

- Demernetwerk
- Landelijke Kamer Oost
- Landelijke Kamer West

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk.

Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en heeft in het noorden en het oosten een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen.

Het Verdicht Netwerk is niet alleen een stedelijk netwerk, het is tevens een netwerk van alle verschillende ruimtelijke structuren en in die zin dus ruimer dan een stedelijk netwerk. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

Boortmeerbeek is binnen het Verdicht Netwerk opgenomen in het **subgebied Leuven - Mechelen – Brussel**

Zie figuur 32: ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant-verdicht netwerk-subgebied Mechelen-Leuven-Brussel

De ontwikkelingsperspectieven voor dit gebied zijn:

- Een goed bereikbaar centraal gelegen woongebied
- Het sturen van de economische druk
- Luchthaven als motor van het gebied
- Optimaliseren van de multimodale ontsluiting van het gebied
- De specifieke lijn Leuven – Brussel - Tervuren

De provincie wenst de economische mogelijkheden van het gebied te erkennen en te ondersteunen. De multimodale ontsluiting via spoorweg en water dient evenwel extra ontwikkeld te worden. Op dit ogenblik is de bedrijvigheid te sterk gericht op de relatie met de N26.

Tussen Kampenhout en Boortmeerbeek moet watergebonden bedrijvigheid een kans krijgen.

Een verdere ongebreidelde ontwikkeling van de kleinhandelsactiviteiten langsheen de N 26 wordt tegengegaan door een concentratie van grootschalige kleinhandel ter hoogte van Boortmeerbeek/Kampenhout af te bakenen. Ruimtelijke uitbreiding is niet mogelijk. In deze zone kan door een intensiever ruimtegebruik, het gezamenlijk gebruik van parkingfaciliteiten en meer geschakelde constructies, een verdichting nagestreefd worden. Deze verdichting moet toelaten om het gebied beter te structureren. Door de perifere kleinhandel op deze wijze te concentreren wordt ze bovendien ook via het openbaar vervoer eenvoudiger ontsluitbaar.

5.1.5 Overstromingsgebieden

Zie figuur 33: watertoets

Bijhorende kaart geeft de gebieden die gevoelig zijn voor overstromingen weer (de zgn. watertoets). In Boortmeerbeek zijn naast enkele zones in de onmiddellijke omgeving van beken voornamelijk zones die gelegen zijn in de vallei van de Dijle aangeduid als overstromingsgevoelige gebieden.

Deze kaart mag niet gezien worden als een verordenend plan dat als basis dient voor het vestingsbeleid. Wel geeft deze kaart risicozones aan, het zijn overstromingsgevoelige gebieden waarmee de gemeente bij de uitwerking van haar vestingsbeleid rekening dient te houden. Een watertoets zal steeds voorwerp zijn van een advies van de bekkensecretariaten.

5.1.6 Bestaande uitvoeringsplannen

5.1.6.1 Gewestplan

Zie figuur 34: gewestplan

Op kaart 23/8 Zemst en kaart 24/5 Haacht van het gewestplan Leuven is de gemeente Boortmeerbeek weergegeven. Het gewestplan Leuven werd op 7 april 1977 bij K.B. bekrachtigd.

In onderstaande tabel wordt de verhouding van de oppervlaktes aangegeven

Zone	Oppervlakte (ha)	% grondgebied
Woongebieden	396,8	21,4

woongebieden met landelijk karakter	136,4	7,4
woonpark	70,8	3,8
woonuitbreidingsgebieden	53,4	2,9
TOTAAL WOONGEBIEDEN	657,4	35,5
ambachtelijke zone	7,6	0,41
TOTAAL INDUSTRIEGEBIED	103,2	5,6
GEBIED OPENBAAR NUT	7,6	0,41
gebied verblijfsrecreatie	0,8	0,04
TOTAAL RECREATIEGEBIEDEN	21,6	1,14
AGRARISCHE GEBIEDEN	741,1	40,0
BOSGEBIEDEN	94,0	5,1
Natuurgebied	172,0	9,3
parkgebied	46,4	2,5
bufferzone	9,7	0,52
TOTAAL GROENGEBIEDEN	228,1	12,32
TOTALE OPPERVLAKTE	1.853,0	100,00

De bestemmingen op het gewestplan bevestigen duidelijk de grote ruimtelijke eenheden die de globale structuur van Boortmeerbeek uitmaken:

- grote gebieden ten noorden en ten zuiden van de drie lijninfrastructuren
- grote woonzones en veel lintbebouwing
- grotere en kleinere groengebiedjes doorheen de hele gemeente
- zones voor industrie- en KMO, voornamelijk geconcentreerd rond de N26
- concentratie van recreatie in het zuidwesten van de gemeente (Schiplaken)

5.1.6.2 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven

De Provincie Vlaams-Brabant heeft een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek²⁴ opgemaakt. Dit uitvoeringsplan moet mee een oplossing bieden om een kwalitatief woonaanbod te realiseren voor kansarmen en kwetsbare bewoners en om recreatieve verblijfplaatsen in de regio te vestigen. Het uitvoeringsplan valt uiteen in 7 deeltaalvoeringsplannen. 3 daarvan hebben betrekking op het grondgebied van Boortmeerbeek, zo werden deeltaalvoeringsplannen opgemaakt voor: Dageraad, Trianon en Eekhoornhof.

De campings Dageraad, Floreal I en Goorveld worden a.h.v. een ruimtelijk uitvoeringsplan omgevormd tot zones voor sociaal-buitenwonen.

De campings Floreal II, Tip en een deel van camping Trianon behouden hun toeristisch-recreatieve functie en blijven behouden als toeristisch-recreatief uitgebaat terrein. Het andere deel van camping Trianon blijft behouden voor individuele weekendverblijven (niet toeristisch-recreatief uitgebaat terrein).

De voormalige camping Eekhoornhof wordt binnen de provinciale studie tot het lokaal woonbeleid gerekend en wordt omgezet naar woonuitbreidingsgebied. De gemeente wordt de mogelijkheid gelaten om het gebied om te vormen naar een sociaal woonproject.

Ook worden uitspraken gedaan over de ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende zonevreemde clusters van weekendverblijven.

²⁴ 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.

Voor de weekendzone Eyselaarstraat wordt een herstel in de bestaande toestand naar voor geschoven. Ook stelt de provincie dat aan deze cluster op lokaal niveau een gepaste oplossing kan worden aangereikt. Zo is een eventuele herbestemming voor een kleinschalig woonproject te verantwoorden omdat deze cluster aansluit op de bebouwing van Haacht-Station, niet interfereert met bovenlokale open ruimtestructuren, in de nabijheid van voorzieningen is gelegen en goed ontsloten wordt (zowel voor auto als openbaar vervoer).

Van de weekendverblijvenclusters Caetersbosweg en Broek wordt gesteld dat deze dienen afgebouwd te worden en dat de oorspronkelijke bestemming dient hersteld te worden. Ze zijn beide gelegen binnen bovenlokale open ruimtestructuren.

5.1.6.3 Gemeentelijke plannen van aanleg

De bijzondere plannen van aanleg (BPA's) geven een verfijning van de bestemmingen zoals zij op een hoger niveau werden vastgelegd in de gewestplannen. BPA's geven voorschriften omtrent de bijzondere invulling van bestemmingen.

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de BPA's:

naam BPA	datum goedkeuring	beschrijving / status
1. Industriezone	09/09/1991	vestiging van industriële en ambachtelijke bedrijven
2. Boven Rot en De Helle	28/02/1994	creëren nieuwe vestigingsmogelijkheden en uitbreiding van bestaande ambachtelijke en kleine en middelgrote ondernemingen
3. Neerbemden	28/02/1994	situering voetbalterreinen
4. Uitbreiding begraafplaats Boortmeerbeek	9/04/2003	
5. Ravestein		Bejaardenhuisvesting / klaar voor Ministerieel Besluit
6. BPA zonevreemde bedrijven		Uitwerken van een oplossing voor de problematiek van zonevreemde bedrijven / in voorbereiding
7. BPA Mouterijsite		Herbestemmen van de voormalige Mouterijsite

5.1.7 Andere beleidsplannen

5.1.7.1 Vlaams beleid monumenten en landschappen

Bescherming als monument

- Sint-Jozefshoeve, Langedonckstraat 16, Koninklijk besluit dd. 24/05/1994
- Watermolen, Pastorijstraat 17, Koninklijk besluit dd. 14/06/1991
- Sas: dubbele schutsluis met uitrusting, Koninklijk besluit dd. 05/07/1996
- Orgel in de Onze-Lieve-Vrouwkerk, Heverplein, Koninklijk besluit dd. 23/01/1981
- Pastorie, Ravesteinstraat 22, Koninklijk besluit dd. 13/09/1976

Bescherming als landschap of dorpsgezicht

- Dijlevallei – Pikhakendonk – landschap, Koninklijk besluit dd. 20/06/2002
- Omgeving van de pastorie - landschap, Koninklijk besluit dd. 13/09/1976
- Watermolen en omgeving – dorpsgezicht, Koninklijk besluit dd. 14/06/1991

Landschapsatlas

In de landschapsatlas werden relictten in verschillende categorieën ingedeeld, hoofdzakelijk op basis van hun ruimtelijke dimensie.

In Boortmeerbeek treffen we volgende categorieën aan:

- Ankerplaatsen (Dit zijn gebieden of plaatsen waar complexen bewaard zijn van verschillende erfgoedelementen die een genetische samenhang vertonen): Kasteel van Schiplaken en Steentjesbos, Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam.
- Lijnrelictten (Dit zijn lijnvormige landschapselementen die drager zijn van een cultuurhistorische betekenis): Vaart Leuven-Dijle, Dijle en afgesneden meanders, Leibeek/Hollakenbeek.
- Puntrelictten (Ze bestaan uit afzonderlijk objecten met hun onmiddellijke omgeving): Kasteel van Schiplaken, Kasteel Gottendys, Sas van Boortmeerbeek, voormalige kasteelhoeve, watermolen, O.L.V.kerk, pastorie, kasteel van Ravenstein, Trianonkasteel, Sint-Jozefshoeve.
- Relictenzones (Dit zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelictten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen, belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering): Dijle-vallei stroomafwaarts Leuven, Asbroek, broekbossen tussen Kampenhout en Tildonk, Houtembos-Floordambos-Hellebos-Snijsselbos-Schiplakenbos-Steentjesbos.

5.1.7.2 Natuurreservaten

In Boortmeerbeek bevindt zich het door VZW Natuurreservaten beheerde Pikhakendonk²⁵:

- ligging: Dijlevallei tussen Hever - Boortmeerbeek en Rijmenam
- oppervlakte: 0,5 ha
- aard: zeer afwisselend geheel van riviergraslanden, oude rivierarmen, zandige donken en veenmoeras bij de samenvloeiing van Molenbeek en Dijle
- toegang: vrij toegankelijk op veldwegen

5.1.7.3 Strategisch beleidsplan Kanaal Leuven-Dijle

Deze studie werd in opdracht uitgevoerd van de NV Zeekanaal. In het strategisch beleidsplan wordt aangegeven welke ruimtelijke en economische ontwikkelingen gewenst zijn, mikkend op het **vergroten van het maatschappelijk nut** van het kanaal Leuven – Dijle als waterinfrastructuur.

Ondanks de maximumcapaciteit van de vaart in termen van scheepsgrootte (600 ton) en de uitgebreide sluisinfrastructuur, mag een toekomstige ontwikkeling niet eng *economisch* bekeken worden. Door de integratie van andere functies kan net een meerwaarde aan de vaartzone gegeven worden, waarbij men uitgaat van de specifieke potenties van het gebied.

Het belang van de *recreatie* is, mede door de nabijheid van belangrijke recreatieve aantrekkingspolen (Hofstade, Planckendael, Mechelen, Leuven) van primordiaal belang voor de vaart Leuven – Dijle, en moet de nodige aandacht krijgen.

De *natuurlijke - landschappelijke beeldwaarde* in het 'buitengebied' tussen Mechelen, Leuven en Brussel is eveneens een te waarderen en te behouden kwaliteit.

De sectorale domeinen *lokaal verkeer, wonen en gemeenschapsvoorzieningen* zijn voor de ontwikkeling van de strategische visie tevens relevant, voor zover ze randvoorwaarden scheppen voor de toekomstige ontwikkeling m.b.t. de vaart Leuven – Dijle.

De hieruit volgende drie **beleidsdoelstellingen** proberen een concrete richting te geven aan de gewenste ontwikkelingen:

1. Optimalisatie van de transportfunctie van de vaart en uitbouwen van watergebonden bedrijvigheid;
2. Uitbouw van het multifunctioneel karakter van de waterweg;

²⁵Bron : reservatenlijst v.z.w. Natuurreservaten.

3. Beperking van negatieve interferenties tussen vaartactiviteiten en verkeer langs de oevers

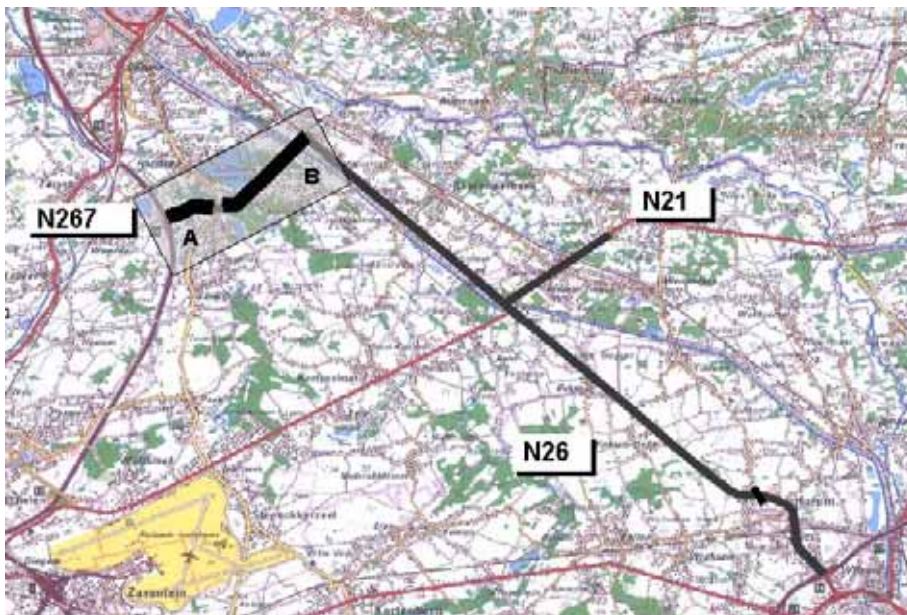
Als bijkomende oppervlakte voor de inplanting van extra watergebonden bedrijvigheid wordt voorgesteld om de concentratie van bedrijvigheid rond Kampenhout – Sas beleidsmatig en planologisch te beschouwen als grensoverschrijdend bedrijventerrein van bovenlokaal of van provinciaal niveau.

Indien deze optie gerealiseerd wordt, komt er een oppervlakte van 5 + 15 ha in aanmerking voor watergebonden ontwikkeling. Deze kan nog vergroot worden met 5 ha indien men (gedeelten van) de KMO-zone tussen de vaart en de N26 omvormt tot industriezone. Deze oppervlakte kan eventueel nog verder aangevuld worden door een uitbreiding (op lange termijn) van het industriegebied met 7 à 8 ha op het grondgebied van Boortmeerbeek.

5.1.7.4 Streefbeeld N-26

De gewenste ontwikkeling voor de N26 wordt weergegeven in de streefbeeldstudie N26-N267-N21²⁶.

SUBSEQUENTIE 1B: DEELTRACE N267 - KRUISING MET DE N26 (DEN TIP)



Ruimtelijke benadering

Op ruimtelijk vlak fungeert dit deeltracé als een natuurverbindingsgebied in dwarsrichting, tussen de noordelijke en zuidelijke natuur/recreatiegebieden verankerd aan de Bergbeekvallei, als in langsrichting, tussen de groengebieden die versnipperd zijn geraakt door de camping en de woongebieden Elewijt en Schiplaken.

Naar korrelgrootte van de bebouwing overheerst hier het residentieel woon- en recreatief karakter.

Tussen dit deeltracé en aanpalende woongebieden en kampeerterreinen fungeren deze flankerende groenstroken ook als groenbuffer.

Tevens wordt de ruimtelijke beleving van dit traject afgewisseld met openruimte corridors en zichtrelaties zoals bvb. zichtrelaties naar het noordelijk gelegen Provinciaal domein Hofstade en het openruimte gebied van - en met zichtrelaties over - de kanaalzone.

Dwarsprofiel

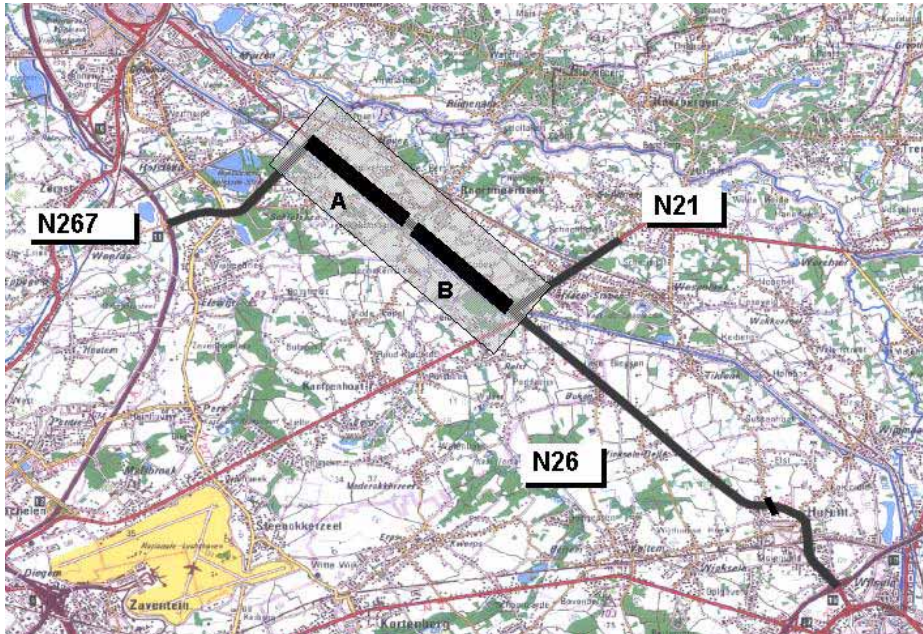
Ter hoogte van het Domein Hofstade wordt voor de N267 een profiel voorgesteld dat het groen tussen de beide zijden van de weg continueert en de oversteekbaarheid van de weg voor voetgangers en fietsers verbetert. Het gewenste dwarsprofiel is als volgt opgebouwd:

- een centrale groenstrook van 3.00m,
- twee rijbanen van telkens 3.50m,

²⁶ Streefbeeld N26-N267-N21, rapport: ontwerp streefbeeld, door Libost-Groep nv, juni 2004.

- een groenstrook van 1.00m met een haagbeplanting,
- vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg met een breedte van 1.75m.

SEQUENTIE 2 (N26): TUSSEN DE KRUISINGEN MET N267 EN N21 (KAMPENHOUT-SAS)



SUBSEQUENTIE 2A: DEELTRACÉ N267 - AUDENHOVENLAAN – PONTSTRAAT (BOORTMEERBEEK)

Ruimtelijke benadering

Naar ruimtelijke perceptie toe wordt dit deeltracé uitgebouwd als een groene corridor/bosstructuurverbinding, d.m.v. laanbeplantingen, tussen de noordelijke tangerende woonkernen en de zuidelijke lintbebouwing in de groene strip, gevormd door de N26 en het kanaal.

Deze corridor verbindt de dwarsende groenstructuren die zich hoofdzakelijk situeren in de beekvalleien van de zijtakken van de Dijle, zoals de beekvallei van de Zwarte Beek, Rosvenbeek,...

Deze groene dwarsstructuren worden in onderhavig concept beschouwd als ruimtelijk te behouden open ruimte gebieden.

Bij een confrontatie tussen de beekvallei en de bebouwde omgeving moeten de nodige voorzieningen worden getroffen om de ecologische verbindingfunctie van de beekvallei te continueren en te waarborgen.

Dwarsprofiel

Het basisdwarsprofiel voor deze subsequentie bestaat uit de volgende elementen:

- een rijwegprofiel 2x1 met een totale breedte van 6.00m – 7.00m (excl. kantstroken),
- vrijliggende fietspaden aan beide zijden van de weg met een breedte van 1.75m,
- groenstroken met laanbeplanting en verlichting aan beide zijden van de weg, de breedte is minstens 2.00m,
- voetpaden van minstens 1.00m langs de fietspaden.

SUBSEQUENTIE 2B: DEELTRACÉ AUDENHOVENLAAN – N21 (KAMPENHOUT-SAS)

Ruimtelijke benadering

Deze sequentie, ruimtelijk afgebakend door de structurerende beekvallei van de Weesbeek en het rotondecomplex van Kampenhout-sas, wordt verder gestructureerd als economisch concentratiegebied.

In deze zone wordt het handelslint afgebakend en geherstructureerd en wordt er geopteerd om het oostelijk gelegen industriegebied uit te breiden en worden er in de strip tussen de N26 en het kanaal mogelijkheden gecreëerd voor watergebonden bedrijvigheid.

Inzake ruimtelijke perceptie wordt ook dit deeltracé uitgebouwd als een groene corridor, d.m.v. laanbeplantingen, tussen de grootschalige bouwconstructies van de groothandelszaken en

industrialiegebouwen met een sterke zichtlocatie gerichtheid. Niet enkel in de N26 worden er voorkanten gecreëerd maar ook aan de kanaalzone worden aanliggende gevels opgericht als representatieve voorgevel. Zonder te domineren. Kampenhout-Sas zelf vormt een baken in het beeld, maar niet de aanpalende bebouwing.

Inzake dwarsende relaties wordt het open ruimte karakter van de Weesbeek verder gevisualiseerd door het weren van bebouwing en het openwerken van de beekvallei, eventueel voorzien van beekbegeleidend bos.

Bij confrontatie tussen de beekvallei en de bebouwde omgeving moeten de nodige voorzieningen worden getroffen om de ecologische verbindingfunctie van de beekvallei te continueren en te waarborgen.

De dwarsing van het kanaal met het rotondecomplex in de N26 wordt uitgebouwd als een ruimtelijk baken, gekenmerkt door een sterke groene openruimte relatie over het traject van het kanaal.

Op het maaiveldniveau ontstaat een parkachtige omgeving waarin beeldbepalende en bedrijfsrepresentatieve gebouwen opgericht worden evenwel zonder ruimtelijk te domineren).

Dwarsprofiel

De ontsluiting van het handelslint tussen Kampenhout-Sas en Boortmeerbeek wordt toekomstig opgevangen middels ventwegen. Het dwarsprofiel is toekomstig opgebouwd uit:

- een rijwegprofiel (2x1 rijstroken) met een totale breedte van 7.00m,
- vrijliggende fietspaden aan weerszijden van de weg, breedte 1.75m, van de rijweg gescheiden door een groenstrook,
- ventwegen: enkelrichting: 3.50 m., dubbelrichting: 5.50 m. In de ventwegen wordt in principe een 30 km/uur toegepast. Ook de ventweg is ruimtelijk gescheiden van het fietspad,
- voetpaden en parkings.

Ter hoogte van het handelslint, tussen Kampenhout-Sas en de rotonde ontsluitingsweg bedrijvzone, kan in de hoofdrijbaan, geheel dan wel gedeeltelijk, een middenberm worden aangebracht i.f.v. de oversteekbaarheid.

5.1.7.5 Gemeentelijk begeleidingsplan 'wonen op campings'

Binnen het gemeentelijk begeleidingsplan 'wonen op campings' wordt de camping Eekhoornhof voorzien als gebied waar sociale huisvesting gecreëerd kan worden in functie van herhuisvesting van permanente campingbewoners.

Voor camping Dageraad wordt geopteerd voor de uitbouw naar een woonzone met recreatief karakter.

Voor de andere campings werden geen initiatieven voorgesteld, tenzij aanpassingen in functie van het vergunningenstelsel.

De conclusies uit voornoemde studie zijn louter informatief. Inmiddels werd door Provincie Vlaams-Brabant een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor het recreatief wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout-Boortmeerbeek opgemaakt. De ontwikkelingsperspectieven voor de verschillende campings worden binnen dit plan vastgelegd.

5.1.7.6 Mobiliteitsplan

De voor het structuurplan relevante elementen zullen vanuit het mobiliteitsplan²⁷ geïntegreerd worden.

5.1.7.7 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

De gemeente heeft een goedgekeurd GNOP. Relevante punten voor het structuurplan uit het GNOP werden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geïntegreerd onder het hoofdstuk natuurlijke structuur.

²⁷ Mobiliteitsplan Boortmeerbeek – beleidsplan 'duurzame mobiliteit', december 2004.

5.1.7.8 Jeugdwerkbeleidsplan²⁸

De gemeente beschikt over een jeugdwerkbeleidsplan. Binnen dit plan wordt het jeugdruimteplan geïntegreerd. De voor het structuurplan relevante elementen uit het jeugdwerkbeleidsplan (en het jeugdruimteplan) worden geïntegreerd binnen het structuurplan.

5.1.8 Planningscontext aangrenzende gemeenten

5.1.8.1 Mechelen

De stad Mechelen beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan, het document werd door de minister goedgekeurd op 3 juli 2000.

Conceptelementen gewenste ruimtelijke structuur:

- De vallei van de Dijle wordt beschouwd als één van de prioritaire natuurgebieden; de accenten voor natuurbescherming en natuurontwikkeling worden gelegd op het behoud van de houtwallen.
- De ontwikkeling van de vallei van de Barebeek als groene structurerende drager.
- Recreatief netwerk met recreatiepolen verbonden door een fietspadennetwerk. Het Dijlepad vormt één van die fietsassen. Er wordt tevens aansluiting gezocht met fietsverbindingen in de regio.

5.1.8.2 Haacht

De gemeente Haacht beschikt over een voorontwerp startnota, verder zijn er m.b.t. het structuurplanningsproces nog geen verdere stappen ondernomen.

5.1.8.3 Kampenhout

De gemeente Kampenhout beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de bestendige deputatie op 22 juni 2006).

5.1.8.4 Zemst

Het structuurplan Zemst is één van de eerste goedgekeurde gemeentelijke structuurplannen van Vlaanderen. Het werd goedgekeurd in april 1998.

Ruimtelijke kernbeslissingen in de bindende bepalingen die betrekking hebben op de randzone met Boortmeerbeek zijn :

- De ontwikkeling van de vallei van de Barebeek als drager van actieve natuurontwikkeling en bosuitbreiding. De uitwerking van de vermenging van landbouw- en natuurwaarden zal gebeuren via een inrichtings- en beheersplan.
- De aaneenschakeling tot één boscomplex van de geïsoleerde bossen in de omgeving van het Bosodomein te Hofstade en het Schiplakenbos en de planologische bescherming van de waardevolle natuurgebieden en groenelementen.
- De omgeving van het Bosodomein wordt als regionale recreatiedriehoek ontwikkeld, gericht op zachte recreatie (stille watersporten, kamperen).
- De Trianonlaan wordt uitgebouwd als veilige drager van het binnengemeentelijk verkeer : dit behelst de ontwikkeling als knooppunt van het kruispunt met de N26.

5.1.8.5 Bonheiden

De gemeente Bonheiden beschikt over een goedgekeurd ruimtelijk structuurplan (goedgekeurd door de bestendige deputatie op 24 mei 2006).

²⁸ Jeugdwerkbeleidsplan 2005-2007, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 13 december 2004.

6 PROGNOSES EN BEHOEFTE

6.1 WONEN

6.1.1 Demografie

6.1.1.1 *Bevolkingsevolutie 1992-2007*

Op 1 januari 2007 telde de gemeente Boortmeerbeek **11.560** inwoners. Over een periode van 15 jaar is de bevolking toegenomen met 771 personen.

De bevolkingsevolutie kent een nogal grillig verloop, maar zowel met positieve als negatieve waarden. In de afgelopen 15 jaar zijn er 3 piektoenames met 185 personen als grootste toename in het jaar 1995. De grootste bevolkingsafname vindt plaats in 1998 en is vooral te wijten aan een negatief migratiesaldo.

Opgesplitst in planperiodes van 5 jaar is de groei als volgt:

- 1992-1997 met de grootste bevolkingsaangroei van 661 personen
- 1997-2002 met een negatieve groei van -43 personen
- 2002-2007 met een positieve groei van 153 personen

Tabel: bevolkingsevolutie 1992-2007

Jaar	Bevolking	Geboorten	Sterften	Natuurlijk saldo	Inwijkingen	Uitwijkingen	Migratie saldo
1992	10.789	120	113	7	497	427	70
1993	10.873	129	90	39	574	483	91
1994	11.011	138	96	42	652	514	138
1995	11.196	136	98	38	667	537	130
1996	11.350	135	96	39	592	534	58
1997	11.450	117	94	23	513	624	-111
1998	11.363	106	91	15	488	547	-59
1999	11.315	106	70	36	497	450	47
2000	11.397	125	92	33	450	459	-9
2001	11.420	116	101	15	496	524	-28
2002	11.407	95	95	0	561	505	56
2003	11.463	106	95	11	522	500	22
2004	11.497	121	88	33	511	601	-90
2005	11.442	100	94	6	616	520	96
2006	11.546	116	100	16	586	592	-6
2007	11.560						

Bron : NIS en Gemeente *Bevolking op 1 januari van het vermelde jaar, groei tijdens het jaar.

Het natuurlijk bevolkingsverloop is het verschil tussen geboorten en sterfte. Over de totale beschouwde periode wordt nog een geboorteoverschot geregistreerd, al neemt dit overschot in het verstrijken van de tijd geleidelijk aan af. In de gemeente werden er over de beschouwde periode gemiddeld 118 kinderen geboren en stierven er gemiddeld 94 personen. De aangroei van de bevolking is voor 45% op rekening te schrijven van het positief natuurlijk saldo.

Het migratiesaldo of het verschil tussen in- en uitwijking verloopt grilliger met zowel positieve als negatieve waarden. De gemiddelde toename over de beschouwde periode bedraagt jaarlijks 27 personen. De grootste migratietoename vond plaats in 1994, het laagste negatieve migratiesaldo werd geregistreerd in 1997.

6.1.1.2 Gezinsontwikkeling - Evolutie van het aantal gezinnen en de gezinsgrootte

De gezinsontwikkeling is een belangrijk bevolkingskenmerk. Inzicht in deze ontwikkeling is noodzakelijk omdat er een rechtstreeks verband bestaat tussen het aantal huishoudens en de toekomstige behoefte aan woningen.

Op 1.1.2007 telde de gemeente Boortmeerbeek **4.516** private gezinnen of huishoudens. Een huishouden kan bestaan uit één persoon die alleen woont of uit meerdere personen die samenleven in één woning. Het gemiddeld aantal leden per gezin bedroeg **2,56** personen. Tussen 1991 en 2007 is het aantal huishoudens toegenomen met 1.019 eenheden. Deze toename is niet enkel te wijten aan de toename van het aantal inwoners in de gemeente maar vooral aan het feit dat de gezinnen kleiner worden. Dat laatste wordt gezinsverduunning genoemd. Het aantal leden per huishouden verminderde tussen 1991 en 2007 immers met 0,58 eenheden.

Tabel: evolutie van het aantal huishoudens en leden per huishouden 1991-2007

Evolutie 1992-2007				
jaar	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
1991*	10.643	3,14	3.388	
1997	11.450	2,69	4.249	861
2002	11.407	2,59	4.407	158
2007	11.560		4.516	109
1992-2007				1.019

Bron: Vlaanderen Lokale Statistieken en * NIS, volks- en woningtelling 1/3/1991

6.1.1.3 Bevolkingsprognose

In functie van een lange termijnplanning is het noodzakelijk om inzicht te krijgen in de toekomstige bevolkingsgrootte en -samenstelling. Bij de berekening van de toekomstige bevolking kan men gebruik maken van een open of een gesloten prognose.

De gesloten prognose gaat ervan uit dat er geen migratie effecten optreden. Bij de open prognose worden de migratiebewegingen wel in rekening gebracht.

Tabel: gesloten bevolkingsprognose basisjaar 2007

PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR						
Gesloten prognosetype : basisjaar 2007						
jaar	Totale populatie			Bevolkingsindex		
	mannen	vrouwen	totaal	mannen	vrouwen	totaal
2007	5.739	5.821	11.560	100	100	100
2012	5.649	5.780	11.429	98,4	99,3	98,9
2017	5.535	5.709	11.244	96,4	98,1	97,3
2022	5.418	5.626	11.044	94,4	96,7	95,5
toe-/afname :	-321	-195	-516			
index :	94,4	96,7	95,5			

Bron : Eigen berekening

Voor het uitwerken van een lange termijnvisie op wonen in Boortmeerbeek wordt een **gesloten prognose** berekend met **2007** als basisjaar.

Uit de resultaten van de gesloten prognose basisjaar 2002 blijkt dat het aantal inwoners zal afnemen met -516 personen. Opgesplitst in periodes van 5 jaar verloopt de bevolkingstoename progressief, tot het jaar 2012 zal de bevolking afnemen met -131 personen of gemiddeld 26 personen per jaar. De daarop volgende periode neemt de bevolking af met -185 personen. De laatste periode van 5 jaar zal de bevolking afnemen met -200 personen.

De verklaring voor deze toekomstige evolutie vindt men in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd (dit is het percentage vrouwen van 20 tot 40 ten opzichte van het totaal aantal vrouwen) daalt geleidelijk aan tot 2022 met 6,1 %. Het procentueel aandeel ten opzichte van de totale bevolking van mannen en vrouwen boven de gemiddeld te

verwachte leeftijd, voor mannen is dit 76 jaar voor vrouwen 82 jaar, gaat in stijgende lijn van 4,3 % in 2007 tot 6,2 % in 2022.

Een prognoseprogramma is een rekenkundig model waar gebruik wordt gemaakt van cumulatieve berekeningen. De feitelijke ontwikkeling wordt niet rekenkundig bepaald. Al deze gegevens geven slechts een trend weer vanuit een gesloten bevolkingsprognose. Andere beleidsopties, de invloed van het woonbeleid, en moeilijk voorspelbare maatschappelijke ontwikkelingen zullen dit beeld zeker vertekenen.

6.1.1.4 Leeftijdsopbouw van de bevolking

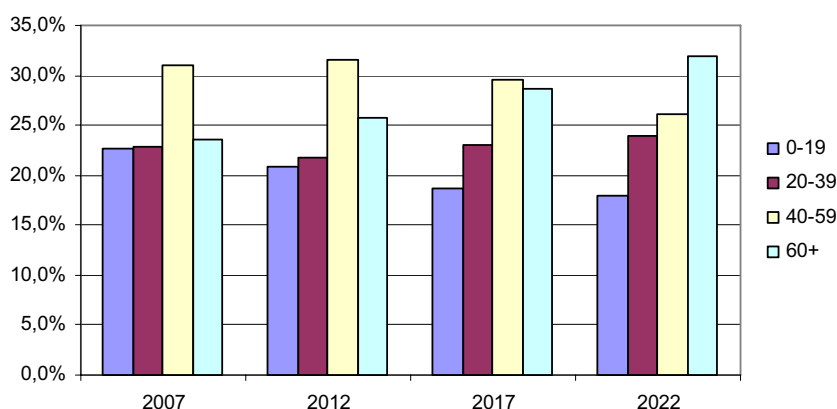
Karakteristiek voor de recente evolutie van de bevolking is de **ontgroening** en de **vergrijzing**. Ontgroening betekent de vermindering van de jonge bevolking, vergrijzing echter is de toename van de bejaardenpopulatie.

Voor het beleid is het van belang om inzicht te krijgen in de wijzigingen van de leeftijdsopbouw. Voor de prognoseperiode tot 2022 zet zich de evolutie van ontgroening en vergrijzing verder. Tussen 2007 en 2022 is er een daling te verwachten van het aantal jongeren (0-19 jarige) met -636 personen of 4,7%. Het aantal tussen 20 en 59 jaar zal dalen met -698 personen. Belangrijk binnen deze middengroep is de sterke verschuiving die zich zal voordoen. Een sterke stijging van de bevolking zal plaatsvinden bij de 60-plussers, de bevolking veroudert. Het aantal binnen de leeftijdsgroep van 60 en meer zal stijgen met 819 personen of 8,5%. Opvallend hier is de stijging met 2% van de hoogbejaarden of de 80-plussers. De leeftijdsopbouw van de bevolking voor de prognoseperiode geeft dit duidelijk visueel weer.

Op het vlak van wonen heeft de ontgroening en vergrijzing van de bevolking ook zijn consequenties, al is de gezinsverdunding veruit de belangrijkste factor die de woningbehoefte bepaalt. De groep 0-19 jarige of de volgende generatie die zelfstandig gaat wonen daalt naar de toekomst toe snel. In de dalende groep van 20-39 jaar bevinden zich de potentiële bouwers en de reeds gevestigde, maar binnen deze groep komen ook de meeste gezinssplittingsen voor.

Tabel: ontgroening en vergrijzing tot 2017 in leeftijdsklasse van 20 jaar

	0-19		20-39		40-59		60+		totale bevolking
	abs.	%	abs.	%	abs.	%	abs.	%	
2007	2.623	22,7%	2.639	22,8%	3.582	31,0%	2.716	23,5%	11.560
2012	2.394	20,9%	2.489	21,8%	3.600	31,5%	2.946	25,8%	11.428
2017	2.110	18,8%	2.594	23,1%	3.315	29,5%	3.225	28,7%	11.243
2022	1.987	18,0%	2.643	23,9%	2.880	26,1%	3.535	32,0%	11.044



6.1.1.5 Gezinsontwikkeling - evolutie van de gezinsgrootte voor de prognoseperiode tot 2022

In de toekomst zal de gezinsverdunding zich verder zetten echter in een minder snel tempo dan in het verleden. We evolueren naar nog kleinere gezinnen, uiteindelijk zal deze evolutie stagneren.

Bij de berekening van het toekomstig aantal gezinnen wordt gebruik gemaakt van de bevolkingsvooruitzichten voor de gemeente en de werkelijk geregistreerde gezinsgrootte van 1991, 1992, 1997, 2002 en 2007. Aan de hand van een niet-lineaire regressie-analyse wordt eerst de toekomstige gezinsgrootte geraamd. Deze analyse geeft een voortzettende trend weer met de werkelijke evolutie als basis. Met de geraamde gezinsgrootte en de bevolkingsprognoses wordt vervolgens het aantal gezinnen berekend.

De werkelijke evolutie en de prognose voor de gemeente Boortmeerbeek wordt vergeleken met de geraamde gezinsgrootte in het arrondissement Leuven en de provincie zoals berekend werd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) Deel 1B : “Prognoses - informatief gedeelte”.

De verwachte ontwikkeling van het aantal gezinnen zal de basis vormen voor de toekomstige woningbehoefte.

De tabel geeft voor de gemeente Boortmeerbeek de toekomstige gezinsverdunding weer, met als basis de evolutie van de gezinsgrootte uit het verleden.

De werkelijk geregistreerde gezinsgrootte in Boortmeerbeek is groter dan deze in het arrondissement. Deze trend zet zich in de prognose verder. De gezinsverdunding verloopt in de gemeente minder snel dan de RSV prognose voor het arrondissement aangeeft.

Tabel: raming van de gezinsgrootte tot 2017

Prognose Gemeente	1991	1997	2002	2007	2012	2017	2022
	3,14	2,68	2,59	2,56	2,48	2,41	2,33
Prognose RSV	1991	1997	2002	2007			
arr. Leuven	2,55	2,44	2,35	2,28			
prov. Vl-Brabant	2,59	2,47	2,38	2,31			

Bron: RSV en eigen berekening. De prognoseresultaten zijn cursief weergegeven

6.1.2 Raming van de woningbehoefte

6.1.2.1 Berekening van de kwantitatieve woningbehoefte

De demografische deelbehoefte

De demografische behoefte is de belangrijkste deelbehoefte die zich baseert op twee prognoses. Vertrekpunt voor de verdere berekeningen zijn de bevolkingsaantallen en het aantal gezinnen geregistreerd in 2007 en de bevolkings- en gezinsprognose voor de diverse peiljaren (2007-2022). De bevolkings- en gezinsprognose werden berekend op basis van de ontwikkeling van de eigen bevolking. Hierbij werd dus geen rekening gehouden met een positieve of negatieve migratie. Op basis van de gezinstoename wordt de jaarlijkse demografische behoefte voor de gemeente berekend.

De totale demografische behoefte voor de periode 2007-2022 bedraagt 224 wooneenheden.

Tabel: gemeente Boortmeerbeek – demografische woningbehoefte

Basisjaar 2007	inwoners	gezinsgrootte	gezinnen	verloop
jaar				
2007	11560	2,56	4516	
2012	11429	2,48	4603	87
2017	11244	2,41	4672	70
2022	11044	2,33	4740	68
2007-2022				224

De woningmutatiesreserve

Om de mobiliteit op de woningmarkt te waarborgen is er behoefte aan vacante leegstaande woningen. Deze vacante woningen dienen van voldoende goede kwaliteit te zijn om de frictie van verhuizingen op te vangen. Voor de berekening van de leegstand voor de toekomst wordt de demografische behoefte per periode vermeerderd met 2,5 %. Dit is de norm gehanteerd in buitengebieden.

Globaal overzicht woningbehoefteraming

De totale woningbehoefte in de gemeente wordt berekend op basis van de demografische behoefte en de woningmutatiereserve. De sommering van deze deelbehoefte geeft voor Boortmeerbeek een kwantitatief aantal van **230 wooneenheden** voor de periode 2007-2022.

Tabel: gemeente Boortmeerbeek – woningbehoefteraming

Gemeente	2007-2012	2012-2017	2017-2022	totaal
Demografische behoefte	87	70	68	224
Woningmutatiereserve 2,5%	2	2	2	6
Totale behoefte 2007-2022	89	71	69	230

6.1.2.2 Behoeft aan sociale woningen

In het ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant wordt de nood aan een inhaalbeweging voor het sociaal woonbeleid aangehaald. De provincie wenst het sociaal woonbeleid (sociale huur- en koopwoningen) prioritair onder de aandacht te brengen. Zij stelt het tot taak van alle gemeenten om ruimte ter beschikking te stellen voor sociale huur- en koopwoningen. Niet alleen de stedelijke gebieden dienen ruimte te voorzien voor sociale huur- en koopwoningen, vooral de kernen in het buitengebied hebben hier een belangrijke taakstelling om de achterstand op het vlak van sociale huur- en koopwoningen in te halen.

Naar taakstelling toe wordt in buitengebiedgemeenten gestreefd dat, min. 5% van de bijkomende woningen een sociale huurwoning is. Het aantal sociale huurwoningen in de buitengebiedgemeenten mag echter niet meer dan 8% (arrondissement Leuven) van het totaal aantal gezinnen bedragen. Dit streefcijfer zal een vertaling krijgen in een effectieve ruimtebehoefte die hiervoor te dient vrijgehouden te worden. De provincie pleit voor gemengde projecten waar sociale huur- en koopwoningen gezamenlijk met andere woningen worden ontwikkeld.

- Dat voor de kwantificering van het doelgroepenbeleid ten hoogste vanuit de verwachte eigen bevolkings- en gezinsgroei vertrokken mag worden (geen inwijking)
- Dat voorraden t.b.v. van het doelgroepenbeleid enkel vrijgegeven kunnen worden indien de effectieve realisatie wordt gegarandeerd. De gemeente geeft aan welke maatregelen hiertoe genomen zullen worden.

Het centrale uitgangspunt van de Vlaamse Wooncode is het recht op een behoorlijke huisvesting voor iedere burger. Het uiteindelijke doel is de verwezenlijking van dit recht door het bevorderen van de beschikbaarheid van aangepaste woningen, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid.

In de geest van dit uitgangspunt wordt aangenomen dat een huishouden gelijk gesteld wordt met een wooneenheid. Op 1.1.2007 registreerde Boortmeerbeek 4.516 huishoudens of wooneenheden.

Behoeft aan sociale huur- en koopwoningen

De gemeente gaat uit van minimum 5% sociale huurwoningen en maximum 5% sociale koopwoningen ten opzichte van het huidige woningenbestand en van de bijkomende woningen.

Behoeft aan sociale huur- en koopwoningen			
	woningbestand - woningbehoefte	waarvan min. 5% huurwoningen	max. 5% koopwoningen
1/1/2007	4.516	226	226
2007-20012	87	5	4
2012-2017	70	4	3
2017-2022	68	4	3
totaal 2007-2022	225	13	10

Aanbod aan sociale huur- en koopwoningen

In Boortmeerbeek zijn twee huisvestingsmaatschappijen actief:

- Providentia is een sociale huisvestingsmaatschappij met een gemengde activiteit van sociale huur- en koopwoningen.

- Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij voor het arrondissement Leuven (SBK) is een sociale huisvestingsmaatschappij die enkel actief is in de krediet- en verkoopsector.
- Daarnaast is er de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM). De VHM is een Vlaamse openbare instelling die, via een netwerk van sociale huisvestingsmaatschappijen, instaat voor de bouw van sociale woningen om te verhuren of te verkopen aan minder goeuden.

In de gemeente Boortmeerbeek is het aantal sociale woningen eerder beperkt. Aan de Smisstraat bevinden zich 10 sociale huurwoningen. In het verleden werden er in totaal 166 sociale koopwoningen opgetrokken (73 in Boortmeerbeek en 93 in Hever). Alle woningen zijn minstens 20 jaar geleden verkocht²⁹ en worden bijgevolg niet meegerekend bij het streefpercentage sociale woningen. Voor het woonuitbreidingsgebied in Hever werd een gunstig principiële akkoord afgeleverd. In dit kader worden 25 sociale huurwoningen gepland.

In de gemeente Boortmeerbeek wordt de ruimtelijke problematiek van permanente bewoning van campings onderzocht door de provincie Vlaams-Brabant bij het opmaken van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het uitvoeringsplan moet mee een oplossing bieden om een kwalitatief woonaanbod te realiseren voor kansarmen en kwetsbare bewoners. Bij de uitwerking van het uitvoeringsplan worden delen van campings aangeduid om omgevormd te worden tot een zone voor sociaal buitenwonen of naar woonuitbreidingsgebied.

Samengevat heeft de gemeente volgend aanbod sociale woningen (gerealiseerd en in planning)

- 10 huurwoningen in de Smisstraat
- 25 huurwoningen in Hever (PRIAK)
- 78 Dageraad – sociaal buitenwonen
- 37 Goorveld – sociaal buitenwonen
- 47 Floreal I – sociaal buitenwonen
- 45 Eekhoornhof – nieuw sociaal huisvestingsproject (huurwoningen)

Het percentage sociale woningen (242 eenheden) ten opzichte van het woningenbestand bedraagt 5,4%.

De vergelijking van de behoefte en het aanbod geeft aan dat er in de gemeente nog een inhaalbehoefte is zowel van sociale huurwoningen (146 woningen) als van sociale koopwoningen (64 woningen). De nood aan sociale woningen in de gemeente bestaat dus enerzijds uit een inhaalbehoefte (210 woningen) en anderzijds uit een percentage op de toekomstige woningbehoefte berekend vanuit een gesloten prognose (13 woningen).

6.1.2.3 *Behoefte aan bejaardenhuisvesting*

Het voorzien van bejaardenhuisvesting is in decreten vastgelegd. De programmacijfers zijn opgenoemd in Besluiten van de Vlaamse regering³⁰.

De vraag en het aanbod in de bejaardenzorg zou op elkaar afgestemd moeten zijn. Om tegemoet te komen aan de veranderende noden zal het aanbod verscheiden moeten zijn. De differentiatie van het voorzieningspakket zal de keuzemogelijkheden voor zorgbehoevende bejaarden moeten vergroten.

Voor rusthuizen wordt het programmacijfer als volgt bepaald :

- 1 wooneenheid per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 60 tot 74 jaar
- 4 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 75 tot 79 jaar
- 12 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 80 tot 84 jaar
- 23 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 85 tot 90 jaar
- 32 wooneenheden per 100 bejaarden in de leeftijdsgroep 90 jaar en ouder

Het programmacijfer voor serviceflats en woningcomplexen wordt bepaald op 2 wooneenheden per 100 bejaarden (60-plussers).

²⁹ Sociale koopwoningen die minstens 20 jaar geleden verkocht werden, worden niet opgenomen in het bestand – Vlaamse Wooncode.

³⁰ Besluit van de Vlaamse Regering 17 maart 1998 houdende vaststelling van het programma voor dienstencentra, serviceflatgebouwen, woningcomplexen met dienstverlening, rusthuizen en dagverzorgingscentra, gewijzigd bij B.V.R. 18 december 1998 e.v..

Tabel: Leeftijdsklasse voor rusthuizen en aantal rusthuisbedden per leeftijdsklasse

	aantal bejaarden			
	2007	2012	2017	2022
60-74	1.755	1.875	2.109	2.342
75-79	466	444	443	510
80-84	311	361	341	342
85-89	131	193	228	211
90+	53	73	105	129
Totaal	2.716	2.946	3.225	3.535

Tabel: prognose van de behoefte aan bejaardenhuisvesting

	2007	2012	2017	2022
Rusthuisbedden	121	148	166	175
Serviceflats en woningcomplexen met dienstverlening	54	59	64	71

De gemeente Boortmeerbeek heeft momenteel een capaciteit van 61 erkende plaatsen in rusthuizen. Deze voorzieningen zullen afgebouwd worden. In de nabije omgeving van het huidige rusthuis zal de realisatie plaats vinden van rusthuisproject met 90 bedden en 25 serviceflats.

Met het nieuwe rusthuis bedraagt het tekort aan rusthuisbedden 31 eenheden. Tegen 2022 zullen bijkomend nog eens 54 eenheden gerealiseerd moeten worden om aan het decretaal programmacijfer te voldoen. Bij de serviceflats zal er een tekort zijn van 29 eenheden en tegen 2022 zullen bijkomend nog een 17 eenheden gerealiseerd moeten worden.

6.2 BEDRIJVIGHEID

6.2.1 Behoefte aan een bijkomende lokale bedrijvzone

De gemeente beschikt over een gedetailleerde inventaris en evaluatie van alle zonzvremde bedrijven op haar grondgebied. Op basis hiervan kan algemeen gesteld worden dat er binnen de gemeente geen acute behoefte is aan bijkomende lokale bedrijvzones i.f.v. de herlocatie van zonzvremde bedrijvigheid.

7 KNELPUNTEN

Overzicht van een aantal belangrijke knelpunten voor het gemeentelijk beleid:

Wonen en voorzieningen

- De zonevreemdheid van een groot aantal woningen
- De onmogelijkheid om een aantal logisch bebouwbare percelen te bebouwen
- De zonevreemdheid van een aantal gemeentelijke voorzieningen (o.a. de terreinen van de jeugdverenigingen Schoubroekstraat)
- De permanente bewoning van weekendverblijven
- Het tekort aan sociale huisvesting en rusthuisvoorzieningen
- Het claimen van woongebied door andere functies:
 - Bedrijf Finaspan
 - Sportzone Hever

Bedrijvigheid

- De ontwikkeling van het lokaal bedrijventerrein is niet mogelijk als Kampenhout Sas niet wordt gerealiseerd omwille van ontsluiting
- Aanwezigheid van zonevreemde bedrijven (BPA zonevreemde bedrijven in opmaak)
- Leegstand van een omvangrijk serrecomplex langsheen de Leuvensesteenweg (voormalig tuinbouwbedrijf)

Open ruimte

- Toenemende beperkingen voor beroepslandbouw in de Dijlevallei
- Zonevreemdheid (bedrijventerrein volgens het gewestplan) van het hotel 'Classics' en het omgevende parkje
- De versnippering van de open ruimte in het rastergebied

Recreatie

- Aanwezigheid van zonevreemde recreatie.