij zijn vandaag zelf zoekende naar de ontwikkelingsmogelijkheden langs gewestwegen in onze stad, waaronder de N26 en vragen om afstemming met onze visie. Deze is terug te vinden in de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte Mechelen (jullie voor advies overgemaakt op 24 augustus 2021) en te raadplegen via https://www.mechelen.be/conceptnota-beleidsplan-ruimte.</p>	<p><i>De voorschriften van het RUP zal in de perifere woongebieden (woonlinten, woonfragmenten en woonparken) beperkingen bevatten qua maximale woondichtheid. In die zin geeft het RUP weldegelijk uitvoering aan de principes van het BRV.</i></p> <p><i>De gemeente Boortmeerbeek wenst bij ontwikkelingsvisie van de N26 in het Beleidsplan Ruimte Mechelen betrokken te worden. Voorafgaand aan dit RUP werd een BGO opgemaakt rond de ontwikkelingsmogelijkheden van de N26 in Boortmeerbeek. Het RUP legt oppervlaktebeperkingen op aan nieuwe kleinhandelsactiviteiten voor het achterliggende woonweefsel.</i></p>

c. Inspraak reacties

xii. Reactie 1, 20 t.e.m. 28 (03/02/2022)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Zie reactie 2	

xiii. Reactie 2 (02/02/2022)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Betrokken RUP kende duidelijk geen volwaardig participatietraject' Eén enkele informatievergadering (bovendien zéér kort voor datum gecommuniceerd) kan bezwaarlijk doorgaan als een participatietraject. Er werd bovendien nooit gedeeld met de inwoners van Boortmeerbeek wat er precies op dit informatiemoment besproken werd, welke vragen er werden gesteld en welke antwoorden er werden gegeven. Er zou volgens de gemeentelijke ambtenaren ook geen verslag zijn opgemaakt van het infomoment.	<i>De informatieavond i.f.v. de startnota van het RUP Kernversterking gebeurde cfr. de bepalingen opgenomen in VCRO en bijhorende uitvoeringsbesluiten. Het verslag van het infomoment is beschikbaar op de website van de gemeente Boortmeerbeek.</i>
2	Verder vraag ik om voor de vijfde zone (strategisch projectgebied aan de N26) de ontwikkelingsmogelijkheden deels gelijk te stellen met deze van de zone 'wijken op max 1 kilometer van een HOV knooppunt', maar dan wel in een gemengde vorm met een natuurlijke bestemming, waarbij tegelijkertijd maximaal wordt ingezet op het behoud en de uitbreiding van groene en open ruimte. Ik vraag uitdrukkelijk om het behoud en de versterking van kwalitatief woonweefsel, waarmee wordt bedoeld: vrijstaande of aaneengesloten eengezinswoningen, met maximaal twee bouwlagen en een dak, waarbij enkel de bestaande verharde percelen gebruikt mogen worden, en er geen nieuw groengebied open ruimte wordt aangesneden. ook zonder recht op de 'uitzonderingsmogelijkheid' voor hogere bebouwing, Verdere uitbreiding van handelsactiviteiten en diensten steun ik niet, zéker niet indien deze voorzien zou worden op de achterliggende onbebouwde percelen, die niet rechtstreeks aan de N26 grenzen. ...	<i>De specifieke zone met ruimtelijke potenties wordt geschrapt en opgenomen in de 'wijken op max. 1km van HOV-knooppunt'. De woondichtheid wordt hierdoor beperkt tot maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied. Daarnaast voorziet het RUP ook een bepaling waarin de oppervlakte van nieuwe kleinhandelszaken beperkt wordt tot maximum 100m² als nevenfunctie aan het wonen, dit i.f.v. de visie op kernversterking en de leefbaarheid van de kleinhandelszaken in de kernen van Boortmeerbeek.</i>
3	Over het algemeen lijken me de omschreven ontwikkelingsmogelijkheden voor de overige zones wel aanvaardbaar (beschreven in de voorbeelden als 'business as usual'), behalve dan de voorziene alternatieve ontwikkeling via de afwijkingsmogelijkheid. Ik acht de kans reëel dat door de toepassing van deze 'uitzondering' de draagkracht en kwaliteit van vele woonomgevingen wel eens in het gedrang zou kunnen komen. Dit vraagt om verdere duiding en meer transparantie over waar de gemeente dan precies deze afwijkingsmogelijkheid zou willen toepassen.	<i>In navolging van het ontwerp onderzoek waarin de verschillende woontypologieën en woondichtheden werden getest binnen het weefsel van Boortmeerbeek werd beslist om een afwijkingsregel (met bouw mogelijkheden voor meergezinswoningen en vermeerdering van maximale woondichtheid met 20%) toe te staan, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden (min. de helft van het perceel inrichten als kwalitatieve groene ruimte). De opgelegde randvoorwaarden bewaken een kwalitatieve ontwikkeling. De afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen</i>

zijn in het centrum van Boortmeerbeek en woonparken (gewestplan), waar de omzendbrief 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' geldt.

Er werd een nieuw Hoofdstuk 7.2.6 'Samenvattend overzicht per deelzone' toegevoegd waarin de afwijkingmogelijkheid toegelicht wordt.

Naast het RUP wordt parallel een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden. Inpasbaarheid in de woonomgeving door rekening te houden met de draagkracht van de omgeving is één van de kwaliteitsaspecten die opgenomen wordt in de verordening.

xiv. Reactie 3 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Er wordt gevraagd wat de initiatieven zijn m.b.t. het gebied tussen Molenheidelaan, Goorweg en Goorbos.	<i>Het gebied tussen de Molenheidelaan, Goorweg en Goorbos maken deel uit van het RUP Recreatiecluster Goorbeek dat momenteel eveneens in opmaak is. Omdat het gebied deel uitmaakt van een provinciaal RUP, maakt het gebied geen deel uit van het plangebied van het RUP Kernversterking.</i>
2	Hoe zien jullie de inrichting van de ecologische landschapskamers? Zijn die gedefinieerd?	<i>De ecologische landschapskamers zijn opgenomen in de omgevingsanalyse van Boortmeerbeek. Omdat het RUP Kernversterking zich enkel toespitst op de woongebieden (cfr. gewestplan) worden de ecologische landschapskamers (die zich in de zachte bestemming bevinden) niet besproken, noch gedefinieerd in het RUP Kernversterking. Voor de realisatie van de landschapskamers zal de gemeente andere instrumenten inzetten.</i>

xv. **Reactie 4 (01/02/2022)**

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Waarom dient het toelaten van een meergezinswoning gecombineerd te worden met een hogere woondichtheid?</p> <p>Bv. in wijken op max. 1 km van een HOV-knooppunt: max. 20 WE/ha zijn mogelijk in plaats van 15 WE/ha</p> <p>In woonlinten/woonparken/perifere wijken: max. 12 WE/ha in plaats van 8 WE/ha.</p> <p>Dit betekent dat in woonparken/woonlinten/perifere wijken waar het openbaar vervoer beperkt is en er weinig tot geen voorzieningen zijn (o.a. buurtwinkels) een woondichtheid zal bereikt worden die weinig afwijkt van de woondichtheid in wijken gelegen op max. 1 km van een HOV-knooppunt (m.n. 15 WE/ha)</p> <p>Het creëren van meergezinswoning waarbij de woondichtheid verhoogd wordt t.o.v. de initiële woondichtheid (12 t.o.v. 8 WE/ha) zal sowieso leiden tot een toename in autoverkeer en dus ook luchtvervuiling. Meer auto's op plaatsen waar een collectieve/publieke, groene ruimte gecreëerd wordt dient vermeden te worden (o.a. spelende kinderen, (wilde) dieren, ...)</p> <p>Meergezinswoning OK maar niet de woondensiteit verhogen (optie A voor woonlint/woonpark/perifere wijken verdient de voorkeur)</p>	<p><i>In navolging van het ontwerpend onderzoek waarin de verschillende woontypologieën en woondichtheden werden getest binnen het weefsel van Boortmeerbeek werd beslist om de afwijkingsregel (met bouwmogelijkheden voor meergezinswoningen en vermeerdering van maximale woondichtheid met 20%) toe te staan, mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden (min. de helft van het perceel inrichten als kwalitatieve groene ruimte). De opgelegde randvoorwaarden bewaken een kwalitatieve ontwikkeling. De afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in het centrum van Boortmeerbeek en de woonparken (gewestplan), waar de omzendbrief 'betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002' geldt.</i></p> <p><i>Er werd een nieuw Hoofdstuk 7.2.6 'Samenvattend overzicht per deelzone' toegevoegd waarin de ontwikkelingsmogelijkheden per deelzone en de afwijkingsmogelijkheid toegelicht worden.</i></p> <p><i>Naast het RUP wordt parallel een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden. Inpasbaarheid in de woonomgeving door rekening te houden met de draagkracht van de omgeving, maar ook de inrichting van buitenruimtes en mobiliteit zijn kwaliteitsaspecten die opgenomen worden in de verordening.</i></p>
2	<p>In de presentatie werd gesproken dat door de groennorm een groot deel van het terrein onbebouwd blijft. In de startnota werd dan wel gespecificeerd dat 50% van het perceel publieke/collectieve groenzone wordt en de rest bebouwing, verharding en private buitenruimte.</p> <ul style="list-style-type: none">• Kan er gespecificeerd worden dat de 50% publieke/collectieve (groen)ruimte onverhard moet blijven? (bv. er mag geen geasfalteerd sportterrein aangelegd worden)	<p><i>In functie van de klimaatambities van de gemeente is het noodzakelijk dat de groenruimtes een onbebouwd en onverhard karakter krijgen. De inrichtingsprincipes voor de aanleg van de groenruimtes wordt verder gespecificeerd in het voorontwerp-RUP en in de stedenbouwkundige verordening van Boortmeerbeek.</i></p> <p><i>Voorschriften inzake parkeernormen, de inplanting en kwalitatieve aspecten rond ondergronds parkeren worden gedetailleerd in de</i></p>

- Kan er gespecificeerd worden op welke manier de publieke groenruimte moet ingericht worden? Bv. struiklaag voorzien rondom het perceel, afhankelijk van de perceelgrootte enkele grote bomen (eik, beuk) aangevuld met kleinere struiken of fruitbomen, een poel, ...
- Kan er bij de meergezinswoningen opgelegd worden dat er een ondergrondse garage voorzien wordt?
- Kan de verharding in de private buitenruimte ook beperkt worden? Het kan toch niet de bedoeling zijn dat 50% van een terrein publieke, onverharde groenruimte wordt en de overige 50% verhard (gebouw + private buitenruimte: terras, oprit, ...). Op de illustraties in de startnota staan geen terrassen noch opritten getekend.
- Is de publieke/collectieve ruimte toegankelijk voor elke burger of enkel de bewoners van de meergezinswoning?
- Wie zal er zorgen voor het onderhoud van de publieke/collectieve groenruimte?

verordening.

De toegankelijkheid van de groenruimte wordt in het RUP niet vastgelegd. Zowel een publiek als een collectief statuut behoren tot de mogelijkheden. Dit zal telkens in overleg tussen de aanvrager en gemeente worden overeengekomen, op maat van de specifieke context van het project. Indien de groenruimte kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente, zal de gemeente ook instaan voor het groenonderhoud.

- 3
- Waar in Boortmeerbeek zijn er nog voldoende grote percelen waarop dit RUP van toepassing zal zijn?
- Als ik de kaart p4 in de kaartenbundel bekijk is Boortmeerbeek volgebouwd en zijn er enkel nog versnipperde bouwpercelen beschikbaar. Eén van de doelstellingen van het RUP is om "het bebouwde weefsel van Boortmeerbeek te harmoniseren & een schaalbreuk in architectuur te vermijden in de buitengebieden". Het is dus niet de bedoeling om meergezinswoningen te gaan optrekken tussen woonhuizen en laagbouwvilla's in woonparken/woonlinten en perifere wijken. Op welke percelen kan men dit RUP toepassen?

Het RUP is niet alleen van toepassing op onbebouwde percelen, maar ook op reeds aangesneden percelen. In die zin biedt het RUP dus ruime toepassingsmogelijkheden in de gemeente. Eigenaars worden door dit RUP gestimuleerd om samen te werken en een kernversterkend project te realiseren.

xvi. Reactie 5 (08/12/2021)

	xvii.	Deel	Opmerking	Antwoord
1			In de procesnota op p.9 staat het volgende vermeld: "Het is niet de bedoeling om in de startnota een volledig ontwerp RUP voor te leggen. Dat zou het draagvlak van het RUP kunnen hypothekeren. Wel kunnen krijtlijnen geformuleerd worden en opties die later verder uitgewerkt worden." Betekent dit dat het 'volledig ontwerp RUP' ook nog aan een openbaar	<i>De publieke raadpleging werd georganiseerd rond de startnota van het RUP. Na opmaak van een ontwerp RUP (met gedetailleerd grafisch plan en voorschriften) zal er een openbaar onderzoek worden georganiseerd.</i>

	<p>onderzoek onderhevig zal zijn en er dus nog een tweede openbaar onderzoek zal komen om de concrete uitwerking af te toetsen?</p> <p>Hoe zien jullie de inrichting van de ecologische landschapskamers ? Zijn die gedefinieerd ?</p>	<p><i>Zie antwoord op ecologische landschapskamers hieronder.</i></p>
2	<p>In de procesnota staat dat op 8 februari 2021 de startnota is goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen. De gemeente Boortmeerbeek en opdracht houdend ontwerper BRUT organiseerden in mei 2021 een online bevraging (afgesloten op 23/5/21) bij de burgers over het masterplan Boortmeerbeek, waarbij toch heel wat raakvlakken zijn met deze startnota. Waar en wanneer zijn de resultaten van deze bevraging besproken en zijn er op basis van de resultaten van deze bevraging bijsturingen geweest van de startnota? Indien ja, tot welke bijsturingen heeft dit geleid?</p>	<p><i>Het masterplan van BRUT wordt vermeld in de startnota en zal inhoudelijk verder worden meegenomen bij de verdere opmaak van het voorontwerp RUP (voorschriften en grafisch plan), alsook bij voor de verordening. Het masterplan heeft o.a. een impact op de contouren van de te verdichten zones, alsook op de voorschriften: zoals max. aantal bouwlagen voor woningen, max. woondichtheid, ...</i></p>
3	<p>Er wordt in de startnota verwezen naar landschapskamers; er is echter nergens een (verwijzing naar) een kaart of lijst van de geïdentificeerde landschapskamers, noch is er een aanduiding welke landschapskamers de gemeente wenst te behouden en welke eventueel zullen verdwijnen of extra gecreëerd worden. Bestaat deze kaart/lijst en indien ja, kan deze ter beschikking worden gesteld als bijlage bij deze startnota?</p>	<p><i>De ecologische landschapskamers zijn opgenomen in de omgevingsanalyse van Boortmeerbeek. Omdat het RUP Kernversterking zich enkel toespit op de woongebieden (cfr. Gewestplan) worden de ecologische landschapskamers (die zich in de zachte bestemming bevinden) niet geregeld, noch gedefinieerd in het RUP Kernversterking. Voor de realisatie van de landschapskamers zal de gemeente andere instrumenten inzetten.</i></p>
4	<p>Vanaf p. 36 van de startnota wordt de visie inzake de kernversterkende wijken toegelicht. Voor centrum Boortmeerbeek zijn er twee kernversterkende wijken in kaart gebracht. Voor deze wijken wordt in de startnota aangegeven dat een kwalitatieve verdichting wenselijk is. In de zuidelijke kernversterkende wijk van Boortmeerbeek valt op de kaart een relatief grote, niet-bebouwde ruimte ten westen van de Molenbeek op (percelen Audenhovenlaan 9 en 21B en perceel Bredepleinstraat 1). Moet dit geïnterpreteerd worden als volgt: "De gemeente Boortmeerbeek wenst de niet-bebouwde ruimte op die percelen (gedeeltelijk) te vervangen door bebouwde oppervlakte."?</p>	<p><i>Het RUP beperkt de maximale woondichtheden binnen Boortmeerbeek. De afbakening van het plangebied volgt de contour van de woonbestemmingen op het gewestplan en bevat dus ook de terreinen rond de Weesbeek. Het RUP doet geen uitspraken over de bebouwbaarheid van individuele percelen. Dit moet telkens op maat worden nagegaan, waarbij o.a. het overstromingsgevoelig karakter een belangrijke rol zal spelen.</i></p> <p><i>Parallel aan het RUP wordt een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden voor ontwikkelingen.</i></p>

xviii. Reactie 6 (01/02/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Inconsequenties in afbakening contouren:</p> <ul style="list-style-type: none">• We vonden het bijvoorbeeld raar dat de zone van de Delhaize verder was ingekleurd dan de omgevende bebouwing.• We vonden het ook raar dat de zone rond de aansluiting met de Provinciesteenweg donkerrood is ingekleurd<ul style="list-style-type: none">- (de bebouwing is nu totaal anders) <p>Planconcept:</p> <ul style="list-style-type: none">• Misschien is het een idee om langs de Wespelaarsebaan meerdere knopen te maken<ul style="list-style-type: none">- zo hebben we de zone LIPS- de zone aan de Delhaize- met enkele doorzichten naar de achterliggende 'groene kamers'• Spijtig genoeg wordt de rijbebouwing voor de rest langs de Wespelaarsebaan meer en meer een echt lint.	<p><i>Voor de afbakening van het plangebied worden de grenzen van de gewestplanbestemmingen gevolgd, waardoor de helft van de site van de Delhaize maar deel uitmaakt van het plangebied.</i></p> <p><i>Voor de kartering van de zoneringen binnen Boortmeerbeek werd naast een analyse van de huidige woondichtheid ook gekeken naar het ontwikkelingspotentieel op basis van de nabijheid van het openbaar vervoer / voorzieningen.</i></p> <p><i>Voor de site LIPS bestaat reeds een RUP 'Lips-site' waardoor het RUP Kernversterking geen uitspraken doet over de inrichting van deze site. Er werd gekozen om ontwikkelingen te concentreren rond de plaatsen waar vandaag al het meeste voorzieningen aanwezig zijn en beschikken over een openbaar vervoersaansluiting. De site Delhaize kan vanuit deze logica ook verder ontwikkeld worden. Omwille van de beperkte draagkracht van Boortmeerbeek trachten we te vermijden om het ontwikkelingspotentieel te veel te spreiden in diverse knopen. De doorzichten naar het landschap zullen niet vooraf worden vastgelegd in het RUP, maar zullen op maat van het project bepaald worden. Het opzet van het RUP Kernversterking is net om de verdere verlinting te doorbreken en tot een meer kernachtige structuur te komen met doorzichten naar het omliggende landschap.</i></p>

xix. Reactie 7 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Volumestudie Rijmenamsebaan 35	<i>Concrete vergunningsdossiers beoordelen valt buiten de scope van de behandeling van de publieke raadpleging.</i>

xx. **Reactie 8 (08/12/2021)**

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Eerst en vooral vindt ik de tijd tussen het versturen van de elektronische nieuwsbrief omgeving en het plaatsvinden van het participatiemoment veel te kort. Eigenlijk slechts twee dagen en voor het indienen van vragen maar 1 dag. Dat is voor burgers die eigenlijk overdag moeten werken veel te kort om zich degelijk te kunnen voorbereiden en vragen op voorhand in te dienen. Bovendien wordt het enkel op voorhand elektronisch verstuurd naar een beperkt aantal burgers die zich inschreven voor de nieuwsbrief, terwijl dit toch een onderwerp is dat alle burgers van Boortmeerbeek aangaat en dus eigenlijk de communicatie ruim op tijd naar alle burgers dienden te gebeuren via de nieuwsbrief in de brievenbus. Bij ons is in ieder geval die nog niet in de brievenbus gevallen. Als men als gemeente op een serieuze wijze aan participatie wenst te doen, dan mag men als burger ook verwachten dat alle burgers op de hoogte worden gesteld en dat dit voldoende op voorhand gebeurt zodat die burger tijd krijgt om het door te nemen en zijn vragen te formuleren. De wijze waarop het nu verlopen is, kan je moeilijk stellen dat dit een serieuze participatie in de weg staat.</p> <p>Ook ik heb daarom niet de tijd gehad de informatie terdege door te nemen en kans is dus groot dat ik nog heel wat bijkomende opmerkingen op vragen zal hebben, als ik daar op een later tijdstip wel de kans toe krijg om dat grondig door te nemen.</p> <p>Wat me vooral opvalt is de planning rond de woonparken. Volgens de wetgeving die omtrent woonparken hier is terug te vinden: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1997070838&table_name=wet#:~:text=Een%20woonpark%20is%20bedoeld%20als,artikel%206.1.2.1.4. Daar wordt gesteld dat in een woonpark volgende bouwnormen moeten gehanteerd worden:</p> <ol style="list-style-type: none">1. De woningdichtheid, rekening houdend met de toekomstige bebouwing op al de mogelijke loten in het betrokken woonpark is gelegen tussen 5 à 10 woningen per ha. De perceel oppervlakte voor elk perceel zal worden afgeleid uit de woningdichtheid. Als orde van grootte kunnen kaveloppervlakten van 1.000 à 2.000 m² worden vooropgesteld. Een en ander is afhankelijk van de dichtheid van het bestaande groen.	<p><i>Het infomoment trachtte de burgers te informeren over de inhoud van de startnota van het RUP. Het moment werd bewust ingepland tijdens het begin van de publieke raadpleging om de burgers op weg te helpen door de bundel. Bovendien werd een filmpje ter beschikking gesteld waarop burgers werden geïnformeerd over de inhoud van de startnota. De publieke raadpleging liep over 2 maanden, waardoor ruim voldoende tijd beschikbaar was om te reageren op de stukken. Er kan ook verwezen worden naar de diverse participatiemomenten in het kader van de omgevingsanalyse, waarop dit RUP verder bouwt.</i></p> <p><i>Het RUP Kernversterking betreft een overdruk RUP. De onderliggende gewestplanbestemming en bijhorende omzendbrief blijft onverminderd gelden. Het RUP (en de verordening) voegt alleen bijkomende inrichtingsvoorschriften toe.</i></p> <p><i>De afwijkingmogelijkheid om af te wijken van de toegelaten woontypologie en de maximale woondichtheid is niet van toepassing op de woonparken.</i></p> <p><i>De ontwikkelingsperspectieven van Hoofdstuk 7.2.4. 'Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken' werden aangepast.</i></p>

2. De bebouwbare oppervlakte mag slechts 250 m² bedragen met inbegrip van eventuele afzonderlijke gebouwen.

3. De constructie mag maximaal uit twee bouwlagen bestaan en de inwendige verticale verdeling moet een verdere splitsing van het perceel uitsluiten.

4. Het niet-bebouwbare gedeelte moet aangelegd worden met hoogstammig groen (het bestaande moet bewaard worden). Het groen moet aangebracht worden langs alle zijden van het perceel, min de nodige toegangen. Slechts 10% van de perceel oppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van grasperken, speelruimten, tennisvelden en dergelijke.

5. Het perceel moet palen aan een voldoende uitgeruste weg (zie terzake artikel 48, laatste lid van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996).

Als ik de video bekijk en de voorschriften die besproken worden voor onder meer woonparken vindt ik niet terug dat de strengere voorwaarden voor de woonparken blijven gehanteerd worden en worden die gelijk gesteld met andere wijken. Eigenlijk van bovenstaande normen wordt alleen het eerste punt bewaard. De andere punten worden niet gevolgd:

- maximale bebouwbare oppervlakte van 250 m² per perceel met inbegrip van de bijgebouwen wordt niet langer opgelegd. In tegendeel, er wordt de mogelijkheid geboden daar in sommige gevallen van af te wijken.

- In de norm staat dat er maximaal 2 bouwlagen mag gebouwd worden, in het RUP wordt dit niet meer gevolgd en kan bovenop deze twee bouwlagen nog een derde bouwlaag voorzien worden met dak. Hierdoor gaan de nieuwe woningen die binnen een bestaand woonpark of aan grenzend aan dat woonpark sterk gaan afwijken met hoe de omgeving er nu uitziet. Je krijgt op die wijze een deel huizen die er niet passen omdat ze plots een stuk hoger en groter zijn. De gemeente stelt dat een doel is dat er meer harmonie zou moeten komen in hoe er gebouwd wordt in bepaalde gebieden, echter door hier van af te wijken bewerkstelligd ze op die wijze eigenlijk het tegengestelde door de nog niet bebouwde percelen in deze parken af te laten wijken van de percelen er rond.

- Ook de norm dat het niet bebouwbare gedeelte moet voorzien worden van hoogstammig groen is niet langer een vereiste volgens het RUP waardoor die percelen ook niet meer passen in de rest van het woonpark en juist het aspect van meer bebossing en groen dat de gemeente beweert na te streven wordt op die wijze niet ondersteund, maar eerder verminderd.

- Ook de beperking van 10% op niet beboste grasperken wordt niet meer weerhouden. Zowel vorig als huidig punt zijn ook erg belangrijk om in deze woonparken een goede waterhuishouding te kunnen garanderen. Reeds nu zijn er vooral problemen van wateroverlast op deze percelen die niet aan deze normen voldoen.

Daar voor de woonparken, slechts nog maar 1 van de normen behouden wordt, mogen we dan concluderen dat de bestaande woonparken niet langer als een woonpark zullen bestempeld worden, en indien niet hoe kan men het afwijken van alle andere bouwnormen daar dan nog met verenigen?

Eén van de uitgangspunten van de het RUP is dat er meer harmonisatie in bouwstijlen zou komen in de gemeente. Hoe kan die afwijkingen verenigd worden met de woonparken waar slechts een beperkt aantal percelen nog niet bebouwd zijn, die dan plots zeer sterk mogen afwijken van het geen reeds bestaat.

Verder zijn er een aantal delen in Boortmeerbeek die nu ingekleurd zijn als woongebied of woonpark, maar volgens www.watertoets.be in overstromingsgevoelige percelen liggen. Zou het niet beter zijn dat bij het aanpassen van het RUP de bestemming van deze gebieden aanpast zodat daar bebouwing niet meer mogelijk is. In principe wordt sterk afgeraden om op dergelijke percelen te bouwen en mag dat niet vergund worden. Door dat meteen in deze oefening mee aan te passen schept dat meteen duidelijkheid aan potentiële projecten en kopers en krijgen deze mensen geen valse hoop. Dat zijn vaak ook percelen die nu gebruikt worden als waterbuffer bij hevige regenval.

De contouren van het RUP sluiten aan op de woonbestemmingen in het gewestplan. Het RUP heeft niet tot doel om bepaalde bouwmogelijkheden op individuele percelen te schrappen (dit ook om planschade te vermijden). Het is evident dat op niveau van de vergunningverlening het overstromingsgevoelig karakter van een perceel mee in overweging wordt gebracht om te beslissen over de al dan niet bebouwbaarheid ervan.

Parallel aan het RUP wordt een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden voor ontwikkelingen.

xxi. Reactie 9 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Er is reeds veel te doen geweest het voorbij jaar m.b.t. een aangevraagde verkavelingsvergunning in de Liefkensbossen. Onze bezorgdheid is dat de overstromingsgevoelige gebieden onbebouwd zouden blijven zodat zij hun functie van wateropvang bij regen kan blijven vervullen.	<i>De contouren van het RUP sluiten aan op de woonbestemmingen in het gewestplan. Het RUP heeft niet toe doel om bepaalde bouwmogelijkheden op individuele percelen te schrappen (dit ook om planschade te vermijden). Het is evident dat op niveau van de</i>

Wanneer ik jullie kaart met woonparkgebieden m.b.t. de residentiële wijk Liefkensbossen p.45 afoets met de overstromingsgevoelige gebieden dan blijft een deel van het woonparkgebied in een overstromingsgevoelig gebied te liggen. Ik heb dit gebied ingekleurd op de kaart van overstromingsgevoelige gebieden.

- 1) Heb ik het plan p 45 juist afgelezen?
- 2) Zo ja, kunnen jullie het woonparkgebied schrappen dat in het overstromingsgebied ligt zodat dit overstromingsgebied bij zware regenval zijn functie als waterreservoir kan blijven vervullen zoals de bijgevoegde foto's genomen dit jaar aantonen?

Wij vragen dus om het gebied dat grenst aan de reeds bebouwde percelen van de Lotuslaan en de Mimosalaan zou geschrapt worden als woonpark gebied om het overstromingsgevaar van de bestaande woningen te beperken. Wij hebben nu al meermaals gevreesd dat onze woning zou onderlopen. Bij hevige regenval werken ons toiletten niet meer.

vergunningverlening het overstromingsgevoelig karakter van een perceel mee in overweging wordt gebracht om te beslissen over de al dan niet bebouwbaarheid ervan.

Parallel aan het RUP wordt een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden voor ontwikkelingen.

xxii. Reactie 10 (04/02/2022)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Vanuit een analyse van de bestaande bebouwde structuur naar morfologie wordt er een onderscheid gemaakt tussen 'kernen', 'woonwijken', 'lintbebouwing/fragmenten' en dergelijke meer. Op basis van een analyse van andere elementen zoals dichtheid, voorzieningenniveau, woningtype, mobiliteit ed. wordt er op basis van de concepten bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen een kernversterkende verdichtingsvisie uitgewerkt. Deze wordt uiteindelijk doorvertaald in een aanduiding van deelzones met gewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Hierbij zouden dan plaatsen die beter bereikbaar zijn of over meer voorzieningen beschikken daarom meer ontwikkelingspotentieel hebben, wat dan in die zin verder uitgewerkt zal worden in het beoogde RUP kernversterking.	
	Op zich een heel logisch verhaal, waarbij er voor het concreet maken van de concepten	

bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen rekening houdend met het STOP-principe gangbaar wordt uitgegaan van concentrische cirkels met stralen van 500m en 1000m rondom kernen met een hoogwaardig OV-aanbod en/of clustering van voorzieningen. Uit de voorafgaandelijke omgevingsanalyse lijkt dergelijke oefening ook hier gemaakt te zijn i.f.v. de selectie van de verschillende deelzones.

Toch zijn er eigenaardigheden in de zin dat niet iedere bebouwde zone binnen die cirkels evenwaardige ontwikkelingskansen krijgt. Hoe begrijpbaar de visie op zich ook is, toch is het onvoldoende duidelijk te volgen doorheen de analyse en visievorming waarom de ene bebouwde zone in een bepaalde deelzone valt en de andere niet. Volgens de startnota zou dit gebeurd zijn "a.d.h.v. de bestemmingstoestand", maar dat lijkt weinig waarschijnlijk. Het is veel aannemelijker dat hier bepaalde omgevingskenmerken aan ten grondslag zullen liggen, maar dat blijkt onvoldoende duidelijk uit de startnota.

Gezien het belang hiervan voor iedere individuele burger is het noodzakelijk dat dit zeer zorgvuldig uitgewerkt en gemotiveerd wordt. Zo zou ik graag verduidelijkt willen zien waarom de omgeving Wespelaarsebaan, Kwijtveldstraat en Hollestraat niet aangeduid werd als 'kernversterkende wijken'. Deze omgeving werd zelfs niet als 'wijken op max. 1km van HOV-knooppunt' aangeduid, daar waar dit voor omgevingen zoals aan de Heikestraat en de Groenstraat-Paepestraat wel het geval is.

Uit de terminologie 'wijken' versus 'woonlinten en fragmenten' lijkt de morfologische analyse hieraan ten grondslag te liggen. De verschillen in morfologie zijn echter ondergeschikt aan voormelde concepten en zijn eigenlijk in het voordeel van de omgeving Wespelaarsebaan, Kwijtveldstraat, Hollestraat omdat deze nog voldoende onbebouwde tuinruimte hebben om een beperkte kwalitatieve verdichting met aandacht voor collectief groen door te maken. Het is alleszins niet duidelijk dat omgevingen zoals aan de Heikestraat en de Groenstraat-Paepestraat, met gelijkaardige kenmerken op het vlak van morfologie en dichtheid, maar voor aanzienlijke delen op een grotere afstand van een kern met een hoogwaardig OV-aanbod en/of clustering van voorzieningen wel meer ontwikkelingskansen zouden krijgen dan de omgeving Wespelaarsebaan, Kwijtveldstraat en Hollestraat.

Het is aangewezen dit verder te onderzoeken en te verduidelijken i.f.v. het verdere planvormingsproces en de uiteindelijke ontwikkelingsmogelijkheden daarop verder te differentiëren.

De afbakening van de deelzones in het RUP is mede tot stand gekomen door een voorafgaande GIS- en omgevingsanalyse op basis van de open ruimte, de bebouwde ruimte en de mobiliteit. Het RUP wil ontwikkelingen concentreren rond plaatsen waar vandaag al het meeste voorzieningen aanwezig zijn en reeds beschikken over een openbaar vervoersaansluiting. In de omgeving van de Wespelaarsebaan, Kwijtveldstraat en Hollestraat is de bebouwde ruimte gekenmerkt door lintbebouwing en fragmenten, is de bebouwingsdichtheid gemiddeld 5-10 wo/ha, is het aantal voorzieningen en het openbaar vervoer relatief beperkt. Omgevingen zoals de Heikestraat en de Groenstraat-Paepestraat worden als wijken op max. 1km van HOV-knooppunt aangeduid door hun typologie als woonwijken en de nabijheid van het station van Haacht. Rondom het station van Haacht zijn er mogelijkheden om tot een meer kernachtige structuur te komen. Aangezien de opzet van het RUP is om kernversterking te bekomen en om verdere verlinting te doorbreken, blijft de huidige zonerings behouden.

xxiii. Reactie 11 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Hoeveel inwoners kunnen er volgens dit plan maximaal in Boortmeerbeek en deelgemeenten wonen ?</p> <p>Wat houdt dit plan in voor de mobiliteit ? Zowel de kernstraten van Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken zijn niet echt verkeersveilig te noemen.</p> <p>Op de plannen richt men zich sterk op vergroening rond de woonheden. Waarom nog wachten? Waarom nu al niet inzetten op verplichtte vergroening ?</p>	<p><i>Het plan doet louter uitspraken over het gewenste aantal wooneenheden in de verschillende wijken van Boortmeerbeek. Het plan grijpt niet in op de huishoudensamenstelling. Er zijn dus veel onzekerheden om uitspraken te doen over de effecten op het globale inwonersaantal van de gemeente. In bepaalde wijken worden bijkomende ontwikkelingen geblokkeerd, terwijl deze elders worden geïntensiveerd.</i></p> <p><i>Door bijkomende ontwikkelingen te concentreren op openbaar vervoersknopen, ontstaan er meer kansen voor duurzame mobiliteit. De verordening stimuleert ook het fietsgebruik en de kwaliteit/toegankelijkheid van het openbaar domein.</i></p> <p><i>Zowel het RUP als de verordening koppelen de ontwikkelingsmogelijkheden aan het creëren van een kwaliteitsvolle groenstructuur. Hierdoor dragen promotoren en bouwheren beter bij aan de taakstellingen van de gemeente.</i></p> <p><i>Verder kan ook verwezen worden naar diverse initiatieven die Boortmeerbeek nu neemt rond de vergroening van de gemeente.</i></p>

xxiv. Reactie 12 (31/01/2022)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Concreet wil ik mijn opmerkingen en vragen beperken tot het woonpark in Schiplaken, meer bepaald het woonpark gelegen ten oosten van de dorpskern aan de Aarschotsebaan en Lievekensbossen.</p> <p>Deze zone is volgens het Gewestplan nog steeds aangeduid als bebouwbaar perceel en</p>	

in 2020 werd dan ook heel concreet een project gelanceerd tot creatie van 37 bouwloten (tijdelijk on hold).

Zoals ook bleek tijdens het participatiemoment leidt dit tot zeer grote ongerustheid bij de omliggende bewoners ; dit woonpark ten oosten van de kern van Schiplaken is immers gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied , zoals ook aangehaald in het RUP.

Deze gebieden zijn bovendien niet infiltratiegevoelig en leiden nu al tot problemen als het een aantal dagen regent (weiden staan blank en het water komt tot op 1,5 m van onze woning achteraan, toiletten lopen niet door...).

Nieuwe bebouwing toestaan omdat dit zo in het gewestplan is getekend zal alleen leiden tot nog veel meer problemen en is strijd met de huidige inzichten qua bouwen in overstromingsgevoelige gebieden en de richtlijnen van minister Demir terzake.

Ik begrijp dat het hier een overdrukRUP betreft dat zelf geen bestemmingsplannen kan wijzigen maar , naast het feit dat de watertoets blijft gelden (zie supra) verwijs ik toch naar de visie die ook in de omgevingsanalyse aan bod kwam (p 47), waaruit blijkt dat de gemeente wel degelijk over mogelijkheden beschikt en hier ook al effectief gebruik van heeft gemaakt (in Boortmeerbeek, aankoop van gronden langs de Molenbeek door het gemeentebestuur).

“Binnen de hoofdstructuren van de open ruimte is het niet de bedoeling bijkomende bebouwing toe te laten. We denken hierbij in eerste instantie aan de nog onbebouwde percelen in de overstromingsgevoelige valleigebieden van de Dijle en de Molenbeek/ Weesbeek en het bosgebied in de omgeving van Schiplaken. De gemeente kan hiertoe beroep doen op instrumenten als onteigening, planologische ruil, opleggen van een erfdienstbaarheid en in de toekomst mogelijk verhandelbare ontwikkelingsrechten. De gemeente kan eveneens enkele strategische percelen voor het aanleggen van ecologische verbindingen (zie zoom landschapskamer) aankopen. De gemeente kan ook maatregelen nemen om bepaalde nog resterende woonuitbreidingsgebieden prioritair te schrappen om verdere greenfieldontwikkelingen op slechte locaties in te dammen.’

Desnoods moeten stappen worden gezet tot herbestemming van het gewestplan.

Op basis van voorgaande dring ik er dus sterk op aan om in voormeld gebied geen verdere bebouwing toe te staan.

Indien toch tussen scenario's moet worden gekozen pleit ik i.v.m. de woonparken voor een minimale bebouwing van max. 8 woningen per hectare en een minimale kaveloppervlakte van 1.250m² en in geen geval voor een afwijkend scenario waar men

Het RUP doet geen afbreuk aan de mogelijke inzet van deze kansrijke instrumenten. Deze instrumenten kunnen binnen de contouren van de gemeentelijke budgetten, parallel met het RUP Kernversterking of na goedkeuring van het RUP worden opgemaakt. Het definitief schrappen van bouwmogelijkheden op slechte locaties valt buiten het opzet van het RUP.

Het RUP Kernversterking betreft een overdruk RUP. De onderliggende gewestplanbestemming woonparken en bijhorende omzendbrief blijft onverminderd gelden. Het RUP (en de verordening) voegt alleen

tot 12 wooneenheden ontwikkelt via meergezinswoningen.

Het woonpark in casu ten oosten van de kern van Schiplaken valt m.i. onder slecht gelegen percelen (p 53 omgevingsanalyse) :

" ... onder "slecht gelegen percelen verstaan we percelen die in bebouwde gebieden bevinden waar er niet op densifiëren wordt ingezet (linten, perifere woonwijken, woonparken). De bouwrechten worden niet afgeschaft, alleen worden ze tot een minimum beperkt. In deze zones wordt opsplitsing van percelen en bestaande woningen tegengegaan en wordt geen nieuwe wegenis toegelaten. Net zoals er kan bepaald worden in een RUP in welke zones welke woontypologieën toegelaten zijn, kunnen ook bepaalde zaken worden uitgesloten. Ook deze strategie kan m.a.w. via een RUP worden geregeld."

De bestaande wegen aan dit woonpark (Aarschotsebaan, Rijkenhoekstraat) zijn smal en niet geschikt voor veel verkeer. Wil men bebouwing toestaan wil dit zeggen steeds meer verkeer. Een gemiddeld gezin in deze woonparken beschikt immers over 2 (en soms 3) wagens. Op zich betekent dit al een verschil tussen 8 of 12 wooneenheden.

Tot slot wordt hier gesproken over een beperking tot 2 bouwlagen maar ik lees op p.42 van de RUP-startnota: " Max. twee bouwlagen. Een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°- regel is toegelaten;"

Wat betekent dit? En is er een beperking gesteld aan de hoogte van de bouwlagen of aan de hoogte van de daken? In de bouwaanvraag waarvan hoger sprake waren de daken soms erg hoog wat het uitzicht belemmerde.

bijkomende inrichtingsvoorschriften toe.

De afwijkingmogelijkheid om af te wijken van de toegelaten woontypologie en de maximale woondichtheid is niet van toepassing op percelen gelegen in het centrum van Boortmeerbeek en de woonparken.

De ontwikkelingsperspectieven van Hoofdstuk 7.2.4. 'Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken' werden aangepast.

Zie antwoord hierboven.

De beperking in het RUP wordt gekoppeld aan een maximaal aantal bouwlagen. Hierop kan cfr. VCRO geen afwijking op worden toegestaan. Een teruggetrokken bouwlaag heeft een minder grote impact op de privacy en visuele impact dan een volwaardige bouwlaag. De inpasbaarheid van de bouwhoogte van het dak wordt op maat van het individuele project afgewogen.

xxv. Reactie 13 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Het historische centrum van Haacht Station bevindt zich eigenlijk op de kruising van de N21 met de Groenstraat. Hier zijn ook een pleintje, een school, en een kerk gesitueerd, evenals enkele winkels, een kapper, een apotheker, een arts, en een tandarts.</p> <p>Vraag: waarom wordt het gedeelte tussen de Wespelaarsebaan, de Fabrieksweg, en de Laekestraat als kernversterkend ingekleurd, daar dit deel, verder weg is van het " centrum " en van het station, terwijl de overkant van de groenstraat, en het deel tussen</p>	<p><i>De afbakening van de deelzones in het RUP is mede tot stand gekomen door een voorafgaande omgevingsanalyse. Het RUP wil ontwikkelingen concentreren rond plaatsen waar vandaag al het meeste voorzieningen aanwezig zijn en reeds beschikken over een openbaar vervoersaansluiting. In de directe omgeving van het station van Haacht is er potentie om de woonwijken te densifiëren. Het</i></p>

de N21 en de pleinstraat direct aansluiten aan het centrum, en niet als kernversterkend ingekleurd zijn? Het is ook een feit aan de overkant van de pleinstraat reeds een verdichting aanwezig is door een "tuinwijk"! Is het dan niet logischer om deze omgeving, of een deel ervan eveneens een kernversterkende functie te geven?

station van Haacht is een dynamische stationsomgeving, maar heeft geen centrumfunctie zoals bij het station van Boortmeerbeek wel van toepassing is. De kernversterking rond het station van Haacht wordt daarom beperkt, waardoor de huidige zonering behouden blijft.

xxvi. Reactie 14 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Ik heb hier juist wat teksten proberen te lezen, en ik dacht is het niet mogelijk dat dit allemaal wat begrijpelijker en eenvoudiger word uitgedrukt, tenslotte is het de bedoeling dat de bevolking dit kan lezen, wij zijn niet allemaal advocaten.	<i>Een RUP is een beleidsdocument met een juridische waarde waardoor planologisch jargon en juridisch taalgebruik soms onvermijdelijk is. De gemeente probeerde in functie van de publieke raadpleging het RUP beter toegankelijk te maken door middel van een informatief filmpje waarin de principes van het RUP in mensentaal werden uiteengezet.</i>

xxvii. Reactie 15 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Kan u een idee van tijdsplanning geven en ook van 'richting' van de verordeningen die na het RUP gaan volgen?	<i>Het voorontwerp RUP en ontwerp van de verordening worden voorbereid tegen eind 2022. De voorlopige vaststelling van beide documenten wordt gezamenlijk ingepland begin 2023.</i>

xxviii. Reactie 16 (08/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Wij hebben slechts 1 opmerking over de Lievekensbossen in Schiplaken: Het weiland tussen de Aarschotsebaan en de Lievekensbossen is een	<i>De contouren van het RUP sluiten aan op de woonbestemmingen in het gewestplan. Het RUP heeft niet toe doel om bepaalde bouwmogelijkheden op individuele percelen te schrappen (dit ook om</i>

overstromingsgebied dat geregeld geheel of gedeeltelijk onder water staat. Om in een overstromingsgebied eventueel bouwtoestemming te geven is vragen om eindeloze problemen voor rondom gelegen huizen. Nu al staat onze tuin in de winter onder water en zijn er problemen met de riolering.

Als inwoner van Boortmeerbeek verwachten wij van het gemeentebestuur dat zij ons beschermen tegen agressieve projectontwikkelaars en dat er geen lichtzinnige besluiten worden genomen, waar we later spijt van hebben.

planschade te vermijden). Het is evident dat op niveau van de vergunningverlening het overstromingsgevoelig karakter van een perceel mee in overweging wordt gebracht om te beslissen over de al dan niet bebouwbaarheid ervan.

Parallel aan het RUP wordt een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden voor ontwikkelingen.

xxix. Reactie 17 (09/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Wat mij niet duidelijk is, is welke gebieden jullie nog wensen te verkavelen. Het document gaat alleen in op hoe dat moet gebeuren. Ik weet niet of het gebruikelijk is in een overdruk RUP, maar wat willen jullie bijvoorbeeld doen met overstromingsgevoelige gebieden en biologisch waardevolle gebieden? Ik denk hierbij aan de verkaveling van de Boomblokweg en de omgeving van de Molenbeek.</p>	<p><i>Het RUP heeft niet toe doel om bepaalde bouwmogelijkheden op individuele percelen te schrappen (dit ook om planschade te vermijden). Het is evident dat op niveau van de vergunningverlening het overstromingsgevoelig karakter van een perceel mee in overweging wordt gebracht om te beslissen over de al dan niet bebouwbaarheid ervan.</i></p> <p><i>Parallel aan het RUP wordt een stedenbouwkundige verordening opgemaakt waar bijkomende kwaliteitseisen gesteld worden voor ontwikkelingen.</i></p>

xxx. Reactie 18 (09/12/2021)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	<p>Het RUP heeft als doel de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Boortmeerbeek, zoals opgenomen in de geamendeerde omgevingsanalyse, juridisch te verankeren. Middels een 'overdruk-RUP' – waarbij de onderliggende gewestplanbestemmingen niet gewijzigd worden – worden verordenende voorschriften</p>	

vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming.

Hiertoe definieert het RUP enkele zones met verschillende ontwikkelingsperspectieven (scenario's). Het RUP voorziet bepalingen inzake verdichtingsmogelijkheden vast te leggen, afhankelijk van de deelzones.

Er worden uitzonderingen geformuleerd voor het al dan niet toelaten van meergezinswoningen en de maximale dichtheid gekoppeld aan ruimte voor collectieve en/of publieke groene ruimte.

Graag brengen we onder de aandacht dat in de Omgevingsanalyse de 'perifere woonwijken' het engagement wordt aangegaan om niet te densifiëren, zonder daarbij evenwel bouwmogelijkheden te ontnemen. Een beperking is nodig, mits de bestaande woningdichtheid wordt aangehouden en niet verhoogd (Omgevingsanalyse o.m. p. 53, 65 en 78).

We lezen het volgende:

(...)

Het RUP in opmaak is bijgevolg strenger dan wat in de Omgevingsanalyse werd vooropgesteld. Vanuit de lezing van de Omgevingsanalyse kan men immers afleiden dat het in de perifere woonwijken wel degelijk de bedoeling is de bestaande dichtheid aan te houden (i.e. ca. 15 wo/ha), niet om deze te gaan reduceren door middel van minimale perceeloppervlaktes per woning.

Dit zou overigens eveneens in lijn liggen met de visie zoals vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), zoals herzien op 12.12.2003.

In het RSV (gecoördineerde versie van 2011) lezen we op p. 231:

(...)

Om een economisch draagvlak voor voorzieningen te behouden en te creëren en het ruimtegebruik te beperken, is het noodzakelijk naar minimale dichtheden te streven. Voor de kernen van het buitengebied is een na te streven woningdichtheid van minimaal 15 woningen per hectare - uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel - als een dichtheid eigen aan een woonkern te beschouwen."

In datzelfde kader dient te worden gewezen op het beleidsplan 'Beleidsplan Ruimte

Uit de omgevingsanalyse bleek dat de huidige densiteit in de perifere woongebieden van Boortmeerbeek veel lager ligt dan 15 wo/ha, het gaat in bepaalde woonmilieus om densiteit tussen 5 à 7 wo/ha. Om een kernversterking te realiseren is het belangrijk om de densiteit op de goedgelegen locaties op te trekken en anderzijds te reduceren op perifere locaties.

Het RUP geeft in die zin invulling aan de bepalingen uit het RSV door in de kernen van het buitengebied (zijnde de kern van Boortmeerbeek, Schiplaken, etc.) dichtheden voorop te stellen van maximaal 30 woningen per ha. In de woongebieden buiten de kernen stelt het RSV geen minimale bouwdichtheden voorop. In voorliggend RUP werden de contouren van de zoneringen weloverwogen bepaald op basis van een gezamenlijke analyse van voorzieningenniveau, huidige densiteit, nabijheid openbaar vervoer, etc. Het BRV wenst het ruimtelijk rendement op te trekken in de goed gelegen locaties. Boortmeerbeek heeft deze in kaart gebracht en het RUP geeft hier invulling aan. Voor woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 10 zelfstandige woningen per

Vlaanderen' (BRV) dat Vlaanderen (de Vlaamse Regering) goedkeurde op 20 juli 2018. Dit beleidsplan is een strategische visie voor de toekomstige ruimtelijke ordening in Vlaanderen en hanteert enkele beleidsprincipes, waaraan onderhavig project voldoet. Eén van de basisprincipes in de strategische visie van het BRV is het ruimtelijk principe dat het ruimtelijk rendement verhoogd dient te worden:

"Nieuwe ruimte-behoevende maatschappelijke ontwikkelingen krijgen zoveel mogelijk een plaats binnen het huidige ruimtebeslag. Het verhogen van het ruimtelijk rendement resulteert in een efficiënter of hernieuwd gebruik van al ingenomen ruimte. Ruimtelijke projecten voorzien in een verhoging van het ruimtelijk rendement door een geschikte, elkaar versterkende, combinatie van intensivering, verweving (inclusief gemeenschappelijk gebruik), hergebruik en tijdelijk ruimtegebruik."

Het BRV indachtig doet het zich eveneens voor dat een lagere woningdichtheid dan 15 wo/ha niet gewenst of opportuun is. Het behoud van een densiteit van minimaal 15 wo/ha lijkt dan ook aangewezen in het licht van deze beleidsvisies.

Gelet op deze elementen stellen we een moeilijk leesbare verhouding vast tussen de Omgevingsanalyse (beleidsmatig gewenste ontwikkeling) en het RUP in opmaak. We nemen echter aan dat de visie vanuit de Omgevingsanalyse wordt aangehouden (zijnde een behoud van de bestaande woningdichtheidsgraad), aangezien dit structuurplanconform is.

hectare bebouwbaar gebied.

De ontwikkelingsperspectieven zijn opgenomen in het Hoofdstuk 7.2.4. 'Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken'.

xxxii. Reactie 19 (03/02/2022)

Deel	Opmerking	Antwoord
1	Zie reactie 2	

D. Verslag digitaal infomoment publieke raadpleging



Verslag vergadering verleg dd. 09.12.2021 (19h-21h)

Team	Naam	email	A	V
Atelier Romain	Janne Vaes	janne@atelierromain.be	x	
	Arnout De Waele	arnout@atelierromain.be	x	
Boortmeerbeek	Hans De Locht	hans.delocht@boortmeerbeek.be	x	
	Pieter Verbeemen	pieter.verbeemen@boortmeerbeek.be	x	

Structuur Participatiemoment:

Gelet op de verstrengde maatregelen in gevolge de COVID-19 pandemie besliste de gemeente Boortmeerbeek om het infomoment in het kader van de publieke raadpleging voor het RUP Kernversterking digitaal te organiseren (via MS-teams). Voorafgaandelijk aan de sessie werd een ingesproken toelichting beschikbaar gesteld via de website van de gemeente.

1. Inleiding door Schepen Hans De Locht
2. Presentatie door Atelier Romain
 - Proces van het RUP
 - Aanleiding RUP: Waarom kernversterking?
 - Reeds gesignaleerde bezorgdheden
3. Semi-gestructureerd gesprek omtrent bezorgdheden
 - A.d.h.v. opmerkingen in Teams: chat-functie en mondelinge opmerkingen

1. Suggesties / opmerkingen

Na de toelichting wordt ruimte voorzien voor suggesties/opmerkingen van de deelnemers.

1.1 Omtrent de organisatie en het RUP-proces

- Hoe verhoudt de verordening zich qua timing t.o.v. het RUP Kernversterking

De stedenbouwkundige verordening wordt parallel opgemaakt met het RUP. Het is de bedoeling om beide instrumenten samen voorlopig te laten vaststellen door de gemeenteraad en vervolgens in openbaar onderzoek te plaatsen. De input die nu verzameld wordt in het kader van de publieke consultatie voor het RUP (groen, mobiliteit, woningkwaliteit,...) zal gebruikt worden om de stedenbouwkundige verordening mee op te bouwen.

- Op welke manier stemt het RUP Kernversterking overeen met het Masterplan Centrum opgemaakt door Brut?

Het masterplan vertrekt vanuit dezelfde omgevingsanalyse en visie op kernversterking als voorliggend RUP. Bij detaillering van de voorschriften (voor zowel het RUP als de stedenbouwkundige verordening) zal nog een verdere afstemming gebeuren met de principes uit het masterplan.

- Wat gebeurt er met de recreatiezone aan de Goorweg (Schiplaken)?

De recreatiezone aan de Goorweg maakt momenteel deel uit van een provinciaal RUP. Om die reden maakt deze recreatiezone geen deel uit van het plangebied van voorliggend RUP kernversterking. De gemeente Boortmeerbeek werkt momenteel ook aan een gemeentelijk RUP ter detaillering van deze recreatiezone.

1.2 Inhoudelijk

- Welke impact heeft dit RUP op de bebouwbaarheid van de overstromingsgevoelige gebieden?

Het overdruk-RUP doet geen uitspraak over welke gebieden al dan niet bebouwbaar zijn, noch worden bestemmingen gewijzigd. Slechts wanneer voorafgaand geoordeeld wordt dat een gebied bebouwbaar is (na toepassing van de watertoets), geeft het RUP kernversterking randvoorwaarden mee op vlak van densiteit, typologie etc. vanuit de kernversterkingsvisie.

- Welke uitspraken doet dit RUP over het groen en de landschapskamers? Welke initiatieven gaat de gemeente nemen om deze corridors te realiseren?

Visie op landschapskamers, vloeit net zoals de visie op kernversterking voort uit de Omgevingsanalyse van Boortmeerbeek. Het kernversterkend beleid van de gemeente heeft net tot doel om zoveel mogelijk open ruimte te vrijwaren. RUP Kernversterking richt zich specifiek op de woongebieden. Het RUP heeft niet de ambitie om de landschapskamers in te richten. Wel maakt het RUP een koppeling met het principe van de landschapskamers door een afwijkingsmogelijk te bieden aan perifere woonprojecten die voorzien in een publieke/collectieve groenruimte. Via deze afwijkingsmogelijkheid tracht Boortmeerbeek de link tussen de bebouwde omgeving en het openruimtegebied te vergroten.

- Wat met de mobiliteit bij het versterken van de kernen?

Kernversterking draait om het kwalitatief ontwikkelen binnen bestaand ruimtebeslag, nabij voorzieningen en openbaar vervoer. De gemeente zet in op een modal shift waarbij ontwikkelingen nabij kansrijke knooppunten inzetten op openbaar vervoer en kwalitatieve fietsverbindingen en -infrastructuur. Het thema mobiliteit (en in het bijzonder de koppeling met de modal shift) vormt één van de thema's die zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige verordening van Boortmeerbeek.

- Op basis waarvan werd de omgeving rondom Haacht-Station afgebakend?

De nabijheid van het station was een belangrijke factor om de omgeving van het station van Haacht aan te duiden als kernversterkende omgeving. Verdere verfijning (en zo nodig bijstelling) van de contouren van de deelzones zal gebeuren bij de opmaak van het voorontwerp RUP. De verfijning zal o.a. rekening houden met de actuele spreiding van de functies in deze omgeving.

- Wat betekent de afgebakende 'strategische zone' specifiek voor de bewoners?

Uit de omgevingsanalyse is gebleken dat deze zone, gelet op haar ligging bij de N26, een uitzonderlijk potentieel bezit. Dergelijke complexe omgeving vereist een gebiedsgerichte visie en planning. In de

startnota van het RUP kernversterking werd daarom aangegeven dat een globale inrichtingsstudie voor dit gebied wenselijk en noodzakelijk is, gekoppeld aan de reconversie van de bedrijven/kleinhandelzaken die in dit gebied zijn gelegen. De startnota bevat een aanzet van globale principes die minstens moeten worden opgenomen en uitgewerkt in deze inrichtingsstudie. Het betreft bv. randafwerking naar de open ruimte, verbeteren van circulatie, optimaliseren van de overgang tussen bedrijvigheid en het achterliggende wonen, type van handelsactiviteiten,...

- Aan welke regels moeten de bestaande woningen binnen en buiten het RUP zich houden bij herbouw? En wat met de verkavelingsvoorschriften van oude verkavelingen? Komen deze te vervallen?

Het RUP richt zich op ontwikkelingen op onbebouwde percelen binnen het woongebied. Indien op (reeds bebouwde) percelen gestreefd wordt naar een vermeerdering van het aantal wooneenheden zullen de bepalingen van het RUP doorwerking kennen.

De bouwmogelijkheden van bestaande goedgekeurde verkavelingen (ook de verkavelingen ouder dan 15 jaar) blijven onverminderd gelden.

Het plangebied van het RUP beperkt zich tot de woongebieden. Het RUP doet geen uitspraak over de ontwikkelingsmogelijkheden van zonevreemde woningen.

- Verder bouwen in perifere woonwijken en op linten werd afgeraden in de omgevingsanalyse. Hoe is dit vertaald in het RUP?

In het RUP zal dit worden vertaald via een beperking van de maximale bouwdichtheden in deze perifere woonmilieus. De maximale bouwdichtheden zullen aansluiten bij de gangbare bouwdichtheden in deze perifere woonmilieus en er voor zorgen dat de bouwdichtheid in de toekomst niet meer wordt opgedreven.

- In de omgevingsanalyse werd ook gesteld dat meergezinswoningen enkel in de kernen kunnen gerealiseerd worden. Het RUP voorzien nu, via een afwijking, in een mogelijke realisatie in de buitengebieden.

Het RUP voorziet inderdaad in een beperkte afwijkingsmogelijkheid waarbij het creëren van een kwalitatieve publieke/collectieve groen ruimte het voordeel biedt om een iets hogere bouwdichtheid te kunnen bouwen, voor zover deze bouwdichtheid op een compacte manier wordt gerealiseerd. Verder onderzoek zal nodig zijn om te bepalen welke compacte bouwtypologieën (gestapeld, geschakeld, gekoppeld, cohousing,...) inpasbaar zijn binnen de perifere woonmilieus van Boortmeerbeek.

- Woonparkgebieden:
 - o De voorziene afwijkingsregeling werkt ook door in de woonparken terwijl deze in strijd is met de bepalingen uit de omzendbrief.

Vanuit de vergunningspraktijk is er nood aan een duidelijk juridisch kader, dat de inrichtingsprincipes, die 'de sfeer' of het groene karakter van een woonpark bepalen, verankert. Het gaat om daarom niet om de flora in se maar om de aspecten die het groen verdrijven zoals de woondichtheid, perceelgrootte, bebouwde oppervlakte en verharding.

Niettegenstaande de ministeriële omzendbrief van 8 juli 1997 hierover richtlijnen geeft, staat het groene karakter van de woonparken in de praktijk onder druk. Zo bijvoorbeeld, leid(d)en de gestegen vastgoedprijzen tot meer aanvragen voor opsplitsing in kleinere percelen. Kleinere percelen hangen samen met een grotere dichtheid en minder ruimte voor hoogstammig

groen, wat niet in overeenstemming is met het bedoelde karakter van woonpark. Een RUP biedt de mogelijkheid om voornoemde aspecten en de normen van de omzendbrief gebiedsgericht te onderzoeken en te verfijnen in stedenbouwkundige voorschriften. De richtlijnen en voorschriften van toepassing op woonparken binnen het gewestplan zullen dienen als leidraad. Binnen dit RUP zal de minimum oppervlakte worden onderzocht voor de percelen, alsook een maximum oppervlakte voor de verharding- en bebouwingsgraad. Aan de hand van dit ontwerpend onderzoek, volgend uit normen en bepalingen, zal (hoogstammig)groen kunnen worden voorzien.

Er moet een duidelijk kader worden voorgeschreven zodat er duidelijkheid wordt geschept voor iedereen.

Voorliggende startnota voorziet in twee ontwikkelingsperspectieven binnen de huidige woonparkgebieden. Het eerste perspectief gaat uit van een verdere invulling aan de reeds bestaande dichtheden. In het tweede ontwikkelingsperspectief worden iets hogere dichtheden toegelaten, gekoppeld aan het creëren van omvangrijke publieke/collectieve groenruimten met het oog op meer groene ontmoetingsruimte in deze wijken, beperken bebouwingsgraad, collectieve waterbuffering, etc.

- Zal het RUP voor wat betreft de woonparken (naast de voorziene densiteit) ook bouwnormen bevatten met betrekking tot de bebouwingsgraad, de maximale bebouwbare oppervlakte?

Een verdere detaillering van de voorschriften zal gebeuren in de fase van voorontwerp RUP. Er wordt onderzocht hoe naast de bouwdichtheid ook de andere kwaliteiten binnen het woonparkgebied kunnen gevrijwaard worden: maximale bebouwingsgraad, beperkte footprint bebouwing,.. en via welk instrument (RUP en/of verordening) dit het best kan gebeuren

- Is er vraag om te wonen in zo'n meergezinswoning in een woonpark?

Uit de omgevingsanalyse bleek dat in Boortmeerbeek de vraag naar wonen in de toekomst verder zal toenemen. Het RUP vertrekt vanuit de intentie om zuiniger om te springen met de beschikbare ruimte en de bestaande kwaliteiten beter uit te spelen. Compacte bouwvormen kunnen hierin (ook binnen het woonpark) een rol spelen.

- De startnota beperkt zich voor wat betreft de 'publieke en/of collectieve groene ruimte' tot een oppervlakenorm. Zijn daar ook andere voorwaarden voor opgenomen?

De detaillering van de voorschriften zal gebeuren bij opmaak van het voorontwerp RUP en bij het voorontwerp van de stedenbouwkundige verordening. Mogelijk zullen naast de louter oppervlakenorm ook nog bijkomende kwaliteitseisen worden voorzien.

- Is er ook rekening gehouden met een mogelijke herinrichting van de dorpskern?

De herinrichting van de dorpskern maakt geen deel uit van dit RUP. In het RUP worden de kernen wel afgebakend als zones waarbinnen verder verdichting kan gebeuren. De gemeente Boortmeerbeek neemt parallel aan dit RUP-traject wel diverse initiatieven met het oog op de herinrichting van de dorpskernen (o.a. met de opmaak van het masterplan voor de kern van Boortmeerbeek).

- Is er in beeld gebracht wat het effect zal zijn van enerzijds de 100% normen volgen en anderzijds 100% gebruik maken van de afwijkingsmogelijkheid met publiek/collectief groen op het vlak van het omgevingsgroen en kansen voor corridors.

Het valt moeilijk te voorspellen op hoeveel percelen er zich in de toekomst ontwikkelingsinitiatieven zullen voordoen, aan welke snelheid dit zal gebeuren en waar deze gelegen zullen zijn. Het totale effect van het RUP valt dus moeilijk te voorspellen of in te schatten. Zeker niet voor wat betreft het aantal aanvragen die gebruik zullen maken van de afwijkingsregeling. Via ontwerpend onderzoek zal in de volgende fase verder worden onderzocht wat deze voorschriften betekenen in realiteit op basis van een aantal concrete percelen binnen Boortmeerbeek.

- Is het de bedoeling dat de groene zone langs de Molenbeek tussen de Hanswijkstraat en de Bredepleinstraat moet wijken voor bebouwing om de verdichting van de kernversterkende wijk te kunnen realiseren? Deze groene zone is ideaal voor een trage weg naar de school in het centrum en een verderzetting van de trage weg aan de andere kant van de spoorweg.

Hoewel deze zone deel uitmaakt van de 'kernversterkende wijk', aansluitend op de kern van Boortmeerbeek, leent de groene strook in de nabijheid van de Molenbeek zich op zichzelf niet voor verdere bebouwing gelet op het waterbergend vermogen en de waarde van het aanwezige groen. Eventueel zijn verdere ontwikkelingen aan de rand van de vallei (buiten het groen en overstromingsgebied) te overwegen. Dit moet verder op projectniveau worden onderzocht.

1. Inleiding

De startnota geeft de eerste planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kernversterking' aan en onderbouwt en motiveert de voorliggende opties.

Samen met de procesnota vormt de startnota de basis voor de eerste raadpleging van publiek en adviesvraag. Dit heeft als doel om in een vroeg stadium van het planningsproces zoveel mogelijk relevante actoren en betrokkenen te informeren over het voorgenomen plan, en bij hen te rade te gaan over de genomen opties. Deze vroege 'raadpleging' of consultatie gaat over de algemene visie, over de grote lijnen van het toekomstige RUP.

Deze publieke raadpleging is niet bindend in de zin dat de opmerkingen gevolgd moeten worden. Wel worden alle inspraakreacties en adviezen onderzocht en gemotiveerd (deels) aanvaard of verworpen. Daar wordt een verslag van gemaakt.

Conform de decretale bepalingen ter zake dient er gedurende 60 dagen een raadpleging gehouden te worden waarbij er minstens één participatiemoment georganiseerd wordt.

1.1. Aanleiding opmaak RUP

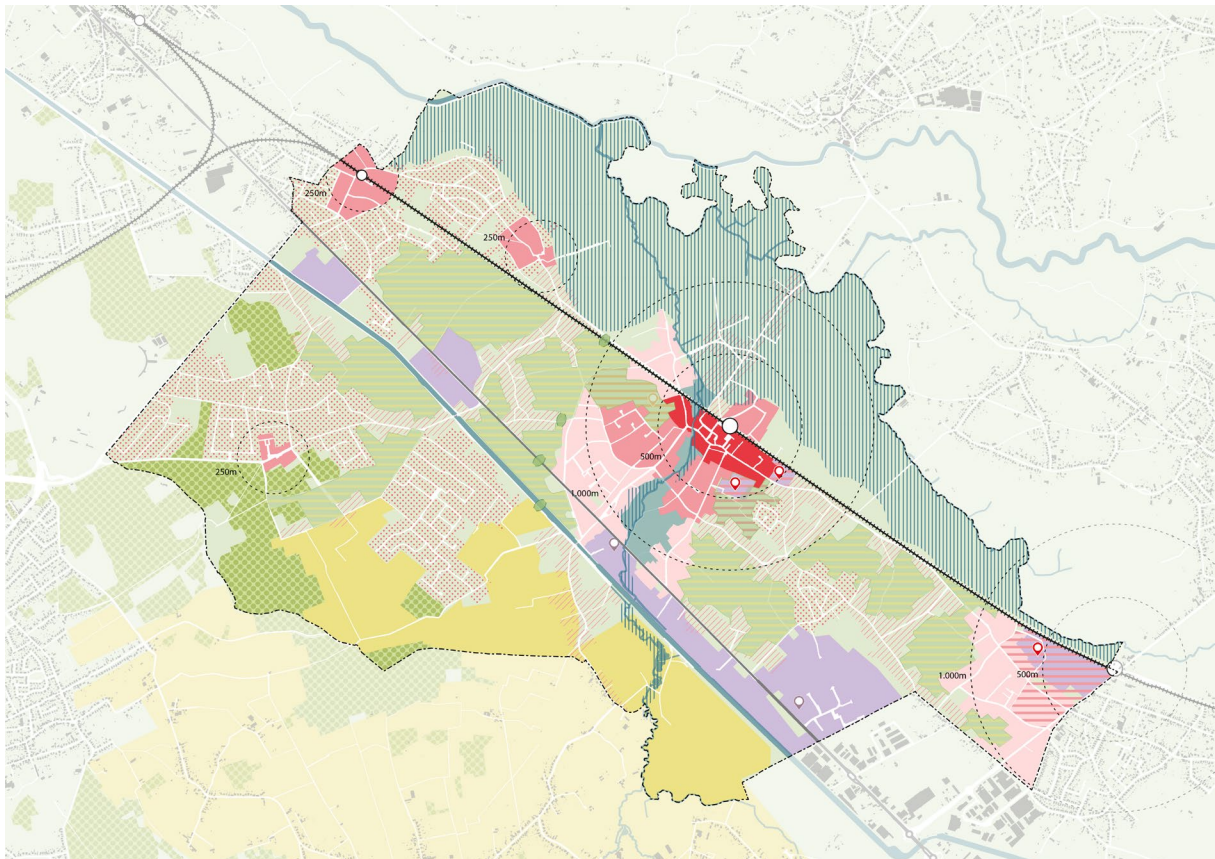
Geconfronteerd met een toename van het aantal nieuwe ontwikkelingen en appartementen liet de gemeente Boortmeerbeek een omgevingsanalyse opmaken. Dit om een ongebreidelde en ondoordachte verstedelijking in de gemeente tegen te gaan. Aan de hand van een analyse van de gehele gemeente werden er ambities bepaald en ontwikkelingsstrategieën geformuleerd. Er werden zones aangeduid waar **kwalitatieve kernversterkende ingrepen**, met inbegrip van verdichtings- en inbreidingsprojecten, op hun plaats zijn. Daarnaast werden ook zones aangeduid waar het eerder niet aangewezen is om de huidige dichtheden te verhogen en vooral in te zetten op de **landelijke woonkwaliteiten**. In een actieprogramma werd duidelijk gemaakt welk instrumentarium kan worden uitgewerkt in functie van de realisatie van deze beleidsvisie op het terrein.

De **omgevingsanalyse** werd, samen met het addendum, op de gemeenteraad van 23 september 2019 goedgekeurd. De omgevingsanalyse werd in november 2019 tevens als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd door de gemeenteraad. Om de uit de omgevingsanalyse voortgevloede visie rond ruimtelijke ordening juridisch te verankeren, ziet de gemeente de volgende stappen als noodzakelijk:

- Stap 1: opmaak van een **thematische ruimtelijk uitvoeringsplan** (verbod op meergezinswoningen **of cohousing**, opsplitsen van kavels,..). Deze heeft als doel een juridische doorvertaling te zijn van de ontwikkelingsvisie door het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in perifere gebieden.
- Stap 2: opmaak van de **stedenbouwkundige verordening** met als doel het vastleggen van de kwaliteitseisen en faciliteren van zorgwonen. Eveneens dient een systeem van stedenbouwkundige lasten geïmpliceerd te worden.

Het thematisch RUP en de complementaire stedenbouwkundige verordening hebben als doel de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Boortmeerbeek, zoals opgenomen in de geamendeerde omgevingsanalyse, juridisch te verankeren.

Op welke plek er verdicht kan worden, is gekoppeld aan de bereikbaarheid en nabijheid van de voorzieningen. Er zijn verschillende zones gedefinieerd waar verschillende ontwikkelingsperspectieven aan worden gekoppeld. Om deze zonering te verwezenlijken, lijkt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de gehele gemeente het meest aangewezen instrument. Hierin kan worden verduidelijkt welke woningtypologieën op welke plek kunnen en welke **densiteit woondichtheid** er aangehouden dient te worden. Onderstaande kaart toont de aanzet van de verschillende zones als basis voor het overdruk-RUP. Deze visiekaart uit de omgevingsanalyse werd verder uitgewerkt om tot verschillende deelzones te komen.



Visiekaart - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

1.2. Doorvertaling in thematisch RUP

Het RUP betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Het RUP zal voor bepaalde zones een verbod op de realisatie van meergezinswoningen **of cohousing** en bepalingen inzake verdichtingsmogelijkheden vastleggen. Daarnaast worden ook voor bepaalde zones oppervlaktebeperkingen i.f.v. kleinhandel vastgelegd. Er worden uitzonderingen geformuleerd voor het al dan niet toelaten van meergezinswoningen en de maximale **woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied** gekoppeld aan ruimte voor collectieve en/of publieke groene ruimte.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Indien ze gelegen zijn binnen een deelzone van het RUP waar nieuwe meergezinswoningen niet toegelaten zijn, kunnen ze enkel ~~verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume, zonder het aantal wooneenheden te verhogen~~ structurele **instandhoudingswerken of onderhouds- en renovatiewerken uitvoeren binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabarit**. Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt. Ook bestaande kleinhandelzaken waar de oppervlakte groter is dan toegelaten is binnen de desbetreffende deelzone kunnen behouden blijven binnen het bestaande volume.

1.3. Afbakening plangebied

Het RUP dient gezien te worden als een overdruk-RUP waarbij de verschillende woongebieden volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, van een overdruk worden voorzien. Het gaat om de woongebieden, woongebieden met een landelijk karakter, woonparken en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde op het grondgebied van Boortmeerbeek. Ook de reeds geordende woonuitbreidingsgebieden (d.m.v. verkavelingen) worden opgenomen binnen de contour van het plangebied.

Omwille van de juridische eenduidigheid worden de zones waar reeds bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften gelden d.m.v. RUP's of BPA's uitgesloten uit het plangebied.

KAART plangebied (zie bijlage kaartenbundel)

1.4. Detailleringsgraad van het RUP

Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het gaat met andere woorden om een eerder beperkte ingreep via dit RUP, waarbij de detailleringgraad van de verordenende bepalingen en van de effectenbeoordeling ook beperkt blijft.

2. Mogelijke alternatieven

2.1. Referentietoestand(en)

De huidige 'planologische toestand' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. De gewenste differentiatie van ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van het type wijk en de ligging ten opzichte van de kernen en knooppunten wordt hierdoor niet doorgevoerd. Omgevingsvergunningaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de omgeving in rekening wordt gebracht.

De planologische toestand mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de toestand vandaag, zonder uitvoering van alle opties die de huidige bestemmingstoestand biedt.

Zowel de huidige planologische situatie als de bestaande toestand vandaag zullen bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen.

2.2. Locatiealternatieven

Het gaat om het bepalen van toegelaten woontypologieën (meergezinswoningen of cohousing al dan niet toegelaten), het maximaal aantal bouwlagen voor woningen, de woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied en de oppervlakte van kleinhandelzaken in de woongebieden (in ruime zin) van Boortmeerbeek. Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking voor het grondgebied van Boortmeerbeek.

Wel is het in principe mogelijk om de contouren van de verschillende deelzones op een andere manier te bepalen. Deze contouren bouwen echter voort op de visiekaart uit de omgevingsanalyse en worden afgestemd op het gewestplan. Ook hier zijn geen locatiealternatieven weerhouden.

2.3. Programma- en inrichtingsalternatieven

Zoals hierboven reeds vermeld zal het RUP via stedenbouwkundige voorschriften vastleggen welke woontypologieën (eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing) toegelaten zijn, hoeveel bouwlagen voor woningen er kunnen, welke woondichtheid er kan bekomen worden en zullen er oppervlaktebeporingen worden opgelegd voor kleinhandel. Het is echter zo dat het plangebied wordt opgedeeld in zones waarbij er verschillende stedenbouwkundige voorschriften zullen gelden. Zo zal er bv. niet in elke deelzone zal een maximale woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied worden opgelegd.

Voor de perifere wijken, woonparken en woonlinten en fragmenten zal er een maximale dichtheid worden opgelegd. Hiervoor worden in deze startnota twee verschillende scenario's naar voor geschoven:

- een scenario waarbij er steeds maximaal 10 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden;
- en een scenario waarbij er standaard (als baseline) maximaal 8 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden. Indien er echter een afdoende grote groenzone (collectief of publiek) wordt ingericht/gevrijwaard kunnen er 12 woningen per hectare ontwikkeld worden.

Deze alternatieven zijn verder uitgewerkt in het hoofdstuk 'gewenste ontwikkelingen'.

Voor alle deelzones met uitzondering van het centrum van Boortmeerbeek en de woonparken (gewestplan) wordt er steeds een afwijkmogelijkheid ingeschreven, waarbij randvoorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte.

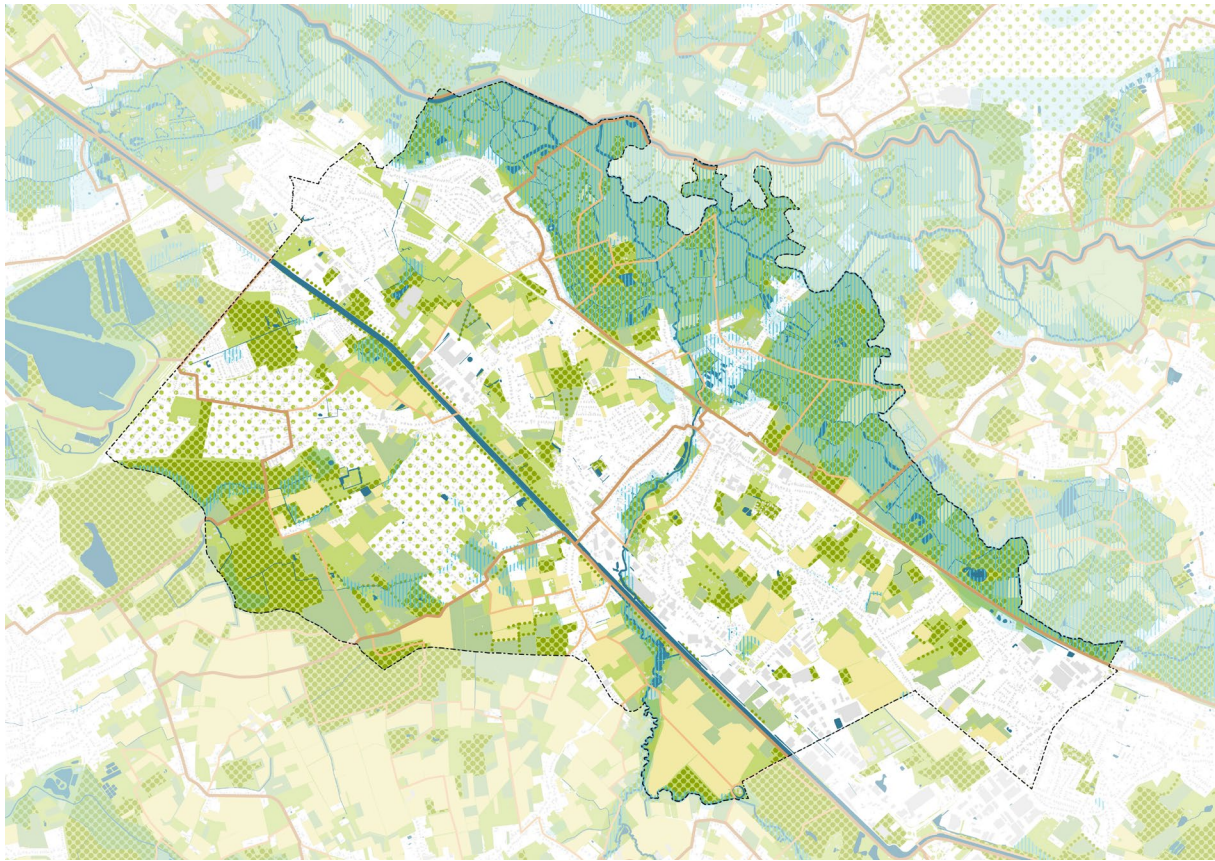
3. Feitelijke toestand

3.1. Open ruimte

In het noorden van Boortmeerbeek is de vallei van de Dijle gelegen. Hier volgt de Dijle nog deels haar historische meander, waarlangs versnipperde alluviale bosgebieden zijn gelegen en graslanden die in extensief landbouwgebruik zijn. Deze graslanden zijn in het merendeel van de gevallen omrand door kleine landschapselementen (KLE's); voornamelijk houtwallen en heggen bakenen het perceel af. Onder de bosgebieden vinden we oudere bosgebieden terug die bestaan uit elzenbroekbos, eikenbos of eiken-berkenbos en vaak een (hoge) biologische waarde hebben. De bosgebieden bevatten ook recenter aangeplante populierenbossen die ook hun impact hebben op de gedaante van het landschap.

Het zuidelijke deel van de gemeente wordt gekenmerkt door landbouwactiviteiten. Dit gebied is zeer open, met uitzondering van enkele grotere bosgebieden. De bossen die we in de omgeving van Schiplaken terugvinden zijn, net zoals de perceelranden in het valleigebied, terug te dateren tot Ferraris. De bomen hebben deze leeftijd misschien niet, maar de bosbodems kunnen een zeer waardevolle schat aan bosvegetatie herbergen.

Tussen de twee grote openruimtegebieden vinden we gefragmenteerde openruimtegebieden terug, die we de landschapskamers noemen, begrensd door vernevelde bebouwde weefsel van Boortmeerbeek. In deze kamers vinden we versnipperde bomengroepen en kleine bosgebiedjes, graslanden en akkerpercelen terug. Door één van deze landschapskamers stroomt de Molenbeek, dwars door de kern van Boortmeerbeek. In de centrale zone van de gemeente is er nog weinig intensieve landbouw te vinden en zijn de weides vaak in privaat bezit en worden o.a. gebruikt als paardenweide.

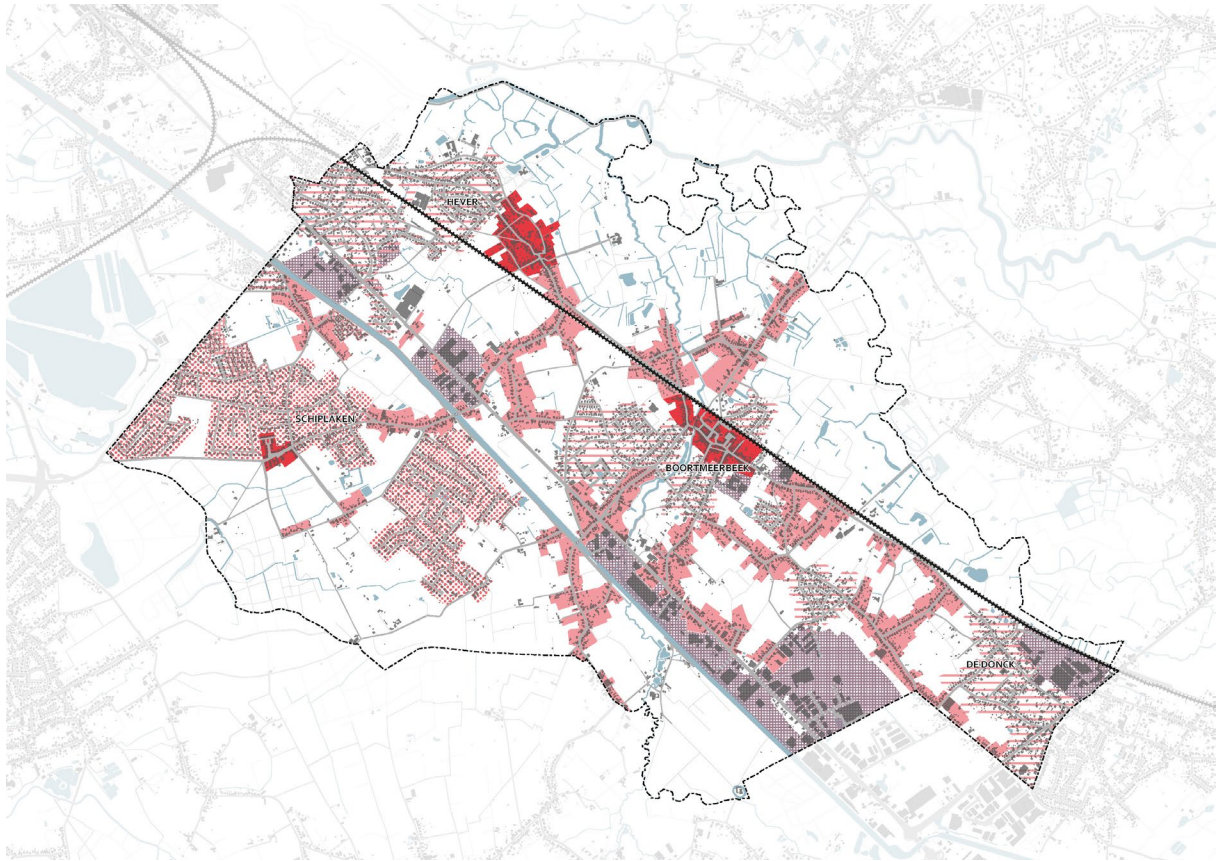


Kaart Open Ruimte - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2. *Bebouwde ruimte*

De bebouwde ruimte kan worden opgedeeld in verschillende zones met specifieke kenmerken naar typologie van bebouwing en morfologie. Volgende types van morfologische gehelen werden gedetecteerd en afgebakend in het kader van de omgevingsanalyse:

- De **kernen** zijn plekken die veelal historisch gegroeid zijn en waar we kunnen spreken van een dichtere bebouwing en een clustering van meergezinswoningen. De grens van deze zone definieert zich waar de nederzettingsstructuur merkbaar wijzigt (bv. van gesloten bebouwing naar open bebouwing). Het gaat om de kern van Boortmeerbeek, de kern van Hever en de kern van Schiplaken.
- **Woonwijken** zijn recentere ontwikkelingen en zijn veel minder dicht bebouwd dan de kernen. Ze worden gekenmerkt door een planmatig karakter, vaak met een nieuw rationeel patroon van wegenis. Het gaat om monofunctionele bebouwing, meestal vrijstaande ééngezinswoningen.
- In het zuidelijke gedeelte van de gemeente kunnen we **woonparken** terugvinden. Qua dichtheid en monofunctionele bebouwing zijn deze te vergelijken met de woonwijken. Een bijkomende eigenschap van deze woonparken is dat er veel opgaand groen aanwezig is, ook in de tuinen. Op het gewestplan is te zien dat delen van Schiplaken ook als woonpark zijn bestemd.
- De lage dichtheid van de bebouwde omgeving vinden we ook terug in de **woonlinten**. Deze zones vinden we terug langs bestaande wegen en grenzen aan de open ruimte of economische activiteiten.
- De **weekendverblijven** worden gekenmerkt door kleinere constructies en vaak ook verplaatsbare constructies (vb. stacaravans). In se gaat het om niet permanente bewoning, al zijn er reeds verschillende zones bestemd waar permanente bewoning is toegelaten.
- Tot slot zijn er de **economische clusters**. Deze zijn vaak een bundeling van economische activiteiten en bestaan uit grootschalige bebouwing. De meeste economische clusters vinden we terug langs de N26. Ook in de omgeving van het station van Haacht en aangrenzend aan het centrum van Boortmeerbeek zijn er economische clusters aanwezig.



Kaart Bebouwde Ruimte - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.1. Bebouwingsdichtheid

Per zone is de bebouwingsdichtheid in kaart gebracht.

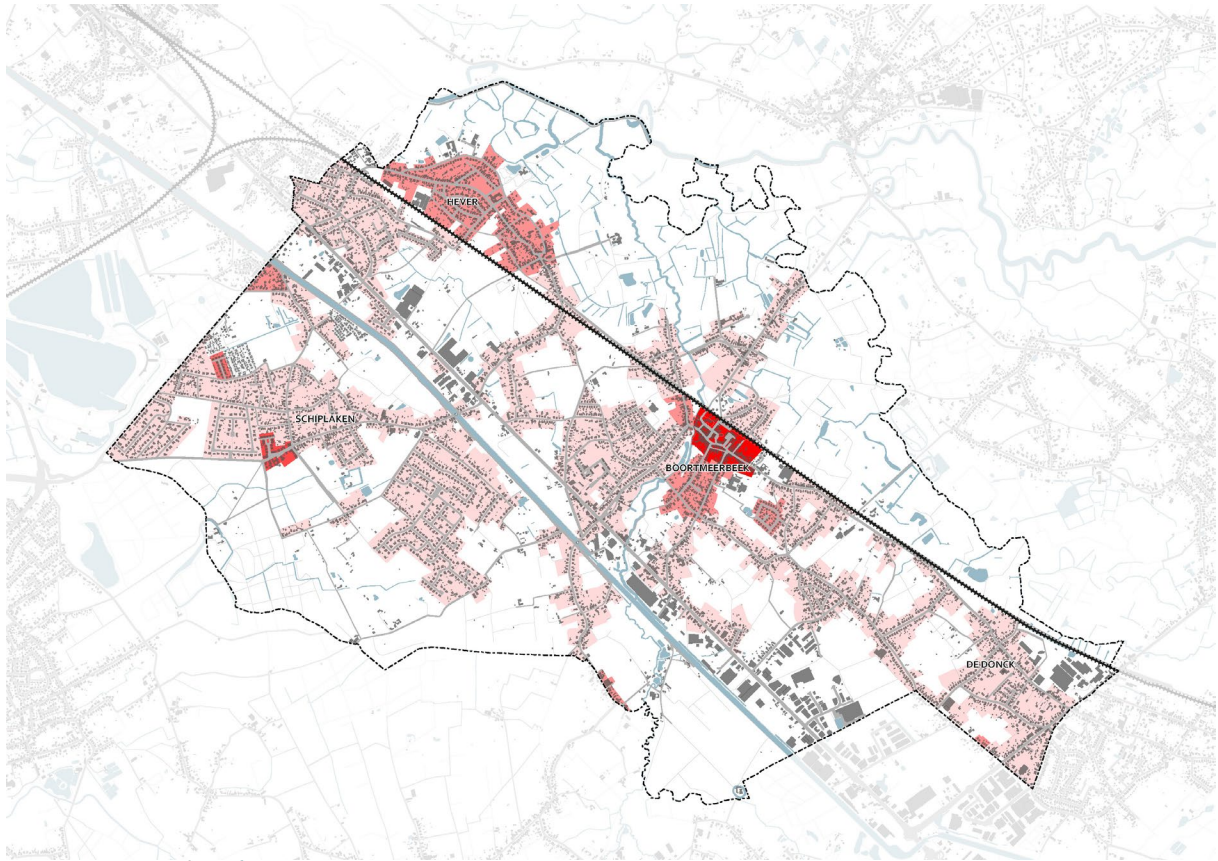
De grootste bebouwingsdichtheid kunnen we terugvinden in de kern van Boortmeerbeek (36 woningen per hectare). In de kern van Schiplaken is er een dichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare. Het zijn deze twee zone waar we ook de meeste meergezinswoningen terugvinden.

Tussen de woonparken van Schiplaken komt één densere verkaveling voor, net ten westen van de recreatiecluster aan de Goorbeek. Het gaat om 18 woningen per hectare.

In de kern van Hever en de wijk richting station Hever gaat het om 10 tot 15 woningen per hectare. Ook de wijken ten westen en ten zuiden van het centrum van Boortmeerbeek kennen een dichtheid van 10 tot 15 woningen per hectare. Langs de Vosweg vinden we dan ook enkele meergezinswoningen terug.

De verkaveling 'planetenwijk' ten zuidoosten van het centrum van Boortmeerbeek en de driehoek tussen Molenstraat, Goorstraat en de N267 ten zuiden van het kanaal zijn tevens woonwijken met een dichtheid van 10 tot 15 woningen per hectare.

De overige wijken en linten hebben een densiteit van 5 tot 10 woningen per hectare.



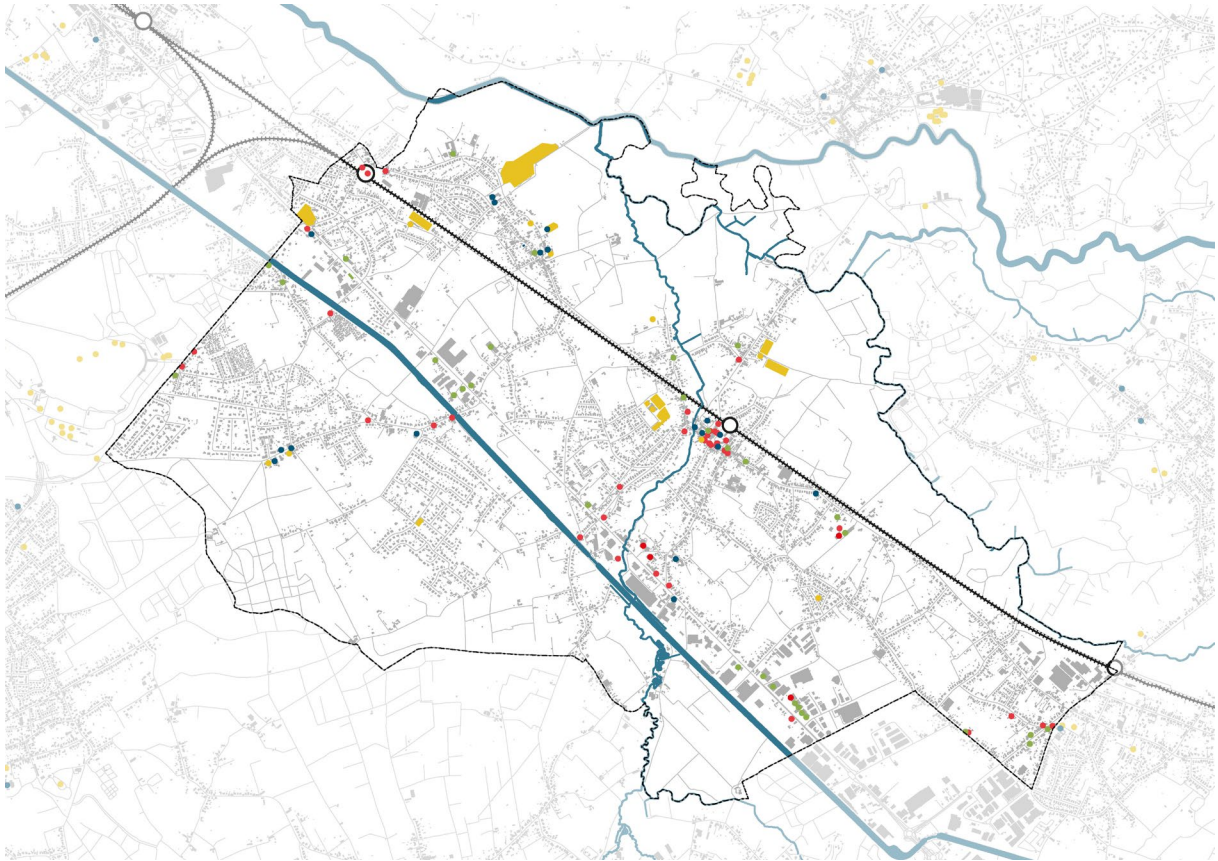
Kaart Bebouwingsdichtheid – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.2. Voorzieningen

De grootste concentratie van dagdagelijkse voorzieningen is te vinden in Boortmeerbeek centrum. Hier zijn verschillende dagelijkse voorzieningen (onder andere: bakker, slager, apotheek, lagere school,...) te vinden.

Langs de N26 komen enkele grootschalige handelsconcentraties voor. Het gaat voornamelijk om periodieke voorzieningen. Periodieke voorzieningen zijn voorzieningen waar inwoners slechts enkele keren per maand gebruik van maken (bijvoorbeeld: elektrozaak, ketens, grote supermarkt,...). Deze zijn van een grotere schaal dan de voorzieningen die we elders vinden.

Verder kan er gesproken worden over een concentratie van voorzieningen in de omgeving van Haacht station en in beperkte mate in de kern van Hever, aan het station van Hever en in de kern van Schiplaken.

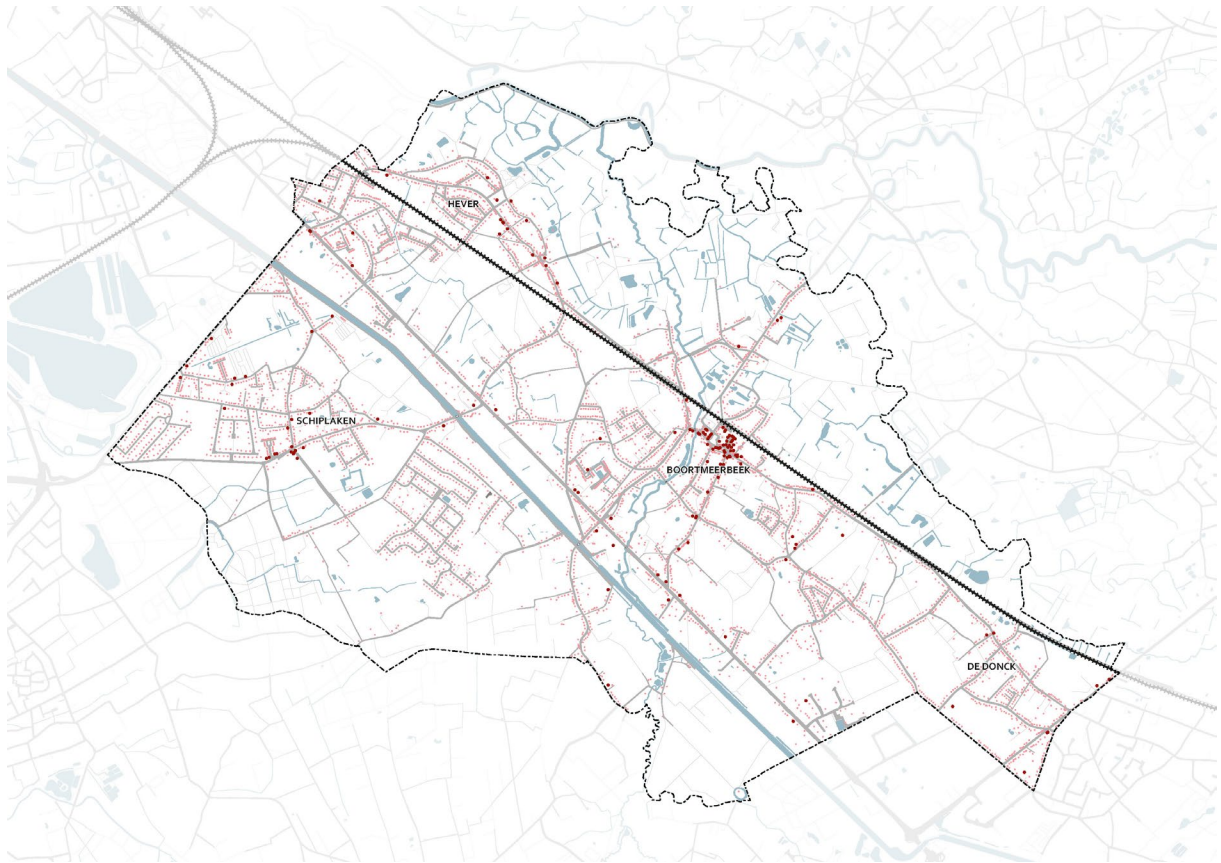


- ONDERWIJS, ZORG & GEMEENTEDIENSTEN
- RECREATIE
- DAGELIJKSE GVOORZIENINGEN
- NIET-DAGELIJKSE VOORZIENINGEN
- SUPERMARKT

Kaart Voorzieningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.1. Meergezinswoningen

De meergezinswoningen situeren zich voornamelijk in de kernzones van de gemeente. Hoe meer we ons uit de kernen begeven, hoe meer deze wisselen naar eengezinswoningen. We zien echter ook recente meergezinswoningen langs de gewestweg N26.



- EENGEZINSWONING
- MEERGEZINSWONING

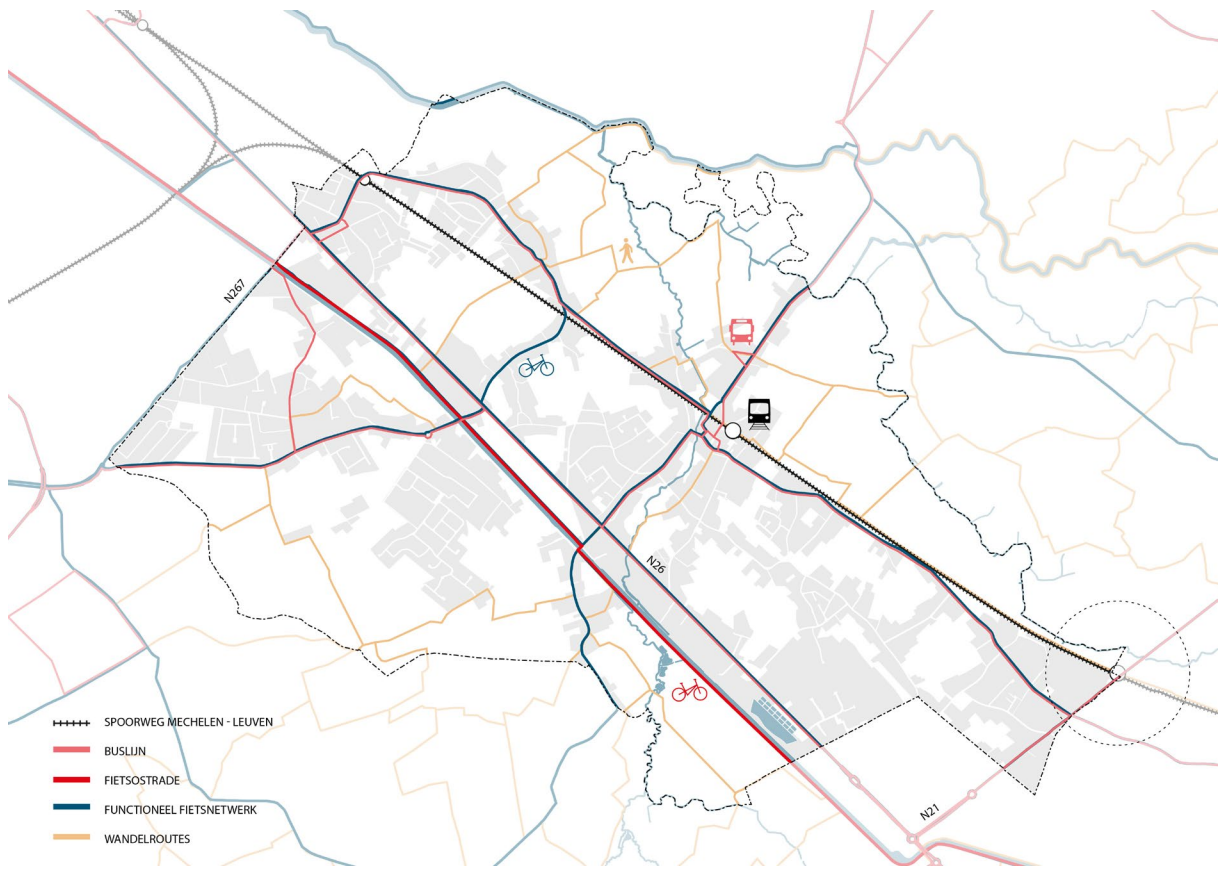
Kaart Meergezinswoningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.3. **Mobiliteit**

Boortmeerbeek wordt doorkruist door verschillende belangrijke parallelle infrastructures, het kanaal Leuven-Dijle en de N26 en het spoor tussen Leuven en Mechelen. De belangrijkste stations zijn het station van Boortmeerbeek zelf en het station van Haacht op de grens met de gemeente Haacht. Niet alle treinen die in bovengenoemde stations halteren, halteren ook in het station van Hever. In de visie in het kader van Regionet Leuven wordt het station van Haacht als knooppunt gezien waarbij er een tram richting Brussel zou gaan. Het is echter verre van zeker op deze tramlijn er ooit komt. We gaan er dan ook van uit dat beide stations (Boortmeerbeek en Haacht) op hetzelfde niveau kunnen worden beschouwd. Daarbij komt dat Boortmeerbeek als een centrum kan worden gezien, terwijl het station van Haacht op ca. 2km van het centrum van Haacht is gelegen. **Bij het station van Haacht gaat het om eerder om een dynamische stationsomgeving dan om een centrumfunctie.**

Langs de oever van het kanaal Leuven-Dijle loopt een fietssnelweg (F8) die Mechelen en Leuven verbindt. Ook langs het spoor tussen het station van Haacht en het centrum van Boortmeerbeek en verder richting Hever is er een belangrijke fietsas gelegen. De steenweg N26 maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk. Verschillende dwarse verbindingen die dienst doen als invalswegen van de kernen maken hier ook deel van uit. Deze zijn niet steeds voorzien van veilige fietspaden (bv. gedeeltes van de Bieststraat en van de Trianonlaan).

Wat betreft de busverbindingen behoort Boortmeerbeek onder het werkingsgebied van de vervoerregio Mechelen. De busverbindingen concentreren zich vooral langs de N26. Enkele aftakkingen doen de verschillende kernen van Boortmeerbeek aan. In het centrum van Boortmeerbeek kunnen we spreken van een knoop van het openbaar vervoer. Dit geldt niet voor de overige kernen. **In het openbaar vervoerplan 2021 van de vervoerregio Mechelen wordt voorgesteld om naast de busverbindingen (basismobiliteit) ook vervoer op maat (basisbereikbaarheid) aan te bieden door een flexbussysteem en een collectieve taxi.**



Kaart Mobiliteit – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

4. Juridische toestand

4.1. Gewestplan

Het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij het KB van 7 april 1977, legt de bestemmingen vast op het grondgebied van Boortmeerbeek. Qua woongebieden zijn er volgens het gewestplan verschillende bestemmingscategorieën gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek:

- woongebied;
- woongebieden met een landelijk karakter;
- woonparken;
- woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- woonuitbreidingsgebieden.

KAART woongebieden volgens gewestplan (zie bijlage kaartenbundel)

4.2. Gewestelijke RUP's

In het uiterste noorden van Boortmeerbeek is het gewestelijk RUP 'Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden' (definitief vastgesteld dd. 30/10/2015 door de Vlaamse regering) voor een klein gedeelte gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek. Dit RUP is niet gelegen binnen het plangebied en blijft onverminderd van kracht.

4.3. Provinciale RUP's

Op het grondgebied van Boortmeerbeek zijn verschillende provinciale RUP's (deels) van kracht. Deze RUP's maken geen deel uit van het plangebied en blijven onverminderd van kracht.

- Blossodomein Hofstade (goedgekeurd MB 16/10/2014);
- Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout - Boortmeerbeek - DeelRUP2: Trianon, Tip, Goorveld, Floreal I en II (goedgekeurd MB 21/12/2007);
- Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout - Boortmeerbeek - DeelRUP1: Dageraad (goedgekeurd MB 21/12/2007);
- Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas (definitief vastgesteld dd. 22/12/2015);
- Stationsomgeving Haacht (definitief vastgesteld dd. 08/11/2016).

4.4. Gemeentelijke RUP's en BPA's

Er zijn verschillende gemeentelijke RUP's en BPA's van kracht op het grondgebied van Boortmeerbeek. Ook deze plannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van kracht. Deze RUP's en BPA's maken geen deel uit van het plangebied.

- RUP Boven Rot en de Helle (besluit deputatie dd. 12/03/2015);
- RUP Mouterijsite (besluit deputatie dd. 17/01/2013);
- RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool (besluit deputatie dd. 01/08/2013);

- RUP Zonevremde recreatie Schoubroekstraat (besluit deputatie dd. 01/08/2013);
- RUP Eekhoornhof (besluit deputatie dd. 03/04/2014);
- RUP Lips (definitief vastgesteld dd. 24/09/2018).
- BPA Neerbemden (B.S. 28/08/2004)
- BPA Zonevremde bedrijven (B.S. 25/04/2006)
- BPA Uitbreiding begraafplaats (B.S. 28/04/2003)
- BPA Herziening uitbreiding begraafplaats (B.S. 08/07/2008)

Tot slot is er tevens een gebiedsdekkend overdruk-RUP van kracht op het grondgebied van Boortmeerbeek, namelijk het RUP 'Zonevremde woningen' (besluit deputatie 19/03/2015). Dit RUP doet enkel uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande zonevremde woningen en blijft onverminderd van kracht.

KAART plannenregister (zie bijlage kaartenbundel)

4.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen blijven van kracht. De verkavelingsvoorschriften primeren dus op de voorschriften van het RUP. In het geval dat er een verkaveling zou gewijzigd worden, dient dit evenwel te gebeuren binnen de bepalingen volgens het RUP.

5. Planningscontext – beleidsmatige context

5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. Het plan maakt in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur een onderscheid tussen vier structuurbepalende componenten: stedelijke gebieden, buitengebied, gebied voor economische activiteiten en lijninfrastructuur.

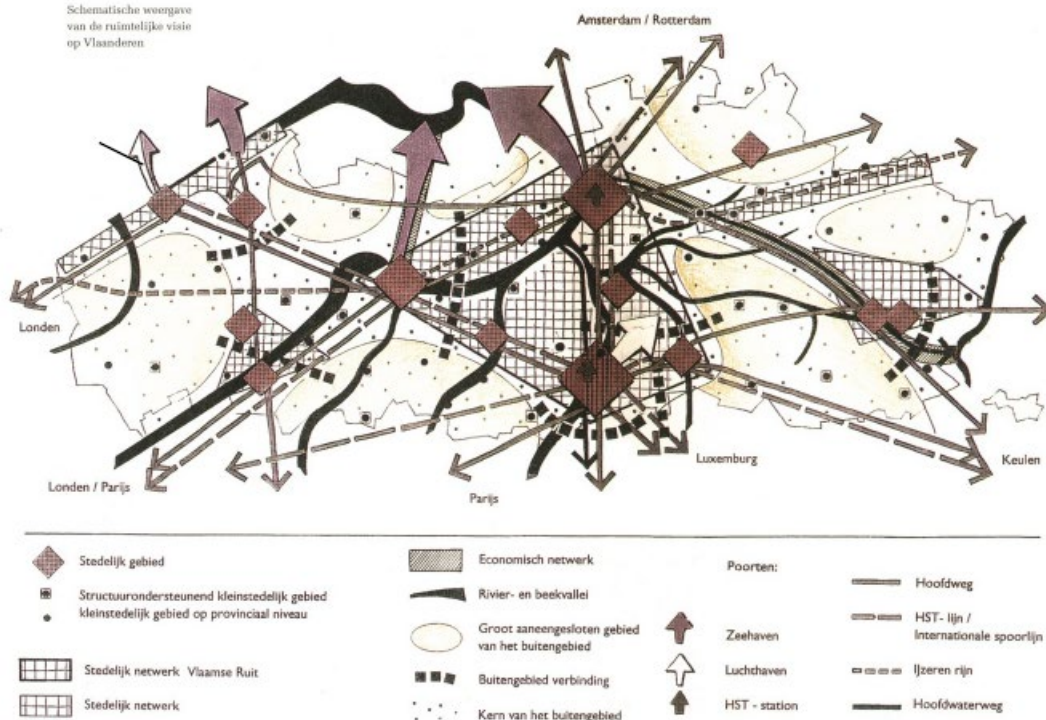
De gemeente Boortmeerbeek is volgens het RSV gelegen in het **buitengebied** binnen het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingstructuur en de infrastructuur en de wisselwerking ertussen. In het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk.

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 de 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.

Kaart 1

Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen



5.2. *Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Ze omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsopties op lange termijn, de strategische doelstellingen.

De visie schuift drie strategische doelstellingen naar voor:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag en de open ruimte maximaal vrijwaren;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie: vb. wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen, robuuste open ruimte, netwerk van groenblauwe aders;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Dit vloeit voort in volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, relevant voor dit RUP:

- meer doen met minder ruimte:
 - o **ruimtelijk rendement** verhogen;
 - o multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- ontwikkeling vanuit samenhang: dit heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.
 - o samenhang steden en dorpen: vb. ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur;
 - o samenhangende veerkrachtige (open) ruimte: behouden en versterken van samenhangende structuur van open ruimte en **fijnmazige groenblauwe dooradering**.
- de **leefkwaliteit** bevorderen: woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling en aandacht voor een kwalitatieve publieke ruimte.

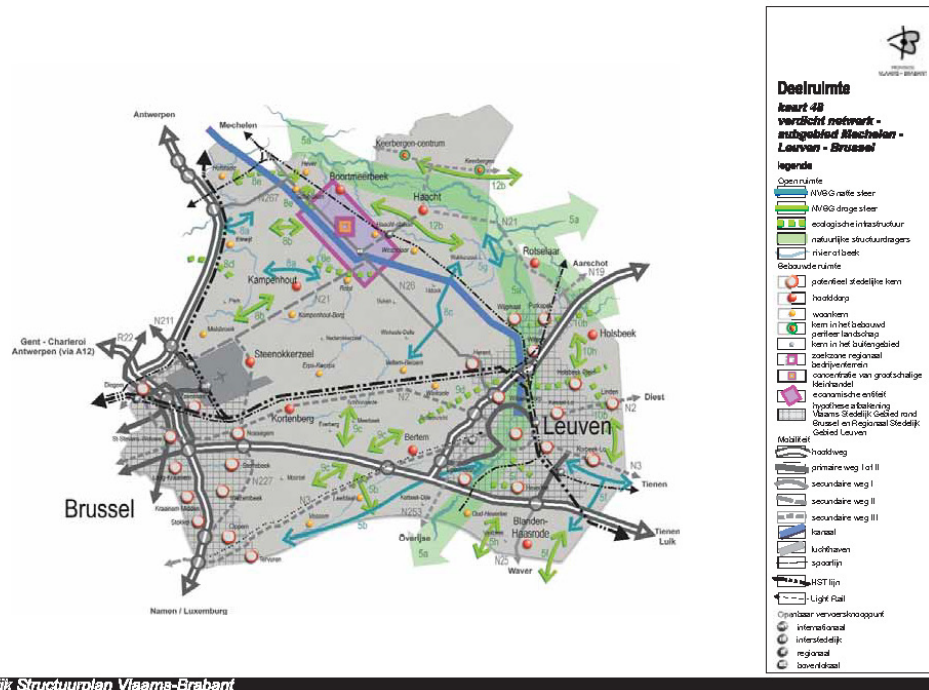
5.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 bekrachtigd door de Vlaamse regering en is op 1 december 2004 in werking getreden. In 2012 volgt een gedeeltelijke herziening gebundeld in een 'addendum' en goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 6 november 2012.

De provinciaal structuurplan onderscheidt vier deelruimten. Boortmeerbeek is gelegen binnen de deelruimte '**Verdicht Netwerk**'. Deze deelruimte is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio in Vlaams-Brabant. Verschillende ruimtelijke structuren spelen er een rol. Zo maakt o.a. de **Dijlevallei**, als te vrijwaren fysieke structuur, deel uit van deze deelruimte. De stedelijke dynamiek, eigen aan de deelruimte, wordt plaatsgebonden en afhankelijk van de ligging ten opzichte van lijninfrastructuren, openruimtefragmenten en verschillende concentraties van activiteiten gestuurd.

Het 'Verdicht Netwerk' is opgedeeld in subgebieden. Boortmeerbeek is gelegen binnen het subgebied Mechelen-Leuven-Brussel.

- De **ligging** van Boortmeerbeek **tussen drie stedelijke gebieden** wordt gezien als troef i.f.v. een **aantrekkelijke woonomgeving**. Er wordt gesteld dat binnen de gemeentelijke structuurplannen de relatie tussen kernen en station en de kwalitatieve uitbouw van de stationsomgeving dient uitgewerkt te worden.
- De kern van **Boortmeerbeek** werd geselecteerd als **hoofddorp**. Hierbij wordt er gesteld dat in het buitengebied het de hoofddorpen zijn die hoofdzakelijk de **dynamische ontwikkelingsperspectieven** dienen op te nemen (wonen, lokale bedrijvigheid en voorzieningen). **Hever, Schiplaken en Haacht-station** zijn dan weer aangeduid als **woonkernen**. Hierbij wordt gesteld dat deze kernen instaan voor de opvang en bundeling van de plaatselijke woonbehoeften.
- Er wordt gesteld dat een verdere ongebreidelde ontwikkeling van **kleinhandelszaken** langsheen de **N26** ter hoogte van Boortmeerbeek en Kampenhout wordt **tegengegaan**. Ondertussen is hiervoor een PRUP opgemaakt.



5.4. **Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant**

Begin 2018 keurde de provincieraad een 'kernnota' goed als belangrijke bouwsteen van wat het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant moet worden. Het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant bouwt voort op de 'kernnota'.

De herwerking van de kernnota mondde ondertussen uit in de zogenaamde 'conceptnota', de eerste formele stap in de procedure voor het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant.

In de conceptnota worden de basisprincipes voor het ruimtelijke beleid geformuleerd:

- **efficiënt ruimtegebruik:**
 - **compact bouwen** door woningen en andere functies te stapelen en te schakelen en hoger te bouwen, met respect voor de schaal en context van omgeving;
 - verweving of meervoudig ruimtegebruik;
 - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
 - afbouw van bijkomend ruimtebeslag waarbij bestaande bebouwde weefsel wordt benut en zo de **open ruimte wordt gevrijwaard**.
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte

Daarnaast worden in de conceptnota bepaalde strategieën geformuleerd, relevant voor het RUP:

- hoogdynamische corridors met multimodaal ontsloten kernen als optimale conditie om demografische en economische groei op te vangen;
- robuust open ruimte netwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen
- netwerk van levendige kernen, waarbij kernen langs vervoerscorridors een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei kunnen opvangen en de kernen buiten de vervoerscorridors waarbij de centrumrol van belang is voor de omgeving.
- ruimte voor energie: vraag naar energie verkleinen door nabijheid te stimuleren. Een verplaatsing te voet of per fiets kan zo een waardig alternatief bieden voor privaat autogebruik.

Vertaling naar beleidslijnen voor de relevante thema's wonen en voorzieningen:

- **Wonen**
 - De meest geschikte woonlocaties worden bepaald door een goede multimodale connectiviteit en de nabijheid van voorzieningen;
 - Compacter en dichter bouwen, met aandacht voor de bestaande schaal en context;
- **Voorzieningen**
 - Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur op korte afstand zodat ze te voet en per fiets bereikbaar zijn;
 - Periodieke en sporadische voorzieningen zouden bereikbaar moeten zijn met collectief vervoer;

5.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 23 juni 2008 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 28 augustus 2008.

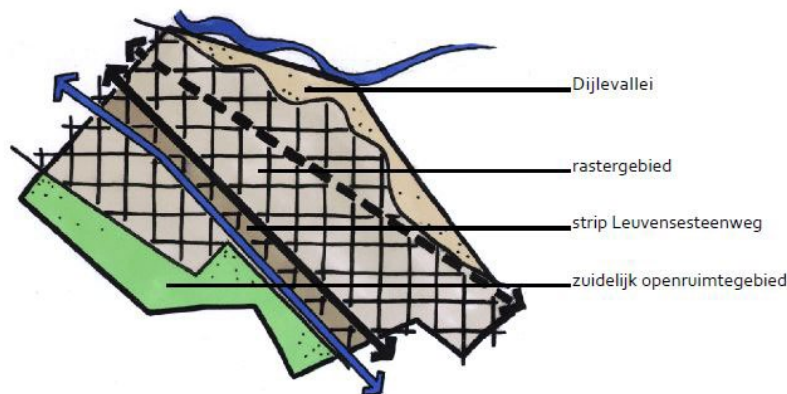
Boortmeerbeek werd door de provincie geselecteerd als hoofddorp. Schiplaken, Hever en Haacht-station zijn dan weer geselecteerd als woonkernen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt de visie op deze kernen als volgt samengevat:

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

Volgende aandachtspunten relevant voor het RUP worden geformuleerd:

- **efficiënt ruimtegebruik** door ruimtebesparend te ontwikkelen d.m.v. verdichting, meervoudig ruimtegebruik, stapelen, integreren, inbreiden;
- **hoofddorp Boortmeerbeek** als zwaartepunt, waarbij woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen zoveel als mogelijk binnen de kern worden geconcentreerd;
- aandacht voor **woonkwaliteit**;
- **handel op de juiste plaats**, waarbij het hoofddorp een belangrijke rol krijgt voor de hele gemeente terwijl de woonkernen meer lokaal of wijkgebonden voorzienend moeten zijn. De concentratie van de lokale handel wordt gestimuleerd binnen de verschillende kernen;

Het grondgebied van Boortmeerbeek wordt opgedeeld in verschillende deelruimten met eigen karakteristieken:



- de Dijlevallei;
- het rastergebied met de subgebieden:
 - Boortmeerbeek
 - Hever
 - Schiplaken
 - Lievekensbossen
 - Laar
 - Haacht-station
- strip Leuvensesteenweg
- het zuidelijke openruimtegebied (landbouw- en bosgebied)

Voor het **rastergebied** is naast een **parklandschap** (resterende open ruimte fragmenten) **wonen** er de **hoofdfunctie**. Een kernversterkende uitbouw van het woonweefsel is hier het ontwikkelingsprincipe, waarbij Boortmeerbeek het zwaartepunt vormt voor wonen, voorzieningen, diensten, enz. maximaal geconcentreerd worden.

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

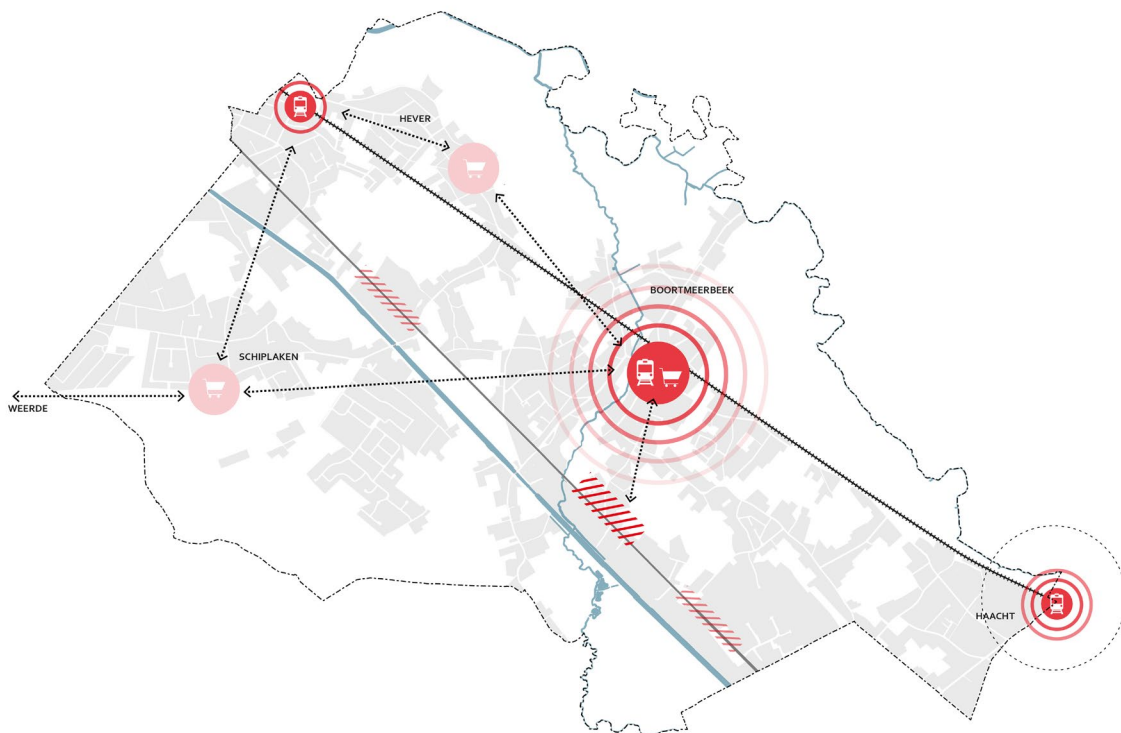
De volgende beleidselementen worden naar voor geschoven:

- Het **versterken van het hoofddorp Boortmeerbeek** en de **woonkernen Hever en Schiplaken**. Het hoofddorp **Boortmeerbeek** vormt daarbij het **zwaartepunt**, hier dienen wonen, voorzieningen, diensten, ... maximaal geconcentreerd te worden. Ook de kernen van Hever en Schiplaken krijgen mogelijkheden. mogelijke ontwikkelingen zullen echter eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke behoeften;
- Het **versterken van de landschappelijke groenvoorziening** in de tussenliggende open ruimten in de richting van een parklandschap dat op termijn een visueel kader zou moeten kunnen bieden aan de bestaande verspreid liggende en heterogene woningbouw;
- Het sluitend maken van paden (en wegen) in functie van functioneel en recreatief fietsen, wandelen en joggen;
- Het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones;
- De creatie van **natuurlijke randen** en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen;
- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven en eventueel de ontwikkeling van nieuwe landbouwbedrijven.

6. Visie

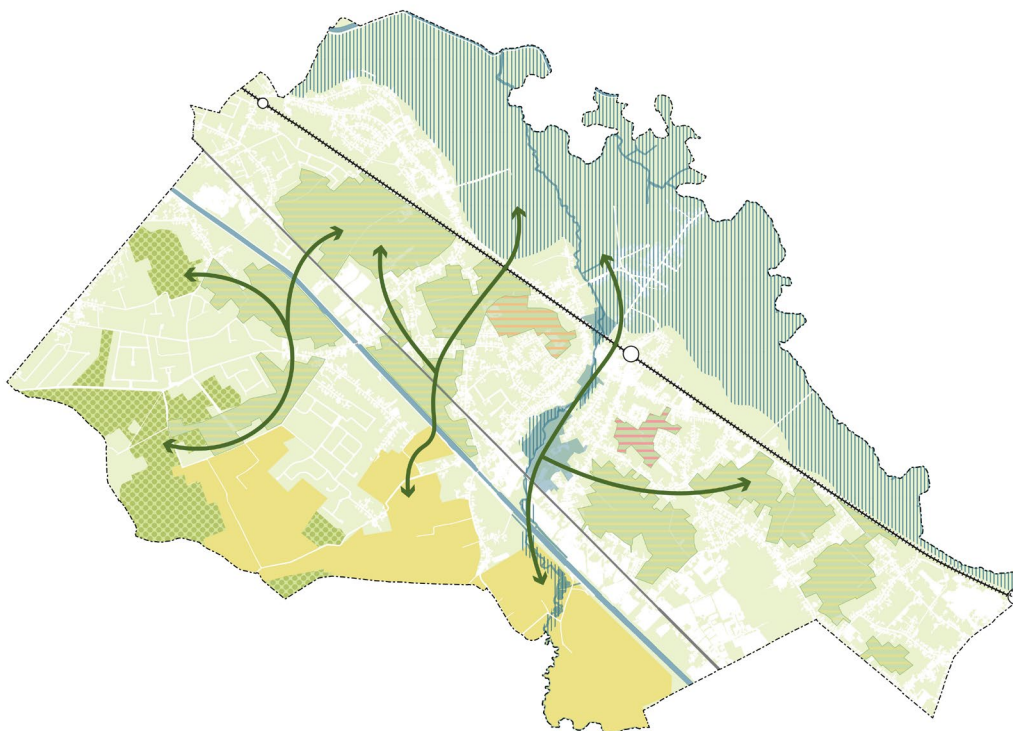
6.1. Kernversterking

De hieronder geformuleerde gewenste ontwikkelingen per deelzone komen voort uit een overkoepelende kernversterkende visie voor het gehele grondgebied van Boortmeerbeek. In het licht van de ruimte-mobiliteitstransitie kunnen we de kernversterkende verdichtingsvisie niet loskoppelen van de concepten bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Door het koppelen van ruimtelijke ontwikkeling aan de bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen komen we tot een selectief verhaal, waarbij niet elke plek in Boortmeerbeek dezelfde ontwikkelingskansen kent. Niet elke plek is immers even bereikbaar of van voorzieningen uitgerust. De plaatsen die beter bereikbaar zijn of over meer voorzieningen beschikken hebben daarom meer ontwikkelingspotentieel. Het centrum van Boortmeerbeek zelf is de voornaamste plek waar verdichtingsinitiatieven op z'n plaats zijn. Het is de plek met een centrale en verzorgende rol voor geheel de gemeente. Het station van Haacht speelt op een lager niveau een rol. Hier gaat het om een dynamische stationsomgeving, maar kunnen we niet spreken van een centrumfunctie. Het station van Hever is dan weer te beschouwen als een lokaal knooppunt. Kwalitatieve kernversterkende ontwikkelingen zien we ook hier, en in de kernen van Schiplaken en Hever.



6.2. *Kwalitatieve open ruimte*

Er is in Boortmeerbeek reeds veel ruimte ingenomen door bebouwing en aanhorigheden. Boortmeerbeek is als het ware te beschouwen als een typevoorbeeld van de nevelstad; een woonomgeving tussen stad en platteland. Door deze evolutie is veel open ruimte verloren gegaan. Toch zijn er nog volgende fysieke hoofdstructuren duidelijk aanwezig: de historische graslanden in de Dijlevallei, de historische bossen in de omgeving van Schiplaken, het zuidelijke landbouwgebied en de vallei van de Molenbeek/Weesbeek. De Molenbeek vormt een belangrijke natte verbinding tussen de Dijlevallei en het zuidelijke landbouwgebied. Deze hoofdstructuren van de open ruimte moeten absoluut gevrijwaard blijven van bijkomende bebouwing en verharding. Daarbij dienen deze gebieden ecologisch zo goed mogelijk beheerd worden.



De landschapskamers zijn de resterende grotendeels onbebouwde gebieden, begrensd door bebouwde linten, woonwijken, bedrijvenzones of andere barrières (wegenisweg, kanaal, spoor). Deze zones worden nog deels ingezet in functie van de professionele landbouw. Grote delen zijn geprivatiseerd en zijn ingericht als paardenweide, tuin of bosfragment.

Idealiter worden de hierboven benoemde hoofdstructuren van de open ruimte met elkaar in verbinding gebracht. Om deze ecologische verbindingen mogelijk te maken worden de landschapskamers ingezet. Deze landschapskamers fungeren als stapstenen om de hoofdstructuren van de open ruimte te verbinden en migratie van flora en fauna mogelijk te maken. Door de verschillende openruimtegebieden te verbinden, versterken we het ecosysteem en creëren we kansen om de biodiversiteit te verhogen, of ten minste op peil te houden.

Het nut van de landschapskamers en andere openruimtegebieden moet erkend worden om oplossingen te bieden bij de huidige klimaatproblematiek. De open ruimte heeft tal van positieve invloeden op deze problematiek. Zo heeft een openruimtegebied een groot verkoelend effect op de bebouwde ruimte tijdens hittegolven, of functioneren ze als een spons die hemelwater vertraagd laat infiltreren in de bodem. Waar beken of andere waterlopen doorheen een landschapskamer lopen, moet er ruimte worden gegeven aan deze waterstructuur. Door te voorzien in ruimte voor

water, kunnen we in bewust gekozen gebieden het water opvangen tijdens piekbuien en later afvoeren. Of kan het overtollige water bijgehouden worden om later periodes van droogte te overbruggen en een duurzame landbouw mogelijk te maken.

Doorheen de landschapskamers kan een fijnmazig ecologisch netwerk vorm krijgen door in te zetten op o.a. perceelsrandbegroeiing en aangrenzende achtertuinen te betrekken. Dit fijnmazig netwerk kan worden gekoppeld aan recreatieve en/of functionele verbindingen doorheen de gebieden. Ook doorheen het woonweefsel dient dit fijnmazig ecologisch netwerk vorm te krijgen, bijvoorbeeld door de achterste zones van de achtertuinen in de woonparken hiervoor in te zetten. Hier worden dan geen artificiële afsluitingen toegelaten en worden bomen en een onderbegroeiing voorzien.

Door de openruimtegebieden te verweven, te verbinden en te herstructureren, wordt er een betere samenhang en meer ecologische kwaliteit verworven.

7. Gewenste ontwikkelingen

7.1. Algemene bepalingen

Draagkracht van de omgeving

Per deelzone worden er bepaalde maxima bepaald inzake ontwikkelingsmogelijkheden (densiteit, bouwhoogte,...). Dit wil echter niet zeggen dat deze maxima steeds gewenst zijn binnen de omgeving met bepaalde karakteristieken. De draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden. Per project zal er bepaald worden welke **densiteit woondichtheid**, bouwhoogte en **woontypologie** mogelijk is. Kwaliteitsgaranties worden opgenomen in de algemene stedenbouwkundige verordening.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast worden er algemene bepalingen opgenomen om de open ruimte te versterken. Ontwikkelingen die grenzen aan de open ruimte (bosgebied, valleigebied, landschapskamers, landbouwruimte) dienen ook rekening te houden met deze situering en de relatie tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte. Een kwalitatieve landschappelijke inpassing dient steeds te worden gewaarborgd. Dit voldoet aan de bepaling uit het richtinggevend gedeelte van het GRS waarbij de creatie van natuurlijke randen en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen als beleidselement naar voor wordt geschoven. De specifieke inrichtingsvoorschriften wensen we op te nemen in de in opmaak zijnde algemene stedenbouwkundige verordening. Deze verordening zal complementair werken aan het RUP.

~~Waar een maximale densiteit wordt opgelegd i.f.v. woonontwikkelingen wordt er steeds een afwijkmogelijkheid ingeschreven, waarbij voorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte (zie gewenste ontwikkelingen bij deelzones: wijken op max. 1km van HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving) en perifere wijken, woonparken, woonlinten en fragmenten).~~

Voor alle deelzones met uitzondering van het centrum van Boortmeerbeek en de woonparken (gewestplan) wordt er steeds een afwijkmogelijkheid ingeschreven, waarbij randvoorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte.

Bestaande vergunde gebouwen en functies

In bepaalde gevallen zullen bestaande gebouwen en/of functies niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften uit dit RUP. Er zal echter opgenomen worden dat bestaande vergunde gebouwen en functies kunnen behouden blijven. Nieuwe aanvragen zullen zich moeten inpassen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

7.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone

De visiekaart uit de omgevingsanalyse werd verfijnd, waarbij de verschillende deelzones werden afgebakend a.d.h.v. de bestemmingstoestand. Volgende deelzones worden afgebakend:

- centrum Boortmeerbeek;
- kernversterkende wijken, kleine kernen en stationsomgeving Hever en Haacht;
- wijken op max. 1km van HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving);
- woonlinten – en fragmenten, woonparken en perifere wijken;
- ~~strategisch projectgebied.~~

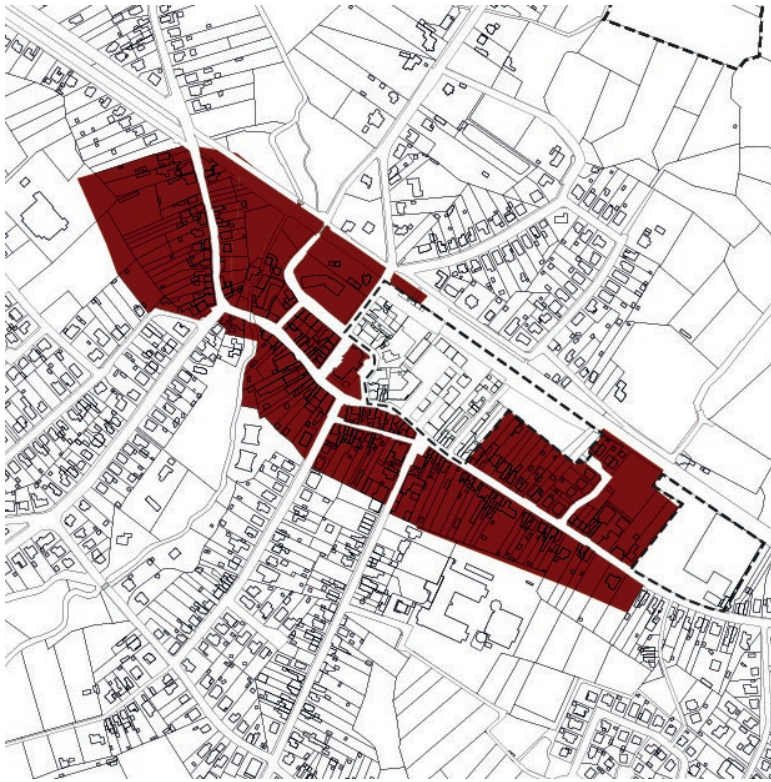
In deze verschillende deelzones zullen stedenbouwkundige voorschriften de ontwikkelingsperspectieven vastleggen inzake woontypologie (meergezinswoningen **of cohousing** al dan niet toegelaten), ~~densiteit~~ **woondichtheid per hectare beboubaar gebied**, aantal bouwlagen **voor woningen** en oppervlaktes voor kleinhandel.

KAART deelzones (zie bijlage kaartenbundel)

7.2.1. Centrum Boortmeerbeek

Situering

BOORTMEERBEEK:



Het centrum van Boortmeerbeek wordt gekenmerkt door een concentratie van voorzieningen en meergezinswoningen. De publieke ruimte rond de kerk (dorpplaats), het gemeentehuis en het station maakt deel uit van het centrum van Boortmeerbeek.

Het gaat om de percelen langs de Kaptein Armand Tobbackstraat, de Hanswijkstraat, de Pastorijstraat, Brouwersstraat, Dorpplaats, Dorpsstraat, Zellaarstraat en de Wespelaarsebaan (tot site Lips).

De gemeentelijke RUP's: 'Lips' en 'Mouterijsite' zijn niet opgenomen binnen de afbakening van het centrum. De stedenbouwkundige voorschriften uit de desbetreffende RUP's leggen reeds de mogelijkheden vast voor deze zones.

Ontwikkelingsperspectieven

Het centrum van Boortmeerbeek werd naar voor geschoven als de hoofdkern van de gemeente, als cluster van voorzieningen en stationsomgeving met ruimte om kwalitatief het bebouwde weefsel te versterken en te verdichten.

Er wordt op gewezen dat het om een selectieve verdichting moet gaan waarbij er naast de inbreng van gestapelde woonvormen en een clustering van voorzieningen er grote aandacht uitgaat naar een kwalitatief publiek domein. Het publiek domein moet hier als ontmoetingsplek fungeren voor de inwoners en wordt gekoppeld aan een hoogdynamisch multimodaal knooppunt aan het station. Autodelen en deelfietsen kunnen hier een plek krijgen.

Als streefcijfer wordt een dichtheid van 50 woningen gehanteerd. **Eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing** kunnen er worden toegelaten tot **maximaal vier drie** bouwlagen **hoog met een hellend dak of een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel**.

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Geen maximale ~~densiteit~~ **woondichtheid per hectare beboubaar gebied;**
- Max. ~~vier~~ **drie** bouwlagen **met een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel** (in functie van het dorps karakter);



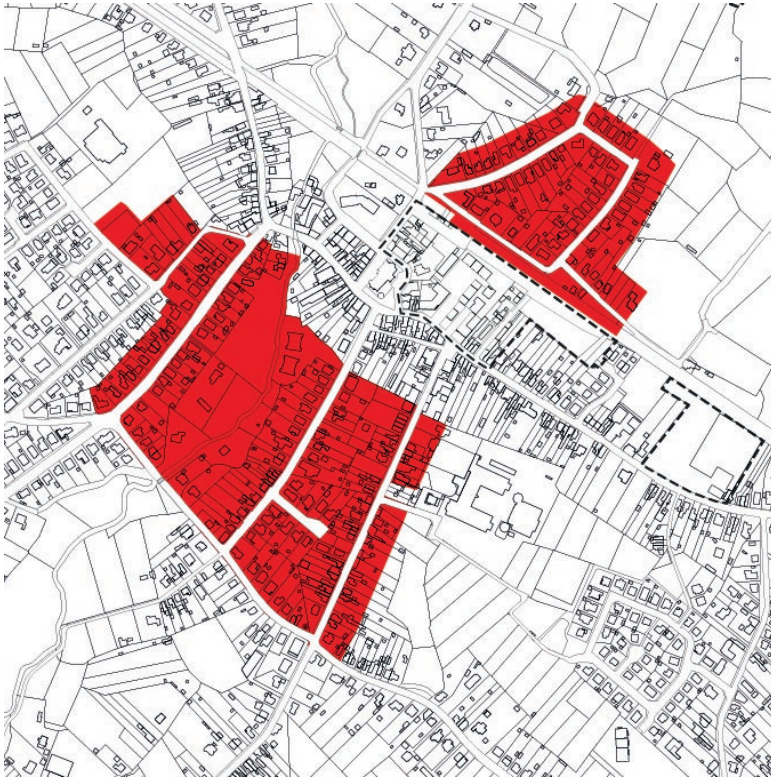
- **Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing** zijn toegelaten;
- **Bij meergezinswoningen geldt vanaf 10 zelfstandige wooneenheden dat minimum 1 eenheid een andere functie krijgt dan wonen. Deze eenheid bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg.**
- Geen oppervlaktebeperkingen voor kleinhandel.

Er is een masterplan in opmaak voor het centrum van Boortmeerbeek.

7.2.2. Kernversterkende wijken, kleine kernen en station Hever

Situering

kernversterkende wijken BOORTMEERBEEK



Er worden twee zones afgebakend als kernversterkende wijken nabij het centrum van Boortmeerbeek. Het gaat om:

- de woonwijk net ten noorden van het station;
- de wijken ten zuiden van het centrum met de Bredepleinstraat als zuidelijke grens. Ook de zone langs de Kerkweg nabij de sporthal, aansluitend aan de kern van Boortmeerbeek wordt mee opgenomen.

stationsomgeving HAACHT



Ook nabij het station van Haacht wordt er een zone aangeduid waar kernversterkende ingrepen kunnen nabij het station. Het gaat om de zone ten noorden van de Wespelaarsebaan en de zone tussen Wespelaarsebaan, de N21, de Groenstraat en Borreveldweg.

Tot slot worden de kernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever afgebakend a.d.h.v. de publieke ruimte en de hieraan gekoppelde kansen i.f.v. kernversterkende ingrepen:

- centrum Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein rond de kerk en de parking t.h.v. cultuurhuis 'Oude Pastorie';
- station Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de stationsomgeving;
- centrum Schiplaken: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de schoolomgeving en kerk.

centrum HEVER



STATION HEVER



centrum SCHIPLAKEN



Ontwikkelingsperspectieven

Na het centrum van Boortmeerbeek spelen op een tweede niveau de kleinere dorpskernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever een (potentiële) rol als attractieve dorpscentra waar een kwalitatieve verdichting op z'n plaats is. Ook in de woonwijken die aansluiten bij het centrum van Boortmeerbeek kunnen verdichtings- en inbreidingsprojecten een plek krijgen. Deze wijken kunnen worden beschouwd als kernversterkende wijken.

In de kleinere centra wordt het publiek domein ook weer kwalitatief ingericht om als ontmoetingsplek dienst te doen. De voorzieningen worden hier op geënt en er kan ook een kleinschalig mobipunt worden uitgebouwd (autodeelpunt). In de kernversterkende wijken moet er dan weer aandacht uitgaan naar publiek groen binnen de dichtere woonomgeving.

In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken **wordt de woondichtheid beperkt tot maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied** kan er een dichtheid van 30 tot 50 woningen per hectare worden gehanteerd. **Eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing** kunnen er worden toegelaten tot drie **twee** bouwlagen **met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel**. De woontypologieën moeten passen binnen de schaal en identiteit van de woonwijken en dorpscentra. Het gabarit wordt hier dan ook op afgestemd. Zo ~~kan~~ **wordt er worden** opgelegd om langs de smalle historische straten een derde bouwlaag verplicht teruggetrokken te voorzien. Ook hier wordt er gestreefd naar compacte en kwalitatieve woningen met een eigen buitenruimte en grote collectieve groene ruimtes. Net zoals in het centrum van Boortmeerbeek zal er hier moeten afgewogen worden welke bouwhoogte wenselijk is per locatie.

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- ~~Geen maximale dichtheid;~~ **De woondichtheid wordt beperkt tot maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied;**
- Max. ~~drie~~ **twee** bouwlagen **met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel** (in functie van het dorps karakter);



- **Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing** zijn toegelaten;
- Geen oppervlaktebeperkingen voor kleinhandel.

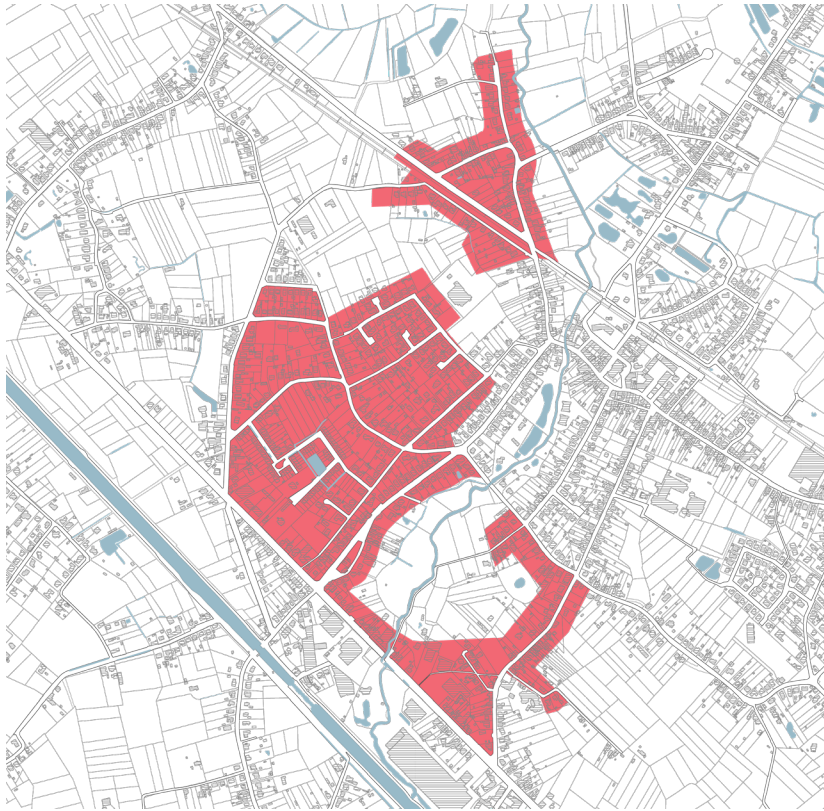
Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingmogelijkheid op de maximale woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

- **De woondichtheid mag vermeerderd worden met 20%.**
- **Min. 50% van de totale bebouwbare perceeloppervlakte dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden.**
- **Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied.**
- **Bij de realisatie van meergezinswoningen worden studio's als woonvorm uitgesloten.**

7.2.3. Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

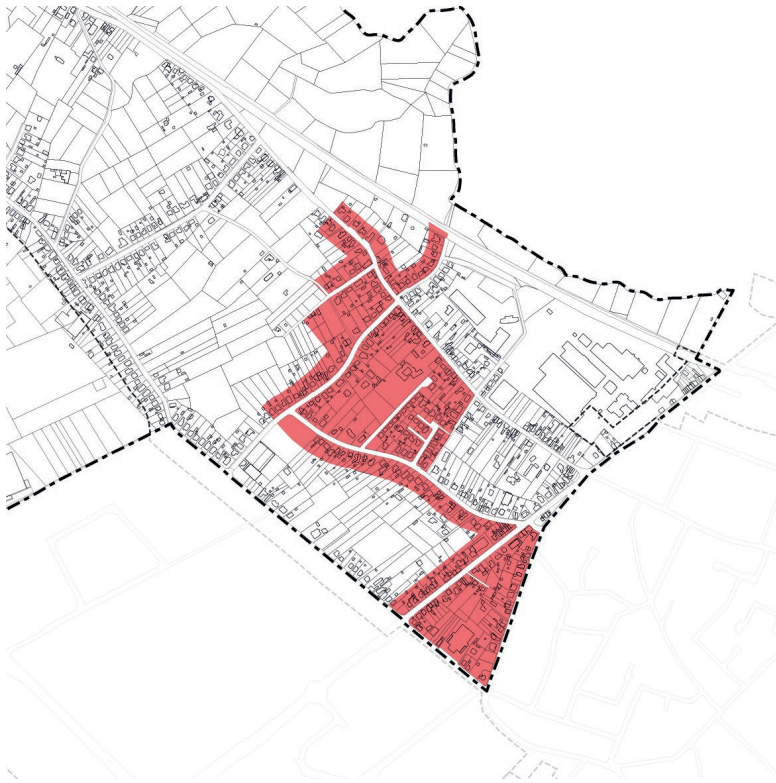
Situering

wijken nabij station BOORTMEERBEEK:



Er werden drie woongebieden afgebakend die nabij het HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving) in Boortmeerbeek zijn gelegen. Eén zone ten noorden van het centrum en twee zones ten zuiden van het centrum. **Aan deze zones ten zuiden van het centrum werd het strategisch projectgebied, gelegen aan de N26, toegevoegd.**

wijken nabij station HAACHT:



Ook nabij het station van Haacht wordt een gedeelte van het woongebied aangeduid als wijk nabij een HOV-knooppunt.

Ontwikkelingsperspectieven

In de woonwijken die ongeveer binnen een straal van 1km zijn gelegen van dynamische stationsomgevingen kan er tevens een verdichting van het woonweefsel plaatsvinden. Het zijn de wijken in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Naast de woonwijken nabij het centrum van Boortmeerbeek, gaat het ook op de woonwijken in de omgeving van Haacht station. Binnen deze wijken kan een verdichting via het opsplitsen van bestaande grotere woningen, al dan niet in functie van zorgwonen. Ook het inbrengen van aaneengesloten bebouwing i.p.v. open bebouwing leidt tot een verdichting. De **densiteit woondichtheid** van deze wijken **wordt beperkt tot maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied** ~~kan variëren tussen de 15 en 20 woningen per hectare.~~ Hier kan collectief groen worden ingezet en kunnen collectieve vervoersinitiatieven worden ondersteund (autodelen tussen particulieren).

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- **De woondichtheid wordt beperkt tot maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied**, en een minimale kaveloppervlakte van 666m²;
- Max. twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. **Cohousing en** het opsplitsen van bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen **zijn** wel toegelaten, voor zover de maximale dichtheid en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden;
- Max. 400m² **100m²** oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. **Kleinhandel wordt hier benaderd als een nevenfunctie van het wonen.** Horeca wordt onbeperkt toegelaten. Hierbij zal de mobiliteitsimpact en andere eventuele hinderaspecten worden afgewogen.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de maximale dichtheid en het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongelegenheden 250m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

- Max. 20 woningen per hectare.
Bepaalde delen van deze wijken zijn reeds bebouwd aan een dichtheid van ca. 20 woningen per hectare (cfr. Verkaveling Schippersbos: 80 woningen op ca. 4ha inclusief wegenis en collectieve groene ruimte). Er wordt een verhoging van de maximale dichtheid als afwijking toegelaten als incentive om kwalitatieve collectieve of publieke ruimte te integreren in de woonwijken;
- Meergezinswoningen toegelaten

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de woningtypologie en de maximale woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

- **Het oprichten van meergezinswoningen is toegelaten.**
- **De woondichtheid mag vermeerderd worden met 20%.**
- **Min. 50% van de totale bebouwbare perceeloppervlakte dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden.**
- **Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied.**

- **Bij de realisatie van meergezinswoningen worden studio's als woonvorm uitgesloten.**

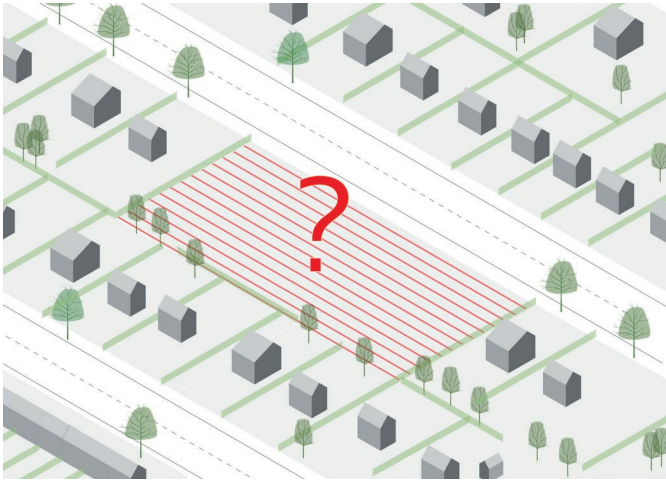
Indien de afwijkingmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegen;
- Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Hieronder wordt schematisch de vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden zonder toepassing van de afwijkingmogelijkheid en de ontwikkelingsmogelijkheden met de toepassing van de afwijkingmogelijkheid. Aan de hand van een casestudy worden de mogelijke ontwikkelingen i.f.v. wonen gevisualiseerd.

Bestaande toestand

De wijken nabij een HOV-knooppunt zijn matig dens bebouwd (ca. 10 tot 20 woningen per hectare **bebouwbaar gebied**). Het gaat veelal om open bebouwing.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² in een woonwijk nabij een HOV-knooppunt.

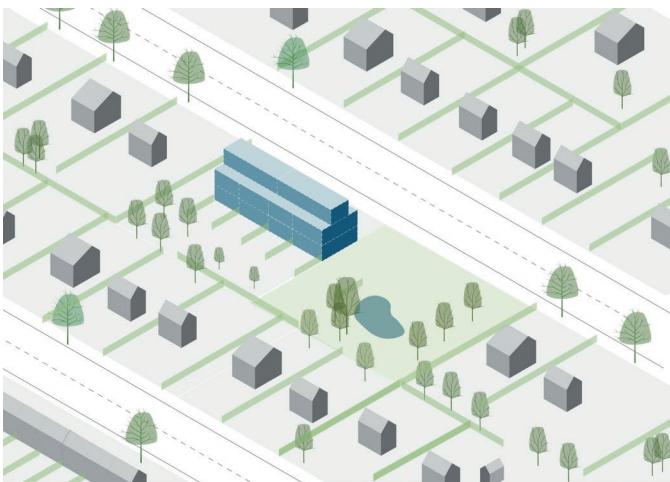
15 woningen per hectare **beboubaar gebied** (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd, waarbij de dichtheid wordt verhoogd.

Bij max. 15 woningen per hectare **beboubaar gebied** (min. 1 zelfstandige woning per schijf van 666m² per kaveloppervlakte) kunnen er 7 woningen worden gebouwd.

≈ 18 woningen per hectare **beboubaar gebied** (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar ≈ 18 woningen per hectare **beboubaar gebied**.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 2.500m² min. 50% van het perceel als een publieke en/of collectieve groene ruimte voorzien te worden.

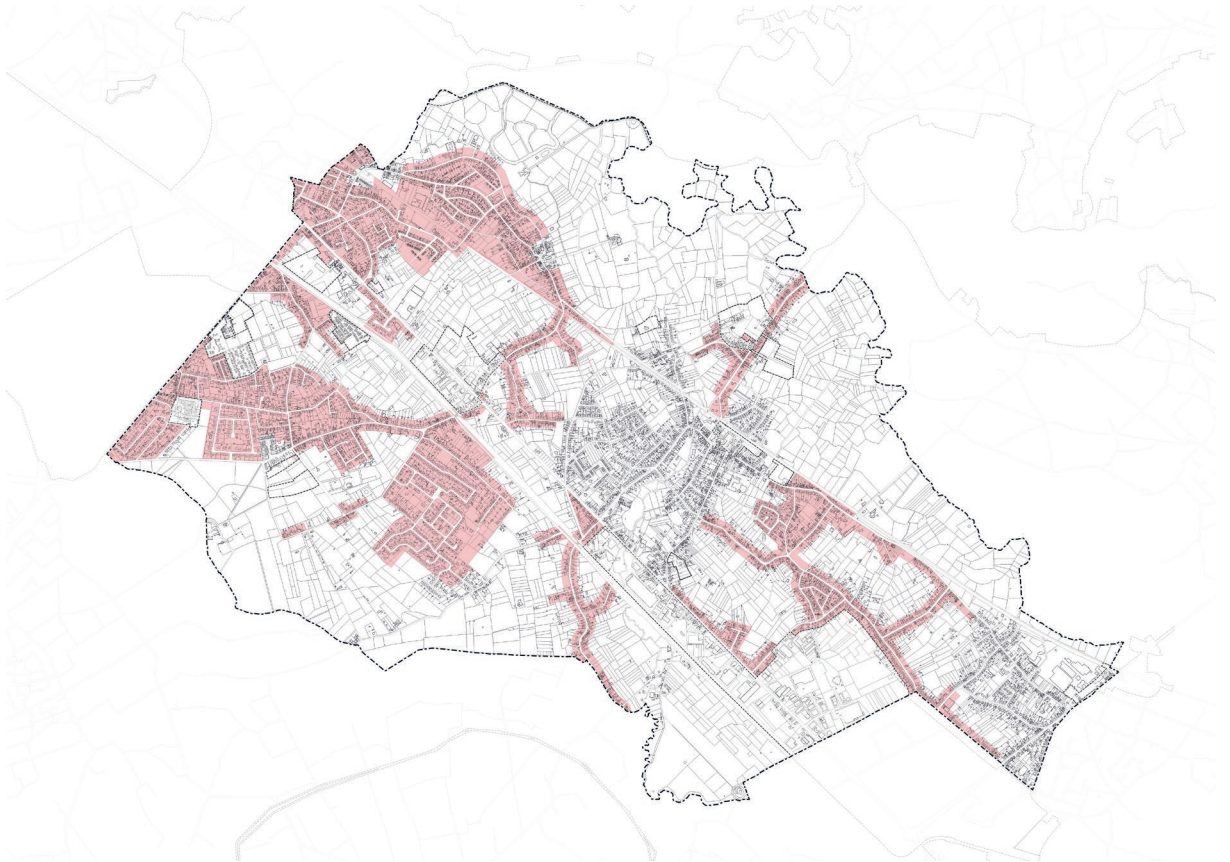
Daarnaast dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het achterliggend openruimtegebied.

Er kan een meergezinswoning van ≈ 9 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

7.2.4. Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken

Situering



Er werden diverse perifere woongebieden aangeduid. Het gaat zowel om perifere woonwijken (perifeer ten opzichte van de dorpscentra en knooppunten), woonparken als woonlinten en -fragmenten.

Ontwikkelingsperspectieven

Net zoals in de andere woongebieden is het in deze perifere woongebieden ook mogelijk om zorgwonen tijdelijk toe te laten in functie van ouderenzorg. Permanente opsplitsing van woningen is hier niet aangewezen gezien de autoafhankelijk, de lagere bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de noodzaak om selectief te verdichten op de best gelegen plekken.

Een verhoging van de **densiteit woondichtheid** is hier niet aangewezen. Deze wijken worden ingezet om het fijnmazig groen netwerk en de historische bossen te versterken in de gemeente. Naast de straten waarbij bomenrijen kunnen worden aangewend kunnen ook de tuinen hier een rol in spelen. Het gaat hierbij om de wijken in de omgeving van Hever, Schiplaken en Laar. In de omgeving van Schiplaken gaat het deels om woonparken (op het gewestplan). In de woonlinten kunnen de veelal diepe tuinen die grenzen aan de open ruimte zo natuurlijk mogelijk ingericht.

In het kader van deze startnota wordt met **twee één scenario's** gewerkt. **Een scenario waarbij de maximale dichtheid steeds geldt; en een scenario waarbij een hogere maximale dichtheid geldt wanneer gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid. Een scenario waarbij de woondichtheid beperkt wordt tot een maximum en een afwijkingsmogelijkheid geldt, indien voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden i.f.v. het versterken van de open ruimte.**

Scenario met ongewijzigd max. dichtheid

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- **De woondichtheid wordt beperkt tot** maximaal 10 **zelfstandige** woningen per hectare **bebouwbaar gebied** en een minimale kaveloppervlakte van 1.000m²;
- Max. twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen **en cohousing** zijn niet toegelaten. **Ook het** opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is **wel niet** toegelaten **voor zover de maximale dichtheid en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden;**
- **In woongebied met landelijk karakter (gewestplan) is** max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. **Kleinhandel wordt hier benaderd als een nevenfunctie van het wonen.**
Voor de percelen grenzend aan de N26 en die gelegen zijn in woongebied (gewestplan) geldt een max. van 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Dit biedt mogelijkheden om in het woonweefsel ten noorden van de N26 aansluitend op het woonweefsel van Hever handelsactiviteiten toe te laten die ten dienste staan van het aangrenzende woonweefsel.
Horeca wordt onbeperkt toegelaten. Hierbij zal de mobiliteitsimpact en andere eventuele hinderaspecten worden afgewogen.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongelegenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

— Meergezinswoningen toegelaten.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de woningtypologie en de maximale woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

- **Het oprichten van meergezinswoningen is toegelaten.**

- De woondichtheid mag vermeerderd worden met 20%.
- Min. 50% van de totale bebouwbare perceeloppervlakte dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte.
- Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied.
- Bij de realisatie van meergezinswoningen worden studio's als woonvorm uitgesloten.

De afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in woonparken (gewestplan).

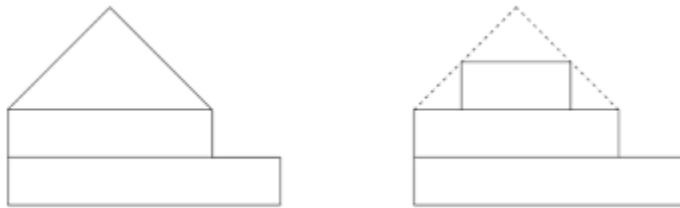
Indien de afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegenis;
- Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Scenario waarbij max. dichtheid verhoogd bij afwijkingsmogelijkheid

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Max. 8 woningen per hectare, en een minimale kaveloppervlakte van 1.250m²;
- Max. twee bouwlagen. Een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten (opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is wel toegelaten, voor zover de maximale dichtheid en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden);
- Max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Voor de percelen grenzend aan de N26 en die gelegen zijn in woongebied (gewestplan) geldt een max. van 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Dit biedt mogelijkheden om in het woonweefsel ten noorden van de N26 aansluitend op het woonweefsel van Hever handelsactiviteiten toe te laten die ten dienste staan van het aangrenzende woonweefsel.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de maximale dichtheid en het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongelegenheden 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

- Max. 12 woningen per hectare. Er wordt een verhoging van de maximale dichtheid als afwijking toegelaten als incentive om kwalitatieve collectieve of publieke ruimte te integreren in de woonomgevingen;
- Meergezinswoningen toegelaten.

Indien de afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegenis;

— Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Vergelijking scenario's 'business as usual' vs. afwijkingmogelijkheid (pro's en contra's)

In het scenario waarbij er 12 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden (door gebruik te maken van de afwijkingmogelijkheid vs. 10 woningen per hectare zonder afwijking) is de kans groter dat men ook daadwerkelijk gebruikt maakt van deze afwijkingmogelijkheid. Als gevolg hiervan is hierbij dus de kans groter dat er bij ontwikkelingen meer ruimte voor collectieve en/of publieke groene (onverharde en onbebouwde) ruimte wordt ingericht/gevrijwaard.

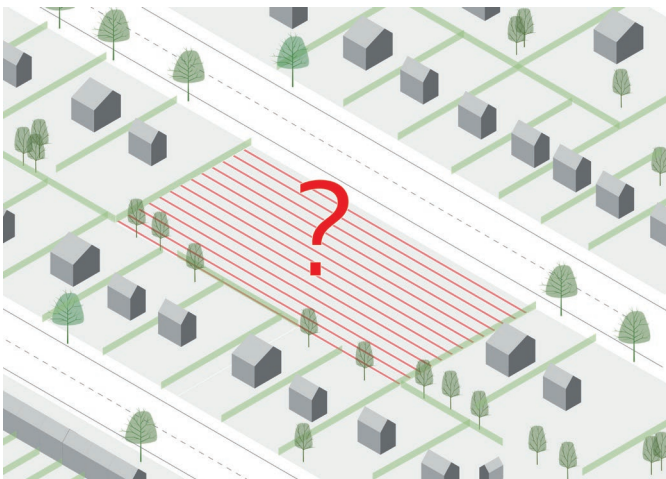
Het is zo dat het in principe kan dat geheel deze deelzone (perifere woonwijken, woonparken en woonlinten- en fragment) via de afwijkingmogelijkheden wordt ontwikkeld. Hierbij zou je dus kunnen stellen dat de verkeersgeneratie groter zal zijn in het scenario waarbij er tot 12 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden, versus het 'business as usual'-scenario waarbij er steeds een maximum van 10 woningen per hectare wordt opgelegd.

Hieronder wordt schematisch de vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden zonder toepassing van de afwijkingmogelijkheid en de ontwikkelingsmogelijkheden met de toepassing van de afwijkingmogelijkheid **getoond** (voor beide scenario's). Er wordt bijkomend een onderscheid gemaakt tussen perifere wijken, woonparken en woonlinten- en fragmenten. Deze types van woonomgevingen beschikken immers over andere karakteristieken. Deze karakteristieken zullen mede bepalen welke **densiteit woondichtheid**, bouwhoogte, inplanting e.d. mogelijk zijn zodat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Aan de hand van een casestudy per type worden de mogelijke ontwikkelingen i.f.v. wonen gevisualiseerd.

PERIFERE WIJK

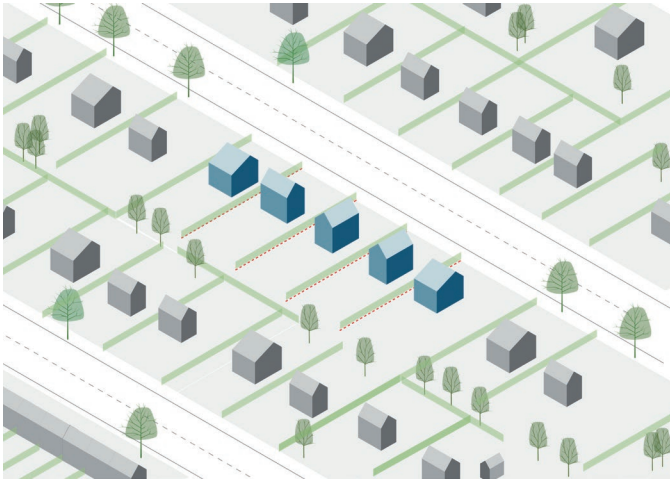
Bestaande toestand

De perifere wijken zijn matig dens bebouwd (ca. 10 tot 20 woningen per hectare **bebouwbaar gebied**). Het gaat veelal om open bebouwing.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² in een perifere woonwijk.

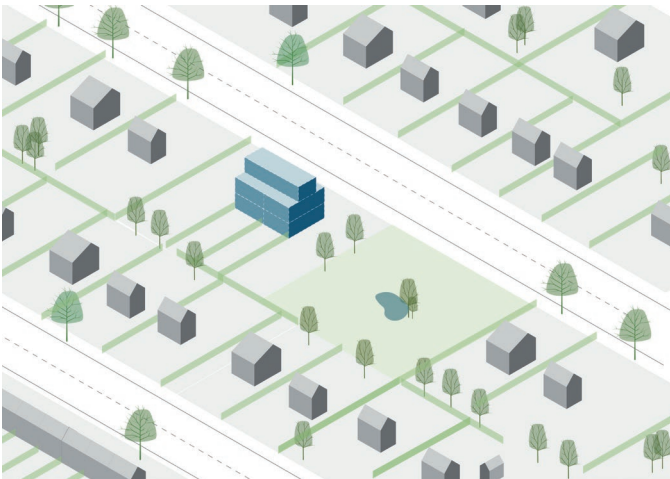
10 woningen per hectare beboubaar gebied (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare **beboubaar gebied** (min. 1 zelfstandige woning per schijf van 1.000m² per kavelloppervlakte) kunnen er 5 woningen worden gebouwd.

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

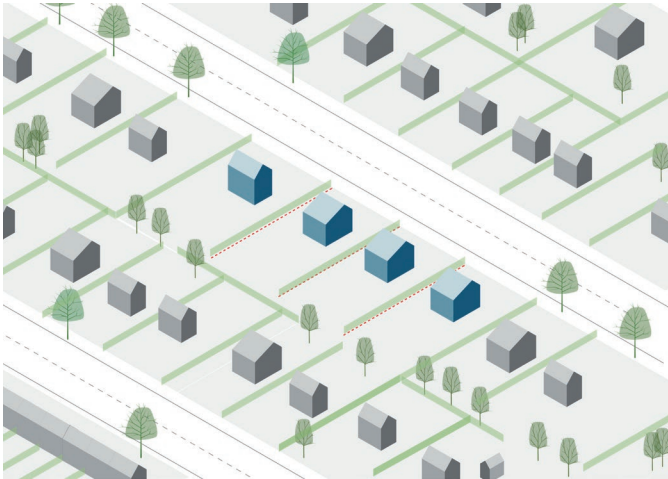
De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare.

Er kan dus een meergezinswoning van 5 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

Er wordt een **afwijkingsmogelijkheid van 12 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied** voorzien (zie hieronder).

8 woningen per hectare (business as usual)

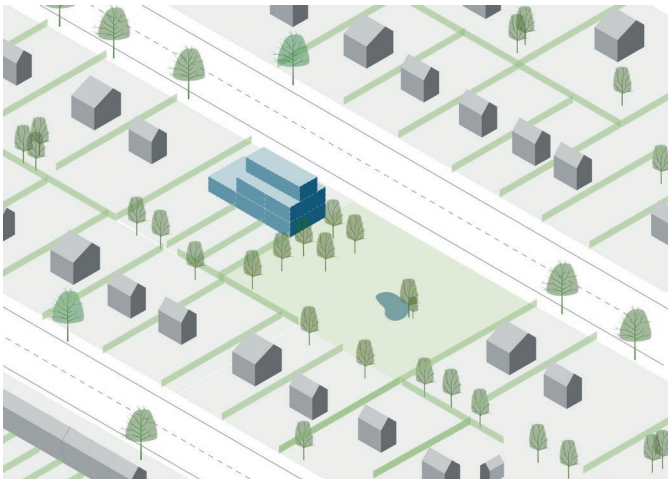


In een 'business as usual' scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare (min. 1.250m² per kavel) kunnen er 4 woningen worden gebouwd.

Er wordt een **afwijkingsmogelijkheid van 12 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied** voorzien (zie hieronder).

12 woningen per hectare **beboubaar gebied** (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten **woondichtheid** opgetrokken naar 12 woningen per hectare **beboubaar gebied**. In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er **per wooneenheid 500m² min. 50% van het perceel als** publieke en/of collectieve groene ruimte voorzien te worden.

Daarnaast dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het achterliggend openruimtegebied.

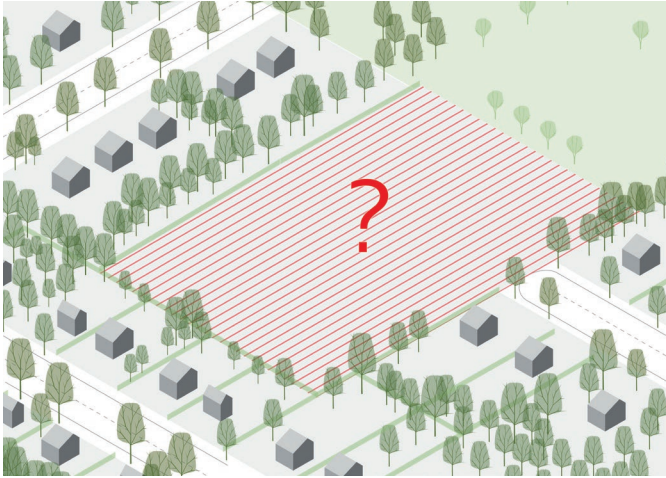
Er kan een meergezinswoning van 6 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er ~~3.000m²~~ **2.500m²** publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende ~~2.000m²~~ **2.500m²** kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

WOONPARK

Bestaande toestand

De woonparken zijn weinig dicht bebouwd (ca. 5 tot 10 woningen per hectare **bebouwbaar gebied**). Het gaat om open bebouwing in een groene woonomgeving.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 10.000m² (1ha) in woonpark.

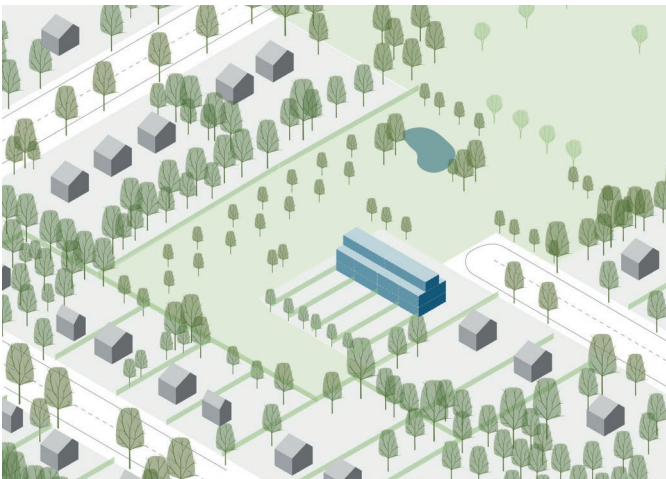
10 woningen per hectare beboubaar gebied (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonpark waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare beboubaar gebied en een minimale kaveloppervlakte van 1.000m² kunnen er 9 woningen worden gebouwd, aangezien er tevens wegnis wordt voorzien om de kavels te ontsluiten.

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

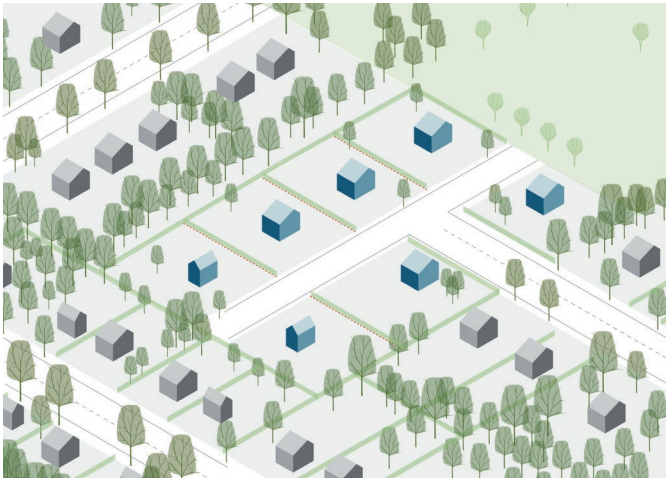
In ruil voor deze ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare. Er kunnen dus 10 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 5.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 5.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

De afwijkingsmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in woonpark (gewestplan).

8 woningen per hectare (business as usual)

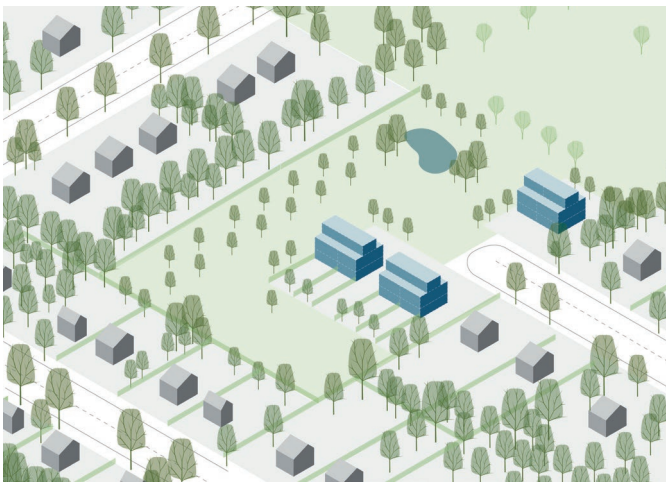


In een 'business as usual' scenario gaan we uit van een afwerking van het woonpark waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare en een minimale kaveloppervlakte van 1.250m² kunnen er 7 woningen worden gebouwd, aangezien er tevens wegenis wordt voorzien om de kavels te ontsluiten.

De afwijkmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in woonpark (gewestplan).

12 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar 12 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

Er kunnen dus 12 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 6.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

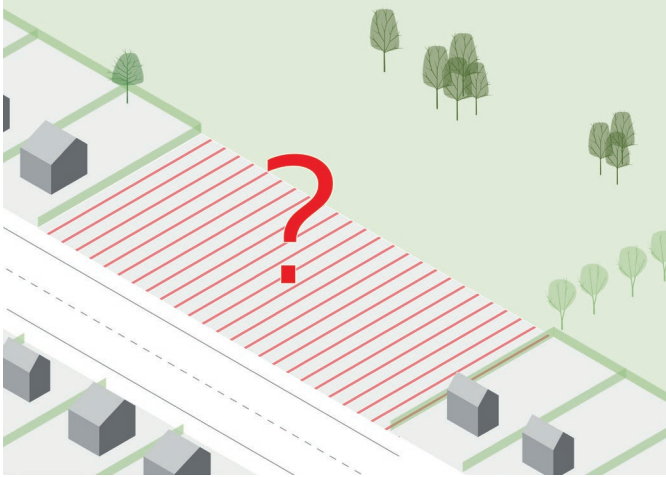
De resterende 4.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

De afwijkmogelijkheid is niet van toepassing op percelen die gelegen zijn in woonpark (gewestplan).

WOONLINT of WOONFRAGMENT

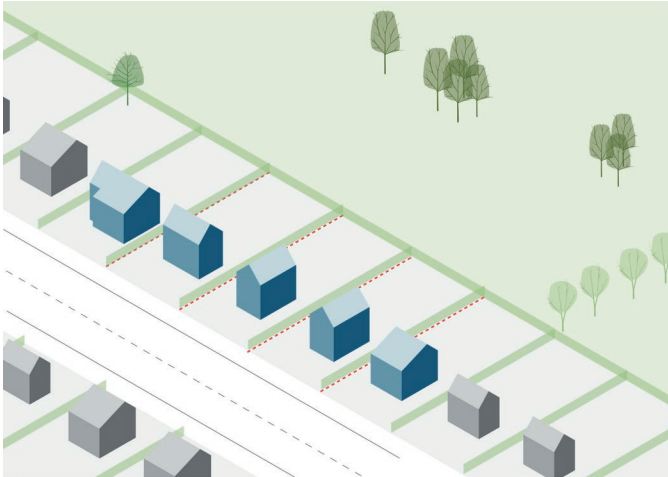
Bestaande toestand

De woonlinten -en fragmenten in Boortmeerbeek zijn veelal weinig denses bebouwd (ca. 5 tot 10 woningen per hectare). Het gaat om bebouwde kavels die veelal langs de achterzijde aansluiten op de open ruimte.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² (50m x 100m) in landelijk woonlint (veelal bestemd als woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan).

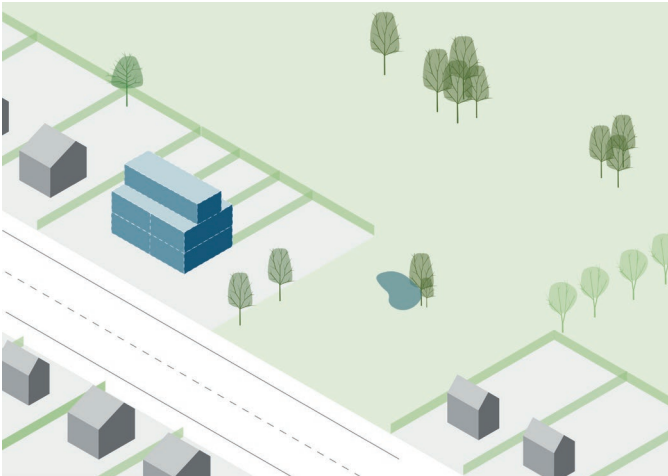
10 woningen per hectare beboubaar gebied (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonlint waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare beboubaar gebied (min. 1.000m² per kavel) kunnen er 5 woningen worden gebouwd (perceelbreedte: 20m).

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

In ruil voor deze ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

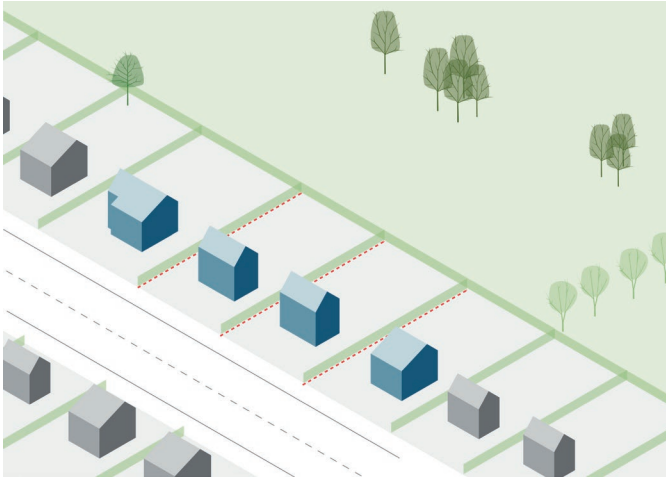
De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare.

Er kan dus een meergezinswoning van 5 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid van 12 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied voorzien (zie hieronder).

8 woningen per hectare (business as usual)

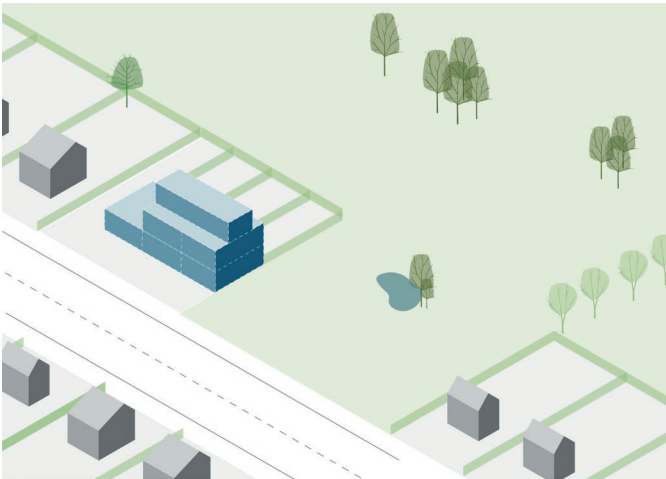


In een 'business as usual' scenario gaan we uit van een afwerking van het woonlint waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare (min. 1.250m² per kavel) kunnen er 4 woningen worden gebouwd (perceelbreedte: 25m).

Er wordt een afwijkingsmogelijkheid van 12 zelfstandige woningen per hectare beboubaar gebied voorzien (zie hieronder).

12 woningen per hectare beboubaar gebied (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten **woondichtheid** opgetrokken naar 12 woningen per hectare **beboubaar gebied**. In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² **min. 50% van het perceel als** publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien. **Daarnaast dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het achterliggend openruimtegebied.**

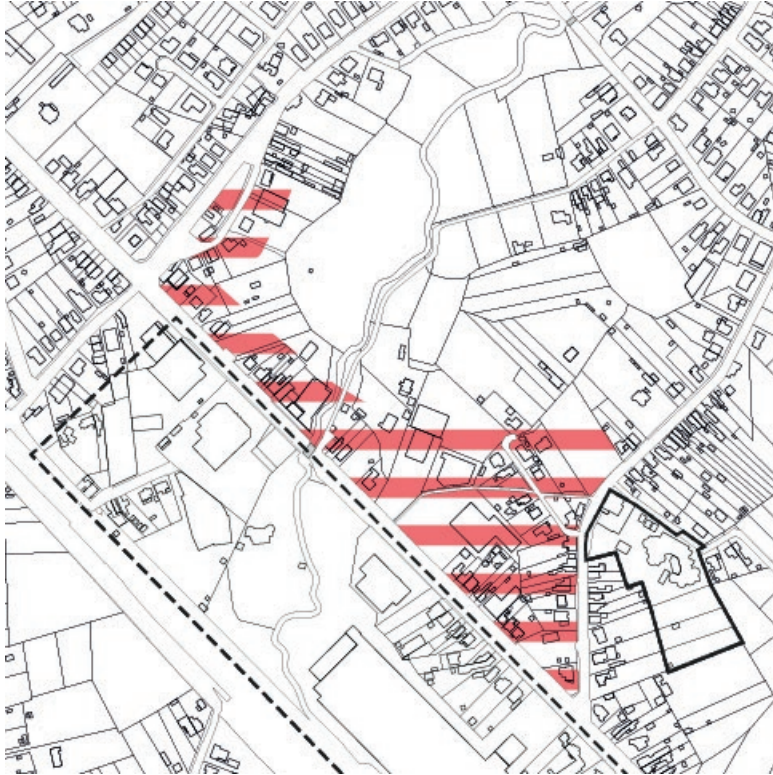
Er kan een meergezinswoning van 6 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 3.000m² **2.500m²** publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.000m² **2.500m²** kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

7.2.5. Strategisch projectgebied

Situering

strategisch projectgebied
N26 BOORTMEERBEEK:



Ten noorden van de N26 tussen de Audenhovenlaan en de Beringstraat is het woongebied aangeduid als strategische zone. Deze zone wordt op vandaag gekenmerkt door een mix van kleinschalige en grootschalige bebouwing. Er zijn woningen en diverse handelszaken terug te vinden.

Ontwikkelingsperspectieven

Dit strategisch projectgebied wordt voorzien in functie van een gemengde ontwikkeling aansluitend aan het bebouwde weefsel van Boortmeerbeek en grenzend aan de achterliggende landschapskamer. Nieuwe handelsfuncties zijn binnen deze zone wenselijk voor zover zij de netto handelsoppervlakte van 400m² niet overschrijden. De bestaande vergunde handelsvolumes kunnen behouden blijven en eventueel op gewijzigde plaats herontwikkeld worden in functie van de goede ruimtelijke ordening en zuinig ruimtegebruik. Er wordt geen maximale dichtheid van woningen bepaald binnen deze zone aangezien dit gebied een hoog potentieel heeft voor enige verdichting en een optimalere ruimtelijke indeling noodzakelijk lijkt. De aanduiding van dit gebied vloeit voort uit verschillende ruimtelijke kwaliteiten en hoge potentiewaarden die hier reeds aanwezig zijn en uit het feit dat een herinrichting van deze zone gewenst is.

Binnen deze strategische zone zijn volgende kwaliteiten sturend:

- Ligging op +/- 1 km van het centrum van Boortmeerbeek;
- Cluster aansluitend op de N26 met voldoende mogelijkheden om collectief te ontsluiten (via vb: een ventweg);
- Reeds goed ontsloten door het openbaar vervoer: drie bushaltes met courante bediening aanwezig (Halte Schippersbos, Halte Pontstraat en Halte Beringstraat, bediend door een totaal van 4 buslijnen);
- Vormt de commerciële rand van centrum Boortmeerbeek aan de N26, met reeds grootschalige kleinhandel (primaire, secundaire en tertiaire goederen);
- ...

De (gefaseerde) ontwikkeling van deze zone dient te gebeuren via een inrichtingsstudie waarbij volgende aspecten en aandachtspunten worden opgenomen:

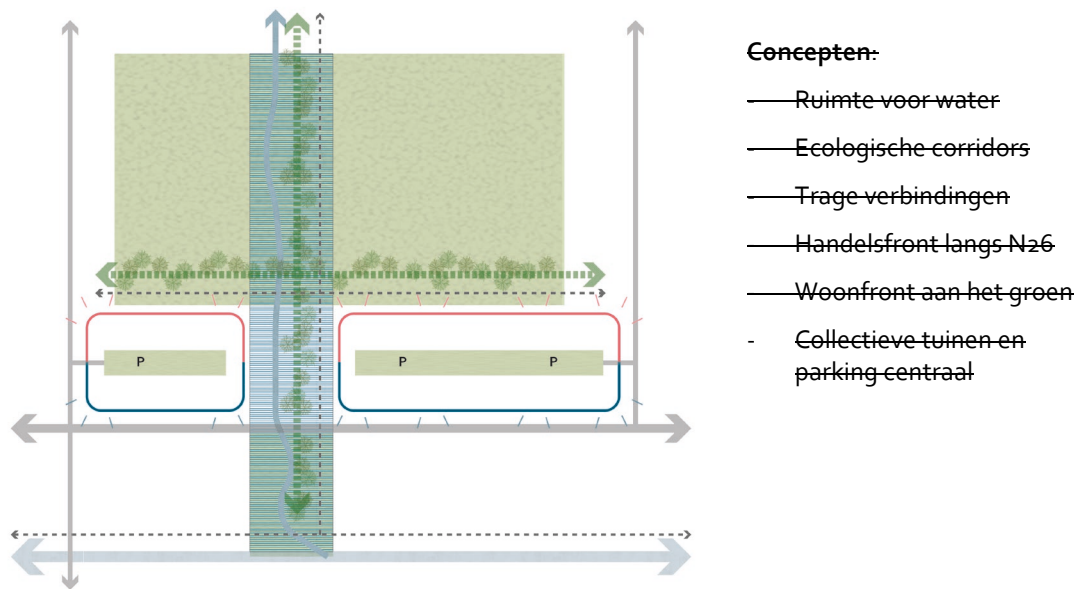
- Herstructurering van de versnipperde percelen;
- Creatie van een kwalitatieve en hedendaagse woonomgeving: multifunctioneel en multimodaal met een aangename en veilige trage verbinding met het centrum;
- Verdere verharding en ruimtebeslag in het groene binnengebied dient te worden vermeden;
- Creatie van een aantrekkelijk handelsfront aan de zijde van de N26 en het realiseren van een volwaardige façade aan de zijde van het groene binnengebied;
- Een kwalitatieve en veilige ontsluiting van de strategische zone: zowel voor de wagen als voor het openbaar vervoer en het traag verkeer (voetgangers, fietsers,...);
- Collectieve parkeergelegenheden: veilig, leesbaar, inclusief én landschappelijk geïntegreerd;
- De realisatie van een hoogwaardige trage as langsheen de Vosweg als directe verbinding met het centrum van Boortmeerbeek;
- Het inrichten van een veilige 'groene poort' aan de kruising van de Vosweg met de N26;
- Aansluitend op het aanwezige woonweefsel en de hierin aanwezige (gemeenschaps-)functies;
- De creatie van een multifunctionele cluster: niet uitsluitend de handelsfunctie maar ook wonen, diensten, zachte recreatie, ... kennen hier hun plaats;
- Ruimte voor water en ecologische corridors;
- ...

Een voorafgaand kwalitatief inrichtingsplan dient te worden opgemaakt in functie van de verdere ontwikkeling van deze strategische zone. Op voorwaarde dat een dergelijk plan wordt goedgekeurd en dus voldoende ruimtelijke kwaliteiten omvat, kunnen in deze strategische zone dan verdichtingsprojecten en/of nieuwe handelszaken worden voorzien met een maximale netto

handelsoppervlakte van 400m² en worden hiermee ook mogelijkheden voorzien voor de bestaande handelszaken indien noodzakelijk.

Met een dergelijk inrichtingsplan beoogt de gemeente Boortmeerbeek optimalisaties in de ruimtelijke structuur van deze strategische zone. Op heden is deze zone erg versnipperd en wordt niet zuinig omgesprongen met de beschikbare oppervlakte, ondanks de uitzonderlijke strategische locatie ervan. Daarnaast wil de gemeente het binnengebied beschermen voor ondoordachte aansnijding en verharding. Het doel is om met deze strategische zone een multifunctionele en multimodale zone te realiseren nabij de kern van Boortmeerbeek en dit gebruik makend van de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en potenties van het gebied.

De volgende structuurschets dient als inspiratie i.f.v. een mogelijke toekomstige invulling.



Het strategisch projectgebied wordt opgenomen in de zone 'wijken op max. 1km van HOV-knooppunt'. Bestaande, vergunde handelszaken kunnen behouden blijven. Nieuwe kleinhandelsactiviteiten worden opgericht als een nevenfunctie aan het wonen, waarvan maximum 100m² netto handelsoppervlakte toegankelijk is voor het publiek.

7.2.6. Samenvattend overzicht per deelzone

Per afgebakende deelzone wordt een kort overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften worden de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven, voor wat betreft:

- Toegelaten woontypologieën;
- Maximale woondichtheid;
- Maximaal aantal bouwlagen voor woningen;
- Oppervlaktebeperkingen bij nieuwe kleinhandelsactiviteiten.

Centrum Boortmeerbeek

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Vanaf 10 wooneenheden bij meergezinswoningen krijgt min. 1 eenheid een andere functie dan wonen;
- Max. drie bouwlagen met een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Geen oppervlaktebeperkingen voor nieuwe kleinhandel.

Kernversterkende wijken, kleine kernen en station Hever

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- De woondichtheid wordt beperkt tot max. 30 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied;
- Max. twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Geen oppervlaktebeperkingen voor nieuwe kleinhandel.

Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Eengezinswoningen, het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- De woondichtheid wordt beperkt tot max. 15 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied;
- Max. twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij nieuwe kleinhandel. Kleinhandel wordt hier benaderd als een nevenfunctie van het wonen.

Woonlinten en -fragmenten, woonparken en perifere wijken

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen zijn toegelaten. Meergezinswoningen, cohousing en het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen zijn niet toegelaten;

- De woondichtheid wordt beperkt tot max. 10 zelfstandige woningen per hectare bebouwbaar gebied;
- Max. twee bouwlagen met een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- In woongebied met landelijk karakter (gewestplan) is max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij nieuwe kleinhandel. Kleinhandel wordt hier benaderd als een nevenfunctie van het wonen.
Percelen die gelegen zijn in woongebied (gewestplan) en grenzen aan de N26 is max. 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij nieuwe kleinhandel.

Afwijkingsmogelijkheid

Voor elke deelzone is er een afwijkingsmogelijkheid van toepassing met uitzondering van de percelen die gelegen zijn in het centrum van Boortmeerbeek en in de woonparken (gewestplan). De afwijkingsmogelijkheid staat toe om af te wijken van:

- Toegelaten woontypologie: meergezinswoningen zijn toegelaten;
- Maximale woondichtheid: woondichtheid mag vermeerderd worden met 20%;

mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden.

De volgende randvoorwaarden worden daarbij gehanteerd:

- Min. 50% van de totale bebouwbare perceeloppervlakte dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte;
- Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied;
- Bij de realisatie van meergezinswoningen worden studio's als woonvorm uitgesloten.

8. Complementair instrumentarium

Parallel aan voorliggend overdruk-RUP wordt er een algemene **stedenbouwkundige verordening** opgesteld voor het gehele grondgebied van Boortmeerbeek. Hierin worden **vier krachtlijnen** en **verschillende drie** thematieken geïntegreerd teneinde steeds tot **kwalitatieve ontwikkelingen** te komen en bijkomende garanties in te bouwen dat de **draagkracht van de omgeving** niet overschreden wordt.

Het RUP bewerkstelligt ruimtelijke differentiatie (al dan niet toelaten van meergezinswoningen **of cohousing**, **densiteiten** **maximale woondichtheden per hectare bebouwbaar gebied**, **maximum aantal** bouwlagen **voor woningen** en oppervlakte**beperkingen voor** kleinhandel), terwijl via de stedenbouwkundige verordening ruimtelijke randvoorwaarden worden omschreven. De **stedenbouwkundige verordening vertrekt vanuit vier krachtlijnen, namelijk:**

1. **Zuinig omspringen met ruimte;**
2. **Rekening houden met de draagkracht van de omgeving;**
3. **Beeldkwaliteit beschermen en verhogen;**
4. **Toekomst- en klimaatbewust ontwerpen.**

In de verordening **zullen worden** concrete inrichtingsvoorschriften **worden opgenomen voor wat betreft wonen, mobiliteit en groen.**

9. Analyse van de mogelijke milieueffecten

9.1. Inleiding

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen;
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waar deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

De meeste RUP's vormen het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project, opgesomd in bijlagen I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage (MER). In dat geval zijn zij 'screeningsgerechtigd' op voorwaarde dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een slechts een klein wijziging inhoudt.

De Raad van State oordeelde dat er sprake is van een kleine wijziging wanneer blijkt dat het grootste deel van het voorliggende planopzet gerealiseerd kan worden binnen het bestaande plan. Het voorliggende RUP 'kernversterking' wijzigt de onderliggende bestemming van het bestaande plan niet. Het betreft daarentegen slechts een aanvulling waarbij er bijkomende beperkingen worden opgelegd inzake densiteit, bouwhoogte, typologie en handelsoppervlakte in de aangeduide zones. Nergens creëert het RUP bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie op het Gewestplan. De verdere verdichting in landelijke woonlinten en bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het bestaande woongebied wordt namelijk beperkt. Het RUP kan hierdoor worden geïnterpreteerd als een verdere verfijning en detaillering van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien maakt het RUP geen nieuwe bebouwing of een zwaarder programma mogelijk, maar voorziet het RUP net in een verdere beperking inzake het bouwprogramma. Hierdoor kan, gelet op de rechtspraak van de Raad van State, in alle redelijkheid worden aangenomen dat het voorliggende RUP slechts voorziet in een kleine wijziging van een bestaand plan. In die omstandigheden kan (in eerste instantie) een plan-MER screening volstaan.

Door in de planfase reeds rekening te houden met mens en milieu voorkomt men dat men in een vergevorderd stadium pas concludeert dat een specifiek project niet haalbaar is. In uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wordt voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd.

9.2. *Discipline bodem*

9.2.1. *Bestaande toestand*

KAART bodem

De bodem op het grondgebied van Boortmeerbeek is divers. In de vallei van de Dijle (noorden van Boortmeerbeek) gaat het voornamelijk om kleirijke en lemige bodems. In het zuidelijke landbouw- en bosrijk gebied gaat het dan weer over zand- en zandleembodems. In de verstedelijkte zone tussen het kanaal en het spoor bestaat de bodem voornamelijk uit (zandige) antropogene bodem en zandleem.

9.2.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

Het RUP legt vast in welke zones meergezinswoningen **of cohousing** al dan niet toegelaten zijn. Daarnaast wordt het maximaal aantal bouwlagen **voor woningen** vastgelegd per zone en wordt er voor bepaalde zones ook een maximale **woondichtheid per hectare bebouwbaar gebied** opgelegd en een maximale oppervlakte van kleinhandelszaken. Het RUP brengt geen bestemmingswijziging met zich mee waardoor we kunnen stellen dat de impact op de bodemsamenstelling t.o.v. de referentiesituatie nihil is.

9.2.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

Er kan aangenomen worden dat geen negatieve effecten verwacht worden op de bodem. Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van **de planologische toestand**. Via het RUP worden immers garanties geboden dat de bodem deels gevrijwaard wordt van verharding en verdichting. De afwijkingsmogelijkheid waarbij er steeds meergezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor dit te verwachten positief effecten voor de bodem.

9.3. *Discipline water*

9.3.1. *Bestaande toestand*

KAARTEN waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Een gedeelte van de noordelijke gemeentegrens van Boortmeerbeek wordt gevormd door de Dijle (bevaarbare waterloop). Een andere bevaarbare waterloop is het kanaal Leuven-Dijle, die de gemeente doorkruist parallel met de N26. Daarnaast bevinden zich er enkele geklasseerde waterlopen op het grondgebied van Boortmeerbeek. De Molenbeek doorkruist de gemeente van het zuiden tot het noorden waar deze waterloop uitmondt in de Dijle.

Overstromingsgevoelige gebieden

Het gebied ten zuiden van de vallei van de Dijle zijn overstromingsgevoelige gebieden door zowel hevige neerslag (pluviaal) als vanuit waterlopen (fluviaal). Daarnaast zijn er ook overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal en fluviaal) gesitueerd rondom enkele andere waterlopen, zoals de omgeving van de Molenbeek (Weesbeek) die doorheen het centrum van Boortmeerbeek stroomt. Ook ter hoogte van het kanaal Leuven-Dijle zijn er verschillende overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal).

KAART infiltratiegevoeligheid

Infiltratiegevoeligheid

In Boortmeerbeek zijn het voornamelijk de vochtige zandleembodems en droge tot vochtige antropogene zandbodems die infiltratiegevoelig zijn. Het grootste gedeelte van de bodem in Boortmeerbeek is infiltratiegevoelig. Uitzonderingen zijn de vallei van de Dijle in het noorden, de omgeving van de Molenbeek en enkele zones ten oosten van Schiplaken waar de bodem bestaat uit nat zandleem. Deze laatste gebieden zijn de gebieden die overstromingsgevoelig zijn, aangezien het water er moeilijker in de bodem infiltreert.

KAART grondwaterstromingsgevoeligheid

Grondwaterstromingsgevoeligheid

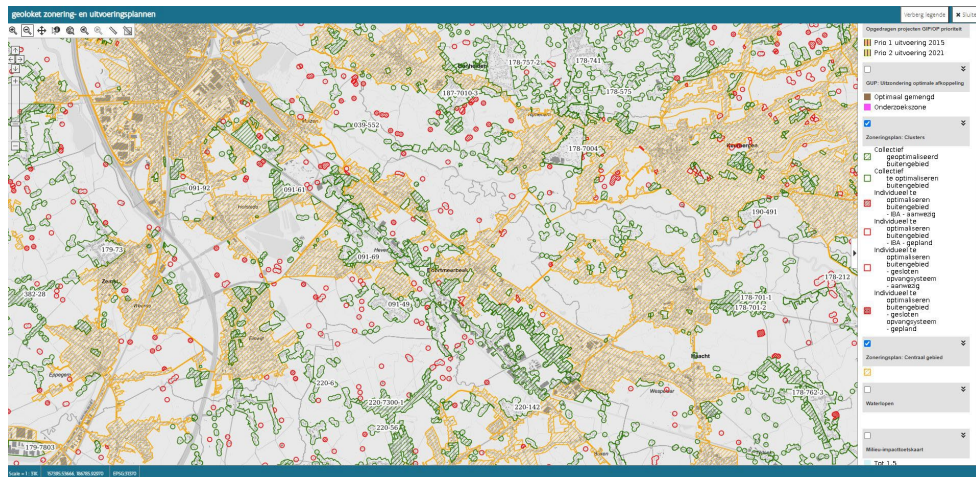
Het noordelijke gebied in Boortmeerbeek (vallei van de Dijle) en de omgeving van de Molenbeek zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het zijn de gebieden met een klei of leembodem. Voorts is het overgrote gedeelte van Boortmeerbeek matig gevoelig voor grondwaterstroming. Er komen twee ruime zones voor die weinig gevoelig zijn voor grondwaterstroming.

KAART erosiegevoeligheid

Erosiegevoeligheid

Geheel het grondgebied van Boortmeerbeek is overwegend niet gevoelig aan erosie. De rand van de vallei van de Dijle, de spoorwegberm en de dijken aan het kanaal Leuven-Dijle springen in het oog als erosiegevoelige zones. Het zijn logischerwijs de zones waar het reliëf uitgesproken is en afstromend water meer kans maakt om de bodem te eroderen.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid



Volgens het zoneringsplan (<https://www.vmm.be/data/zoning-en-uitvoeringsplan>, december 2020) zijn de meeste woongebieden in Boortmeerbeek binnen het 'centraal gebied' gelegen. In deze gebieden is aansluiting op de openbare riolering en waterzuivering voorzien. Een aantal woongebieden zijn gelegen in collectief geoptimaliseerd en collectief te optimaliseren buitengebied. Her en der zijn er ook percelen met woningen die aangeduid zijn als individueel te optimaliseren buitengebied. In dit laatste geval gaat het veelal om zonevreemde woningen.

9.3.2. Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Het RUP voorziet geen wijzigingen aan de waterlopen en heeft bijgevolg ook geen effect op de waterlopen.

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

Er kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten zal teweeg brengen op de waterhuishouding, aangezien het om een overdruk gaat waarbij de onderliggende bestemming niet wordt gewijzigd.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

Het is zo dat voornamelijk ondergrondse constructies een mogelijk effect zullen hebben om de grondwaterstroming. Het overdruk-RUP doet geen uitspraken over ondergrondse constructies, waardoor er kan geoordeeld worden dat het RUP geen impact zal teweeg brengen op de grondwaterstroming.

Erosiegevoeligheid

Het RUP vormt geen kader voor reliëfwijzigingen of voor het verwijderen van beplanting, waardoor er kan geoordeeld worden dat het er geen significant effect op de erosiegevoeligheid van het terrein verwacht wordt.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

De gescheiden afvoer van hemelwater en regenwater wordt geregeld via de stedenbouwkundige gewestelijke verordening. Het RUP doet hier verder geen uitspraken over.

9.3.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Het RUP voorziet geen wijzigingen aan de waterlopen waardoor er kan gesteld worden dat het effect overeenkomt met **de planologische toestand**.

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van **de planologische toestand**. Via het RUP worden immers garanties geboden dat de bodem deels gevrijwaard wordt van verharding en verdichting en het water dus op natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem. De afwijkingsmogelijkheid waarbij er steeds meergezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor dit te verwachten positief effecten voor de waterhuishouding.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

In de algemene stedenbouwkundige verordening wensen we op te nemen dat parkeren steeds op eigen terrein dient voorzien te worden. Bij bepaalde projecten kan er geopteerd worden om het parkeren ondergronds te voorzien. Het RUP legt voor bepaalde gebieden maximale **woondichtheden** vast waarbij de bouwmogelijkheden in de woongebieden in het buitengebied worden beperkt. Hierbij kan er worden gesteld dat, gezien de eerder beperkte omvang van mogelijke ondergrondse constructies, er redelijkerwijze kan aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er wordt dan ook geen aanzienlijk negatief effect verwacht.

Erosiegevoeligheid

Het RUP vormt geen kader voor reliëfwijzigingen of voor het verwijderen van beplanting, waardoor er kan gesteld worden dat het effect overeenkomt met **de planologische toestand**.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

In vergelijking met **de planologische toestand** wordt er in bepaalde gebieden een maximale **woondichtheid** van wooneenheden voorzien waardoor de toename van de debieten van overtollig regenwater en afvalwater mogelijk minder zal zijn.

9.4. *Discipline biodiversiteit*

9.4.1. *Bestaande toestand*

KAART *bwk2018*

Biologische waardering

Op de biologische waarderingskaart is te zien dat voornamelijk de percelen in de Dijlevallei en de bossen in de omgeving van Schiplaken biologisch waardevol zijn. Bepaalde resterende snippers open ruimte tussen het verstedelijkte gebied tussen spoor en kanaal zijn eveneens aangeduid als biologisch waardevol. Zo zijn er een aantal percelen langs de Molenbeek aangeduid als biologisch zeer waardevol.

KAART *VEN, IVON en NATURA2000*

VEN & IVON

Om de open ruimte in de toekomst veilig te stellen, wordt door de Vlaamse overheid onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgetekend. Deze vormt een geheel van verschillende plekje natuur in Vlaanderen waar de natuur extra beschermd wordt en gebruikers en eigenaars bijkomende middelen en mogelijkheden krijgen om mee te bouwen aan een natuur- en mensvriendelijke omgeving. Het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) bestaat uit gebieden waar de natuur evenwaardig staat tegenover andere functies in het gebied en dienen vaak als buffer voor VEN-gebieden voor de nadelige invloeden van de omgeving. Er zijn een aantal grote eenheden natuur (GEN-gebieden) aangeduid in de Dijlevallei. Het gaat om 'de Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen' in het noorden en 'de vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar' in het noordoosten.

NATURA 2000 gebieden

NATURA 2000-gebieden zijn aangeduid om bijkomende kansen te geven aan habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese biodiversiteit. In Boortmeerbeek bevindt zich het gebied "BE2300044 Bossen van het zuidoosten van de zandleemstreek". Het gebied bevat versnipperde boscomplexen met plaatselijke heiderelicten en anderzijds grasland- en moerascomplexen gelegen in beek- en rivier valleien. Het gebied is uniek in Vlaanderen door het voorkomen van het zeldzame habitattype Pimpernelgrasland (6510_hus), belangrijke populaties van de Kamsalamander en de grootste populatie van het met uitsterven bedreigd Kruidend moerasscherm.

9.4.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

Er kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten zal teweeg brengen op de biodiversiteit, aangezien het om een overdruk gaat waarbij de onderliggende bestemming niet wordt gewijzigd.

9.4.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van *de planologische toestand*. Via het RUP worden immers garanties geboden dat bepaalde woongebieden deels gevrijwaard worden van verharding en bebouwing waarbij meer open groene ruimte wordt gevrijwaard. De afwijkingmogelijkheid waarbij er steeds meergezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor deze te verwachten positieve effecten voor de biodiversiteit.

9.5. *Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie*

9.5.1. *Bestaande toestand*

KAART erfgoed

Landschapsatlas

In Boortmeerbeek vinden we twee gebieden terug die zijn opgenomen in de landschapsatlas als ankerplaats. Zo is er in het noorden de 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'. Dit gebied bevat een uitgestrekt, kleinschalig rivierlandschap langs beide oevers van de Dijle. De nog talrijk aanwezige relictten van het oorspronkelijk alluvium, geven dit rivierlandschap een bijzondere historische waarde. Veel van de heggen en houtwallen die we vandaag zien, kunnen worden teruggevonden op historische kaarten. Het tweede gebied is terug te vinden in het zuiden en is 'Het kasteeldomein van Schiplaken en Steentjesbos'. Hier bevindt zich het kasteel van Schiplaken met een kenmerkend hoog- en neerhof en een deels bewaard gebleven domeinensemble.

Beschermde landschappen

Binnen de ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam' zijn twee gebieden tevens beschermd als landschap. Het gebied van 'Pikhakendonk' is een beschermd cultuurhistorisch landschap omwille van de grootte in historisch stabiliteit en continuïteit. In dit gebied werden de landbouwvelden qua structuur en bodemgebruik in 200 jaar weinig veranderd. In dit gebied zijn ook oude stroomgeulen terug te vinden die vermoedelijk de laatmiddeleeuwse hoofdbedding van de Dijle aangeven. Ook de 'Pastorie Onze-Lieve-Vrouweparochie' is beschermd als landschap en is tevens ook als monument beschermd. De oude pastorie is gelegen aan de rand van het bebouwde weefsel van Hever.

Bouwkundig erfgoed

Op het grondgebied van Boortmeerbeek is er één beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen. Het gaat om de onmiddellijke omgeving van de watermolen en molenaarswoning in het centrum van Boortmeerbeek. De watermolen en molenaarswoning zijn beschermd als monument. Daarnaast zijn volgende beschermde monumenten op het grondgebied van Boortmeerbeek te vinden:

- Sas (dubbele schutsluis met uitrusting) aan het kanaal Leuven-Dijle
- De pastorie in Hever
- Het orgel in de Onze-Lieve-Vrouwekerk in Hever
- Het oorlogsgedenkteken naast de kerk in Schiplaken
- De Sint-Jozefshoeve met ringgracht en brug (Langedonckstraat 16)

Archeologie

Er bevinden zich geen vastgestelde archeologische zones op het grondgebied van Boortmeerbeek.

9.5.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

De opmaak van het RUP stelt tot doel om in bepaalde woongebieden maximale **woon**dichtheden op te leggen en geen meergezinswoningen **of cohousing** toe te laten. In alle woongebieden wordt een maximaal aantal bouwlagen **voor woningen** opgelegd. Steeds dienen ontwikkelingen in harmonie te zijn met de omgeving en mogen deze de draagkracht niet overschrijden. We kunnen dus stellen dat het RUP geen negatieve impact zal teweeg brengen op de landschappelijke- en bouwkundige erfgoedwaarden. De beschermingsbesluiten en regelgeving inzake monumenten, dorpsgezichten en landschappen blijven onverminderd van kracht naast het RUP. Het RUP, waarbij maximale

woondichtheden en een maximaal aantal bouwlagen **voor woningen** wordt vastgelegd, zal tevens geen invloed hebben op de erfgoedwaarde van de ankerplaatsen.

9.5.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

Steeds dienen ontwikkelingen in harmonie te zijn met de omgeving en mogen deze de draagkracht niet overschrijden. Dit wordt bepaald in het overdruk-RUP, maar geldt in principe altijd opdat een aanvraag steeds zou voldoen aan de 'goede ruimtelijke ordening'. In principe kunnen we dus stellen dat het effect overeenkomt met **de planologische toestand**.

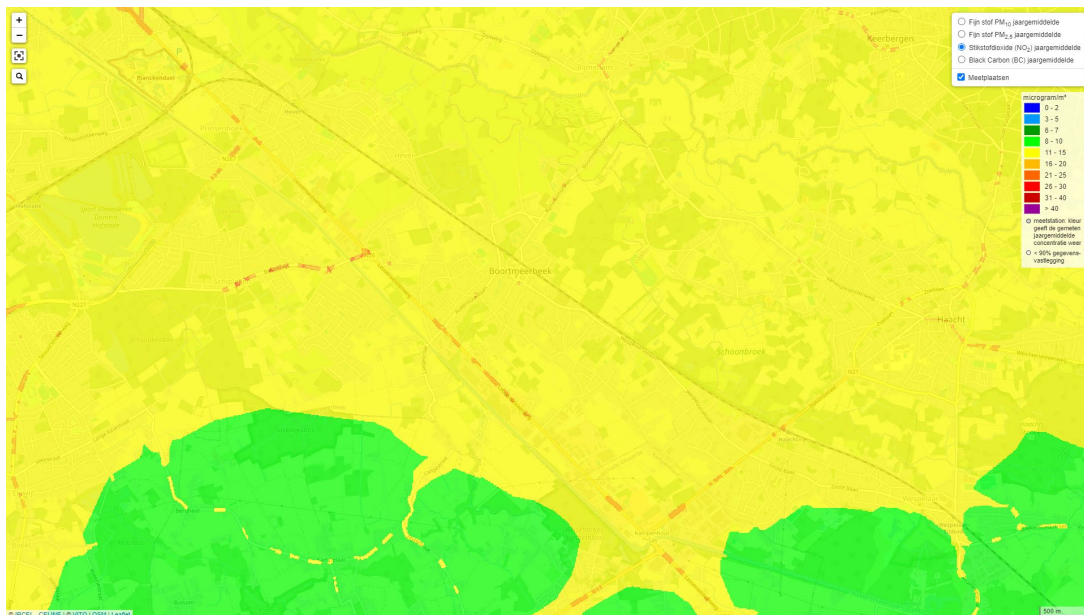
9.6. Discipline lucht

9.6.1. Bestaande situatie

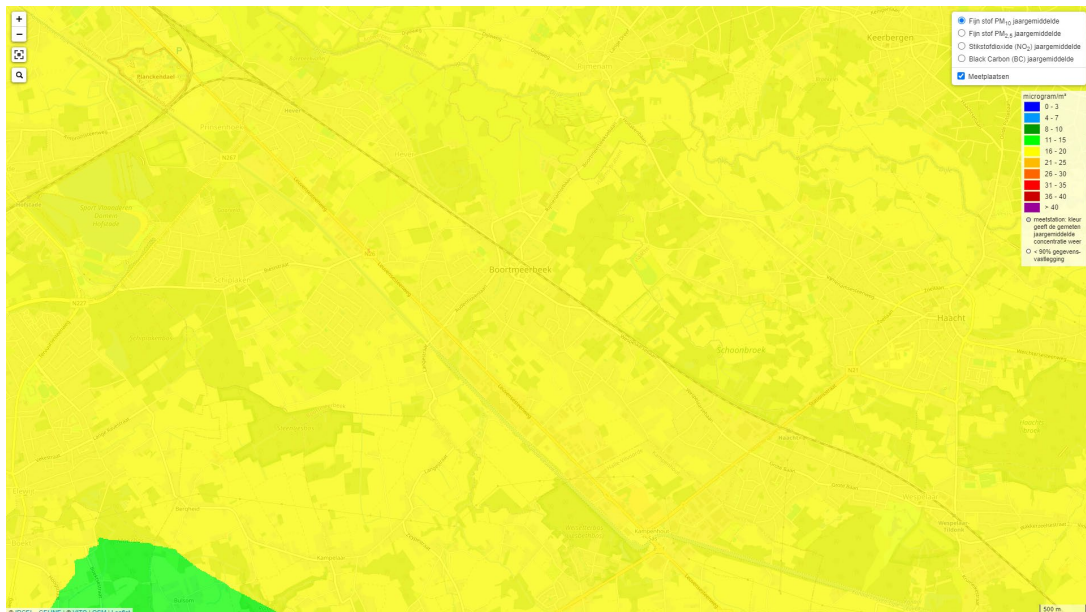
Langs de steenwegen en bepaalde invalswegen is de luchtkwaliteit in Boortmeerbeek beperkt slechter dan elders in de gemeente. Dit is zo langs de N26, de N267, de Bieststraat tussen Schiplaken en de N26, de Audenhovenlaan tussen Boortmeerbeek en de N26, en Rijmenamsebaan.

9.6.2. Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand

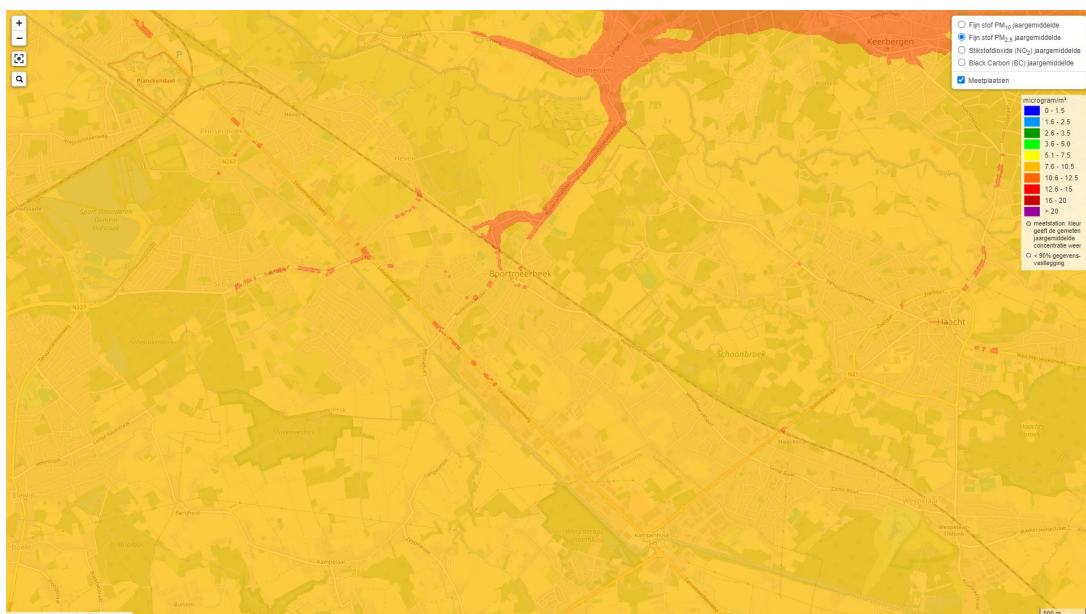
De luchtkwaliteitskaarten van de VMM (<https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>) toont de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. De jaargemiddelde luchtkwaliteit in het jaar 2022 voor Boortmeerbeek zal getoetst worden aan de Europese norm.



Het stikstofdioxide (NO₂) jaargemiddelde bedraagt voor het grondgebied van Boortmeerbeek tussen 11-15 µg/m³. Langs de N26, de N267 en de Bieststraat tussen Schiplaken en N26 zijn er hogere jaargemiddelden NO₂ waar te nemen, namelijk tussen 16-25 µg/m³. Boortmeerbeek blijft onder de Europese norm van het NO₂ jaargemiddelde van 40 µg/m³.



Het PM₁₀ jaargemiddelde bedraagt voor Boortmeerbeek tussen 16-20 µg/m³. In 2022 lagen de gemeten PM₁₀-jaargemiddelden in Vlaanderen tussen 18 en 29 µg/m³. Dit betekent dat Boortmeerbeek gemiddeld beter scoort dan andere Vlaamse gemeenten. Daarnaast blijft Boortmeerbeek onder de Europese norm van het PM₁₀ jaargemiddelde van 40 µg/m³.



Het PM_{2,5} jaargemiddelde bedraagt voor het grondgebied van Boortmeerbeek tussen 7,6-10,5 µg/m³. Langs de N26, de N267, de Bieststraat tussen Schiplaken en Hever, de Audenhovenlaan tussen Boortmeerbeek en de N26, en Rijmenamsebaan zijn er hogere jaargemiddelden PM_{2,5} waar te nemen, namelijk tussen 10,6-12,5 µg/m³. Boortmeerbeek blijft hierdoor onder de Europese norm van de PM_{2,5} jaargrenswaarde vanaf 2015 van 25 µg/m³ en de PM_{2,5} indicatieve jaargrenswaarde vanaf 2020 van 20 µg/m³.

Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch wordt er luchtvervuilende industrie voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit denkbaar.

9.6.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

De toegelaten ontwikkelingen binnen het plangebied zijn qua dynamiek en mobiliteitsimpact vergelijkbaar met de toegelaten ontwikkelingen volgens de planologische toestand.

9.7. Discipline geluid

9.7.1. Bestaande situatie

Het verkeer op de steenwegen in Boortmeerbeek (N26 en de N267) en het treinverkeer op de sporen zorgt voor een hogere geluidsbelasting (<https://omgeving.vlaanderen.be/geluidsbelastingkaarten>, december 2020).

9.7.2. Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand

Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch worden er activiteiten voorzien met een geluidsbelastend effect voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de geluidsbelasting denkbaar.

9.7.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

De toegelaten ontwikkelingen binnen het plangebied zijn qua dynamiek en mobiliteitsimpact vergelijkbaar met de toegelaten ontwikkelingen volgens **de planologische toestand**.

9.8. *Discipline mens*

9.8.1. *Bestaande situatie*

KAART plannenregister

Ruimtelijke ordening

Het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij het KB van 7 april 1977, legt de bestemmingen vast op het grondgebied van Boortmeerbeek. Qua woongebieden zijn er volgens het gewestplan verschillende bestemmingscategorieën gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek:

- woongebied;
- woongebieden met een landelijk karakter;
- woonparken;
- woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- woonuitbreidingsgebieden.

In al deze gebieden zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen in principe toegelaten en zijn er geen maximale densiteiten vastgelegd.

KAART mobiliteit

Mobiliteit

De belangrijkste wegen op het grondgebied van Boortmeerbeek zijn de N-wegen. Zowel van de N26 (tussen Mechelen en Leuven) als van de N21 (tussen Brussel en Haacht) maken verschillende buslijnen gebruik. Daarnaast zijn er buslijnen die de dorpscentra aandoen, nl. lijn 284 tussen station Haacht, Boortmeerbeek en Hever en verder richting Mechelen; en lijn 681 tussen Rijmenam, Boortmeerbeek en Schiplaken.

Er is ook een spoor aanwezig in Boortmeerbeek, waarbij Haacht-station en het station van Boortmeerbeek de belangrijkste stations zijn. Er halteren minder treinen in het station van Hever.

Langs de oever van het kanaal Leuven-Dijle loopt een fietssnelweg (F8) die Mechelen en Leuven verbindt. Ook langs het spoor tussen het station van Haacht en het centrum van Boortmeerbeek en verder richting Hever is er een belangrijke fietsas gelegen. De steenweg N26 maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk. Verschillende dwarse verbindingen die dienst doen als invalswegen van de kernen maken hier ook deel van uit.

9.8.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

Het RUP legt vast in welke zones meergezinswoningen **of cohousing** al dan niet toegelaten zijn. Daarnaast wordt het maximaal aantal bouwlagen **voor woningen** vastgelegd per zone en wordt er voor bepaalde zones ook een maximale **woondichtheid** opgelegd en een maximale oppervlakte van kleinhandelszaken. Het RUP zorgt er voor dat een ongebreidelde verdichting en suburbanisatie van het buitengebied wordt tegengegaan. Hierdoor wordt ook de verkeersintensiteit in het buitengebied beperkt.

9.8.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

Ruimtelijke ordening

Het RUP brengt geen bestemmingswijziging met zich mee. Ten opzichte van **de planologische toestand** worden positieve effecten verwacht op het gebied van de ruimtelijke ordening. De ontwikkelingsmogelijkheden worden immers afgestemd op de omgeving.

Mobiliteit

Het vastleggen van maximale ~~densiteiten~~ **woondichtheden** in perifere gebieden zorgt voor een beperking van de verkeersintensiteit. Ten opzichte van **de planologische toestand** worden positieve effecten verwacht inzake mobiliteit.

9.9. Leemten in de kennis

Omdat het planproces zich nog in het stadium van de startnota bevindt zijn er nog geen concrete stedenbouwkundige voorschriften en nog geen verordenend grafisch plan. De milieueffectbeoordeling werd uitgevoerd op basis van de visie en de concepten die de basis vormen voor het nog op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze leemte in de kennis is echter niet van die aard dat dit aanleiding zou kunnen geven aan een andere beoordeling van de milieueffecten. De conclusie blijft dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP.

9.10. Grensoverschrijdende effecten

Gezien de afstand tot de grens met andere gewesten of landen zullen er geen negatieve grensoverschrijdende effecten optreden.

9.11. Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich zal meebrengen. De overdruk op de bestaande woonbestemmingen zal wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van het feit dat een ongebreidelde verdichting en suburbanisatie van het buitengebied wordt tegengegaan.

Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

10. RVR-toets

De RVR-toets bepaalt of het noodzakelijk wordt geacht om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken i.f.v. het RUP.

Resultaat RVR-toets (dd. 15/12/2020):

- Er bevinden zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied.
Sevesobedrijven zijn een bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, behandeld of opgeslagen, bv. raffinaderijen, petrochemische ondernemingen, chemische fabrieken, aardoliedepots of opslagplaatsen voor explosieve stoffen. (<https://www.seveso.be/nl>)
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
- Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

11. Bijlage: kaartenbundel



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek



Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent