

De rest van de woonomgeving bestaat uit een planmatig ontwikkeld wijkje aan de Lange Bruul, woonkorrels aan Weerstandstraat en Bergstraat en lintbebouwing.

Bieststraat Hever:

Zie figuur 9: microstructuur Bieststraat

De Bieststraat vormt de verbindingsweg tussen Schiplaken en Hever en sluit niet rechtstreeks aan op het centrum van Boortmeerbeek. De bebouwing erlangs vormt een geïsoleerd lint in het open agrarisch landschap, met uitlopers naar de Pachthofstraat en de Ida Vermeulenstraat. Deze linten worden volgens de mogelijkheden van het gewestplan toegebouwd.

Het omgevende landschap bestaat uit akkers en velden, die worden doorkruist door een aantal veldwegen, waarlangs zich geïsoleerde woningen bevinden.

Het gehucht Laar:

Zie figuur 10: microstructuur Laar

Het gehucht Laar is met het centrum van Boortmeerbeek verbonden door het woonlint langs de Bredepleinstraat. Het oorspronkelijke landbouwgebied is versnipperd door verspreide lintbebouwing (Bredepleinstraat, Anderveldstraat). De woningen hebben een uitgesproken landelijk karakter.

De Vogelzangwijk, de vroegere Kleine Landeigendommen, vormt een planmatige invulling binnen dit gebied. Het is een sociale verkaveling met identieke woningen in halfopen en open bouwvorm.

Qua voorzieningen is het Laar aangewezen op Boortmeerbeek-centrum. Er is wel een kleine supermarkt langs de Wespelaarsebaan die ook klanten trekt van Boortmeerbeek en Hever.

Wijkje Aambeeldstraat (Slagveldweg):

Het betreft een recente perifere planmatige ontwikkeling in Hever. Het is een kleine wijk met sociale woningbouw, in de vallei van de Rosvenbeek.

Wijkje Lobroeken

Geïsoleerde planmatige ontwikkeling in de strook tussen N26 en Leuvense Vaart.

Wijkje Schrans

Geïsoleerde planmatige ontwikkeling geënt op de N26.

VERSPREIDE WONINGEN

Er bevinden zich in de gemeente veel verspreid gelegen woningen en gebouwen, waarvan een groot gedeelte zonevreed is (zie paragraaf 4.5.2 Zonevreedde woningen).

De verspreide woningen bevinden zich overwegend in de suburbane middenzone.

Het noordelijk openruimtegebied, is vrijwel gevrijwaard van verspreide bebouwing, met uitzondering van de twee hoeves en van de weekendverblijven rond de Broekstraat.

In het zuiden van de gemeente komt verspreide bebouwing vrij algemeen voor, met zwaartepunten ten zuidwesten van Lievekensbossen en in de omgeving van de Langedonkstraat.

4.5.2 Zonevreedde woningen⁶

Zie figuur 11: inventaris zonevreedde gebouwen en terreinen

257 woningen in Boortmeerbeek zijn zonevreedde gelegen.

Volgens de gewestplanbestemming komt dit neer op 17 woningen in natuurgebied, 9 in parkgebied, 39 in industriegebied, 23 in recreatiegebied, 132 in agrarisch gebied, 29 in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, 3 in bufferzone en 5 in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

⁶ Bron: inventarisatie zonevreedde gebouwen en terreinen Boortmeerbeek, Technum n.v., 2000, geactualiseerd in het kader van de visienota ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreedde woningen, Grontmij afd. bouw en stedenbouw, januari 2007.

Wat betreft de ligging binnen de nederzettingsstructuur, valt op dat de meeste zich niet op de rand van de grote woonentiteiten bevinden maar eerder in de omgeving van de linten (**zie figuur 12: inventaris zonevreemde woningen t.o.v. de bestaande nederzettingsstructuur**).

De ligging binnen de grote deelgebieden in de gemeente is als volgt: zo'n 75 % is gelegen in of op de rand van de gesuburbaniseerde zone of urban fringe, ca 5% is gelegen in het noordelijk openruimtegebied en ca 20% in het zuidelijk openruimtegebied (**zie figuur 13: zonevreemde woningen: ligging binnen de deelgebieden**).

Concentraties van zonevreemde woningen zijn:

- Korrel Rosvenweg in Hever (gewestplanbestemming bedrijvigheid)
- Gebiedje ten noorden van de Neerhofstraat dat deel uitmaakt van de woonentiteit Boortmeerbeek (gewestplanbestemming landbouw; voormalige reservatiestrook ring rond Mechelen)
- Zestal woningen aan de Rubenslaan, deel uitmakend van het woongebied van Schiplaken (gewestplanbestemming natuur)
- Gebiedje dat deel uitmaakt van de woonentiteit Lievekensbossen (gelegen in gewestplanbestemming landbouw, op voormalige tracé ring rond Mechelen)
- Verspreid gelegen woningen en weekendverblijven rond Lievekensbossen: Aerschotsebaan /Caetersbosweg
- Verspreid gelegen woningen aan de Langedonkstraat in het landbouwgebied

4.5.3 **Aanbod om de woningbehoefte in te vullen**

4.5.3.1 ***Aanbod met rechtstreekse bouwtitel***

In 1997 beschikte de gemeente Boortmeerbeek nog over 671 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel. Naar verdeling volgens de gewestplanbestemming ligt het grootste aantal vrij kavels binnen het woongebied. Ook in woongebied met landelijk karakter is er nog een ruim aanbod. In theorie wordt hiervan 30% effectief bebouwd in 10 jaar. In 2007 beschikt de gemeente nog over een theoretisch aanbod van 470 bouwpercelen met rechtstreekse bouwtitel.

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.

4.5.3.2 ***Aanbod aan ingesloten gebieden in woongebied***

Dit zijn gebieden die reeds geheel of gedeeltelijk omgeven zijn door bebouwing of door een bouwzone.

De tabel geeft een overzicht van de mogelijkheden weergegeven in de gemeente Boortmeerbeek. Elk gebied kreeg een willekeurig volgnummer en een naam die refereert naar de ligging van het gebied. Op basis van de nuttige oppervlakte en de wenselijke dichtheid, (richtinggevend is 15 wo/ha), wordt voor elk gebied het aantal mogelijk te realiseren wooneenheden berekend.

De gemeente beschikt nog over 26,65 ha niet ontwikkeld woongebied. Hiervan is 7,61 ha in gebruik voor andere functies zoals voorzieningen, recreatie, bedrijvigheid. In de nabije toekomst is dit aanbod niet ontwikkelbaar voor wonen. Aan een gemiddelde dichtheid van 15 wo/ha kunnen in de ontwikkelbare gebieden 286 woningen gerealiseerd worden.

volgnr. gebied	naam gebied	opper-vlakte (ha)	aantal woningen	dichtheid (wo./ha)	opmerkingen
BO-W1	Kruisveldweg	0,49	7	14	in gebruik door gemeentelijke basisschool
BO-W4	Hollestraat	0,85	13	15	akker en tuinen
BO-W5	Wespelaarsebaan	0,41	9	22	verkavelingsvergunning afgeleverd - 9 percelen
HE-W1	Smisstraat	0,90	14	16	tuinen en bos
HE-W2	Slagveldweg	0,80	12	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen en bos

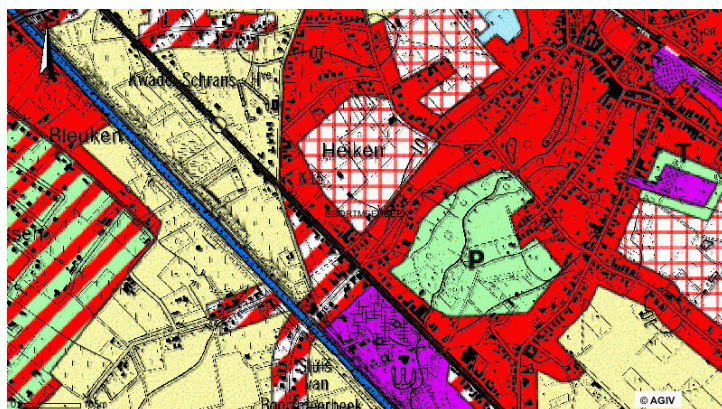
HE-W3	Slagveldweg	1,50	23	15	in gebruik als recreatie in functie van sportterreinen
HE-W4	Kwaenykstraat	0,92	14	15	tuinen, akker en weiland
HE-W5	Slagveldw.-Stationsstr.	0,41	6	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen
HE-W6	O.L.Vrouweweg	3,52	54	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen, akkers en bos
HE-W7	St.-Antoniusstraat	1,64	25	15	grenzend aan de spoorweg - tuinen en bos
HE-W8	Rodenbachstraat	1,71	26	15	in gebruik door historisch gegroeid bedrijf
SC-W1a	Bieststraat	1,51	23	15	akkers
SC-W2	Venstraat	1,38	21	15	tuinen en weiland
SC-W3	Goorweg	2,09	31	15	tuinen, akkers en weiland
SC-W4	Rijkenhoekstraat	1,75	27	15	akkers, weiland en bos
SC-LW1	Vaartstraat	1,36	21	15	braak en bos
SC-WP2	Boomblokweg	3,50	35	10	gelegen in risicozone voor overstrooming
SC-WP3	Jasmijnlaan	0,95	10	11	akker
HA-W1	Meerbeekhof	0,67	10	15	akker en braak
HA-W2	Wespelaarsebaan	0,29	4	14	bos
Tootaal in woongebieden		26,65	385	15	

4.5.3.3 Analyse van de nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden

In de nog niet ontwikkelde woonuitbreidingsgebieden is er een voorraad van bijna 30 ha. Voor een gebied in Hever aan de Slagveldweg is een principiële akkoord voor ontwikkeling.

volgnr. gebied	naam gebied	opper-vlakte (ha)	aantal woningen	dichtheid (wo./ha)	opmerkingen
BO-WU1	Heikestraat-Kerkweg	4,67	70	15	braak en bos
BO-WU2	Beringstraat	7,50	113	15	weiland
HE-WU1	Slagveldweg	5,51	80	15	PRIAK voor gedeeltelijke aansnijding, bouw 25 sociale huurwoningen
SC-WU1	Gottendijsdreef	12,03	180	15	bebost
Tootaal in woonuitbreidingsgebieden		29,71	443	15	

BO-WU1



Ligging en ruimtelijk voorkomen: het wu-gebied bevindt zich in de zuid-westelijke rand van het hoofddorp Boortmeerbeek en wordt omgeven door - de bebouwing langsheen - de Kerkweg, de Leuvensesteenweg, de Kallebeekstraat en de Heikestraat. Het betreft een door privé-tuinen omgeven gebied met een groen karakter. Het bestaat voornamelijk uit braakliggende en beboste percelen.

Juridische context:

- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden: vanuit het Vlaams beleidskader wordt voor het gebied momenteel geen uitspraak gedaan, aangeduid als verder te onderzoeken gebied.
- Watertoets: nvt
- Landschapsatlas: nvt
- Vogel- en habitatrichtlijn-gebieden, Ven-gebieden: nvt