

Gemeente Boortmeerbeek

RUP Eekhoornhof

Toelichtingsnota

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad
in zitting van 16 december 2013

De secretaris,

J. Smits

De burgemeester,

M. Baert



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Grontmij Belgium nv
Brussel, november 2013

Verantwoording

Titel : RUP Eekhoornhof
Subtitel : Toelichtingsnota
Projectnummer : 276181
Referentienummer : 276181_07_toelichting
Revisie : a
Datum : November 2013

Auteur(s) : Patrick Roothaer
E-mail adres : patrick.roothaer@grontmij.be
Gecontroleerd door :
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door :
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Grontmij Belgium nv
Arenbergstraat 13 bus 1
B-1000 Brussel
T +32 (0)2 383 06 40
info@grontmij.be
www.grontmij.be

PROVINCIE VLAAMS-BRABANT - dienst ruimtelijke ordening
Kenmerk / RMT-RO-RUP-BOO-Eekhoornhof-def.
om gevoegd te worden bij het besluit van de deputatie van 3 april 2014

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke ordening
Met uitsluiting van de als volgt gemarkeerde gedeelten



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Situering van het plangebied en deelgebieden	4
1.2	Aanleiding tot de opmaak van het RUP	4
2	Ruimtelijke context	5
2.1	Plangebied 1: Eekhoornhof	5
2.2	Plangebied 2: Keizerikbeek	7
2.3	Plangebied 3: 'Achter de Kerk'	8
3	Planningscontext	9
3.1	Bovenlokale structuurplannen	9
3.2	Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos	10
3.3	Decreet grond- en pandenbeleid	11
3.4	Juridische context	15
3.5	Landschapsatlas	17
4	Relatie met het GRS	18
4.1	Bindende bepalingen	18
4.2	Deelruimtebenadering	18
4.3	Deelstructuren	19
5	Visie en doelstellingen	21
5.1	Visie en doelstellingen per deelplan	21
5.2	Gewenste verkeersstructuur	25
5.3	Inrichtingsprincipes voor de projectzone Eekhoornhof	27
5.4	Samenvatting van de doelstellingen	29
6	Decretale bepalingen	30
6.1	Watertoets	30
6.2	Op te heffen bepalingen	33
6.3	Onderzoek tot mer	34
6.4	Register	37

1 Inleiding

1.1 Situering van het plangebied en deelgebieden

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van de gemeente Boortmeerbeek en is onderdeel van de deekern Schiplaken. Aan zuidwestelijke kant strekt zich een groot bosgebied uit waaronder ten westen het provinciaal domein van Hofstade. De N267 Molenheidabaan is de scheiding tussen enerzijds het Domein Hofstade en de bebouwing van Schiplaken. Ten noorden en ten oosten vormt het kanaal Vaardijk samen met de N26 Leuvensesteenweg een scherpe grens met het noordelijke deel van gemeente Boortmeerbeek. Het plangebied valt uiteen in drie deelgebieden:

1. Plangebied 1: Eekhoornhof
2. Plangebied 2: Keizerikbeek
3. Plangebied 3: 'Achter de kerk'

1.2 Aanleiding tot de opmaak van het RUP

Het plangebied werd eerder door de provincie opgenomen in het provinciaal RUP 'Permanent Wonen regio Boortmeerbeek, Zemst, Haacht en Kampenhout'. Het deelplan 'Eekhoornhof' van het provinciaal RUP voorzag een herbestemming van recreatiegebied naar zone voor strategisch woonproject, bestemd voor woningbouw voor specifieke doelgroepen. Doch dit deelplan werd door de minister uitgesloten van definitieve goedkeuring. Dit had te maken met procedurele aspecten. Er werd geoordeeld dat de niet provincie maar wel de gemeente bevoegd is voor het lokaal woonbeleid.

Omdat alle actoren achter de doelstellingen van het PRUP bleven staan, nam de gemeente het initiatief om de herbestemming door te voeren. Hiervoor moet een gemeentelijk RUP worden opgemaakt, in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijke structuurplan. De bindende bepalingen van het GRS stellen dat de gemeente een RUP zal opmaken voor de omvorming van de voormalige camping Eekhoornhof tot een sociaal woonproject (herbestemming van recreatiegebied naar woongebied). Ter compensatie van deze omvorming wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied SC-WU1 herbestemd naar natuurgebied. Deze beide doelstellingen worden geconcretiseerd in de deelplannen 1 en 2. Deelplan 3 kadert in de gewenste versterking van de kern van Schiplaken. In deelplan 3 wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied omgezet naar zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen. Tenslotte wordt een reservatiestrook voorzien voor de verbreding van de Zevenbunderweg.

2 Ruimtelijke context

Het plangebied valt uiteen in drie deelgebieden:

1. Plangebied 1: Eekhoornhof
2. Plangebied 2: Keizerikbeek
3. Plangebied 3: 'Achter de kerk'

2.1 Plangebied 1: Eekhoornhof

De vroegere camping Eekhoornhof is inmiddels helemaal verdwenen. Het deelgebied is een braakliggend stuk grond, begroeid met gras, lage planten en struiken en verspreid ingeplante hoogstammige bomen. Naaldbomen en berken zijn de overheersende boomsoorten. Op het terrein staan nog enkele restanten van bebouwing en verhardingen. In het zuiden van het deelgebied, langs de Rubenslaan, staan drie eengezinswoningen in open bebouwing.

Het plangebied wordt bijna volledig omringd door bebouwde ruimte. Enkel aan de oostzijde van het plangebied is een bosstrook gelegen, een uitloper van het Schiplakenbos. Deze bosstrook bestaat voornamelijk uit grove den met onderbeplanting van bomen en struiken.

De bebouwde ruimte ten westen en ten zuiden heeft een residentieel karakter door de grote vrijstaande woningen op ruime percelen. Hoewel er toch een onderscheid gemaakt kan worden tussen de wijk ten westen en de wijken ten oosten en zuiden van het plangebied. De oostelijke en zuidelijke wijken, bestaande uit de Stijn Streuvelslaam, de Erasmuslaan en de Rubenslaan, komen zeer gestructureerd over door de brede betonwegen met langs weerszijden strak gesnoeide hagen. Het westelijke deel met de Hendrik Consciencelaan en de Mercatorlaan hebben een meer bebost karakter met een smallere asfaltweg. De woningen hebben vrijwel allemaal twee bouwlagen met aangrenzend aan de woning een garage of carport.

De bebouwing aan de overzijde van de Zevenbunderweg heeft een kleinschaliger karakter, de percelen zijn aanzienlijk smaller en hier is langs de Zevenbunderweg een ook halfopen bebouwing. Ook loopt het aantal bouwlagen hier uiteen van één tot drie bouwlagen.

Het plangebied wordt begrensd door de Zevenbunderweg en de Hendrik Consciencelaan. Beide straten komen uit op de doorgaande weg N267 Molenheidebaan. De Zevenbunderweg is een geasfalteerde baan van ca. 4 meter breed. Er zijn geen voet- of fietspaden. Op sommige plaatsen is er nog een zachte berm langs de weg, op andere plaatsen komen de voortuinen tot tegen de rand van de weg. Dit wegprofiel is typisch voor de omgeving. We vinden het ook in andere straten terug. De Molenheidebaan heeft een van de rijbaan afgescheiden voet- en fietspad.



Zevenbunderweg



Rubenslaan richting Hendrik Consciencelaan



Hendrik Consciencelaan



Voormalig campingterrein, kant Hendrik Consciencelaan



Vroegere toegang tot de camping langs de Zevenbunderweg



Voormalig campingterrein, kant Zevenbunderweg

2.2 Plangebied 2: Keizerikbeek

Het plangebied bestaat voor het merendeel uit zuur eikenbos dat achter een uitloper van het woonlint aan de Bieststraat is gesitueerd. De Bieststraat vormt de scheiding tussen de noordelijke bebouwingsconcentraties en de zuidelijk gelegen bos- en agrarische gebieden. De zuidelijke grens van het plangebied loopt langs de bosrand bestaande uit struweelopslag van allerlei aard.

Het plangebied ligt ingeklemd tussen twee smalle wegen, namelijk de Blokstraat en de Gottendijsdreef. De Gottendijsdreef is een oude kasseienweg met daarlangs gelegen het kasteel Gottendys en hoeve Gottendijs. Langs de Gottendijsdreef markeert een houtkant van esdoorns en tamme kastanjes aan beide zijden de dreef.



Keizerikbeek vanaf de Blokstraat



Akker vanaf de Blokstraat



Keizerikbeek vanaf de Gottendijsdreef



Hoeve Gottendijs

Kenmerkend voor de directe omgeving zijn de bospercelen, bomenrijen, houtkanten, diverse onverharde wegen en grachten. De kleinschalige akkers aangrenzend aan de bospercelen worden momenteel bebouwd met maïs. Er is sprake van een half open landschap, omdat de akkers bijna geheel omsloten worden door bospercelen.

De Keizerikbeek met haar licht meanderende loop is een open waterloop met een breedte van ongeveer 80 cm. Langs weerszijden van de beek zijn de natuurlijke oevers begroeid met gras- en ruigtekruiden. Ter hoogte van de Blokstraat en de Gottendijdsdreef wordt de Keizerikbeek via duikers onder de weg doorgeleid.

2.3 Plangebied 3: 'Achter de Kerk'

Rondom de kerk van Schiplaken situeert zich het lokale centrum van het dorp. Naast de kerk staan een vrije basisschool en het parochiecentrum, achter de kerk ligt de begraafplaats. In de onmiddellijke omgeving is er een beperkt aanbod aan horeca en kleinhandel. De bebouwing concentreert zich langs de Bieststraat. Het merendeel van de bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en heeft een dorps karakter. Dit in tegenstelling tot de woonwijk aan de Ludwig van Beethovenlaan waarbij de Burggraaf Georges Terlindenlaan al een duidelijk visuele overgang vormt naar een residentiële woonwijk en een bosrijke omgeving.

Het deelplan zelf heeft betrekking op een smalle strook, gelegen achter de bebouwing langs de Bieststraat en gaande van Gottendijdsdreef tot aan de Blokstraat. De bestaande begraafplaats is in dit plangebied gelegen. De andere gedeeltes bestaan uit een perceel langs de Gottendijdsdreef dat informeel als opslag wordt gebruikt en een dicht bebost perceel tussen de begraafplaats en de Blokstraat. De bebossing bestaat voor het grootste deel uit naaldhout, langs de kant van de Blokstraat staan loofbomen.



Bieststraat richting Burggraaf Georges Terlindenlaan



Bieststraat richting Gottendijdsdreef met vooraan de school

3 Planningscontext

3.1 Bovenlokale structuurplannen

3.1.1 RSV

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

Boortmeerbeek is tevens gelegen in het buitengebied. Dat is het gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt. Elementen van bebouwing, woningen of bedrijfsgebouwen, en infrastructuur, zoals wegen of nutsvoorzieningen, die functioneel (wonen, verplaatsen, dienstverlening, ...) met de open ruimte verbonden zijn, maken er ook deel van uit. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur. Afhankelijk van de wisselwerking tussen deze diverse structuren krijgen we een ander beeld, een ander specifiek landschap. De ruggengraat van dit landschap vormt het fysische systeem.

Doelstellingen vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zijn:

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

3.1.2 PRS Vlaams-Brabant

Boortmeerbeek ligt in de deelruimte verdicht netwerk. Binnen deze deelruimte worden verschillende subgebieden onderscheiden. Boortmeerbeek ligt in het subgebied 'Mechelen-Leuven-Brussel'.

Het verdicht netwerk is een stedelijk netwerk maar ook een netwerk van verschillende ruimtelijke structuren. Het provinciaal beleid in het verdicht netwerk is er op gericht een eigen identiteit te verlenen aan elk van de fragmenten. De structurende open ruimte elementen worden aangevuld met een breed gamma van kleinere natuurgebieden, waardevolle rivier- en beekvalleien en andere ecologische elementen. De stedelijke dynamiek wordt plaatsgebonden gestuurd.

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

Schiplaken is geselecteerd als woonkern. Een woonkern staat, net zoals een hoofddorp, in voor het opvangen van de taakstelling inzake bijkomende woningen voor de gemeente. In tegenstelling tot de hoofdorpen, kan aan een woonkern geen bijkomend lokaal bedrijventerrein voorzien worden.

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

De N26 van Leuven tot de N267 in Boortmeerbeek en de N267 tot de aansluiting met de E19 in Weerde zijn geselecteerd als secundaire weg type I. Een secundaire weg type I heeft als hoofdfunctie het verbinden op bovenlokaal niveau. Omwille van de verkeersleefbaarheidseis en de mogelijke maaswijdteverkleining tussen twee hoofdwegen wordt het concept van filters toegepast. Een filter is een weerstandsfactor die de reistijd van het traject verhoogt en/of selectief verkeer toelaat. Concreet vertaalt zich dit in verkeerslichtenbeïnvloeding, doortochtherinrichting, tonnenmaatbeperking, enz. In een filter is de verkeersfunctie ondergeschikt aan de verblijfsfunctie. Hierdoor kan het ongewenst gebruik van dergelijke wegen beperkt worden.

3.2 Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland.¹ Op 24 april 2009 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 44.900 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

De plangebieden liggen in het akker- en tuinbouwgebied rond Kampenhout. De valleien van de Molenbeek, Weesbeek en Barebeek zijn structuurbepalend voor deze deelregio. De aaneengesloten bos- en natuurgebieden in deze valleien dienen versterkt en gebufferd te worden. De aaneengesloten landbouwgebieden tussen de valleien zijn structuurbepalend en belangrijk voor het open karakter van het landschap. Onderlinge natuurverbindingen en hydrologische relaties worden behouden, hersteld en ontwikkeld. Verspreid voorkomende kasteelparken worden versterkt als landschappelijke entiteiten.

¹ Vlaamse Overheid, Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, regio Zenne-Dijle-Pajottenland, operationeel uitvoeringsprogramma, 24 april 2009.

Volgende ruimtelijke concepten zijn relevant:

- Samenhangende bos- en parkcomplexen behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen. De zone Schiplakenbos-Steentjesbos wordt in principe opgenomen onder de natuurverwevingsgebieden. Binnen deze bos- en parkgebieden kunnen meerdere functies nevens geschikt (natuur, bos, landbouw, recreatie...) zijn.
- Vrijwaren en versterken van waardevolle landschappen en erfgoedwaarden. Een aantal kastelen en hun bijhorende parken, o.m. het Kasteel van Schiplaken, zijn belangrijke te vrijwaren elementen van het onroerend erfgoed.

Volgens het operationeel uitvoeringsprogramma liggen de plangebieden van het RUP in zone 33. Het is een gebied in categorie II (uitvoeringsacties op te starten na verder onderzoek). Het operationeel uitvoeringsprogramma voorziet de opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor:

- het versterken van de natuur- en bosstructuur in de omgeving van het Schiplaken-Steentjesbos (richtcijfer bosuitbreiding ca. 25 ha);
- het hernemen van de agrarische bestemming voor de aangrenzende landbouwgebieden.

Verder onderzoek en overleg is nodig i.f.v. het gedetailleerd in kaart brengen van het landbouwgebruik en de landbouwbedrijfszetels, de concrete mogelijkheden voor uitbreiden van natuur- of bosgebieden en de mogelijkheden voor waterberging. Voor bestaande landbouwbedrijven in het gebied wordt de opmaak van een gevoeligheidsanalyse voorzien.

Het agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied ligt buiten de herbevestigde agrarische gebieden.

3.3 Decreet grond- en pandenbeleid

3.3.1 Het bindend sociaal objectief

Een bindend sociaal objectief is een gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief houdt voor de gemeentelijke overheid een rechtsplicht, onder andere om gemeentelijke plannen en reglementen met een invloed op de verwezenlijking van het sociaal woonaanbod waar nodig af te stemmen op het vooropgestelde percentage. Het bindend sociaal objectief van een gemeente is samengesteld uit:

1. het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen,
2. een objectief voor sociale koopwoningen,
3. een objectief voor sociale kavels.

Indien de procentuele verhouding van het sociaal huuraanbod ten opzichte van het aantal huishoudens in een gemeente blijkens de nulmeting lager is dan 3%, dan wordt de inspanning ten behoeve van het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen aangevuld met een specifieke inhaalbeweging voor de periode tot 2025.

Het BSO voor huurwoningen in Boortmeerbeek bedraagt 76 voor de periode tot 2020, met een inhaalbeweging van 35 extra eenheden tot 2025.

Zowel voor sociale koopwoningen als voor sociale kavels is er een provinciaal objectief vastgelegd. De deputatie heeft in haar vergadering van 10 december 2009 het provinciaal objectief verdeeld over de gemeenten van de provincie. Voor Boortmeerbeek bedraagt het BSO voor de koopwoningen 34, het BSO voor de sociale kavels is 2.

3.3.1.1 Verwezenlijking van een sociaal woonaanbod in bouw- en verkavelingsprojecten

In een verkavelings- of bouwproject wordt een sociaal woonaanbod verwezenlijkt, gelijk aan:

- ten minste 20% en ten hoogste 40% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 10% en ten hoogste 20% van het aantal te verwezenlijken woningen en/of kavels, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Deze verplichting geldt voor:

- verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden ontwikkeld worden
- de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan voorgaande voorwaarden maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Van zodra het bindend sociaal objectief bereikt is, kan de gemeente afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod of een percentage opleggen dat lager is dan de normering. Ze moet dit vastleggen in het gemeentelijk reglement sociaal wonen. Dit reglement heeft dezelfde rechtskracht en bindende waarde als een stedenbouwkundige verordening. Indien een gemeente niet beschikt over een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, legt het vergunningverlenende bestuursorgaan sociale lasten op.

3.3.1.2 Dichtheid

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het sociaal gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject dat onderworpen is aan een norm betreffende het bindend sociaal objectief wordt steeds uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden;
- ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare in het buitengebied.

3.3.1.3 Normen in plangebieden

Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, kunnen procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod via verkavelingen, groepswoningbouw en appartementsbouw, indien voldaan is aan alle volgende voorwaarden:

- Woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied wordt omgezet naar woongebied;
- Een zone van een bestaand RUP en vallend onder de gebiedscategorie "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" wordt omgezet naar woongebied;
- Landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 omwordt omgezet naar woongebied.

Bijkomende voorwaarde is dat er een woongebied van tenminste een halve hectare gecreëerd wordt.

Het objectief is:

- ten minste 40 en ten hoogste 50% voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- ten minste 20 en ten hoogste 25% voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

De gemeente kan evenwel dat objectief verlagen tot de helft van de hierboven vermelde minima. Dit moet gemotiveerd worden vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied.

In gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet verwezenlijkt is, moeten steeds de procentuele objectieven, zoals hierboven vermeld, verplicht worden opgenomen in het RUP.

3.3.2 Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod

Een bescheiden woonaanbod is het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod, dat bestaat uit:

- kavels met één oppervlakte van ten hoogste 500 m²
- woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³
- overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³

3.3.2.1 Verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in bouw- en verkavelingsprojecten

In een verkavelings- of bouwprojecten wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt, gelijk aan:

- 40%, indien de gronden eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen;
- 20%, indien de gronden eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen.

Deze percentages worden verminderd met het opgelegde percentage ter realisatie van het sociaal objectief.

Deze verplichting geldt voor:

- verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten;
- groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden;
- de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden;
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan voorgaande voorwaarden maar waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan.

Van zodra het bindend sociaal objectief bereikt is, kan de gemeente afzien van het opleggen van een percentage bescheiden woonaanbod of een percentage opleggen dat lager is dan de normering. Ze moet dit vastleggen in een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening bescheiden wonen.

Bij de toetsing aan de goede ruimtelijke ordening van het bescheiden gedeelte van een verkavelingsproject of een bouwproject wordt steeds uitgegaan van volgende woningdichtheden:

- ten minste 35 en ten hoogste 100 woningen per hectare in stedelijke gebieden,
- ten minste 25 en ten hoogste 35 woningen per hectare in het buitengebied.

3.3.2.2 Normen in plangebieden

Ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg kunnen procentuele objectieven en voorschriften vaststellen met betrekking tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw. De voorschriften kunnen tevens de maximale oppervlakte- en volumennormen verder beperken. Deze normen kunnen worden gemoduleerd in functie van de gezinssamenstelling.

Het procentueel objectief tot de verwezenlijking van een bescheiden woonaanbod in verkavelingen, groepswoningen en appartementsbouw bedraagt 40% in volgende gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg:

- Woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied wordt omgezet naar woongebied;
- Een zone van een bestaand RUP en vallend onder de gebiedscategorie "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur" wordt omgezet naar woongebied;
- Landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 wordt omgezet naar woongebied.

Bijkomende voorwaarde is dat er een woongebied van tenminste een halve hectare gecreëerd wordt.

Het percentage van 40% wordt verminderd met het vastgestelde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.

Het procentueel objectief kan worden verminderd tot 10%, in zoverre zulks wordt gemotiveerd vanuit het bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordende woongebied. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot 0% vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is.

Openbare besturen kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die worden opgelegd in RUP's.

3.3.3 Wonen in eigen streek

De gemeente Boortmeerbeek is voor de periode vanaf 1 september 2009 tot en met 31 augustus 2012 opgenomen op de lijst van gemeente waar specifieke bepalingen van het decreet grond- en pandenbeleid gelden voor het aspect wonen in eigen streek.

Er geldt een bijzondere voorwaarde voor de overdracht van gronden en de daarop opgerichte constructies gelegen in woonuitbreidingsgebieden. De bijzondere overdrachtsvoorwaarde houdt in dat gronden en daarop opgerichte constructies slechts (verder) overgedragen kunnen worden aan personen die volgens het oordeel van een provinciale beoordelingscommissie beschikken over een voldoende band met de gemeente. Onder 'overdragen' wordt verstaan verkopen, verhuren voor méér dan negen jaar of bezwaren met een recht van erfpacht of opstal. De bijzondere overdrachtsvoorwaarde vervalt ten aanzien van die gronden die volgens een voorlopig vastgesteld of aangenomen bestemmingsplan niet onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen' zullen worden gebracht.

Op grond van een gemeentelijk reglement kan een bestemmingsplan of een verkavelingsvergunning de bijzondere overdrachtsvoorwaarde eveneens van toepassing verklaren voor gronden en de daarop opgerichte constructies in (gedeelten van) de woongebieden volgens het bestemmingsplan of in (gedeelten van) de verkavelingen. Deze maatregel mag achter niet worden ingevoerd op meer dan 10% van de totale oppervlakte woongebied en woonuitbreidingsgebied in de gemeente.

3.4 Juridische context

3.4.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

Boortmeerbeek behoort tot het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07-04-1977 en BVR van 23-06-1998. De bestemmingen volgens het gewestplan zijn recreatiegebied voor deelplan 1 en woonuitbreidingsgebied voor de deelplannen 2 en 3. De reservatiestrook voor de verbreding van de Zevenbunderweg is gelegen in woongebied en recreatiegebied. Er zijn geen algemene of bijzondere plannen van aanleg van toepassing.

Geen van de plangebieden is gelegen binnen de contour van een gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk RUP. Het plangebied Eekhoornhof werd door de provincie opgenomen in het provinciaal RUP 'Permanent Wonen regio Boortmeerbeek, Zemst, Haacht en Kampenhout'. Het deelplan 'Eekhoornhof' van het provinciaal RUP voorzag een herbestemming van recreatiegebied naar zone voor strategisch woonproject, bestemd voor woningbouw voor specifieke doelgroepen. Doch dit deelplan werd door de minister uitgesloten van definitieve goedkeuring. Dit had enkel te maken met procedurele aspecten. Er werd geoordeeld dat de niet provincie maar de gemeente bevoegd is voor het lokaal woonbeleid.

3.4.2 Verkavelingen

Binnen het plangebied zijn geen percelen gelegen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De drie bebouwde percelen langs de Rubenslaan maken deel uit van het verkavelingsakkoord 'La Pinede' van 1 augustus 1959. Voor de loten 26 en 27, gelegen op perceel Afd. 2, sectie C, deelnummer 4k4, werd op 13 juli 2005 een stedenbouwkundig attest aangevraagd voor het bouwen van 2 woningen.

3.4.3 Beschermingen en klasseringen

Het plangebied ligt niet in of grenzend aan VEN-gebied, vogel- of habitatrichtlijngebied, een beschermd landschap, een beschermd stads- of dorpszicht, een beschermingszone voor grondwaterwinning.

Het agrarisch gebied ten zuiden van het plangebied ligt buiten de herbevestigde agrarische gebieden.

3.4.4 Wegen en water

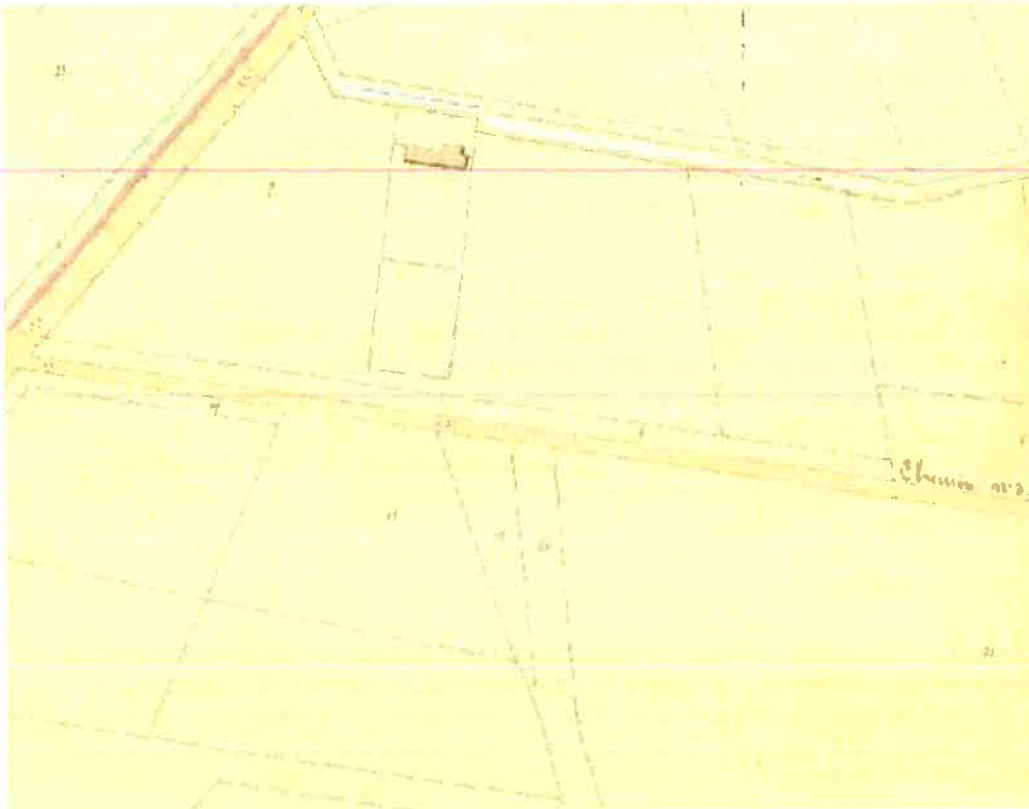
Er stromen geen gecategoriseerde waterlopen doorheen de plangebieden 1 en 3. Er zijn geen overstromingsgevoelige gebieden. De Keizerikbeek is een waterloop van derde categorie. De omgeving van de beek is effectief overstromingsgevoelig gebied.

Volgens de atlas der buurt- en voetwegen komen verschillende buurt- en voetwegen in de plangebieden voor.

De Zevenbunderweg is opgenomen in de atlas als buurtweg nr. 3. Ze heeft een breedte van 7,2 meter. Voor deze weg is geen rooilijnplan opgemaakt waardoor de atlasbreedte geldt als breedte van de weg. De Molenheidebaan (N263) is opgenomen als buurtweg nr. 4.

De Bieststraat – Blokstraat is opgenomen als buurtweg nr. 25. Ten zuiden van de Keizerikbeek loopt voetweg nr. 40. Ze heeft een atlasbreedte van 1,65 meter. Deze voetweg is in het plangebied van het RUP gelegen.

figuur 1: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen voor deelplan 1



figuur 2: uittreksel uit de atlas der buurt- en voetwegen voor deelplannen 2 en 3



3.4.5 Bouwkundig erfgoed

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

3.4.6 Recht van voorkoop

Noch binnen het plangebied, noch in de onmiddellijke omgeving geldt een recht van voorkoop.

3.5 Landschapsatlas

Het domein van Hofstade en het Schiplakenbos zijn in de landschapsatlas geselecteerd als relictzone. Het Schiplakenbos is tevens een ankerplaats. Het plangebied 1 is gelegen op ca. 200 meter van het domein van Hofstade en op ca. 225 meter van het Schiplakenbos.

Het is in de landschapsatlas geselecteerd als ankerplaats. Het plangebied 3 grenst aan westelijke zijde aan de ankerplaats Schiplakenbos. Ook het gebied ten zuiden van de Keizerikbeek behoort tot deze ankerplaats.

Het plangebied zelf is gelegen in de relictzone 'Houtembos - Floordambos - Hellebos - Snijssebos - Schiplakenbos – Steentjesbos'. Het grootste deel van de bossen liggen in het bekken van de Zenne, het Floordambos ligt op de waterscheiding van het Zenne- en het Dijle Bekken.

Het Schiplakenbos - Steentjesbos is een van oudsher bosrijk gebied. Het zijn gemengde loof- en naaldhoutbossen met enkele mooie dreven. Het gebied heeft heel wat biotootypen waardoor het bijzondere dieren- en plantensoorten herbergt. De omgeving van Schiplakenbos en het Steentjesbos onderging in het verleden heel wat wijzigingen. Toch is nog sprake van een waardevol geheel van hoeves, dreven, kastelen, weilanden en bossen.

In het noordelijk deel van het gebied liggen het kasteel van Schiplaken en het domein Gottendijs. Het kasteel van Schiplaken is een oud middeleeuwse burchsite met kenmerkend hoog-hof en neerhof. Het 18de-eeuwse neoclassicistische kasteel werd na de oorlog in de oorspronkelijke stijl herbouwd. De dienstgebouwen dateren uit de 18de en 19de eeuw. In de nabijheid liggen een half ommuurde moestuin en orangerie. Restanten van de oorspronkelijke motte zijn nog herkenbaar aanwezig. Andere historische elementen zijn verdwenen (de landschappelijke tuin, de zevenster, de gracht rond het kasteel). In het domein Gottendijs (punterelict) vinden we overblijfselen van een hof van plaisantie uit het begin van de 17de eeuw. Het patroon van de slotgrachten bestaat nog grotendeels.

4 Relatie met het GRS

4.1 Bindende bepalingen

De bindende bepalingen van het gemeentelijke ruimtelijke structuurplan stellen dat de gemeente een RUP zal opmaken voor de omvorming van de voormalige camping Eekhoornhof tot een sociaal woonproject (herbestemming van recreatiegebied naar woongebied). Ter compensatie van deze omvorming wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied SC-WU1 herbestemd naar natuurgebied.

4.2 Deelruimtebenadering

4.2.1 Het rastergebied

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

Het concept 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.

De hoofdfuncties voor het rasterlandschap zijn wonen, met aanverwante recreatieve en socio-culturele voorzieningen en parklandschap. De woonfunctie wordt kernversterkend verder uitgebouwd. De tweede functie moet verbreed worden. De natuurwaarden, de bakens en hun omgeving en de donken worden behouden en beschermd. Ontwikkelingen in de kern van Schiplaken zijn gericht op het opvangen en bundelen van de plaatselijke behoeften. In de tussenliggende open ruimte wordt het landschap versterkt. Slecht gelegen of onlogische bestemmingszones kunnen geruild worden.

4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven voor de kern van Schiplaken

Schiplaken is een groene woonkern met veel residentieel wonen op grote kavels. Dit specifiek karakter moet gehandhaafd blijven. Schiplaken heeft een herkenbaar hart rond de kerk en langs de Bieststraat waar de woonkerngerichte handel geconcentreerd wordt. Dit hart rond de kern kan verder versterkt worden met aandacht voor pleinvorming en vestigingsplaatsen voor lokale kleinhandel. Andere ontwikkelingen buiten het hart van de woonkern worden niet gestimuleerd.

Het compensatiegebied ligt in natuurgebied 't Goor. Tussen de Blokstraat en de Gottendijdsdreef wordt woonuitbreidingsgebied omgezet naar natuurgebied. 't Goor dringt in noordelijke richting door; langs de rand van de voormalige camping Eekhoornhof, tot aan de (nog niet bebouwde) woonzone achter de Zevenbunderweg.

De zone ten oosten van de Gottendijdsdreef blijft in reserve voor de realisatie van een sociaal woonproject.

4.2.3 Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor de site Eekhoornhof

Het richtinggevend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan vermeldt dat de voormalige, inmiddels verlaten, camping Eekhoornhof via een provinciaal RUP zou omgevormd worden naar woonuitbreidingsgebied. De gemeente realiseert op deze locatie een (sociaal) woonproject. Ter compensatie van de omvorming van dit woonuitbreidingsgebied naar woongebied wordt een overstromingsgevoelig deel van een woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Gottendijdsdreef herbestemd naar natuurgebied.

4.3 Deelstructuren

4.3.1 Gewenste nederzettingsstructuur

De ontwikkelingen worden gebundeld in de kernen. De gemeente streeft naar geconcentreerd en dicht wonen met minimum 15 woningen per hectare.

Bij de uitbouw, restauratie en vernieuwing van haar bouwpatrimonium streeft de gemeente naar:

- Diverse woningtypologieën voor diverse woonbehoeften,
- Projectmatige aanpak van nieuwe ontwikkelingen,
- Een inhaalbeweging op het vlak van het sociaal woonbeleid (en het bijzonder huurwoningen) en bejaardenhuisvesting,
- Aandacht voor de bestaande bakens en nieuwe architecturale kwaliteit (nieuwe bakens!),
- Voorkoming van verkrotting en leegstand, aandacht voor sanering en verbetering van het bestaande patrimonium,
- Instandhouding van kwaliteitsvolle woningen en woonomgeving,
- Voorkeur voor nieuwe woningontwikkelingen nabij knooppunten van het openbaar vervoer (stations, belangrijke bushaltes, ..).

Het verwevingsprincipe staat voorop. Tot een bepaald niveau kunnen andere functies in het woongebied voorkomen. Dit geldt zeker voor vrije beroepen en kleine bedrijven.

Nieuwe en andere vormen van wonen zoals appartementen of urban villa's worden alleen in het Rastergebied toegelaten, op voorwaarde dat ze de omliggende woonfunctie en de aanwezige beeldkwaliteit niet storen of hinderen.

De gemeente handhaaft en ondersteunt de diensten en voorzieningen op hun huidige locaties in het hoofddorp en de woonkernen.

4.3.2 Gewenste landschappelijke structuur

De Gottendijdsdreef is geselecteerd als structuurbepalend element in de landschappelijke structuur. Kasteel Gottendijs en de kerk van Schiplaken zijn geselecteerd als markante gebouwen. De beekvallei ten zuiden van bebouwing langs de Bieststraat is aangeduid als concentratiezone van kleine landschapselementen.

4.3.3 Gewenste open ruimte structuur

Het te compenseren gebied ligt zowel in natuurgebied met kleine natuurelementen als in rasterlandschap. In het rasterlandschap worden nieuwe hedendaagse groenstructuren ontwikkeld.

Binnen de gewenste agrarische structuur ligt het te compenseren gebied in het landbouwgebied Langestraat. De Keizerikbeek is een te behouden of te condenseren natuurverbinding. Een natuurverbinding moet zorgen voor een betere en ecologische verbinding tussen de Dijlevallei en

het zuidelijke bosgebied. Het gebied ten zuiden van de beek is een landschapszone rond de bakens Gottendijshoeve en Sint-Jozefshoeve.

4.3.4 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

De camping Eekhoornhof is geselecteerd als te herbestemmen gebied.

De Gottendijsdreef is geselecteerd in functie van aantakkingen van het lokale en het bovenlokale netwerk. Beide plangebieden liggen in een zone voor de ontwikkeling van een traag padennetwerk.

4.3.5 Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Het gedeelte van de Bieststraat, vanaf de Blokstraat tot net voorbij de Gottendijsdreef, is een stimuleringszone voor kleinhandel in de kernen.

4.3.6 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De as Burggraaf Georges Terlindenlaan – Bieststraat is tussen de Molenheidebaan en het kruispunt met de Blokstraat een lokale weg type 2a. Alle andere wegen rondom de plangebieden zijn lokale wegen type 3. Zowel de Burggraaf Georges Terlindenlaan, de Bieststraat als de Gottendijsdreef zijn onderdeel van het lokale fietsroutenetwerk.

5 Visie en doelstellingen

5.1 Visie en doelstellingen per deelplan

5.1.1 Deelplan 1: Projectzone Eekhoornhof en woonzone Rubenslaan

In deelplan 1 wordt de bestemming recreatiegebied omgezet in woongebied. Het gebied wordt bestemd voor grondgebonden eengezinswoningen. Binnen deelplan 1 (3,32 ha) wordt een onderscheid gemaakt tussen de projectzone Eekhoornhof (2,66 ha) en de strook woongebied (0,66 ha) langs de Rubenslaan. De strook woongebied bestaat uit 3 reeds bebouwde percelen (0,42 ha) en één niet bebouwd perceel (0,24 ha). Dit betekent dat door het eerste deelplan 2,90 ha bijkomend woongebied ontstaat. Binnen de resterende 0,42 ha kan geen bijkomend woningaanbod worden gecreëerd.

5.1.1.1 Creëren van een sociaal aanbod

Het aandeel sociale huisvesting zal worden vastgelegd bij de aanvraag vergunning (verkavelingsvergunning of stedenbouwkundige vergunning voor groepswooningbouw), conform de bepalingen van het decreet op het grond- en pandenbeleid. Omdat de gronden niet in eigendom zijn van een Vlaams bestuur of een Vlaamse semipublieke rechtspersoon, vertegenwoordigt het sociaal aanbod ten minste 10% en ten hoogste 20% van het totaal aantal woongelegenheden.

Om de garantie te hebben dat er effectief een aandeel sociale woningen of kavels wordt gerealiseerd, wordt in de voorschriften opgenomen dat er enkel vergunningen kunnen worden verleend voor verkavelingen van ten minste 10 loten of groepswooningbouw met ten minste 10 woongelegenheden. Eveneens in functie van het creëren van een sociaal aanbod, wordt een voorkeurecht gegeven aan sociale woonorganisaties en aan het OCMW van de Boortmeerbeek.

5.1.1.2 Realiseren van verdichting en differentiatie van het woningaanbod

De optie uit het GRS om een sociaal woonproject te realiseren wordt bijgesteld omdat het RUP moet voldoen aan de bepalingen van het decreet op het grond- en pandenbeleid, dat op moment van de goedkeuring van het gemeentelijk structuurplan nog niet van kracht was. Het RUP zal dus voorzien in een gemengd project met zowel sociale als private woningen of kavels.

Om toch de oorspronkelijke filosofie van het GRS voor de ontwikkeling van de projectzone te behouden, wordt ook het niet-sociale deel ingevuld met een aanbod aan betaalbare woningen. Hierdoor wordt de zone volledig ingevuld met een aanbod aan bescheiden en betaalbare woningen, hetzij als sociale woning hetzij als aanbod op de reguliere woningmarkt. Om de realisatie van deze doelstelling te garanderen, wordt de kaveloppervlakte beperkt door een voldoende hoge dichtheid in te voeren. Rekening houdend met een gemiddelde (bruto) woningdichtheid van 20 à 25 wordt een gemiddelde kaveloppervlakte van 270 à 330 m² bekomen. Dit betekent 53 à 67 bijkomende woningen.

De dichtheden voor het sociaal woningaanbod zijn vastgelegd in het decreet op het grond- en pandenbeleid. In het buitengebied ligt de dichtheid tussen 25 en 35 woningen per hectare. Rekening houdend met de minder centrale ligging van het gebied, wordt de bovengrens teruggebracht tot 30 woningen per hectare. Conform de basisdoelstellingen wordt echter gestreefd naar

een zo hoog mogelijk aandeel sociale woningen, met name 20%. Dit betekent dat het RUP moet voorzien dat 20% van het aantal woningen in de projectzone moet kunnen gerealiseerd worden aan een dichtheid van 25 à 30 woningen per hectare.

Het aandeel niet-sociale woningen heeft een dichtheid van 18 à 23 woningen per hectare. Dit resulteert in een gemiddelde netto kaveloppervlakte tussen de 280 m² en de 380 m². Dit gemiddelde ligt onder de maximumwaarde van 500 m² die volgens het decreet grond- en pandenbeleid de bovengrens is voor de oppervlakte van een kavel voor een bescheiden woning. Dit toont aan dat deze getallen garanderen dat het woonproject zal voldoen aan de initiële doelstelling zoals opgenomen in het GRS, zij het dat het bijkomend woningaanbod zowel een sociaal als een privaat aanbod zal bevatten.

De opgelegde dichtheden en de daaruit volgende kavelgroottes zijn een globaal cijfer voor het totale projectgebied. Bij de concrete invulling zal een onderscheid gemaakt worden tussen het sociaal aanbod en het privaat aanbod. Tevens is het essentieel om een mix aan woningtypes en dus ook groottes te realiseren. Dit verhoogt zowel de variatie en dus de omgevingkwaliteit in de zone zelf als de integratie van het verdichtingsproject in de eerder residentiële en groene omgeving. Door een mix van groottes en types te realiseren kunnen aan de randen overgangsgebieden gemaakt worden met kavels en woningen die aansluiten enerzijds bij de wijken buiten het projectgebied en anderzijds bij de verdichting en kleinschaligheid van het projectgebied zelf. Daarom is een tweede doelstelling van het RUP te zorgen voor een woonproject dat een evenwicht bereikt tussen de gewenste verdichting enerzijds en de integratie in de residentiële omgeving anderzijds.

5.1.1.3 *Aangepaste ontsluiting voor gemotoriseerd en langzaam verkeer*

Binnen de projectzone moet verplicht een verbinding voor langzaam verkeer worden aangelegd tussen de Hendrik Consciencelaan en de Zevenbunderweg. Dit versterkt de integratie van het project in haar omgeving. Ook op minstens één punt aan de oostelijke grens van de projectzone, wordt de zone ontsloten voor niet-gemotoriseerd verkeer.

Voor gemotoriseerd verkeer is de situatie omgekeerd. Hier is een verbinding tussen de Zevenbunderlaan en de Hendrik Consciencelaan niet wenselijk. Een dergelijke verbinding zou een sluiproute creëren om de drukke Molenheidebaan / N267 richting E19 en Leuvensesteenweg te vermijden.

5.1.1.4 *Woonzone Rubenslaan*

Aansluitend aan de site van de voormalige camping, staan langs de Rubenslaan drie vrijstaande eengezinswoningen. Deze strook van ongeveer 0,6 ha wordt herbestemd naar woongebied. Op basis van het RUP kunnen twee extra kavels voor eengezinswoningen in open bebouwing worden gecreëerd. Omdat het hier een vervallen verkavelingakkoord betreft, is dit te beschouwen als een bijkomend aanbod. Daarom wordt deze oppervlakte extra gecompenseerd in deelplan 2.

Bijkomend voorziet het RUP de mogelijkheid om een verbinding voor langzaam verkeer te realiseren vanaf de Rubenslaan richting Erasmuslaan.

5.1.2 Deelplan 2: Keizerikbeek

Als compensatie voor het omzetten van 3,32 ha recreatiezone naar woongebied, wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied gelegen achter de Bieststraat herbestemd. Een strook van 3,33 ha aan weerszijden van de beek krijgt de bestemming natuurgebied.

Het gebied rond de Keizerikbeek is bestemd voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en bos. Recreatief medegebruik is een ondergeschikte functie. De toegelaten recreatieve voorzieningen worden beperkt tot paden voor langzaam verkeer. De bestaande voetweg kan behouden en opgewaardeerd worden. Tevens worden werken toegelaten die nodig of nuttig zijn in het kader van integraal waterbeheer.

5.1.3 Deelplan 3: 'Achter de kerk'

Deelplan 3 (ca. 1,4 ha) kadert in de gewenste versterking van de kern van Schiplaken. In deelplan 3 wordt een deel van het woonuitbreidingsgebied omgezet naar zone voor diensten en gemeenschapvoorzieningen. Deze ingreep combineert 3 doelstellingen:

- De bestaande begraafplaats achter de kerk komt in de correcte bestemmingszone te liggen.
- Er wordt ruimte gecreëerd voor de uitbreiding van de school.
- Er wordt een kleine randparking ontwikkeld aan de rand van de kern van Schiplaken.

5.1.3.1 Aanpassen zonering begraafplaats

Een begraafplaats is zonder enige twijfel onder te brengen in de categorie 'gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut'. Het is dan ook logisch om de bestaande begraafplaats achter de kerk van Schiplaken in de correcte bestemmingszone te leggen en hiervoor een deel van het woonuitbreidingsgebied om te zetten naar zone voor gemeenschapvoorzieningen en openbaar nut.

5.1.3.2 Uitbreiding basisschool

De basisschool aan de Bieststraat kampt op haar huidige locatie met plaatsgebrek. Indien we de norm, afkomstig uit het Besluit van de Vlaamse Regering², hanteren, kunnen we de vloeroppervlakte berekenen die nodig is voor een school van 350 leerlingen.

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

Voor het huidige leerlingenaantal (circa 350) is een grondoppervlakte van 4.000 à 5.400 m² nodig (afhankelijk van de verdeling van de vloeroppervlakte voor de school, exclusief turnzaal en speelplaats, over 1 of 2 bouwlagen). Dit is een bruto oppervlakte voor de schoolinfrastructuur, die nog geen rekening houdt met de omgevingsinfrastructuur (toegangen, parking, groen, ...). Hieruit blijkt al dat de oppervlakte van het huidige perceel van de school (3.720 m²) te klein is. Dit wordt ook bevestigd door het feit dat een aantal klassen in tijdelijke klascontainers is ondergebracht.

In het kader van het RUP is het echter wenselijk om rekening te houden met een toename van het aantal leerlingen. Dit wordt onder andere gemotiveerd vanuit de verwachte nieuwe instroom vanuit de geplande woonprojecten: de verkavelingen recht tegenover de school en het project Eekhoornhof. Daarom is het te verantwoorden om te rekenen met een toekomstscenario waar-

² Besluit van de Vlaamse Regering (5/10/2007) houdende vaststelling van de regels die de behoefte aan nieuwbouw of uitbreiding bepalen en van de fysische en financiële normen voor de schoolgebouwen, internaten en centra voor leerlingenbegeleiding

bij het aantal leerlingen stijgt tot 450, hetzelfde cijfer als voor de basisschool van Boortmeebek. Indien we vorige norm hanteren, is een grondoppervlakte van 4.900 à 6.600 m² nodig (afhankelijk van de verdeling van de vloeroppervlakte voor de school, exclusief turnzaal en speelplaats, over 1 of 2 bouwlagen) of een toename met 1.200 tot 2.900 m², opnieuw zonder rekening te houden met de oppervlakte nodig voor omgevingsinfrastructuur (toegangen, parking, groen, ...).

Om de ruimtebehoefte te ramen, veronderstellen we dat de schoolinfrastructuur (gebouwen, turnzaal en speelplaats) ongeveer 80% van de totale grondoppervlakte inneemt. Dit betekent dat een uitbreiding van de blauwe zone voor de uitbreiding van de school met 1.500 à 3.600 m² kan verantwoord worden.

Een uitbreiding van de school kan enkel naar achter. Aan de zijkanten zit de school ingeklemd tussen de parochiezaal en de kerk. Aan de voorzijde ligt de straat. Om evidente organisatorische redenen sluit de uitbreiding van de school best aan bij de bestaande schoolgebouwen. Logischerwijze zal de uitbreiding van de school dus gerealiseerd worden achter de bestaande schoolgebouwen, tussen de bouwvrije overdrukzone en het kerkhof. Dit gedeelte heeft een oppervlakte van ca. 3.600 m², zijnde de maximale oppervlakte die redelijkerwijze kan verantwoord worden.

5.1.3.3 Creatie randparking

In de gemeente is Schiplaken de enige kern zonder parking in of aan het centrum. Omdat het centrum een commerciële en handelsfunctie heeft voor de woonwijken in de omgeving, is er nood aan een dergelijke parking. Het aanbod omvat een dokterspraktijk, een apotheek, een vijftal winkels, een bank en twee horecazaken. Tevens is er een beperkte concentratie aan gemeenschapvoorzieningen bestaande uit de kerk, de feestzaal Den Bosuil, de school en de begraafplaats. De behoefte aan parkeerplaatsen wordt geraamd aan de hand van de kencijfers van het CROW³.

tabel 1: behoefteraming parkeerplaatsen Schiplaken

	parameter	aantal	kencijfer		aantal parkeerplaatsen		opmerking
			min	max	min	max	
winkels	per 100 m ² bvo	10,04	3,00	4,50	30	45	
markt	per m ² marktkraam	0,00	0,18	0,27	0	0	+ 1 plaats per standhouder
basisonderwijs	per leslokaal	14,00	0,50	1,00	7	14	exclusief kiss&ride
crèche / kinderdagverblijf	per arbeidsplaats	0,00	0,60	0,80	0	0	
café/bar	per 100 m ² bvo	3,75	6,00	8,00	23	30	
restaurant	per 100 m ² bvo	2,10	14,00	16,00	29	34	
kerk	per zitplaats	100,00	0,10	0,20	10	20	
begraafplaats	per gelijktijdige begraafing/crematie	1,00	15,00	30,00	15	30	
totaal					114	173	

De geraamde behoefte voor de kern van Schiplaken bedraagt 114 tot 173 plaatsen. Dit is exclusief een eventuele P&R voor de school. Het aanbod is momenteel beperkt tot 26 plaatsen, en 7 parkeerplaatsen voor de kerk die in de praktijk dienst doen als P&R voor de school. Er is dus een bijkomende behoefte van 88 tot 147 plaatsen. Als indicatie van de omvang van de bijkomende parking wordt daarom een richtcijfer van 80 parkeerplaatsen vooropgesteld.

Naast deze kwantitatieve aspecten, worden ook kwalitatieve afwegingen gemaakt. Bijna alle commerciële voorzieningen in de lokale kern beschikken over parking, ofwel op eigen terrein ofwel op openbaar domein 'voor de deur'. Dit alleen al toont de kennelijke behoefte aan parking bij lokale handelszaken aan. Het realiseren van een randparking kan leiden tot minder parkeerplaatsen op openbaar domein. Ook kunnen bijvoorbeeld achteruitbouwstroken terug (deels) als voortuin worden ingericht. Deze elementen dragen bij tot een algemene verbetering van de beeldkwaliteit en de verblijfswaarde van het openbaar domein in het dorp. Tevens kan de veiligheid ter hoogte van de school verbeterd worden door bijvoorbeeld een 'stop & drop' zone in

³ CROW, ASVV 2004: Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom, type wijk-, buurt- en dorpscentra in niet stedelijke gebied

te richten op de voorziene randparking, ter hoogte van de uitbreiding van de school. Het bundelen van het parkeren heeft ook voordelen op het gebied van het sturen en organiseren van verkeersstromen. Vanuit landschappelijk en erfgoedkundig oogpunt tenslotte is het wenselijk om de parkeerplaatsen voor de kerk te supprimeren of op zijn minst te beperken.

Voor de randparking is gezocht naar locaties die voldoen aan volgende voorwaarden:

- Goed en veilig bereikbare ligging, vlakbij het lokale centrum van Schiplaken
- Onbebouwde zone
- Niet gelegen in waardevolle open of groene gebieden.

Vanuit deze randvoorwaarden is een locatie binnen deelplan 3 weerhouden als enige alternatief, rekening houdend met het feit dat er recent een vergunning werd afgeleverd voor de ontwikkeling van een woonproject op het braakliggend terrein tegenover de vrije basisschool van Schiplaken. Een deel van dit terrein zal ook ontwikkeld worden als plein ter versterking van de openbare ruimte in het centrum van Schiplaken. Dit wordt een kwalitatieve openbare verblijfsruimte. Deze doelstelling is niet verenigbaar met parkeren.

Een deel van de zone aan de kant van de Blokstraat wordt aangeduid als bouwvrij. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om in Schiplaken een kleine randparking te creëren. De bouwvrije zone kan ook aangewend worden als uitbreiding van de school (recreatiezone, parking, ...). Omdat dit gedeelte momenteel bebost is, verplicht het RUP een hoog groenpercentage bij de aanleg van parking. Dit garandeert het behoud van het groen karakter van de zone, door het behoud of het herstel van een deel van het bomenbestand.

5.1.3.4 *Bijkomende doelstellingen naar langzaam verkeer*

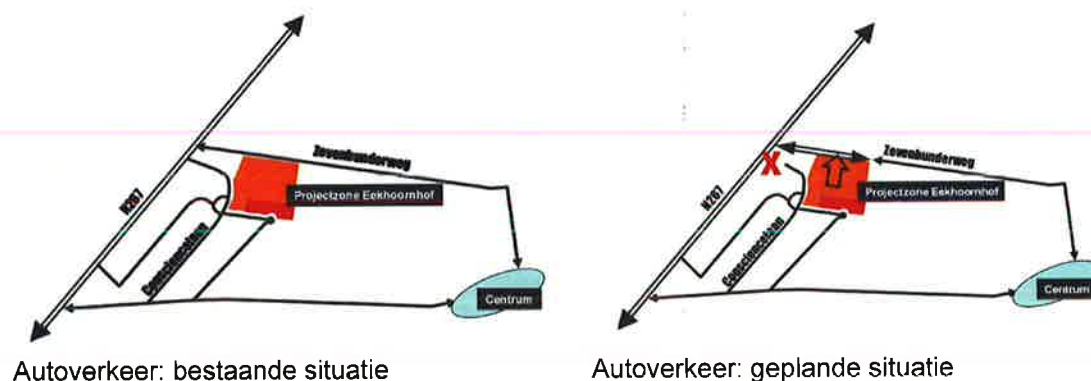
Aan de zuidelijke rand van het deelplan wordt een strook van 3,50 breed voorzien voor de aanleg van een fietsverbinding tussen de Blokstraat en de Gottendijdsdreef. Loodrecht daarop wordt een bijkomende verbinding voor langzaam verkeer voorzien tussen het (te ontwikkelen) resterende deel van het woonuitbreidingsgebied en de Bieststraat, ter hoogte van de grens tussen de school en de kerk.

5.2 **Gewenste verkeersstructuur**

5.2.1 **Globaal concept**

Het Vlaams gewest zal het kruispunt van de Consciencelaan met de gewestweg N267 opheffen. Hierdoor wordt het aantal kruispunten op deze gewestweg gereduceerd. Bovendien lagen de kruispunten van de N267 met de Consciencelaan en de Zevenbunderweg zeer dicht bij elkaar. Het opheffen van één van beide kruispunten verbetert de doorstroming van het verkeer op de N267 en verhoogt de veiligheid. In relatie daarmee wordt er binnen het woonproject Eekhoornhof geen verbinding voorzien tussen de Zevenbunderweg en de Hendrik Consciencelaan. Hierdoor blijft de wijk Boskant verkeerskundig gescheiden van het woonproject Eekhoornhof en veroorzaken de bijkomende woningen geen negatieve verkeerseffecten in de bestaande woonwijk. De ontsluiting van het projectgebied Eekhoornhof verloopt volledig langs de Zevenbunderweg. In functie daarvan wordt deze weg opgewaardeerd (zie verder).

figuur 3: geplande wijzigingen in de verkeersstructuur



5.2.2 Reservatiestrook voor de verbreding van de Zevenbunderweg

De Zevenbunderweg is in het GRS geselecteerd als lokale weg type 3. Ze heeft dus in principe geen functie als verbinding tussen Schiplaken en de N267, deze rol wordt opgenomen door de Burggraaf Georges Terlindenlaan. Volgens het GRS maakt de Zevenbunderweg ook geen deel uit van het lokale fietsroutenetwerk. Het plangebied wordt niet ontsloten via het openbaar vervoer. De bussen van de Lijn rijden door de Burggraaf Georges Terlindenlaan.

Op de site Eekhoornhof kunnen tot 59 bijkomende woningen voorzien worden. De ontsluiting voor autoverkeer verloopt volledig via de Zevenbunderweg. Dit zal bijkomend verkeer op deze weg tot gevolg hebben. De Zevenbunderweg is momenteel een smalle weg, zonder voorzieningen voor fietsers en voetgangers. Daarom voorziet het RUP in een verbreding van het openbaar domein. Dit heeft vooral tot doel betere en veiligere voorzieningen voor voetgangers te creëren, niet zozeer (of niet enkel) het verbreden van de rijbaan voor auto's.

Een opwaardering van deze weg is budgettair voorzien en zal op korte termijn worden uitgevoerd door de gemeente. Het gewenste profiel is nog niet definitief vastgelegd. Ten behoeve van de verbreding van de Zevenbunderweg, wordt in het RUP een reservatiestrook voorzien vanaf de oostelijke rand van de site Eekhoornhof tot aan de N267. De reservatiestrook is 11 meter breed. Dit laat enige flexibiliteit toe bij de detaillering van het ontwerp voor de herinrichting van de straat.

5.2.3 Netwerk van paden en trage wegen

Deelplan 3 reserveert ruimte voor een bijkomende verbinding voor langzaam verkeer tussen de Blokstraat en de Gottendijsdreef, parallel aan de Bieststraat. Deze verbinding betekent een belangrijke aanvulling op het gemeentelijk netwerk van paden en trage wegen. Ze zal tegelijkertijd verschillende functies hebben:

- De verbinding biedt de zwakke weggebruiker een alternatief voor de Bieststraat, wat de meest drukke centrumstraat is in Schiplaken.
- De verbinding sluit aan op de Gottendijsdreef, die deel uitmaakt van het lokale fietsroutenetwerk.
- De verbinding creëert de mogelijkheid om de school en het kerkhof aan de achterzijde een extra ontsluiting te geven, voorbehouden voor fietsers en voetgangers.
- Op termijn geeft deze bijkomende verbinding potenties als ontsluiting voor langzaam verkeer voor de woonwijk die tussen de plangebieden 2 en 3 kan ontwikkeld worden. Op deze manier kan deze toekomstige woonwijk ook aantakken op het netwerk van paden en trage wegen doorheen Schiplaken.

Loodrecht daarop wordt een bijkomende verbinding voor langzaam verkeer voorzien tussen het (te ontwikkelen) resterende deel van het woonuitbreidingsgebied en de Bieststraat, ter hoogte van de grens tussen de school en de kerk.

Ook in deelplan 1 zijn langzaam verkeersverbindingen voorzien. De eerste is een verbinding tussen de Zevenbunderweg en de Hendrik Consciencelaan. Deze zorgt voor een fysieke trage verbinding tussen de Bosbeekwijk en de toekomstige wijk Eekhoornhof. Ze ondersteunt de integratie van het nieuwe woonproject in de omgeving. De tweede is een gedeelte van een nog te realiseren verbinding tussen de Rubenslaan en de Stijn Streuvelslaan. Ook deze verbinding heeft verschillende functies:

- Ze geeft de zwakke weggebruiker een extra route richting Schiplaken centrum, als alternatief voor de Zevenbunderweg en de Burggraaf Georges Terlindenlaan.
- Ze maakt een korte directe verbinding tussen de woonwijk rond de Mercatorlaan / Consciencelaan / Rubenslaan (inclusief het woonproject Eekhoornhof) aan de westzijde en de wijk rond de Stijn Streuvelslaan / Erasmuslaan / Ludwig van Beethovenlaan aan de oostzijde.
- Er ontstaat een potentiële basis voor de ontsluiting van de bosstrook tussen beide vernoemde woonwijken. Deze bosstrook is een uitloper van het Steentjesbos / Schiplakenbos en reikt tot aan de Zevenbunderweg.

Tenslotte wordt in het plangebied rond de Keizerikbeek de bestaande voetweg nr. 40 behouden als onderdeel van het padennetwerk in de gemeente.

5.3 Inrichtingsprincipes voor de projectzone Eekhoornhof

5.3.1 Basiselementen van de visie

Het RUP legt een aantal principes vast betreffende de inrichting van het gebied en de uitvoering van het project:

- **Dichtheid:** de gewenste woningdichtheid bedraagt minimum 20 woningen per hectare en maximum 25 woningen per hectare. Lagere dichtheden resulteren niet in de gewenste verdichting. Bij hogere dichtheden ontstaat gevaar op het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht en wordt het contrast met de omliggende residentiële wijken te groot. Voor de verwezenlijking van het sociaal woningaanbod voorziet het RUP afwijkingsmogelijkheden tot maximaal 30 woningen per hectare.
- **Typologie.** Half-open en gegroepeerde bebouwing wordt verplicht. Ook deze optie draagt bij aan de differentiatie van het woningaanbod in Schiplaken. Het alternatief van bouwblokken met gesloten bebouwing wordt niet weerhouden. Dit is een typologie die te sterk contrasteert met de kenmerken van de omgeving en eerder thuishoort in een centrum. Om dezelfde redenen wordt het alternatief van meergezinswoningen (appartementen) niet weerhouden.
- **Parking.** Het RUP voorziet zowel de mogelijkheid voor individuele garages per woning als voor gegroepeerde garages. Een ondergrondse parking in combinatie met grondgebonden eengezinswoningen is een moeilijk haalbaar alternatief, dat echter niet expliciet uitgesloten wordt door de voorschriften.
- **Groenzone.** Minstens 10% van de zone wordt ingericht en in stand gehouden als openbare of collectieve groene ruimte en/of groene speelruimte. Deze ruimte moet een kwalitatieve publieke plaats worden. Ze geeft de mogelijkheid om een centraliteit te creëren, binnen de projectzone, of binnen een groter geheel waarbij de projectzone en de omliggende wijken samen als één geheel bekeken worden. de groenzone hoeft daarom niet per definitie centraal in de projectzone te liggen. Om deze reden wordt de positie van het groen niet verordend vastgelegd in het RUP.
- **Gebundelde ontwikkeling.** Het beoogde project kan zowel in zijn totaliteit als gefaseerd ontwikkeld worden. Een geleidelijke invulling via individuele ontwikkelingen is echter niet mogelijk. Enkel verkavelingen en groepswoningbouw kunnen vergund worden. Dit biedt meer garanties op een samenhangende kwalitatieve invulling van het gebied. Tegelijk kan het sociaal karakter van de wijk afgedwongen worden.

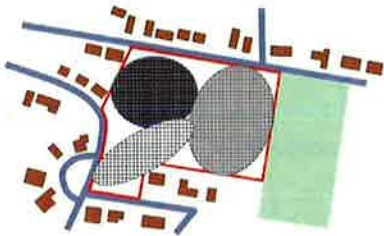
Volgende bepalingen moeten de integratie van het project in de omgeving optimaliseren:

- De grotere kavels worden voorzien aan de zijde van de Rubenslaan en de Hendrik Consciencelaan. Hierdoor wordt een overgang gecreëerd naar de bestaande villawijken.
- Aan de oostelijke rand wordt half-open bebouwing voorzien om doorzichten naar de aangrenzende bosstrook te behouden.

Binnen de randvoorwaarden wordt de inrichting van de projectzone vrij gelaten. Het decreet voorziet de mogelijkheid om bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning extra voorwaarden op te leggen of om lasten aan de vergunning te koppelen.

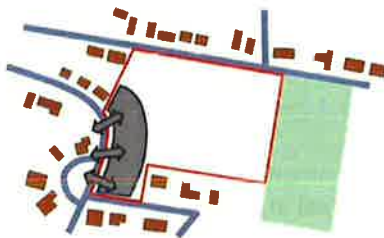
5.3.2 Ruimtelijke concepten

Variatie in dichtheden



In het projectgebied wordt verdichting gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een variatie in dichtheden. Alhoewel globaal een hogere dichtheid dan in de omgeving wordt voorzien, laat een variatie in dichtheden toe om binnen de zone verschillende deelgebieden te creëren.

Overgangszone naar aangrenzende woonwijk



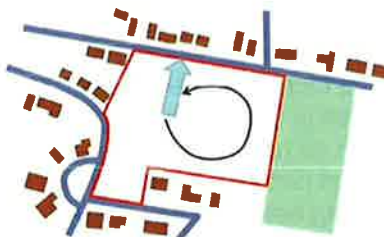
Door de verplichte variatie in dichtheden ontstaat de mogelijkheid om optimaal aan te sluiten op de aangrenzende zones. Ten opzichte van de residentiële woonwijk ten zuiden wordt een overgangszone voorzien. Grotere kavels maken de overgang tussen het strategisch woonproject aan hoge dichtheid en de verkaveling aan lage dichtheid.

Gedifferentieerde randen



Ook de inrichting van de andere randen speelt optimaal in op de kenmerken van de aangrenzende ruimte. De projectzone wordt afgeschermd van de Zevenbunderweg. Aan de oostzijde worden doorgangen gecreëerd naar het aangrenzende bosfragment. Ten opzichte van de woningen ten zuiden, die achteraan op de percelen staan, wordt een bouwvrije afstand opgelegd.

Eén enkele ontsluiting losgekoppeld van de Bosbeekwijk

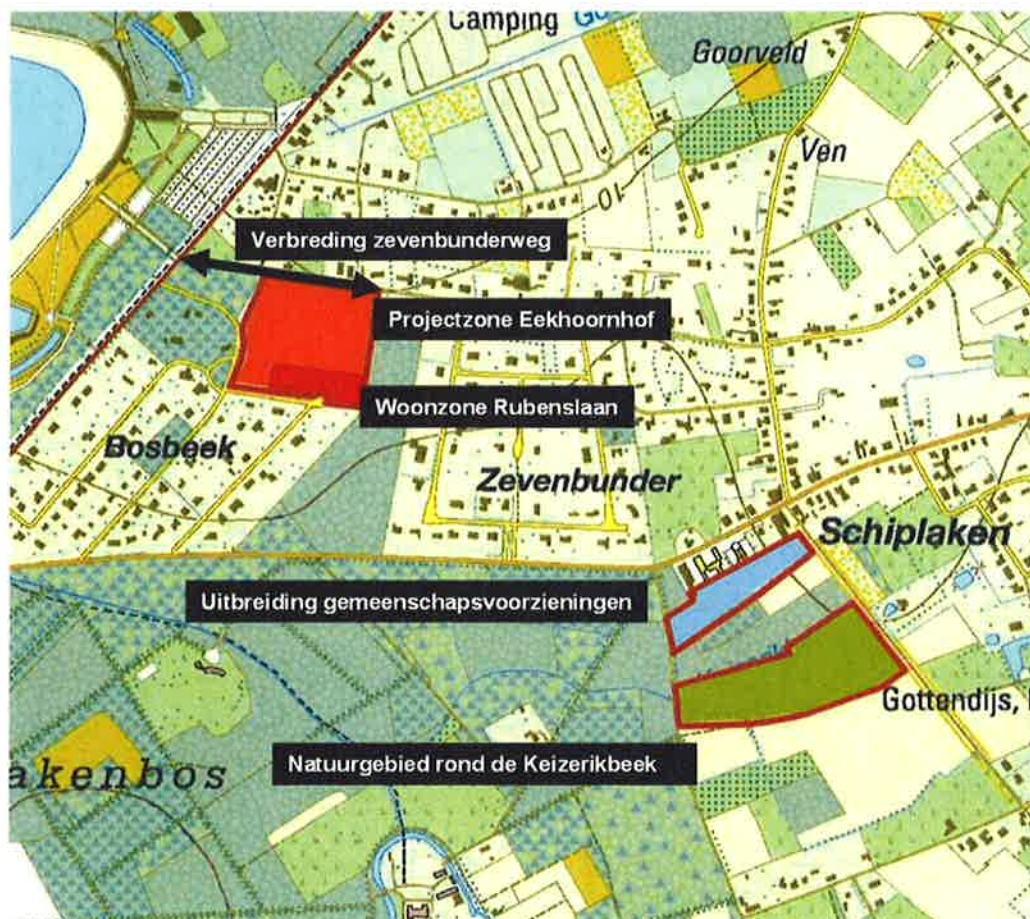


Een nieuwe verbinding doorheen de projectzone Eekhoornhof, tussen de Consciencelaan en de Zevenbunderweg, is niet wenselijk. Verkeerskundig worden de projectzone en de wijk ten zuiden van elkaar losgekoppeld. Het woonproject Eekhoornhof wordt volledig ontsloten via de Zevenbunderweg. Voor langzaam verkeer worden wel relaties gelegd.

5.4 Samenvatting van de doelstellingen

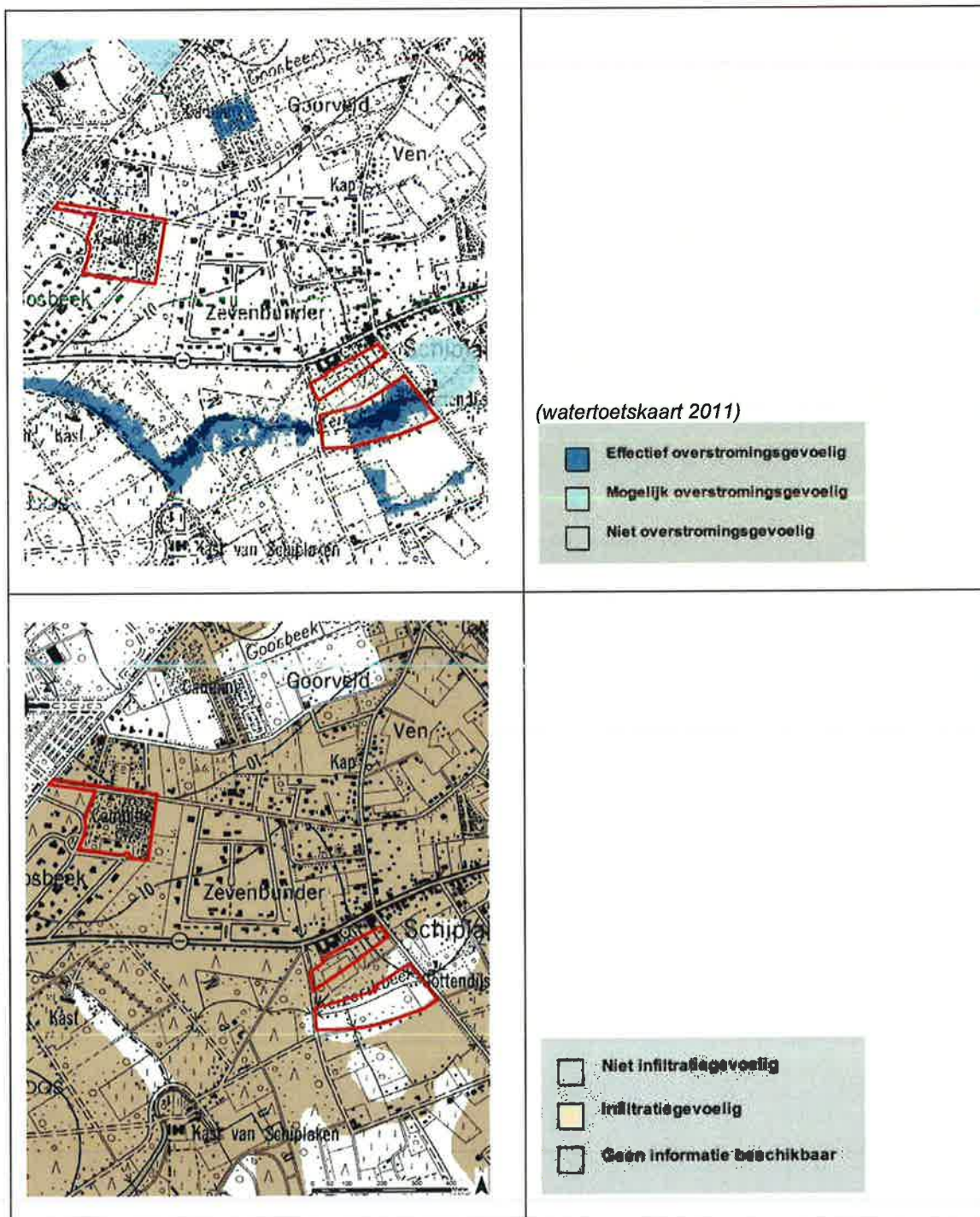
De verschillende doelstellingen en de overeenstemmende deelplangebieden worden schematisch weergegeven in onderstaande figuur.

figuur 4: schematische weergave van de doelstellingen van het RUP



6 Decretale bepalingen

6.1 Watertoets





6.1.1 Plangebied 1

Er stromen geen gecategoriseerde waterlopen doorheen het plangebied. De meest nabije waterloop (Barebeek, 2^{de} categorie) bevindt zich op 350 meter ten zuiden. Binnen het plangebied liggen geen overstromingsgevoelige gebieden. Het plangebied ligt niet in erosiegevoelig gebied. Het gaat om infiltratiegevoelige bodems, die matig gevoelig zijn voor grondwaterstroming. Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier. Noch in het plangebied, noch in de omgeving zijn er oppervlakte- of grondwaterwingebieden. De bodem bestaat uit droog tot vochtig zand. Het plangebied is zo goed als vlak. Er is geen erosieproblematiek.

Door de uitvoering van het RUP zal de bebouwde en verharde oppervlakte in de projectzone Eekhoornhof toenemen. Op dit moment kan enkel een raming gemaakt worden van de bebouwde oppervlakte. Rekening houdend met de gewenste woningdichtheid en de beperking op de bouwdiepte, ligt de totale bebouwde oppervlakte tussen de 4.000 en de 7.000 m² of 15 à 26% van de projectzone. Rekening houdend met de toegelaten bijgebouwen stijgt dit tot 20 à 31%. Indien de verhardingen verplicht in waterdoorlatende materialen moeten uitgevoerd worden, blijft 70 tot 80% van de oppervlakte van de projectzone beschikbaar voor de infiltratie van water. Vanwege de aard van de bodem (zandgronden) valt te verwachten dat er na uitvoering van het RUP nog voldoende infiltratiemogelijkheden zullen blijven.

De ontwikkelingsperspectieven voor de woonstrook aan de Rubenslaan zijn grotendeels een bestendiging van de bestaande situatie. Er kunnen ten hoogste 2 extra eengezinswoningen bij komen.

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

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

Een eventuele verbreding van de Zevenbunderweg zal slechts tot een beperkte toename van de verharde oppervlakte leiden. De bijkomende verharding zal maximaal bestaan uit een beperkte verbreding van de rijbaan (een rijbaanbreedte van 5 meter ten opzichte van ongeveer 4 meter in de bestaande toestand) en de aanleg van een voetpad 1,50 meter breed aan weerszijden.

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

6.1.2 Plangebied 2

De omzetting van recreatiezone naar woongebied via deelplan 1 wordt gecompenseerd door in deelplan 2 een deel van het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van het centrum van Schiplaken om te zetten naar natuurgebied. Dit betekent een bevestiging van de bestaande situatie. Het deel dat herbestemd wordt bevindt zich aan weerszijden van de beek. Het bestaat voor het merendeel uit bos en struweel. Er zijn slechts enkele kleine akkers, beplant met maïs. De herbestemde zone is bijna volledig aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied. Door de herbestemming wordt het aansnijden van het gebied voor wonen definitief onmogelijk gemaakt.

Het RUP scheidt een kader op de bestaande kenmerken en kwaliteiten van de beekvallei op lange termijn in stand te houden en om door een betere inrichting en een aangepast beheer de bestaande structuur te verbeteren, in het bijzonder wat betreft het aspecten van het waterbeheer. De bergingscapaciteit van de overstromingsgebieden langs de beek worden gevrijwaard.

6.1.3 Plangebied 3

Er stromen geen gecategoriseerde waterlopen doorheen het plangebied. De meest nabije waterloop (Keizerikbeek, 3^{de} categorie) bevindt zich 75 meter ten zuiden. Binnen het plangebied liggen geen overstromingsgevoelige gebieden. Het plangebied ligt niet in erosiegevoelig gebied. Het gaat om infiltratiegevoelige bodems, die matig gevoelig zijn voor grondwaterstroming. Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier. Noch in het plangebied, noch in de omgeving zijn er oppervlakte- of grondwaterwingebieden. De bodem bestaat uit vochtig zand. Het plangebied is zo goed als vlak. Er is geen erosieproblematiek.

Door de uitvoering van het RUP zal de bebouwde en verharde oppervlakte toenemen. Een zone van ca. 0,3 ha wordt als bouwvrij aangeduid. Het RUP zal een maximaal bebouwingspercentage van (grootte-orde) 70%. Steeds moet minstens 10% (grootte-orde) vrij blijven van verharding en bebouwing. Parkings moeten verplicht in waterdoorlatende materialen worden aangelegd. Vanwege de aard van de bodem (zandgronden) valt te verwachten dat er na uitvoering van het RUP nog voldoende infiltratiemogelijkheden zullen blijven.

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

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

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

6.2 Op te heffen bepalingen

Door middel van dit RUP worden volgende voorschriften opgeheven:

- Het gewestplan Leuven, vastgesteld bij KB van 07-04-1977, BVR van 23-06-1998.
 - Art 5 § 1.1: De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
 - Art 16 § 5.0: De recreatiegebieden zijn bestemd voor het aanbrengen van recreatieve en toeristische accommodatie, al dan niet met inbegrip van de verblijfsaccommodatie. In deze gebieden kunnen de handelingen en werken aan beperkingen worden onderworpen ten einde het recreatief karakter van de gebieden te bewaren.

6.3 Onderzoek tot mer

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

De project-m.e.r.-plicht wordt afgetoetst op basis van het besluit van de Vlaamse regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage, meer bepaald de bijlagen 1 en 2 aan het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004. De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden vallen hier niet onder. In het plangebied liggen geen speciale beschermingszones. De realisatie van het plan zal evenmin mogelijke betekenisvolle effecten hebben op speciale beschermingszones waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Hieruit concluderen we dat het plan niet 'van rechtswege' plan-MER plichtig is. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectenrapportage.

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

Het screeningsdossier bevat informatie over het voorgenomen plan en bespreekt de relevante milieudisciplines.

Potentiële hinder naar omwonenden t.g.v. de vestiging van recreatie in residentieel gebied wordt vermeden. De herbestemming naar woongebied versterkt de ruimtelijke samenhang. De voorschriften van het RUP bieden garanties op het gebied van ruimtelijke en landschappelijke inpassing in de omgeving, het behoud van voldoende groen en infiltratiemogelijkheden en een verbeterde verkeersstructuur. Ook de gemeenschapvoorzieningen versterken de ruimtelijke structuur van het dorp. De aansnijding van de open ruimte is beperkt; er is geen sprake van versnippering of insnijding in open gebieden.

Zowel de uitvoering van deelplan 1 als van deelplan 3 veroorzaken beperkte negatieve effecten op fauna en flora. Hierbij moet worden opgemerkt dat de huidige bestemmingen evenmin een garantie betekenen voor het behoud van het groen. Anderzijds genereert het deelplan 'Keizerikbeek' positieve effecten voor fauna en flora. De beekvallei wordt definitief gevrijwaard van bijkomende bebouwing. De bergingscapaciteit van de overstromingsgebieden langs de beek wordt gevrijwaard. De nieuwe bestemming als natuurgebied versterkt de natuurlijke structuur van de gemeente en is positief voor de ecologische en landschappelijke kwaliteit van de open ruimte in en om het Schiplakenbos.

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

De voorgestelde suggestie om het plan te verbeteren, met name het geven van een groene bestemming aan de zone tussen de deelplannen 2 en 3, kan niet weerhouden worden omdat deze optie ingaat tegen de richtinggevende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en
Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

Gemeente Boortmeerbeek
College van Burgemeester en Schepenen
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

uw bericht van
29 november 2010

uw kenmerk

ons kenmerk

bijlagen

LNE/MER/OHPL0868/10/ /

vragen naar / e-mail

Natalie De Camps

natalie.decamps@lnc.vlaanderen.be

telefoonnummer datum

02-553 03 48

Betreft: Onderzoek tot milieueffectrapportage: gemRUP Eekhoornhof te Boortmeerbeek
Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid
(D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("plan-m.e.r.-
decreet") en besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de
milieueffectrapportage over plannen en programma's ("plan-m.e.r.-besluit")
Beslissing

Geachte heer Casteels,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-m.e.r.-
decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te
nemen over de opmaak van een plan-MER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0868 bij
de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de
milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat over het algemeen de nodige informatie over het voorgenomen
plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken. Wel werden de
ingediende adviezen van diverse administraties (i.k.v. het verzoek tot raadpleging) nergens
verwerkt (noch in een aangepaste versie van de screeningsnota, noch in een begeleidende
nota).

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen
dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of
onjuist zou zijn.

Wel bevatten de adviezen van zowel het departement Landbouw en Visserij als van het
departement Leefmilieu, Natuur en Energie een voorstel hoe het plan te verbeteren is (groene
herbestemming voor de zone tussen deelplan 2 en 3).

Volgend aandachtspunt rond de milieueffecten wordt nog meegegeven. Bij de inplanning dient rekening te worden gehouden met een archeologisch vooronderzoek, gezien er relatief veel bodemverstorende ingrepen gepland zijn.


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

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. Gelieve te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de betrokken gemeente(s) en via publicatie in het gemeentelijk infoblad dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer, <http://www.mervlaanderen.be> en op het gemeentehuis.

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

Hoogachtend,



Geert Pillu
Diensthoofd dienst Mer

Cc: Grontmij Vlaanderen, A. Gossetlaan 28a, 1702 Groot-Bijgaarden

6.4 Register

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

Planschadevergoeding wordt toegekend wanneer, op basis van een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan, een perceel niet meer in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen, vermeld in artikel 4.2.1, 1° van de Codex, of te verkavelen, terwijl het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat definitieve plan wel in aanmerking kwam voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planschadevergoeding op volgende percelen: 122a, 122b, 126a, 127b, 127c, 127d, 128l2, 128m2, 128n2, 129n, 129p, 129r, 129m, 129l.

Volgens Artikel 2.6.4 van de Codex is een planbatenheffing verschuldigd wanneer een in werking getreden ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op een perceel bepaalde bestemmingswijzigingen doorvoert. De bestemmingswijzigingen worden in datzelfde artikel opgesomd. Het RUP voert bestemmingswijzigingen door die mogelijks aanleiding geven tot een planbatenheffing op volgende percelen: 4k4, 4f4, 4y3, 7g2, 7h2, 7v2, 7t3 (bestemmingswijziging van een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "recreatie" valt naar een zone die onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" valt).

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

Handwritten text, possibly a signature or date, located at the bottom left of the page.