



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP LIPS **TOELICHTINGSNOTA**



Augustus 2018

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.027



BOORTMEERBEEK

RUP LIPS
OVERZICHT GOEDKEURINGSPROCEDURE

Voorlopige vaststelling door de gemeenteraad van BOORTMEERBEEK in zitting van

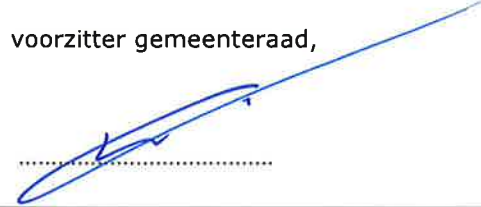
..... 26 maart 2018

bij bevel,

algemeen directeur,

.....


voorzitter gemeenteraad,

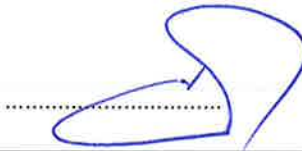
.....


Het college van burgemeester en schepenen van de gemeente BOORTMEERBEEK bevestigt dat onderhavig plan op het gemeentehuis voor openbaar onderzoek werd neergelegd

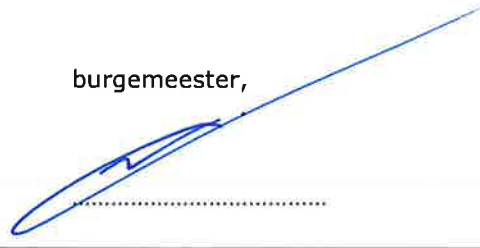
van 18/09/2017 tot 16/11/2017

bij bevel,

algemeen directeur,

.....


burgemeester,

.....


Advies van de GECORO d.d.

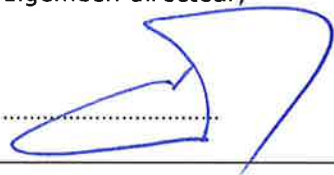
..... 29 augustus 2018

Definitieve vaststelling door de gemeenteraad van BOORTMEERBEEK in zitting van

..... 24 september 2018

bij bevel,

algemeen directeur,

.....


voorzitter gemeenteraad,

.....


Publicatie in het Belgisch Staatsblad d.d.

..... 26 oktober 2018

RUP LIPS OVERZICHT ONTWERPERS

Voor de Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN,
voorzitter,

algemeen directeur,


.....
Hans EYSSEN


.....
Patrick WILLEMS

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is opgesteld door:

Bram Adams, ruimtelijk planner,

Leen Baeten, ruimtelijk planner,

Kirsten Bal, ruimtelijk planner,

Wim Boon, ruimtelijk planner,

Sander De Block, ruimtelijk planner,

Maarten Degent, ruimtelijk planner,

Martijn Gillaerts, ruimtelijk planner,

Robin Oliviers, ruimtelijk planner,

An Pelsmaekers, ruimtelijk planner,

Matthias Stevens, ruimtelijk planner,

Heike Van der Auwera, ruimtelijk planner,

Sebastiaan Thys, ruimtelijk planner,

met de medewerking van:

Ward Agten,

Geert Vangodtsnoven,

onder supervisie van:

Laurence Poleunis,

.....



.....



.....



.....



.....



.....



.....



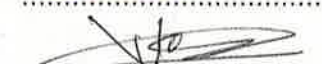
.....



.....



.....



.....



.....



.....



.....



.....



.....



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	4
DEEL 1: ALGEMEEN	6
1. INLEIDING.....	7
1.1. Beknopte historiek van het RUP.....	7
1.2. Situering	8
1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek.....	8
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente.....	8
1.3. Afbakening van het plangebied.....	8
1.4. Doelstelling van het RUP.....	9
2. PLANNINGSCONTEXT	10
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	10
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	11
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek.....	12
2.4. Decreet grond- en pandenbeleid en het BSO	13
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	14
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE.....	15
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING	16
4.1. Foto reportage	16
4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving.....	21
4.3. PDM-Consult en haar activiteiten	25
5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED	26
5.1. Kwantitatief.....	26
5.1.1. Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011	26
5.1.2. Cijfers Sum Research	28
5.2. Kwalitatief.....	29
5.3. Gemeentelijke visie op andere (binnen)gebieden	32
6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN	37
6.1. GEWESTPLAN	39
6.2. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	39
6.3. LANDSCHAPSATLAS & INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	39
6.4. WATERHUISHOUDING.....	40
6.5. ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN.....	41
6.6. PASSENDE BEOORDELING.....	41
7. SWOT-ANALYSE.....	42
8. ADVIEZEN OP STARTNOTA EN DOORWERKING	43
9. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	48
9.1. Voorstel afbakening RUP.....	48
9.2. Concepten	48
9.3. Inrichtingsschets	49
9.3.1. Strategisch project: kwalitatieve verdichting.....	49
9.4. Referentiebeelden	55
10. PLANALTERNATIEVEN	61
10.1.1. Nulalternatief.....	61
10.1.2. Alternatieven op andere locaties.....	61
10.1.3. Inrichtingsalternatieven	61
11. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD	62
11.1. Reikwijdte	62
11.2. Detailleringsgraad.....	62

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	4
DEEL 1: ALGEMEEN	6
1. INLEIDING	7
1.1. Beknopte historiek van het RUP	7
1.2. Situering	8
1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek	8
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente	8
1.3. Afbakening van het plangebied	8
1.4. Doelstelling van het RUP	9
2. PLANNINGSCONTEXT	10
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	10
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	11
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	12
2.4. Decreet grond- en pandenbeleid en het BSO	13
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	14
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE	15
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING	16
4.1. Foto reportage	16
4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving	21
4.3. PDM-Consult en haar activiteiten	25
5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED	26
5.1. Kwantitatief	26
5.1.1. Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011	26
5.1.2. Cijfers Sum Research	28
5.2. Kwalitatief	29
5.3. Gemeentelijke visie op andere (binnen)gebieden	32
6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN	37
6.1. GEWESTPLAN	39
6.2. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	39
6.3. LANDSCHAPSATLAS & INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	39
6.4. WATERHUISHOUDING	40
6.5. ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN	41
6.6. PASSENDE BEOORDELING	41
7. SWOT-ANALYSE	42
8. ADVIEZEN OP STARTNOTA EN DOORWERKING	43
9. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	48
9.1. Voorstel afbakening RUP	48
9.2. Concepten	48
9.3. Inrichtingsschets	49
9.3.1. Strategisch project: kwalitatieve verdichting	49
9.4. Referentiebeelden	55
10. PLANALTERNATIEVEN	61
10.1.1. Nulalternatief	61
10.1.2. Alternatieven op andere locaties	61
10.1.3. Inrichtingsalternatieven	61
11. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD	62
11.1. Reikwijdte	62
11.2. Detailleringsgraad	62

11.3. Krachtlijnen vertaling naar voorschriften	62
11.3.1. Grafisch plan	62
11.3.2. Stedenbouwkundige voorschriften	63
12. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE	66
13. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN	67
13.1. Screening effecten op bodem en water	67
13.2. Mobiliteit	71
13.3. Biodiversiteit en natuur	72
13.4. Landschap	74
13.5. Archeologie en erfgoed	75
13.6. Effecten op menselijke gezondheid	75
13.7. Effecten op geluid, licht en geur	77
13.8. Effecten op de menselijke veiligheid	79
13.9. Conclusie potentiële milieueffecten	79
14. RUIMTEBALANS	80
15. PLANSCHADE, PLANBATEN, GEBRUIKERSCOMPENSATIE & KAPITAALSCHADE	80
15.1. Planschade, planbaten, gebruikerscompensatie of kapitaalschade binnen het RUP ...	81
16. OP TE HEFFEN BEPALINGEN	81
BIJLAGE 1 RUP MOUTERIJ	83
BIJLAGE 2: RVR-TOETS	84
BIJLAGE 3: ADVIEZEN OP DE STARTNOTA	86
BIJLAGE 4: VERSLAGEN LOKAAL WOONOVERLEG	99
BIJLAGE 5: VERSLAG PLENAIRE VERGADERING	110
BIJLAGE 6: ONTHEFFING PLAN-MER	128

FIGUREN

<i>Figuur 1: Luchtfoto van de site, inclusief fotokijkpunten</i>	23
<i>Figuur 2: Luchtfoto van de nabije omgeving met enkele landmarks en met fotokijkpunten ..</i>	24
<i>Figuur 3: Structuurplan: ontwikkelingsgebieden</i>	32
<i>Figuur 4: RUP Eekhoornhof (deel Gottendijdsdreef)</i>	33
<i>Figuur 5: afbakening bronfieldproject Fabrieksweg</i>	34
<i>Figuur 6: situering brownfieldconvenant Fabrieksweg en koffiebranderij brouwerij Haacht (gewestplan).....</i>	34
<i>Figuur 7: Site kasteel Ravestein</i>	35
<i>Figuur 8: RUP Kampenhout-Sas</i>	36
<i>Figuur 9: concepten en inrichtingsschetsen (volgende bladzijden)</i>	50
<i>Figuur 10: referentiebeelden gebouwen typologie</i>	55
<i>Figuur 11: Referentiebeelden bebouwing-wegenis</i>	57
<i>Figuur 12: Referentiebeelden omgevingsaanleg & groenzones</i>	59
<i>Figuur 13: Grafisch plan</i>	63

DEEL 1: ALGEMEEN

In dit eerste deel wordt ingegaan op meer algemene informatie m.b.t. het RUP. Volgende onderdelen komen in dit eerste deel aan bod: een beknopte historiek, een algemene situering, de doelstelling van het RUP en de algemene planningscontext.

1. INLEIDING

De toelichtingsnota bundelt alle inhoudelijke elementen en argumenten om de opties van het ruimtelijk uitvoeringsplan en de context waarbinnen het wordt ingezet, te kunnen begrijpen.

1.1. Beknopte historiek van het RUP

De gemeente Boortmeerbeek wil met dit Ruimtelijke Uitvoeringsplan (RUP) een planologische oplossing bieden aan de bestaande, inefficiënt en ondergebruikte industriële site.

De vertrekbasis van dit RUP is het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)¹ van de gemeente Boortmeerbeek. Dit RUP is een uitwerking van de bindende bepaling nr. 7 van het GRS.

De herbestemming van het gebied is in het GRS opgenomen als bindende bepaling 7:

'Bepaling 7. RUP herbestemming industriegebied Wespelaarsebaan. De gemeente stelt een RUP op i.f.v. de herbestemming van deze door woongebied geïsoleerde industriële zone naar woonuitbreidingsgebied. Ze doet dit nadat de huidige bedrijfsactiviteit deze zone heeft verlaten.'

Omwille van ruimtelijke en functionele aspecten bestaat de visie van de gemeente erin om op de industriële zone geen nieuwe bedrijvigheid meer toe te laten (GRS, richtinggevend deel, p. 26).

De site heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha. In het verleden waren op de site 2 bedrijven gevestigd, namelijk NV Pierre Baeck en het bedrijf BVBA PDM-Consult (waarbij laatstgenoemde eigenaar is van de hele site). NV Pierre Baeck heeft echter sinds het voorjaar van 2014 de site verlaten en is geherlokaliseerd. Het gevolg hiervan is dat de oude bedrijfsgebouwen en de bijhorende buitenruimtes te groot gedimensioneerd zijn voor het bedrijf PDM-Consult dat actief is als opslag- en verhuisbedrijf. De eigenaar probeert de onderbezetting aan te pakken door de bedrijfshallen die voorheen door NV Pierre Baeck in gebruik waren, te verhuren (eveneens voor stockage van materiaal), maar de onderbezetting en het daarmee gepaard gaande inefficiënte gebruik van de site blijft bestaan. Bovendien wenst de eigenaar de verhuur stop te zetten. Omwille van deze huidige ruimtelijke context was de eigenaar niet 100% zeker om de activiteiten op deze locatie verder te zetten. Tijdens de raadpleging van de startnota bleek de eigenaar een andere locatie te hebben gevonden en gaf hij te kennen te verhuizen met al de bedrijfsactiviteiten.

De bestemming industriegebied is achterhaald wegens het inefficiënt ruimtegebruik, de beperkte oppervlakte van het terrein voor industrie (rekening houdende dat indien er industrie plaats vindt er een voldoende brede groenbuffering op het terrein dient te worden voorzien) en de schaalbreuk van de oude industriële gebouwen met het omringende woonweefsel. Met daarbovenop nog de ligging nabij het hoofddorp Boortmeerbeek en het treinstation vormt voor de gemeente hét opportuniteitskader om de richting zoals is bepaald in het GRS, namelijk een herbestemming naar woongebied met een verplaatsing van de industriële activiteiten, kracht bij te zetten.

Een herbestemming in functie van een kernversterkend woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere lokale functies (kleinhandel, dienstenfuncties, gemeenschapsvoorzieningen,...) op goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties geeft bovendien uitvoering aan de hedendaagse context van zowel het lokaal als bovenlokaal ruimtelijk ordeningsbeleid (efficiënt ruimtegebruik, het ondersteunen van een kwalitatief en divers aanbod aan woonvormen, transport georiënteerde ontwikkeling).

¹ GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008

1.2. Situering

1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek

De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten: Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken. Zij neemt met haar 12.102 inwoners (toestand d.d. 01/01/2016, bron: Statbel) een middenmootpositie in ten opzichte van de andere gemeenten binnen het arrondissement Leuven. Door de ligging binnen de driehoek Leuven – Mechelen – Brussel en de aanwezigheid van belangrijke transportinfrastructuur die de verbinding vormen tussen deze drie steden, neemt de gemeente een strategische rol in. De N26 vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens de verbinding tussen de autosnelwegen E19 en E314. Andere belangrijke wegen zijn de N21 (Haacht-Brussel) en de N267 (Weerde – oprit E19). Deze infrastructuurbundel genereert een sterke suburbanisatie. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is dan ook gelegen buiten de kernen en situeert zich voornamelijk ten zuiden van de spoorlijn Leuven –Mechelen. Noordelijk van de spoorlijn vormt de Dijlevallei een groot landschappelijk en ecologisch waardevol open - ruimtegebied. Het eigenlijke openruimtegebied strekt zich uit vanaf Muizen (Mechelen) tot Rijmenam.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 1: situering gemeente Boortmeerbeek binnen arrondissement Leuven

1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

Het plangebied van voorliggend RUP situeert zich in het hoofddorp Boortmeerbeek. Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt met haar centrumkern, verschillende lintfragmenten en de kern Laar de grootste entiteit binnen de nederzettingsstructuur van de gemeente. De kern heeft enerzijds een relatief grote bebouwingsconcentratie dat wordt ingevuld door woningen (zowel ééngezins-als meergezinswoningen) en andere voorzieningen (administratieve diensten, scholen, sporthal, kleinhandelszaken,...). Anderzijds worden de bebouwingsconcentraties afgewisseld met grotere (groene) openruimte kamers zoals de parkgebieden langs de Weesbeek, het Pikhakendonk en het Boortmeerbeek Broek ten noorden van de spoorweg. Verder weg van de kern wordt het woongebied minder dicht en hoofdzakelijk ingevuld door woningen. Ten noorden van het hoofddorp is de Dijlevallei, een belangrijk open ruimtegebied, gelegen. In het zuiden wordt het hoofddorp begrensd door de N26.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 2: situering plangebied binnen de gemeente
- Kaart 3: situering plangebied binnen deelgemeente

1.3. Afbakening van het plangebied

Er is bewust gekozen om de afbakening te beperken tot de strikt noodzakelijke oppervlakte en rekening houdende met de bestaande (en toekomstige) ruimtelijke en juridische context.

De percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y, 205R & 205S worden binnen de plancontour opgenomen. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen.

Het plangebied situeert zich langs de noordelijke zijde van de Wespelaarsebaan, in het uiterste oostelijke deel van de kern van Boortmeerbeek. De Wespelaarsebaan is structuurbepalend op gemeentelijk niveau omwille van de oost-west as tussen de kern van Boortmeerbeek en de kern van Haacht-station en Wespelaar.

Zowel in het oosten, het westen als ten zuiden van de Wespelaarsebaan grenst het plangebied aan bestaande woningen.

In het noorden grenst het plangebied aan de spoorlijn Mechelen-Leuven die op zich een harde grens vormt tussen het plangebied en het valleigebied, met enkele beboste percelen afgewisseld met percelen in gebruik voor landbouwdoeleinden, van de Leibeek (Boortmeerbeek Broek).

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- *Kaart 4: situering plangebied (ortho)*
- *Kaart 5: situering plangebied (GRB)*

1.4. Doelstelling van het RUP

De huidige ruimtelijke ontwikkelingen (de herlokalisatie van NV Pierre Baeck, het inefficiënt gebruik van de site, de specifieke ligging van de site nabij het hoofddorp Boortmeerbeek en andere voorzieningen (handelscentrum, treinstation,...) worden door de gemeente als opportuniteitskader beschouwd om de site te herbestemmen naar woongebied met een uitdoofscenario voor industriële activiteiten, zoals is bepaald in het richtinggevend deel van het GRS, kracht bij te zetten. De gemeente wil met de herbestemming een strategisch woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bvb. diensten, kleinhandel, gemeenschapsfuncties,...) tot ontwikkeling laten komen waarbij de ruimtelijke integratie van de site in de woonomgeving en de voorzieningen in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek centraal staat.

De beschreven stedenbouwkundige concepten zullen uiteindelijk leiden tot een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (met verordenende kracht) inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Aldus worden de mogelijkheden, evenals randvoorwaarden en beperkingen, vastgelegd.

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)² bepaalt de planningscontext op gewestelijk niveau.

Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Boortmeerbeek wordt in het RSV opgenomen als een gemeente behorende tot het buitengebied.

Vier basisdoelstellingen kunnen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Boortmeerbeek:

- het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen de gemeente Boortmeerbeek moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuur als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied waartoe de gemeente Boortmeerbeek behoort, zijn volgende doelstellingen van belang:

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden **is het RUP niet in strijd met het RSV.**

² Definitief vastgesteld door de Vl. Regering d.d. 23/09/1997, eerste herziening d.d. 12/12/2003, tweede herziening d.d. 17/12/2010.

2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)³ worden volgende kernprincipes gehanteerd:

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

Hieronder worden de verschillende thema's uit het RSVB opgesomd waarbij de voornaamste aandachtspunten voor de gemeente Boortmeerbeek worden aangehaald.

- **Open ruimte:**
 - de gewenste natuurlijke structuur beoogt de vrijwaring en de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter;
 - grote samenhangende agrarische gehelen en kleinere gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren, dienen te worden gevrijwaard en versterkt;
 - samenhang wordt beoogd tussen de verschillende landschappen in de provincie.
- **Bebouwde ruimte:**
 - de provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen te ontwikkelen;
 - leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen en bedrijven.
- **Mobiliteit:**
 - het belang van openbaar en/of collectief vervoer wordt benadrukt;
 - er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle worden onderkend.
- **Toerisme en recreatie:**
 - samenhang wordt nagestreefd tussen alle gebieden met een toeristisch-recreatief karakter;
 - de provincie wenst een netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt;
 - toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt.

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk (in totaal worden vier deelruimten onderscheiden). Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Boortmeerbeek is binnen het Verdicht Netwerk opgenomen in het subgebied Leuven - Mechelen - Brussel. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

In het kader van het voorliggend RUP speelt de gewenste nederzettingsstructuur een belangrijke rol. De provincie wil in de eerste plaats nieuwe inwoners naar de steden en de dorpskernen aantrekken. Boortmeerbeek wordt geselecteerd als **hoofddorp**. In het

³ Definitief vastgesteld door de provincieraad Vlaams-Brabant d.d. 07/04/2004, herziening (addendum) d.d. 05/03/2012.

buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.

Mits voldoende aandacht voor de woontypologie, de landschappelijke inpassing en de ontsluiting van de site is **het RUP Lips niet in strijd met het RSVB.**

2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Boortmeerbeek (GRS)⁴ toegelicht en verduidelijkt.

Uit het **informatieve deel** blijkt dat naast de bebouwingsconcentraties rond de drie kernen van Boortmeerbeek, een groot aandeel van de bebouwde ruimte buiten de kernen is gelegen omwille van een sterke suburbanisatie in linten en korrels. Hierdoor is de open ruimte, vooral in het zuiden van de gemeente, sterk versnipperd. De open ruimte ten noorden van de spoorweg (deelruimte "noordelijk open ruimtegebied") is meer gespaard gebleven van versnippering. De onmiddellijke nabijheid van de landschappelijk waardevolle open ruimten zoals Pikhakendonk en de weilanden in de vallei van de Leibeek, alsook de natuurontwikkeling langs de spoorweg worden als kwaliteit voor de kern van Boortmeerbeek aangehaald. Ook de aanwezigheid van een goed voorzieningenniveau (zowel dienstverleningszaken als handelszaken en gemeenschapsvoorzieningen) wordt aangetoond.

Het tekort aan sociale huisvesting en bejaardenhuisvesting wordt als knelpunt aangegeven. Er wordt aangehaald dat de kernen in het buitengebied hier een belangrijke taakstelling hebben om de achterstand op het vlak van sociale huur- en koopwoningen in te halen.

Vanuit het **richtinggevend deel** wordt het hoofddorp Boortmeerbeek als zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen beschouwd. Er wordt gestreefd naar een kerngericht woonbeleid met in de kernen een gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand. De gemeente gaat hierbij ook uit van het verwevingsprincipe (vooral voor vrije beroepen en kleine bedrijven). De grenzen aan het verwevingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dit wil zeggen dat functies en infrastructuren niet bedreigend mogen zijn voor de hoofdfunctie wonen en dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn.

De Lips-site is gelegen binnen de deelruimte "Rastergebied". Wat de ontwikkeling betreft, wordt in deze deelruimte een beleid gevoerd naar het versterken van het hoofddorp waarbij nieuwe gedifferentieerde woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp worden gesitueerd. Ook het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones wordt nagestreefd. Omwille van de ligging van het naburige woongebied wordt de Lips-site aangeduid als naar woongebied te herbestemmen zone.

Tot slot wordt in het Rastergebied het creëren van nieuwe, sterke landschappelijke groenvoorzieningen nagestreefd waarbij deze groenvoorziening bufferend en landschappelijk ondersteunend kan zijn. Omwille van de nabije ligging van het waardevol open ruimte gebied ten noorden van de spoorweg (Dijlevallei, vallei van de Leibeek,...) kan ook de Lips-site, als de overgangzone tussen de bebouwing en de Dijlevallei, als bijzonder aandachtsgebied worden beschouwd.

In de **bindende bepalingen** van het GRS tenslotte werd de specifieke actie opgenomen om de site te herbestemmen naar woongebied (zie hoofdstuk 1.).

⁴GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008.

2.4. Decreet grond- en pandenbeleid en het BSO

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid heeft als doel om in samenwerking met de provincies en de gemeenten, een woonbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

Als uitvoering van het decreet geldt voor elke gemeente binnen Vlaanderen een 'Bindend Sociaal Objectief' dat is opgedeeld in een gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen, een gemeentelijk objectief voor sociale koopwoningen en een gemeentelijk objectief voor sociale kavels. Het gemeentelijk objectief voor sociale huurwoningen werd reeds vastgelegd in het decreet zelf. Voor Boortmeerbeek bedraagt dit 116 woningen tegen 2025. Voor de verdeling van het sociaal objectief voor sociale koopwoningen en kavels werd door de provincie Vlaams-Brabant het volgende verdelingsschema opgesteld: 34 koopwoningen en 2 sociale kavels tegen 2020.

Het decreet reikt ook een aantal instrumenten, zowel verplicht als facultatief, aan om dit objectief te bereiken. Eén van de verplichte instrumenten is het opleggen van normen voor bescheiden woningen. Gezien Boortmeerbeek nog niet heeft voldaan aan het Bindend Sociaal Objectief geldt dat overeenkomstig de normen, bescheiden lasten moet worden opgelegd bij bepaalde stedenbouwkundige en verkavelingsaanvragen. Art. 4.2.1. geeft aan over welke verkavelingen of bouwprojecten het gaat:

- verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een oppervlakte groter dan 0,5 ha, ongeacht het aantal loten.
- groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woonegelegenheden worden ontwikkeld.
- de bouw of herbouw van appartementsgebouwen met ten minste vijftig appartementen.
- verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of herbouw van appartementsgebouwen die niet aan de voorgenoemde voorwaarden voldoen, en waarvoor de verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of bouwheer wiens project aansluit op andere door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die gezamenlijk ook meer dan een halve hectare beslaan.

In elk van deze verkavelingsprojecten en bouwprojecten wordt een bescheiden woonaanbod verwezenlijkt dat gelijk is aan :

- voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent;
- voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen : twintig procent.

Voor gemeentelijke plannen waarbij het gaat om een bestemmingswijziging van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied naar woongebied, of van een 'zachte bestemming' (bv. landbouw) naar woongebied, zijn specifieke normen geldig. De bestemmingswijziging voor wonen moet minimaal een halve ha groot zijn. In dit RUP doet deze situatie zich niet voor.

Boortmeerbeek zit volgens de voortgangstoets van 2016 in categorie 2A, dit wil zeggen dat ze voldoende inspanningen leveren om het BSO te behalen. Één van de inspanningen is het voorzien van sociale woningen op de LIPS-site. (zie bijlage 4 en tabel hieronder) Er wordt een percentage van minimaal 10% opgelegd in het RUP. Dit geeft als voordeel dat er een goede sociale mix wordt gerealiseerd. De gemeente wil de sociale woningen ook geografisch zo veel mogelijk spreiden. De Lips-site is een strategische locatie voor sociale woningen met haar ligging aan de kern van Boortmeerbeek met de aanwezigheid van openbaar vervoer en voorzieningen. Om de realisatie van dit percentage te waarborgen wordt een voorkooprecht voor sociale woonorganisaties ingeschreven in het RUP.

Projectnaam	Aantal sociale huur	Aantal sociale koop	Aantal sociale kavels	Totaal sociaal
Sijsieslaan	40	14	0	54
Schippersbos fase 1	10	0	0	10
Slagveldweg	26	12	0	38
Weerstandstraat	36	0	0	36
Kouter	8	0	0	8
De Hoek	0	0	0	0
LIPS-site	6	0	0	6
SVK	5	0	0	5
TOTAAL	131	26	0	157
BSO Boortmeerbeek	116	34	2	152
Nog te realiseren	-15	8	2	-5

Tabel: geplande projecten sociale woningen die reeds in de pijplijn zitten

3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

De opmaak van voorliggend RUP gebeurt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het Departement Omgeving verstrekte richtlijnen.

Een RUP is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten (zie ook de procesnota van dit RUP):

- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

De effectenbeoordeling is terug te vinden in deel 2 van deze toelichtingsnota.

DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE

Het tweede deel van deze toelichtingsnota zoomt dieper in op de ruimtelijke context. De volgende onderdelen komen aan bod: de bestaande ruimtelijke en juridische context (o.a. beschrijving van plangebied en haar omgeving), een SWOT-analyse, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de site en de beschrijving en inschatting van de milieueffecten.

4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING

De industriële site zelf wordt gekenmerkt door een inefficiënt ruimtegebruik (te grote bedrijfshallen en dito buitenruimte voor de activiteiten van PDM-Consult). Een belangrijke doelstelling van het RUP is om de bestaande industriële site terug te integreren in de woonomgeving. De huidige bedrijfsontwikkelingen en bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn in combinatie met de ruimtelijke omgeving van de site (de nabijheid van de dorpskern, omgeven door hoofdzakelijk woningen en een te kleine oppervlakte voor voldoende buffering), doet besluiten dat de bestemming van industriegebied op deze locatie achterhaald is en dat het uitdoofscenario zoals is bepaald in het richtinggevend deel van het GRS, kracht kan worden bijgezet door een herbestemming naar woongebied. In eerste instantie was het de bedoeling om een uitdoofscenario te voorzien in het RUP met een zone die specifiek werd voorzien voor bedrijvigheid en wonen (met nabestemming wonen). Tijdens het voorleggen van de startnota aan de bevolking gaf de eigenaar te kennen dat al de activiteiten worden verhuisd naar elders. Doorheen het proces moet altijd een kwalitatief en divers woongebied, dat zich inpast binnen de omgeving en binnen de kern van Boortmeerbeek, voor ogen worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt een eerste beeld geschetst van de bestaande situatie van het plangebied en de onmiddellijke omgeving.

4.1. Foto reportage

PLANGEBIED-1

¶



¶







Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

OMGEVING



4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving

Op de site bevindt zich een groot gebouwencomplex dat hoofdzakelijk wordt ingenomen in functie van de stockage van allerlei materiaal. Het bedrijf PDM-Consult is eigenaar van de gehele site maar gebruikt voor de eigen activiteiten (i.f.v. stockage) enkel het meest oostelijk gelegen deel van de grote loods (**foto 5**) en het gebouw aan de straatzijde (i.f.v. kantoor en onthaal, **foto 2**). Dit betekent dat PDM-Consult slechts circa 1/4^{de} van de gehele oppervlakte van de site in gebruik heeft. Bovendien laten de oude gebouwen geen efficiënt ruimtegebruik toe. Het westelijk gedeelte van de grote loods (**foto 10**) en de vrijstaande loods die meer achterin is gelegen (**foto 13 & 14**), worden verhuurd aan kleine bedrijfjes in functie van stockage.

Het grootste gedeelte van de buitenruimte wordt gebruikt voor de buitenopslag van allerlei materialen door zowel PDM-Consult als door de bedrijfjes waaraan wordt verhuurd. Een beperkt gedeelte wordt gebruikt als parking (**foto 1 & 2**). Door de buitenopslag van allerlei aard in combinatie met de grote oppervlakte van de verharding vertoont de buitenruimte een wanordelijke en onderbenutte indruk (**foto 4, 12 & 14**). Tot slot is een beperkt gedeelte van de buitenruimte nog ingericht als paardenweide (**foto 14**).

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. Het gebouw waarin de kantoren en het onthaal zijn gevestigd, is aangebouwd tegen een eengezinswoning. De grote loods is over de gehele diepte ingeplant tot tegen de oostelijke perceelsgrens. In het westen grenst de site aan een eengezinswoning (**foto 15**) en enkele achtertuinen van woningen die langs de Wespelaarsebaan zijn gelegen (**foto 12**). Nog meer naar het westen toe is de dorpskern van Boortmeerbeek gelegen. Deze dorpskern kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing (o.a. de verkaveling Koningslaak, **foto A & D**) en andere functies zoals kleinhandel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen (politiekantoor en gemeentehuis, **foto F**).

De Mouterijsite (**foto E**) is via het gelijknamig gemeentelijk RUP⁵ herbestemd van industriegebied naar een gebied voor o.a. wonen, handel, gemeenschapsvoorzieningen en pleinfuncties. Het grafisch plan van dit RUP is terug te vinden als bijlage 1. Van de Mouterijsite, die gesitueerd is tussen de spoorweg, de Dorpsstraat/Dorpplaats en de Brouwersstraat, zijn de eerste fases al afgerond. Momenteel is een volgende fase in uitvoering.

Wat de bereikbaarheid van het plangebied betreft, heeft de Wespelaarsebaan een belangrijke kernontsluitende functie op lokaal niveau. Als lokale weg type 2a (zie GRS) staat de Wespelaarsebaan in voor het verzamelen van verkeer van en naar het hoofddorp en de woonkernen, de verbinding naar de kern Haacht (station) en het verzamelen van uitgaand verkeer naar het hogere wegennet (N26 en N21).

Ten noordwesten van het plangebied (op amper 600 meter wandelafstand) is het treinstation Boortmeerbeek gelegen. Vanuit dit treinstation worden frequente verbindingen met Leuven, Gent, Brussel en Antwerpen (via Mechelen) aangeboden.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 6: hiërarchie van het wegennet (GRS)

De gemeente wenst een goed locatiebeleid, met het openbaar vervoer (vooral treinverkeer) als belangrijke peiler, voeren. Hierbij werden reeds stappen gezet via o.a. het RUP Mouterijsite (verdichtingsproject met meergezinswoningen, kleinhandel en diensten). Een vlotte en veilige bereikbaarheid van het treinstation wordt ondersteund. De recente aanleg van de Aststraat (met parking) en het ontwerp van het Heldenplein dragen hierbij hun steentje bij. Ook

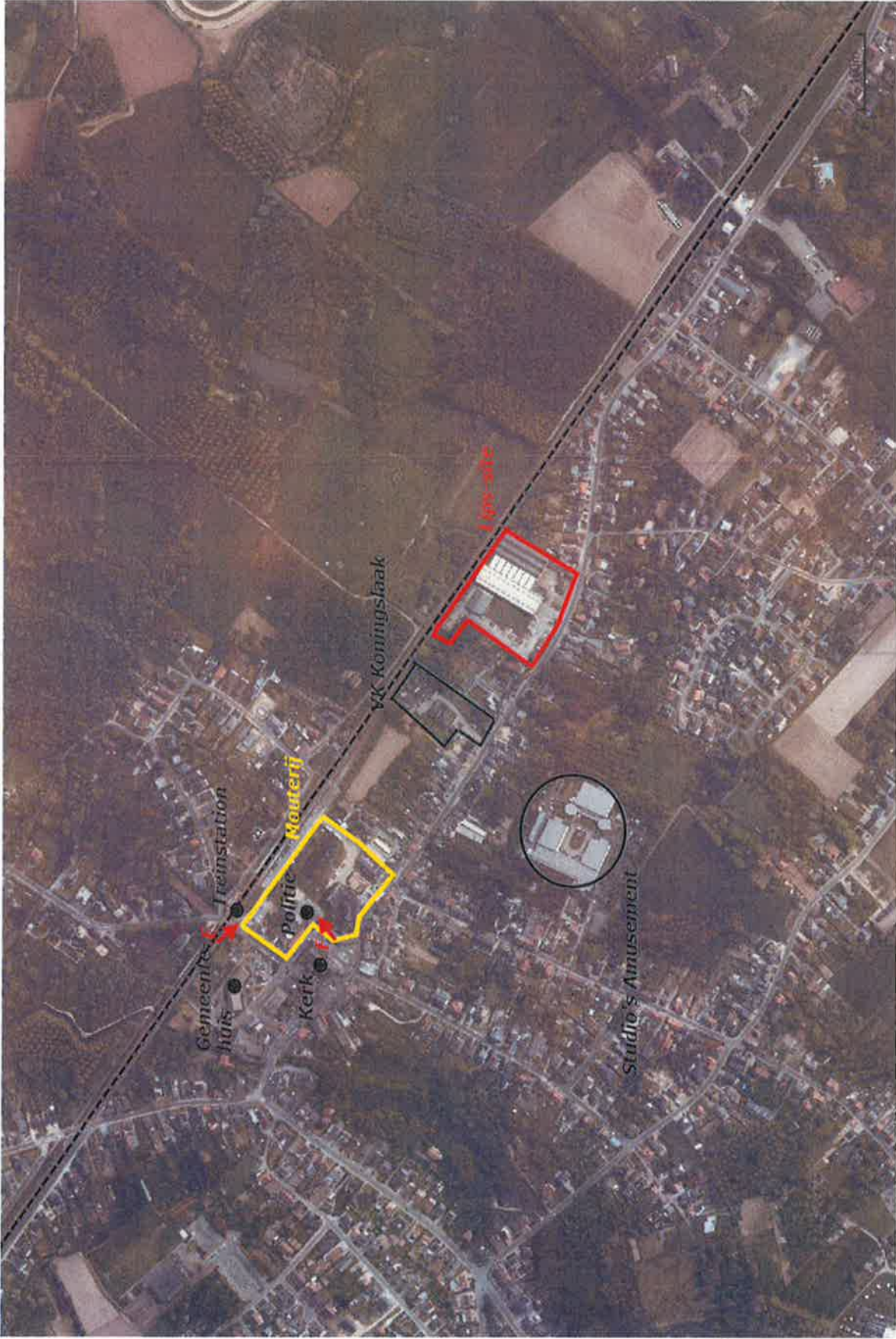
⁵ RUP Mouterijsite werd goedgekeurd door de Deputatie op 17 januari 2013 en is in Belgisch Staatsblad verschenen op 27 februari 2013.

(potentiële) woonclusters die nog in de nabijheid van het station zijn gelegen wenst de gemeente op een vlotte en veilige manier te verbinden met het station. Zo heeft de gemeente reeds bij de verkavelingsvergunning van Koningslaak aanknopingspunten als openbare wegenis opgenomen (zie bijlage 3) zodat een verdere ontwikkeling van het achterliggende woongebied en een aanvullende (veiligere) verbinding met het station niet gehypothekeerd wordt. Ook een ontwikkeling van de Lips-site sluit bij dit locatiebeleid aan.

In het noorden grenst het plangebied aan de spoorweg die Leuven en Mechelen verbindt. Ten noorden van de spoorweg is een groot open ruimte gebied met enkele bosfragmenten aanwezig dat onderdeel uitmaakt van het valleigebied van de Leibeek.



Figuur 1: Luchtfoto van de site, inclusief fotokijkpunten



Figuur 2: Luchtfoto van de nabije omgeving met enkele landmarks en met fotokijkpunten

4.3. PDM-Consult en haar activiteiten

PDM-Consult bvba bestaat sinds 11 december 1997 en is sinds 1 april 2001 op de Lips-site gevestigd. Het bedrijf is actief in de dienstensector meer bepaald in het verhuren van individuele opslagruimtes. Daarbij voorziet men ook in de bewaring van materialen (bvb. meubels) van klanten waarvan men de verhuizing organiseert. Er vindt geen productie plaats.

Het aantal werknemers is eerder beperkt: 1 zaakvoerder, 1 bediende en 5 arbeiders. In de nabije toekomst wordt weinig uitbreiding verwacht.

- De huidige vloeroppervlakte op de LIPS-site voor opslag bedraagt circa 5.000 m². Hiervan gebruikte PDM-Consult momenteel zelf circa 3.000 m². De resterende 2.000 m² wordt door de eigenaar verhuurd aan andere bedrijven, maar bij een herorganisatie van de LIPS-site zou deze verhuur worden stopgezet. De bedrijfsleider geeft aan dat hij in de toekomst nood heeft aan een gebouw van maximaal 1.800 m². Hieruit blijkt dat de huidige buitenruimte en gebouwen overgedimensioneerd zijn voor de activiteiten van PDM-Consult

De verkeerstrafiek op en naar de site is eerder beperkt. Het grootste deel van het bedrijfsgerelateerde verkeer gebeurt via bestelwagens. Een deel van de verkeerstrafiek op en naar de Lips-site wordt veroorzaakt door de bedrijfjes waaraan de leegstaande bedrijfshallen werden verhuurd. Bij een herbestemming naar woongebied en een nieuw bedrijfsgebouw voor PDM-Consult wenst de eigenaar de verhuur aan deze bedrijven stop te zetten waardoor ook een deel van de verkeerstrafiek zal afnemen.

In november 2017 werd duidelijk dat de eigenaar zijn activiteiten op de site wil stopzetten en wil herlokalisieren naar een site in Vilvoorde.

→ **Besluit:** De oude bedrijfsloodsen op de Lips-site zijn te groot gedimensioneerd voor de stockage-en verhuisactiviteiten van PDM-Consult. Door de inefficiënte inplanting en indeling van de oude gebouwen oefent het bedrijf haar activiteiten uit op circa 3.000 m² terwijl ze eigenlijk maximaal 1.800 m² nodig heeft. Het bedrijf zal herlokalisieren naar een andere site.

5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED

5.1. Kwantitatief

Om een eerste beeld te kunnen vormen over de nood aan extra woningen wordt gebruikt gemaakt van de actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011, de bevolkings- en huishoudensprognose voor Vlaams-Brabant (Sum Research)⁶ en de cijfers van de Studiedienst van de Vlaamse Regering⁷.

5.1.1. Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011

Dit document werd opgesteld omwille van een foutieve bevolkingsprognose in het GRS (2008). De woonbehoeftestudie in het GRS gaat uit van een daling van de bevolking in de periode 2007-2011. Uit de controle van het effectief aantal inwoners voor dezelfde periode bleek er een stijging van de bevolking te hebben plaatsgevonden (gesloten bevolkingsprognose). Een herberekening van de kwantitatieve woningbehoefte was dus nodig.

Bij de herberekening werd gebruik gemaakt van de bevolkingsprojectie 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Deze projectie werd gecorrigeerd naar een **gesloten** bevolkingsprognose waaruit vervolgens een projectie van het aantal gezinnen werd afgeleid. Deze cijfers tonen een stijging van het aantal huishoudens in de periode 2007-2022 met 560 huishoudens tot 5.093 huishoudens in 2022 in totaal. De cijfers van het GRS daarentegen tonen een stijging tot 4.740 huishoudens en betekent dus een afwijking van 353 huishoudens.

Einde jaar	Gecorrigeerde prognose bevolkingsaantal	Prognose gezinsgrootte GRS	Gecorrigeerde prognose aantal huishoudens
2012	11'708	2,48	4721
2017	11'804	2,41	4898
2020	11'832	2,36	5'014
2022	11'866	2,33	5093

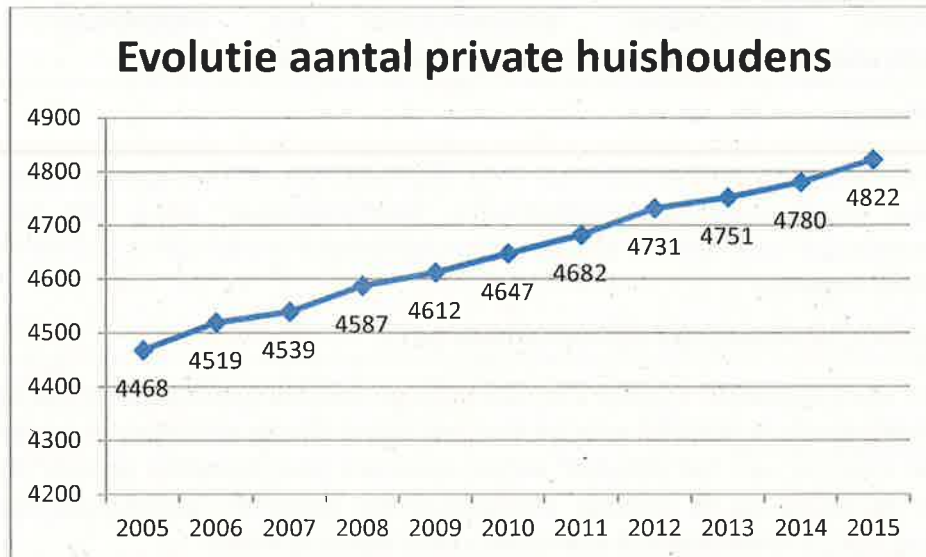
Jaar	Gecorrigeerde prognose aantal huishoudens	Verloop	Prognose aantal huishoudens in GRS	Afwijking
2007	4533			
2012	4721	188	4603	118
2017	4898	177	4672	226
2020	5'014	116		
2022	5093	79	4740	353
		560		

Bron: Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011.

- Ter controle wordt het **effectieve** aantal huishoudens voor de periode 2005-2015 geraadpleegd (bron: SVR). In 2007 en 2012 was het effectief aantal huishoudens in Boortmeerbeek gelijk aan respectievelijk 4.539 en 4.731 en dus quasi in overeenstemming met de gecorrigeerde prognose (zie hierboven)

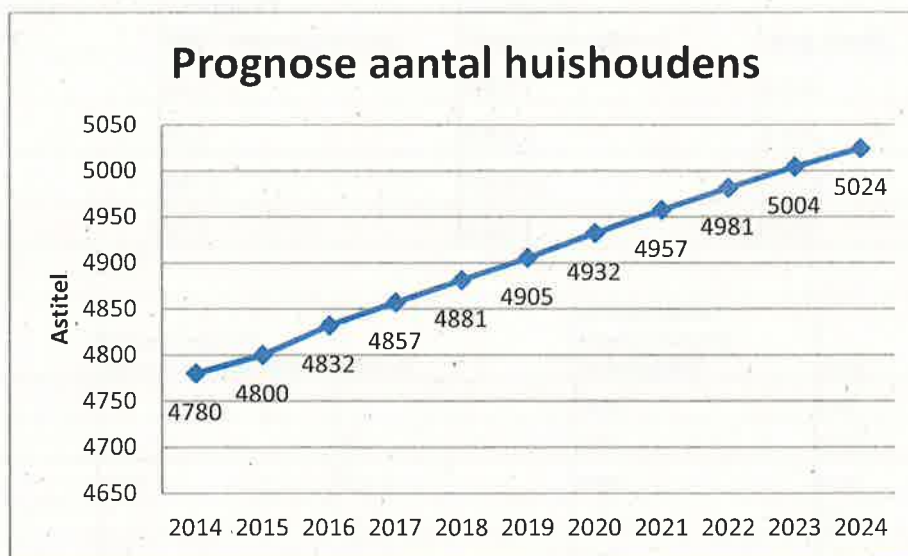
⁶ Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant (2015).

⁷ SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse Steden en gemeenten, 2015-2030.



Bron: SVR

- De recente prognose van het aantal private huishoudens (bron: SVR) vertoont tussen 2014 en 2024 een groei, net als de gecorrigeerde prognose (zie hierboven). De cijfers voor 2017 en 2022 zijn weliswaar kleiner dan de gecorrigeerde prognose maar omwille van dezelfde tendens (nl. een stijging van het aantal huishoudens) met quasi dezelfde grootteorde wordt de prognose van het aantal huishoudens door de recentere cijfers van de SVR bevestigd.



Bron: SVR

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat bijkomende woningen nodig zijn.

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

Bron: Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011.

5.1.2. Cijfers Sum Research

Voor de bevolkingsprognose wordt een opsplitsing gemaakt tussen een gesloten en open prognose. Gesloten prognoses geven het natuurlijke verloop van de bevolking weer en wordt geen rekening gehouden met migratie. Bij een open bevolkingsprognose wordt, naast een inschatting van de natuurlijke loop van de bevolking aan de hand van de sterftekansen en vruchtbaarheidscijfers, een inschatting gemaakt van de toekomstige verhuisbewegingen of migraties. Voor deze projecties is dus rekening gehouden met geboorte- en vruchtbaarheidscijfers, overlijdens en interne en externe migraties.

Gesloten prognose Boortmeerbeek

	2013	2020	2030
bevolking	11.922	11.766	11.470
huishoudens	4.757	4.835	4.807

Open prognose Boortmeerbeek

	2013	2020	2030
bevolking	12.000	12.346	13.017
huishoudens	4.806	5.011	5.326

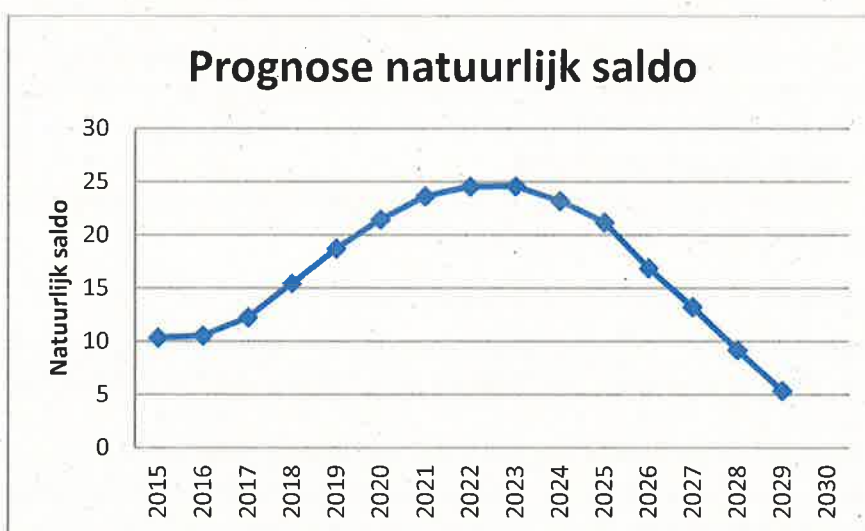
De gesloten prognose toont een afname in het bevolkingsaantal. De huishoudens daarentegen stijgen wel tussen 2013-2030 met (huishoudensverdunding).

In de open prognose wordt een bevolkingstoename verwacht van 2,8% tussen 2013 en 2020. Tussen 2013 en 2030 wordt een bevolkingsgroei van 8,5% verwacht.

Het verwachte aantal huishoudens stijgt tussen 2013 en 2020 met 4,3% en tussen 2013 en 2030 met 11%.

Vergelijking met projectiecijfers van SVR⁸

- Een eerste vaststelling is dat de gesloten bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) een algemene daling vertonen (van 11.922 in 2013 naar 11.470 in 2030). Hiertegenover vertonen de prognosecijfers van SVR positieve natuurlijk saldo's tussen 2015 en 2030.



Bron: SVR

⁸ SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse Steden en gemeenten, 2015-2030.

- De gesloten bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) tonen tussen 2013 en 2014 een daling van 11.922 naar 11.907 personen (-15). Vergeleken met de werkelijke bevolkingscijfers (SVR) is de bevolking gestegen van 11.929 naar 11.971 personen (+42). De open bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) tonen een stijging van 12.000 personen in 2013 naar 12.049 personen in 2014. Hieruit wordt afgeleid dat de open bevolkingsprognosecijfer (Sum Research) beter aansluiten bij de cijfers van de SVR die de werkelijke evolutie weergeven.
- De gesloten huishoudenprognose (Sum Research) toont een stijging van het aantal huishoudens tussen 2013 en 2020 en daalt weer tussen 2020 en 2030. De cijfers van SVR herberekend naar een gesloten prognose toont een stijging van ca. 130 tussen 2013 en 2020 en een stijging met 175 huishoudens tussen 2020 en 2030.
- De open huishoudenprognose (Sum-Research) vertoont, in tegenstelling tot de gesloten huishoudenprognose, een algemene stijging van het aantal huishoudens tussen 2013 (4.806) en 2030 (5.326). Ook bij de prognosecijfers van de SVR stijgt het aantal huishoudens tussen 2013, 2020 (4.932) en 2030 (5.118).

5.2. Kwalitatief

De gemeente Boortmeerbeek voorziet in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek, in de nabije omgeving van het treinstation, een ruimtelijke ontwikkeling in functie van lokale kernversterking. Een groot deel van deze ontwikkeling (zowel bijkomende woongelegenheden als ondersteunende functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, diensten en kleinhandel, zijn reeds binnen het huidige juridische kader realiseerbaar.

- De dorpskern en haar nabije omgeving (in hoofdzaak het gedeelte ten zuiden van de spoorweg) heeft vandaag de bestemming woongebied volgens het gewestplan.
- Ook de ontwikkeling van de Mouterijsite, net zoals de Lips-site een voormalige industriële site, is reeds mogelijk middels het RUP Mouterijsite (goedgekeurd 17 januari 2013, B.S. 27 februari 2013).

Het RUP Lips heeft tot doel om op basis van specifieke voorschriften en randvoorwaarden, de oude, onderbenutte industriële site herinrichten in functie van kernvernieuwing en kernversterking volgens een lange termijnvisie en dit binnen zowel de hedendaagse context van het ruimtelijk ordeningsbeleid (het ondersteunen van een kwalitatief en divers aanbod aan woonvormen, efficiënt ruimtegebruik, kwalitatieve verdichting in en nabij goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties) als de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

De bestaande bestemming(voorschriften) en de hieraan gekoppelde mogelijkheden via het vergunningenbeleid hypothekeren dergelijke evolutie.

De herbestemming wordt gebiedsspecifiek gemotiveerd:

- Het woongebied volgens het gewestplan is in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek hoofdzakelijk bebouwd wat een vernieuwing van het gebouwen- en woningenpatrimonium moeilijker maakt.
- Bij de herbestemming en herontwikkeling van de Mouterijsite is hoofdzakelijk gefocust op appartementen. Een kwalitatieve aanvulling met eengezinswoningen is wenselijk.
- Ten noorden van het station (bvb. Rijmenamsebaan, Weerstandstraat, Molenbeekstraat) situeert zich nog woongebied dat op een beperkte afstand van het treinstation is gelegen. Theoretisch zou, omwille van de nabije ligging bij het treinstation (met frequente verbindingsmogelijkheden naar Leuven, Mechelen, Brussel en Antwerpen), ook hier een verdichtingsbeleid logisch zijn. Echter zijn grote delen van dit woongebied aangeduid als

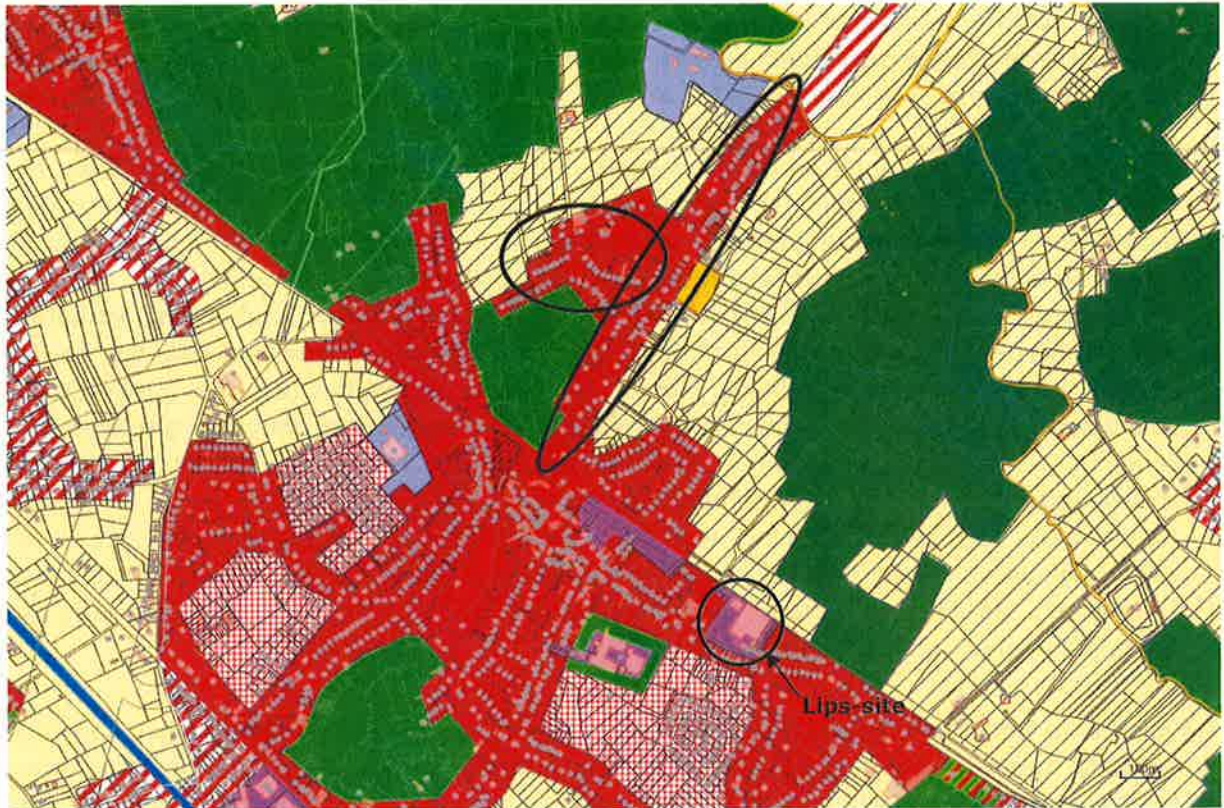
effectief overstromingsgevoelig gebied en als risicozone voor overstromingen (zie onderstaande figuren). Vanuit andere sectorale wetgevingen en richtlijnen (bvb. de watertoets), wordt voor woongebied in effectief overstromingsgevoelig gebied juist een lage bebouwingsdichtheid en grote kavels als maatregel geformuleerd⁹ met als doel het verminderen van het infiltrerend en bergend vermogen van de grond te vermijden. Het respecteren van de richtlijnen uit andere sectorale beleidsvelden, waarnaar wordt gestreefd, hypothekeert wel in sterke mate de verdichting in het woongebied ten noorden van de spoorweg en dus ook daar het voeren van een kwalitatief verdichtingsbeleid.

- De herontwikkeling van het gebied LIPS neemt geen bijkomende vrije ruimte in. Het betreft hier een herbestemming van de ene "harde" bestemming (Industriegebied) naar een andere "harde" bestemming (woongebied). Met de ruimtelijke concepten (zie deel 8) wordt een strategisch woonproject nagestreefd gericht op het intensiveren van het grondgebruik, rendementsverhoging en multifunctionaliteit zonder aantasting van de woon-, leef en landschapskwaliteit (*verhogen ruimtelijk rendement, BRV*).
- Het betreft een herbestemming van een gebied nabij de dorpskern dat gezien de aanwezigheid van het treinstation van Boortmeerbeek (met frequente verbindingen naar Leuven en via Mechelen naar Gent, Antwerpen en Brussel), een niet onbelangrijke knooppuntwaarde op lokaal niveau vertoont.

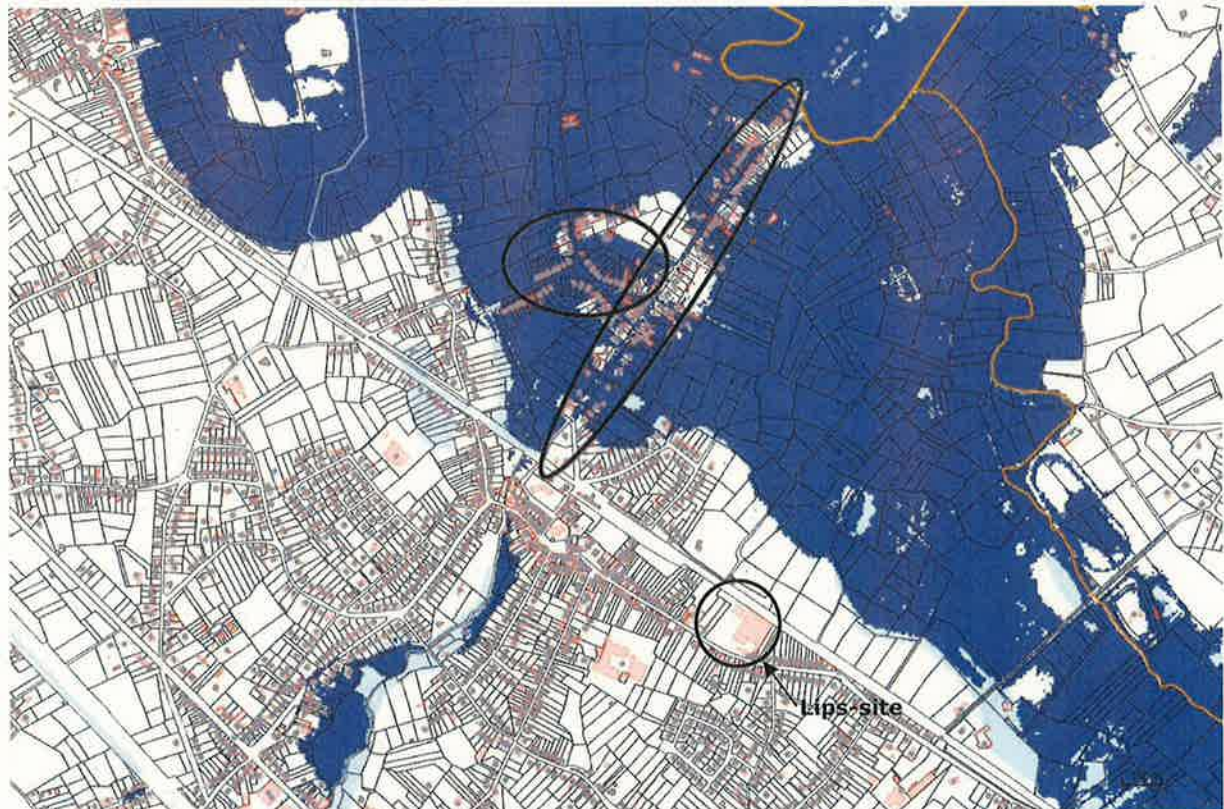
De gemeente wenst voor het hoofddorp Boortmeerbeek prioritair de beschikbare gebieden met een "harde" bestemming, die geen overstromingsgevoelig karakter hebben, beter te benutten in functie van een kwalitatieve ruimtelijke inpassing en meer specifiek mogelijkheden voor kernvernieuwing, -versterking en -diversiteit (bvb. door leegstand te vermijden).

Het project is besproken op de Lokaal Woonoverleggen van 7 maart 2017 en 3 oktober 2017. (zie hiervoor verslagen in bijlage 4)

⁹ "Wonen langs een waterloop, goede afspraken maken goede burens", Provincie Vlaams-Brabant, blz. 30-31.

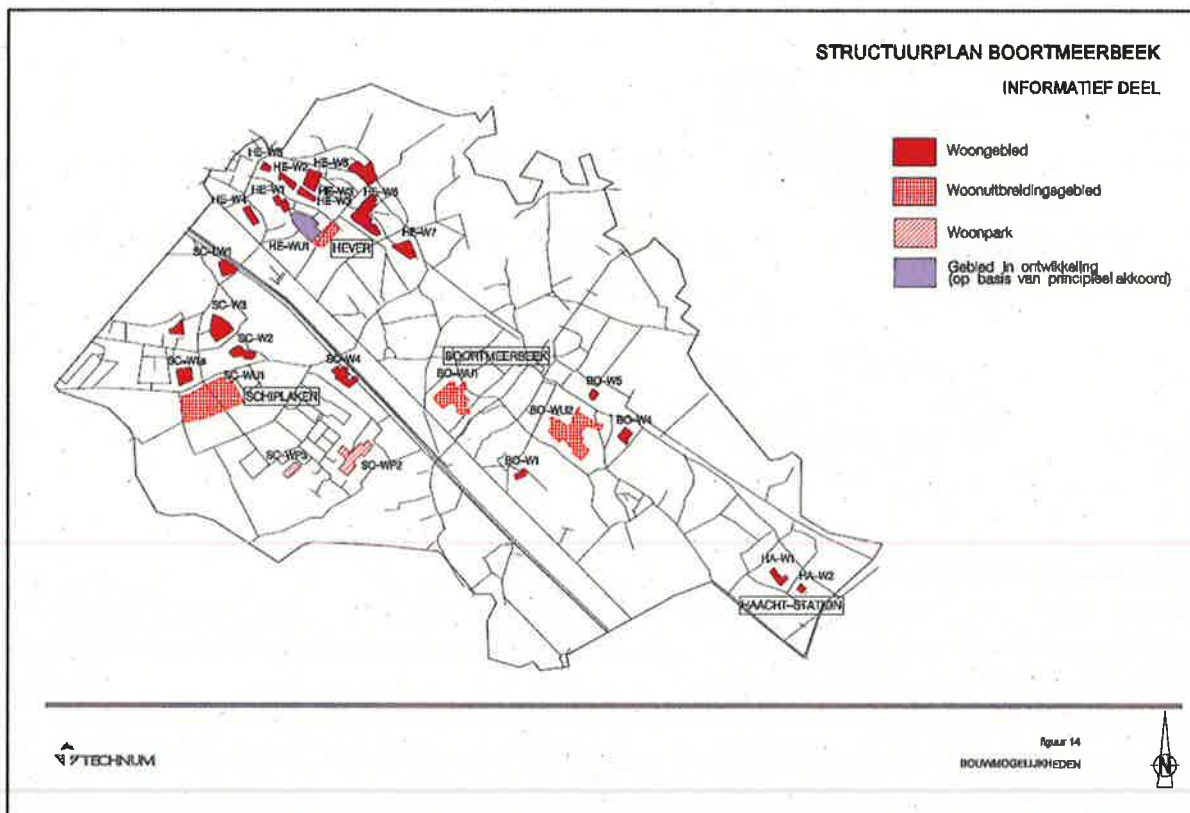


Gewestplan



Overstromingskaart

5.3. Gemeentelijke visie op andere (binnen)gebieden



Figuur 3: Structuurplan: ontwikkelingsgebieden

WUG SC-WU1 (zie figuur 2)

Het gedeelte ten westen van de Gottendijdsdreef is via het RUP Eekhoornhof grotendeels herbestemd naar natuurgebied. Het deel dat aansluit bij de achterzijde van de school en kerk(hof) is herbestemd naar een zone voor diensten en gemeenschapsvoorzieningen (inclusief een gedeelte bouwvrije zone). De zone ertussen maakte geen deel uit van het RUP. De gemeente tracht een merendeel van deze gronden te verwerven.

Voor het gedeelte ten oosten van de Gottendijdsdreef (Sijsjeslaan) werd reeds een principiële akkoord verleend en SWAL gaat dit ontwikkelen in functie van woningen met een sociaal karakter.



Figuur 4: RUP Eekhoornhof (deel Gottendijdsdreef)

WUG BO-WU2 (zie figuur 2)

Recent werd een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd voor het bouwen van assistentiewoningen in het oostelijk deel van het WUG. Voor het westelijk deel van het WUG is nog geen verdere ontwikkeling gepland.

SC-WP2 (zie figuur 2)

Dit, nog onbebouwd, woonparkgebied dat aansluit bij de wooncluster van de Lievekensbossen, kent een sterke waterproblematiek (gebied is ook deels aangeduid als effectief overstromingsgevoelig gebied). Via recente voorbesprekingen met initiatiefnemers en Infrax is nogmaals de moeilijke afwateringssituatie gebleken met als gevolg dat het initiatief is stopgezet.

SC LW1 (zie figuur 2)

Dit gebied aan de Vaartstraat sluit aan bij camping Dageraad. Momenteel zijn er voorbesprekingen met een ontwikkelaar. Ook hier is de afwateringssituatie niet vanzelfsprekend.

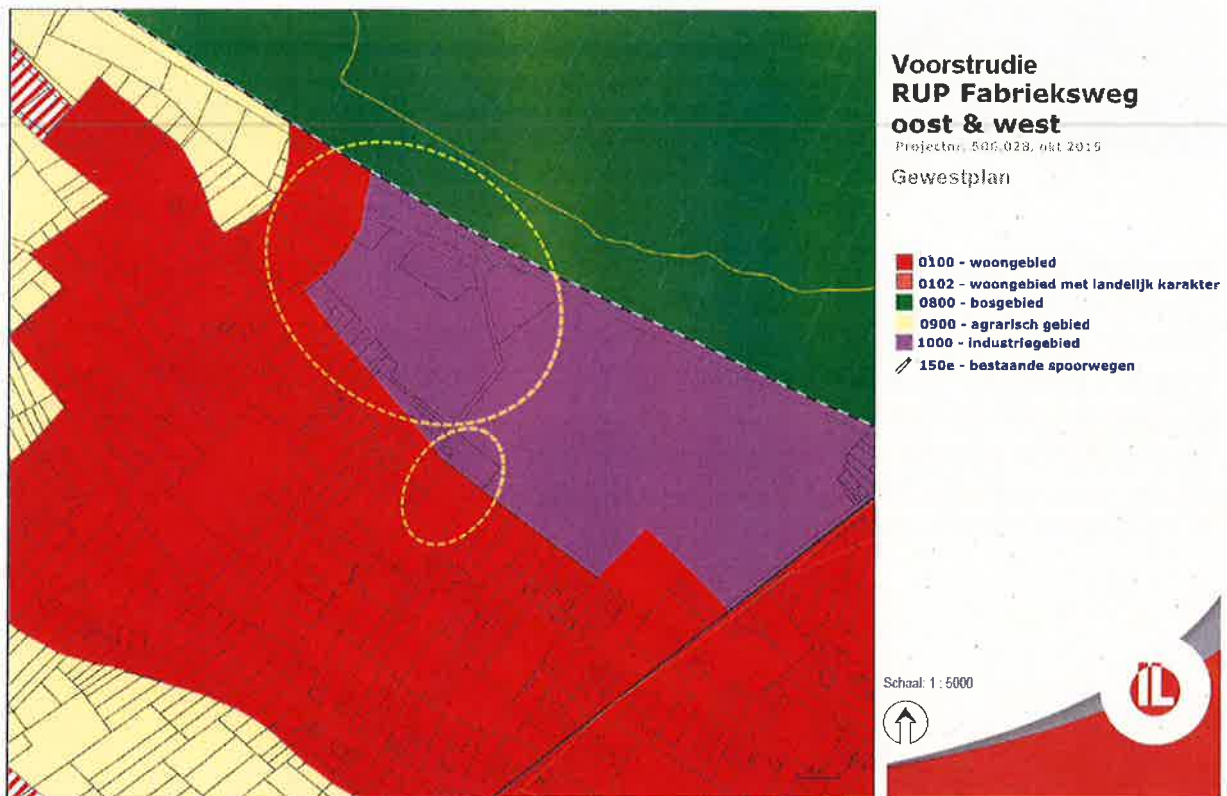
Fabrieksweg

Dit gebied is opgenomen binnen de brownfieldconvenant "Fabrieksweg". Het doel is om het industriegebied te herbestemmen naar lokale KMO zone. Een beperkt gedeelte wordt voorzien om te worden herbestemd naar woongebied ter compensatie van het via het planologisch attest verloren gegane woongebied langs de Wespelaarsebaan in functie van de koffiebranderij bij de brouwerij Haacht.

De herbestemming naar woongebied betreft met andere woorden een planologische ruil.



Figuur 5: afbakening bronfieldproject Fabrieksweg



Figuur 6: situering brownfieldconvenant Fabrieksweg en koffiebranderij brouwerij Haacht (gewestplan)

Ravestein & sporthalomgeving

Het kasteelpark bij Ravestein (Hever) is gedeeltelijk gelegen in parkgebied en gedeeltelijk in woongebied. Het gemeentebestuur wenst de 50 meter woonzone te herbestemmen naar parkgebied en de oppervlakte woongebied te compenseren in het hoofddorp Boortmeerbeek, namelijk ter hoogte van de sporthalomgeving en verder te integreren in een uitbreiding (en dus herbestemming van het agrarisch gebied) van de sporthalomgeving (i.f.v.

gemeenschapsvoorzieningen) tussen de Mechelsebaan, de Neerhofstraat en de Korenweg/Sportveldweg).



Figuur 7: Site kasteel Ravestein

Woongebied in provinciaal RUP Bijzonder Economisch knooppunt Kampenhout-Sas¹⁰ (zie figuur 7)

Het PRUP Bijzonder Economisch Knooppunt Kampenhout – Sas heeft het woongebied langs de zuidelijke zijde van de Leuvensesteenweg (gedeelte tussen Kampenhout en de Pontstraat op grondgebied Boortmeerbeek) en tussen de Laarstraat en de Industrieweg herbevestigd, evenwel met de toevoeging dat deze woongebieden in hun geheel kunnen ontwikkeld worden als 'gemengd regionaal bedrijventerrein'. Door deze toevoeging bestaat de kans dat circa 7 ha aan woongebied in Boortmeerbeek verdwijnt.

¹⁰ Definitief vastgesteld door de provincieraad op 22/09/2015

Verordenend grafisch plan (RUP_20001_213_07004_00000)



Figuur 8: RUP Kampenhout-Sas

6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN

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

BINNEN HET PLANGEBIED		ONMIDDELLIJKE OMGEVING
Gewestplan (Leuven d.d. 7/04/1977):	Industriegebied	Woongebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Hogere RUP's:	Geen.	Geen.
Plannen van aanleg:	Geen.	Geen.
Biologische waarderingskaart:	Het plangebied is volledig geselecteerd als 'biologisch minder waardevol'.	- Biologisch waardevol (percelen ten noorden van de spoorweg en achter de huizen langs de zuidelijke zijde van de Wespelaarsebaan). - Faunistisch belangrijk gebied (ten noorden van de spoorweg)
Vogel- of habitatrictlijngebieden:	Geen.	Geen
Gebieden van VEN of IVON:	Geen.	De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar (grote eenheid natuur).
Beschermd monument, landschap of dorpsgezicht:	Geen.	Geen.
Landschapsatlas:	- Traditioneel landschap 'Rubensland'.	- Traditioneel landschap 'Dijlevallei' (ten noorden van de spoorweg). - Vlakrelict 'Asbroek' (R20054).
Inventaris bouwkundig erfgoed:	Geen.	Geen.
Gelegen in HAG:	Geen.	Geen
Risicozones voor overstromingen (watertoets):	Geen.	- Risicozone voor overstromingen, effectief overstromingsgevoelig gebied (valleigebied van de Leibeek).
Rooilijnplannen:	Ja	Geen.
Auto- en spoorwegen:	Geen.	- Wespelaarsebaan (zuiden). - Spoorweg Mechelen-Leuven (noorden).

Buurt- en voetwegen:	- Buurtweg nr. 1 (Wespelaarsebaan).	- Voetweg nr. 77 (Puttekensweg).
Waterlopen:	- Niet geklasseerde waterloop	- Leibeek (categorie 2 – onbevaarbaar) –ten noorden, op circa 650 meter, van het plangebied.
Vergunde verkavelingen ^(*) :	Ja	<i>Niet van toepassing.</i>
Bouwvergunning(en) ^(*) :	Ja	<i>Niet van toepassing.</i>
PV's van bouwovertrekkingen:	Geen.	<i>Niet van toepassing.</i>

Tabel 1: Juridische plannentoestand

6.1. GEWESTPLAN

Het gewestplan is een juridisch verordenend document en is zodoende de randvoorwaarde voor alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Met de uitwerking van dit RUP kunnen voorstellen tot behoud, verfijning of aanpassing van het gewestplan worden gedaan. De gemeente Boortmeerbeek valt onder het gewestplan Leuven (7 april 1977).

Overeenkomstig het gewestplan is de bestemming van het plangebied industriegebied.

- De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinestations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 9: gewestplan

6.2. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventaris van het biologische milieu en van het bodemgebruik van het Vlaamse en het Brusselse grondgebied. De kaart heeft een inkleuring in groentinten die de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze aanduidt, waardoor in een oogopslag het 'groene' karakter van een bepaald gebied kan worden afgeleid. Donkergroen gekleurde gebieden duiden op 'biologisch zeer waardevolle' elementen, lichtgroene op 'biologisch waardevolle', en witte gebieden op 'biologisch minder waardevolle' elementen.

Het gehele plangebied wordt geselecteerd als 'biologisch minder waardevol'. Enkele percelen ten noorden van de spoorweg en enkele percelen achter de huizen aan de zuidelijke kant van de Wespelaarsebaan zijn geselecteerd als 'biologisch waardevol'.

Ten noorden van de spoorweg is een faunistisch belangrijk gebied gelegen.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 10: biologische waarderingskaart

6.3. LANDSCHAPSATLAS & INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

De '**Landschapsatlas**'¹¹ is een inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dichtbebouwde agglomeraties. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten van bovenlokaal belang zijn erin gebiedsdekkend gekarteerd. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid worden gewaardeerd via de aanduiding als relictzone. De meest waardevolle ensembles worden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen, relictzones en gave landschappen worden specifieke beleidswensen geformuleerd.

De '**Inventaris Bouwkundig Erfgoed**'¹² bevat op dit moment ruim 80.000 relictten bouwkundig erfgoed. Bouwkundig erfgoed is zo ruim mogelijk gezien: gebouwen van alle

¹¹ MVG, Dep. LIN, AROHM, afd. M & L, CD Rom Landschapsatlas, juni 2000; Ankerplaatsen, vector, 2001, MVG – Dep. LIN – AROHM – afd. M & L; Traditionele landschappen, vector, 2001, UG – Vakgroep Geografie; Relictten van de traditionele landschappen, vector, 2001, MVG – Dep. LIN – AROHM – afd. M & L.

¹² Deze inventaris is een realisatie van Onroerend Erfgoed, een agentschap van de Vlaamse Overheid dat onroerend erfgoed in Vlaanderen inventariseert, onderzoekt, beschermt, beheert en de ontsluiting ervan stimuleert.

mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz. De databank bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten en stadswijken.

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.

Er bevinden zich geen puntrelicten, lijnrelicten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en in de nabije omgeving.

Het plangebied ligt nabij de grens van twee traditionele landschappen: ten noorden van de spoorweg het traditioneel landschap "Dijlevallei" en ten zuiden van de spoorweg het traditioneel landschap "Rubensland".

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: grafisch gedeelte):

- Kaart 11: Landschapsatlas

6.4. WATERHUISHOUDING

Het plangebied ligt volgens de **kaart voor overstromingsgevoelige gebieden** (Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer) niet in mogelijk of effectief overstroombaar gebied.

Binnen het plangebied is een niet-geklasseerde waterloop gesitueerd. Deze waterloop is noord-zuid georiënteerd en is momenteel onder de bedrijfsgebouwen ingebuisd. Op circa 650 meter ten noorden van het plangebied is de Leibeek, een waterloop van tweede categorie, gelegen.

Volgens de infiltratiekaart is het plangebied aangeduid als **infiltratiegevoelig**. Bij verbouwingen, aanleg van nieuwe verharde oppervlakten is de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen van toepassing.

Volgens de kaart met erosiegevoelige gebieden is het plangebied en de ruime omgeving **niet erosiegevoelig**.

Voor het plangebied zijn volgens de **potentiële bodemerosiekaart** geen gegevens gekend.

Volgens de hellingenkaart heeft nagenoeg het volledige plangebied een hellingsgraad tussen 0,5 en 5%.

Volgens de kaart voor grondwaterkwetsbaarheid is het grondwater zeer kwetsbaar (voor verontreiniging). Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2, zie kaart voor grondwaterstromingsgevoeligheid).

Bij de ontwikkeling van het RUP wordt infiltratie van hemelwater maximaal bevorderd door de voorziene maatregelen, zoals voldoen aan de van toepassing zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en door maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.

Toegevoegd kaartmateriaal (Deel II: grafisch luik):

- Kaart 14: erosiegevoelige gebieden.
- Kaart 15: watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden.
- Kaart 16: recent overstroomde gebieden (ROG).
- Kaart 17: mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (MOG).
- Kaart 18: natuurlijk overstromingsgevoelige gebieden (NOG)
- Kaart 19: infiltratiegevoelige gebieden.
- Kaart 20: grondwaterstromingsgevoelige gebieden.

- Kaart 21: zoneringsplan VMM.
- Kaart 22: reliëfkaart.
- Kaart 23: hellingenkaart.

6.5. ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN

De **buurtwegen** zijn de wegen die in de Atlas der buurtwegen als een genummerde 'chemin' zijn opgenomen. Deze wegen zijn in volle lijn aangeduid. De volle lijn wijst erop dat ten tijde van de opmaak van de Atlas der buurtwegen de wegbedding openbare domein was. Maar omdat een buurtweg met openbare wegbedding niet kan worden gewijzigd naar een buurtweg met private wegbedding, duidt de volle lijn vandaag nog op een openbare wegbedding. De wegbedding van de buurtwegen is in de meeste gevallen openbaar domein met een openbaar recht van openbare doorgang.

Het plangebied grenst in het zuiden aan buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan).

De voetwegen zijn de wegen die in de Atlas der buurtwegen als genummerde 'sentier' zijn opgenomen. De voetwegen zijn meestal in stippellijn aangeduid. De stippellijn wijst erop dat ten tijde van de opmaak van de Atlas der buurtwegen de wegbedding privaat eigendom was. De wegbedding van voetwegen is in de meeste gevallen eigendom van de aangelande(n) maar er geldt een openbaar recht van publieke doorgang.

Binnen en rechtsreeks grenzend aan het plangebied zijn geen voetwegen gelegen. Aan de overzijde van de Wespelaarsebaan is voetweg n° 77 (Puttekensweg) gelegen.

Juridisch is er geen verschil tussen beide, voetwegen zijn ook buurtwegen. Daardoor komt in de wetteksten enkel de term 'buurtweg' voor.

Bij de opmaak van het RUP zal worden nagegaan of er wijzigingen (bvb. verbreding) nodig zijn aan de bestaande buurtweg.

Toegevoegd kaartmateriaal (Deel II: grafisch luik):

- Kaart 24: Atlas der Buurt-en Voetwegen.

6.6. PASSENDE BEOORDELING

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens art. 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan impact kan hebben op speciale beschermingszones (SBZ's). Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Voorliggende deelplannen zijn niet gelegen binnen een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' is op circa 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen.

Er kan worden geoordeeld (zie milieueffectenbeoordeling) dat bijkomende activiteiten, bebouwing of verharding nagenoeg geen impact hebben op dit Habitatrichtlijngebied.

Conclusie: een screening tot passende beoordeling is niet vereist.

Toegevoegd kaartmateriaal (Deel II: grafisch luik):

- Kaart 25: Vogel-en Habitatrichtlijngebieden.

7. SWOT-ANALYSE

Onderstaande SWOT-analyse geeft een samenvatting van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het plangebied en haar omgeving.

STERKTES:

- nabijheid van de kern van Boortmeerbeek (winkel- en dienstenaanbod, sporthal, treinstation);
- goede bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- historisch gegroeide site binnen Boortmeerbeek;
- nabijheid van valleigebied van de Leibeek dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door bosfragmenten en weilanden.

ZWAKTES:

- gelegen in industriegebied;
- slechte inplanting van bestaande infrastructuur;
- verouderde infrastructuur;
- te grote dimensionering van de bedrijfsgebouwen;
- gebrek aan buffering.

KANSEN:

- herlokalisatie N.V. Pierre Baeck;
- ruimte voor een woonontwikkeling;
- integratie van de buurtondersteunende functies in de woonomgeving;
- ondersteunende rol voor de kern van Boortmeerbeek, (zowel woonfunctie als ondersteunende functies (bvb. gemeenschapsfuncties));
- sluit aan bij lokaal locatiebeleid en Regionet-filosofie.

BEDREIGINGEN:

- gebouwen en buitenruimte te groot gedimensioneerd in relatie met huidige, lokale context en activiteiten van PDM-Consult;
- gewestplanbestemming, huidige wetgeving en omgeving hypothekeert de dynamiek van de site zelf;
- achteruitgang van de infrastructuur op de site;
- negatieve impact op de woonomgeving;
- hypothekering van verdichtingsbeleid in woongebied ten noorden van station wegens effectief overstromingsgevoelig karakter van het gebied.

8. ADVIEZEN OP STARTNOTA EN DOORWERKING

Hieronder worden de verschillende relevante adviezen weergegeven en hoe het RUP een antwoord geeft op deze adviezen.

Advies GECORO

Mobiliteit

- a. De Wespelaarsebaan is vandaag reeds een weg met hoge verkeersdruk op bepaalde tijdstippen en beperkte parkeermogelijkheden op het openbaar domein. De GECORO vreest dat een nieuwe ontwikkeling met bijkomende woongelegenheden de verkeersdruk en parkeerdruk gaat verhogen en vraagt om de mobiliteit in de omgeving en de impact van voorliggend project hierop mee op te nemen in het onderzoek.
- b. De GECORO stelt zich vragen bij het openbaar vervoer in de omgeving en de moeilijke doorgang in het centrum van Boortmeerbeek. De GECORO stelt dat de site eventueel als doorgang kan fungeren in de toekomst voor het openbaar vervoer om het centrum aldus te ontwijken.
- c. De GECORO stelt zich de vraag of er parkeernormen worden opgenomen in het RUP, gelet op de parkeerproblematiek in het centrum (Mouterijsite) en aan de Wespelaarsebaan, teneinde geen bijkomende parkeerproblematiek te creëren. Bijkomend stelt de GECORO zich de vraag of de realisatie van parkeervoorzieningen gekoppeld wordt aan een eventuele fasering van het project. Dit om zekerheid te bekomen dat het nodige aantal parkeerplaatsen voor iedere fase wordt gerealiseerd. (zie RUP Mouterij waar dit niet gebeurde)
- d. De GECORO stelt zich de vraag of het parkeren op de site al dan niet ondergronds zal worden opgelost ten einde het openbaar domein te vrijwaren en de site meer open te houden.
- e. De GECORO stelt de vraag hoe de mobiliteit op de site wordt afgewikkeld. Wordt hiervoor een mobiliteitsstudie opgemaakt? Gelet op de eerder aangehaalde mobiliteitsproblematiek.

Behandeling advies

- a. De verkeersdruk en parkeerdruk wordt verder onderzocht in de screening van de milieueffecten. Het onderdeel mobiliteit (punt 12.2) wordt hiervoor (beperkt) uitgebreid.
- b. Qua concept is dit een interessante piste om het openbaar vervoer zo vlot langs het centrum te loodsen. Echter is het sturen van het openbaar vervoer door de site niet zo realistisch. De perimeter van het RUP loopt niet tot in het centrum, zelfs niet tot tegen de Koningslaak. Daarnaast zou er onnodig veel infrastructuur moeten worden voorzien doorheen de nieuwe ontwikkeling. De doorsteek die de gemeente wenselijk vindt, is eerder een verbinding voor traag verkeer.
- c. De gemeente gaat akkoord met het opleggen van parkeernormen die gelden per fase.
- d. De gemeente gaat akkoord met het opleggen van ondergronds parkeren indien mogelijk.
- e. Een MOBER is niet noodzakelijk gezien de schaal van de ontwikkeling. (max 75-tal woningen) De mobiliteit wordt iets uitgebreider onderzocht dan in Startnota. (zie a.)

Natuur/ecologie

- a. De GECORO stelt zich de vraag hoe het groen op de site wordt ingevuld en of dit gebeurt aan de hand van vastgelegde percentages, zones, typevoorschriften, ... De herontwikkeling van de Lips-site is een uitgelezen kans om een vorm van omgekeerde betonstop te realiseren waarbij een voorheen 'verharde' omgeving terug 'open' wordt.
- b. De GECORO raadt aan om een 'groene' verbinding mogelijk te maken via de site met het waardevolle natuurgebied dat zich bevindt aan de overzijde van de spoorweg. Dit kan door groenzones af te bakenen, maar ook door kleine ingrepen door te voeren. De GECORO aanziet de herontwikkeling van de Lips-site als uitgelezen kans om een waardevolle 'groene' verbinding aan te leggen.

- c. Op de site is vandaag een beekloop aanwezig. De GECORO vraagt zich af hoe deze wordt opgenomen in de herontwikkeling van de site.

Behandeling advies

- a. Eén van de principes van de concepten voor de inrichting is het "ontpitten" van de zone. Daarbij wordt een deel van de verharde omgeving terug open. Bij de inrichting dient een kwalitatieve, aaneengesloten, groene ruimte te worden voorzien op schaal van de ontwikkeling en in relatie tot het aantal woningen. Dit wordt vastgelegd in de voorschriften.
- b. Om een echte ecologische fysieke verbinding te maken met het natuurgebied aan de overzijde is de spoorweg een te groot opstakel. De groenzone kan echter wel als stapsteen naar het natuurgebied werken.
- c. Het opnemen van de niet-geklasseerde beek in een bouwproject op de site zal worden gesuggereerd maar niet verplicht. De mogelijke opname in het project is afhankelijk van de staat van deze beek en een rationele inrichting van de zone. De gemeente vindt de opname van de beek zeker waardevol omdat ze de groenzone karakter kan geven en hemelwater kan opvangen.

Bestaande bedrijvigheid

- a. De GECORO stelt dat een mix wonen/bedrijvigheid, hetzij in een beperkte vorm, niet gewenst is. Gelet op de verplaatsing van de huidige activiteiten acht de GECORO het niet nodig om een beperkte bedrijvigheid te behouden op de Lips-site. De GECORO wenst op deze site enkel wonen met complementaire functies te realiseren.
- b. Door de omzetting van industriegebied naar woongebied is de ruimtebalans in de gemeente verstoord. De GECORO stelt de vraag of dit industriegebied elders in de gemeente gecompenseerd wordt door de omzetting van woongebied naar industriegebied of dat er eventueel met planbaten en/of planschade wordt gewerkt.
- c. DE GECORO stelt zich de vraag of de bestaande gebouwen bewaard blijven bij de herontwikkeling van de site. Indien de bedrijvigheid niet behouden blijft op de site lijkt het volgens de GECORO niet nodig deze te bewaren daar deze architecturaal weinig waardevol zijn.
- d. De GECORO stelt zich de vraag waar de gemeente haar eigen opslag, die vandaag aanwezig is op de site, naartoe zal verhuizen.

Behandeling advies

- a. De bedrijvigheid wordt niet behouden maar verhuist.
- b. Het structuurplan voorziet geen compensatie van deze industriezone elders. Het is niet wenselijk om in een ander woonweefsel industrie en bijhorende hinder te gaan plaatsen.
- c. Er zal geen voorwaarde tot behoud van de gebouwen worden opgelegd in de voorschriften.
- d. Deze opmerking is niet relevant voor het voorliggende Ruimtelijk Uitvoeringsplan.

Afbakening RUP

- a. De GECORO stelt de vraag waarom het RUP aldus is afgebakend en de contour niet ruimer is genomen (bloemenwinkel, woning Wespelaarsebaan 45-47, ...) ten einde een visie op te stellen voor een groter gebied als louter de Lips-site.
- b. Aan de zijde van de spoorweg is volgens de GECORO vandaag nog een deel 'ongebruikt' spoor aanwezig. De GECORO stelt de vraag of dit eventueel wordt meegenomen in de afbakening van het RUP.

Behandeling advies

- a. Er is bewust gekozen om de afbakening te beperken tot de strikt noodzakelijke oppervlakte en rekening houdende met de bestaande (en toekomstige) ruimtelijke en juridische context. De andere zones zijn reeds woongebied en dienen niet omgezet te

worden. Er werd wel een visie opgemaakt voor een ruimer gebied om de relatie met het centrum te onderzoeken. Deze visie wordt neergeschreven in het toelichtend deel van het RUP. Deze visie kan worden uitgevoerd binnen de bestaande bestemming. Ook het GRS stelt deze afbakening voor. Er zijn reeds voldoende economische zones voorzien aan Kampenhout-Sas.

- b. Het opnemen van deze strook in het plangebied biedt geen meerwaarde, ze is in eigendom van Infrabel.

Programma

- a. De GECORO stelt zich de vraag hoeveel bouwlagen/woonlagen er mogelijk worden gerealiseerd op de Lips-site. Dit is niet duidelijk na het lezen van de proces- en startnota.
- b. De GECORO vraagt welk programma mogelijk is op de site en of dit verduidelijkt wordt in het uiteindelijke RUP. Dit komt niet naar voor in de proces- en startnota en de GECORO vreest een te groot programma voor de site en de omgeving.
- c. De GECORO stelt zich de vraag of het programma louter uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat of dat er ook appartementen worden voorzien in dit project (bijvoorbeeld aan de spoorweg) en hoe deze woonomgeving wordt ingevuld in het RUP.
- d. De GECORO stelt zich de vraag hoe er voldoende flexibiliteit wordt voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften gelet op de reeds aangegeven concepten. De GECORO stelt zich ook de vraag of er bepaalde oppervlakenormen en parkeernormen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.
- e. De GECORO stelt zich de vraag of ook de achtertuinen tussen Koningslaak en de site mee ontwikkeld worden als woongebied (cfr. RUP Mouterij).

Behandeling advies

- a. Voor de ééngesinswoningen zijn 2 bouwlagen en een dakverdieping en voor meergezinswoningen drie bouwlagen (en 3 woonlagen) van toepassing.
- c. De nadruk ligt op wonen en meer bepaald grondgebonden eengezinswoningen. In beperkte mate worden appartementen toegestaan, waarbij een derde bouwlaag beperkt wordt tot de zone onmiddellijk naast de spoorweg. Er zal worden vastgelegd dat minstens 60% van de woningen eengezinswoningen dienen te zijn.
- d. De voorschriften zullen voldoende flexibiliteit inbouwen. Een aantal zaken worden vastgelegd zoals bijvoorbeeld parkeernormen omdat ze de parkeerdruk op de omgeving kunnen uitschakelen. Andere zaken zullen niet stringent worden opgelegd. Oppervlakenormen zijn bijvoorbeeld niet nodig, de architecturale- en woonkwaliteit worden op het vergunningenniveau afgetoetst.
- e. Deze zone zit mee in de visie maar niet in de perimeter, het ligt momenteel in woongebied en kan dus al worden ontwikkeld zonder het RUP.

Leefbaarheid site

- a. De GECORO stelt de vraag hoe de geluidsoverlast van de spoorlijn wordt aangepakt in voorliggend RUP. Fungeren de gebouwen aan de zijde van de spoorweg als buffer en hoe worden deze concreet ingericht hiertoe?
- b. De huidige concepten voorzien een gesloten wand aan de Wespelaarsebaan. De GECORO waarschuwt om deze wand niet te gesloten te maken ten einde geen 'afgesloten' woongebied te creëren en de interactie met de omgeving te vrijwaren.
- c. De GECORO stelt de vraag of er in voorliggende studie een doorsteek via Koningslaak naar het centrum en het station wordt voorzien. Dit om de relatie met het centrum te versterken.

Behandeling advies

- a. De uiteindelijke bouwkundige en stedenbouwkundige oplossing om met de geluidshinder van de spoorweg om te gaan, wordt vrij gelaten en zal op projectniveau worden bekeken

om de nodige flexibiliteit te bewaren. Er is momenteel geen perceel tussen de spoorweg en de site aanwezig zoals wel het geval was bij de Mouterij-site.

- b. Aan de zijde van de Wespelaarsebaan wordt gekozen om het straatbeeld te volgen en bebouwing met voorgevel aan de straat te voorzien. Op die manier kan een rustig woonklimaat worden gerealiseerd dat zich voor een groot deel naar de groenzone richt, weg van de drukker Wespelaarsebaan. De trage verbinding kan wel geaccentueerd worden met de bebouwing zodat deze leesbaar wordt.
- c. De verplichting om een verbinding te maken met het centrum voor het traag verkeer wordt vastgelegd in de voorschriften.

Advies Provincie Vlaams-Brabant

- a. Een inschatting van het aantal wooneenheden is nodig om de ruimtelijke inpassing in de omgeving goed te kunnen beoordelen en nadien door te vertalen naar stedenbouwkundige voorschriften.
- b. Duidelijker aangeven hoe dit project zich kwantitatief verhoudt tot andere (toekomstige) projecten binnen de gemeente in het algemeen en in relatie tot de realisatie van het bindend sociaal objectief.
- c. Het is belangrijk om een mix van woonvormen te realiseren op schaal van de kern. De provincie ondersteunt de nadruk op grondgebonden eengezinswoningen. Er dient wel flexibiliteit worden voorzien om collectieve woonvormen zoals cohousing, woongroepen of co-wonen niet uit te sluiten. Bij deze woonvormen kunnen de individuele woningen wat kleiner zijn als gedeelde woonruimten dit compenseren, kan er collectieve private buitenruimte voorzien worden of kan de parkeernorm lager zijn omwille van autodeelprincipes.
- d. Om levendige kernen te creëren is er nood aan verweving van functies met ook voorzieningen en kleinschalige economische activiteiten op schaal van de omgeving. Grootschalige detailhandel is niet aangewezen hier omdat de site buiten de handelskern en baanwinkelcluster Kampenhout-Sas ligt. Enkel buurt ondersteunende winkels zijn toegelaten. Hiervoor kan een oppervlaktebeperking voor de functies detailhandel worden ingeschreven.
- e. De startnota geeft onvoldoende weer of de bedrijvigheid gaat voortbestaan of niet. Dit wordt wel getoond in de conceptfiguren met het behoud van een bestaande loods. De provincie steunt het behoud en het voorzien van mogelijkheden voor economische ontwikkelingen die verweefbaar zijn met wonen en ruimtelijk inpasbaar zijn in de buurt. Economische activiteiten kunnen worden toegelaten met beperking dat ze niet hinderlijk mogen zijn voor de woonfunctie.

Behandeling advies

- a. Er wordt een minimale en maximale woondichtheid vastgelegd in de voorschriften die overeenkomt met de aantallen uit het ontwerpend onderzoek. Het ontwerpend onderzoek wordt bij de scopingnota en toelichtingsnota gevoegd.
- b. De verhouding tot andere projecten en de realisatie van het BSO wordt toegevoegd.
- c. Er wordt flexibiliteit wat betreft de woontypologie voorzien. Collectieve buitenruimten in combinatie met kleinere individuele woningen worden niet uitgesloten. De mogelijkheid om minder parkeerplaatsen te voorzien bij een deelauto wordt opgenomen in de voorschriften.
- d. Grootschalige detailhandel wordt uitgesloten door het opleggen van de voorwaarde dat ze onder artikel 1 complementair moet zijn.
- e. De huidige bedrijvigheid verdwijnt.

Advies Wonen-Vlaanderen

Bij de dossiers waar de aanvrager een advies van Wonen-Vlaanderen wenst, verwachten wij ook dat dit dossier op lokaal woonoverleg aan bod komt.

Behandeling advies

Het dossier zal op het Lokaal Woonoverleg worden besproken.

9. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke visie en een mogelijke toekomstige ontwikkeling/invulling voor de site toegelicht.

9.1. Voorstel afbakening RUP

Er wordt voorgesteld om de gehele zone, die bestemd is als industriegebied op het gewestplan, te herbestemmen naar woongebied. Dit zijn de percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y & 205S. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen.

Omwille van de strategische ligging van de site nabij de dorpskern van Boortmeerbeek en om de eventuele toekomstige ontwikkeling van de diepe tuinen achter de woningen langs de Wespelaarsebaan niet te hypothekeren (rekening gehouden met een eventuele aansluiting van dat woongebied op het plangebied), wordt dit woongebied meegenomen in de hiernavolgende concepten. Echter, omdat deze achtertuinen al bestemd zijn als woongebied, zullen deze achtertuinen geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het RUP.

9.2. Concepten

De grote aaneengesloten loodsen nemen momenteel circa de helft van de oppervlakte van de site in. De grote volumes en hun industrieel karakter zijn sterk contrasterend met de woningen in het omringende woongebied. Het **ontpitten** van de grote bebouwingsgraad heeft als doel de site een open karakter te geven dat in harmonie is met de woonomgeving. Het clusteren van de bebouwing, parking,... biedt de mogelijkheid om andere plekken op de site open te houden om te worden ingericht als kwalitatieve groene publieke en/of collectieve ruimte.

De **groenzones** bieden voor de nieuwe bewoning extra ruimte voor contact en sociale netwerking zonder te raken aan de privacy van de gezinnen die elk over een privétuin/terras moeten kunnen beschikken. Bovendien komen de groenzones de biodiversiteit ten goede. Door de groenzone maximaal tussen bebouwing en/of tuinen in te planten, krijgt het een geborgen karakter wat de verblijfskwaliteit van de groenzone ten goede komt.

Er wordt gestreefd naar een **verfijnde bebouwing** waarbij - gezien de lokale context (cfr. de ligging nabij de kern, de aanwezigheid van allerlei voorzieningen en de nabijheid van het treinstation) - een gematigd hoge woningdichtheid verantwoord is. De functie waarop binnen dit strategisch gelegen gebied de nadruk ligt is wonen en meer bepaald grondgebonden eengezinswoningen. In beperkte mate worden appartementen toegestaan, waarbij een derde bouwlaag beperkt wordt tot de zone onmiddellijk naast de spoorweg. Ondersteunende functies zoals diensten, gemeenschapsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en kleinhandel van lokale aard worden aangemoedigd. Op deze manier wordt, naast een ruimtelijke, ook een functionele afstemming t.o.v. het dorpscentrum bereikt (bijvoorbeeld in het project van de Mouterijsuite zijn zo goed als enkel appartementen voorzien, een ontwikkeling die niet wordt vooropgesteld voor de Lips-site).

De wooneenheden worden voorzien in een aantal aparte woonblokken (ruimte-efficiëntie) waarbij elk blok over een beperkte oppervlakte een extra derde bouwlaag kan bevatten. Door deze derde bouwlaag centraal in het plangebied ontstaat de mogelijkheid om het inbreidingsproject optimaal aan te sluiten op de aangrenzende zones en kan voldoende privacy worden gegarandeerd naar de omwonenden van het plangebied. Ook andere functies zoals

diensten en gemeenschapsfuncties dienen zich zowel qua dynamiek, inplanting als volume op de hoofdfunctie wonen af te stemmen.

De concepten zijn een bewuste keuze in functie van een kwaliteitsvol kernondersteunend woonproject in combinatie met het zo maximaal mogelijk op de voorgrond plaatsen van de open, groene ruimte (deprivatisering van de open ruimte) zonder te raken aan de privacy van de gezinnen. Gemeenschappelijke, **strategisch ingeplante groengebieden** gelden als ruggengraat binnen het project ter ondersteuning van de ruimtelijk efficiënte verfijnde bebouwingwijze.

In kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement staat **multifunctionaliteit** centraal (bvb inrichting openbaar domein, parkzone, straatprofiel,).

Om een voldoende sociale mix op de site te garanderen, wenst de gemeente - naar analogie met het project op de Mouterijsite - 10% van de woningen in functie van het bindend sociaal objectief te reserveren.

De aaneengesloten bebouwing, dicht tegen de spoorweg, vervult een **bufferende** functie voor de rest van de site. Door architecturaal-technische ingrepen (bv. isolatie) en de juiste inrichting (bv. leefruimten naar zuiden toe richten) kan aan deze woningen ook de nodige woon-en leefkwaliteit worden gegarandeerd."

De ontsluiting van de site richt zich volledig naar de Wespelaarsebaan. Om de veiligheid op de Wespelaarsebaan - die een belangrijke verbindingsweg is tussen de kern van Boortmeerbeek en de kern van Haacht-station - voldoende te vrijwaren, worden het aantal **aansluitingen** tot een minimum beperkt. Aan de westelijke grens van het plangebied wordt een aanknopingspunt voorzien voor een eventuele latere ontwikkeling van het achterliggend woongebied.

Een aantal referentiebeelden illustreren de vooropgestelde concepten en de gewenste ruimtelijke ordening.

9.3. Inrichtingsschets

Om de verschillende concepten verder uit te werken en te toetsen aan de realiteit van mogelijke bebouwing is er een inrichtingsschets opgemaakt. Deze schets is het resultaat van een ontwerpend onderzoek naar programma, bouwvolume, onderlinge relaties, openbare ruimte en inplanting. Vanuit dit onderzoek zijn de krachtlijnen voor de voorschriften bepaald. De inrichtingsschets geeft de gewenste visie van de gemeente op het gebied weer en vormt een onderhandelings- en beoordelingsbasis t.a.v. toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Belangrijk om te benadrukken is dat de inrichtingsschetsen zoals opgenomen in deze toelichtingsnota geen verordenende kracht hebben. De inrichtingsschets is - als aanvulling op de concepten en referentiebeelden- een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van vergunningsaanvragen in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsschetsen zijn de weergave van een mogelijke invulling van het gebied in de toekomst. De werkelijke situatie kan dus afwijken van deze inrichtingsschets.

9.3.1. Strategisch project: kwalitatieve verdichting

In de inrichtingsschets worden een 9-tal woonblokken voorzien. De appartementen worden voorzien in het deel van elke woonblok met de derde bouwlaag. Enkel aan de achterzijde parallel met de spoorweg wordt een blokje met enkel appartementen voorzien. Het ontwerp biedt zo

ruimte aan 47 eengezinswoningen en 31 appartementen waardoor een woningdichtheid van 46 woningen per hectare wordt bereikt.

Noordgerichte achtertuinen worden maximaal vermeden. De woningen aan de zijde van de Wespelaarsebaan vormen hierop een uitzondering om het straatbeeld te kunnen afwerken. Het woonblok tegen de spoorweg wordt voorzien van grotere zuidgerichte voortuinen. Het principe van een patiowoning biedt hier de nodige privacy in de voortuin waardoor deze de functie als achtertuin kan vervullen.

Het park krijgt een centrale plaats binnen de site. Door het park rechtstreeks te laten aansluiten bij de achtertuinen van de woningen, kan het park als verlenging van de private levenssfeer worden beschouwd, wat het gebruik van het park zal stimuleren.

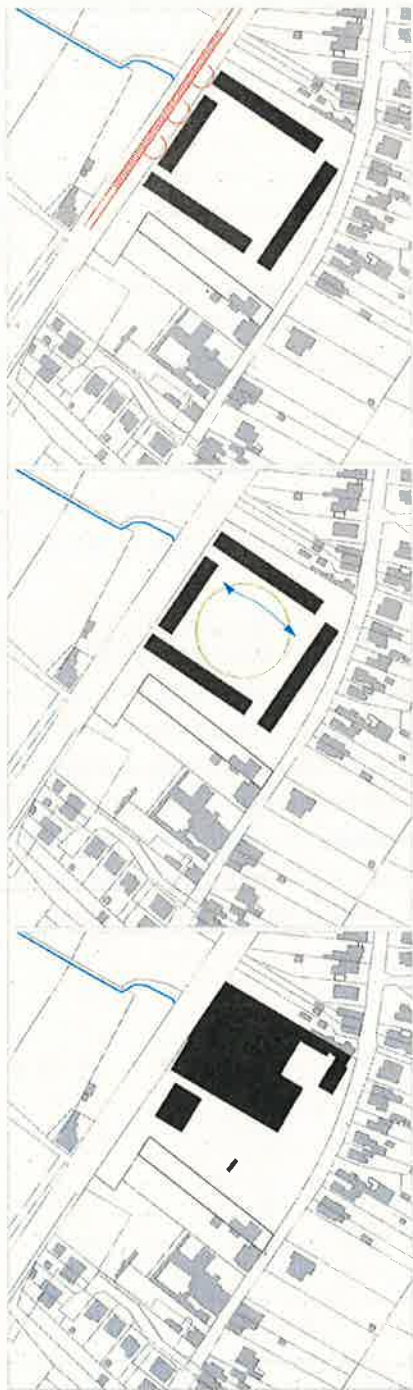
Aanvullend op de groene publieke ruimte, zal ook het ondergronds parkeren de woonkwaliteit verhogen. Om ook de inwoners van de nieuwe woningen langs de Wespelaarsebaan te stimuleren om hun wagen ondergronds te parkeren, wordt de diepte van de voortuinstraken beperkt gehouden. Voor bezoekers kunnen een aantal bovengrondse parkeerplaatsen worden voorzien.

Het plein krijgt binnen het ontwerp een multifunctionele rol. Door het plein aan de westelijke zijde te voorzien kan daarop immers de aansluiting met de eventuele toekomstige ontwikkeling van het achterliggend woongebied ten westen van de site worden gereserveerd. Het plein ontsluit de nieuwe woonblokken en biedt ruimte voor bezoekersparkeren. Door de bezoekersparkeerplaatsen langs dit plein te concentreren, worden zoveel mogelijk auto's uit de rest van het straatbeeld geweerd (geen langsparkeren in de straat). Het plein zal ook de nodige manoeuvreerruimte bieden voor het in- en uitrijdend verkeer.

Een variant met een andere functie aan de voorzijde in het oosten is ook onderzocht. Daarbij is een combinatie tussen een restaurant en appartementen bekeken. Het restaurant is ruimtelijk verbonden met de centrale groenzone. Een alternatieve inplanting van het blokje in het midden vooraan is hier toegepast.

In de richting van de Koningslaak ligt nog een achterliggende gebied in woongebied dat aansluit op de site van het RUP. Hiervoor is op dezelfde manier een intekening gemaakt met ongeveer 30-woningen die ook in een mix van meergezinswoningen en éengezinswoningen zijn uitgedacht. De blokken zijn georganiseerd rond een centraal plein. De bebouwing wordt minder dicht aan de zuidelijke zijde om een overgang te maken naar de bestaande eengezinswoningen aan de Wespelaarsebaan. De ontsluiting gebeurt via de Koningslaak en de site van het RUP. Op die manier zijn er geen extra aansluitingen op de Wespelaarsebaan nodig. Een doorsteek via de Koningslaak is op die manier mogelijk tot aan de Mouterijsite, het centrum van Boortmeerbeek.

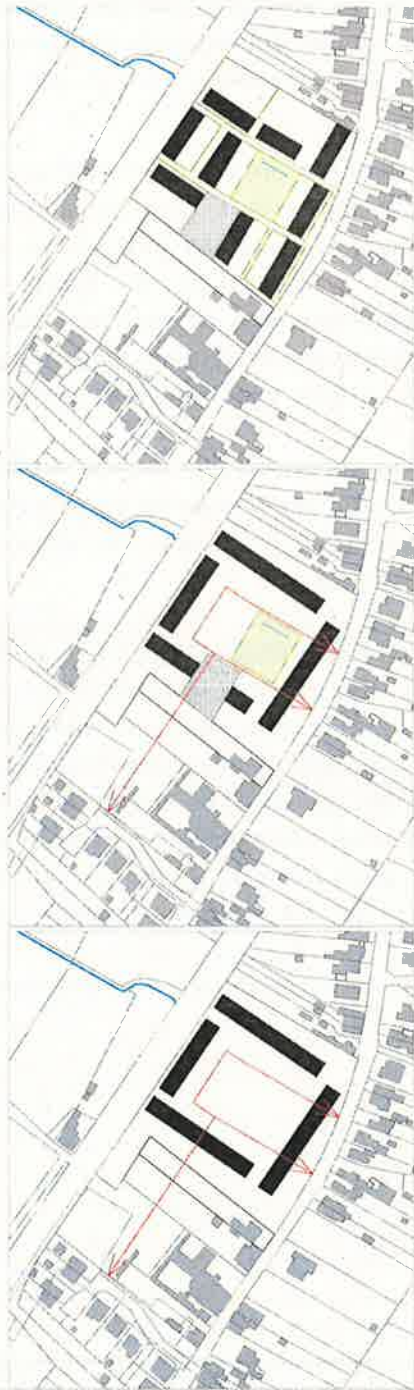
Figuur 9: concepten en inrichtingsschetsen (volgende bladzijden)



bestaand

ontpitten met kwalitatief binnengebied

buffer spoorweg



ontsluitingslus en uitbreiding

plein en park

verfijnen bebouwing

Inrichtingsschets Lips-site

december 2017

Concepten

- Bestaande gebouwen
- Bestaande percelen
- Nieuwe bebouwing

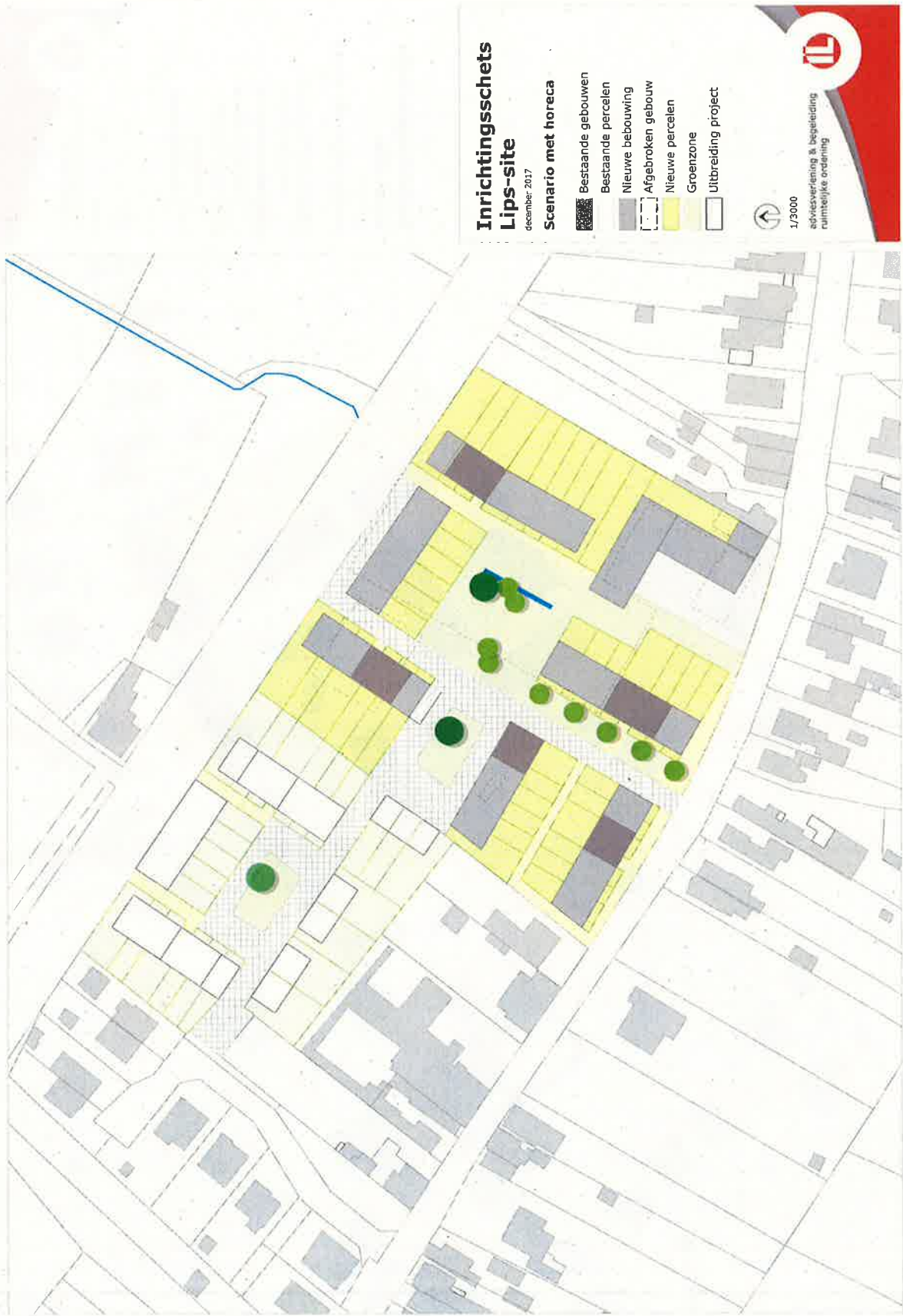


1/3000

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening









Inrichtingsschets Lips-site

december 2017

3D beeld



1/3000

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



9.4. Referentiebeelden

REFERENTIEBEELDEN GEBOUWTYPELOGIE

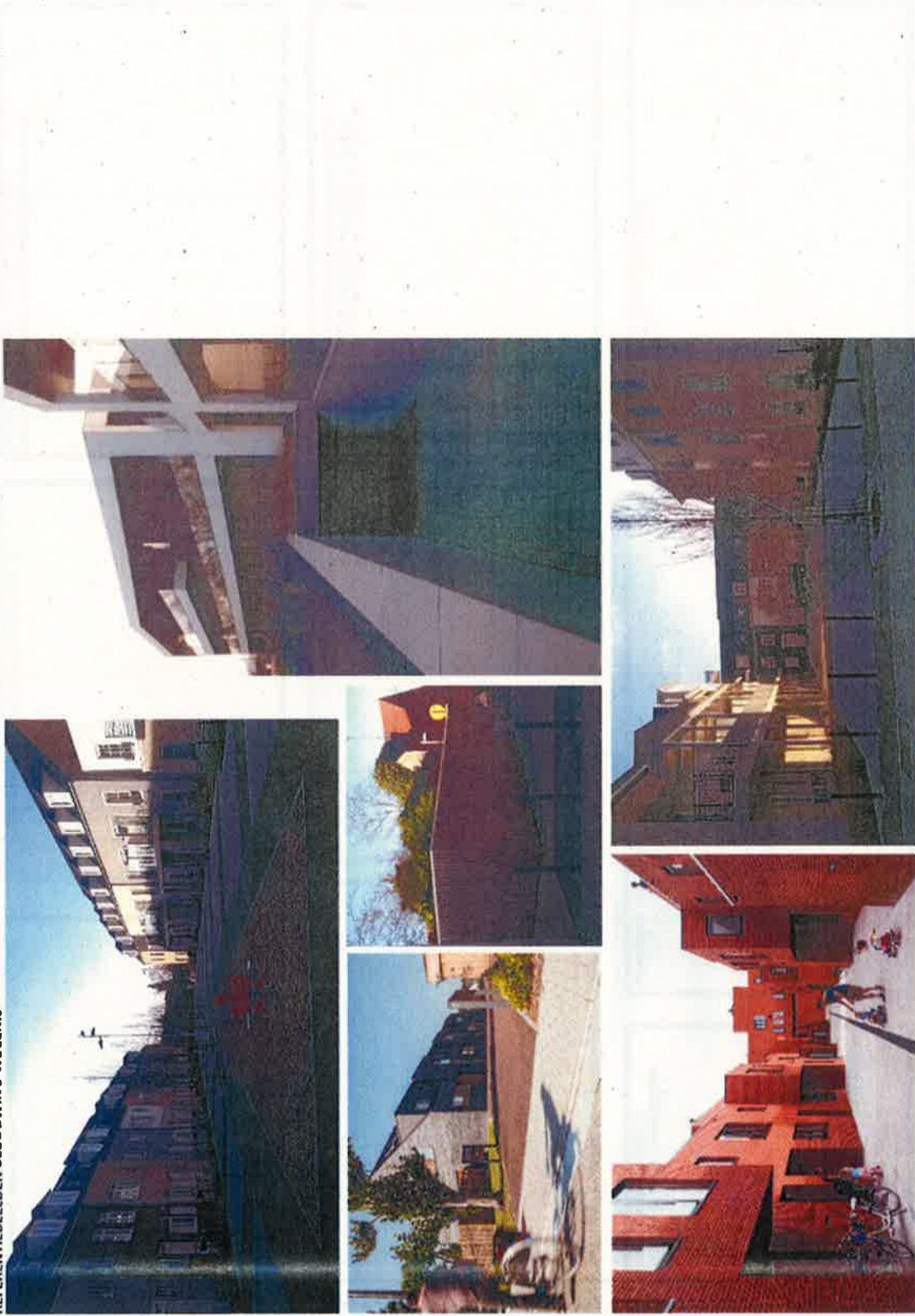


Figuur 10: referentiebeelden gebouwen typologie

REFERENTIEBEELDEN GEBOUWTYPLOGIE



REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING-WEGENIS



Figuur 11: Referentiebeelden bebouwing-wegenis

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING-WEGENIS



Marie Van Heterenplein, Herentals (eigen foto)



Vilvoordsebaan, Herent, eigen foto



De duurzame wijk, Waregem
<https://www.deduurzamewijk.be/nl/fotos>



Marie Van Heterenplein, Herentals
(eigen foto)



Centrale Werkplaatsen, Leuven
<https://www.flickr.com/photos/matvanros/18765487318>



Marie Van Heterenplein, Herentals (eigen foto)

REFERENTIEBEELDEN OMGEVINGSAANLEG

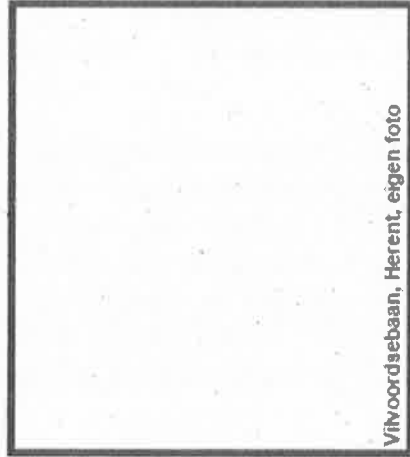


REFERENTIEBEELDEN GROENZONE

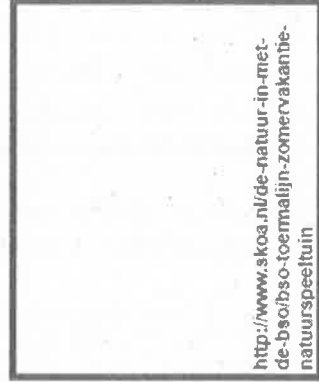


Figuur 12: Referentiebeelden omgevingsaanleg & groenzones

REFERENTIEBEELDEN OMGEVINGSAANLEG



REFERENTIEBEELDEN GROENZONE



10. PLANALTERNATIEVEN

10.1.1. Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming van het plangebied blijft industriegebied volgens het gewestplan.

In dit geval kan de industriezone enkel ontwikkeld worden i.f.v. een industrieel bedrijf. De ontwikkeling van industriële activiteiten wordt echter niet wenselijk geacht gezien de beperkte oppervlakte van het terrein, de ligging aansluitend bij woongebied en de hoge knooppuntwaarde (treinstation) wat juist voor de woonfunctie en complementaire functies interessant is.

10.1.2. Alternatieven op andere locaties

De herbestemming van het plangebied is het gevolg van beleidsmatige en juridische randvoorwaarden. Het RUP vindt oorsprong in de visie geformuleerd in het GRS en is binnen het GRS opgenomen als bindende bepaling nr. 7. Andere locaties worden niet relevant geacht aangezien het in de eerste plaats de doelstelling van het RUP is om een oud, slecht gelegen industriegebied te integreren in het bestaande omringende woonweefsel in functie van kernvernieuwing en kernversterking. Het uitdoofscenario voor industriële activiteiten zoals bepaald in het GRS, het inefficiënt ruimtegebruik en het moeilijk invullen van het industriegebied wordt als opportuniteit beschouwd.

Bovendien is de herbestemming van dit terrein in functie van een strategisch woonproject vanuit de hedendaagse situatie met de transitie die in het provinciaal en Vlaamse ruimtelijk beleid wordt nagestreefd naar een verdere functiemenging en verdichting in en nabij goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties (transport-georiënteerde ontwikkeling) ruimtelijk verantwoord. De bestaande bestemming(voorschriften) hypothekeren deze ontwikkeling.

Ten slotte neem de herontwikkeling van dit terrein geen bijkomende vrije ruimte in. Het betreft hier een herbestemming van de ene "harde" bestemming (industriegebied) naar een andere "harde" bestemming (woongebied). Het is niet gewenst dat gebieden met een zachte bestemming (agrarijs gebied, natuurgebied, parkgebied,...) worden herbestemd. Een locatiealternatief is bijgevolg niet aan de orde.

Binnen de verdere opmaak van het RUP en de effectenscreening worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

10.1.3. Inrichtingsalternatieven

In het RUP wordt een kader uitgezet waarbinnen er gewerkt kan worden. Logischerwijs zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te garanderen, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Concreet worden globale bestemmingszones vastgelegd, waaraan ruimtelijke randvoorwaarden worden gekoppeld. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot de toegelaten activiteiten, de bouwmogelijkheden (dit kunnen eveneens duidelijke beperkingen zijn), de parkeermogelijkheden, het architecturaal voorkomen. De elementen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren (en te garanderen) krijgen extra aandacht (groenzones, mobiliteitsverbindingen,...). Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke milieueffecten en worden maatregelen voorzien om deze eventuele effecten tot een minimum te beperken.

11. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

11.1. Reikwijdte

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied. De grens van het plangebied wordt afgestemd op de industriebestemming volgens het gewestplan. De percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y & 205S worden binnen de plancontour opgenomen. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen.

11.2. Detailleringsgraad

De herbestemming wordt op het niveau van het kadastraal perceel bepaald.

Het RUP zal randvoorwaarden opleggen om de geplande functies binnen het plangebied optimaal te laten functioneren met respect voor de onmiddellijke omgeving.

Het RUP beoogt de herbestemming van de industriezone naar een zone voor een strategisch woonproject waarbij, naast wonen, ook andere functies die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten. De inpassing in de lokale omgeving staat, zowel wat de nieuwe bebouwing (volume, oppervlakte,...) als nieuwe functies betreft, centraal.

De intentie bestaat erin om naar inrichting in de bestemmingszone(s) 1) een noodzakelijke basiskwaliteit vast te leggen (groenzones, bouwtypologie,...) zodat de opgestelde concepten hun uitvoering kennen en 2) de ontwikkeling van de zone maximaal vrij te laten zodat er voldoende ontwerprijheid bestaat op projectniveau om te zoeken naar een gepaste invulling.

De bouwmogelijkheden worden niet gedetailleerd vastgelegd, maar in de vorm van globale waardes (minimum en maximum bruto woningdichtheid, bouwhoogte of een aantal bouwlagen). Op die manier kan er geschoven worden met volumes in het gebied en maximaal worden gestreefd naar de meest geschikte inpassing voor het beoogde programma.

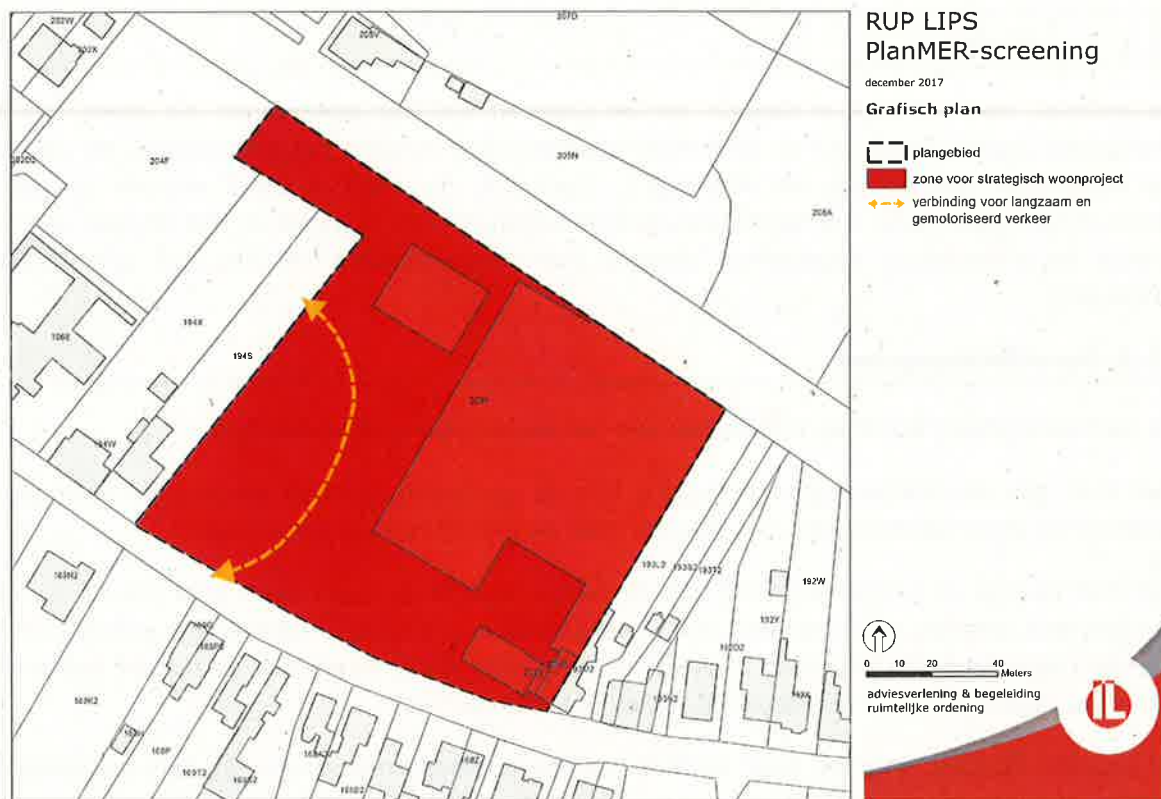
Er wordt ruimte voorzien zodat het bestaande bedrijf PDM zijn activiteiten kan verder zetten. De bouwmogelijkheden voor het bedrijf wordt met een maximale bebouwde oppervlakte vastgelegd.

11.3. Krachtlijnen vertaling naar voorschriften

Om een strategisch woonproject tot ontwikkeling te laten komen, zal bij het opstellen van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften een evenwicht moeten worden gezocht tussen enerzijds het "vastleggen" van de concepten en anderzijds nog voldoende vrijheid voor de ontwerper/ontwikkelaar behouden. Hieronder wordt een eerste aanzet gegeven die de doorwerking van de concepten in het uiteindelijk ontwerp moeten garanderen.

11.3.1. Grafisch plan

Er wordt voorgesteld om heel de site rechtstreeks te herbestemmen naar woongebied. De aansluitingen op de Wespelaarsebaan (maximaal 2) en de aansluiting voor de eventuele ontwikkeling van het achterliggend woongebied, dat ten westen van het plangebied is gelegen, worden symbolisch en indicatief aangeduid op het plan.



Figuur 13: Grafisch plan

11.3.2. Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 0: Algemene stedenbouwkundige voorschriften

- Het toevoegen van een inrichtingsstudie aan een stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag is verplicht (+ verduidelijking wat de inhoud moet zijn van dergelijke inrichtingsstudie).
- Het perceel moet als één geheel worden ontworpen en ontwikkeld. Het mag worden gefaseerd, maar dan moeten er garanties zijn op de verdere ontwikkeling.

Artikel 1: Zone voor strategisch woonproject

Bestemming:

- wonen en bijhorende openbare, private groene en verharde ruimten;
- toegelaten nevenbestemming: handel (detailhandel tot 400m²), kantoorfunctie, dienstverlening en vrije beroepen, horeca, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, openbare ruimten, KMO's;
- zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen (maximaal 60%) zijn toegelaten;
- enkel groepswoningbouwprojecten zijn toegelaten.

Inrichting:

- de zone wordt bij voorkeur als één geheel ontworpen en ontwikkeld. Een gefaseerde en/of gedeeltelijke ontwikkeling is enkel mogelijk indien:
 - in een eerste fase ook de aanleg van het park en het plein worden voorzien;

- er wordt aangetoond hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.
- een inrichtingsstudie moet aan de vergunningsaanvraag worden toegevoegd.
- Een kwaliteitsvolle groene ruimte wordt verplicht.
- Er moeten akoestische maatregelen worden getroffen ter verlaging van de geluidshinder van de nabijgelegen spoorweg naar de woningen toe:
 - maatregelen inzake bouwontwerp
 - integratie van geluidsisolerende maatregelen (gevelmaterialen enz.)
 - buffer tussen bebouwing en spoorweg
- Er zijn maximaal twee collectieve ontsluitingen op de Wespelaarsebaan toegestaan.

Bebouwing:

- woningdichtheid: minimaal 25 woningen/ha, maximaal 45 woningen/ha, als er meer dan 50% van de sokkel een andere functie dan een woonfunctie heeft, wordt de maximale woondichtheid verlaagd tot 25 woningen/ha. en de minimale tot 15wo/ha;
- inplanting: gegroepeerde bebouwing (maximaal 10 woongelegenheden). Bij de inplanting van de meergezinswoningen moet extra aandacht worden besteed aan het wooncomfort, de bezonning en de privacy t.o.v. de omgeving. Dakterrassen worden enkel toegelaten op voorwaarde dat de privacy van de aangelanden gewaarborgd blijft.
- gabarit:
 - algemeen: 2 bouwlagen;
 - aanvulling: een 3^{de} bouwlaag te voorzien maar moet naar het centrum van het plangebied gericht zijn;
- harmonie bij bouwblokken.
- materialen:
 - er wordt enkel gewerkt met hoogwaardige duurzame materialen
- Aparte erfontsluitingen op het openbaar domein zijn niet toegestaan. De inritten bij de woningen mogen niet individueel uitgeven op het openbaar domein (Wespelaarsebaan).

Parkeren:

- binnen de grenzen van dit RUP worden de parkeerplaatsen verplicht ondergronds voorzien.
- vereist aantal autoparkeerplaatsen:
 - per woongelegenheid wordt minimum 1 bestemmingsparkeerplaats voorzien. Per begonnen schijf van 10 woningen wordt bijkomend nog 1 parkeerplaats gerealiseerd als 'bezoekersparkeerplaats' bij de woningen. Deze aantallen zijn onafhankelijk van de oppervlakte van de woongelegenheden. Er is een afwijkingmogelijkheid van de norm voor assistentiewoningen en bij het gebruik van deelauto's.
 - voor handelsruimten, diensten, vrije beroepen, (winkels, warenhuizen, café's, dokterspraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, kinesistenpraktijken,...) worden parkeerplaatsen volgens de oppervlakte voorzien.
- Fietsparkeervoorzieningen worden tevens verplicht.

Voorkooprecht:

Ter verwezenlijking van het percentage sociale woningen wordt een voorkooprecht toegekend aan de Sociale huisvestingsmaatschappijen dat een geldingsduur heeft van tien jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Artikel 2: Verbinding voor langzaam en gemotoriseerd verkeer (overdruk)

Om functionele relaties te leggen wordt tussen de Wespelaarsebaan en het achterliggend woongebied een verbinding gerealiseerd voor zowel gemotoriseerd verkeer als de zachte weggebruiker. De pijlen duiden symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden.

12. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Voorliggend RUP valt niet onder de projecten die volgens artikel 36ter¹³ van het decreet natuurbehoud een passende beoordeling vereisen (zie ook effectenbeoordeling).

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, zoals o.a. een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, en is dus screeningsgerechtigd.

Het uitvoeringsplan is ver gelegen van een grens met een buurland en de afstand tot het Waalse Gewest bedraagt minstens 20 km en tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 25 km. Aangezien er geen significante milieueffecten worden verwacht in de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen plan en gezien de afstand tot de grenzen, en het feit dat er geen directe relaties zijn van het plangebied met gebieden aan de overzijde van de grens, wordt aangenomen dat er zich geen bijkomende grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

Aangezien:

- geen passende beoordeling vereist is;
- het RUP het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau;
- er geen grensoverschrijdende effecten zijn;

is het voorgenomen plan niet van rechtswege plan-MER plichtig. Een screening of 'onderzoek tot m.e.r.' moet nagaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

¹³ Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (in toepassing van de vogel- en habitatrictlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

13. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

13.1. Screening effecten op bodem en water

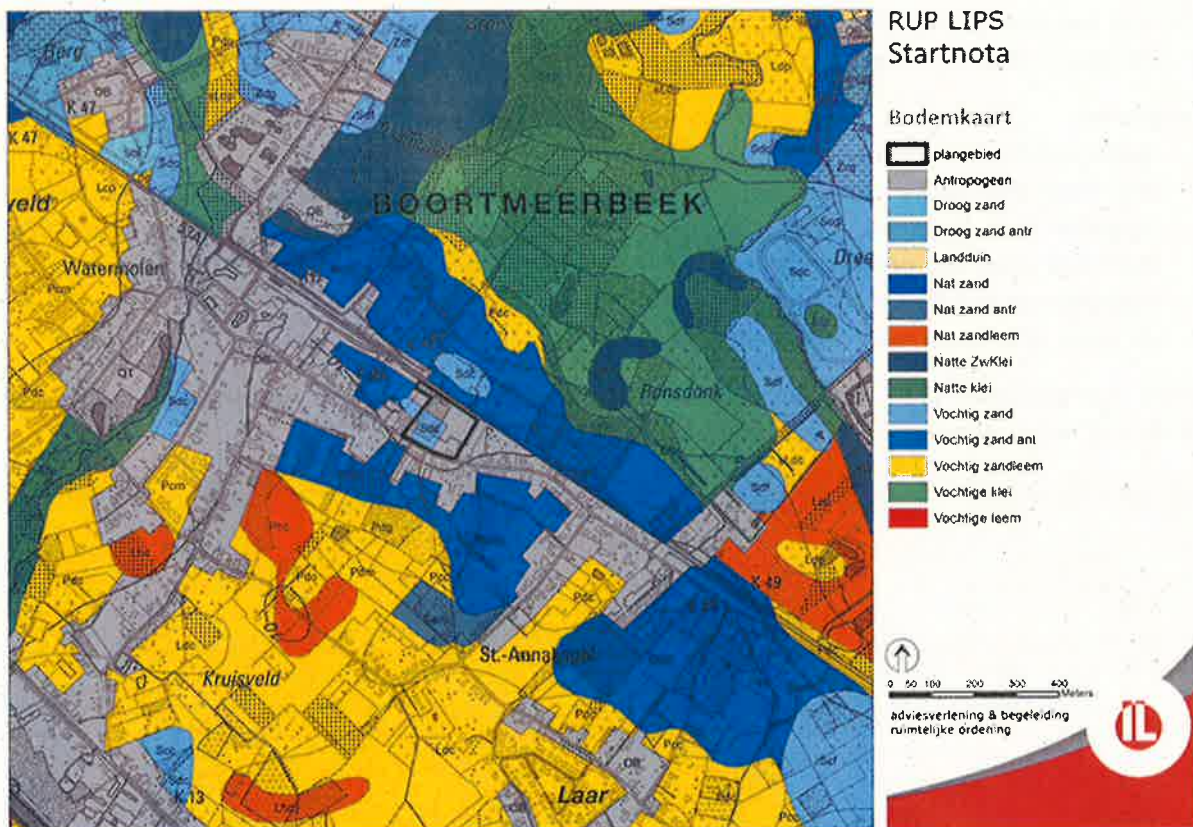
Effecten op bodem en/of water zijn mogelijk relevant omwille van volgende plankenmerken:

- in woongebied mogelijk andere bebouwingsdichtheden dan in KMO-zone;
- een verschillende verhardingsgraad;
- kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied of een handelszone dan in een industriezone.

Bestaande situatie

Het merendeel van de site is in gebruik als opslagplaats met een betonnen bodemplaat. Grote delen hiervan zijn overdekt door de loodsen (ongeveer 50%). Een kleine zone is in gebruik als grasland.

De bodemkaart geeft hier aan dat het om matig natte lemige zandgronden (Sdc) gaat en een gelijkaardige bodem die een diepere antropogene A horizont heeft (Sdm).



Het plangebied is aangeduid als niet erosiegevoelig. Dit wordt bevestigd door de kaart met de hellinggraad.

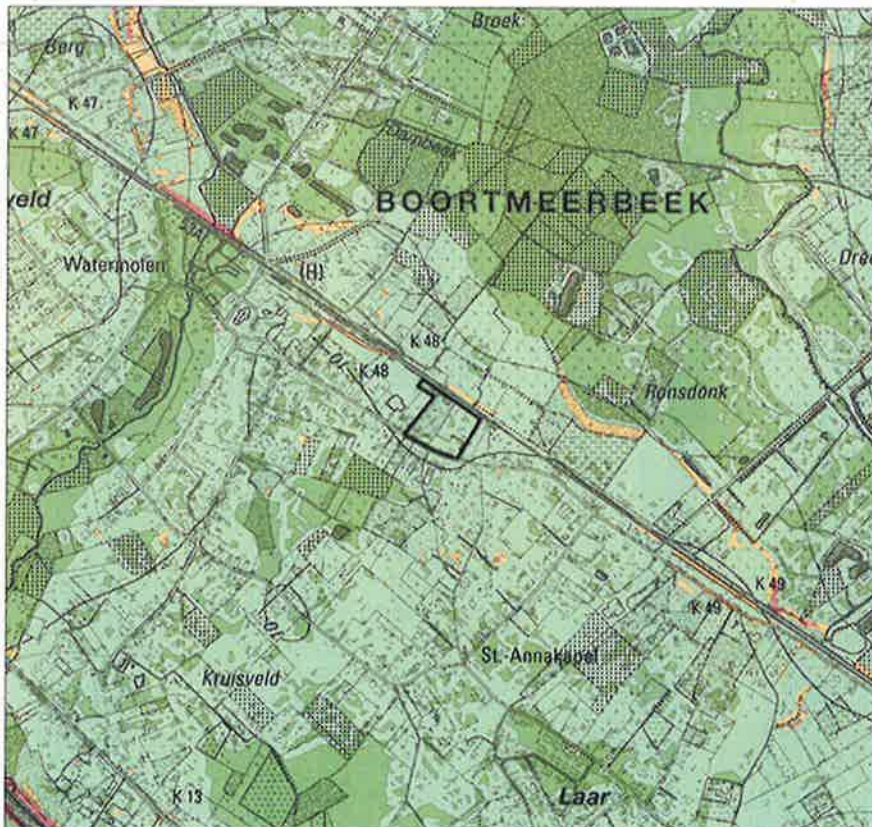


**RUP LIPS
Startnota**

Erosiegevoelige gebieden

-  plangebied
-  erosiegevoelig



 0 50 100 200 300 400 meters
 adviesverlening & begeleiding
 ruimtelijke ordening





**RUP LIPS
Startnota**

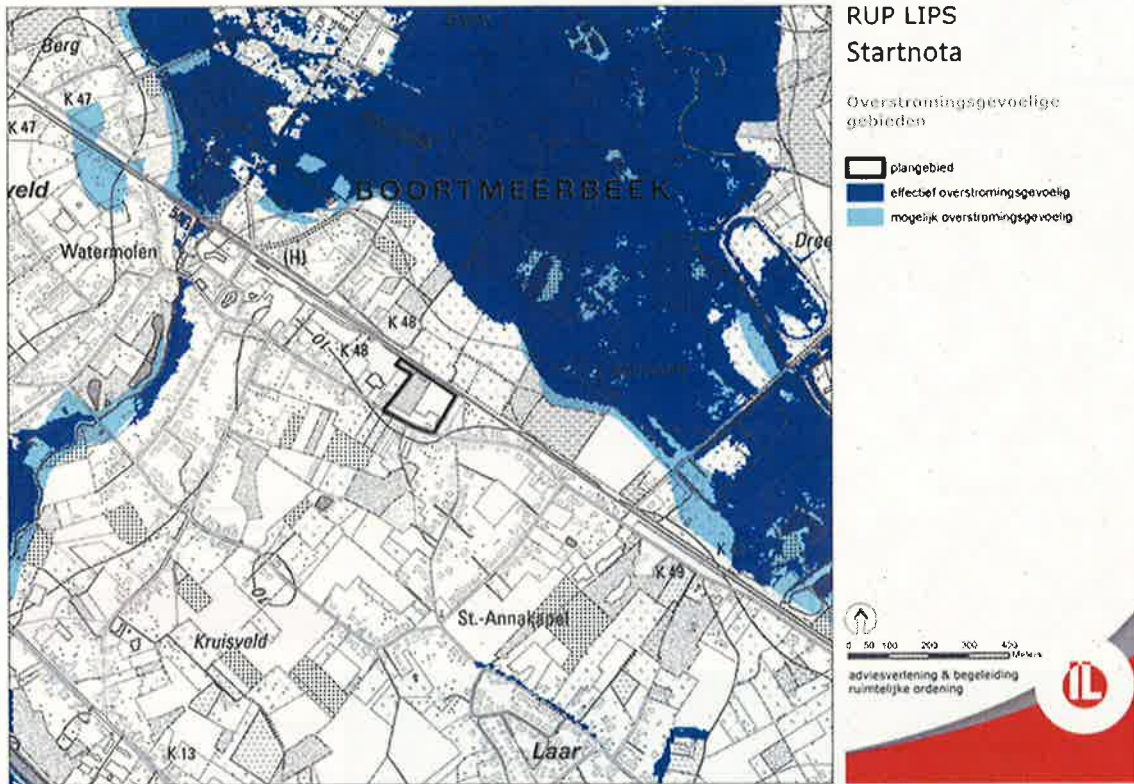
Hellingenkaart

-  plangebied
-  < 0.5%
-  0.5% - 5%
-  5% - 10%
-  > 10%

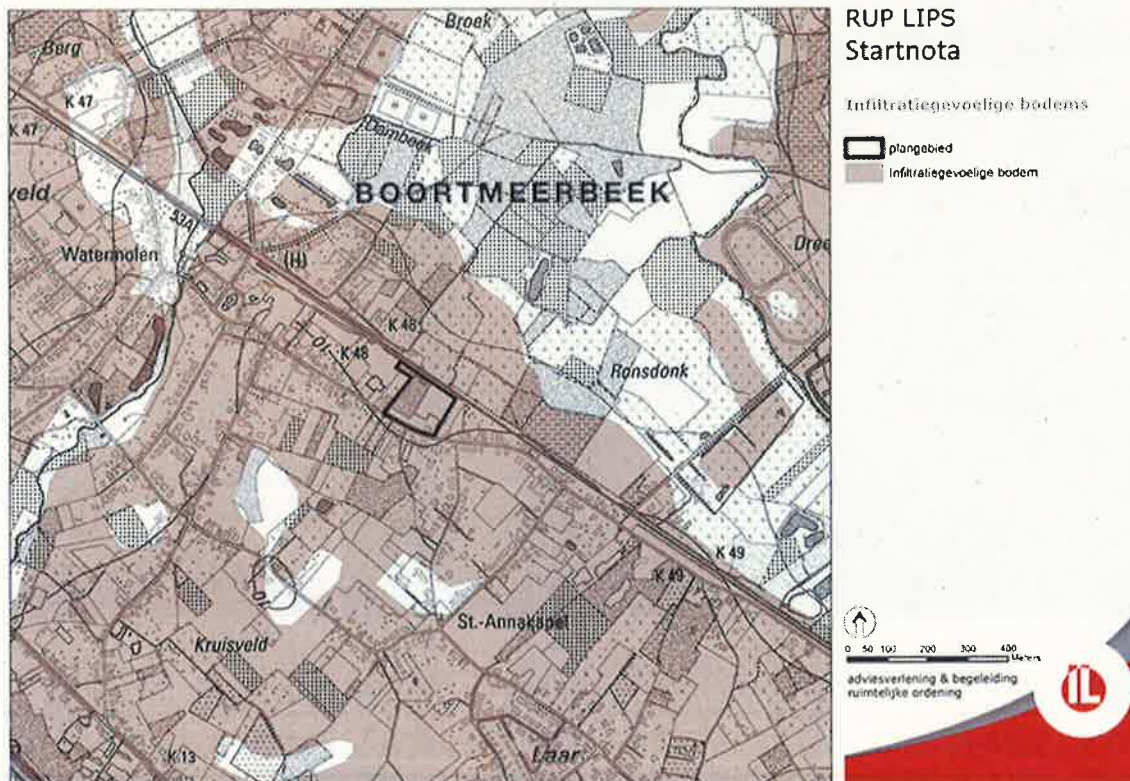

 0 50 100 200 300 400 meters
 adviesverlening & begeleiding
 ruimtelijke ordening



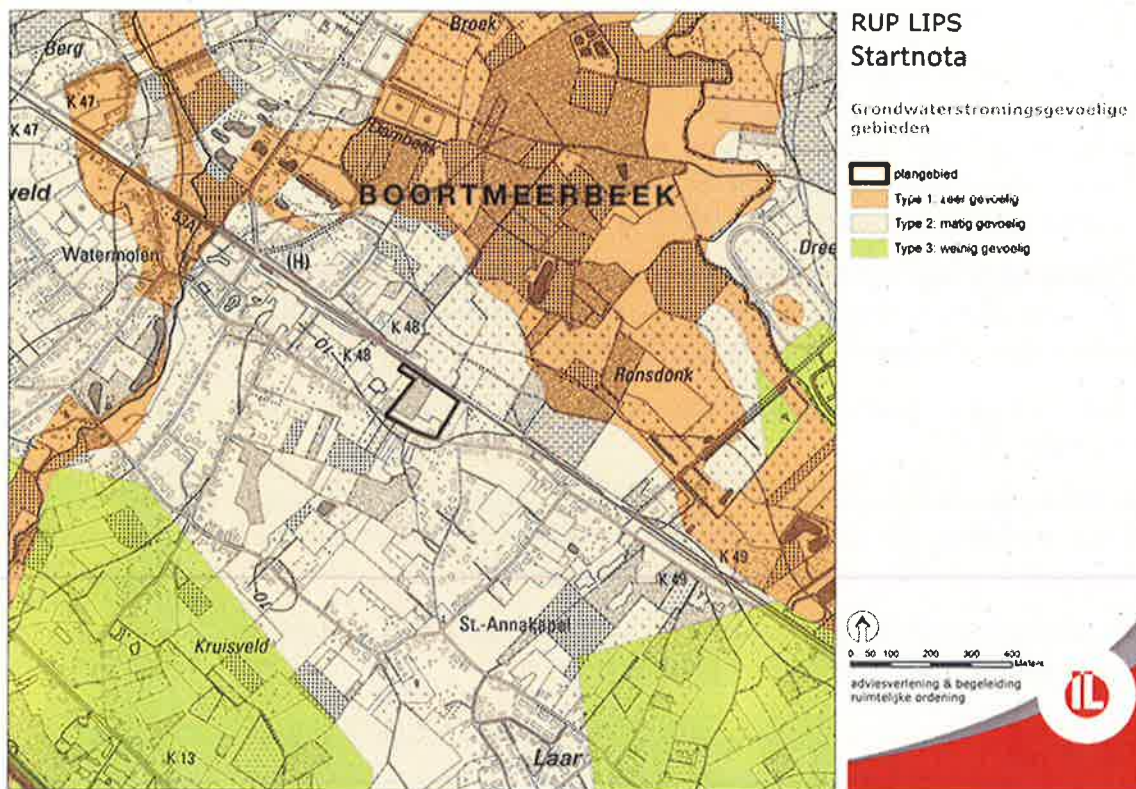
Het terrein is niet gelegen binnen mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Op ongeveer 200 meter is de meest nabije zone die als mogelijk overstromingsgevoelig staat ingekleurd gelegen. Er bevinden zich geen risicozones voor overstromingen in het plangebied. Binnen het plangebied, onder het bebouwde terrein, is een niet gecategoriseerde waterloop gelegen die noordwaarts afwatert.



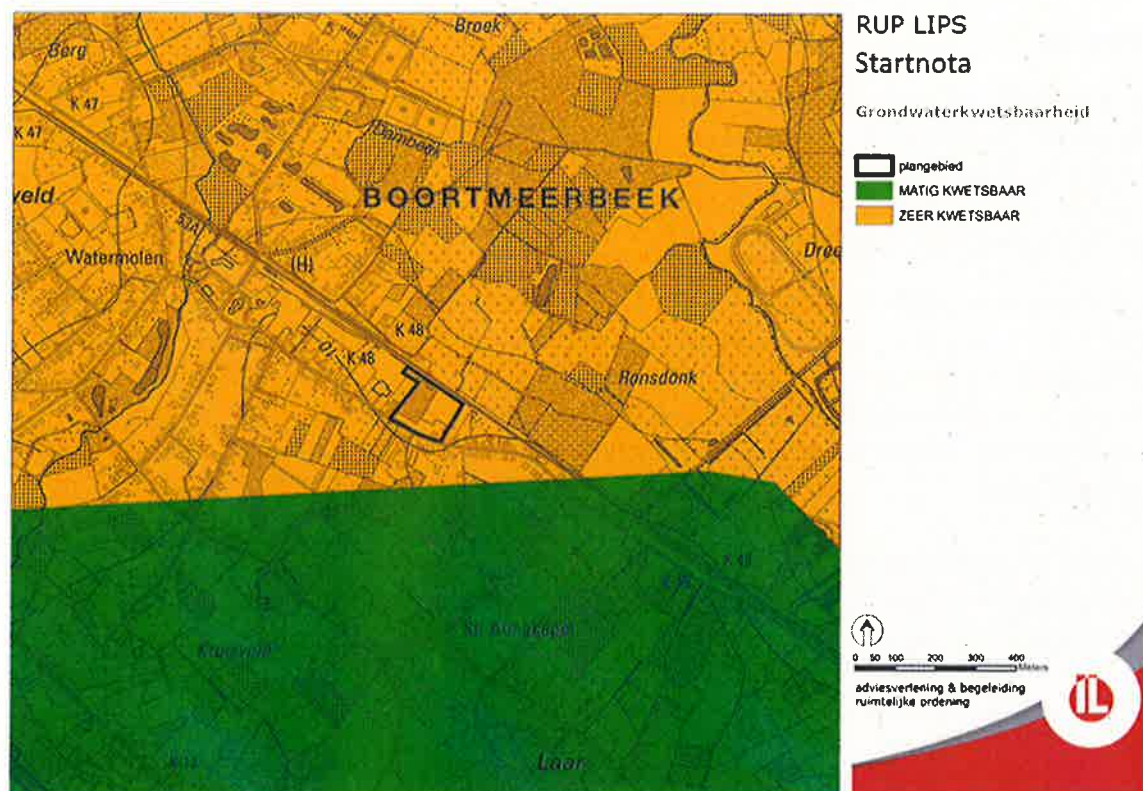
De LIPS site is gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Dit maakt dat het water makkelijk kan infiltreren in de bodem.



De LIPS site is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 2 (matig gevoelig).



Het grondwater is ter plekke zeer kwetsbaar. De watervoerende laag is niet leem- of kleinhoudend en de deklaag is minder dan 5m diep en/of zandig.



Plan-geïntegreerde maatregelen

Het plangebied is weinig hellend daardoor stellen zich weinig problemen met bodemerosie.

De LIPS site is infiltratiegevoelig. Water kan dus snel insijpelen naar diepere lagen. Dit gecombineerd met het feit dat het grondwater zich in een niet leem-of kleihoudende laag bevindt maakt dat het grondwater snel aangevuld kan worden in deze zone. Dit mits in achtname van de nodige voorzorgsmaatregelen naar vervuiling toe. Regenwater wordt zoveel mogelijk plaatselijk hergebruikt of geïnfiltreerd op de site zelf.

Bij de ontwikkeling van het RUP zal steeds moeten voldaan worden aan de van toepassing zijnde gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Indien bronbemaling nodig is, zal er steeds naar worden gestreefd om te voldoen aan de wettelijke bepalingen.

Groenzones worden aangewend i.f.v. buffering en infiltratie. Indien technisch verantwoord kan de gracht in een open getrapte bedding worden heraangelegd wat aanzienlijke voordelen met zich meebrengt voor buffering en infiltratie van regenwater.

Het clusteren van de bebouwing en beperken van de verharde oppervlakte laat ruimte vrij voor kwalitatieve groenzones (bodem en infiltratie).

13.2. Mobiliteit

Mobiliteit is een relevante discipline voor deze MER-screening om volgende reden(en):

- een zone voor een strategisch woonproject heeft een ander mobiliteitsprofiel dan een industrieterrein.

Bestaande situatie

Algemeen betreft het hier een goed ontsloten site, zowel voor autoverkeer als voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers). Ook via het openbaar vervoer zijn er voldoende ontsluitingsmogelijkheden.

Plan-geïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet in de ruimtelijke integratie van het terrein door middel van bijkomende woningen en hieraan complementaire functies (o.a. gemeenschapsvoorzieningen, dienstenfuncties,...). Bij de toekomstige ontwikkelingen blijven de kleinschaligheid, het lokale karakter en de afstemming op het omringende woongebied de voornaamste uitgangspunten. De aantrekking van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen wordt hiermee vermeden.

In kader van de ontsluiting wordt een aansluiting met de Wespelaarsebaan voorzien alsook naar het achterliggend woongebied. Het nieuwe verkeer dat door de ontwikkeling wordt veroorzaakt wordt rechtstreeks Wespelaarsebaan ontsloten. De Wespelaarsebaan is een lokale weg type II die het lokale verkeer verder moet afleiden naar de grotere wegen en heeft in principe voldoende capaciteit om het verkeer op te vangen.

Om een parkeerdruk op de omgeving te vermijden wordt een parkeernorm in het RUP opgelegd via de voorschriften. Deze actie werd ook opgenomen in de taakstellingen van de verbreding

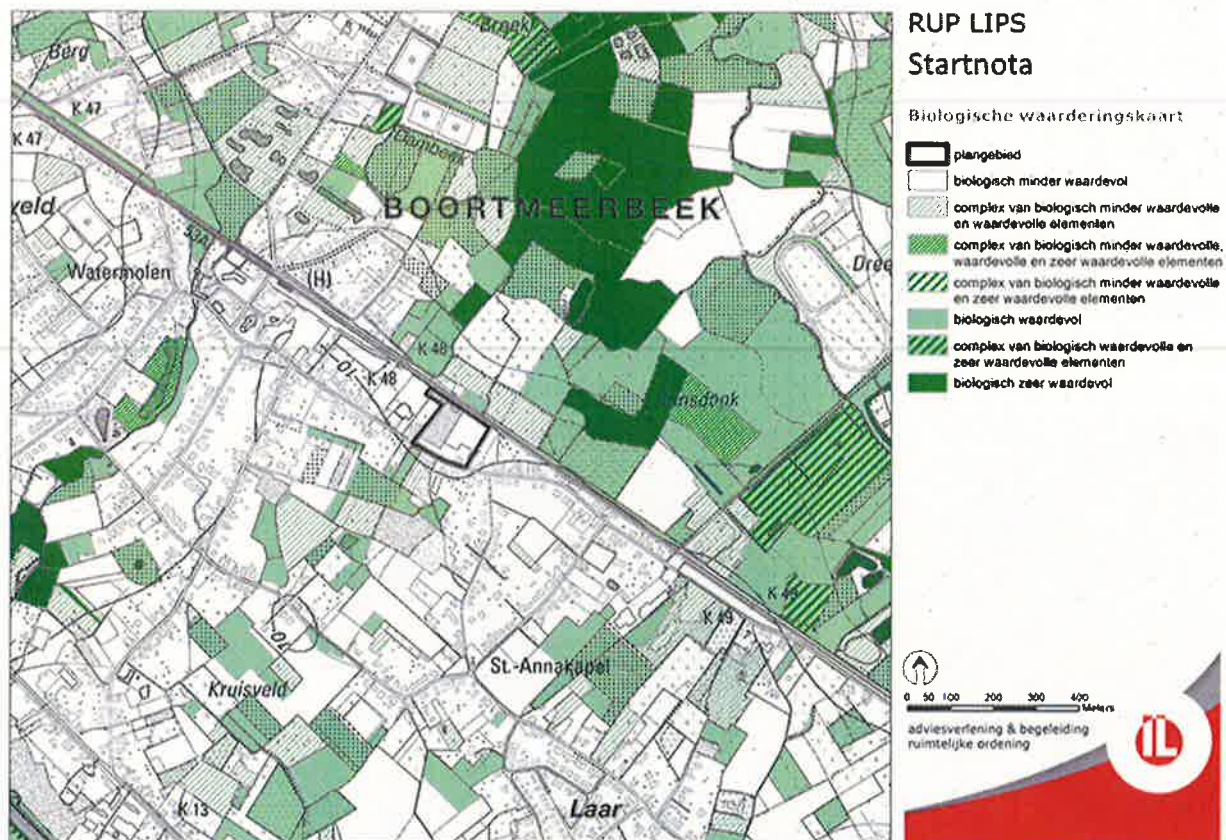
en uitdieping van het mobiliteitsplan.¹⁴ Om duurzaam verkeer aan te moedigen wordt deze norm verlaagd indien men met een deelauto werkt en wordt een norm voor fietsenparkings opgelegd.

13.3. Biodiversiteit en natuur

Er wordt geen bijkomende open ruimte gebied ingenomen. Er gaan ook geen groene bestemmingen verloren. Desalniettemin is deze discipline voor dit voorgenomen plan mogelijk relevant op planniveau.

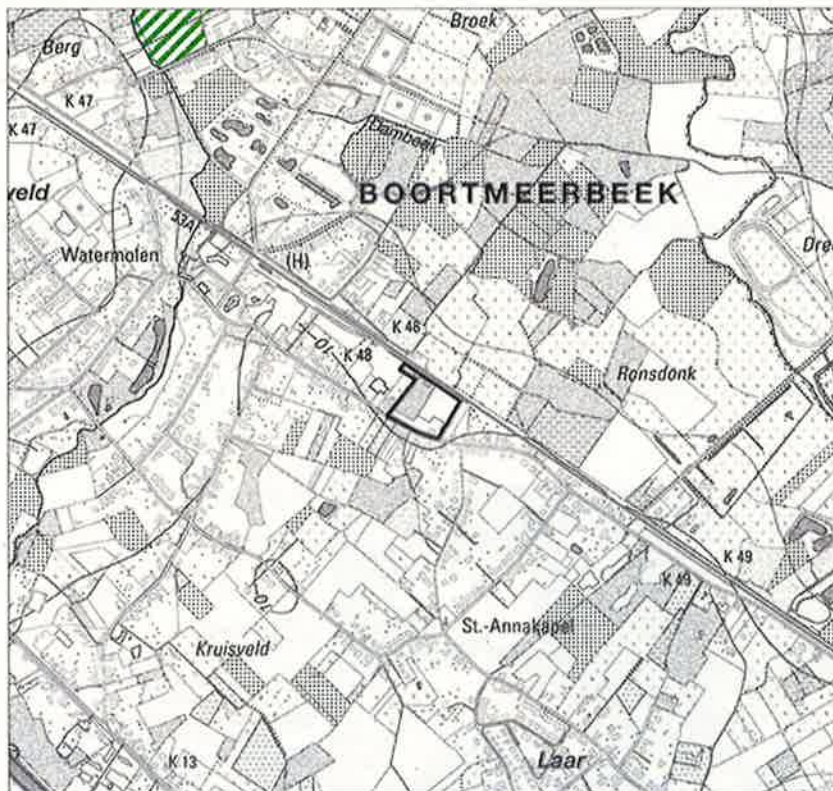
Bestaande situatie

De planzone staat aangeduid als een biologisch minder waardevolle zone op de biologische waarderingskaart.



Op één kilometer ten noorden ligt het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Op 120 meter aan de andere kant van de spoorweg ligt het VEN gebied 'De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar'. Gezien de afstand zijn deze projecten van weinig tot geen belang voor het plangebied.

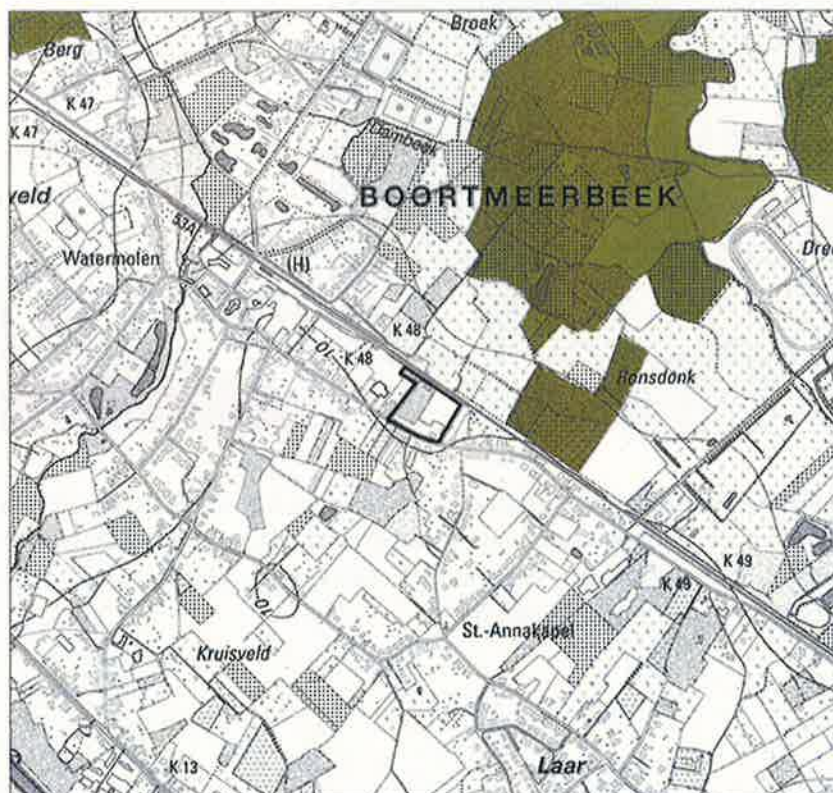
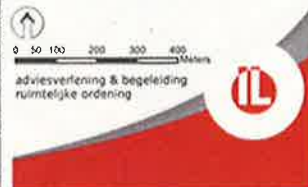
¹⁴ Uitwerkingsnota verbreden en verdiepen mobiliteitsplan, p61



**RUP LIPS
Startnota**

Vogel- en habitatrichtlijngebieden

- plangebied
- habitatrichtlijngebied
- vogel- en habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied



**RUP LIPS
Startnota**

Gebieden van VER en IVON

- plangebied
- Grote eenheid natuur
- Grote eenheid natuur in ontwikkeling
- Natuurverwevingsgebied



Plan-geïntegreerde maatregelen

De toekomstige ontwikkeling van het terrein heeft aandacht voor voldoende groene zones in de vorm van private tuinen, openbaar en collectief groen (zie concepten).

Biodiversiteit stopt niet aan de grenzen van een natuurgebied. Door het gebruik van inheemse en autochtone soorten in de groenzones in het plangebied kan er een bijkomende meerwaarde voor mens en natuur worden gerealiseerd. Ook inplanting speelt hierbij een rol (bv "openbaar" natuur als begrenzing van de private tuinen). Een ecologische inrichting van de groenzones (bv. openbaar groen) vergroot de biodiversiteit.

Door het clusteren van de bebouwing kan de andere ruimte open worden gehouden ten voordele van een groene/ecologische inrichting.

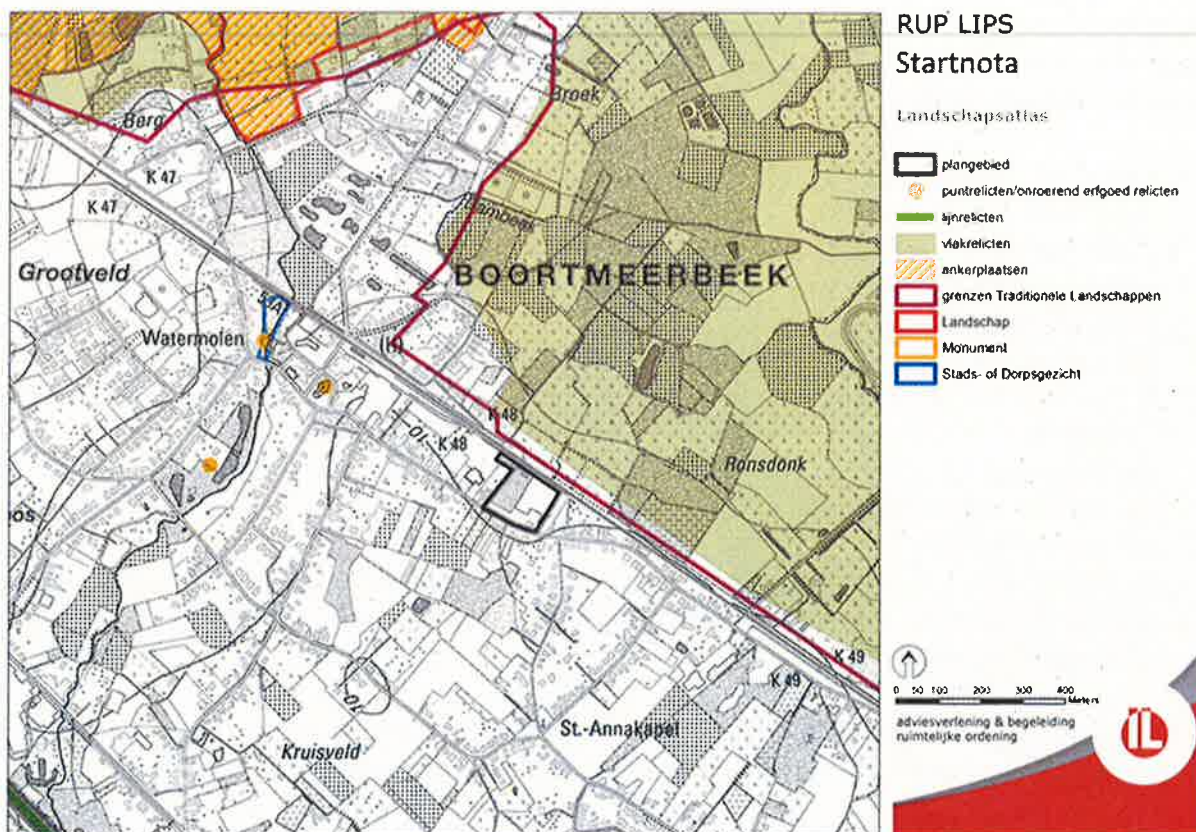
13.4. Landschap

Gezien de herbestemming van een ontwikkeld (weliswaar inefficiënt) industriegebied en er geen inname van een landschappelijk kwetsbaar gebied (geen agrarisch gebied, geen natuurgebied,...) plaatsvindt blijft de invloed op het landschap beperkt.

Bestaande situatie

Het deelplan ligt binnen het traditioneel landschap 'Rubensland'.

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.



Plan-geïntegreerde maatregelen

Een ruimtelijke inpassing binnen het omringende woongebied wordt nagestreefd door nadruk op groene en de gewenste bebouwingstypologie/inplanting.

13.5. Archeologie en erfgoed

De discipline 'erfgoed' is niet relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.

Er bevinden zich geen puntrelicten, lijnrelicten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en in de nabije omgeving. De parochiekerk Sint-Antonius Abt (vastgesteld bouwkundig erfgoed) is op meer dan 400 meter gelegen en hiertussen bevindt zich bestaande bebouwing.

Gezien de omvang van het plangebied is er een potentiële archeologische erfgoedwaarde en is voorafgaand aan ingrijpende ontwikkelingen op het terrein een archeologisch vooronderzoek aangewezen. De bepalingen in het Onroerend Erfgoeddecreet dienen te worden gevolgd.

13.6. Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

- Er is een kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied dan in een zone voor industrie.
- In het plan is er nadruk gelegd op voldoende groene zones binnen het woonweefsel. Begroening heeft een gunstige invloed op de menselijke gezondheid.

Bestaande situatie

Voor het plangebied is het volgende resultaat beschikbaar voor de periode 2010-2012 (geoloket.vmm.be/RUP):

- Gemiddeld werden er 15-20 overschrijdingen van de norm 'daggemiddelde PM10' genoteerd in de periode 2010-2012 voor het volledige plangebied. De norm 'daggemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 50 µg/m³. Zodra deze waarde 35 maal overschreden wordt, spreekt men van normoverschrijding. De WGO adviseert maximum 3 overschrijdingen per jaar.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM10 bedraagt 20-25 µg/m³ voor het plangebied in de periode 2010-2012. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie van 40 µg/m³. De WGO adviseert maximum 20 µg/m³
- Het jaargemiddelde van de concentratie NO₂ bedraagt 21-25 µg/m³ voor het plangebied in de periode 2010-2012. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m³ spreekt men van normoverschrijding.
- De totale index bedraagt 4 (vrij goed) voor het plangebied in de periode 2010-2012. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding.

Door de grote oppervlakte beton op de site zal de omgeving in de zomer sneller opwarmen. Bij warmteperiodes zal het in de onmiddellijke omgeving hierdoor wat warmer aanvoelen.

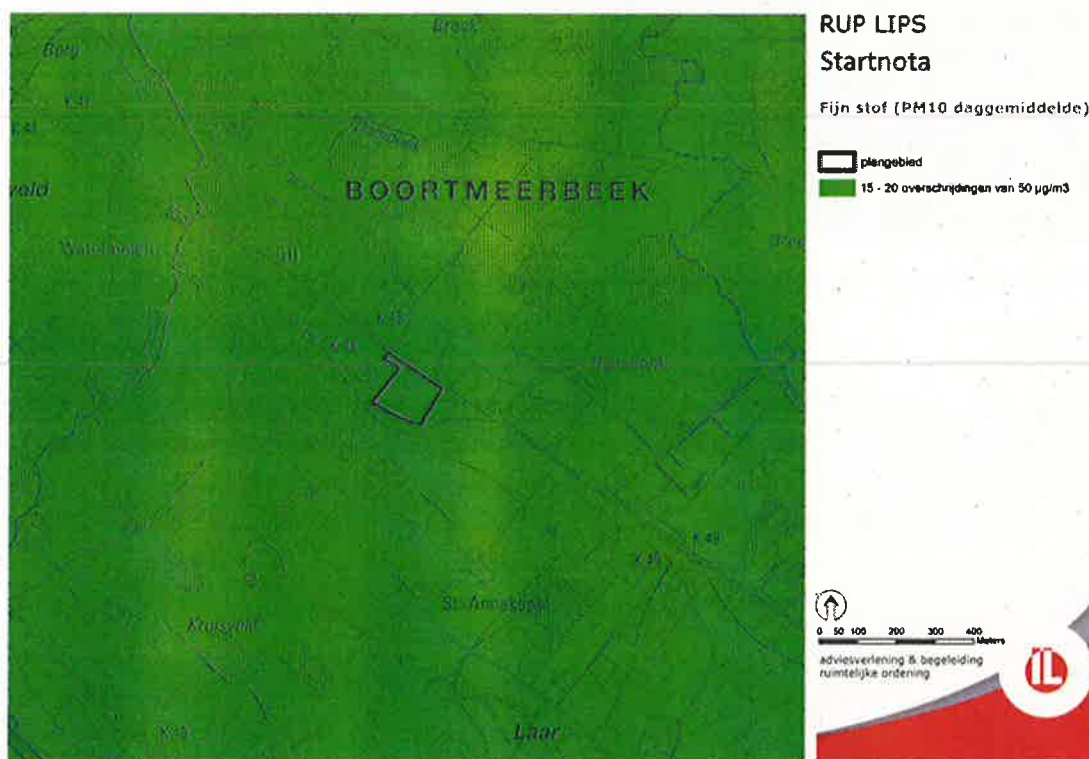
Plan-geïntegreerde maatregelen

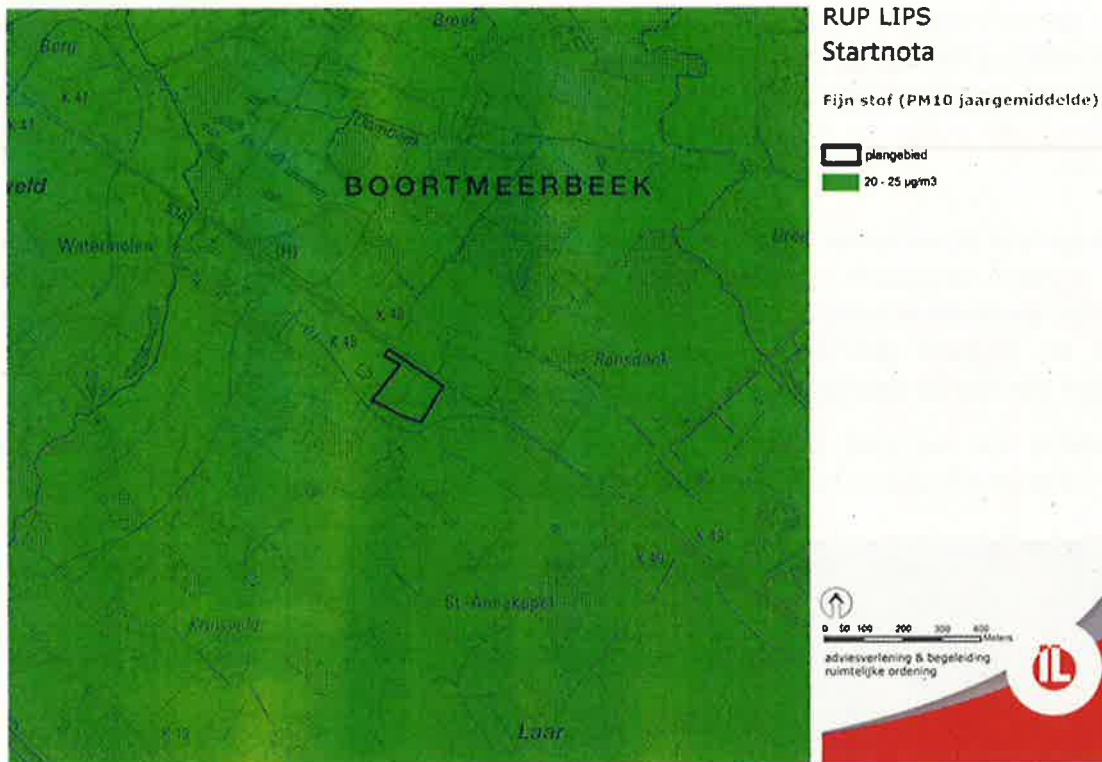
Als mitigerende en adaptatiemaatregel is het goed om de oppervlakte aan verharding te beperken en voldoende groen te realiseren. Dit kan door grotere bomen aan te planten, gevelgroen of groendaken te voorzien. Deze maatregelen zullen samen de hoeveelheid beton beperken om zo het opwarmend effect van de stedelijke omgeving wat te milderden en zo een

gezonder woonklimaat te bewerkstelligen. Bovendien hebben bomen hebben ook een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen. Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt het gebruik van trein en bus gemotiveerd. Ook zullen de nodige voorzieningen voor een aangenaam fietsgebruik worden nagestreefd.

Het probleem van de vervuilde lucht (fijn stof, nitraat, ...) is een probleem dat op ruimere schaal dient te worden aangepakt. Desalniettemin kunnen op schaal van dit RUP verschillende maatregelen genomen worden die deze vervuiling beperken en milderden. Zowel faciliteren van openbaar en gedeeld gebruik van weinig vervuilende vervoersmodi als ontraden van autoverkeer zijn hierbij belangrijk.

De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.

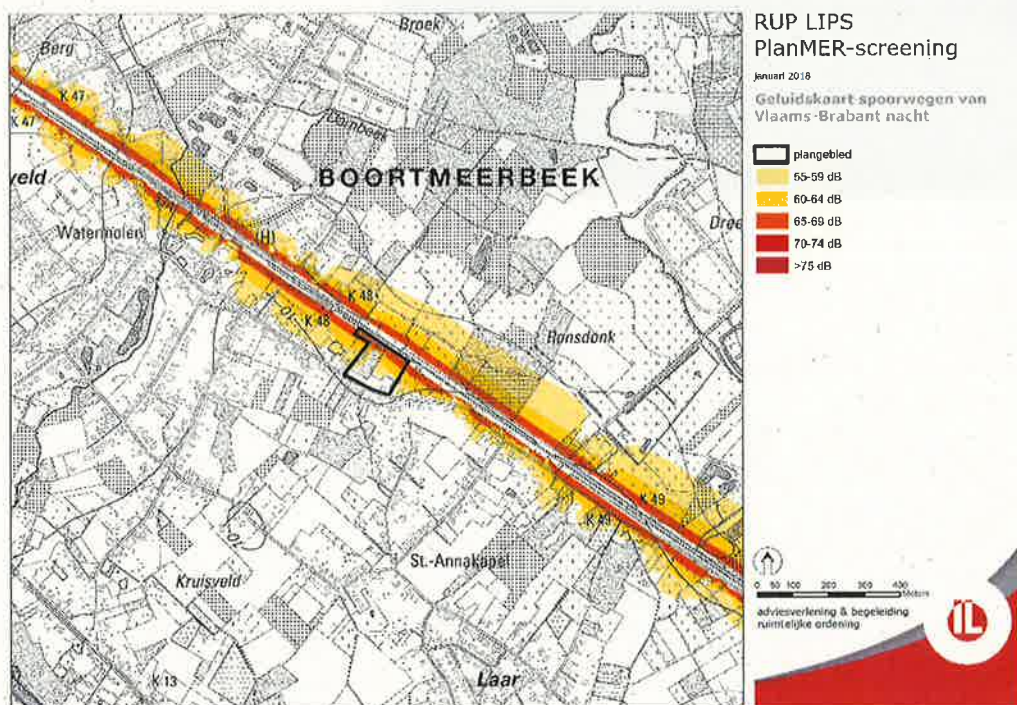


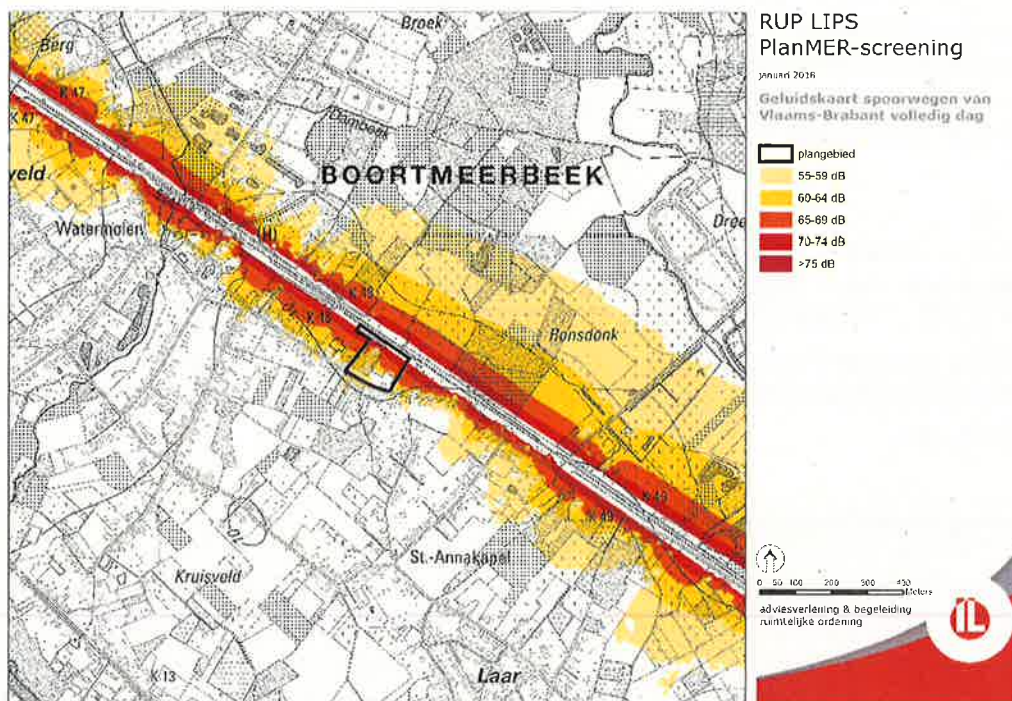


13.7. Effecten op geluid, licht en geur

Bestaande situatie

Binnen het plangebied en in de onmiddellijke omgeving zijn er geen activiteiten of functies die een opvallend hoog geluid opwekken. Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de spoorweg. Het treinverkeer op de spoorlijn van Mechelen naar Leuven vormt hier de grootste bron van het geluid. Voor licht en geurhinder zijn op dit moment geen klachten gekend.





Plan-geïntegreerde maatregelen

In het plangebied worden bijkomende woongelegenheden voorzien. Deze worden ook voorzien aan de zijde van de spoorweg, zijnde de sterkste geluidsbron.

De geplande toename van woningen levert geen bijkomende significante geluidshinder op voor de omgeving. Uitwerking van het voorliggend RUP zal geen aanzienlijke bijkomende geluids-, licht- en geurhinder veroorzaken in de omgeving. Binnen het plangebied is geluidhinder beperkt.

Om de geluidshinder van de spoorweg (die net buiten het plangebied valt) ten aanzien van de bijkomende woningen tot een minimum te herleiden, wordt als plangeïntegreerde maatregel in het RUP aan de zijde van de spoorweg een groenbuffer voorzien naar het nieuw te ontwikkelen woongebied. Deze buffer wordt voorzien met verplichte aanplanting van inheemse, autochtone bomen en struiken.

Daarnaast worden een aantal milderende maatregelen genomen:

- In het RUP wordt in de stedenbouwkundige voorschriften een aangepast bouwontwerp verplicht:
 - gesloten gevel met een beperking van het aantal ramen aan de spoorwegzijde en de open gevel te situeren aan de zuidkant
 - alle kamers die niet geluidsgevoelig zijn (inkomhal, badkamer, toilet, berging enz.) zo veel mogelijk situeren aan de spoorwegzijde
- het verplicht integreren van geluidsisolerende maatregelen in bouwprojecten, zoals bvb.:
 - aangepast gevelmateriaal (speciaal prefabbeton, geperforeerd metaal met dunne glasvezelmat,...)
 - aangepaste gevelisolatie

- aangepaste beglazing (bestaande uit meerdere lagen, 45mm dik,...)
- aangepaste luchtspouw
- geluidsschermen integreren in de woning
- transparant geluidsscherm als tweede gevel
- geluidsabsorberend materiaal voor vloeren om de nagalmtijd te verlagen
- ...

Een aangepaste, gesloten gevel kan voor een geluidsreductie zorgen van 70dB(A) geluidsbelasting buiten naar 35dB(A) geluidsbelasting binnen.

Samenvattend kan gesteld worden dat de nieuwe woonontwikkeling wordt gebufferd naar de omliggende geluidsbron (spoorweg). Het woongebied zelf veroorzaakt geen aanzienlijke hinder naar zijn omgeving toe.

13.8. Effecten op de menselijke veiligheid

Via de RVR¹⁵-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

Het resultaat van de RVR-toets is terug te vinden in bijlage 2 van deze startnota.

De online RVR-toets werd doorlopen¹⁶. Volgens de RVR-toets bevinden er zich in of nabij de afbakening van het RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 24/08/2017), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichtingen gelegen zijn binnen de plangebieden;
- De plangebieden niet gelegen zijn binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in de plangebieden niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen de deelplannen van dit RUP.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

13.9. Conclusie potentiële milieueffecten

Potentiële milieueffecten van het voorliggend RUP werden nagegaan in de disciplines bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, lucht, geluid, licht en geur, mobiliteit, gezondheid en veiligheid van de mens. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er ook geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn mits inachtnaam van de geformuleerde maatregelen rond

¹⁵ Ruimtelijk veiligheidsrapport

¹⁶ Website RVR-toets: <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

geluid. Op 19/02/2018 werd de plan-Mer-onthefing door de dienst MER afgeleverd. (zie bijlage 6)

14. RUIMTEBALANS

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan moet worden nagegaan in welke mate bepaalde bestemmingen worden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakte van de verschillende bestemmingszones. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de bestemmingswijzigingen die voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan met zich meebrengt.

Huidige bestemming gewestplan	Oppervlakte voor RUP (volgens GRB)	Oppervlakte na RUP
Industriegebied	16.673 m ²	0 m ²
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte voor RUP	Oppervlakte na RUP (volgens GRB)
Zone voor strategisch woonproject	0 m ²	16.673 m ²
	16.673 m²	16.673 m²

15. PLANSCHADE, PLANBATEN, GEBRUIKERSCOMPENSATIE & KAPITAALSCHADE¹⁷

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) een register, al dan niet grafisch, van de planbaten en planschade moet bevatten.

Planschade is een vergoeding die onder bepaalde voorwaarden kan worden geëist door de eigenaars van onroerende goederen wanneer hun percelen op basis van een Inwerking getreden bestemmingsplan niet meer in aanmerking komen voor een vergunning om te bouwen of te verkavelen, terwijl ze voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan daarvoor wel in aanmerking kwamen. De eis tot planschadevergoeding wordt gericht aan de initiatief nemende overheid.

Planbaten is een heffing die eigenaars van onroerende goederen verschuldigd zijn aan het Vlaamse Gewest wanneer op basis van een inwerking getreden bestemmingsplan, een perceel in aanmerking komt voor een vergunning om te bouwen of om te verkavelen, waarvoor het de dag voorafgaand aan de inwerkingtreding van dat plan niet in aanmerking kwam. De eigenaar van een grond die meer waard wordt doordat de grond een andere bestemming krijgt met de inwerkingtreding van een bestemmingsplan, dient een belasting te betalen op de ontstane meerwaarde.

Gebruikerscompensatie is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van een gebruiksbeperking die kan optreden na:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" in "natuur", "bos" of "overig groen";
- de opname in een plan van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

¹⁷ De regeling over de 'planschade' is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de VCRO. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de VCRO. Meer info over de 'gebruikerscompensatie' en 'kapitaalschade' is terug te vinden op de website van de VLM: <http://www.vlm.be/landtuinbouwers>

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het geïntegreerd beheers- en controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie. De gebruikswaardedaling ten gevolge van de gebruiksbeperking werd bepaald in een ministerieel besluit. De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van de landbouwgrond dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van "landbouw" naar "natuur", "bos" of "overig groen";
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering. Voor elk plan dat kapitaalschade veroorzaakt maakt een kapitaalschadecommissie een kapitaalschaderapport. Dat rapport bevat een raming van de waardevermindering van de gronden in het plan. Daarbij wordt rekening gehouden met de vermindering van gebruikswaarde en met prijsgegevens van gronden in de streek. De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, moet een aanvraag indienen bij de Vlaamse Landmaatschappij. De Vlaamse Landmaatschappij berekent de compensatie op grond van de oppervlakte van het perceel en de gegevens van het kapitaalschaderapport.

15.1. Planschade, planbaten, gebruikerscompensatie of kapitaalschade binnen het RUP

Onderstaande tabel vormt samen met bijbehorend plan het grafisch register. Dit register geeft een overzicht van alle percelen of delen van percelen waarvoor ten gevolge van een bestemmingswijziging **MOGELIJKS** een vergoedingsregel van toepassing is.

Kadastraal nummer		Bestemming	
afd./sect.	perc. nr.	vóór: gewestplan	na: grafisch plan
1/A	205Y	industriegebied	woongebied
1/A	250R	industriegebied	woongebied
1/A	205S	industriegebied	woongebied

Toegevoegd kaartmateriaal (Deel II: grafisch luik):

- Kaart 26: Planschade, planbaten, gebruikerscompensatie of kapitaalschade binnen het RUP.

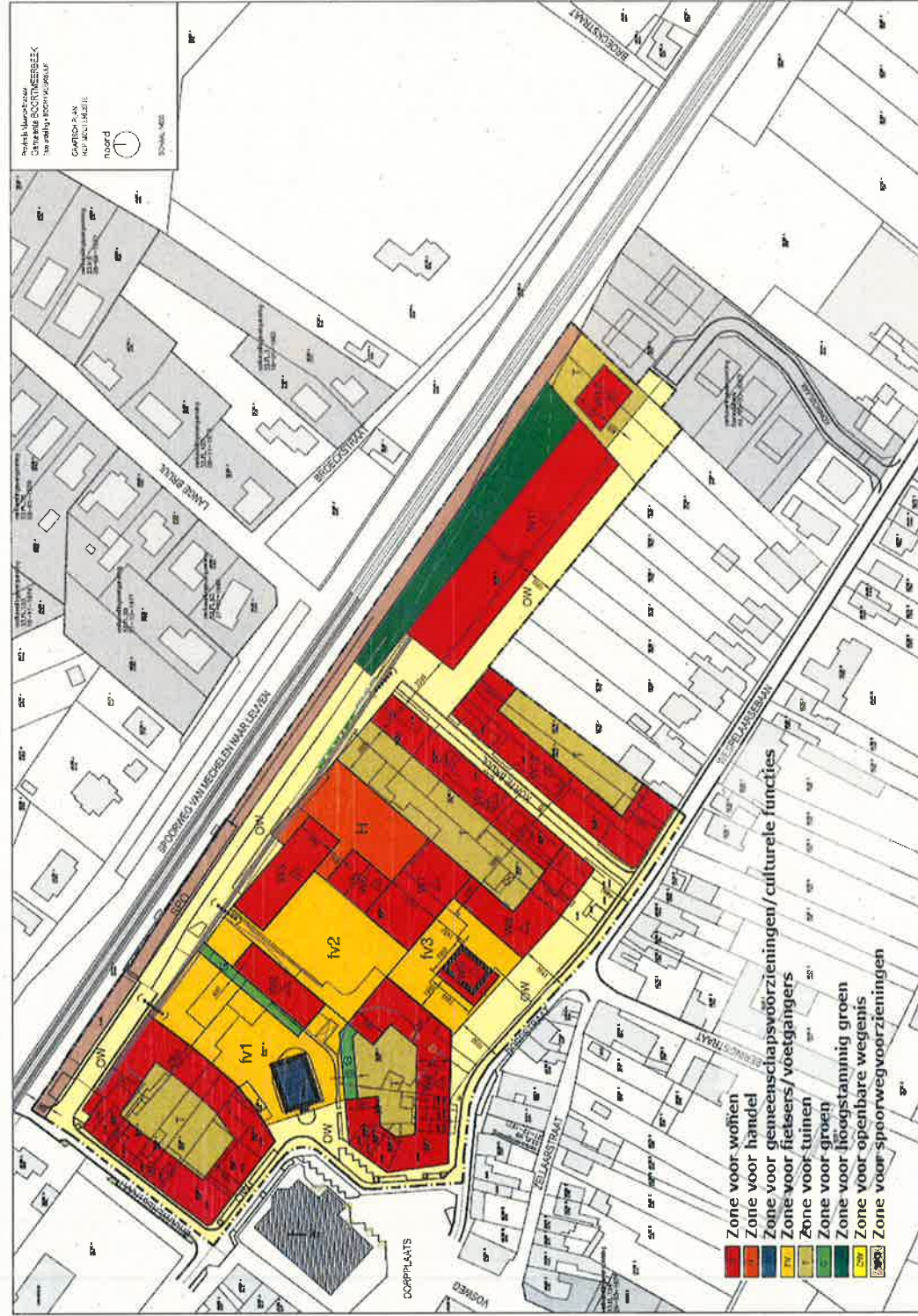
16. OP TE HEFFEN BEPALINGEN

Conform art. 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt hieronder een zo mogelijk limitatieve opgave gegeven van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die worden opgeheven.

Bij de inwerkingtreding van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden binnen het betreffende plangebied voor de aangegeven percelen de bestemmingen en voorschriften opgeheven van het **gewestplan Leuven** d.d. 7/04/1977 en latere wijzigingen.

Perceelsnummer	Op te heffen bestemming	Op te heffen voorschrift
<p>Zie zonering op gewestplan <i>(grafisch luik, kaart 9)</i></p>	<p>Industriegebied</p>	<p>De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.</p>

BIJLAGE 1 RUP MOUTERIJ



LEGEND

ONTWOPPEN TOESTAND	
ART. 17	ONE VOOR Wonen
ART. 18	ONE VOOR Handel
ART. 19	ONE VOOR Gemeenschapvoorzieningen/ Culturele functies
ART. 20	ONE VOOR Fietsers/ Voetgangers
ART. 21	ONE VOOR Tuinen
ART. 22	ONE VOOR Hoogstammig groen
ART. 23	ONE VOOR Openbare wegenis
ART. 24	ONE VOOR Spoorwegvoorzieningen

BEGRANSINGEN

Weg (rood) - Zijkant van rijstrook en verbindings (rood) - Zijkant van rijstrook en verbindings

SPACINGS

BIJLAGES

01	01
----	----

Projectgegevens:
 Politiek: Moutereij
 Gemeente: BOGHEM
 MOUTEREIJ
 Bouwplan - 01

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Boortmeerbeek

uw bericht van
24/08/2017

uw kenmerk
RUP Lips (startnota)

ons kenmerk
RVR-AV-0554

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Lips (startnota)"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 24/08/2017, met ref. RVR-AV-0554), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

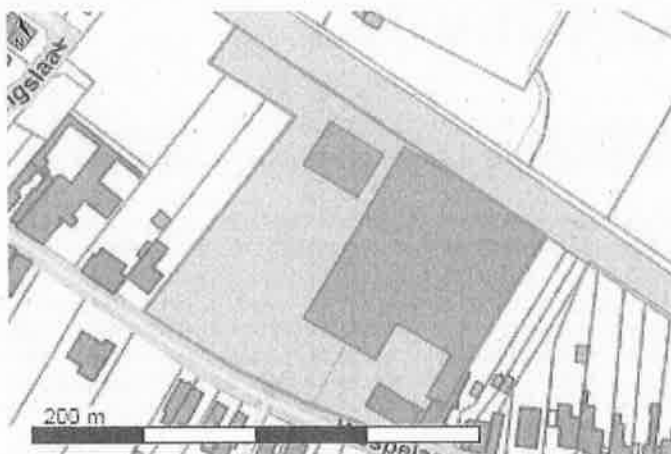
De Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie en de Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie.

De Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie en de Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie.

De Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie en de Vlaamse Milieufederatie is een vzw die deelneemt aan de Vlaamse Milieufederatie.

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP Lips (startnota)
RUP titel RUP Lips (startnota)
Initiatiefnemer gemeente Boortmeerbeek
Plangebied



Toets uitgevoerd op 24/08/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid..

Vraag Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

BIJLAGE 3: ADVIEZEN OP DE STARTNOTA

Verslag GECORO

Maandag 30 oktober 2017

Aanwezig : Voorzitter: Willy Stroobants

Effectieve leden: Peter Vanderborght, Kelly De Punder, Willy De Prins, Herman Van Bever, Roger Swinnen, Ann Sleyp, Françoise Verbist-Bogaerts, Bart Schrijvers, Eddy Van Bouwel, Jan Derua, Carla Verraes

Plaatsvervangende leden: Johan Neefs

Secretaris (stedenbouwkundig ambtenaar): Robin Oliviers

Agenda : Advies inzake proces- en startnota RUP Lips

In het kader van de nieuwe RUP-procedure wordt een eerste advies gevraagd aan de GECORO betreffende de proces- en startnota van het RUP Lips. De voorzitter licht kort het doel van de vergadering toe waarna de secretaris de proces- en startnota voorstelt aan de hand van een presentatie die ook door de ontwerpers, Interleuven, werd voorgesteld aan de bevolking.

Vervolgens wordt aan de GECORO gevraagd bemerkingen en suggesties over te maken. De voornaamste bemerkingen en suggesties hadden betrekking op volgende thema's:

1. Mobiliteit

a. De Wespelaarsebaan is vandaag reeds een weg met hoge verkeersdruk op bepaalde tijdstippen en beperkte parkeermogelijkheden op het openbaar domein. De GECORO vreest dat een nieuwe ontwikkeling met bijkomende woongelegenheden de verkeersdruk en parkeerdruk gaat verhogen en vraagt om de mobiliteit in de omgeving en de impact van voorliggend project hierop mee op te nemen in het onderzoek.

b. De GECORO stelt zich vragen bij het openbaar vervoer in de omgeving en de moeilijke doorgang in het centrum van Boortmeerbeek. De GECORO stelt dat de site eventueel als doorgang kan fungeren in de toekomst voor het openbaar vervoer om het centrum aldus te ontwijken.

c. De GECORO stelt zich de vraag of er parkeernormen worden opgenomen in het RUP, gelet op de parkeerproblematiek in het centrum (Mouterijsite) en aan de Wespelaarsebaan, teneinde geen bijkomende parkeerproblematiek te creëren. Bijkomend stelt de GECORO zich de vraag of de realisatie van parkeervoorzieningen gekoppeld wordt aan een eventuele fasering van het project. Dit om zekerheid te bekomen dat het nodige aantal parkeerplaatsen voor iedere fase wordt gerealiseerd. (zie RUP Mouterij waar dit niet gebeurde)

d. De GECORO stelt zich de vraag of het parkeren op de site al dan niet ondergronds zal worden opgelost ten einde het openbaar domein te vrijwaren en de site meer open te houden.

e. De GECORO stelt de vraag hoe de mobiliteit op de site wordt afgewikkeld. Wordt hiervoor een mobiliteitsstudie opgemaakt? Gelet op de eerder aangehaalde mobiliteitsproblematiek.

2. Natuur/ecologie

a. De GECORO stelt zich de vraag hoe het groen op de site wordt ingevuld en of dit gebeurt aan de hand van vastgelegde percentages, zones, typevoorschriften, ... De herontwikkeling van de Lips-site is een uitgelezen kans om een vorm van omgekeerde betonstop te realiseren waarbij een voorheen 'verharde' omgeving terug 'open' wordt.

b. De GECORO raadt aan om een 'groene' verbinding mogelijk te maken via de site met het waardevolle natuurgebied dat zich bevindt aan de overzijde van de spoorweg. Dit kan door groenzones af te bakenen, maar ook door kleine ingrepen door te voeren. De GECORO aanziet de herontwikkeling van de Lips-site als uitgelezen kans om een waardevolle 'groene' verbinding aan te leggen.

c. Op de site is vandaag een beekloop aanwezig. De GECORO vraagt zich af hoe deze wordt opgenomen in de herontwikkeling van de site.

3. Bestaande bedrijvigheid

a. De GECORO stelt dat een mix wonen/bedrijvigheid, hetzij in een beperkte vorm, niet gewenst is. Gelet op de verplaatsing van de huidige activiteiten acht de GECORO het niet nodig om een beperkte bedrijvigheid te behouden op de Lips-site. De GECORO wenst op deze site enkel wonen met complementaire functies te realiseren.

b. Door de omzetting van industriegebied naar woongebied is de ruimtebalans in de gemeente verstoord. De GECORO stelt de vraag of dit industriegebied elders in de gemeente gecompenseerd wordt door de omzetting van woongebied naar industriegebied of dat er eventueel met planbaten en/of planschade wordt gewerkt.

c. De GECORO stelt zich de vraag of de bestaande gebouwen bewaard blijven bij de herontwikkeling van de site. Indien de bedrijvigheid niet behouden blijft op de site lijkt het volgens de GECORO niet nodig deze te bewaren daar deze architecturaal weinig waardevol zijn.

d. De GECORO stelt zich de vraag waar de gemeente haar eigen opslag, die vandaag aanwezig is op de site, naartoe zal verhuizen.

4. Afbakening RUP

a. De GECORO stelt de vraag waarom het RUP aldus is afgebakend en de contour niet ruimer is genomen (bloemenwinkel, woning Wespelaarsebaan 45-47, ...) ten einde een visie op te stellen voor een groter gebied als louter de Lips-site.

b. Aan de zijde van de spoorweg is volgens de GECORO vandaag nog een deel 'ongebruikt' spoor aanwezig. De GECORO stelt de vraag of dit eventueel wordt meegenomen in de afbakening van het RUP.

5. Programma

a. De GECORO stelt zich de vraag hoeveel bouwlagen/woonlagen er mogelijk worden gerealiseerd op de Lips-site. Dit is niet duidelijk na het lezen van de proces- en startnota.

b. De GECORO vraagt welk programma mogelijk is op de site en of dit verduidelijkt wordt in het uiteindelijke RUP. Dit komt niet naar voor in de proces- en startnota en de GECORO vreest een te groot programma voor de site en de omgeving.

c. De GECORO stelt zich de vraag of het programma louter uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat of dat er ook appartementen worden voorzien in dit project (bijvoorbeeld aan de spoorweg) en hoe deze woonomgeving wordt ingevuld in het RUP.

d. De GECORO stelt zich de vraag hoe er voldoende flexibiliteit wordt voorzien in de stedenbouwkundige voorschriften gelet op de reeds aangegeven concepten. De GECORO stelt zich ook de vraag of er bepaalde oppervlakenormen en parkeernormen worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

e. De GECORO stelt zich de vraag of ook de achtertuinen tussen Koningslaak en de site mee ontwikkeld worden als woongebied (cfr. RUP Mouterij).

6. Leefbaarheid site

a. De GECORO stelt de vraag hoe de geluidsoverlast van de spoorlijn wordt aangepakt in voorliggend RUP. Fungeren de gebouwen aan de zijde van de spoorweg als buffer en hoe worden deze concreet ingericht hiertoe?

b. De huidige concepten voorzien een gesloten wand aan de Wespelaarsebaan. De GECORO waarschuwt om deze wand niet te gesloten te maken ten einde geen 'afgesloten' woongebied te creëren en de interactie met de omgeving te vrijwaren.

c. De GECORO stelt de vraag of er in voorliggende studie een doorsteek via Koningslaak naar het centrum en het station wordt voorzien. Dit om de relatie met het centrum te versterken.

Tot slot werd door de GECORO de vraag gesteld om meer betrokken te worden in grotere dossiers. De secretaris zal voortaan grote dossiers voor bespreken met de voorzitter en indien gewenst voorleggen aan de GECORO.

Voor verslag,

De intergemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
Robin Oliviers

De Voorzitter,
Willy Stroobants



ou

Ro
kopie SD

INGEKOMEN 06 OKT. 2017

Directie Asset Management
20-01 I-AM.A2.GA2 – Darden/Logistiek
Sectie 4
Koningin Astridplein 27
2018 Antwerpen
T + 32 3 204 27 86
F + 32 3 204 26 07
✉ frank.deroeck@infrabel.be

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 BOORTMEERBEEK

Via mail

uw bericht van
15.09.2017

uw kenmerk
RUP Lips-site

bijlage(n)

Antwerpen
21-09-2017

ons kenmerk
3616.2017.365.BOORTMEERBEEK

BOORTMEERBEEK - Gemeente Boortmeerbeek - RUP "Lips-site" - startnota en procesnota.

Geachte,

NV Infrabel heeft geen opmerkingen bij het RUP "Lips-site" - startnota en procesnota.

Hoogachtend,

Ir. Gert SCHEVERNELS
Head of Area NE

bijlage(n)

contactpersoon
Frank De Roeck
T + 32 3 204 27 86, frank.deroeck@infrabel.be
20-01 I-AM.A2.GA2 – Bureau Darden/Logistiek

Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid
Diestsepoort 6 bus 94
3000 LEUVEN
T 016 66 59 00
www.onroenderfgoed.be



Ro
Kopie 507

College van burgemeester en schepenen
Pastorijstraat 2
3190 BOORTMEERBEEK

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
15/09/2017	506.027	4.002/24014/99.66	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Eline Buyle		016 66 59 00	22/09/2017
eline.buyle@vlaanderen.be			

Betref: advies op startnota ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) LIPS

Geachte heer
Geachte mevrouw

U vraagt het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over de startnota van RUP LIPS.

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er geen bemerkingen vanuit de disciplines landschappen, archeologie of bouwkundig erfgoed. Het agentschap Onroerend Erfgoed adviseert dit RUP **gunstig**.

Met vriendelijke groeten

Kristin Van den Abbeele
Provinciaal Directeur



Vlaanderen
is erfgoed

pagina 1 van 1

ADVIES OVAM

Het bodemdecreet, in voege sinds 1 juni 2008, voorziet niet dat er door de OVAM advies wordt verleend bij de opmaak van BPA's en/of MER-studies.

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de bodemattesten die afgeleverd werden in het thans geviseerde gebied. Desgevallend kan u ook op de website www.ovam.be/webloket/webtoepassingen-en-publieke-lijsten/Geoloket:bodemonderzoeken-en-saneringen een kaart raadplegen met informatie betreffende de locatie waarvoor bij de OVAM reeds onderzoeksgegevens beschikbaar zijn, en de fase waarin deze zich bevinden.

Als bijkomende informatiebron kan verwezen worden naar de bodemattesten die zijn afgeleverd geweest aan het college van burgemeester en schepenen van de gemeenten waar de gronden zijn gelegen. Deze gegevens zijn aldaar raadpleegbaar.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende standaardopmerkingen:

- indien er calamiteiten optreden die impact kunnen hebben op de bodem, dienen zo snel mogelijk de nodige acties ondernomen te worden om de verontreiniging weg te nemen. De nodige controlestalen dienen genomen te worden. Indien de calamiteit valt onder het toepassingsgebied van een schadegeval, dienen deze specifieke bepalingen nageleefd te worden (artikel 74 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging:
 - Artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de ernst van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
 - artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicogrond.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een plan van aanleg of MER geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

INGEKOMEN 24 OKT. 2017



Ro

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Geert Vansant / Els Van Loon
016 26 75 07
geert.vansant@vlaamsbrabant.be

Uw kenmerk:
Ons kenmerk: RUP-2017117-BOO-Lips-site-start-en procesnota
Dossierkenmerk: RMT-RP-RUP-2017117-BOO-Lips-site-start-en procesnota

PROVINCIE VLAAMS BRABANT - PROVINCIEPLEIN 1 - 3010 LEUVEN

23 OKT. 2017



VLAAMS-
BRABANT

AANGETEKEND MET ONTVANGSTBEVESTIGING
Tav het college van burgemeester en schepenen

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek

Geacht college,

Betref: Boortmeerbeek – gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' – advies start- en procesnota

Als bijlage vindt u het besluit van de deputatie van 19 oktober 2017 inzake de start- en procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' te Boortmeerbeek.

Met vriendelijke groeten,

Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning



www.vlaamsbrabant.be

In het kader van de verwerking van onze taak van openbaar belang nemen wij uw relevante persoonlijke gegevens op in onze bestanden. U kunt deze inzien en verbeteren conform de Wet Verwerking Persoonsgegevens van 6 december 1992. |
Onderscheidingnummer: 0263-973-210

23 OKT. 2017

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

Vragen naar: Marina Mathijs / Els Van Loon

Tel.: 016 26 75 07

E-mail: marina.mathijs@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-RP-RUP-2017117-BOO-Lips-site-start-en-procesnota

B 43
19 oktober 2017



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Boortmeerbeek - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' - start- en procesnota

1. GEGEVEN

De gemeente Boortmeerbeek organiseert van 18 september 2017 tot en met 16 november 2017 een eerste participatieronde (publieke raadpleging) voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site'. De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag. Als die termijn wordt overschreden, dus na 14 november 2017, kan aan de adviesverelste worden voorbijgegaan.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. BESPREKING

Situering

De gemeente wilt met het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' een planologische oplossing bieden aan de bestaande, inefficiënt en ondergebruikte industriële site. Ze stelt voor de industriële site te herbestemmen naar woongebied met een uitdoofscenario voor de (voormalige) industriële activiteiten. De herbestemming heeft als doel om een strategisch woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bv. diensten,



RMT-RP-RUP-2017117-BOO-Lips-site-start-en-procesnota

1 / 5

kleinhandel, gemeenschapsfuncties,...) tot ontwikkeling te laten komen waarbij de ruimtelijke integratie van de site in de woonomgeving en de voorzieningen in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek centraal staat.

Het plangebied situeert zich tussen de spoorlijn Mechelen-Leuven en de Wespelaarsebaan, in het uiterste oostelijke deel van de kern van Boortmeerbeek. De site beperkt zich tot het perceel bestemd als bedrijvenzone volgens het gewestplan.

Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Boortmeerbeek is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Mechelen-Leuven-Brussel. Binnen de deelruimte Verdicht Netwerk wenst de provincie de bestaande open ruimte maximaal te behouden en de openruimtefragmenten via een fijnmazig ecologisch netwerk onderling te verbinden. Het subgebied Mechelen-Leuven-Brussel is een gebied dat kan uitgroeien tot een aantrekkelijke woonomgeving. Het doorgroend karakter van de kernen dient bewaard en versterkt te worden, en kleinschalige projecten moeten de integratie met het bestaande weefsel versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen geweerd te worden.

Het plangebied bevindt zich in de kern Boortmeerbeek. Boortmeerbeek is in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) geselecteerd als hoofddorp. Het hoofddorp is de groeipool van de nederzittingsstructuur van het buitengebied, waar de lokale groei inzake wonen, voorzieningen en lokale bedrijvigheid gebundeld wordt. Het wonen dient in het hoofddorp prioritair te worden gestimuleerd met aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

Binnen de hoofdorpen zal aandacht worden geschonken aan het cultureel erfgoed. Bij de inrichting van de gebieden zal rekening worden gehouden met het patrimonium zoals gebouwen, kerkhoven, pleintjes en standbeelden. Hun waarde zal worden versterkt en zorgvuldig worden afgewogen tegenover de andere ruimtelijke aspecten.

Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek

Het RUP 'Lips-site' geldt als uitvoering van de bindende bepaling nr. 7 van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, meer bepaald de herbestemming van de geïsoleerde industriële site die gesitueerd is langs de Wespelaarsebaan nabij de dorpskern van Boortmeerbeek.

Het hoofddorp Boortmeerbeek wordt in het ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek als zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen beschouwd. Er wordt gestreefd naar een kerngericht woonbeleid met in de kernen een gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand. De gemeente gaat hierbij ook uit van het verwavingsprincipe (vooral voor vrije beroepen en kleine bedrijven). De gronzen aan het verwavingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dit wil zeggen dat functies en infrastructuren niet bedreigend mogen zijn voor de hoofdfunctie wonen en dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn.

De Lips-site is gelegen binnen de deelruimte "Rastergebied". Wat de ontwikkeling betreft, wordt in deze deelruimte een beleid gevoerd naar het versterken van het hoofddorp waarbij nieuwe gedifferentieerde woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp worden gesitueerd. Ook het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones wordt nagestreefd. Omwille van de ligging van het naburige woongebied wordt de Lips-site aangeduid als naar woongebied te herbestemmen zone.

Tot slot wordt in het Rastergebied het creëren van nieuwe, sterke landschappelijke groenvoorzieningen nagestreefd waarbij deze groenvoorziening bufferend en landschappelijk ondersteunend kan zijn. Omwille van de nabije ligging van het waardevol open ruimte gebied ten noorden van de spoorweg (Dijlevallei, vallei van de Leibeek,...) kan ook de Lips-site, als de overgangzone tussen de bebouwing en de Dijlevallei, als bijzonder aandachtsgebied worden beschouwd.



Principiële beoordeling

In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Zo mogelijk worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. De beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van de planopmaak opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Het plangebied bevindt zich binnen het hoofddorp Boortmeerbeek op 600m van het station. De bedrijfzone wordt volledig omgeven door woongebied volgens het gewestplan. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet een herbestemming van de bedrijfsite naar woongebied. De gemeente stelt een herontwikkeling in functie van een strategisch en kernversterkend woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bvb. kleinhandel, dienstenfuncties, zorg- en gemeenschapsvoorzieningen) voorop.

Conclusie: De plandoelstellingen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk) beleid.

Inhoudelijke aandachtspunten

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planingsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciale ruimtelijke beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren. Hierna wordt een onderscheid gemaakt tussen het reeds ontwikkeld deel en het projectgebied.

De startnota omvat een kwantitatieve onderbouwing voor de realisatie van bijkomend woongebied. Het bijkomend aantal wooneenheden dat hier beoogd wordt, wordt evenwel niet aangegeven. Een inschatting hiervan is noodzakelijk om de ruimtelijke inpassing in zijn omgeving goed te kunnen beoordelen en nadien door te vertalen in de stedenbouwkundige voorschriften. In het verdere planproces dient duidelijker aangegeven te worden hoe deze ontwikkeling zich verhoudt (kwantitatief) tot andere (toekomstige) projecten binnen de gemeente in het algemeen en in relatie tot de realisatie van het bindend sociaal objectief in het bijzonder.

In functie van het versterken van de kern en het verhogen van de leefbaarheid ervan, is het belangrijk dat er een mix van woonvormen kan worden gerealiseerd, op schaal van de kern. De startnota geeft aan dat de nadruk voornamelijk ligt bij grondgebonden eengezinswoningen. Omwille van de ruimtelijke inpassing in de omgeving en de complementariteit met de mouterijsite, ondersteunt het provinciebestuur deze keuze. Bij de verdere uitwerking dient hierbinnen wel de nodige flexibiliteit voorzien te worden zodat bijvoorbeeld collectieve woonvormen zoals cohousing, woongroepen of co-wonen (definities: zie www.vlaamsbrabant.be/woningdelen) niet uitgesloten worden. Binnen deze woonvormen kunnen individuele woningen wat kleiner zijn als gedeelde woonruimtes dit compenseren, kan er collectieve private buitenruimte voorzien worden of kan de parkeernorm lager zijn omwille van autodeelprincipes. Voor de verdere uitwerking in de voorschriften, kan inspiratie gevonden worden binnen bestaande verordeningen zoals bijvoorbeeld die van Mechelen en Rotselaar of bestaande ruimtelijke uitvoeringsplannen zoals het RUP Meergezinswoningen van Boechout, RUP Kom Zuid in Gistel (meegroeiwoningen) en RUP Kern in Vorselaar (faciliteren van nieuwe woonvormen, o.a. tweegezinswoningen).

Om levendige kernen te creëren is er nood aan verweving van functies, waarbij naast wonen bv ook voorzieningen en kleinschalige economische activiteiten een plaats dienen te krijgen, in een dynamiek die op schaal is van de betreffende omgeving. De startnota geeft aan dat voorzieningen en handel van lokale aard aangemoedigd worden. Omdat de site buiten de handelskern van Boortmeerbeek gelegen is (zie situering Locatus hieronder) en ook even verwijderd ligt van de baanwinkelcluster Kampenhout-Sas, betreft het geen goede vestigingsplaats voor grootschalige detailhandel. De mogelijkheid om winkels te vestigen wordt daarom best beperkt tot op het niveau van de ondersteuning van de buurt. Binnen de voorschriften kan hiervoor een oppervlaktebeperking voor de functie detailhandel ingeschreven worden.





De startnota geeft onvoldoende duidelijkheid met betrekking tot het voortbestaan van de bedrijvigheid. Binnen deel 8 Gewenste ruimtelijke structuur worden hier geen elementen voor opgenomen. De conceptfiguren tonen hiertegenover het behoud van een bestaande loods. Het behoud van een beperkte oppervlakte voor het bedrijf PDM-consult wordt eveneens aangegeven op pagina 25 van de startnota. Het provinciebestuur steunt het behoud en het voorzien van mogelijkheden voor economische ontwikkelingen die verweefbaar zijn met wonen en ruimtelijk inpasbaar zijn binnen de buurt. Bij de verdere uitwerking dient hiervoor de nodige aandacht te zijn. In de voorschriften kunnen economische activiteiten toegelaten worden, met de beperking dat zij niet hinderlijk mogen zijn voor de woonfunctie, zoals ook wordt aangegeven in het gemeentelijk structuurplan (p. 13 van de startnota).

Mer-screening

Op basis van de startnota blijkt dat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de wijziging beoogt van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor beperkte gebieden op lokaal niveau, zonder aanzienlijke milieueffecten. Het plan valt daarom, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

Procesnota

Het provinciebestuur heeft geen opmerkingen bij de voorliggende procesnota.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:



RMT-RP-RUP-20171117-BOO-Lips-site-start-en-procesnota

4 / 5

23 OKT. 2017

BESLUIT

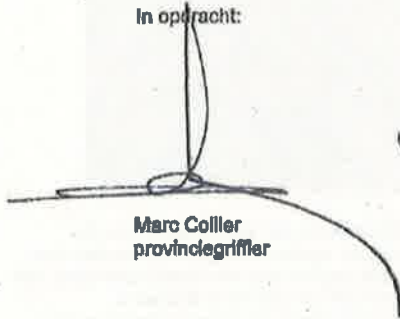
1. De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' te Boortmeerbeek gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen kunnen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid;
2. Te adviseren om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten.

Leuven, 19 oktober 2017

Aanwezig:

Monique Swinnen, voorzitter;
Ann Schevenels, Tom Dehaene, Walter Zelderloo, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier
provinciegriffier



Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever



Monique Swinnen
voorzitter

Voor eensluidend afschrift:
Namens de provinciegriffier,



Katrien PUTZEYS
diensthoofd ruimtelijke planning



RMT-RP-RUP-2017117-800-Lips-site-start-en-proceesnota

6 / 5

Advies Wonen-Vlaanderen d.d. 17/09/2017

Van: Aesseloos, Kristoff [<mailto:kristoff.aesseloos@vlaanderen.be>]

Verzonden: zondag 17 september 2017 16:45

Aan: ruimtelijke ordening

CC: Artels, Hans

Onderwerp: FW: adviesvraag startnota RUP Lips-site (Boortmeerbeek)

Beste,

Met verwijzing naar onderstaande adviesvraag.

Wonen-Vlaanderen geeft geen advies meer vanuit de decentrale dienst Wonen Vlaams-Brabant tenzij voor die aanvragen waarbij de aanvrager zelf de link met het beleidsveld wonen duidt en gemotiveerd aangeeft waarom een advies toch aangewezen is.

Bij de dossiers waar de aanvrager een advies van Wonen-Vlaanderen wenst, verwachten wij ook dat dit dossier op lokaal woonoverleg aan bod komt.

Voor die dossiers zal alsnog een advies worden gegeven.

In alle gevallen blijven wij graag de documenten ontvangen voor verdere opvolging.

Met vriendelijke groeten

Kristoff Aesseloos

Team lokale besturen

Vlaamse overheid

AGENTSCHAP **WONEN-VLAANDEREN**

Afdeling Woonbeleid - Wonen Vlaams-Brabant

M 0499 86 53 65 (T 016 66 59 32)

kristoff.aesseloos@vlaanderen.be

Diestsepoort 6 bus 92, 3000 Leuven

www.wonenvlaanderen.be

Opgelet: mijn nieuw mailadres is kristoff.aesseloos@vlaanderen.be

////////////////////////////////////



Vlaanderen
is wonen

BIJLAGE 4: VERSLAGEN LOKAAL WOONOVERLEG

Verslag woonoverleg BOORTMEERBEEK 7 maart 2017

Aanwezig: Michel Baert – burgemeester, Willy Cornelis – voorzitter OCMW, Remi Serranne – schepen, Katrien Willekens – coördinator sociale zaken OCMW Boortmeerbeek, Leen Deraedt – Providentia, Lym De Brouwer – SwaL, Ann Donné – RISO Vlaams-Brabant, Katrien Tratsaert – Provincie Vlaams-Brabant, Kristoff Aesseloos – Wonen Vlaanderen, Adriaan Pardon – Interleuven/GSA Boortmeerbeek, Isabel Henderickx – juriste/diensthoofd burgerzaken en Johan Smits – gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Steven Michiels – schepen RO, Maarten Smeyers – IGO Leuven, Ann Puttemans – SVK Spit, Laurence Poleunis – diensthoofd Interleuven

DAGORDE

1. Verslag zitting 25 oktober 2016

De vergadering keurt het verslag van de zitting van 25 oktober 2016 goed.

2. Stand van zaken projecten sociale woningbouw

a. Voortgang bindend sociaal objectief

De vergadering overloopt de overzichtstabel.

b. Aanmelding projecten, opvolging enz.

Er worden geen nieuwe projecten aangemeld.

c. Stand van zaken lopende projecten

Sijsjeslaan

De ontwerper infrastructuur werd voorlopig vervangen door de algemene ontwerper van het project. Een eerste overzicht van mogelijkheden voor het inrichtingsplan werden voorgelegd aan de partners, de belangrijkste adviesverleners en het gemeentebestuur. Het aantal woningen wordt bijgesteld tot huurwoningen 35 à 40, 9 koopwoningen, 3 bescheiden woningen en 8 privaat (naast de belendende eigen ontwikkeling door dezelfde eigenaar). Voor het bindend sociaal objectief tellen de bescheiden woningen en de private woningen niet mee.

Slagveldweg

PROVIDENTIA meldt dat de infrastructuurwerken zijn gestart en kenden enige vertraging door wateroverlast. De woningbouw wordt waarschijnlijk gestart in april of mei.

Weerstandstraat

De prekadastratie werd uitgevoerd waardoor contact kan worden opgenomen door PROVIDENTIA met de notaris om tot het verlijden van de akte over de erfpacht over te gaan.

De bewoners hebben de panden verlaten, de regelingen voor water en elektriciteit werden door de gemeente in orde gebracht en de gemeente zorgt verder voor de ontruiming. Het dossier wordt door PROVIDENTIA dan nog opgestart bij de VMSW waarna bouwvergunning en planning afbraak kunnen volgen. De gemeente dringt aan op spoed om zowel vandalisme als kraken te vermijden.

Schippersbos fase 2 (Hertogin Van Brabantplein)

PROVIDENTIA meldt dat alle 10 woningen toegewezen en verhuurd zijn. De burgemeester meldt dat de bewoners melding willen doen van een aantal gebreken, maar geen gehoor vinden op de bekende meldnummers. PROVIDENTIA ontvangt de klachten met het oog op opvolging en herstel binnen garantieperiode. Rechtstreekse melding blijft belangrijk en er zal worden nagegaan wat er fout gelopen zou kunnen zijn.

Floreal Goorweg

RISO en provincie Vlaams-Brabant hebben grondig de toestand rond de weekendverblijfparken en de gebieden uit het PRUP “wonen op campings” ter plaatse nagekeken. Er werd een afzonderlijk overleg hierover met de gemeentelijke administratie gehouden. Er wordt vastgesteld dat nog steeds een toenemend aantal personen werden ingeschreven. Het is dan wel voorlopig, maar de trend is merkbaar.

Tevens wordt vastgesteld dat, vooral op Goorveld, er binnen het PRUP-gebied onvergund wordt gebouwd. Naar aanleiding van enkele concrete situaties overloopt de vergadering de procedures en de mogelijkheden om handhavend op te treden en bepaalde bewoners een hogere prioriteit toe te kennen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. In het bijzonder wordt overlegd om op basis van een verslag door het OCMW over sociale overwegingen een versnelde toewijzing te realiseren (art.24§1 kaderbesluit). De gemeente zegt dat zij hoopt na de start van het Woonloket op gestructureerde wijze de problemen te kunnen opvolgen en aanpakken. Belangrijk is voor de vergadering dat er duidelijke keuzes komen: ofwel is het een camping en wordt er niet verbleven en leeft men de voorwaarden na, ofwel wordt het wonen gerealiseerd en is er dus geen uitbating. Een initiatief als Floreal 1 wordt dan mogelijk, maar momenteel kan PROVIDENTIA zich daarvoor niet engageren. In geval van wonen, moet er strikt worden gehandhaafd en moet er worden voorkomen dat er nog nieuwe constructies komen.

Het gebied TIP staat leeg en TRIANON staat te koop. De gemeente zal aan het OCMW Mechelen als eigenaar vragen het terrein op te kuisen voor verkoop. Ondertussen vermoedt de vergadering dat de al te vage plannen van de achtergebleven uitbaatster niet haalbaar zijn en dat betrokkene zou moeten ingelicht worden over de ernstige risico's die zij mogelijk zou lopen. De hondenclub die momenteel in de buurt een uitbating voorbereid, doet dat onder medeweten van het college van burgemeester en schepenen en weet dat de toelating maar wordt gegeven voor de tijd dat de ruimtelijk geplande mogelijkheden niet in uitvoering gaan.

Voor Floreal 1 heeft de gemeente bevestigd de wegenis in het openbaar domein te zullen opnemen. Het definitief aankoopbesluit werd door PROVIDENTIA genomen en de aanmelding bij VMSW gebeurt nu. De eigenaar zal de komende dagen daarover in kennis worden gesteld.

Voor de drie gebieden zal moeten gezorgd worden voor een duidelijke omschrijving van wat stedenbouwkundig toegelaten is zodat uitbater en eigenaars goed weten waarvoor ze staan. RISO zal de draad opnemen om de contacten te leggen en vooraf wordt met de gemeente afgesproken hoe er wordt gecommuniceerd.

Eekhoornhof

Na de verwerping van het ontwerp van rooilijnplan voor het gebied Eekhoornhof heeft de initiatiefnemer een nieuw dossier ingediend. Daarin is geen voorstel opgenomen van sociale woningbouw. Het gRUP voorziet nochtans in 8 koopwoningen. Maar koopwoningen bieden geen perspectief waardoor de gemeente beter aandringt op huurwoningen of daartoe de nodige

planinitiatieven neemt. RISO merkt op dat deze woningen in het gRUP opgenomen werden in het licht van herhuisvesting van de vroegere bewoners van het terrein.

Kouter

Een dossier werd bij VMSW ingediend. Het betreft een CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten) met DURABRIK en PROVIDENTIA. De eerste fase van overleg is gebeurd zodat nu de verfijning van het dossier in functie van de behandeling door de beoordelingscommissie bij VMSW kan gebeuren.

LIPS

De ontwerpfase voor het gRUP loopt nog steeds. Ondertussen is de afkoopmogelijkheid niet meer mogelijk. Over wat mogelijk is onder meer in functie van de woonbehoefte, wordt momenteel naar afstemming met de provincie Vlaams-Brabant gezocht.

SVK

SVK deelt mee dat er geen wijzigingen te melden zijn.

Sociaal objectief

De beoordelingscommissie heeft de gemeente na voorlegging van het voortgangsrapport ingedeeld in categorie 2A.

3. Stand van zaken (inter)gemeentelijk woonloket/samenwerking IGO

De vergadering neemt kennis van de verdere stappen die werden gezet om het Woonloket op te richten in het kader van de interlokale vereniging "Aan de oevers van de Dijle" met de gemeenten Boortmeerbeek, Tremelo en Keerbergen. De voorstellingsvergadering werd gehouden en IGO verwerkt nu de opmerkingen. Globaal gezien werd vooral de nadruk gelegd om de doelstellingen te leanen en vooral te starten met de verplichte taken.

4. Varia

*Vanuit het OCMW wordt gevraagd naar de opvolging van het dossier Beringstraat 81 naar handhaving en woonkwaliteit toe. Het plan is om de aanslepende toestanden in het kader van het Woonloket op te volgen en te handhaven/beteugelen. Met IGO zal gekeken worden hoe een plan van aanpak al in de lopende contracten kan worden aangevat.

*Het overleg handhaving in het kader van het handhavingsprotocol ruimtelijke ordening vond doorgang op 23 november 2016. Handhaving blijft een zaak van middelen en mogelijkheden en keuzes die moeten worden gemaakt. Er wordt een toename van het aantal aanvragen conformiteitsattest vastgesteld. Ook op de zonale veiligheidsraad zal de burgemeester aandringen om voor dossiers met grote sociale impact een korte en krachtige opvolging te voorzien.

5. Datum volgend lokaal woonoverleg

De volgende vergadering van het lokaal woonoverleg wordt gepland op dinsdag 3 oktober 2017 om 10.30 u.

Voor verslag

Johan Smits

Gemeentesecretaris

Verslag woonoverleg BOORTMEERBEEK 3 oktober 2017

Aanwezig: Michel Baert – burgemeester, Willy Cornelis – voorzitter OCMW, Remi Serranne – schepen, Steven Michiels – schepen RO, Jana Vernelen – IGO Woonconsulente Boortmeerbeek, Katrien Willekens – coördinator sociale zaken OCMW Boortmeerbeek, Leen Deraedt – Providentia, Lym De Brouwer – SwaL, Ann Puttemans – SVK Spit, Ann Donné – RISO Vlaams-Brabant, Katrien Tratsaert – Provincie Vlaams-Brabant, Kristoff Aesseloos – Wonen Vlaanderen, Isabel Henderickx – juriste/diensthooft burgerzaken en Johan Smits - gemeentesecretaris

Verontschuldigd: Beriel Mertens – IGO Leuven, Laurence Poleunis – diensthooft Interleuven, Adriaan Pardon – stedenbouwkundig ambtenaar

DAGORDE

1. Verslag zitting 7 maart 2017

De vergadering keurt het verslag van de zitting van 7 maart 2017 goed.

2. Adviesvraag gRUP LIPS

Het ontwerp gRUP LIPS wordt toegelicht door schepen Steven Michiels. De aanleiding van de bespreking is de nieuwe procedure die de opmaak van gRUPS moet volgen. Daarbij verwijst Wonen-Vlaanderen naar het lokaal woonoverleg om een advies te verlenen in samenspraak met de lokale partners.

In het gemeentelijk structuurplan werd het gebied als plangebied opgenomen om te verhinderen dat er nog een hinderlijke opvolger zou komen voor de huidige activiteiten. Het ontwerp werd in overleg met de eigenaar gemaakt en het is bedoeld voor private ontwikkeling. Er is 1,5 hectare industriegebied in private eigendom waar momenteel nog twee bedrijven op gelegen zijn. Één bedrijf is reeds verhuisd naar Kampenhout-sas, het andere zal verhuizen naar Vilvoorde. De adviesronde is gestart om dit gebied om te vormen naar woongebied. In de startnota werd opgenomen dat het gebied een stuk zal dienen voor gemengd grondgebonden meergezinswoningen en een stuk voor gemeenschappelijke functies. 10% van de gemengd grondgebonden meergezinswoningen is gereserveerd voor sociale huisvesting. Het exacte aantal woningen is nog niet bekend.

3. Opstart en eerste ervaringen IGS – woonloket

De opstart kende een vlot verloop. Mensen vinden vooral hun weg naar het woonloket voor de aanvraag van premies en inschrijving op de wachtlijsten sociale huur. Momenteel is er een terugval van de afspraken voor het woonloket en voor de aanvragen van kwaliteitsonderzoeken in (huur)woningen. De medewerker wijt dit aan het feit dat er tot op heden weinig reclame gemaakt werd

voor deze twee werkingsgebieden om voorrang te kunnen geven aan het leegstandsbeheer. De inventaris van leegstaande panden werd leeggemaakt en men is gestart vanaf nul. De goedkeuring van het nieuwe leegstandsreglement is voorzien voor november (zie verder). Er blijkt echter nood te zijn aan informatie over de openingsuren en de werking. Er zijn een aantal voorlopige folders in de maak. Een grotere oplage van folders is voorzien na de definitieve start van het IGS-project.

Er zijn nog geen concrete samenwerkingsafspraken vastgelegd met het OCMW, daar de huidige werking van het woonloket in het voorjaar van 2018 zal veranderen met de start van het IGS-project 'Aan de oevers van de Dijle'. De samenwerking tussen het woonloket en het OCMW is nu eerder informeel maar verloopt vlot.

4. Stand van zaken projecten sociale woningbouw

Sijsjeslaan

Er werd een nieuw inrichtingsplan opgesteld naar aanleiding van een nieuwe partner. Aansluitend aan de grond is er een toegangsweg en berm waarvan het niet zeker is of deze in het verleden overgedragen werd of nog in eigendom is van de heer Agemans. De heer Agemans heeft vervolgens de vraag gesteld om mee deel uit te kunnen maken van het project. Hij is tevens in het bezit van de naastgelegen grond dewelke ook in woonuitbreidingsgebied ligt. De eerste inrichtingsschets waar de drie partijen zich in kunnen vinden is opgesteld. Er zijn nu nog enkele vragen over de dichtheid. Daarna wordt er contact opgenomen met de gemeente.

Momenteel zijn er voor SWaL 54 entiteiten, waarvan een 40-tal huur. Voor de familie Torfs zijn er een 36-tal entiteiten voorzien en voor de heer Agemans 18 entiteiten. Omwille van de gewijzigde aantallen moet er een nieuw principiële akkoord aangevraagd worden voor zowel de familie Torfs als de heer Agemans.

De gemeente zal een attest bestaande woonkern, waardoor de aansnijding mogelijk wordt, afleveren. Dit drukt uit dat de gemeente achter het project staat.

Slagveldweg

De infrastructuurwerken zijn klaar en de woningbouw is van start gegaan. Het betreft 26 huurwoningen en 12 koopwoningen.

Weerstandsstraat

De prekadastratie werd in orde gebracht en is bezorgd aan de notaris. Providentia neemt het dossier terug op en neemt contact op met de notaris om tot het verlijden van de akte over de erfpacht over te gaan.

Schippersbos fase 2 (Hertogin Van Brabantplein)

Er werd een klusjesdag gehouden door de aannemer om de gemelde gebreken op te lossen. Providentia heeft geen klachten meer ontvangen. De burgemeester meldt dat er nog bewoners melding maken van gebreken bij de gemeente. Providentia benadrukt opnieuw het belang van rechtstreekse melding en zal de betrokken medewerker aanspreken om na te gaan wat er fout loopt.

Floreal 1

De overdracht van Habito naar Providentia is aan de gang.

Ondanks dat er geen contract met de uitbater meer mogelijk is, krijgt de gemeente nog vragen over entiteiten die te koop of te huur worden aangeboden. De leegstaande entiteiten dienen zo snel mogelijk afgebroken te worden. Het college van burgemeester en schepenen is bereid een financiële inspanning te leveren maar er is een afsprakenkader nodig en er dienen verschillende scenario's besproken te worden. Men denkt na over het geven van een tegemoetkoming per af te breken entiteit, een overeenkomst met IGO te sluiten of het aangaan van een raamovereenkomst met een professioneel afbreker.

Ann Donné en Katrien Tratsaert starten met terreinbezoeken om de huidige situatie in kaart te brengen en mensen reeds door te verwijzen voor inschrijving sociale huur. Hulp bij inschrijving wordt opgenomen door het woonloket, tenzij de betrokkenen reeds gekend zijn bij het OCMW. Op de inschrijvingsformulier wordt duidelijk vermeld dat de inschrijving voor Floreal bedoeld is. Ann Donné en Katrien Tratsaert verzamelen gegevens voor de uitwerking van het doelgroepenplan voor zowel de bewoners van deze camping alsook de omliggende campings, dat in het voorjaar van 2018 zal geschreven worden door de nieuwe coördinator van het IGS-project.

Er zal eveneens een informatiemoment worden georganiseerd wanneer er voldoende zicht is op de te volgen strategie.

Op 17 oktober 2017 wordt een rondgang met de betrokken diensten georganiseerd. Informeel verneemt de vergadering dat de eigenaar van Goorveld zou willen verkopen en dat het terrein Trianon te koop staat en het OCMW Mechelen het contract met de uitbaatster wenst op te zeggen omdat er geen uitbatingsvergunning meer is.

Eekhoornhof

Schepen Steven Michiels licht toe. Er is een nieuw ontwerp waar de initiatiefnemer Skyline ditmaal zeven sociale (koop)woningen voorzien heeft. Het tracé der wegen werd door de gemeenteraad goedgekeurd en een verkavelingsvergunning werd afgeleverd. De voorwaarde over de sociale woningen werd opgenomen in het gRUP. De ontwikkelaar heeft reeds contact gehad met Providentia voor de aankoop van de grond en realisatie van deze zeven sociale koopwoningen. Providentia gaat niet in op het voorstel daar het niet interessant is om in een project enkel koopwoningen te realiseren.

Met SWaL heeft de ontwikkelaar nog geen contact opgenomen maar SWaL deelt dezelfde mening. Er zijn bijgevolg nog geen plannen met deze grond. Er wordt verder aangedrongen op de realisatie van sociale huurwoningen.

Kouter

Met projectontwikkelaar Durabrik wordt voor acht woningen een CBO (constructieve benadering overheidsopdrachten) opgezet. De akte over de grondovername wordt nu afgesloten.

SVK

Het SVK heeft contact met de Kerkfabriek voor de inhuurneming van twee nog te bouwen drieslaapkamerwoningen. Dit stemt overeen met het sociaal doel van de kerkfabriek en het project kan aan verminderd btw-tarief gerealiseerd worden.

5. Actualisatie Providentia – SwaL

WachtlIJst sociale huurwoningen Providentia: Op heden zijn er 250 kandidaten voor Boortmeerbeek waarvan er 27 gedomicilieerd zijn in Boortmeerbeek en 117 uit het werkingsgebied van Providentia komen.

WachtlIJst sociale koopwoningen Providentia: Er zijn op heden 36 kandidaat kopers. 30 kandidaat kopers, waarvan 16 reeds gedomicilieerd in Boortmeerbeek, zijn ingeschreven voor Hever en 6 kandidaat kopers, waarvan 5 reeds gedomicilieerd in Boortmeerbeek, zijn ingeschreven voor Boortmeerbeek.

SWaL: Er zijn op heden 15 kandidaat-kopers ingeschreven voor Boortmeerbeek.

Beide maatschappijen benadrukken het belang van de actualisatie daar de praktijk leert dat er bij toewijzing van sociale koopwoningen slechts ongeveer 1/3^e van de kandidaten over blijft.

a. Voortgang bindend sociaal objectief

De gemeente behoort nog steeds tot categorie 2A.

b. Aanmelding projecten, opvolging enz.

Er worden geen nieuwe projecten aangemeld.

Er is een nieuw procedurebesluit vanaf 1 november 2017. Nieuwe sociale woonprojecten worden, wanneer deze klaar zijn voor indiening, volledig voorgesteld op het lokaal woonoverleg. Op basis van het verslag neemt de gemeente binnen de dertig dagen een beslissing.

De gemeente kan een sociaal woonbeleidsvisie opmaken en een sociaal woonbeleidsconvenant aanvragen.

6. Project leegstand + advies reglement leegstand

In de leegstandsinventaris van de gemeente waren al een aantal panden opgenomen. Het beheer is echter een tijd inactief geweest, waardoor het register verouderd is en er nooit een belasting geheven werd op de geïnventariseerde panden. Om die reden en naar aanleiding van het nieuwe IGS-project werd de inventaris volledig leeggemaakt en werden de besluiten betreffende de opname van deze panden ingetrokken. De leegstandsbeheerder start met een schone lei waarbij ook het inventarisatie- en belastingsreglement wordt vernieuwd. Het reglement wordt besproken op een volgende gemeenteraad en is voor vereenvoudiging opgemaakt naar voorbeeld van het reglement van één van de andere deelnemende gemeentes van het project, nl. Keerbergen.

7. Conformiteitsonderzoeken

De gemeente streeft naar een actievere rol inzake de kwaliteit van (huur)woningen en wenst het belang van het conformiteitsattest te versterken.

Om het conformiteitsattest te promoten gaat de gemeente bekijken om de belasting op afgifte van dit attest af te schaffen. Er komt een aanvraagdocument op de gemeentelijke website voor huurders en verhuurder om een kwaliteitsonderzoek aan te vragen. Er wordt nader onderzocht welke verplichtingen er zijn in het kader van de bescherming van de persoonlijke levenssfeer en de IT-veiligheid.

Katrien Tratsaert vermeldt dat er lopende projecten zijn waarbij steden en gemeenten het conformiteitsattest niet enkel promoten maar ook verplicht maken. Zij kijkt na of ze informatie over deze projecten kan doorgeven aan Jana Vernelen.

Er wordt specifiek voor het pand Beringstraat 81 gemeld dat blijvende actie in coördinatie met handhaving stedenbouw gevoerd zal worden, eventueel in clustering met andere eigendommen van dezelfde eigenaar.

8. Wonen op campings project FLOREAL + algemene aanpak

Dit punt werd reeds besproken onder 'punt 4 stand van zaken sociale woningbouw'.

Op 17 oktober 2017 wordt een rondgang met de betrokken diensten georganiseerd. Informeel verneemt de vergadering dat uit een gesprek met de uitbater verstaan kan worden dat de eigenaar van Goorveld zou willen verkopen en dat het terrein Trianon te koop staat en het OCMW Mechelen het contract met de uitbaatster onderzoekt op de opzegmogelijkheden omdat er geen uitbatingsvergunning meer is. Het OCMW Mechelen heeft nog geen standpunt ingenomen.

Voor Floreal 2 worden nog relatief veel voorlopige inschrijvingen genoteerd. De bewoners worden duidelijk geïnformeerd over de overtreding waarin ze zich bevinden.

Zijdelings wisselt de vergadering van gedachten over de problematiek dat vele betrokkenen een andere taal, meestal het Frans, hanteren.

9. Varia

Er zijn geen variapunten.

10. Datum volgend lokaal woonoverleg

De volgende vergadering van het lokaal woonoverleg wordt gepland op dinsdag 6 maart 2018 om 10.30 u.

Voor verslag

Jana Vernelen

Woonconsulente

BIJLAGE 5: VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

VERSLAG PLENAIRE VERGADERING RUP LIPS 19 JANUARI 2018

Aanwezig:

- Steven Michiels (schepen Boortmeerbeek)
- Shary Heuninckx (provincie Vlaams-Brabant)
- Willy Stroobants (voorzitter gecoro Boortmeerbeek)
- Martijn Gillaerts (Interleuven)
- Wim Boon (Interleuven)

1. ONTVANGEN ADVIEZEN

- Infrabel d.d. 10/01/2018 per brief (ref. 3516.2017.365.Boortmeerbeek).
- Agentschap Innoveren en Ondernemen d.d. 17/01/2018 per brief.
- Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en Projecten d.d. 18 januari 2018 per mail.
- Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en Projecten, Dienst Milieueffectrapportagebeheer d.d. 19 januari 2018 per mail.
- Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijke Planning d.d. 18 januari 2018 per brief, overhandigd op de vergadering.

2. NIET ONTVANGEN / LAATTIJDIGE ADVIEZEN

- Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid – Wonen Vlaams-Brabant meldde per mail d.d. 10 januari 2018 dat Wonen-Vlaanderen geen advies meer uitbrengt tenzij voor die aanvragen waarbij de aanvrager zelf de link met het beleidsveld wonen duidt en gemotiveerd aangeeft waarom een advies toch aangewezen is.
- Het Vlaams Energieagentschap gaf geen tijdig advies.
- OVAM gaf laattijdig (op 25 januari 2018) advies. De OVAM heeft geen opmerkingen.

3. BESPREKING ADVIEZEN

Elk ontvangen advies werd om beurt tijdens de vergadering besproken.

3.1. Infrabel

Dit advies werd niet besproken aangezien er geen opmerkingen door Infrabel werden meêgegeven.

3.2. Agentschap Innoveren en Ondernemen

Het Agentschap Innoveren en Ondernemen wenst enkel over te gaan tot een gunstig advies t.a.v. het voorliggende RUP indien:

- Er gemotiveerd wordt dat er elders aan de vraag naar ruimte voor economische activiteiten binnen de gemeente en zijn directe omgeving (straal van 10 km) wordt tegemoet gekomen.

- Men aangeeft hoe en waar men een planologische ruil/compensatie wenst vorm te geven indien blijkt dat het huidige aanbod niet volstaat om aan de vraag tegemoet te komen.
- De verweefbare activiteiten worden open getrokken naar kleinschalige KMO-activiteiten en het project een minimum aandeel voorziet binnen de voorschriften voor KMO-activiteiten (eventueel als buffer langsheen de spoorweg).

De vergadering heeft dit advies besproken en beargumenteerd de beleidskeuze voor de bestemmingswijziging als volgt:

- De omzetting van deze industriezone naar een woonzone werd in het bindend gedeelte van het gemeentelijk structuurplan Boortmeerbeek opgenomen. Dit plan is de uitwerking van een reeds lange tijd genomen beleidskeuze.
- Industriezone omzetten naar een andere bestemming dient niet gecompenseerd te worden.
- Tevens wordt in de gemeente Boortmeerbeek voldoende bedrijfzone gecompenseerd. In het PRUP Kampenhout Sas wordt, naast bijkomende terreinen voor lokale en regionale bedrijvigheid, zelfs woongebied herbestemd naar regionaal bedrijventerrein (is ruimschoots gelegen binnen een straal van 10km). Hierdoor heeft zich op een macro schaal een zekere bestemmingsruil voorgedaan.
- Met betrekking tot het vestigen van KMO's zullen de voorschriften worden aangepast. De functie KMO zal bij de complementaire toegelaten activiteiten worden toegevoegd, weliswaar mits deze verweefbaar blijven met de woonfunctie en deze de woonfunctie blijvend ondersteunen. De provincie Vlaams-Brabant sluit zich aan bij deze aanpassing van de voorschriften. De gecoro wijst op het gevaar van leegstand indien het gebied enkel voor KMO zou bestemd worden.

3.3. Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en Projecten

In de toelichtingsnota (pg. 48/106) stelt men dat men 10% binnen de projectzone voor de inrichting van sociale woningen wenst te voorzien. Conform art. 4.2.4 DGPB is het mogelijk het procentueel objectief voor de verwezenlijking van het bescheiden woonaanbod te verminderen tot 10% mits motivering (bestaande en geplande bescheiden en sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het geordend gebied). In de nota werd een bijlage 4 bijgevoegd. Het is aangewezen de aantallen die hieruit voortkomen te evalueren met de aantallen van het gemeentelijk objectief dat voor Boortmeerbeek 116 woningen vooropstelt tegen 2025 en zodanig verder te motiveren. Een vermindering van het procentueel objectief is slechts aanvaardbaar indien dit te verantwoorden valt op basis van het bestaande en geplande bescheiden woonaanbod.

Ter verantwoording van de opgelegde woondoelstelling (10%) verwijst de gemeente naar het lokaal woonoverleg waar dit project, met betrekking tot de opname van deze doelstellingen, werd voorgelegd en goedgekeurd. Aanvullend kan teruggerepen worden naar de mail van Shary Heuninckx die na de vergadering werd overgemaakt. De provinciale dienst wonen had inmiddels teruggevonden dat de gemeente Boortmeerbeek met haar bindend sociaal objectief zich nog steeds in categorie 2A bevindt. De toelichting bij het RUP en het verslag van het lokaal woonoverleg d.d. 3 oktober 2017 vermelden dat er een percentage van minimaal 10% sociale woningen opgelegd wordt in het RUP. Alle lokale woonactoren hebben zich hiermee akkoord verklaard. In de voorschriften van het RUP komt dit echter niet terug. Omwille van de grondslag voor vernietiging van het grond- en pandendecreet is het immers niet evident om dit in de voorschriften in te schrijven. Maar omzendbrief RWO-2014-1 geeft hiervoor evenwel een kader. Volgens de omzendbrief is het inschrijven van een percentage niet mogelijk, maar wel de afbakening van een specifieke zone met inschrijving van onder andere het voorkeepsrecht en de mogelijkheid voor de koppeling aan een onteigeningsplan. Ook de onderbouwing moet dan verder opgenomen worden in het toelichtend deel (duiding behoefte + onderbouwing keuze van de locatie).

Om aldus meer garanties in te bouwen zal hoogstwaarschijnlijk eerder in de verdere uitwerking van het RUP gekeken worden in de richting van de opname van een voorkeepsrecht dan van een onteigening.

Verdere opmerkingen werden per artikel nummer opgelijst en als volgt beantwoord tijdens de vergadering.

Art. 0.1: De officiële definities van de begrippen blijven behouden. Een verdere differentiëring leidt tot begripsverwarring en misinterpretaties.

Art. 0.2: Dit artikel blijft behouden omdat er nog steeds activiteiten aanwezig zijn en de opties open te houden.

Art. 1: Bescheiden woningen opleggen is niet noodzakelijk. Wel worden zeer diverse woonvormen toegelaten zonder deze op te sommen (om limitatieve lijsten te vermijden).

Art. 1.2 en art. 1.2.1: We behouden een duidelijk onderscheid tussen het toelichtende deel en de voorschriften. In de voorschriften worden immers de belangrijkste zaken/elementen/principes uit de inrichtingsconcepten omschreven/vertaald. In het toelichtende deel zal aanvullend worden verwezen naar de toelichtingsnota waar de concepten worden getoond die als voorbeeld werden uitgewerkt.

Art. 1.2.2 Bebouwing (woondichtheid en dimensionering):

Blijkens een misverstand werd de adviserende ambtenaar niet op de hoogte gebracht van het vooroverleg van 3 december 2015 waar destijds Ruimte Vlaanderen aanwezig was. Tijdens deze vergadering werd een verhoging van de woondichtheid aanvaardbaar geacht. Dit verslag werd inmiddels per mail aan het Departement overgemaakt. Een verdichting blijft verantwoord aangezien het projectgebied aansluit bij de kern en met openbaar vervoer multimodaal kan ontsloten worden. In tegenstelling tot het RUP Mouterijsite wordt in dit RUP bewust gekozen voor hoofdzakelijk grondgebonden woningen waar voor de variatie, en enkel centraal in het projectgebied, een gedeeltelijke derde bouwlaag wordt toegelaten. Een hogere dichtheid in dit projectgebied verhoogt de woningdichtheid in/aan de kern van Boortmeerbeek zodat in de historische kern de oorspronkelijke bebouwing (lagere bebouwing, gemeenschappelijke identiteit,...) ten minste behouden kan blijven. Eventueel kunnen de voorschriften worden aangevuld met de regel dat als er meer dan 50% van de sokkel een andere functie dan een woonfunctie heeft, de woondichtheid verlaagt tot 25 woningen/ha.

Art. 1.2.4: Ook hier blijft een verlaging van de parkeernorm behouden. Gelet op de ligging (multimodale aansluitingen), het veranderend mobiliteitsgebruik/bezit (minder eigen wagens, meer delen en andere oplossingen) en het profiel van de toekomstige bewoners zal 1 parkeerplaats per woning dienen te volstaan.

Art. 1.2.5: de voorschriften worden verduidelijkt zodoende dat er maximaal 2 toegangen tot de projectsite toegelaten zijn.

3.4. Provincie Vlaams-Brabant

Dankzij de aanwezigheid van de adviserende ambtenaar konden de opmerkingen onmiddellijk worden behandeld met betrekking tot:

De vormvereisten. Terecht werd aangekaart dat de scopingsnota nog niet op de website van de gemeente Boortmeerbeek is terug te vinden. De procesnota en de starnota waren wel op de website beschikbaar. Op 17 oktober 2017 werd een infomoment voor de bevolking georganiseerd. De nodige documenten zullen onverwijld en raadpleegbaar op de website worden toegevoegd.

De planopties. Bedrijvigheid zal als complementaire functie worden toegevoegd. Om de potenties van de aanwezige beek niet te fnuiken zal er een toevoeging bij de voorschriften komen. Het grachtensysteem kan immers bijdragen aan de ecologische verbinding tussen de groengebieden zodat de vooropgestelde ruggengraat van strategisch ingeplante groene ruimten gerealiseerd wordt.

De voorschriften.

Art. 1.1: Hieraan wordt tegemoet gekomen met de opname van bedrijvigheid als complementaire functie.

Art. 1.2: In het voorschrift met betrekking tot de inplanting wordt de bemerking, dat de nodige maatregelen/buffering tussen het wonen en de spoorweg dienen gegarandeerd te worden, opgevangen.

Om een eerlijke verdeling van de lusten (verkoopbare oppervlakte) en lasten (wegenis- en groenaanleg) tussen de mogelijke verschillende ontwikkelaars te bekomen kan bijvoorbeeld een minimale groenindex per fase worden opgelegd. De voorschriften art. 1.2.1 bepalen reeds dat elke aanvraag een aantoonbaar coherent totaalproject nastreeft. Maar voor alle duidelijkheid worden deze voorschriften sterker gemaakt.

De tekstonduidelijkheden tussen art. 1.2.1 en art. 1.2.3 worden weggewerkt.

De ontsluiting naar de Wespelaarsebaan wordt nog verduidelijkt.

Mer-screening.

Het RUP valt niet onder de plan-MER-plicht.

3.5. Gecoro

De belangrijkste opmerkingen en bedenkingen werden tijdens de plenaire behandeling voldoende beantwoord. De gecoro kan instemmen met de verdere uitwerking van het RUP.

3.6. Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Het RUP komt in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectenrapportage. De discipline geluid werd niet besproken in de scopingnota. Gezien de ligging van het plangebied aan de spoorweg moet ook de impact van het spoorweggeluid op het plan besproken worden. Een deel van plangebied ligt in een zone waar het Lden niveau ten gevolge van het spoorverkeer 70-75 db en zelfs meer dan 75db is. Aangezien het hier gaat om een herbestemming naar woongebied moeten er ook al op planniveau de nodige maatregelen opgenomen worden om het geluidsniveau tot een aanvaardbaar niveau te brengen. Daarom moeten de nodige plan geïntegreerde maatregelen (buffers, schermen, zelfs aangepaste inplanting van gebouwen) worden voorzien. Daarenboven zal er op projectniveau extra isolatie opgelegd moeten worden. De dienst concludeerde dat in de startnota en scopingnota onvoldoende werd aangetoond dat het RUP geen aanzienlijke negatieve milieueffecten veroorzaakt.

Ondertussen werd aan de dienst voorgesteld om de RUP voorschriften af te stemmen op deze van het RUP Mouterijsite waarin tevens maatregelen tegen geluidsoverlast werden opgenomen. Het zou m.a.w. volstaan om de realisatie van de groenbuffer op te nemen als plan geïntegreerde maatregel in plaats van milderende maatregel.

4. DE ONTVANGEN ADVIEZEN ALS BIJLAGEN:

- Infrabel d.d. 10/01/2018 per brief (ref. 3516.2017.365.Boortmeerbeek).
- Agentschap Innoveren en Ondernemen d.d. 17/01/2018 per brief.
- Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en Projecten d.d. 18 januari 2018 per mail.
- Departement Omgeving, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplannen en Projecten, Dienst Milieueffectrapportagebeheer d.d. 19 januari 2018 per mail en aanvullende reactie d.d. 23/01/2018.

- Provincie Vlaams-Brabant, Ruimtelijke Planning d.d. 18 januari 2018 per brief, overhandigd op de vergadering.
- Mail Agentschap Wonen-Vlaanderen, Afdeling Woonbeleid – Wonen Vlaams-Brabant d.d. 10 januari 2018.
- Mail van het Vlaams Energieagentschap d.d. 22/12/2017.
- Advies OVAM d.d. 25 januari 2018 per mail.

Verlaggever: Wim Boon

BIJLAGE 5: VERSLAG GECORO

VERSLAG GECORO 12 JUNI 2018

Aanwezig:

Effectieve leden:

Roger Swinnen
 Willy Deprins
 Bart Schrijvers
 Willy Stroobants (voorzitter)
 Herman Van Bever

Peter Vanderborght
 Françoise Verbist-Bogaerts

Carla Verraes
Plaatsvervangers:

Frans Dhaenens
 Johan Neefs

Secretaris:
 Robin Oliviers

Extern:

Martijn Gillaerts
 Wim Boon

Verontschuldigd:

Kelly De Punder
 Ann Sleyph
 Steven Michiels (schepen)

Datum: 12 juni 2018

Betreft: RUP Lips – Bezwaarbehandeling i.k.v. openbaar onderzoek met advies

1. VOORGESCHIEDENIS

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de Lips-site werd opgenomen binnen de bindende bepalingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Boortmeerbeek. Het vooronderzoek voor dit RUP werd opgestart in 2015. Op 4 september 2017 werd de startnota en procesnota door het gemeentebestuur goedgekeurd. Op maandag 30 oktober 2017 werd het eerste ontwerp besproken door de Gecoro. Tijdens de plenaire vergadering van 19 januari 2018 adviseerde de gecoro dat aan de belangrijkste opmerkingen en bedenkingen een afdoend antwoord werd gegeven en dat ze instemt met de verdere uitwerking van het RUP.

Het openbaar onderzoek liep van 12 april 2018 tot en met maandag 11 juni 2018, 20u.

2. BESPREKING BEPERKTE AANPASSINGEN AAN HET RUP

Alvorens met de bezwaarbehandeling aan te vatten werden de naar aanleiding van de plenaire vergadering gewijzigde voorschriften overlopen en besproken. Het betreft de voorschriften met betrekking tot; de overgangsbepalingen (art. 0.2), woningdichtheid (art. 1.2.2), de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (art. 1.2.5), de minimale groenindex (art. 1.2.3), de dimensionering van de bebouwing i.f.v. het dak en de derde bouwlaag, de harmonie van de bebouwing en losstaande woningbijgebouwen (art.1.2.2), het type van de woning (kangeroewoning is niet toegestaan, wel zorgwonen), type van afsluitingen (art. 1.2.3) en de parkeernorm (art. 1.2.4) die in overeenstemming is met de Mouterijsite.

Met betrekking tot het art. 0.2 – Overgangsregeling vraagt de gecoro een verduidelijking van deze regeling. Het RUP streeft naar de omzetting van industriezone naar woongebied en dit liefst op een korte termijn (uitdoofscenario). Het is begrijpelijk dat het bestaande bedrijf de kans dient te krijgen om te herlokalisieren maar overnames en nieuwe invullingen zijn niet gewenst. De huidige overgangsregeling beperkt de invulling met industrie niet in tijd. Via perceelsdelingen is het niet gegarandeerd dat vanaf de eerste vergunning het uitdoofscenario wordt geactiveerd. De gecoro vraagt expliciet een verstrenging/verduidelijking van de overgangsregel zodoende dat het uitdoofscenario op korte termijn wordt geactiveerd en de site daadwerkelijk met woningen wordt ingevuld.

3. BEZWAARBEHANDELING

De gecoro ontving twee bezwaarbrieven met meerdere bezwaarpunten die hierna samengevat worden en waarvan de behandeling in cursief is weergegeven. Gelet op de GDPR regelgeving worden de persoonlijke gegevens van de bezwaarindieners beschermd. Er worden geen persoonlijke verwijzingen opgenomen in dit verslag.

- 1) Een gebrekkige communicatie omtrent het project wordt ervaren door de bezwaarindieners. Voor het infomoment dat plaatsvond op 17 oktober 2017 werd geen schriftelijke uitnodiging ontvangen. De bezwaarindieners vragen hierom een persoonlijk gesprek met de burgemeester. *Met de nieuwe RUP-procedure wordt getracht in een vroeg stadium een eerste inspraakronde te organiseren om zo het draagvlak en de kwaliteit van het uiteindelijke RUP te vergroten. Deze raadplegingsperiode (18 september 2017 tot en met 16 november 2017) voorafgaand aan de strikte RUP procedure bedraagt 60 dagen. In deze tijdspanne werd één participatiemoment (17 oktober 2017) gehouden. Deze raadplegingsperiode werd aangekondigd met een aanplakking in de gemeente, een bericht in het Belgisch Staatsblad, een bericht in het gemeentelijk infoblad, een bericht op de website van de gemeente, een bericht op de facebookpagina van de gemeente en per brief aan alle leden van de gemeenteraad en de gecoro. De participatieperiode heeft als doel om kennis en input te verzamelen. Echte bezwaren dienen tijdens het openbaar onderzoek te worden ingediend. Niettegenstaande dat hiermee voldoende communicatiekanalen werden aangesproken, lijkt een persoonlijk onderhoud van het gemeentebestuur (burgemeester en stedenbouwkundig ambtenaar) met deze bezwaarindieners aangewezen.*
- 2) De bebouwing op de Lips-site zal naar verluid worden afgebroken met mogelijks catastrofale gevolgen voor de aanpalenden. Met betrekking tot de scheidingsmuur stellen zich de volgende vragen/bedenkingen door het vrijkomen van de gevel:
 - Zal het vrijgekomen deel geïsoleerd en of netjes afgewerkt worden? Tot welke perceeldiepte wordt deze vrijgekomen gevel afgewerkt?
 - Dient er geen plaatsbeschrijving te komen voor en na de werken en wie neemt hiervoor de kosten op zich?
 - Zal de gemeenschappelijke muur als tuinafscheiding blijven bestaan, en tot op welke hoogte wordt deze behouden? Wat is het alternatief als deze muur zou verdwijnen?
 - Mag in het nieuwe project tot tegen de scheiding worden gebouwd of welke bouwvrije afstand dient behouden te blijven?*Met de omzetting naar woongebied (zone voor strategisch woonproject) wordt gestreefd naar een verfijnde bebouwing en is de site bestemd voor de realisatie van groepswoonbouwprojecten met complementaire functies zover ze, wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de bestaande en gewenste woonomgeving. In die zin blijft*

het bestemmingsplan zeer veel opties openhouden en kan op dit moment niet worden gezegd dat deze bestaande muur zal worden gesloopt.

In artikel 1.2.2 bebouwing staat geschreven dat; 'De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de bestemmingszone, mits rekening wordt gehouden met de ruimtelijke impact op de naastliggende percelen en mits het voorzien van buffering naar de spoorweg.' In het toelichtend deel is tevens bepaald dat elke vergunningsaanvraag beoordeeld wordt door de vergunningverlener, en dat aldus het aanvraagdossier, afhankelijk van de beoogde ingreep, de nodige elementen dient te bevatten om deze beoordeling mogelijk te maken. Dit betekent dat bij een eventuele aanpassing/afbraak van de gemene muur, en vanwege de ruime toepassingsmogelijkheden in het gebied, het steeds zal aangewezen zijn door de vergunningverlener om een openbaar onderzoek te houden of te beschikken over een voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de aanpalende eigenaars waar de werken tot in de perceelscheiding plaatsvinden. Op dat moment kan het opmaken van een plaatsbeschrijving als noodzakelijke voorwaarde in de vergunning worden opgelegd. Aldus kunnen pas op het moment van de effectieve vergunningsaanvraag aan deze bezorgdheden zeer concreet een oplossing worden geboden.

- 3) Met de bestemmingswijziging zou ook de woning met adres Wespelaarsebaan 59 van bestemming wijzigen van industriegebied naar woongebied. Naar aanleiding van deze bestemmingswijziging spreekt de bezwaarindiener over het risico van een boete voor de eigenaars.

De bezwaarindiener doelt hoogstwaarschijnlijk op het risico voor een planbatenheffing voor de eigenaars waarvoor de bestemming zou wijzigen van industriegebied naar woongebied. Inderdaad, bij bestemmingswijzigingen is het mogelijk dat een planbatenheffing of planschadevergoeding verschuldigd is. In het specifiek geval voor de woning met adres Wespelaarsebaan 59 is dit niet het geval aangezien deze woning buiten het plangebied valt. In de toelichtingsnota wordt (1.3 Afbakening van het plangebied) wordt bewust gekozen om de afbakening te beperken tot de strikt noodzakelijke oppervlakte en rekening houdende met de bestaande (en toekomstige) ruimtelijke en juridische context. In deze toelichtingsnota wordt duidelijk vermeld dat de percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, sectie A, nr. 205y, 205r en 205s binnen de plancontour worden opgenomen. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen. Hiermee wordt dit bezwaar weerlegd.

- 4) Gemeentelijk administratief personeel kon onvoldoende toelichting over het dossier verschaffen waardoor de ongerustheid over dit plan bij de bezwaarindieners toeneemt.

Zoals bij het eerste bezwaarpunt wordt geadviseerd aan het gemeentebestuur om een persoonlijk onderhoud met de bezwaarindieners te organiseren.

- 5) Bij inzage van het dossier is het niet duidelijk welk concreet idee naar voor wordt geschoven. Het plan bevat allemaal hypothetische stellingen en mogelijkheden. Het betreffen bouwkundige voorschriften zonder te spreken over rooilijnen, te respecteren afstanden tussen nieuwe constructies en bestaande huizen en of eigendommen. Er is geen duidelijke omschrijving van de ontsluiting van de site en haar aansluiting op de bestaande wegeninfrastructuur.

Het is begrijpelijk dat uit de bestemmingsvoorschriften niet kan begrepen worden welk concreet project finaal beoogd wordt of zal gerealiseerd worden. Het is net de bedoeling om, zowel de omvorming van de site aan te sturen door de ontwikkeling van een woonproject met eventuele complementaire functies, als tegelijkertijd de opties zoveel mogelijk open te houden. Hiermee kunnen nieuwe inzichten steeds mee genomen te worden zonder dat deze botsten op te strikte voorschriften. Uiteraard dient elke vergunningsaanvraag nog strikt beoordeeld te

worden aan de bestemmingsvoorschriften van het RUP en de goede ruimtelijke ordening. Zoals eerder gesteld is het zelfs mogelijk dat er nog steeds een openbaar onderzoek vereist zal zijn.

- 6) In de akte van aankoop van het eigendom Wespelaarsebaan 59 is een erfdienstbaarheid met betrekking tot de ligging van een afwateringskanaal opgenomen dat afvloeit vanuit de Lips-site. Is deze situatie gekend? Gelet op de hogere ligging van de Lips-site bestaat het gevaar op wateroverlast indien hier bij het project geen rekening mee wordt gehouden.
Deze erfdienstbaarheid zoals opgenomen in de aankoopakte van het eigendom Wespelaarsebaan 59 is niet gekend. Het is net om zulke ongekende elementen op te sporen en zo nodig het plan bij te sturen dat een openbaar onderzoek wordt gehouden. Hoe dan ook vervallen met dit RUP geen vastgelegde erfdiensbaarheden. Elk toekomstig project zal wettelijk afdoende maatregelen dienen te voorzien voor de opvang, buffering, hergebruik en infiltratie van regenwater op het eigen terrein. Bestaande erfdiensbaarheden met betrekking tot aflopen kunnen niet zomaar eenzijdig worden verzwaard. In een gesprek met het gemeentebestuur kan dit item verder worden besproken.
- 7) De rust in de tuin van de aanpalende woning dreigt te vervallen na afbraak van de hoge muur. Naast het verlies aan privacy dreigt ook de rust voor de honden in de tuin te verdwijnen.
Er wordt verwezen naar het antwoord bij het tweede bezwaar.
- 8) De latere uitbreiding van het Lips-project voorziet een verbinding naar de dorpskern, waarschijnlijk via de wijk Koningslaak. Conceptmatig loopt deze verbinding doorheen de tuin van het aanpalende eigendom Wespelaarsebaan 47. Er is geen akkoord om deze verbinding over het eigendom van Wespelaarsebaan 47 te maken.
Inderdaad, op het bestemmingsplan is een verbinding voor langzaam en gemotoriseerd verkeer symbolisch in een gele stippellijn aangeduid. Het ontsluitingspunt aan de westelijke zijde van het plangebied laat toe om het plangebied en het achterliggend woongebied ten westen van het plangebied te verbinden met elkaar teneinde een ontwikkeling daar mogelijk te maken en op elkaar af te stemmen. Zolang de nodige grondverwervingen of akkoorden met de eigenaars ontbreken kan deze verbinding niet worden verwezenlijkt. Aan het RUP is geen onteigeningsplan gekoppeld. Deze verbinding blijft indicatief met betrekking tot haar ligging maar verplicht wel de ontwikkelaar rekening te houden met deze gewenste verbinding.
- 9) Het ontwerp van het project dient rekening te houden met de bezonning van de tuin en woning van het aanpalende eigendom. Er wordt voorgesteld om de tuinen van het project naar de tuinen van de aanpalende te oriënteren en niet hoger dan 3 bouwlagen te bouwen.
Zoals aangegeven in het tweede bezwaarpunt dient elke vergunningsaanvraag strikt beoordeeld te worden om na te gaan dat het project zich niet enkel intern maar ook naar de omgeving zich op een gepaste wijze integreert. Het garanderen van privacy en normale bezonning horen hier bij. Het plan laat verder nergens gebouwen toe hoger dan 3 bouwlagen. Bovendien dienen deze hogere gebouwen centraal in het gebied te liggen.
- 10) Graafwerken en grondbemalingen op de Lips-site voor de realisatie van het project kunnen mogelijks verzakkingen en schade berokken aan het aanpalende huis Wespelaarsebaan 47 aangezien dit reeds oud is en gevoelig voor een wijzigende watertafel.
Deze bezorgdheid is gelijkaardig aan het tweede bezwaarpunt. Op het moment van de concrete vergunningsaanvraag zal bij ingrijpende werken een openbaar onderzoek noodzakelijk zijn en kunnen op dat moment concrete voorwaarden in de eventuele vergunning worden opgelegd zoals het opmaken van een plaatsbeschrijving.

4. ADVIES AAN HET COLLEGE EN DE GEMEENTERAAD

De twee bezwaarbrieven werden tijdig ontvangen en werden behandeld. Vanuit de bezwaarbehandeling blijkt dat er geen bijzondere planaanpassingen noodzakelijk zijn.

De gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies waarbij:

- Expliciet gevraagd wordt om de overgangsbepaling in functie van het uitdoofscenario verder uit te werken.
- Het gemeentebestuur op korte termijn een persoonlijk onderhoud met de aanpalende eigenaars organiseren teneinde de bezorgdheden weg te nemen en eventuele concrete afspraken in functie van de latere realisatie vast te leggen.

Het gecoro advies is voorwaardelijk gunstig en onder voorbehoud van de resultaten van de adviezen van de provincie en het departement.

VERSLAG GECORO 29 AUGUSTUS 2018

Aanwezig:

Wim Boon (Interleuven)
Martijn Gillaerts
(Interleuven)
Johan Neefs
Jan Derua
Steven D'hondt
Willy Deprins
Willy Stroobants

Peter Vanderborght
Françoise Verbist-Bogaerts
Robin Oliviers

Verontschuldigd:

Kelly De Punder
Danielle De Brabanter
Kristel Mommaerts
Herman De Vadder

Roger Swinnen
Eddy van Bouwel
Frans Dhaenens
Bart Schrijvers
Herman Van Bever
Carla Verraes
Ann Sleyp
Steven Michiels

Verontschuldigd:

Datum: 29 augustus 2018

Betreft: RUP Lips – Bezwaarbehandeling i.k.v. openbaar onderzoek: adviezen provincie en Departement Omgeving

GECORO 12 JUNI 2018

Tijdens de gecoro vergadering van 12 juni 2018 werden de bezwaren uit het openbaar onderzoek, dat liep van 12 april 2018 tot en met maandag 11 juni 2018, besproken. Tijdens deze gecoro vergadering waren de adviezen vanwege de provincie en het Departement Omgeving niet beschikbaar. Met deze gecoro vergadering wordt, nog steeds binnen de wettelijke adviestermijn, aanvullend op het vorig verslag het advies aan het college en de gemeenteraad vervolledigd. Het ontvangen advies is integraal overgenomen in dit verslag.

Tijdens de gecoro van 12 juni 2018 werd een voorwaardelijk gunstig advies verleend waarbij:

- Expliciet gevraagd wordt om de overgangsbepalingen in functie van het uitdoofscenario verder uit te werken.
- Het gemeentebestuur wordt gevraagd op korte termijn een persoonlijk onderhoud met de aanpalende eigenaars te organiseren teneinde de bezorgdheden weg te nemen en eventuele concrete afspraken in functie van de latere realisatie vast te leggen.

Deze gecoro werd tevens aangegrepen om verder een voorstel tot aanpassing van de overgangsbepalingen in functie het uitdoofscenario uit te werken. De gecoro komt tot het volgend voorstel (waarbij in het rood de aanpassingen in de originele tekst zijn aangegeven):

Voorschrift:

~~Enkel~~ bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die hoofdzakelijk vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen worden in stand gehouden en verbouwd ~~binnen het bestaand volume. en gerenoveerd op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.~~

~~Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van één van de nieuwe bestemmingen, zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor bedrijvigheid in bestaande, hoofdzakelijk vergunde bedrijfsgebouwen. Oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen, vergelijkbare constructies en bijkomende functiewijzigingen in functie van industrie/ambacht of de vestiging van nieuwe bedrijven worden uitgesloten.~~

Indien gebouwen of constructies worden vernield of beschadigd ten gevolge van een oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkraft), kunnen herstelwerken (inclusief volledige heropbouw, verbouwing, stabiliteitswerken en onderhoudswerken) worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Toelichting:

Het gaat om een overgangsmaatregel, bestaande bedrijven kunnen overgenomen worden door een andere rechtspersoon zonder het statuut bestaand te verliezen op voorwaarde dat ~~deze~~ bedrijfsactiviteit dezelfde ~~of~~gelijkaardig blijft.

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT D.D. 2 AUGUSTUS 2018 (REF. RMT-RP-RUP-2018058-BOO-LIPS-SITE-OO)

BETREFT: Boortmeerbeek – Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' – openbaar onderzoek

1. Gegeven

De gemeente Boortmeerbeek organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 19 januari 2018, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips'. Op 19 oktober 2017 bracht de deputatie een advies uit op de start- en procesnota van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeenteraad van Boortmeerbeek heeft in zitting van 26 maart 2018 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 14 april 2018 tot en met 11 juni 2018. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.21.§5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de gecoro.

2. Juridische basis

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.

3. Bespreking

Situering

De gemeente wil met het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' een planologische oplossing bieden aan de bestaande, inefficiënte en ondergebruikte industriële site. Ze stelt voor de industriële site te herbestemmen naar woongebied met een uitdoofscenario voor de (voormalige) industriële activiteiten. De herbestemming heeft als doel een strategisch woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bv. diensten, kleinhandel, gemeenschapsfuncties,...) tot ontwikkeling te laten komen waarbij de ruimtelijke integratie van de site in de woonomgeving en de voorzieningen in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek centraal staat.

Het plangebied situeert zich tussen de spoorlijn Mechelen-Leuven en de Wespelaarsebaan, in het uiterste oostelijke deel van de kern van Boortmeerbeek. De site beperkt zich tot het perceel bestemd als bedrijventoneel volgens het gewestplan.

Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het advies dat in het kader van de start- en procesnota werd uitgebracht, gaf aan dat de doelstellingen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk)beleid. Bij de verdere uitwerking tot een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd omwille van de herlocalisatie van alle bedrijfsactiviteiten, bedrijvigheid uitgesloten binnen het plangebied. Tijdens de plenaire vergadering werd geduid op de mogelijke tegenstrijdigheid die hierdoor zou ontstaan met het ruimtelijke structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermenging van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden.

Ten opzicht van het voorontwerp werd gemengde lokale bedrijvigheid opnieuw opgenomen waardoor de plandoelstellingen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk) beleid.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het advies dat in het kader van de startnota werd uitgebracht, werd een eerste toetsing aan de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen.

Ook hier ontstond er door het niet opnemen van de bedrijfsbestemming een mogelijke strijdigheid. Het verwevingsprincipe wordt immers als een uitgangspunt opgenomen (ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek, richtinggevend deel, pg. 19). Het betreft volgende passage: *De gemeente gaat uit van het verwevingsprincipe. Dit wil zeggen dat tot op een bepaald niveau andere functies in het woongebied kunnen voorkomen. Dit geldt zeker voor de vrije beroepen en kleine bedrijven. Met betrekking tot handel wordt een concentrerend beleid nagestreefd. De grenzen aan het verwevingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dat wil zeggen dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn in de woongebieden. Storing treedt op door geluidshinder, lichthinder, geurhinder en visuele hinder. Nieuwe en ander vormen van wonen zoals appartementen of urban villa's worden alleen in het Rastergebied toegelaten, eveneens op voorwaarde dat ze de omliggende woonfunctie en de aanwezige beeldkwaliteit niet storen of hinderen.*

Door de opname van gemengde lokale bedrijvigheid passen de plandoelstellingen binnen het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Vormvereisten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een compensatie, een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden en de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage'.

Bespreking van de planopties en voorschriften

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' betreft de herbestemming van een industriegebied naar woongebied. Zoals aangegeven in het advies met betrekking tot de start- en procesnota ondersteunt het provinciebestuur deze intentie. Industriële activiteiten zijn op deze site niet langer gewenst.

Op basis van de opmerkingen die tijdens de plenaire vergadering zijn meegegeven, werden de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan aangepast.

Uitgaande van de doelstellingen om sociale huurwoningen te realiseren binnen de site, werd tijdens de plenaire vergadering gevraagd om deze doelstelling juridisch beter te verankeren in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In het voorliggende document werd om deze reden het voorkooprecht ingeschreven voor de sociale huisvestingsmaatschappij en werden de voorschriften in het kader van sociale huisvesting versoepeld.

Omdat de site buiten de handelskern van Boortmeerbeek gelegen is (zie situering Locatus) en ook verwijderd ligt van de baanwinkelcluster Kampenhout-Sas, werd in het kader van de advisering van de proces- en startnota aangegeven dat het geen goede vestigingsplaats voor grootschalige detailhandel betreft. Er werd geadviseerd om de mogelijkheid om winkels te vestigen te beperken tot op het niveau van de ondersteuning van de buurt door bijvoorbeeld het inschrijven van een oppervlaktebeperking voor de functie detailhandel. De verwijzing naar de Omzendbrief RO2011/01 in het toelichtend deel bij de stedenbouwkundige voorschriften is in dit kader onvoldoende. Het provinciebestuur stelt voor om hier een oppervlaktebeperking tot 400m² in te schrijven. Deze oppervlakte is gebaseerd op de sociaal-economische vergunning voor handelsvestigingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

4. Besluit

1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2018, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum) en de provinciale uitvoeringsplannen.
2. Te adviseren om binnen de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheden voor detailhandel te beperken tot 400m².

7. ADVIES DEPARTEMENT OMGEVING

Aangezien geen advies van het Departement Omgeving werd ontvangen heeft het studiebureau Interleuven met het Departement Omgeving contact genomen. Op 6 augustus 2018 heeft het Departement Omgeving per mail laten weten geen advies voor het Rup Lips uit te brengen.

8. BESPREKING ADVIEZEN

Het advies van de provincie werd besproken. Dit advies is duidelijk gunstig maar raadt aan om een oppervlaktebeperking voor detailhandel (max. 400m²) in de voorschriften in te schrijven. Vanuit de bezorgdheid van de gecoro om de gewenste verweving, waarbij de woon- en leefkwaliteit voorop staat, kan het inschrijven van een oppervlaktebeperking in de voorschriften een duidelijk en objectief element vormen om vergunningsaanvragen af te toetsen. Aan het college wordt aangeraden de voorgestelde oppervlaktebeperking voor detailhandel (max. 400m²) in de voorschriften in te schrijven.

9. ADVIES AAN HET COLLEGE EN DE GEMEENTERAAD

Twee bezwaarbrieven werden tijdens het openbaar onderzoek tijdig ontvangen en deze werden behandeld tijdens de gecoro vergadering van 12 juni 2018. Inmiddels werd bij de provincie en het Departement Omgeving achter hun respectievelijk advies gevraagd. Enkel de deputatie maakte een advies over.

Gelet op de bespreking kan het advies van 12 juni 2018 worden hernomen. Met betrekking tot de overgangsbepaling in functie van het uitdoofscenario wordt bijkomend een voorstel van aanpassing van dit specifiek voorschrift aangereikt. Het gecoro advies van 12 juni 2018 wordt tevens aangevuld met het advies van de deputatie om een oppervlaktebeperking voor detailhandel (max. 400m²) in de voorschriften in te schrijven.

Vanuit de bezwaarbehandeling en het ontvangen advies blijkt dat er geen bijzondere planaanpassingen noodzakelijk zijn.

De gecoro geeft een voorwaardelijk gunstig advies waarbij:

- Expliciet gevraagd wordt om de overgangsbepaling in functie van het uitdoofscenario verder uit te werken. De gecoro reikt hiervoor een herwerking aan.

- Het gemeentebestuur op korte termijn een persoonlijk onderhoud met de aanpalende eigenaars organiseren teneinde de bezorgdheden weg te nemen en eventuele concrete afspraken in functie van de latere realisatie vast te leggen.
- In de voorschriften een specifieke oppervlakte beperking voor detailhandel (max. 400m²) in te schrijven.

Vragen naar: Geert Vansant

Tel.: 016 28 75 64

E-mail: geert.vansant@vlaamsbrabant.be

Ops kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-RP-RUP-2018058-BOO-Lips-site-oo



**VLAAMS-
BRABANT**

BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

BETREFT: Boortmeerbeek - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips-site' - openbaar onderzoek

1. GEGEVEN

De gemeente Boortmeerbeek organiseert, in navolging van de plenaire vergadering van 19 januari 2018, een openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips'. Op 19 oktober 2017 bracht de deputatie een advies uit op de start- en procesnota van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De gemeenteraad van Boortmeerbeek heeft in zitting van 26 maart 2018 het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' voorlopig vastgesteld. Het openbaar onderzoek vindt plaats van 14 april 2018 tot en met 11 juni 2018. De deputatie wordt gevraagd haar advies uit te brengen.

Artikel 2.2.21. §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. JURIDISCHE BASIS

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.



RMT-RP-RUP-2018058-BOO-Lips-site-oo

1 / 4

3. BESPREKING

Situering

De gemeente wil met het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' een planologische oplossing bieden aan de bestaande, inefficiënte en ondergebruikte industriële site. Ze stelt voor de industriële site te herbestemmen naar woongebied met een uitdoofscenario voor de (voormalige) industriële activiteiten. De herbestemming heeft als doel een strategisch woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bv. diensten, kleinhandel, gemeenschapsfuncties,...) tot ontwikkeling te laten komen waarbij de ruimtelijke integratie van de site in de woonomgeving en de voorzieningen in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek centraal staat.

Het plangebied situeert zich tussen de spoorlijn Mechelen-Leuven en de Wespelaarsebaan, in het uiterste oostelijke deel van de kern van Boortmeerbeek. De site beperkt zich tot het perceel bestemd als bedrijfszone volgens het gewestplan.

Ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Het advies dat in het kader van de start- en procesnota werd uitgebracht, gaf aan dat de doelstellingen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk) beleid. Bij de verdere uitwerking tot een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan werd omwille van de herlocalisatie van alle bedrijfsactiviteiten, bedrijvigheid uitgesloten binnen het plangebied. Tijdens de plenaire vergadering werd geduid op de mogelijke tegenstrijdigheid die hierdoor zou ontstaan met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum).

Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermenging van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden.

Ten opzichte van het voorontwerp werd gemengde lokale bedrijvigheid opnieuw opgenomen waardoor de plandoelstellingen passen binnen het provinciaal (ruimtelijk) beleid.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

In het advies dat in het kader van de startnota werd uitgebracht, werd een eerste toetsing aan de relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgenomen.

Ook hier ontstond er door het niet opnemen van de bedrijfsbestemming een mogelijke strijdigheid. Het verwevingsprincipe wordt immers als een uitgangspunt opgenomen (ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek, richtinggevend deel, p. 19). Het betreft volgende passage:

De gemeente gaat uit van het verwevingsprincipe. Dit wil zeggen dat tot op een bepaald niveau andere functies in het woongebied kunnen voorkomen. Dit geldt zeker voor de vrije beroepen en kleine bedrijven. Met betrekking tot handel wordt een concentrerend beleid nagestreefd. De grenzen aan het verwevingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dat wil zeggen dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn in de woongebieden. Storing treedt op door geluidshinder, lichthinder, geurhinder en visuele hinder. Nieuwe en andere vormen van wonen zoals appartementen of urban villa's worden alleen in het Rastergebied toegelaten, eveneens op voorwaarde dat ze de omliggende woonfunctie en de aanwezige beeldkwaliteit niet storen of hinderen.

Door de opname van gemengde lokale bedrijvigheid passen de plandoelstellingen binnen het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

Vormverelsten gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit een toelichtingsnota, een weergave van de bestaande juridische en feitelijke toestand, een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften, een register met de percelen waarop een bestemmingswijziging is doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschade vergoeding,



RMT-RP-RUP-2018058-BOO-Lips-site-00

2 / 4

een planbatenheffing of een compensatie, een limitatieve lijst van de voorschriften die strijdig zijn met het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden en de ontheffingsbeslissing 'onderzoek tot milieueffectenrapportage'.

Bespreking van de planopties en voorschriften

Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips' betreft de herbestemming van een industriegebied naar woongebied. Zoals aangegeven in het advies met betrekking tot de start- en procesnota ondersteunt het provinciebestuur deze intentie. Industriële activiteiten zijn op deze site niet langer gewenst.

Op basis van de opmerkingen die tijdens de plenaire vergadering zijn meegegeven, werden de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan aangepast.

Uitgaande van de doelstelling om sociale huurwoningen te realiseren binnen de site, werd tijdens de plenaire vergadering gevraagd om deze doelstelling juridisch beter te verankeren in de voorschriften van het ruimtelijk uitvoeringsplan. In het voorliggend document werd om deze reden het voorkeurecht ingeschreven voor de sociale huisvestingsmaatschappij en werden de voorschriften in het kader van sociale huisvesting versoepeld.

Omdat de site buiten de handelskern van Boortmeerbeek gelegen is (zie situering Locatus) en ook verwijderd ligt van de baanwinkelcluster Kampenhout-Sas, werd in het kader van de advisering van de proces- en startnota aangegeven dat het geen goede vestigingsplaats voor grootschalige detailhandel betreft. Er werd geadviseerd om de mogelijkheid om winkels te vestigen te beperken tot op het niveau van de ondersteuning van de buurt door bijvoorbeeld het inschrijven van een oppervlaktebeperking voor de functie detailhandel. De verwijzing naar de omzendbrief RO2011/01 in het toelichtend deel bij de stedenbouwkundige voorschriften is in dit kader onvoldoende. Het provinciebestuur stelt voor om hier een oppervlaktebeperking tot 400m² in te schrijven. Deze oppervlakte is gebaseerd op de sociaal-economische vergunning voor handelsvestigingen.

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:



RMT-RP-RUP-2018058-BOO-Lips-site-oo

3 / 4

BESLUIT

1. Het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Lips', zoals voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad op 26 maart 2018, gunstig te adviseren, overwegende dat het niet in strijd is met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (en addendum) en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.
2. Te adviseren om binnen de stedenbouwkundige voorschriften de mogelijkheden voor detailhandel te beperken.

Leuven, 2 augustus 2018

Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter,
Ann Schevenels, Marc Florquin, Tom Dehaene, Walter Zelderloo, leden;
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier
provinciegriffier



Ann Schevenels
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk De Witte
provinciegouverneur



RMT-RP-RUP-2018058-BOC-LIpe-site-oo

4 / 4



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP "Lips" in Boortmeerbeek

Dossiernummer: 17006

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Boortmeerbeek stelt een RUP op met als doel een site van 1,5ha te herbestemmen van zone voor industriële activiteiten naar woongebied. De dienst bevoegd voor milieueffectrapportage ontving op 19 december 2017 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota. Er werd in de scopingnota echter te weinig rekening gehouden met de mogelijke geluidsimpact van de spoorweg tov de geplande woningen. Er werden daarom aanpassingen/aanvullingen gevraagd op 19 januari 2018. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 31 januari 2018.

Op basis van de scopingnota stelt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage vast dat het voorgenomen RUP een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004², namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau omdat het een site van slechts 1,5ha betreft. Het RUP komt dus in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage rekening met de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

- Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in de scopingnota.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

² Besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage (B.S. 17 februari 2005), zoals herhaaldelijk gewijzigd.

- Enkele adviezen / inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Lina Grooten
(Authenticatio
n)

Digitaal ondertekend
door Lina Grooten
(Authentication)
Datum: 2018.02.19
12:48:06 +01'00'

Voor de projectmanager, afwezig

Lina Grooten
Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning- en projecten