

**RICHTINGGEVEND DEEL**



# 1 INHOUDSTAFEL

---

1	Inhoudstafel .....	1
2	Visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Boortmeerbeek .....	3
3	belangrijke aandachtspunten voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid .....	5
3.1	Efficiënt ruimtegebruik .....	5
3.2	Het hoofddorp Boortmeerbeek als zwaartepunt .....	5
3.3	Naar een nieuw evenwicht natuur / landbouw / wonen in het rastergebied .....	5
3.4	Verbeteren verkeersleefbaarheid .....	5
3.5	Leuvensesteenweg .....	6
3.6	Onmiskkenbaar Boortmeerbeek .....	6
3.7	Aandacht voor woonkwaliteit .....	6
3.8	Afgewogen ontwikkeling van bedrijventerreinen .....	6
3.9	Handel op de juiste plaats .....	7
3.10	Ondersteunende toeristische ontwikkeling .....	7
3.11	Rekening houden met overstromingsgebieden .....	7
4	Het concept van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek .....	8
5	Gewenste ontwikkeling van de deelruimten .....	10
5.1	Dijlevallei .....	10
5.2	Rastergebied .....	10
5.3	Strip Leuvensesteenweg .....	12
5.4	Zuidelijk openruimtegebied .....	13
6	Gewenste ontwikkeling in bepaalde zones .....	15
6.1	Gewenste ontwikkeling van ruimtelijk kwetsbare natuurgebieden .....	15
6.2	Gewenste ontwikkeling in gebieden gevoelig voor overstroming .....	15
6.3	Gewenste ontwikkeling in waardevolle landschappen .....	16
6.3.1	Gewenste ontwikkeling van de open ruimteverbindingen .....	16
6.3.2	Gewenste ontwikkeling van markante gebouwen en gebouwenconcentraties .....	16
6.3.3	Andere waardevolle elementen .....	17
6.3.4	Archeologisch patrimonium .....	17
	Gewenste deelstructuurontwikkeling .....	18
7	Nederzettingsstructuur .....	18
7.1	Bovenlokaal beleid .....	18
7.2	Algemene doelstellingen nederzettingsstructuur gemeente Boortmeerbeek .....	18
7.2.1	Bundeling van de ontwikkeling in de kernen .....	18
7.2.2	Gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand .....	19
7.2.3	Verwevingsprincipe .....	19
7.2.4	Maximale integratie zonevreemd wonen .....	19
7.2.5	Wonen is ook woonomgeving .....	19
7.2.6	Gemeentelijke voorzieningen en diensten .....	20
7.3	Gemeentelijke interpretatie nederzettingsstructuur .....	20
7.4	Woonbeleid .....	23
7.4.1	Visie met betrekking tot wonen .....	23
7.4.2	Woongebiedbeleid .....	24
7.5	Afwegingskader zonevreemde woningen .....	27
8	Natuurlijke structuur .....	29
8.1	Bovenlokaal beleid .....	29
8.2	Principes en concept voor de gemeentelijke natuurlijke structuur .....	29
8.3	Gebiedsgerichte invulling .....	30
8.4	Gedifferentieerd KLE - beleid in de openruimtegebieden .....	33
8.5	Ruimte voor water .....	34
9	Agrarische structuur .....	34
9.1	Bovenlokaal beleid .....	34
9.2	Ruimtelijke principes voor de ontwikkeling van de gemeentelijke agrarische structuur .....	35
9.3	Landbouwbedrijven .....	36
9.4	Parklandschap ingesloten open ruimten van het rastergebied .....	37

10	Toeristische en recreatieve structuur .....	39
10.1	Bovenlokaal beleid .....	39
10.2	Gemeentelijke visie: principes en concept .....	39
10.3	Gebiedsgerichte invulling.....	40
10.4	Sportterreinen en verenigingsvoorzieningen .....	41
10.5	Toeristische ontwikkeling.....	44
11	Economische structuur .....	46
11.1	Bovenlokaal beleid .....	46
11.2	Principes gemeentelijk beleid bedrijvigheid.....	47
11.3	Gemeentelijke visie tegenover de regionale bedrijventerreinen .....	48
11.4	Ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen .....	48
11.5	Ontwikkelingsperspectieven bestaande verspreidliggende bedrijven.....	49
11.6	Integratie zonevreemde bedrijven.....	49
11.7	Algemene principes gemeentelijk beleid handel.....	50
11.8	Kleinhandel in de kernen .....	51
11.9	(Klein)handel langs de N26 .....	51
11.10	Zonevreemde handelsactiviteiten .....	52
12	Verkeersstructuur .....	53
12.1	Bovenlokaal beleid .....	53
12.2	Gemeentelijke doelstellingen.....	53
12.3	Algemene krachtlijnen van het gemeentelijk verkeersbeleid.....	53
12.4	Categorisering van het wegennet .....	54
12.5	Verblijfsgebieden / voetgangersnetwerken.....	55
12.5.1	Verblijfsgebieden .....	55
12.5.2	Voetgangersnetwerken .....	56
12.6	Fietsroutenetwerk.....	56
12.7	Strip Leuvensesteenweg .....	56
12.7.1	Inleiding .....	56
12.7.2	Concept .....	57
12.7.3	Segmenten .....	57
	ONDERHANDELINGSNOTA .....	59
	Overleg met de hogere overheden.....	59
	Campagnes.....	59
	Informatie en communicatie.....	59

## 2 VISIE OP DE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING VAN BOORTMEERBEEK

---

Het Vlaams ruimtelijk beleid maakt een verschil tussen het stedelijke gebied en het buitengebied en voert daarvoor een verschillend beleid. Boortmeerbeek is een buitengebiedgemeente. Tegelijkertijd wordt in het centrum van het Vlaams gewest een stedelijk netwerk – de Vlaamse Ruit - geselecteerd. Boortmeerbeek ligt als buitengebiedgemeente ook in dit stedelijk netwerk.

Het is duidelijk dat in deze positionering een dualiteit zit tussen stedelijkheid en landelijkheid, of beter tussen halfverstedelijkte elementen en landelijke restelementen. Het landschap van de gemeente Boortmeerbeek is ook in sterke mate door dit beeld bepaald.

Het gemeentelijk ruimtelijk beleid focust op een complementaire ontwikkeling: enerzijds ondersteuning van het stedelijk netwerk als ruimtelijk beleidskader, waarvoor de bevoegdheid ligt bij het Vlaamse Gewest en de Provincie, anderzijds een verscherpt buitengebiedbeleid dat zich richt op de kwaliteit van de leef- en werkomgeving.

De ruimtelijke structuur van de gemeente wordt gekenmerkt door de doorsnijding door een bovenlokale infrastructuurbundel - spoorlijn Leuven-Mechelen, N26 en Kanaal Leuven-Dijle -, waarrond zich de suburbanisatie van het wonen en van de economische activiteiten heeft voorgedaan. Dit sterk bebouwde en gefragmenteerde middengebied wordt verder in dit structuurplan aangeduid als het rasterlandschap. Aandachtspunten voor dit gebied zijn **woonkwaliteit, kernversterking en landscaping**.

De **economische ontwikkeling** wordt afgewogen aan de draagkracht van de omgeving. Nieuwe handelsactiviteiten of bedrijvigheid zullen zich enten op de bestaande economische structuren, met zo weinig mogelijk hinder voor de woonomgeving en de ecologisch waardevolle gebieden.

De gemeente wenst aan de hogere overheden suggesties aan te reiken voor de provinciaal gewenste ontwikkeling van het gemeentegrensoverschrijdende regionale bedrijventerrein **Kampenhout-Sas** en de herstructurering van het **kleinhandelslint** langs de Leuvensesteenweg zodat de omwonenden zo min mogelijk gestoord worden.

Voor de **lokale bedrijvigheid** zijn de voornaamste ontwikkelingsperspectieven: het behoud van de bestaande bedrijvigheid, de integratie van de zonevreemde bedrijven en de ontwikkeling van een helder lokale bedrijventerrein, steeds rekening houdend met de draagkracht van de omgeving.

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

De open ruimtegebieden in de gemeente zullen maximaal gevrijwaard blijven: in functie van een **leefbare landbouw** door het behoud van aaneengesloten gehele landbouwgebied én in functie van behoud en ontwikkeling van de **natuurlijke en landschappelijke structuur**.

De **Dijlevallei** vormt een aaneengesloten openruimtegebied met een belangrijke natuurlijke en landschappelijke waarde. Het beleid zal uitgestippeld worden door het Vlaams Gewest. Uitgangspunt van de gemeente is het behoud van het traditionele cultuurlandschap mits agrarisch natuurbeheer, wat inhoudt dat het landbouwgebruik moet bestendig blijven, zolang landbouwers actief zijn in het gebied. Binnen het rastergebied zullen een aantal zones gereserveerd worden voor de beroepslandbouwers, in functie van landbouwvormen die in het valleigebied niet langer toegelaten zullen worden.

Een ander belangrijk openruimtegebied is gelegen in het zuiden van de gemeente: het **landbouwgebied rond de Langestraat** dat deel uitmaakt van een omvangrijk landbouwgebied dat zich uitstrekt tot Elewijn en waar de actieve landbouw verder wordt ondersteund. Voor het aanpalende **bosgebied**

(Schiplakenbos, Steentjesbos,...) zal gestreefd worden naar het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarde.

De **beekvalleien** vormen belangrijke dragers van de natuurlijke structuur en fungeren als (potentiële) natuurverbindingen tussen de Dijlevallei en het zuidelijk bosgebied. Er zal bijzondere aandacht uitgaan naar de ontwikkeling van de Molenbeekvallei en de valleien van Goorbeek /Zwarte Beek, Keizerikbeek en Bergbeek als ecologische verbindingen.

De voornaamste doelstellingen op het vlak van **recreatie**, zijn een kwalitatieve en goed gelocaliseerde infrastructuur voor de jeugd- en sportverenigingen op schaal van de gemeente en de ontwikkeling van recreatieve en functionele paden, in aansluiting en als verfijning op het provinciale fietsnetwerk.

Wat de **lijninfrastructuur** betreft, ent het gemeentelijk structuurplan haar visie op het mobiliteitsplan. Voor de N26 heeft het Vlaams Gewest een streefbeeld ontwikkeld. De gemeente wil een helder leesbare en verkeersveilig lokaal wegennet. De ruimtelijke inrichting en ruimtelijke ontwikkelingen moeten afgestemd worden op de gewenste verkeersstructuur.

## **3 BELANGRIJKE AANDACHTSPUNTEN VOOR HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEID**

---

### **3.1 EFFICIËNT RUIMTEGEBRUIK**

---

Ruimte is schaars en dus zeer kostbaar. Er wordt een beleid gevoerd naar efficiënt ruimtegebruik. Dit wordt vooral ingegeven door de wens van het Vlaamse beleid om de zeldzaam wordende open ruimte zo veel mogelijk te sparen. Kernwoorden voor een ruimtesparende ontwikkeling zijn: kernversterking, verdichting, meervoudig ruimtegebruik, openbaar vervoer, stapelen, integreren, inbreiden, enz.

### **3.2 HET HOOFDDORP BOORTMEERBEEK ALS ZWAARTEPUNT**

---

Zoals aangegeven in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant zijn het in het buitengebied de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek dienen op te nemen. De gemeente ondersteunt deze visie en streeft ernaar om nieuwe (gedifferentieerde) woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen zoveel als mogelijk te concentreren in het hoofddorp Boortmeerbeek.

De woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station vormen ondergeschikte entiteiten binnen de gemeente. Het blijven woongebieden waarin het behoud en verbeteren van het verblijfsklimaat een blijvend aandachtspunt vormt maar de gemeente neemt geen initiatieven om ze te versterken. Hun ontwikkeling zal dan ook eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke woonkerngerichte behoeften.

Een belangrijke leidraad voor de verdere ontwikkeling van zowel het hoofddorp als de woonkernen is het bestendigen van hun culturele identiteit. Het is belangrijk dat deze identiteit ruimtelijk herkenbaar is.

Dit zal verwezenlijkt worden door:

- het behoud van beeldbepalende gebouwen
- het behoud van het bestaande economische weefsel
- concentratie van woningbouw door inbreiding en verdichting
- stimuleren van nieuwvestiging van geëigende functies
- inrichting openbaar domein en groenzones

### **3.3 NAAR EEN NIEUW EVENWICHT NATUUR / LANDBOUW / WONEN IN HET RASTERGEBIED**

---

Niettegenstaande het Vlaams natuurbeleid in de Dijlevallei wenst de gemeente de historisch harmonische verwevenheid van de landbouw- en natuurfunctie in het gebied te behouden. Het zuiden van de gemeente blijft een belangrijk onderdeel van een groter landbouwgebied. De gemeente wil met haar structuurplan een beleid uitwerken waardoor in het versnipperd centraal gelegen rastergebied de hedendaagse beroeps- en hobbylandbouw zich toekomstgericht verder kan ontwikkelen binnen een kader dat rekening houdt met de wensen die gesteld worden vanuit het gemeentelijke woon(omgevings)beleid en kleine natuurelementenbeleid.

Streefbeeld is een parklandschap dat verder gebruikt en beheerd wordt als landbouwgebied maar dat meer dan nu gericht is op de verhoging van de gebruikswaarde voor de omwonenden met kleine natuurelementen, voorzien van een sluitend recreatief padennetwerk.

Voor de ontwikkeling van het rastergebied zal een nieuw kader worden ontwikkeld. Een belangrijk concept voor deze visueel-landschappelijke verfraaiing is de creatie van een sterke groenvoorziening, die het gefragmenteerde gebied kan binden.

### **3.4 VERBETEREN VERKEERSLEEFBAARHEID**

---

Het weren van ongewenst sluikverkeer en het vertragen maar stromend houden van het doorgaand verkeer, zijn belangrijke aandachtspunten ter bevordering van de verkeersleefbaarheid in de gemeente.

Daarnaast zal bijzondere aandacht uitgaan naar de verbetering van de infrastructuur in functie van het plaatselijk verkeer.

Hever vormt een zwaartepunt wat betreft de nood aan aanpassing van de weginfrastructuur. Het structuurplan refereert hierbij en integreert de visies die ontwikkeld worden in het gemeentelijk mobiliteitsplan.

Een belangrijk aandachtspunt is de beperking van de barrièrewerking van de grote wegen, in of aan de rand van de woongebieden.

Ook is het van belang dat er korte en veilige verbindingen blijven bestaan tussen de woongebieden en de centrumvoorzieningen en tussen de kernen onderling.

De gemeente wenst verbindingen te behouden en optimaliseren voor de zwakke en trage weggebruikers: de bruggen, overgangen, onderdoorgangen en beveiligde oversteekpunten.

### **3.5 LEUVENSESTEENWEG**

---

Voor de verkeersinrichting van deze weg is een streefbeeldstudie opgemaakt. De herinrichting van deze weg is een bovenlokale bevoegdheid.

De segmenten waarmee in de streefbeeldstudie gewerkt wordt, worden in dit ruimtelijk structuurplan onderschreven. Het gemeentelijk beleid ent haar locatiebeleid voor de verschillende functies langs deze weg op de aangeduide segmenten en geeft hierover een gedetailleerde visie.

### **3.6 ONMISKENBAAR BOORTMEERBEEK**

---

Het Boortmeerbeekse landschap moet, zij het met een hedendaags interpretatie en aanvulling, herkenbaar blijven. De landschappelijke benadering vraagt om die reden een bijzondere aandacht in het structuurplan van Boortmeerbeek.

De landschappelijke kwaliteit vormt geen structuur op zich maar is een afgeleide van - of vormt een uitgangspunt voor - alle vormen van ruimtelijk gebruik.

Concreet wordt met het benadrukken van de landschappelijk kwaliteit een beleid nagestreefd dat gericht is naar:

- herkenbaarheid van verschillende deelruimten in het Boortmeerbeekse landschap,
- aanwezigheid van bakens met historische, geografische of oriënterende karakteristieken,
- het onbebouwd houden en kwalitatief versterken van de agrarische en natuurlijk open ruimte met nadruk op de resterende bedreigde openruimteverbindingen en openruimtelobben.

### **3.7 AANDACHT VOOR WOONKWALITEIT**

---

Boortmeerbeek is een belangrijke woongemeente. De woonkwaliteit en woonzekerheid vormt een belangrijk aandachtspunt voor het gemeentelijk beleid. De gemeente reikt met dit structuurplan een kader aan voor de zonevreemde woningen. Verdere ontwikkelingen zullen gericht zijn op aangenaam en veilig wonen, en steunen op kwalitatieve en kwantitatieve principes.

Een specifiek aandachtspunt binnen de gemeente is de permanente bewoning van weekendverblijven op campings. De gemeente streeft naar een duidelijke reglementering, een verbetering van de infrastructuur en een optimalisering van de landschappelijke inkleiding.

### **3.8 AFGEWOGEN ONTWIKKELING VAN BEDRIJVENTERREINEN**

---

Nieuwe economische ontwikkelingen – handel en diensten, bedrijvigheid en landbouw - worden gestimuleerd, evenwel binnen bepaalde zones waar de ruimtelijke draagkracht dit toelaat en mits een aangepaste inrichting en/of buffering.

Voor de bestaande zonevreemde en/of verspreide bedrijvigheid geldt dat zij kunnen geïntegreerd of verweven worden indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat. Hieraan zullen specifieke voorwaarden gekoppeld worden in functie van een goede landschappelijke integratie.

Niet verweefbare of integreerbare bedrijven zullen ondergebracht worden op het lokale bedrijventerrein.

### **3.9 HANDEL OP DE JUISTE PLAATS**

---

Het gemeentelijk handelsbeleid is gericht op het behoud en de versterking van de lokale handelszaken in de kernen van het hoofddorp en de woonkernen. Het hoofddorp krijgt een belangrijke rol voor de hele gemeente terwijl de woonkernen meer lokaal of wijkgebonden voorzienend moeten zijn. De concentratie van de lokale handel binnen de kernen wordt gerealiseerd door de stimulering van vestigingen binnen afgebakende centrumzones.

Grootschalige kleinhandel kan zich enkel nog verder ontwikkelen binnen de perimeter van de grootschalige kleinhandelszone langsheen de Mechelse Steenweg<sup>1</sup>. En dit enkel in zover deze ontwikkelingen bijdragen tot de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (zoals verdichting, optimalisatie, ontsluiting, landschappelijke inpassing en kwaliteit van de publieke ruimte).

De ontwikkeling van nieuwe handelsvestigingen op perifere locaties wordt ontmoedigd.

### **3.10 ONDERSTEUNENDE TOERISTISCHE ONTWIKKELING**

---

De gemeente zoekt naar oplossingen om de bestaande toeristische accommodatie een nieuwe impuls te geven. Het betreft de zones voor verblijfsrecreatie (campings) in de buurt van Hofstade. Samen met een oplossing voor de campings zoekt de gemeente naar een kader waardoor ze zich kan inschakelen in het zich ontwikkelend watergebonden dag- en kortetermijntoerisme langs het kanaal Leuven-Dijle.

### **3.11 REKENING HOUDEN MET OVERSTROMINGSGEBIEDEN**

---

Een aanzienlijk aantal percelen op het grondgebied van Boortmeerbeek is gevoelig voor overstroming (door de zgn. watertoets – zie informatief deel). De gemeente wenst bij de verdere uitwerking van haar ruimtelijk beleid maximaal rekening te houden met de watergevoeligheid van bepaalde gebieden.

Deze zones mogen echter niet - per definitie - als onbebouwbaar worden aanzien. Wel vormen ze bijzondere aandachtsgebieden waarmee, omwille van de overstromingsproblematiek, doordacht dient omgegaan te worden.

---

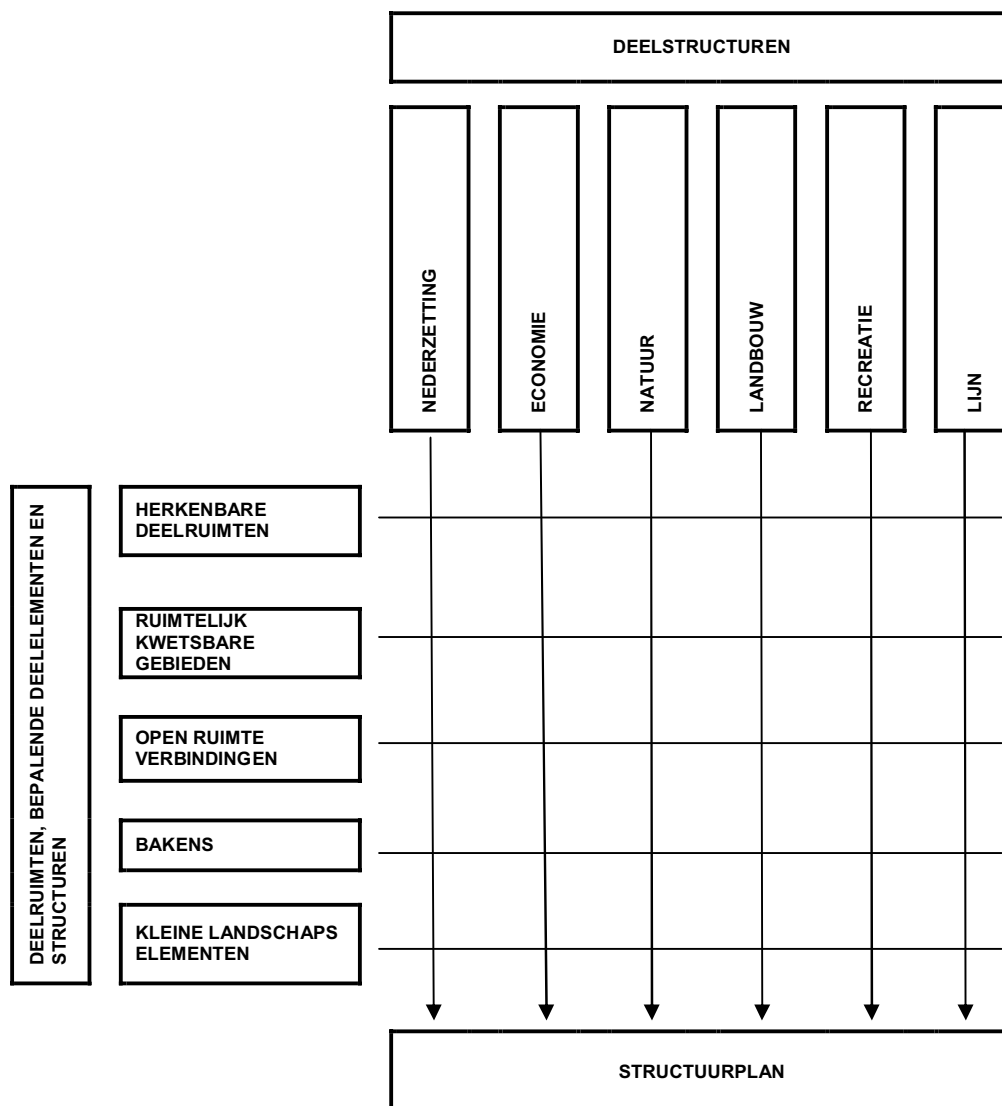
<sup>1</sup> bestaande perimeter nog af te bakenen via een provinciaal RUP.

## 4 HET CONCEPT VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK

“Een beleid geënt op de eigenheid van de deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen“

Conform de bepalingen over structuurplanning algemeen in Vlaanderen schrijft de gemeente een beleid uit volgens deelstructuren: nederzettingstructuur, economische structuur, natuurlijke structuur, landbouwstructuur, recreatieve structuur, lijninfrastructuur,... Conform de bovenvermelde doelstellingen wil de gemeente dit beleid grotendeels oriënteren volgens de eigenheid van het Boortmeerbeekse landschap uitgedrukt in deelruimten, bakens en structuurbepalende elementen.

Dit levert de volgende matrix op voor de ontwikkeling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.



## **DE HERKENBARE DEELRUIMTEN**

### ***Zie figuur 1: overzicht deelruimten***

Om een gewenste visie te kunnen ontwikkelen, rekening houdend met de fysische kenmerken van het grondgebied in de gemeente Boortmeerbeek worden deelruimten aangeduid. Deze deelruimten worden onderscheiden op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidig grondgebruik en landschappelijke kenmerken van de gemeente. Elke deelruimte heeft een andere morfologische en fysische structuur. Voor elke deelruimte wordt een specifiek beleid gevoerd gericht op de specifieke kwaliteiten, kansen en ontwikkelingsmogelijkheden.

De herkenbare deelruimten op het grondgebied van de gemeente zijn:

- De Dijlevallei
- Het rastergebied (urban fringe) met de subgebieden
  - Boortmeerbeek
  - Hever
  - Schiplaken
  - Lievekensbossen
  - Laar
  - Haacht-Station
- Strip Leuvensesteenweg
- het zuidelijke openruimtegebied (landbouw- en bosgebied)

## **BEPALENDE DEELEMEN EN STRUCTUREN**

### **Kwetsbare gebieden**

Kwetsbare gebieden zijn gebieden die omwille van hun ruimtelijke gevoeligheid om bijzondere aandacht vragen. Binnen deze gebieden kunnen omwille van de kwetsbaarheid bijzondere randvoorwaarden gelden:

- vanuit natuurlijk standpunt (natuurreservaten, VEN-gebieden)
- gebieden gevoelig voor overstrooming

### **Landschappelijk waardevolle gebieden en elementen**

Volgende landschapselementen verdienen meer aandacht:

- **Openruimteverbindingen**

Openruimteverbindingen zijn substantieel onbebouwde ruimten tussen overwegend bebouwde gebieden in. Ze hebben een beperkt lengte (tot 250m) en vormen een ruimtelijke verademing tussen de bebouwde structuren. Ze verbinden grotere samenhangende openruimtegebieden. Openruimteverbindingen zijn de plekken waar de open ruimte het meest bedreigd is maar meestal ook het meest waarneembaar en herkenbaar is. Dikwijls zijn het ook natuurverbindingen en (potentiële) recreatieve assen.

- **Markante gebouwen**

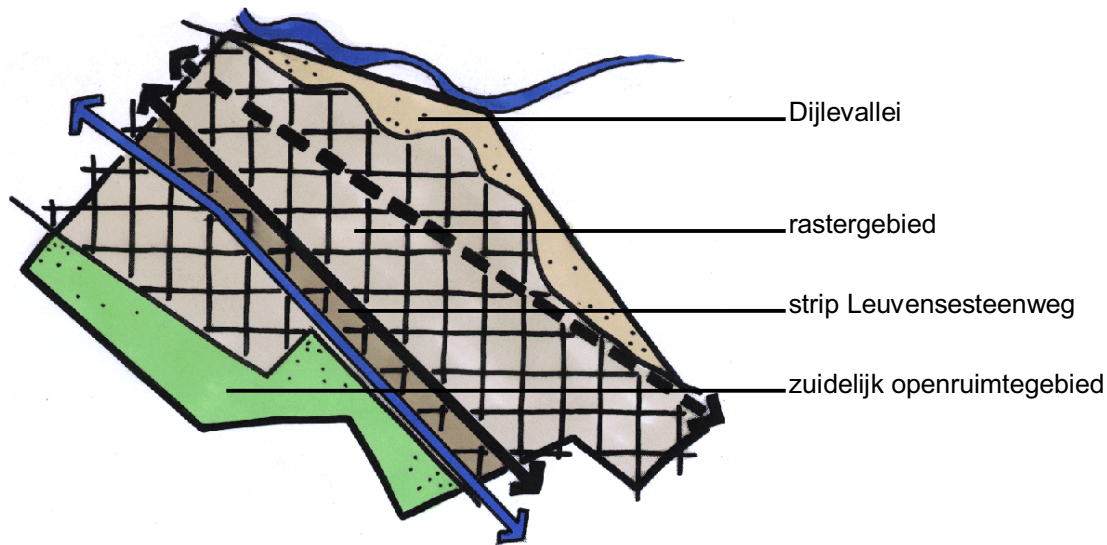
Markante gebouwen zijn elementen die door hun cultuurhistorische, landschappelijke of architectonische waarde identiteit verlenen aan in het Boortmeerbeekse landschap en onmiskenbaar verbonden zijn met de perceptie van Boortmeerbeek.

- **Kleine landschapselementen**

In Boortmeerbeek zijn volgende landschapselementen karakteristiek:

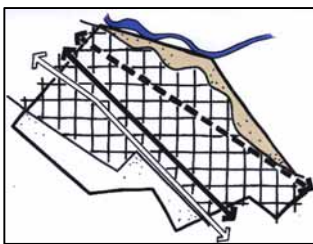
- Dreefstructuren: Gottendijsdreef, dreef naar Sint Adriaan, ...
- Donken,
- Gebieden met een veelheid (concentratie) aan kleine landschapselementen als knotbomen, solitaire parkbomen, poelen, ...
- Oude Dijlemeanders, als onderdeel van de valleistructuur

## 5 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELRUIMTEN



### 5.1 DIJLEVALLEI

Zie figuur 2: gewenste ontwikkeling deelruimten

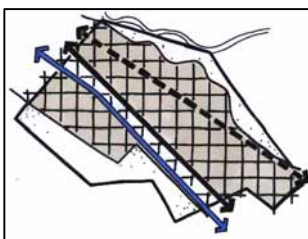


Deze deelruimte vormt een groot aaneengesloten gebied van bossen en vochtige weiden met de Leibeek en Dijle als verbindende elementen. Het beleid in het valleigebied zal grotendeels bepaald worden door het Vlaams Gewest en geconcretiseerd worden in natuurrichtplannen. Hoofddoelstelling is **het behoud en het herstel van de natuurlijke en landschappelijke waarde**. De gemeente ondersteunt deze doelstelling maar wil een suggestie doen aan de hogere overheid om rekening te houden met het van oudsher aanwezige landbouwgebruik in dit gebied, dat aan de basis ligt van het huidige landschapspatroom. Landbouwgebruik onder bepaalde voorwaarden, onder de vorm van **agrarisch natuurbeheer** is een middel om het oude cultuurlandschap in stand te houden.

Binnen deze deelruimte zullen verder enkel laagdynamische agrarische en recreatieve activiteiten toegelaten worden, die verenigbaar zijn met de hoofddoelstelling behoud en herstel van landschappelijke en natuurlijke waarde.

Voor het bestaande kasteel Ravestein, dat een belangrijk landschappelijk impact heeft als markant gebouw, wordt naar een nieuwe, bij voorkeur openbare, functie gezocht.

### 5.2 RASTERGEBIED



In het rasterlandschap van Boortmeerbeek liggen de oude kernen van Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en Haacht-station met hun aanliggende woonwijken en met hun uitgewaaierde en verstrengelde woonlinten, midden in een kwijnend landbouwgebied, omgeven door de randen van de oude en nieuwe bedrijventerreinen.

**Dit gebied is de enige zone van Boortmeerbeek waarin de gemeente, rekening houdend met spelregels van de ruimtelijke ordening, haar eigen beleid kan realiseren.**

Het concept voor deze deelruimte gaat er van uit dat de historische structuur van dit rasterlandschap gesneuveld en onfunctioneel geworden is en geen kader meer aanreikt voor toekomstige ontwikkelingen. Er moet dus gezocht worden naar een nieuwe ruimtelijke structuur die de uit de hand gelopen ontwikkelingen kan remediëren en tegelijkertijd ook een kader aanbiedt voor de toekomstige ontwikkelingen.

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

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

**Hoofdfuncties** voor het rasterlandschap van Boortmeerbeek zijn:

- **Wonen** (diverse vormen van verblijven met aanverwante socio-culturele en recreatieve voorzieningen en diensten)
- **Parklandschap**. (landbouwgebied met veel grote bomen en bosjes, groene randen, kleine natuurelementen en vele fiets- en wandelpaden)

De eerste functie is aanwezig en wordt kernversterkend verder uitgebouwd. De tweede functie is eveneens aanwezig maar moet verbreed worden.

**Andere nevenfuncties** kunnen hier eveneens voorkomen. Volgend locatiebeleid wordt vooropgesteld:

- Voor bedrijven en bedrijfjes, handelszaken, openbare en particuliere recreatierterreintjes, ... kortom alle functies die bijkomend infrastructuur nodig hebben, is een kernversterkende locatie gewenst.
- Hobby- en beroepslandbouw, volkstuintjes, nieuwe wegen en paden, boomkwekerijen, enz. kunnen overal in dit rastergebied een plaats krijgen.

Een bijkomende voorwaarde voor locatie is dat:

- Nieuwe functies en infrastructuren niet bedreigend mogen zijn voor de hoofdfunctie wonen
- Ze zich individueel kunnen inschakelen in het concept van dit parklandschap

Wat behoud en bescherming betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd:

- naar de bakens en hun omgeving
- de resterende natuurwaarden met hun relaties (natuurgebied het Goor, de verspreidliggende bosjes, enz.)
- de resterende donken met hun droge bossen

Indien ze om een of andere redenen niet kunnen behouden worden, moet gestreefd worden naar compensaties.

Wat herstel betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd naar:

- het herstel van de bestaande natuurverbindende functie van de Molenbeek en Zwarte Beek/Goerbeek of het zoeken naar compensaties indien het niet mogelijk is ze te herstellen of te behouden,
- maatregelen in functie van verkeersleefbaarheid en veiligheid via bestaande historische en nieuwe paden,

Wat ontwikkeling betreft wordt in dit gebied een beleid gevoerd naar:

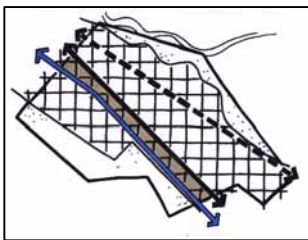
- Het versterken van het hoofddorp Boortmeerbeek en de woonkernen Hever en Schiplaken. Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt daarbij het zwaartepunt, hier dienen wonen, voorzieningen, diensten, ... maximaal geconcentreerd te worden. Ook de kernen van Hever en Schiplaken

krijgen mogelijkheden. mogelijke ontwikkelingen zullen echter eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke behoeften,

- Het versterken van de landschappelijke groenvoorziening in de tussenliggende open ruimten in de richting van een parklandschap dat op termijn een visueel kader zou moeten kunnen bieden aan de bestaande verspreid liggende en heterogene woningbouw,
- Het sluitend maken van paden (en wegen) in functie van functioneel en recreatief fietsen, wandelen en joggen,
- Het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones,
- De creatie van natuurlijke randen en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen,
- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven en eventueel de ontwikkeling van nieuwe landbouwbedrijven.

### 5.3 STRIP LEUVENSESTEENWEG

*Zie figuur 3: gewenste ontwikkeling deelruimten*



De N26 Leuvensesteenweg vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens tussen de autosnelwegen E19 en A2. Ze vormt ook een infrastructuur waarlangs zich heel wat bedrijvigheid, commerciële voorzieningen en woonlinten bevinden.

De N26 wordt gekenmerkt door een kleinhandelslint dat begint op het grondgebied van Kampenhout ter hoogte van het Sas van Kampenhout en doorloopt tot ver in de gemeente Boortmeerbeek.

Inmiddels werd het streefbeeld voor de inrichting van de N26 uitgewerkt. Het beleid voor de bestaande kleinhandelsconcentraties langsheen de Leuvensesteenweg zal in de toekomst door de provincie worden bepaald.

De diversiteit van de Leuvensesteenweg vraagt een **gedifferentieerde benadering**. Binnen de streefbeeldstudie wordt het tracé tussen de kruisingen met de N267 en de N21 (Kampenhout-Sas) in het streefbeeld reeds opgesplitst in twee deelsegmenten:

- het deeltracé N267-Audenhovenlaan –Pontstraat
- het deeltracé Audenhovenlaan – N21 (Kampenhout - Sas)

De gemeente erkent deze twee grote segmenten en onderscheidt binnen deze twee grotere gehelen, uitgaande van het bestaande ruimtelijke karakter, nog een aantal herkenbare deelsegmenten. **Per deelsegment wordt** – rekening houdend met de streefbeeldstudie en de provinciale visie op het handelsgebeuren - **een gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkeling voorgesteld**. Het uitgangspunt is de versterking van de identiteit van elk segment en bijgevolg van de ruimtelijke beleving die er ervaren wordt.

Onderstaand worden de verschillende segmenten en de concepten toegelicht:

**Segment 1:** grens Boortmeerbeek-Kampenhout ↔ Schrans

Kleinhandelsconcentratie en bedrijvigheid

- Optimaliseren van de bestaande kleinhandelsconcentratie (via Provinciaal RUP)
- Streven naar een sterkere architecturale en ruimtelijke samenhang van de baanwinkels
- Voor wonen wordt een uitdoofbeleid gevoerd
- In functie van bedrijvigheid wordt de ontwikkeling van Kampenhout-sas ondersteund door de gemeente

**Segment 2:** Schrans ↔ Beringstraat

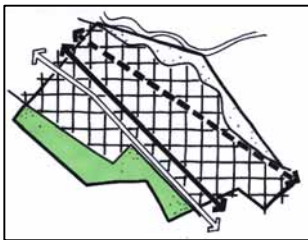
Wonen, kleinhandelsconcentratie en bedrijvigheid

- Noord: enkel woningbouw, geen nieuwe kleinhandels-vestigingen
- Zuid: verderzetting kleinhandelslint segment 1 / aan de achterzijde, tegen het kanaal blijft ontwikkeling van bedrijvigheid mogelijk.

- Segment 3:** Beringstraat ↔ Kallebeekstraat: deel van kern van Boortmeerbeek-centrum  
Woonconcentratie + bedrijvigheid langs kanaal + doortocht Molenbeek
- Versterking van het wonen
  - Versterken van de herkenbaarheid van de vallei van de Molenbeek
  - Bedrijvigheid in de strip tussen N26 en kanaal
- Segment 4:** Kallebeekstraat ↔ kruispunt Bieststraat - N26  
Open ruimte
- Tegengaan van verdere lintbebouwing
- Segment 5:** kruispunt Bieststraat - N26: poortfunctie voor Hever en Schiplaken  
Woonconcentratie + lokale functies
- Versterking van het wonen
  - Geen nieuwe ontwikkelingen van handel toelaten
- Segment 6:** kruispunt Bieststraat - N26 ↔ Zwartebeekdreef  
Openruimte
- Vrijwaren van de open ruimteverbinding
  - Geen ontwikkelingen van nieuwe functies toelaten
- Segment 7:** Zwartebeekdreef ↔ Trianonlaan: deel van de kern van Hever
- Ontwikkeling afgestemd op gewenste verkeersafwikkeling van de weg

Zie ook hoofdstuk 12.7 Strip Leuvensesteenweg

## 5.4 ZUIDELIJK OPENRUIMTEGEBIED



De zuidelijke deelruimte bestaat voornamelijk uit bossen en akkers. De bossen vormen een gemeentegrensoverschrijdend complex: het Schiplakenbos en het natuurreservaat het Steentjesbos dat slechts voor een klein gedeelte op Boortmeerbeeks grondgebied gelegen is.

Het landbouwgebied maakt deel uit van een grotere aaneengesloten zone die reikt tot Zemst. Het is een gemengd gebied, met vooral akkerbouw, waarbinnen zich een viertal landbouwzetels bevinden.

De overgang tussen bos- en landbouwgebied is over het algemeen vrij abrupt door het ontbreken van mantelzones. Mantelzones (struwelen met ruigtekruiden en lichtminnende heesters) zijn ecologisch belangrijk in functie van migratie, refugie van soorten en ter bescherming van het microklimaat. Ze bieden tevens een landschappelijke meerwaarde.

Een ander knelpunt is de schraalheid van het landschap in het zuidoosten, ondermeer rond de Sint-Jozefshoeve.

Het beleid in het openruimtegebied zal zich vooral richten op de **ondersteuning van de beroepslandbouw en op een gedifferentieerd KLE-beleid**.

Het gedifferentieerd beleid richt zich ondermeer op het terugschroeven van de sluipende aantasting van de kleine landschapselementen. In het kleinschalig verweven landbouwgebied rond de Keizerikbeek zal een herstel – en conserveringsbeleid gevoerd worden voor de gehele zone; in het landbouwgebied zal een selectief beleid gevoerd worden voor de randen met het kanaal, de randen met de bosgebieden en de valleien van Molenbeek en Bergbeek in functie van de realisatie van de natuurverbindingen.

De openruimte wordt onderverdeeld in een aantal subgebieden, met een verschillend beleid voor:

- de landbouwgebieden met hoge dynamiek: landbouwgebied Langestraat met hoofdfunctie landbouw maar met behoud van basisnatuurkwaliteit,
- de landbouwgebieden in een meer kwetsbare of landschappelijk waardevolle omgeving, met name:
  - het landschap rond de Keizerikbeek

- de bosranden
- de omgeving van de Sint-Jozefshoeve
- de openruimteverbindingen
- de kleine natuurverbindingen van de Bergbeek en Molenbeek

## 6 GEWENSTE ONTWIKKELING IN BEPAALDE ZONES

---

### 6.1 GEWENSTE ONTWIKKELING VAN RUIMTELIJK KWETSBARE NATUURGEBIEDEN

---

*Zie figuur 4: kwetsbare natuurgebieden (hogere overheid)*

De ruimtelijk kwetsbare gebieden zijn vastgelegd door het Vlaams Gewest. Voor alle duidelijkheid: het zijn niet de kwetsbare gebieden die werden afgebakend in het kader van het MAP en die enkel restricties opleggen inzake bemestingsnormen.

Het aanduiden en situeren van de kwetsbaarheid van gebieden vormt een belangrijk afwegingskader

- voor de wijze waarop (zonevreemde) activiteiten ontwikkeld, beoordeeld of geïntegreerd worden,
- voor de plaats en de wijze waarop in de toekomst ontwikkelingen kunnen plaatsvinden in de gemeente.

Kwetsbaarheid creëert dus randvoorwaarden maar sluit niet per definitie activiteiten uit.

De kwetsbare natuurgebieden zijn gedefinieerd in het decreet RO, artikel 145<sup>2</sup>.

In Boortmeerbeek betreft het de volgende natuur-, vallei- en parkgebieden:

- In de Dijlevallei: Zuureusel, Dambeekvallei, gebied ten westen van Ronsdonk,
- Leibeekvallei: delen tussen de spoorlijn en Leibeek,
- In de Molenbeekvallei: de parkgebieden met de relictten van olmen/essenbos,
- Het Goorveld,
- De Bronbosjes ten zuiden van de Rosvenbeek,
- Het Elzen/populierenbosje ten oosten van camping Dageraad,
- Het Schiplakenbos met inbegrip van de Keizerikbeekvallei,
- Het Steentjesbos en de zure eikenbosjes ten noorden ervan,
- De Liesbethbossen (incl. Weissetterbeek)

Ook de – op Europees niveau afgebakende - habitatrichtlijngebieden worden mee opgenomen als kwetsbare gebieden.

De gemeente voegt hier zelf geen lokale kwetsbare gebiedjes aan toe.

### 6.2 GEWENSTE ONTWIKKELING IN GEBIEDEN GEVOELIG VOOR OVERSTROMING

---

Een aanzienlijk aantal gebieden in Boortmeerbeek wordt aangeduid als zone gevoelig voor overstroming (door de zgn. watertoets). Naast een aantal zones die gelegen zijn langsheen beken, betreft het hier voornamelijk gebieden die gelegen zijn in de vallei van de Dijle.

De gemeente wenst bij de uitwerking van haar vestingsbeleid maximaal rekening te houden met de watergevoeligheid van deze gebieden.

Mogelijke maatregelen die de gemeente hieromtrent kan nemen zijn: het verbod op de bouw van ondergrondse parkeergarages, de ontwikkeling van woonvormen die rekening houden met de waterproblematiek, de realisatie van wachtbekkens, het schrappen van – delen van - woongebied omwille van het gevaar voor overstroming, ... .

---

<sup>2</sup> Het zijn met name: de groengebieden, de natuurgebieden, de natuurgebieden met wetenschappelijke waarde, de natuurreservaten, de natuurontwikkelingsgebieden, de bosgebieden, de valleigebieden en brongebieden, zoals aangewezen in de plannen van aanleg of de ermee vergelijkbare gebieden zoals aangewezen de ruimtelijke uitvoeringsplannen, evenals in de beschermde duingebieden en voor het duinengebied belangrijke landbouwgebieden aangewezen krachtens het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen.

## 6.3 GEWENSTE ONTWIKKELING IN WAARDEVOLLE LANDSCHAPPEN

---

### *Zie figuur 5: landschappelijke structuur*

Boortmeerbeek is rijk aan waardevolle landschappen en landschapselementen.

Voor elk van deze waardevolle landschappen of landschapselementen zal een beleid gevoerd worden dat gericht is op de kwalitatieve instandhouding. Dit betekent dat hun karakter behouden wordt en dat er gewaakt wordt over de landschappelijke en/of architecturale kwaliteit van hun omgeving.

#### **6.3.1 Gewenste ontwikkeling van de open ruimteverbindingen**

De openruimteverbindingen moeten onbebouwd blijven en landschappelijk versterkt. Ze vormen de vensters naar de open ruimte. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan landschappelijke kwaliteit zal gewerkt worden: dit kan ondermeer door bermbeheer, aanplanten van grote bomen of afwerken van randen. Het zijn allemaal gebieden die juridisch niet bebouwbaar zijn. Het kan zijn dat er zich her der nog (zonevreemde) gebouwen bevinden in een openruimteverbinding.

Selectie openruimteverbindingen:

- Een landbouwgebied over de Blokstraat tussen Anjerweg en Bosveld,
- Het landbouwgebied tussen verschillende (zonevreemde) woningen ten oosten van Lievekensbossen over de Aarschotsebaan,
- Het resterend landbouwgebied over de N26 ten oosten van Lobroeken (bosjes)
- De open ruimte over de Heverbaan en het spoor ten westen van Boortmeerbeek die de Dijlevallei verbindt met de landbouwgebieden in het middengebied.
- Het woonparkgebied en Parkgebied langs de Wespelaarsebaan tussen de Dijlevallei en landbouwgebiedje Laar in het Rastergebied
- Molenbeekvallei over de Molenbeekstraat

#### **6.3.2 Gewenste ontwikkeling van markante gebouwen en gebouwenconcentraties**

### *Zie figuur 5: landschappelijke structuur*

Markante gebouwen zijn herkennings- en oriëntatiepunten in het Boortmeerbeekse landschap. Ze zijn ontegensprekelijk verbonden met Boortmeerbeek. Ze komen zowel voor in de open ruimte als in de bebouwde omgeving.

In Boortmeerbeek worden volgende gebouwen geselecteerd als markant gebouw:

- De kerk van Hever en het kerkhof
- De kerk van Boortmeerbeek
- De kerk van Schiplaken
- De oude pastorie van Hever
- Kasteel Ravestein
- Kasteel Trianon
- Kasteel Schiplaken
- Kasteelhoeve Gottendijns
- Watermolen
- Sas
- St.-Jozefshoeve
- Donkhoeve
- Gemetste toren van de mouterij
- Brouwerij
- Kapel OLV Onder de Linden
- Kapel Schiplaken (Venstraat)
- St. Annakapel (Bredepleinstraat)
- Hotel Classics (Leuvensesteenweg 240)
- Hoeve (Zwartebeekdreef 15)
- Woning (Molenheidebaan)

- Hoeve (Beringstraat 67)

Een aantal concentratiezones van markante gebouwen met name:

- De huizen in het meest zuidelijke segment van de Wespelaarsebaan, startend van aan het kruispunt van voornoemde weg met de Provinciesteenweg.
- De huizen langs de Stationsstraat in Hever (ontwikkeling rond het station).
- De huizen in het segment van de Bieststraat dat gesitueerd is tussen de Leuvensesteenweg en de spoorlijn.
- De huizen langs de Rijmenamsebaan, tussen de spoorlijn en de Weerstandstraat.

Voor deze geselecteerde gebouwen wordt volgend beleid gevoerd:

- Behoud
- Respectvol hergebruik omgeving
- Mogelijkheden voor heropbouw (na vb. brand) en beperkte aanpassingen (verbouwing) in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden

Voor de geselecteerde concentratiezones patrimonium betekent dit:

- Initiatieven voor de bescherming van bepaalde monumentwaardige gebouwen
- Stimuleren van bebouwings- en verbouwingsvormen die inspelen op de lokale situatie en niet conflicteren met het karakter van de zone
- Ondersteuning door aangepaste inrichting van de omgeving (materiaalgebruik, groenvoorziening)

### **6.3.3 Andere waardevolle elementen**

De Donken met hun droge bossen als markante reliëfelementen

Beleid: behoud en ruimtelijk ondersteuning van deze archeologisch waardevolle landschapselementen.

Een aantal markante dreefstructuren:

- De dreef naar St. Adriaan
- De Gottendijsdreef

Volgend beleid wordt gevoerd:

- Onderhoud, herstel en vervanging van de laanbomen,
- Vermijden van verharding aan de voeten en gebruik van waterdoorlatende verharding, zachte bermen.

Concentratiezones van kleine landschapselementen

Beleid: behoud en ruimtelijk ondersteuning.

### **6.3.4 Archeologisch patrimonium**

Naast de duidelijk in het landschap aanwezige herkennings- en oriëntatiepunten is er ook heel wat onroerend erfgoed dat in de bodem is achtergelaten. Dit ondergronds –archeologisch – erfgoed is veelal onzichtbaar en net daarom kwetsbaar.

Op dit ogenblik wordt, in het kader van de opmaak van een Archeologische Advieskaart Vlaanderen (AAV) waarin archeologische beheerszones zullen afgelijnd worden, wetenschappelijk onderzoek gedaan voor een algemene archeologische inventarisatie (Centrale Archeologische Inventaris of CAI). In afwachting van de uiteindelijke realisatie van de AAV houdt de gemeente bij vb. de beoordeling van nieuwe bouwprojecten, ... zoveel als mogelijk rekening met potentiële archeologische sites. In geval van twijfel pleegt de gemeente hieromtrent overleg met het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE).

# GEWENSTE DEELSTRUCTUURONTWIKKELING

## 7 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

---

### 7.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

Boortmeerbeek wordt door de Provincie geselecteerd als hoofddorp. De 3 kernen Haacht-station, Hever en Schiplaken zijn geselecteerd als woonkernen.

In het buitengebied zijn het de **hoofddorpen** die hoofdzakelijk de woondynamiek dienen op te nemen. Het Provinciaal structuurplan Vlaams-Brabant stelt dat het wonen in het hoofddorp prioritair gestimuleerd dient te worden. Met daarbij aandacht voor de differentiatie van het woningaanbod. De woonkwaliteit dient maximaal te worden ondersteund.

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut,
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid,
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van het hoofddorp aangesneden worden indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid,
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toegelaten worden,
- Nieuwe bijkomende zoneringen voor woonwagenterreinen zijn mogelijk.
- Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

De **woonkernen** staan volgens het RSVB in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Het wonen is er prioritair ten opzichte van andere functies.

- Leegstaande woningen en gebouwen en onbebouwde percelen aan een uitgeruste weg dienen prioritair benut,
- Niet-uitgeruste woongebieden kunnen aangesneden worden, indien dit gebeurt ten behoeve van het doelgroepenbeleid en indien het gaat om kleinschalige projecten die bijdragen tot de kwaliteitsverbetering van de kern,
- Woonuitbreidings- en reservegebieden en dergelijke kunnen binnen de omschrijving van de woonkern aangesneden worden indien de mogelijkheden in het hoofddorp uitgeput zijn, of indien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voldoende verantwoordt dat de aansnijding van het desbetreffende woonuitbreidingsgebied prioritair is ten opzichte van het hoofddorp. Deze gebieden kunnen slechts benut worden indien er voldoende oppervlakte aangewend voor realisatie van sociale huur- en koopwoningen en indien het gaat om kleinschalige projecten,
- Bijkomende nieuwe zoneringen zijn niet wenselijk. Binnen de ruimtebalans kunnen verschuivingen die passen binnen het kader van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan toegelaten worden. Nieuwe woonontwikkelingen zullen steeds afgestemd worden op de schaal van de kern waarbij het te ontwikkelen gebied behoort.

## 7.2 ALGEMENE DOELSTELLINGEN NEDERZETTINGSSTRUCTUUR GEMEENTE BOORTMEERBEEK

---

### 7.2.1 Bundeling van de ontwikkeling in de kernen

Met betrekking tot de verzorgende activiteiten wordt de ruimtelijke ontwikkeling geconcentreerd in het hoofddorp en de woonkernen.

Binnen deze kernen zal zich het hoofdaandeel van de toekomstige ontwikkelingen situeren. De centrumfunctie wordt versterkt door de behoefte aan bijkomende woningen zoveel mogelijk nabij de kernen op te vangen.

De gemeente streeft naar:

- Gedifferentieerd en dicht wonen ( min. 15 woningen/ha volgens structuurplan Vlaanderen)
- Goed en geconcentreerd voorzieningenniveau
- Kwalitatieve inrichting openbaar domein: straten, pleinen, parken, parkeerplaatsen
- Traag verkeersregime

### **7.2.2 Gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand**

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

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

### **7.2.3 Verwevingsprincipe**

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.

### **7.2.4 Maximale integratie zonevreemd wonen**

De gemeente streeft naar:

- Een duidelijk toetsingskader,
- Duidelijkheid voor alle zonevreemde woningen, uitgezonderd deze waarvoor het Vlaams Gewest bevoegd is.
- Geen strengere beperkingen naar bouwvolume dan deze die voorzien zijn in het decreet; wel restricties mogelijk naar bouwwijze en perceelsinrichting volgens de ligging.

### **7.2.5 Wonen is ook woonomgeving**

De kwaliteit van het wonen wordt grotendeels bepaald door de woonomgeving. Criteria die de woonomgeving bepalen zijn:

- rust en stilte
- veiligheid (spelen op straat, bereikbaarheid van scholen en diensten,...)
- aanwezigheid van zichtbaar en bruikbaar groen
- relatie met de omliggende open ruimte
- aanwezigheid van goede infrastructuur (padenstructuur, speelomgeving, jeugdlokalen en – terreinen,...)
- mogelijkheid tot recreatief medegebruik van de open ruimte

De ontwikkeling van het rastergebied -het woongebied van de gemeente- in de richting van een parklandschap sluit aan op de verwezenlijking van deze doelstelling.

### **7.2.6 Gemeentelijke voorzieningen en diensten**

De gemeentelijke voorzieningen en diensten liggen meestal geconcentreerd nabij het hoofddorp en de woonkernen, binnen het rastergebied. Bij de verdere uitbouw van het gemeentelijk voorzieningen en dienstenniveau wenst de gemeente binnen het rastergebied volgende principes te hanteren:

- De technische administratieve diensten worden geconcentreerd en uitgebouwd in Boortmeerbeek,
- De sociale dienstverlening (OCMW) en rusthuisfaciliteiten bevinden zich in Hever, waar ze historisch gegroeid zijn. Ze worden rond deze locatie verder uitgebouwd en geherstructureerd,
- Elk woonkern heeft zijn ontmoetingshuis (parochiezaal, feestzaal),
- Het voorzieningenniveau van Haacht-station functioneert samen met Haacht,
- Door het rastergebied moeten de diensten goed en veilig bereikbaar zijn met de verschillende modi. De N26 moet veilig kunnen gekruist worden,
- De sportinfrastructuur moet uitgebouwd worden in het rastergebied nabij Hever of Boortmeerbeek. De plaats en dynamiek van de ontwikkeling is afhankelijk van de ontwikkelingen op het vlak van de werking van de verschillende clubs.
- Elke kern heeft tenminste een ontmoetingsruimte voor jongeren.

Zoals uit voorgaande kan worden opgemaakt respecteert de gemeente de (vaak historisch te verklaren) ligging van diensten en voorzieningen in het hoofddorp en de woonkernen en wenst de gemeente deze op hun huidige locatie ook te behouden en verder te ondersteunen.

Bij de inplanting van nieuwe diensten en voorzieningen wordt de voorkeur gegeven aan een locatie in het hoofddorp Boortmeerbeek. Indien na onderzoek echter blijkt dat dit onmogelijk of niet wenselijk is geeft de gemeente de voorkeur aan een inplanting in één van de woonkernen.

Buiten het rastergebied worden geen diensten uitgebouwd met uitzondering van diensten of voorzieningen die zich richten op landbouw, natuur, toerisme en buitenrecreatie (zie verder ook hoofdstuk sport en jeugd).

## **7.3 GEMEENTELIJKE INTERPRETATIE NEDERZETTINGSSTRUCTUUR**

*Zie figuur 6: gemeentelijke interpretatie nederzettingsstructuur*

Aansluitend op de selectie van het RSVB, geeft Boortmeerbeek de volgende interpretatie van haar nederzettingsstructuur:

### **Hoofddorp**

#### **Boortmeerbeek centrum**

*Zie figuur 7: gewenste ruimtelijke structuur kern Boortmeerbeek*

Voor het hoofddorp wordt een stimulerend beleid gevoerd dat gericht is op het verder verdichten van de kern en het ondersteunen en bundelen van de verzorgende, administratieve, culturele en sportvoorzieningen voor de hele gemeente.

Het hoofddorp is op de eerste plaats woongebied. Naar de verdeling van de nieuwe wooneenheden zal er actief gestreefd worden om het hoofddorp verder te versterken en in relatie tot de andere kernen over te verdelen zodat handel en dorpsleven verder beleidsmatig ondersteuning vinden. Ook zal in en rond de kern van Boortmeerbeek tegen een hogere dichtheid dienen gebouwd te worden met bouwprojecten die zich integreren in het dichtere weefsel rond de kern.

De site rond de mouterij vormt een strategische plek voor de ontwikkeling van de kern van Boortmeerbeek in de nabije toekomst.

Bijzondere aandacht wordt geschonken aan de randen van de bebouwde gebieden. Zeker daar waar de bebouwing van het hoofddorp Boortmeerbeek raakt aan de vallei van de Dijle wordt gezorgd voor een aangename overgangszone door de ontwikkeling van een natuurlijke randstructuur (zie verder: 7.3 gebiedsgerichte invulling, de groene randen van de nederzetting).

## **Woonkernen**

Voor de woonkernen wordt een beleid gevoerd dat de nadruk legt op het verblijven en de verblijfskwaliteit, met een verzorgingsniveau dat evenredig is met dat van de woonkern. Andere functies kunnen zich ontwikkelen, zolang ze het woonklimaat niet aantasten (verwevingsprincipe). Het handelsapparaat en bedrijvenklimaat kan zich op lokaal niveau ontwikkelen, bestendigen en bundelen, gekoppeld aan een traag verkeersregime.

Historisch gegroeide bedrijvigheid of handel kan geïntegreerd worden zolang het niet nadelig is voor het verblijfsklimaat.

### **Haacht-station (bedrijvige subwoonkern)**

#### ***Zie figuur 8: gewenste ruimtelijke structuur kern Haacht-Station***

Haacht-station is een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningenkern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht.

Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht.

De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas. De woonkern moet via een goede ruimtelijke organisatie en inrichting beschermd worden van mogelijk negatieve effecten (geluid en visuele hinder).

### **Woonkern Hever (socio-culturele woonkern)**

#### ***Zie figuur 9: gewenste ruimtelijke structuur kern Hever***

Hever wordt verder versterkt en verdicht als woongebied en socio-culturele kern. Bedoeling is om in het geografische hart van de deelgemeente een kernversterkende pool te ontwikkelen, die de woonomgeving bindt en herkenbaar maakt.

De (historisch gegroeide) bejaardenhuisvesting die in deze woonkern aanwezig is zal in dit gebied verder ingevuld worden. Zo wordt centraal in het woongebied de ontwikkeling van bejaardenhuisvesting gepland, ter vervanging van de voorzieningen in het kasteel Ravestein. Er zal ook een sterke vermenging nagestreefd worden met woonkavels met diverse woontypologieën en met non-profitvoorzieningen.

Het kasteel Ravestein is gesitueerd aan de noordelijke rand van de woonkern van Hever, aan de oever van de Oude Dijle. Het kasteel wordt omgeven door haar park met visvijver. In de toekomst dient gezocht te worden naar een nieuwe invulling van het kasteeldomein (de bejaardenhuisvesting in het kasteel verdwijnt immers). De gemeente geeft bij de herbestemming van het kasteel de voorkeur aan een invulling met een openbare functie. Belangrijk is dat bij de nieuwe invulling de beeldwaarde van het kasteel maximaal behouden blijft.

Net als in het hoofddorp Boortmeerbeek wordt in de woonkern Hever bijzondere aandacht besteed aan de overgangszone tussen de bebouwing en de vallei van de Dijle. (zie verder: 7.3 gebiedsgerichte invulling, de groene randen van de nederzetting).

### **Woonkern Schiplaken (residentiële woonkern)**

#### ***Zie figuur 10: gewenste ruimtelijke structuur kern Schiplaken***

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

Aandachtspunt vormt de voormalige – verlaten - camping Eekhoornhof dewelke via een provinciaal RUP omgevormd werd naar woonuitbreidingsgebied<sup>3</sup>. De gemeente realiseert op deze locatie een (sociaal) woonproject. Ter compensatie van de omvorming van dit woonuitbreidingsgebied naar woongebied wordt een overstromingsgevoelig deel van een woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de Gottendijdsdreef herbestemd naar natuurgebied.

## **De woonparken**

### **Lievekensbossen en Zevenbunder**

---

<sup>3</sup> Provinciaal RUP in het kader van de dienstenopdracht ruimtelijke visievorming rond recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek, haalbaarheid en alternatieven – weekendzones + campings, studie i.o.v. provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening, 2007.

De woonparken worden beschouwd als een geïsoleerde ontwikkeling met wonen als enige functie en het behoud en de versterking van de woonkwaliteit als voornaamste doelstelling. In functie van het behoud en de versterking van het woonparkkarakter, wordt een lage densiteit van het wonen aangehouden (dus geen 15 wo/ha) en zal er gewerkt worden aan de verweving met groene ruimten en kleine natuurelementen. Dit gebeurt ondermeer door de herstructurering van het openbaar domein en de groenvoorzieningen.

Een bijzonder accent is de ontwikkeling van de langzaam verkeersrelaties, zowel in functie van de verbindingen met de woonkernen, als in functie van korte en veilige fiets – en voetgangersverbindingen binnen het woonpark zelf.

De woonparken zijn voor hun basisvoorzieningen gericht op de woonkern Schiplaken. De gemeente wenst geen basisvoorzieningen of nieuwe vormen van bedrijvigheid toe te laten binnen de woonparken. Enkel vrije beroepen zijn er toegelaten (geen kantoren) onder de voorwaarde dat ze het volume dat ze nodig hebben om hun activiteit uit te oefenen het volume van een normale woning niet overschrijdt.

### **Woonclusters**

Woonclusters zijn geïsoleerde wijkjes of woonentiteiten waarbinnen een eigen woonsfeer kan gecreëerd worden. Er wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen. Indien de cluster gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

De straatinrichting ondersteunt het beeld van (kleine) woonentiteit met nadruk op herkenning, langzamer verkeer en poorteffecten die de korrel afbakenen.

De volgende woonclusters worden onderscheiden:

In het rastergebied:

**wooncluster Laar**

**wooncluster Lobroeken**

**wooncluster Schrans**

**wooncluster Bergstraat**

**wooncluster Weerstandstraat**

**wooncluster Lange Bruul**

Buiten het rastergebied:

**wooncluster Langedonckstraat**

### **De Linten**

Voor de linten wordt eveneens een beleid gevoerd dat gericht is op het wonen en het verblijven. De linten kunnen zich niet meer buiten de zone die voorzien is in de uitvoeringsplannen (gewestplannen en BPA) uitbreiden of inbreiden met nieuwe woningen. Indien het woonlint gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

De straten worden – in overeenstemming met hun verkeersfunctie - ingericht, dwz meestal als woonstraten met nadruk op traag en langzaam verkeer en rust en veiligheid voor zover ze niet gelegen zijn langs lokale ontsluitingswegen.

### **Verspreide woningen**

De verspreidliggende woningen in de gemeente zijn vaak zonevremd. De gemeente voert voor deze woningen een duidelijk beleid door ze te integreren in haar ruimtelijke structuur. De percelen krijgen een functie als klein landschapselement. Voor de woningen die gelegen zijn in de kwetsbare gebieden van het Vlaams gewest, zal de gemeente overleggen met het Vlaams Gewest. Indien de woning gelegen is in de deelruimte “Strip Leuvensesteenweg” is de visie volgens de geselecteerde segmenten van toepassing.

## 7.4 WOONBELEID

---

### 7.4.1 Visie met betrekking tot wonen

Binnen het woonbeleid wordt uitgegaan van de erkenning van het aparte karakter van het hoofddorp Boortmeerbeek en de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station. Ze hebben een eigen ontstaansgeschiedenis en zijn verschillend uitgebouwd op het vlak van voorzieningen, zowel commercieel als sociaal-cultureel.

Accenten in het woonbeleid zijn ondermeer:

- Het woonbeleid is niet los te koppelen van het ruimtelijk beleid.
- De herkenbaarheid en de versterking van de kernen moet nagestreefd worden.
- Het woonbeleid moet kerngericht zijn.
- Een kerngericht woonbeleid gaat samen met de aanpak van de woonomgeving.
- Projecten moeten een gedifferentieerd karakter vertonen.
- Projecten kunnen gemaakt worden voor bijzondere doelgroepen als zinvolle nabestemming voor een te saneren gebied.

### Woonbehoefte kwalitatief

De woonbehoefte moet niet alleen vanuit de particuliere bouwmarkt en het opvullen van vrije kavels bekeken worden. Wonen is immers een elementaire behoefte die voor elk huishouden op een financieel haalbare manier ingevuld moet kunnen worden. Het is daarom van groot belang de globale woonbehoefte te differentiëren naar verschillende deelbehoeftes die te maken hebben met kwalitatieve aspecten van het wonen.

In Boortmeerbeek is er een tekort aan sociale woningen vooral aan sociale huurwoningen (zie informatief gedeelte).

Het rusthuis wordt verder uitgebouwd en geherstructureerd nabij de kern van Hever. Het huidige aanbod van 61 rusthuisbedden zal in de toekomst verhoogd worden naar 90 bedden. Er komen 25 nieuwe serviceflats.

### Woningbehoeften: vraag en aanbod

#### **Vraag**

De woonbehoefte werd berekend op basis van een gesloten bevolkingsprognose. Er werd hierbij dus geen rekening gehouden met migratie. De peiljaren zijn 2007, 2012, 2017 en 2022. Voor de periode 2007-2022 is er in de gemeente Boortmeerbeek een woonbehoefte berekend van 230 wooneenheden.

#### **Aanbod**

##### Aanbod aan vrije kavels aan uitgeruste weg:

Dit zijn de kavels die gelegen zijn langs uitgeruste weg en in feite rechtstreeks kunnen bebouwd worden zonder verkaveling of woningbouwproject:

- Voor de periode 2007-2017 is er een theoretisch realiseerbaar aanbod van 141 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel. Dit aanbod is kleiner dan de berekende behoefte van 160 wooneenheden voor dezelfde periode.

##### Aanbod in niet uitgeruste inbreidingsgebieden:

Dit betreft woongebieden die zich situeren in woongebied, woongebied met landelijk karakter en woonpark maar die nog niet Ontwikkeld zijn

- in ingesloten gebieden is er nog een oppervlakte van 19 ha of aan 15 wo/ha een equivalent van 286 bouwmogelijkheden.

##### Strategisch project Mouterij:

De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg. De gemeente wenst deze site als industrieel erfgoed te behouden en er een nieuwe functie aan te geven. Het is de bedoeling om op deze

plaats ruimte te creëren voor een nieuw gemengd centrumondersteunend woningbouwproject (met o.a. appartementen, serviceflats en grondgebonden woningen) met daarnaast ook ruimte voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte. Het gebied ligt zeer gunstig nabij het station van Boortmeerbeek. Er wordt een aanname gedaan van +/-180 bijkomende wooneenheden binnen dit project.

### **Confrontatie tussen Vraag en Aanbod**

De confrontatie tussen vraag en aanbod leert dat:

- Er enerzijds een licht tekort is aan rechtstreeks bebouwbaar kavels (de vrij kavels),
- Dat er anderzijds in de wooninbreidingsgebieden nog voldoende capaciteit aanwezig is om de resterende behoefte in te vullen,
- Deze capaciteit zich vooral bevindt buiten het hoofddorp van Boortmeerbeek.

## **7.4.2 Woongebiedbeleid**

### **Uitgangspunten**

De bijsturing van het beleid moet niet enkel gericht zijn naar de invulling van de kwantitatieve woonbehoefte maar moet ook een differentiatie in het aanbod garanderen. Dit betekent dat zowel sociale huur- als koopwoningen gerealiseerd kunnen worden naast kavels voor private bouwers, woningen voor alleenstaanden, kleine woningen voor jonge koppels en/of voorzieningen voor bejaarden. De bijsturing heeft tevens tot doel prijsregulerend te werken zodat ook minder gegoede inwoners van de gemeente de kans krijgen om een woning te bouwen, te kopen of te huren.

Een jaarlijkse evaluatie van de woonbehoefte is aangewezen. Op die manier kan tijdig ingegrepen worden. Het woonbeleid kan zo steeds inspelen op de te verwachten problemen op de lange termijn.

De gemeente gaat uit van de volgende uitgangspunten:

- Het op de markt komen van **vrijliggende kavels** langs uitgeruste wegen is voornamelijk een spel van de particuliere markt. Het opvolgen van het gebeuren op de vrije markt moet namelijk toelaten een jaarlijkse evaluatie te maken van de woonbehoefte. Ten behoeve daarvan zal de gemeente de nodige maatregelen treffen voor het opmaken en bijhouden van een inventaris van onbebouwde percelen. Dit is erg belangrijk om na te kunnen gaan of inderdaad 30% van de vrijliggende kavels vrijkomt over een periode van tien jaar.
- **In alle binnengebieden van de woongebieden** zijn theoretisch ontwikkelingen mogelijk. De gemeente wil hierin zelf geen actieve rol spelen door bijvoorbeeld over te gaan tot de aankoop van gronden of een coördinerende rol op zich te nemen. Dit voornamelijk omdat deze binnengebieden van woongebieden niet gelegen zijn in het hoofddorp Boortmeerbeek. Dit belet niet dat, afhankelijk van de lokale situatie, (perceelsconfiguratie, ontsluitingsmogelijkheid,...) en de wil van de eigenaars binnengebieden kunnen ontwikkeld worden. De gemeente zal toezien dat de realisatie van nieuwe woningen in de woonkernen de realisatie van nieuwe woningen in het hoofddorp niet overschrijdt.
- De **bestaande woninguitbreidingsgebieden** (met uitzondering van het gebied dat de gemeente ontwikkelt i.f.v. sociale woningbouw) blijven in reserve.
- De gemeente wenst **inspanningen** te doen op **het vlak van sociale woningbouw**. De nood aan sociale woningen in de gemeente bestaat enerzijds uit een inhaalbehoefte (210 woningen) en anderzijds uit een percentage op de toekomstige woningbehoefte berekend vanuit een gesloten prognose (13 woningen). Ze voorziet daarom binnen de planperiode (2007-2012) een kernversterkend sociaal woningbouwproject in Hever. In Schiplaken zal door omvorming van de voormalige camping Eekhoornhof een sociaal woonproject gerealiseerd worden. Op deze manier kan de gemeente een antwoord bieden op de vraag naar sociale woningen. Ook in de volgende planperiodes (2012-2017) zal de gemeente initiatieven nemen i.f.v. sociale huisvesting vooral in gemengde projecten.
- De gemeente stuurt het tekort aan rusthuisbedden en **bejaardenvoorzieningen bij te Hever**, rond het bestaande rusthuis (project in uitbouw).

### **Uitzonderingen: beperkte bebouwing van niet realiseerbare restpercelen**

In de gemeente zijn er twee situaties van onlogische percelen die niet kunnen bebouwd worden. Volgende beleid wordt gevoerd:

1. Op sommige plaatsen (een 10-tal) in de gemeente zijn er op een aantal onlogische plaatsen nog onbebouwde percelen<sup>4</sup>. Het betreft gebieden die geen bestemming hebben als woongebied en die door de stopzetting van de opvulregel niet konden gerealiseerd worden. Deze percelen zorgen voor een verwaarloosd straatbeeld (blinde gevels, braakliggende percelen, sluikeval,...). De gemeente wenst in het kader van haar ruimtelijk uitvoeringsplan 'zonevreemd wonen' deze zgn. restpercelen in kaart te brengen en nader te onderzoeken. Het spreekt voor zich dat niet elk 'niet-realiseerbaar restperceel' per definitie in aanmerking komt voor een woonontwikkeling. Zo kan een invulling van deze percelen ten koste van de structuurbepalende elementen van de open ruimte (open ruimte verbindingen, restnatuur+natureilandjes, concentratiezones van kleine landschapselementen, ...) niet. Binnen het RUP dat de gemeente opmaakt zal 'geval per geval' een afweging dienen te gebeuren t.o.v. de open ruimte.

Ook zal binnen dit RUP de mogelijkheid om deze restpercelen toch te laten bebouwen in functie van de afbouw van straatbeeld onderzocht worden.

Het betreft in principe telkens één perceel voor één normale woning die kadert in het straatbeeld (open, halfopen of gesloten bebouwing); bij uitzondering kunnen twee percelen in aanmerking komen.

## 2. De Rubenslaan

Over een 6-tal percelen aan de Rubenslaan bestaat onduidelijkheid over de bouwmogelijkheden. Het betreft hier percelen waarvoor een verkavelingsakkoord van voor de wet op de stedenbouw geldt. Er wordt verder onderzocht in welke mate deze percelen nog kunnen bebouwd worden. Indien blijkt dat bebouwing niet mogelijk is, neemt de gemeente deze percelen op in haar RUP zonevreemd wonen en zullen voorschriften opgenomen worden zoals de omliggende woningen (woonpark).

Het betreft percelen die momenteel volgens het gewestplan gelegen zijn in natuurgebied. In totaal gaat het over een zone van +/-1,5 ha met een 6-tal woningen en een 3-tal nog onbebouwde percelen die gelegen zijn langsheen een uitgeruste weg, grenzend aan woongebied. De gemeente wenst deze percelen om te vormen naar woonpark (en niet naar woongebied) omdat zo het parkkarakter van het gebied gevrijwaard blijft.

## **Woonprogrammatie per deekern**

De woongebieden kunnen in feite altijd ontwikkeld worden maar dikwijls laat de eigendomsstructuur, de ligging of de ruimtelijke structuur het niet toe. De gemeentelijke woonprogrammatie komt tot stand door een hypothese van de woongebieden die het snelst zullen en kunnen ontwikkeld worden in woongebied maar ook door de stimulans die de gemeente wenst te geven voor een aantal gebieden als woongebied, ook al hebben ze nu die bestemming niet. Het betreft situaties waarin woningbouw een zinvolle oplossing is om de sanering van bepaalde gebieden mogelijk te maken (vb. de terreinen van de mouterij te Boortmeerbeek, de ex-camping Eekhoornhof in Schiplaken en de camping Dageraad te Schiplaken).

**Per deekern worden volgende ontwikkelingen vooropgesteld:**

***Zie figuur + tabel 11: overzicht woonbeleid***

## **HOOFDDORP BOORTMEERBEEK**

### Wooninbreidingsgebieden:

- BO-W5: hiervoor is een verkavelingsvergunning afgeleverd (9 percelen).
- BO-W1: is in gebruik door de gemeentelijke basisschool, het is niet ontwikkelbaar i.f.v. wonen.
- BO-W4:(Wespelaarsebaan, Hollestraat, Kwijtveldstraat) een ontwikkeling van dit gebied, door privé-initiatief, is mogelijk.

### Woonuitbreidingsgebieden:

- BO-WU1: (Heikestraat, Kerkweg) wordt als kernversterkend sociaal woonproject in het hoofddorp, gefaseerd ontwikkeld in de planperiodes (2007-2012 en 2012-2017).
- BO-WU2: (Beringstraat, Wespelaarsebaan, Marsweg, ..) blijft in reserve, eventueel in latere planperiodes gefaseerd te ontwikkelen.

### Strategisch project Mouterij:

---

<sup>4</sup> Het betreft een beperkt aantal. De gemeente beschikt niet over een inventaris maar veronderstelt dat in de gemeente ongeveer een 10-tal percelen in dergelijke situatie verkeren.

De mouterij heeft zijn activiteiten stopgezet. Het terrein staat leeg. De gemeente wenst deze site als industrieel erfgoed te behouden en er een nieuwe functie aan te geven. Het is de bedoeling om op deze plaats ruimte te creëren voor een nieuw gemengd centrumondersteunend woningbouwproject met daarnaast ook ruimte voor handel, gemeenschapsvoorzieningen en/of culturele functies en kwalitatieve buitenruimte.. Het gebied ligt zeer gunstig nabij het station van Boortmeerbeek.

Een herbestemming van het gebied is noodzakelijk, de gehele zone is als industriegebied ingekleurd op het gewestplan (BPA Mouterijsite momenteel in opmaak).

Bij de uitwerking van het plan voor deze site moet uitgegaan worden van de kwaliteiten van de plek: hetzij door benutten van mogelijkheden van de bestaande gebouwen (bvb. lofts), hetzij door architecturale referenties naar de historische site, .... De gemeente zal dit beleid sturen via de nodige planningsinstrumenten. De eigenlijke realisatie zal pas gebeuren na 2007. De realisatie van dit project (met +/- 180 bijkomende wooneenheden) mag niet tot gevolg hebben dat binnen volgende planperiodes op geen enkele andere locatie nog woonontwikkelingen kunnen gebeuren.

## **WOONKERN HEVER**

### Wooninbreidingsgebieden

- HE-W3: Voorlopig niet realiseerbaar woongebied door gebruik (+/- 1,5ha) als recreatiegebied in functie van sportterreinen. Het betreft hier gronden van het OCMW. De gemeente wenst de bestemming als woongebied te behouden als potentieel sociaal woongebied op langere termijn.
- HE-W8: Dit inbreidingsgebied is niet ontwikkelbaar i.f.v. wonen. Het wordt grotendeels ingenomen door het historisch gegroeide bedrijf (Finaspan).
- RO: Herbestemming van het industriegebied langsheen de Rosvenweg naar woongebied. De huidige gewestplanbestemming (industriegebied) is achterhaald. In het gebied (+/- 1,8ha) bevinden zich al een 5-tal (zonevreemde) woningen, slechts 0,5 ha is nog onbebouwd. De nog resterende ruimte is te klein en ongeschikt om als bedrijventerrein te ontwikkelen. De aanwezigheid van deze bedrijventerzone, die grotendeels omgeven wordt door woongebied, is historisch te verklaren: in de periode dat het gewestplan werd opgesteld werd er een vergunning afgeleverd voor de bouw van een fabrieksgebouw op deze locatie. Dit gebouw werd echter nooit gerealiseerd. De ontwikkeling van bedrijvigheid op deze locatie is niet meer wenselijk.
- HE-W1, HE-W2, HE-W4, HE-W5, HE-W6 en HE-W7: al deze overige wooninbreidingsgebieden kunnen gerealiseerd worden naargelang de initiatieven van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoeften niet overstijgt
- Strategisch project: realisatie van rusthuisproject in de noordelijke schil van het woongebied met 90 bedden en 25 serviceflats.<sup>5</sup>

### Woonuitbreidingsgebieden

- HE-WU1: gedeeltelijke aansnijding op basis van principiële akkoord: realisatie van een sociaal woningbouwproject (bouw van 25 sociale huurwoningen) in delen van dit woonuitbreidingsgebied (woonuitbreidingsgebied Slagveldweg – eigendom van de sociale huisvestingsmaatschappij), conform de voorwaarden zoals vastgelegd binnen het principiële akkoord (PRIAK). Het gebied bevindt zich tussen de Rosvenbeek en het woonlintje langs de Aambeeldstraat.

## **WOONKERN SCHIPLAKEN**

### Wooninbreidingsgebieden

- SC-W1a, SC-W2, SC-W3, SC-W4, SC-WP2, SC-WP3, SC-LW1: De inbreidingsgebieden in woongebieden, woonpark en landelijke woongebieden kunnen in principe ontwikkeld worden naargelang initiatief van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoefte niet overstijgt.

### Woonuitbreidingsgebieden

- Eekhoornhof: Dit gebied wordt volledig ingesloten door woongebied, sluit goed aan bij het kerngebied van Schiplaken en heeft een goede openbaar vervoerontsluiting. Deze voormalige –

<sup>5</sup> In uitvoering: stedenbouwkundig attest

verlaten - camping Eekhoornhof, dewelke via een provinciaal RUP omgevormd werd naar woonuitbreidingsgebied<sup>6</sup>, wordt door de gemeente omgevormd naar een (sociaal) woonproject.

- SC-WU1:  
(deel 1) Realisatie van het woonuitbreidingsgebied ten noorden van de Gottendijsdreef voor een gemengd sociaal woningbouwproject op gronden van een sociale huisvestingsmaatschappij (na 2007).  
(deel 2) Een deel van het woonuitbreidingsgebied, ten zuiden van de Gottendijsdreef, wordt herbestemd naar natuurgebied. De herbestemming van deze ruimte, die bovendien overstromingsgevoelig is, gebeurt ter compensatie van de omzetting van het woonuitbreidingsgebied Eekhoornhof naar woongebied.

## HAACHT STATION

### Wooninbreidingsgebieden

- HA-W1, HA-W2: De inbreidingsgebieden in woongebieden kunnen in principe ontwikkeld worden naargelang het initiatief van de eigenaars. De gemeente bewaakt dat de realisatie de behoefte niet overstijgt.

## 7.5 AFWEGINGSKADER ZONEVREEMDE WONINGEN

*Zie tabel 12: selectiecriteria en ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen in de gemeente Boortmeerbeek*

*Zie figuur 13: kader ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen*

Er wordt een beleid gevoerd naar ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen. Het beleid wordt geïllustreerd volgens het ruimtelijk afwegingskader in de kaartenbundel (tabel 12).

De gemeente voert volgend beleid:

- Indien de woning gelegen is in een **kwetsbaar gebied** wordt het beleid in principe bepaald door de hogere overheid. De gemeente vraagt aan de hogere overheid echter om deze zonevreemde woningen mee te mogen nemen binnen een (perimeter-)RUP. De opzet hierbij is om voor de desbetreffende woningen rechtszekerheid te bieden en dit in afwachting van een planinitiatief van de hogere overheid. De verordenende bepalingen zijn derhalve van kracht totdat voor het desbetreffende gebied een RUP wordt opgemaakt dat bepaalde of alle stedenbouwkundige voorschriften van het RUP opheft.
- Indien de woning, wooncluster, woonlint gelegen is in een **waardevol landschap** (open ruimteverbinding, concentratiezone van KLE, donk, dreef) krijgt de woning ontwikkelingsperspectieven zoals het decreet voorschijft. Deze woningen dienen bijzonder goed landschappelijk geïntegreerd te worden. Per soort landschap worden binnen het RUP dan ook specifieke voorschriften hieromtrent opgenomen.
- Indien de woning, wooncluster, woonlint gelegen is in de **deelruimte 'Dijlevallei', 'Zuidelijk open ruimtegebied'** of **'Rastergebied'** worden de ontwikkelingsperspectieven aangehouden zoals voorzien in het decreet.
- Voor de woningen gelegen in de **deelruimte 'strip Leuvensesteenweg'** wordt een afzonderlijke perimeter of contour voorzien. De reden hiervoor is dat in een aantal segmenten woningen gelegen zijn binnen bedrijvigheid en handelsactiviteiten. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze woningen worden getoetst aan de visie op de steenweg (ontwikkeling per segment). Ook is een integratie in het paklandschap noodzakelijk.
- Voor **markante gebouwen**, of gebouwen gelegen in een geselecteerde concentratie van markante gebouwen, wordt –voor zover noodzakelijk- per gebouw een gebiedsdekkend RUP opgesteld i.f.v. het behoud van het gebouw. Het behoud van het bestaande bouwvolume staat voorop. Delen die niet authentiek zijn en geen waarde hebben moeten soms verdwijnen of kunnen vervangen worden door nieuwbouw die kwalitatief beter aansluit bij het waardevolle

<sup>6</sup> Provinciaal RUP in het kader van de dienstenopdracht ruimtelijke visievorming rond recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek, haalbaarheid en alternatieven – weekendzones + campings, studie i.o.v. provincie Vlaams-Brabant, directie infrastructuur, dienst ruimtelijke ordening, 2007.

gebouw of de waardevolle site. Uitbreidingen worden in principe niet toegestaan. Beperkte uitbreidingen, nodig voor de leefbaarheid van het gebouw en indien ze architecturaal verantwoord zijn, zijn toegelaten.<sup>7</sup> Ook een heropbouw (na vb. een brand) moet, zij het mits voldaan wordt aan de nodige randvoorwaarden en beperkingen, tot de mogelijkheden behoren.

Aangezien de gemeente Boortmeerbeek gelegen is in het buitengebied, komen als mogelijke hoofd- of nevenfuncties enkel laagdynamische functies in aanmerking.

De mogelijke functie in een zonevreemd baken is afhankelijk van de ligging in een bepaalde deelruimte en deelstructuur. Wat de ligging betreft is vooral het deelruimtebeleid bepalend. Wat de aard van activiteit betreft is bepalend wat voor dynamiek ze genereert. Mogelijke functiewijzigingen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het gebouw en haar buitenruimte worden bepaald in het op te stellen RUP.

Er zal dus voor de integratie en reglementering van zonevreemde woningen een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt worden. Dit RUP voor zonevreemde woningen zal bestaan uit zowel perimeter<sup>8</sup> als gebiedsdekkende<sup>9</sup> RUP's.

In dit RUP zal ook een regelgeving uitgewerkt worden voor de integratie -en bouw van- bijgebouwen bij zonevreemde woningen. Dit kan immers per locatie verschillend zijn. Zo lijkt het bijvoorbeeld logisch dat de regelgeving voor bijgebouwen van zonevreemde woningen die aansluiten bij woongebied soepeler is dan indien de woning gelegen is in kwetsbaar gebied.

<sup>7</sup> Artikel 195bis van het decreet laat toe: 1° het verbouwen, het herbouwen op dezelfde plaats binnen het bestaande bouwvolume, of het uitbreiden met maximaal 20% van het bestaande bouwvolume van een bestaand vergund gebouw dat definitief beschermd is als monument in het kader van het decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van monumenten en stads – en dorpsgezichten.' Dus dan moet dit voor de geselecteerde markante gebouwen en sites ook mogelijk zijn.

<sup>8</sup> Onder een perimeter-RUP wordt een contourenkaart verstaan. De contouren stemmen grotendeels overeen met de onderverdeling van de gemeente in deelruimten. De contouren omvatten de totaliteit van de gemeente met uitzondering van de gebieden met bestaande bebouwing of infrastructuur en de gebieden die opgenomen zijn binnen een gebiedsdekkend RUP. Voor de woningen die gelegen zijn binnen een perimeter of contour wordt de huidige gewestplanbestemming behouden, maar wordt er aan elke woning de nodige (juridisch afdwingbare) rechtszekerheid geboden door middel van specifieke stedenbouwkundige voorschriften die verbonden zijn aan die welbepaalde perimeter of contour.

<sup>9</sup> Bij een gebiedsdekkend RUP bestaat het grafisch plan uit zones met daaraan gekoppeld specifieke stedenbouwkundige voorschriften. De huidige gewestplanbestemming (met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften) wordt bijgevolg opgeheven.

## 8 NATUURLIJKE STRUCTUUR

---

### 8.1 BOVENLOKAAL BELEID

---

Gebaseerd op het decreet betreffende het Natuurbehoud en het Natuurlijk milieu, zal de ontwikkeling van de natuurlijke structuur plaatsvinden middels de afbakening van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en een Integraal Verwevings- en ondersteuningsnetwerk (IVON). De natuurlijke structuur wordt ontwikkeld als een netwerk bestaande uit natuurkernen/ natuurontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en natuurverbindingen. Zowel het Vlaams, provinciaal als het gemeentelijk beleid vullen schakels in van dit netwerk.

De afbakening van het VEN is een gewestelijke bevoegdheid: grote eenheden natuur (GEN) en grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) zullen in gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden afgebakend, evenals de verwevingsgebieden. De natuurverbindingen worden door de provincie afgebakend via provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de eerste fase van het VEN werden voor Boortmeerbeek de volgende gebieden in de Dijlevallei aangeduid:

- Zuureusel /Pikhakendonk
- Dambeekvallei
- de Donk
- Vermoedelijke verwevingsgebieden zijn gelegen in de rest van de Dijlevallei en in het zuidelijk bosgebied.

Bij de uitwerking van de natuurlijke structuur op provinciaal niveau (zoals aangegeven binnen het RSVB) worden door de provincie volgende taakstellingen ingevuld:

- Selectie van de natuurverbindingsgebieden
- Selectie van ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang

De provincie wenst het netwerk van de rivier- en beekvalleien, als drager van de natuurlijke structuur, te versterken en de verbindende rol ervan te ondersteunen. De belangrijkste rivieren die deel uitmaken van deze drager zijn de Dender en de Mark, de Zenne, de Dijle, de Grote en de Kleine Gete en de Velpe.

De verbinding van de natuurkernen langs de Dijle, waar Boortmeerbeek deel van uitmaakt, wordt evenals de natuurverbinding die de boscomplexen versterkt en verbindt in de vallei van de Barebeek – Weesbeek tot aan de benedenloop van de Dijle geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

- Ook het gebied rond het kanaal Leuven-Dijle wordt in het RSVB geselecteerd als natuurverbindingsgebied.

### 8.2 PRINCIPES EN CONCEPT VOOR DE GEMEENTELIJKE NATUURLIJKE STRUCTUUR

---

#### Principes

Boortmeerbeek ent haar natuurlijke structuur op de bovenlokale en stelt de volgende hoofdprincipes voor de ontwikkeling van de lokale natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau vast:

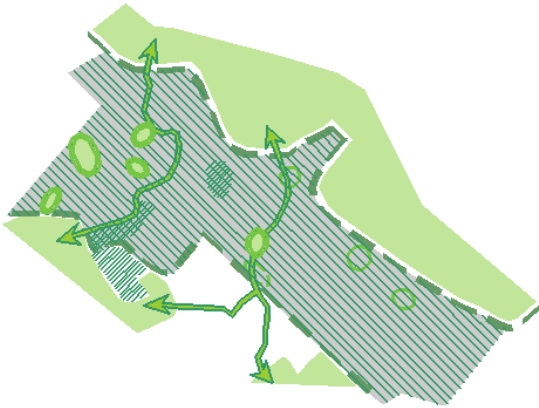
1. Bescherming van de bestaande natuureilandjes en restnatuurgebiedjes.
2. Versterking en herwaardering van de kleine beekvalleien in functie van natuurverbindingen en natuursluizen en groene assen.
3. Behoud en uitbreiding van het aanbod aan kleine landschapselementen.

Voor alle deelruimten geldt dat de gemeente een beleid wil voeren in functie van het behoud van de kleine landschapselementen. In Boortmeerbeek betreft het vooral:

- Dreven
- Solitaire bomen
- Knotbomen en hagen
- Meanders
- Donken
- Poelen
- Bosjes

Ze maken allen deel uit van de ecologische infrastructuur.

### Concept



Op het grondgebied van Boortmeerbeek bestaat de bovenlokale natuurlijke hoofdstructuur uit de natuurgebieden in de Dijle- en Leibeekvallei in het noorden en het bosgebied in het zuiden.

Voor deze gemeentegrensoverschrijdende gebieden, zal het natuurbeleid hoofdzakelijk bepaald worden op het Vlaamse niveau.

Het rasterlandschap scheidt deze twee gebieden.

Het gemeentelijk natuurlijk beleid situeert zich voornamelijk in het rastergebied en richt zich naar de kleinere natuur en groenelementen.

Het concept voor dit middengebied is gebaseerd:

- op de ontwikkeling van **natuur- en groene verbindingen** tussen Dijlevallei en bossen in functie van de ecologische uitwisseling en vertakking tussen deze twee gebieden.
- op de integratie van de te behouden restnatuurgebiedjes en natuureilandjes
- op het creëren van natuurlijke **randen en overgangen langs de woongebieden en langs de bedrijventerreinen**
- op de ontwikkeling van nieuwe KLE eigen aan de gewenste ontwikkeling van dit rasterlandschap: lanen, bermen, solitairbomen, vijvers, enz.

## 8.3 GEBIEDSGERICHTE INVULLING

*Zie figuur 14: visie gewenste natuurlijke structuur*

### ONDERSTEUNEND BELEID IN DE DIJLEVALLEI

In de deelruimte **Dijlevallei** zijn de zones met de grootste natuurlijke waarde: Pikhakendonk, omgeving Donk Hever en omgeving Broek Boortmeerbeek; met als waardevolle ecotopen de moerasbossen, grove den en zure eikenbossen en soortenrijke oude vochtige graslanden.

De gemeente voert een ondersteunend beleid ter versteviging van de natuurlijke structuur van de beekvalleien en bossen als dragers van de natuurlijke structuur. De gemeente past haar lokaal beleid aan en schuift haar visie voor de ontwikkeling van de gemeentelijke natuurlijke structuur in, nadat er een definitieve vaststelling gebeurd is van het VEN en IVON.

**In de natuurrichtplannen** zal de gewenste ontwikkeling binnen deze deelruimte geconcretiseerd worden. De gemeente wil als partner meewerken hieraan, suggereert de volgende uitgangspunten aan de bevoegde overheid:

- agrarisch natuurbeheer als middel om het traditionele cultuurlandschap te bestendigen, dit houdt in dat het landbouwgebruik moet bestendig blijven zolang landbouwers actief zijn in dit gebied,