

Thematisch RUP 'Kernversterking' Boortmeerbeek

STARTNOTA
december 2020

In opdracht van de gemeente Boortmeerbeek



COLOFON

Opdracht

Opmaak van een gemeentelijk RUP Kernversterking

Opdrachtgever

gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek

Contactpersoon

pieter.verbeemen@boortmeerbeek.be

Datum en status

november 2021 – versie 2

Planteam

Pieter Verbeemen
Janne Vaes (Atelier Romain)
Arnout De Waele (Atelier Romain)

Opdrachtnemer

Atelier Romain bvba
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding opmaak RUP.....	5
1.2. Doorvertaling in thematisch RUP.....	7
1.3. Afbakening plangebied	7
1.4. Detailleringsgraad van het RUP.....	7
2. Mogelijke alternatieven.....	8
2.1. Nulalternatief	8
2.2. Locatiealternatieven	8
2.3. Programma- en inrichtingsalternatieven	8
3. Feitelijke toestand	9
3.1. Open ruimte	9
3.2. Bebouwde ruimte	11
3.3. Mobiliteit.....	19
4. Juridische toestand.....	21
4.1. Gewestplan	21
4.2. Gewestelijke RUP's.....	21
4.3. Provinciale RUP's.....	21
4.4. Gemeentelijke RUP's en BPA's.....	21
4.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	22
5. Planningscontext – beleidsmatige context.....	23
5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	23
5.2. Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	24
5.3. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant	25
5.4. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	26
5.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	27
6. Visie.....	29
6.1. Kernversterking.....	29
6.2. Kwalitatieve open ruimte.....	30
7. Gewenste ontwikkelingen	32
7.1. Algemene bepalingen	32
7.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone.....	33
8. Complementair instrumentarium	61
9. Analyse van de mogelijke milieueffecten.....	62
9.1. Inleiding.....	62
9.2. Discipline bodem.....	63
9.3. Discipline water.....	64
9.4. Discipline biodiversiteit.....	67

9.5. Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie	68
9.6. Discipline lucht	69
9.7. Discipline geluid	69
9.8. Discipline mens	70
9.9. Leemten in de kennis	71
9.10. Grensoverschrijdende effecten	71
9.11. Conclusie	71
10. RVR-toets.....	72
11. Bijlage : kaartenbundel	73

1. Inleiding

De startnota geeft de eerste planopties van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Kernversterking' aan en onderbouwt en motiveert de voorliggende opties.

Samen met de procesnota vormt de startnota de basis voor de eerste raadpleging van publiek en adviesvraag. Dit heeft als doel om in een vroeg stadium van het planningsproces zo veel mogelijk relevante actoren en betrokkenen te informeren over het voorgenomen plan, en bij hen te rade te gaan over de genomen opties. Deze vroege 'raadpleging' of consultatie gaat over de algemene visie, over de grote lijnen van het toekomstige RUP.

Deze publieke raadpleging is niet bindend in de zin dat de opmerkingen gevolgd moeten worden. Wel worden alle inspraakreacties en adviezen onderzocht en gemotiveerd (deels) aanvaard of verworpen. Daar wordt een verslag van gemaakt.

Conform de decretale bepalingen ter zake dient er gedurende 60 dagen een raadpleging gehouden te worden waarbij er minstens één participatiemoment georganiseerd wordt.

1.1. Aanleiding opmaak RUP

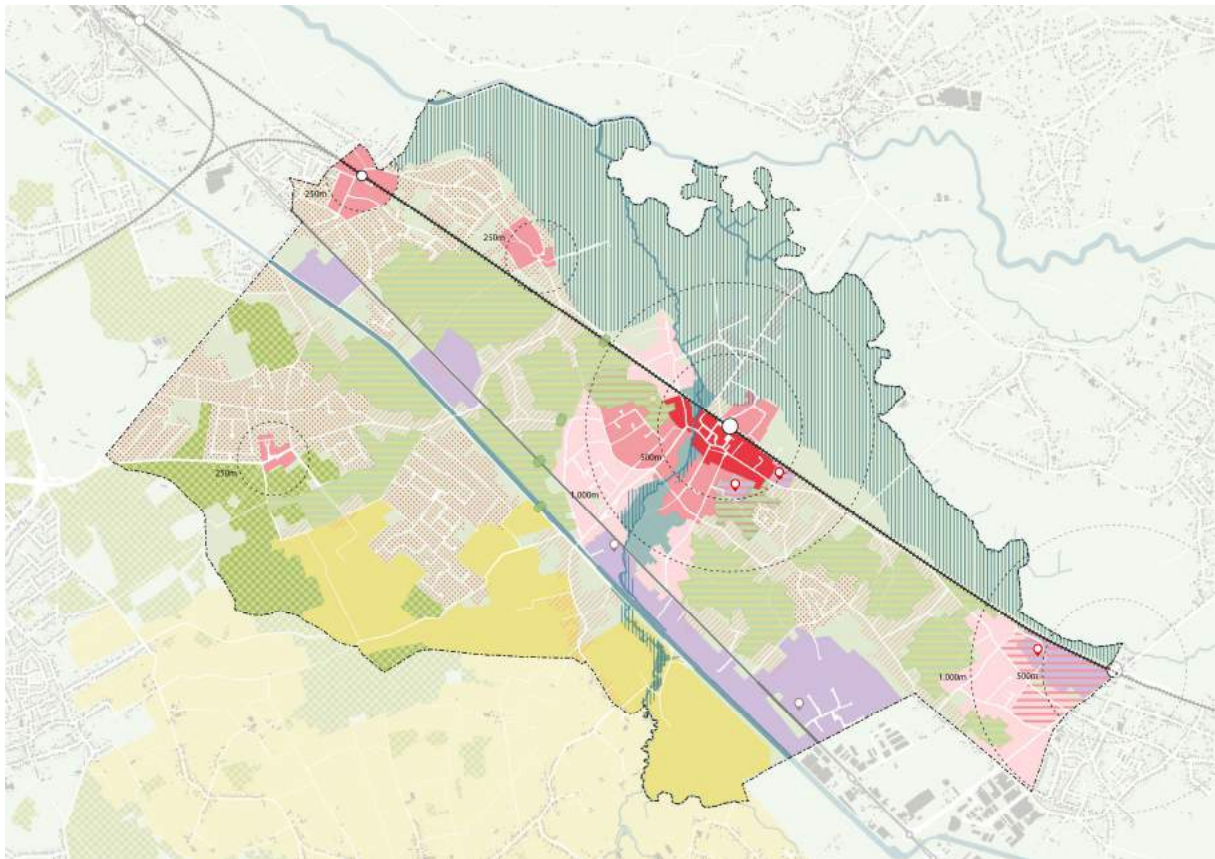
Geconfronteerd met een toename van het aantal nieuwe ontwikkelingen en appartementen liet de gemeente Boortmeerbeek een omgevingsanalyse opmaken. Dit om een ongebreidelde en ondoordachte verstedelijking in de gemeente tegen te gaan. Aan de hand van een analyse van de gehele gemeente werden er ambities bepaald en ontwikkelingsstrategieën geformuleerd. Er werden zones aangeduid waar **kwalitatieve kernversterkende ingrepen**, met inbegrip van verdichtings- en inbreidingsprojecten, op hun plaats zijn. Daarnaast werden ook zones aangeduid waar het eerder niet aangewezen is om de huidige dichtheden te verhogen en vooral in te zetten op de **landelijke woonkwaliteiten**. In een actieprogramma werd duidelijk gemaakt welk instrumentarium kan worden uitgewerkt in functie van de realisatie van deze beleidsvisie op het terrein.

De **omgevingsanalyse** werd, samen met het addendum, op de gemeenteraad van 23 september 2019 goedgekeurd. De omgevingsanalyse werd in november 2019 tevens als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd door de gemeenteraad. Om de uit de omgevingsanalyse voortgevloeide visie rond ruimtelijke ordening juridisch te verankeren, ziet de gemeente de volgende stappen als noodzakelijk:

- Stap 1: opmaak van een **thematische ruimtelijk uitvoeringsplan** (verbod op meergezinswoningen, opsplitsen van kavels,...). Deze heeft als doel een juridische doorvertaling te zijn van de ontwikkelingsvisie door het tegengaan van ongewenste ontwikkelingen in perifere gebieden.
- Stap 2: opmaak van de **stedenbouwkundige verordeningen** met als doel het vastleggen van de kwaliteitseisen en faciliteren van zorgwonen. Eveneens dient een systeem van stedenbouwkundige lasten geïmpliceerd te worden.

Het thematisch RUP en de complementaire stedenbouwkundige verordening heeft als doel de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente Boortmeerbeek, zoals opgenomen in de geamendeerde omgevingsanalyse, juridisch te verankeren.

Op welke plek er verdicht kan worden is gekoppeld aan de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Er zijn verschillende zones gedefinieerd waar verschillende ontwikkelingsperspectieven aan worden gekoppeld. Om deze zonering te verwezenlijken lijkt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de gehele gemeente het meest aangewezen instrument. Hierin kan worden verduidelijkt welke woontypologieën op welke plek kunnen en welke densiteit er aangehouden dient te worden. Onderstaande kaart toont de aanzet van de verschillende zones als basis voor het overdruk-RUP. Deze visiekaart uit de omgevingsanalyse werd verder uitgewerkt om tot verschillende deelzones te komen.



Visiekaart - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

1.2. Doorvertaling in thematisch RUP

Het RUP betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Het RUP zal voor bepaalde zones een verbod op de realisatie van meergezinswoningen en bepalingen inzake verdichtingsmogelijkheden vastleggen. Daarnaast worden ook voor bepaalde zones oppervlaktebeperkingen i.f.v. kleinhandel vastgelegd. Er worden uitzonderingen geformuleerd voor het al dan niet toelaten van meergezinswoningen en de maximale dichtheid gekoppeld aan ruimte voor collectieve en/of publieke groene ruimte.

De bestaande vergunde meergezinswoningen kunnen overal behouden blijven. Indien ze gelegen zijn binnen een deelzone van het RUP waar nieuwe meergezinswoningen niet toegelaten zijn kunnen ze enkel verbouwd en herbouwd worden binnen het bestaande vergunde volume, zonder het aantal woonentiteiten te verhogen. Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt. Ook bestaande kleinhandelszaken waar de oppervlakte groter is dan toegelaten is binnen de desbetreffende deelzone kunnen behouden blijven binnen het bestaande volume.

1.3. Afbakening plangebied

Het RUP dient gezien te worden als een overdruk-RUP waarbij de verschillende woongebieden volgens het gewestplan Leuven, vastgesteld bij koninklijk besluit van 7 april 1977, van een overdruk worden voorzien. Het gaat om de woongebieden, woongebieden met een landelijk karakter, woonparken en woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde op het grondgebied van Boortmeerbeek. Ook de reeds geordende woonuitbreidingsgebieden (d.m.v. verkavelingen) worden opgenomen binnen de contour van het plangebied.

Omwille van de juridische eenduidigheid worden de zones waar reeds bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften gelden d.m.v. RUP's of BPA's uitgesloten uit het plangebied.

KAART plangebied (zie bijlage kaartenbundel)

1.4. Detailleringsgraad van het RUP

Het voorgenomen plan betreft een overdruk-RUP waarbij de onderliggende bestemming niet wijzigt. Het RUP legt geen nieuwe bestemmingen vast. Alle bestaande bestemmingen blijven van kracht. De voorschriften uit dit RUP worden steeds verordenend vastgelegd bovenop de geldende bestaande bestemming. Het gaat met andere woorden om een eerder beperkte ingreep via dit RUP, waarbij de detaillering van de verordenende bepalingen en van de effectenbeoordeling ook beperkt blijft.

2. Mogelijke alternatieven

2.1. Nulalternatief

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. De gewenste differentiatie van ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van het type wijk en de ligging ten opzichte van de kernen en knooppunten wordt hierdoor niet doorgevoerd.

Omgevingsvergunningaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de omgeving in rekening wordt gebracht.

Het nulalternatief mag niet verward worden met de bestaande toestand op het terrein. Dit betekent de toestand vandaag, zonder uitvoering van alle opties die de huidige bestemmingstoestand biedt.

Zowel het eigenlijke nulalternatief (huidige planologische situatie) als de bestaande toestand vandaag zullen bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen.

2.2. Locatiealternatieven

Het gaat om het bepalen van toegelaten woontypologieën (meergezinswoningen al dan niet toegelaten), het maximaal aantal bouwlagen, de dichtheid en de oppervlakte van kleinhandelszaken in de woongebieden (in ruime zin) van Boortmeerbeek. Logischerwijs zijn er geen locatiealternatieven denkbaar om de vooropgestelde ambities juridisch te verankeren. Het gaat immers om de vertaling van een visie op kernversterking voor het grondgebied van Boortmeerbeek.

Wel is het in principe mogelijk om de contouren van de verschillende deelzones op een andere manier te bepalen. Deze contouren bouwen echter voort op de visiekaart uit de omgevingsanalyse en worden afgestemd op het gewestplan. Ook hier zijn geen locatiealternatieven weerhouden.

2.3. Programma- en inrichtingsalternatieven

Zoals hierboven reeds vermeld zal het RUP via stedenbouwkundige voorschriften vastleggen welke woontypologieën (eengezinswoningen vs. meergezinswoningen) toegelaten zijn, hoeveel bouwlagen er kunnen, welke dichtheid er kan bekomen worden en zullen er oppervlaktebeperkingen worden opgelegd voor kleinhandel. Het is echter zo dat het plangebied wordt opgedeeld in zones waarbij er verschillende stedenbouwkundige voorschriften zullen gelden. Zo zal er bv. niet in elke deelzone een maximale dichtheid worden opgelegd.

Voor de perifere wijken, woonparken en woonlinten en -fragmenten zal er een maximale dichtheid worden opgelegd. Hiervoor worden in deze startnota twee verschillende scenario's naar voor geschoven:

- een scenario waarbij er steeds maximaal 10 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden;
- en een scenario waarbij er standaard (als baseline) maximaal 8 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden. Indien er echter een afdoende grote groenzone (collectief of publiek) wordt ingericht/gevrijwaard kunnen er 12 woningen per hectare ontwikkeld worden.

Deze alternatieven zijn verder uitgewerkt in het hoofdstuk 'gewenste ontwikkelingen'.

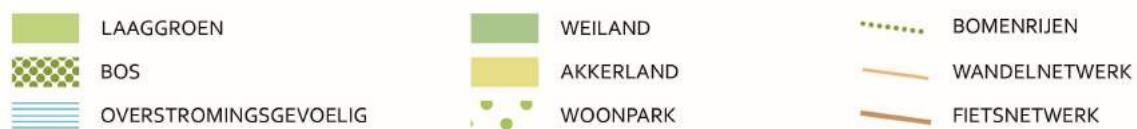
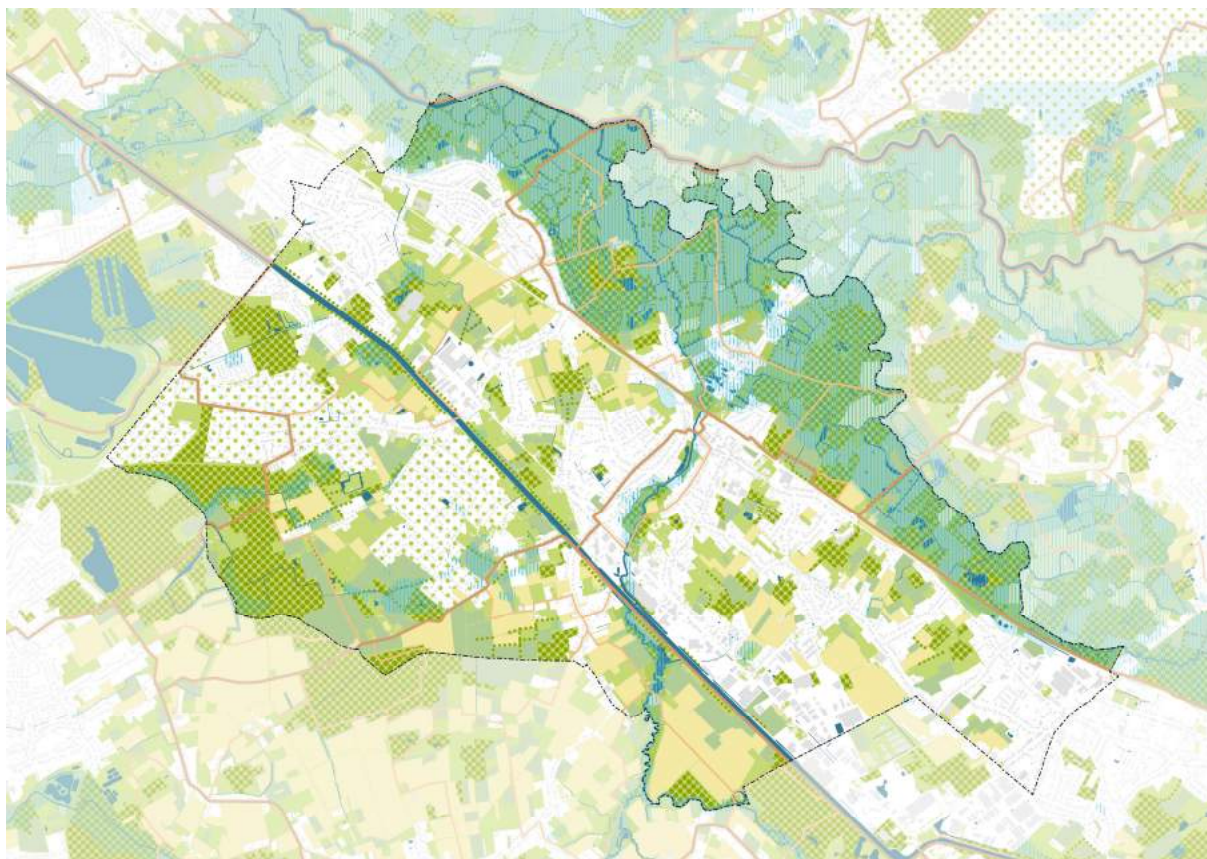
3. Feitelijke toestand

3.1. Open ruimte

In het noorden van Boortmeerbeek is de vallei van de Dijle gelegen. Hier volgt de Dijle nog deels haar historische meander, waarlangs versnipperde alluviale bosgebieden zijn gelegen en graslanden die in extensief landbouwgebruik zijn. Deze graslanden zijn in het merendeel van de gevallen omrand door kleine landschapselementen (KLE's); voornamelijk houtwallen en heggen bakenen het perceel af. Onder de bosgebieden vinden we oudere bosgebieden terug die bestaan uit elzenbroekbos, eikenbos of eiken-berkenbos en vaak een (hoge) biologische waarde hebben. De bosgebieden bevatten ook recenter aangeplante populierenbossen die ook hun impact hebben op de gedaante van het landschap.

Het zuidelijke deel van de gemeente wordt gekenmerkt door landbouwactiviteiten. Dit gebied is zeer open, met uitzondering van enkele grotere bosgebieden. De bossen die we in de omgeving van Schiplaken terugvinden zijn, net zoals de perceelsranden in het valleigebied, terug te dateren tot Ferraris. De bomen hebben deze leeftijd misschien niet, maar de bosbodems kunnen een zeer waardevolle schat aan bosvegetatie herbergen.

Tussen de twee grote open ruimte gebieden vinden we gefragmenteerde open ruimte gebieden terug, die we de landschapskamers noemen, begrensd door vernevelde bebouwde weefsel van Boortmeerbeek. In deze kamers vinden we versnipperde bomengroepen en kleine bosgebiedjes, graslanden en akkerpercelen terug. Door één van deze landschapskamers stroomt de Molenbeek, dwars door de kern van Boortmeerbeek. In de centrale zone van de gemeente is er nog weinig intensieve landbouw te vinden en zijn de weides vaak in privaat bezit en worden o.a. gebruikt als paardenweide.

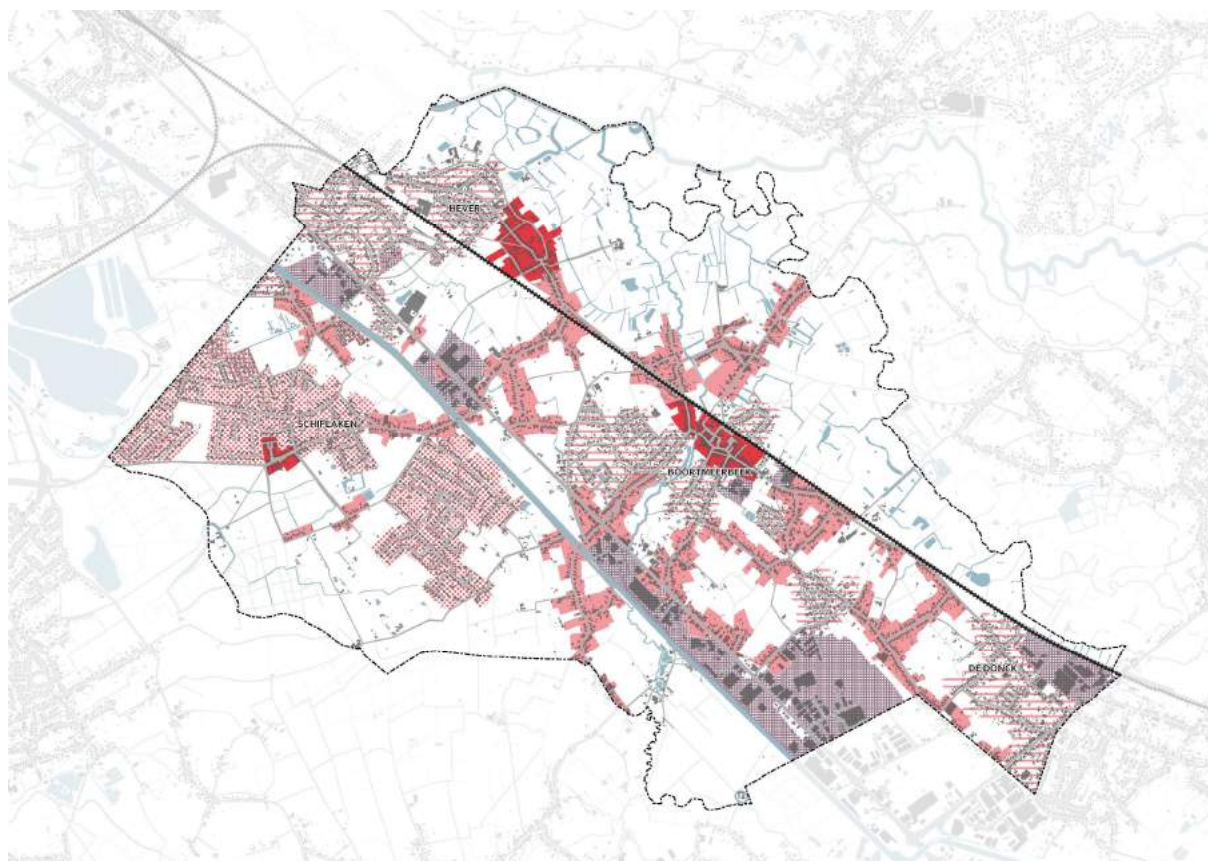


Kaart Open Ruimte - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2. *Bebouwde ruimte*

De bebouwde ruimte kan worden opgedeeld in verschillende zones met specifieke kenmerken naar typologie van bebouwing en morfologie. Volgende types van morfologische gehelen werden gedetecteerd en afgebakend in het kader van de omgevingsanalyse:

- De **kernen** zijn plekken die veelal historisch gegroeid zijn en waar we kunnen spreken van een densere bebouwing en een clustering van meergezinswoningen. De grens van deze zone definieert zich waar de nederzettingsstructuur merkbaar wijzigt (bv. van gesloten bebouwing naar open bebouwing). Het gaat om de kern van Boortmeerbeek, de kern van Hever en de kern van Schiplaken.
- **Woonwijken** zijn recentere ontwikkelingen zijn veel minder dens bebouwd dan de kernen. Ze worden gekenmerkt door een planmatig karakter, vaak met een nieuw rationeel patroon van wegenis. Het gaat om monofunctionele bebouwing, meestal vrijstaande ééngezinswoningen.
- In het zuidelijke gedeelte van de gemeente kunnen we **woonparken** terugvinden. Qua densiteit en monofunctionele bebouwing zijn deze te vergelijken met de woonwijken. Een bijkomende eigenschap van deze woonparken is dat er veel opgaand groen aanwezig is, ook in de tuinen. Op het gewestplan is te zien dat delen van Schiplaken ook als woonpark zijn bestemd.
- De lage densiteit van de bebouwde omgeving vinden we ook terug in de **woonlinten**. Deze zones vinden we terug langs bestaande wegen en grenzen aan de open ruimte of economische activiteiten.
- De **weekendverblijven** worden gekenmerkt door kleinere constructies en vaak ook verplaatsbare constructies (vb. stacaravans). In se gaat het om niet permanente bewoning, al zijn er reeds verschillende zones bestemd waar permanente bewoning is toegelaten.
- Tot slot zijn er de **economische clusters**. Deze zijn vaak een bundeling van economische activiteiten en bestaan uit grootschalige bebouwing. De meeste economische clusters vinden we terug langs de N26. Ook in de omgeving van het station van Haacht en aangrenzend aan het centrum van Boortmeerbeek zijn er economische clusters aanwezig.



Kaart Bebouwde Ruimte - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.1. Bebouwingsdichtheid

Per zone is de bebouwingsdichtheid in kaart gebracht.

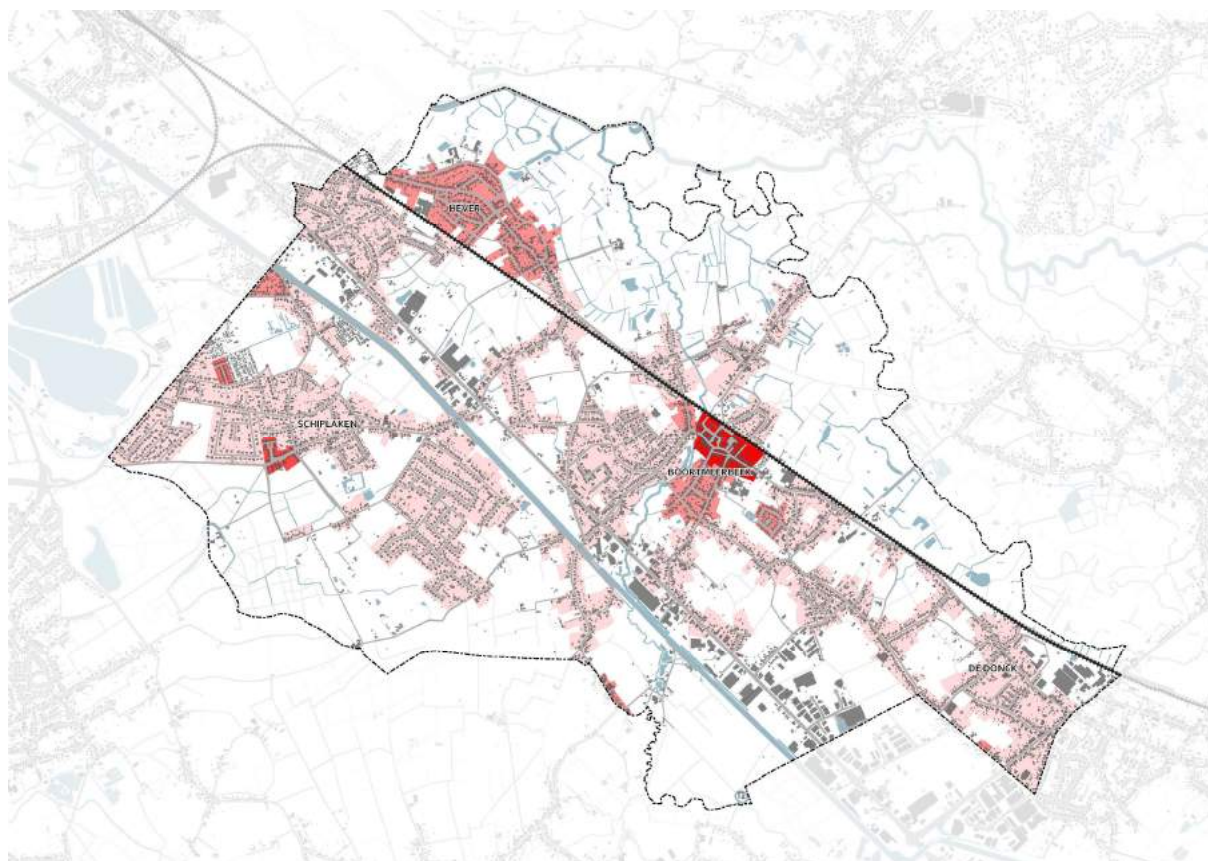
De grootste bebouwingsdichtheid kunnen we terugvinden in de kern van Boortmeerbeek (36 woningen per hectare). In de kern van Schiplaken is er een dichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare. Het zijn deze twee zone waar we ook de meeste meergezinswoningen terugvinden.

Tussen de woonparken van Schiplaken komt één densere verkaveling voor, net ten westen van de recreatiecluster aan de Goorbeek. Het gaat om 18 woningen per hectare.

In de kern van Hever en de wijk richting station Hever gaat het om 10 tot 15 woningen per hectare. Ook de wijken ten westen en ten zuiden van het centrum van Boortmeerbeek kennen een dichtheid van 10 tot 15 woningen per hectare. Langs de Vosweg vinden we dan ook enkele meergezinswoningen terug.

De verkaveling 'planetenwijk' ten zuidoosten van het centrum van Boortmeerbeek en de driehoek tussen Molenstraat, Goorstraat en de N267 ten zuiden van het kanaal zijn tevens woonwijken met een dichtheid van 10 tot 15 woningen per hectare.

De overige wijken en linten hebben een densiteit van 5 tot 10 woningen per hectare.



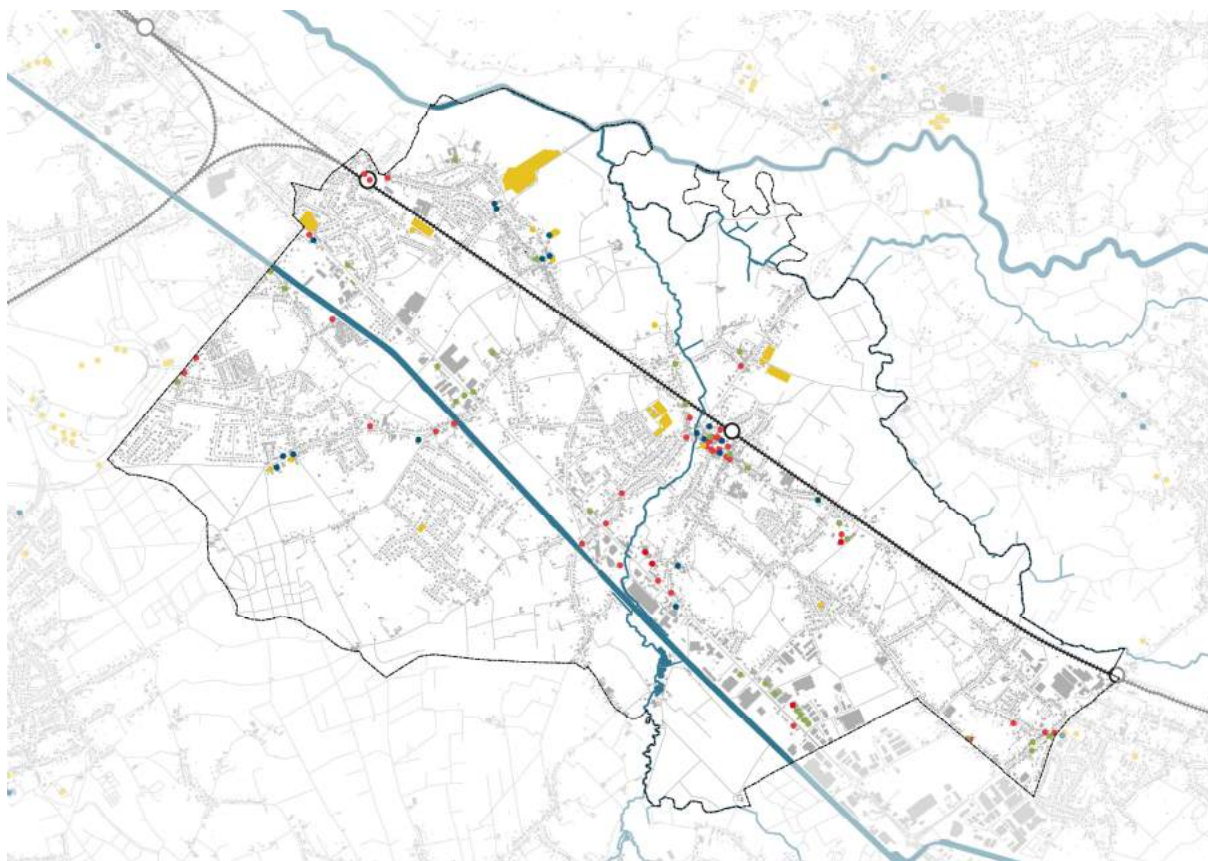
Kaart Bebouwingsdichtheid – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.2. Voorzieningen

De grootste concentratie van dagdagelijkse voorzieningen is te vinden in Boortmeerbeek centrum. Hier zijn verschillende dagelijkse voorzieningen (onder andere: bakker, slager, apotheek, lagere school,...) te vinden.

Langs de N26 komen enkele grootschalige handelsconcentraties voor. Het gaat voornamelijk om periodieke voorzieningen. Periodieke voorzieningen zijn voorzieningen waar inwoners slechts enkele keren per maand gebruik van maken (bijvoorbeeld: elektrozaak, ketens, grote supermarkt,...). Deze zijn van een grotere schaal dan de voorzieningen die we elders vinden.

Verder kan er gesproken worden over een concentratie van voorzieningen in de omgeving van Haacht station en in beperkte mate in de kern van Hever, aan het station van Hever en in de kern van Schiplaken.

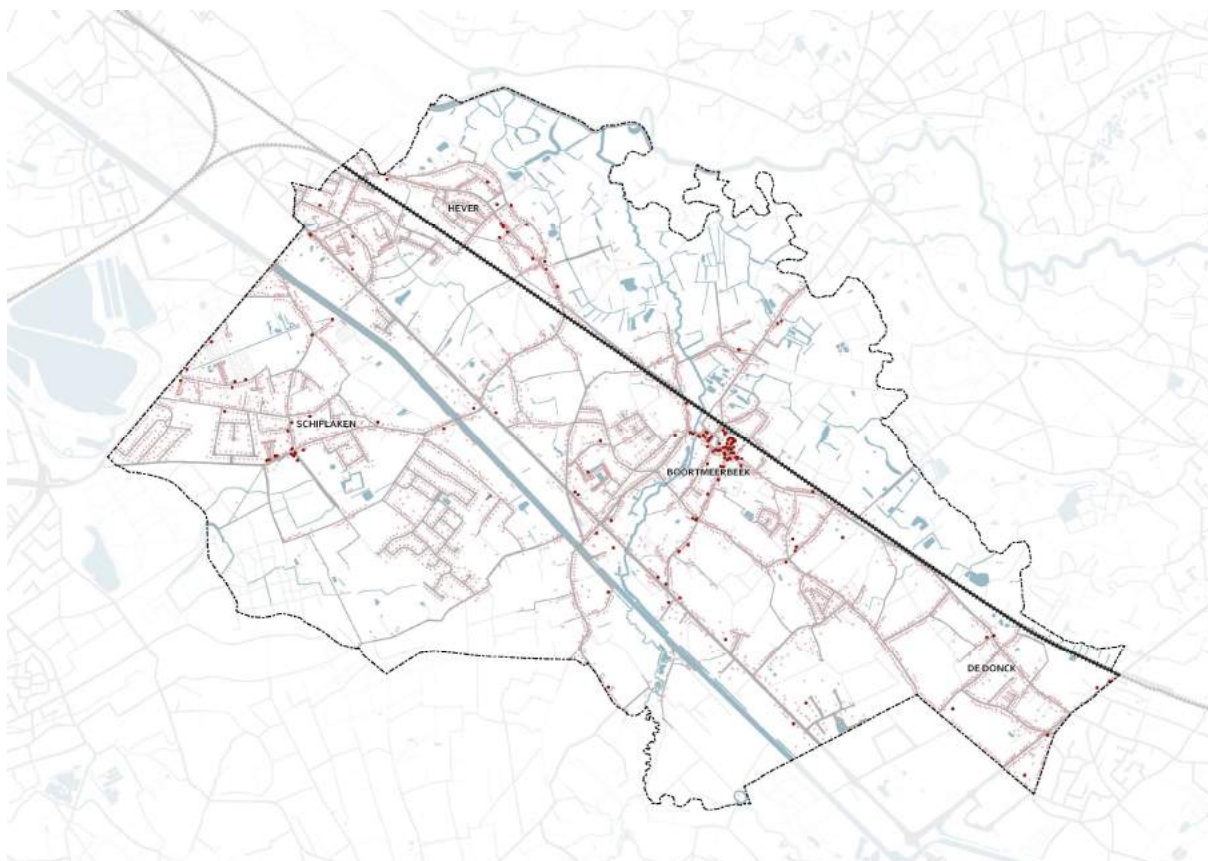


- | | |
|--------------------------------------|---------------------------------|
| ● ONDERWIJS, ZORG & GEMEENTEDIENSTEN | ● NIET-DAGELIJKSE VOORZIENINGEN |
| ● RECREATIE | ● SUPERMARKT |
| ● DAGELIJKSE GVOORZIENINGEN | |

Kaart Voorzieningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.2.1. *Meergezinswoningen*

De meergezinswoningen situeren zich voornamelijk in de kernzones van de gemeente. Hoe meer we ons uit de kernen begeven, hoe meer deze wisselen naar eengezinswoningen. We zien echter ook recente meergezinswoningen langs de gewestweg N26.



- EENGEZINSWONING
- MEERGEZINSWONING

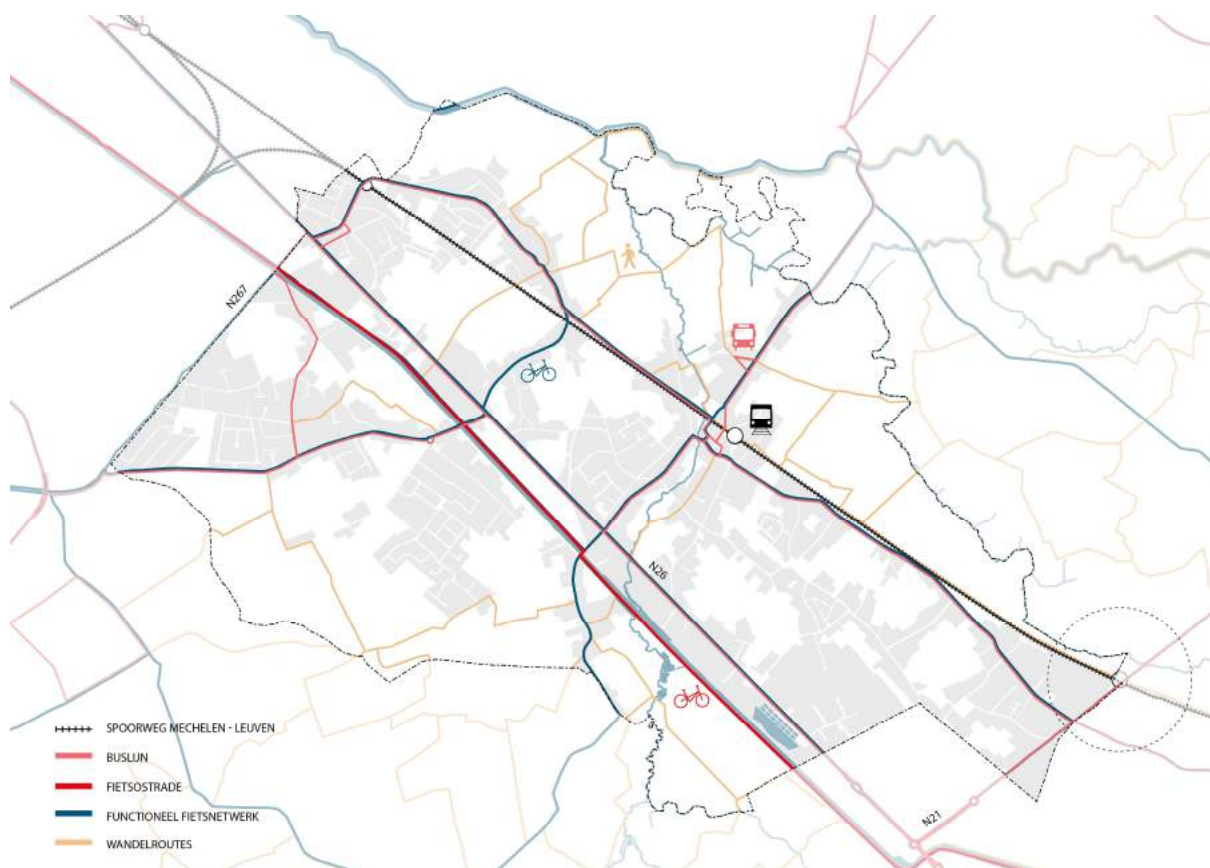
Kaart Meergezinswoningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

3.3. Mobiliteit

Boortmeerbeek wordt doorkruist door verschillende belangrijke parallelle infrastructuur, het kanaal Leuven-Dijle en de N26 en het spoor tussen Leuven en Mechelen. De belangrijkste stations zijn het station van Boortmeerbeek zelf en het station van Haacht op de grens met de gemeente Haacht. Niet alle treinen die in bovengenoemde stations halteren, halteren ook in het station van Hever. In de visie in het kader van Regionet Leuven wordt het station van Haacht als knooppunt gezien waarbij er een tram richting Brussel zou gaan. Het is echter verre van zeker op deze tramlijn er ooit komt. We gaan er dan ook van uit dat beide stations (Boortmeerbeek en Haacht) op hetzelfde niveau kunnen worden beschouwd. Daarbij komt dat Boortmeerbeek als een centrum kan worden gezien, terwijl het station van Haacht op ca. 2km van het centrum van Haacht is gelegen.

Langs de oever van het kanaal Leuven-Dijle loopt een fietssnelweg (F8) die Mechelen en Leuven verbindt. Ook langs het spoor tussen het station van Haacht en het centrum van Boortmeerbeek en verder richting Hever is er een belangrijke fietsas gelegen. De steenweg N26 maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk. Verschillende dwarse verbindingen die dienst doen als invalswegen van de kernen maken hier ook deel van uit. Deze zijn niet steeds voorzien van veilige fietspaden (bv. gedeeltes van de Bieststraat en van de Trianonlaan).

De busverbindingen concentreren zich vooral langs de N26. Enkele aftakkingen doen de verschillende kernen van Boortmeerbeek aan. In het centrum van Boortmeerbeek kunnen we spreken van een knoop van het openbaar vervoer. Dit geldt niet voor de overige kernen.



Kaart Mobiliteit – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

4. Juridische toestand

4.1. Gewestplan

Het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij het KB van 7 april 1977, legt de bestemmingen vast op het grondgebied van Boortmeerbeek. Qua woongebieden zijn er volgens het gewestplan verschillende bestemmingscategorieën gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek:

- woongebied;
- woongebieden met een landelijk karakter;
- woonparken;
- woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- woonuitbreidingsgebieden.

KAART woongebieden volgens gewestplan (zie bijlage kaartenbundel)

4.2. Gewestelijke RUP's

In het uiterste noorden van Boortmeerbeek is het gewestelijk RUP 'Dijlevallei van Werchter tot Bonheiden' (definitief vastgesteld dd. 30/10/2015 door de Vlaamse regering) voor een klein gedeelte gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek. Dit RUP is niet gelegen binnen het plangebied en blijft onverminderd van kracht.

4.3. Provinciale RUP's

Op het grondgebied van Boortmeerbeek zijn verschillende provinciale RUP's (deels) van kracht. Deze RUP's maken geen deel uit van het plangebied en blijven onverminderd van kracht.

- Bosodomein Hofstade (goedgekeurd MB 16/10/2014);
- Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout - Boortmeerbeek - DeelRUP2: Trianon, Tip, Goorveld, Floreal I en II (goedgekeurd MB 21/12/2007);
- Permanent wonen op campings en weekendverblijven in de regio Kampenhout - Boortmeerbeek - DeelRUP1: Dageraad (goedgekeurd MB 21/12/2007);
- Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas (definitief vastgesteld dd. 22/12/2015);
- Stationsomgeving Haacht (definitief vastgesteld dd. 08/11/2016).

4.4. Gemeentelijke RUP's en BPA's

Er zijn verschillende gemeentelijke RUP's en BPA's van kracht op het grondgebied van Boortmeerbeek. Ook deze plannen met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften blijven onverminderd van kracht. Deze RUP's en BPA's maken geen deel uit van het plangebied.

- RUP Boven Rot en de Helle (besluit deputatie dd. 12/03/2015);
- RUP Mouterijsite (besluit deputatie dd. 17/01/2013);
- RUP Uitbreiding gemeentelijke basisschool (besluit deputatie dd. 01/08/2013);

- RUP Zonevrijeemde recreatie Schoubroekstraat (besluit deputatie dd. 01/08/2013);
- RUP Eekhoornhof (besluit deputatie dd. 03/04/2014);
- RUP Lips (definitief vastgesteld dd. 24/09/2018).
- BPA Neerbemden (B.S. 28/08/2004)
- BPA Zonevrijeemde bedrijven (B.S. 25/04/2006)
- BPA Uitbreiding begraafplaats (B.S. 28/04/2003)
- BPA Herziening uitbreiding begraafplaats (B.S. 08/07/2008)

Tot slot is er tevens een gebiedsdekkend overdruk-RUP van kracht op het grondgebied van Boortmeerbeek, namelijk het RUP 'Zonevrijeemde woningen' (besluit deputatie 19/03/2015). Dit RUP doet enkel uitspraken over de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande zonevrijeemde woningen en blijft onverminderd van kracht.

KAART plannenregister (zie bijlage kaartenbundel)

4.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

De goedgekeurde, niet-vervallen verkavelingen blijven van kracht. De verkavelingsvoorschriften primeren dus op de voorschriften van het RUP. In het geval dat er een verkaveling zou gewijzigd worden, dient dit evenwel te gebeuren binnen de bepalingen volgens het RUP.

5. Planningscontext – beleidsmatige context

5.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend. Het plan maakt in het kader van de gewenste ruimtelijke structuur een onderscheid tussen vier structuurbepalende componenten: stedelijke gebieden, buitengebied, gebied voor economische activiteiten en lijninfrastructuur.

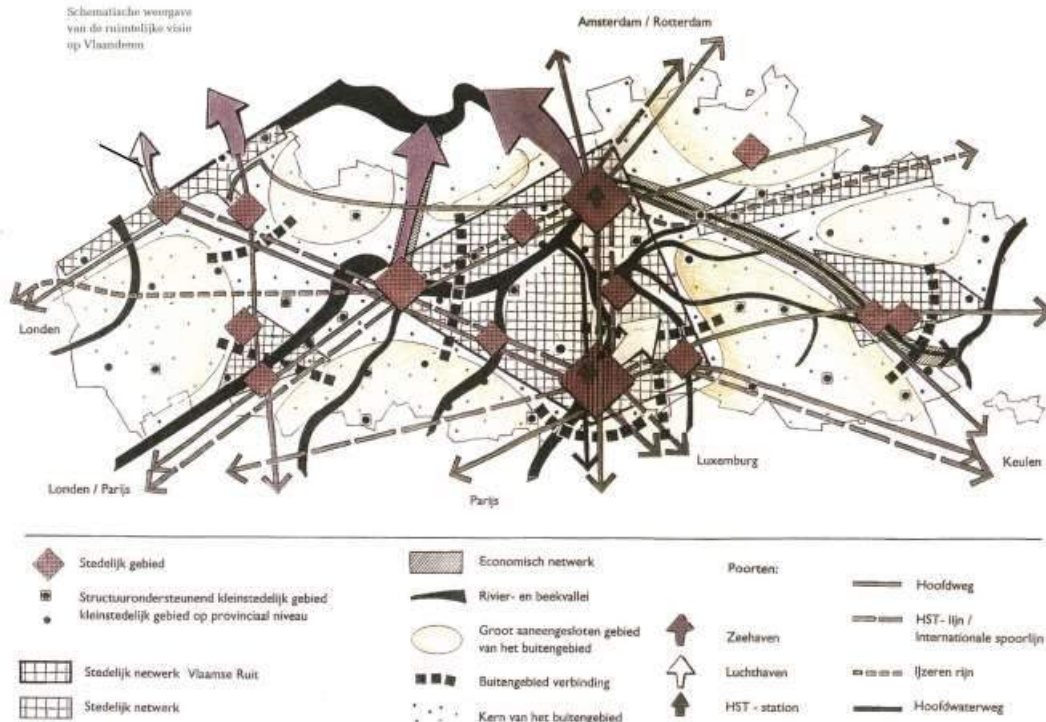
De gemeente Boortmeerbeek is volgens het RSV gelegen in het **buitengebied** binnen het stedelijk netwerk van de Vlaamse Ruit. Buitengebieden zijn die gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt bepaald door de natuurlijke structuur (inclusief de bosstructuur), de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en de infrastructuur en de wisselwerking ertussen. In het buitengebied zijn en blijven vele functies en activiteiten aanwezig en mogelijk.

Het RSV zet voor het buitengebied de volgende doelstellingen voorop:

- Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies (landbouw, natuur, bos en wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- Tegengaan van de verdere versnippering van de open ruimte;
- Bundelen van de ontwikkeling in kernen van het buitengebied;
- Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- Bereiken van gebiedsgerichte kwaliteit;
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid (op basis van het fysisch systeem);
- Bufferen van de natuurfunctie ten opzichte van de eraan grenzende functies.

Kaart 1

Schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen



5.2. *Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Ze omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, de strategische doelstellingen.

De visie schuift drie strategische doelstellingen naar voor:

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag en de open ruimte maximaal vrijwaren;
- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie: vb. wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen, robuuste open ruimte, netwerk van groenblauwe aders;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

Dit vloeit voort in volgende ruimtelijke ontwikkelingsprincipes, relevant voor dit RUP:

- meer doen met minder ruimte:
 - o **ruimtelijk rendement** verhogen;
 - o multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- ontwikkeling vanuit samenhang: dit heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.
 - o samenhang steden en dorpen: vb. ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur;
 - o samenhangende veerkrachtige (open) ruimte: behouden en versterken van samenhangende structuur van open ruimte en **fijnmazige groenblauwe dooradering**.
- de **leefkwaliteit** bevorderen: woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling en aandacht voor een kwalitatieve publieke ruimte.

5.4. *Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant*

Begin 2018 keurde de provincieraad een 'kernnota' goed als belangrijke bouwsteen van wat het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant moet worden. Het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant bouwt voort op de 'kernnota'.

De herwerking van de kernnota mondde ondertussen uit in de zogenaamde 'conceptnota', de eerste formele stap in de procedure voor het provinciaal beleidsplan ruimte Vlaams-Brabant.

In de conceptnota worden de basisprincipes voor het ruimtelijke beleid geformuleerd:

- **efficiënt ruimtegebruik:**
 - **compact bouwen** door woningen en andere functies te stapelen en te schakelen en hoger te bouwen, met respect voor de schaal en context van omgeving;
 - verweving of meervoudig ruimtegebruik;
 - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
 - afbouw van bijkomend ruimtebeslag waarbij bestaande bebouwde weefsel wordt benut en zo de **open ruimte wordt gevrijwaard**.
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen
- fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte

Daarnaast worden in de conceptnota bepaalde strategieën geformuleerd, relevant voor het RUP:

- hoogdynamische corridors met multimodaal ontsloten kernen als optimale conditie om demografische en economische groei op te vangen;
- robuust open ruimte netwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen
- netwerk van levendige kernen, waarbij kernen langs vervoerscorridors een aanzienlijk deel van de bevolkingsgroei kunnen opvangen en de kernen buiten de vervoerscorridors waarbij de centrumrol van belang is voor de omgeving.
- ruimte voor energie: vraag naar energie verkleinen door nabijheid te stimuleren. Een verplaatsing te voet of per fiets kan zo een waardig alternatief bieden voor privaat autogebruik.

Vertaling naar beleidslijnen voor de relevante thema's wonen en voorzieningen:

- **Wonen**
 - De meest geschikte woonlocaties worden bepaald door een goede multimodale connectiviteit en de nabijheid van voorzieningen;
 - Compacter en dichter bouwen, met aandacht voor de bestaande schaal en context;
- **Voorzieningen**
 - Dagelijkse voorzieningen liggen bij voorkeur op korte afstand zodat ze te voet en per fiets bereikbaar zijn;
 - Periodieke en sporadische voorzieningen zouden bereikbaar moeten zijn met collectief vervoer;

5.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 23 juni 2008 en goedgekeurd door de bestendige deputatie van de provincie Vlaams-Brabant op 28 augustus 2008.

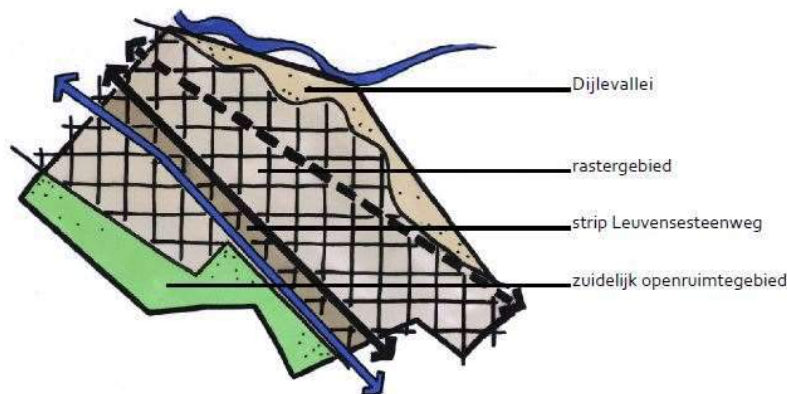
Boortmeerbeek werd door de provincie geselecteerd als hoofddorp. Schiplaken, Hever en Haacht-station zijn dan weer geselecteerd als woonkernen. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) wordt de visie op deze kernen als volgt samengevat:

'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.'

Volgende aandachtspunten relevant voor het RUP worden geformuleerd:

- **efficiënt ruimtegebruik** door ruimtebesparend te ontwikkelen d.m.v. verdichting, meervoudig ruimtegebruik, stapelen, integreren, inbreiden;
- **hoofddorp Boortmeerbeek** als zwaartepunt, waarbij woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen zoveel als mogelijk binnen de kern worden geconcentreerd;
- aandacht voor **woonkwaliteit**;
- **handel op de juiste plaats**, waarbij het hoofddorp een belangrijke rol krijgt voor de hele gemeente terwijl de woonkernen meer lokaal of wijkgebonden voorzienend moeten zijn. De concentratie van de lokale handel wordt gestimuleerd binnen de verschillende kernen;

Het grondgebied van Boortmeerbeek wordt opgedeeld in verschillende deelruimten met eigen karakteristieken:



- de Dijlevallei;
- het rastergebied met de subgebieden:
 - Boortmeerbeek
 - Hever
 - Schiplaken
 - Lievekensbossen
 - Laar
 - Haacht-station
- strip Leuvensesteenweg
- het zuidelijke openruimtegebied (landbouw- en bosgebied)

Voor het **rastergebied** is naast een **parklandschap** (resterende open ruimte fragmenten) **wonen** er de **hoofdfunctie**. Een kernversterkende uitbouw van het woonweefsel is hier het ontwikkelingsprincipe, waarbij Boortmeerbeek het zwaartepunt vormt voor wonen, voorzieningen, diensten, enz. maximaal geconcentreerd worden.

*'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.'*

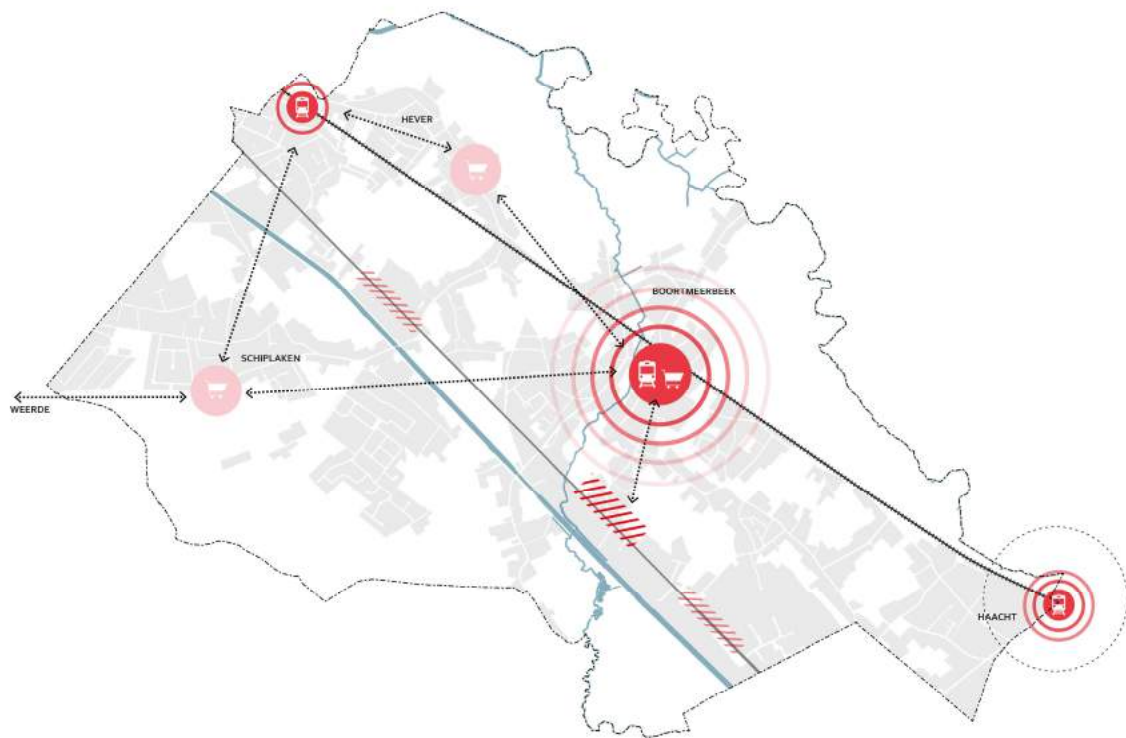
De volgende beleidselementen worden naar voor geschoven:

- 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.

6. Visie

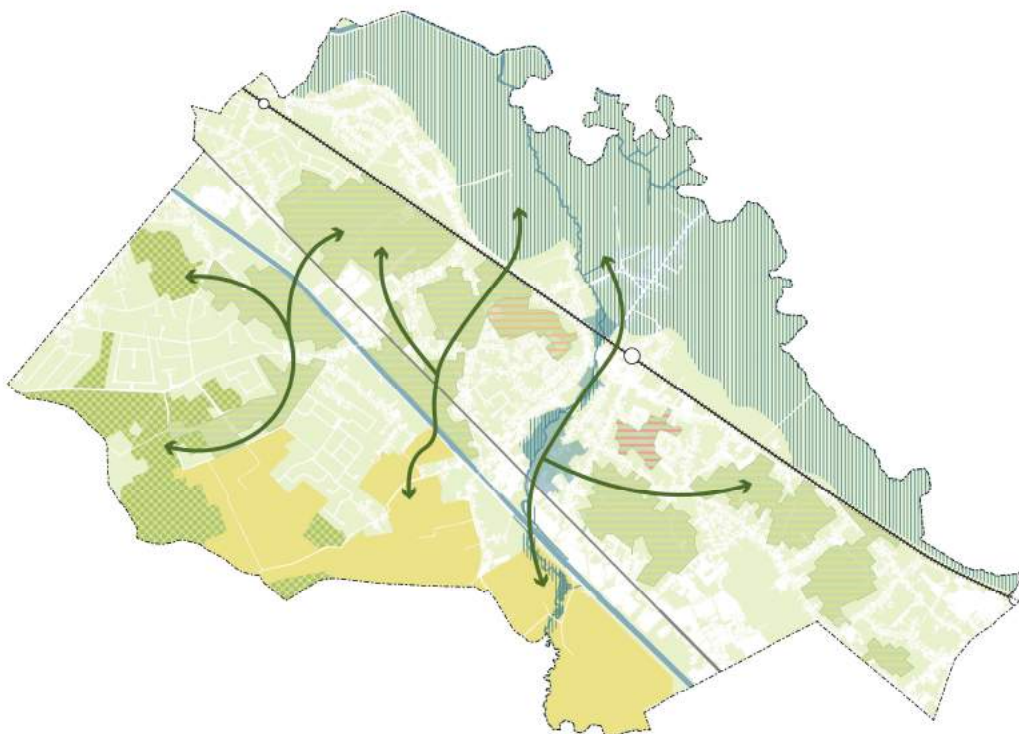
6.1. Kernversterking

De hieronder geformuleerde gewenste ontwikkelingen per deelzone komen voort uit een overkoepelende kernversterkende visie voor het gehele grondgebied van Boortmeerbeek. In het licht van de ruimte-mobiliteitstransitie kunnen we de kernversterkende verdichtingsvisie niet loskoppelen van de concepten bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen. Door het koppelen van ruimtelijke ontwikkeling aan de bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen komen we tot een selectief verhaal, waarbij niet elke plek in Boortmeerbeek dezelfde ontwikkelingskansen kent. Niet elke plek is immers even bereikbaar of van voorzieningen uitgerust. De plaatsen die beter bereikbaar zijn of over meer voorzieningen beschikken hebben daarom meer ontwikkelingspotentieel. Het centrum van Boortmeerbeek zelf is de voornaamste plek waar verdichtingsinitiatieven op z'n plaats zijn. Het is de plek met een centrale en verzorgende rol voor geheel de gemeente. Het station van Haacht speelt op een lager niveau een rol. Hier gaat het om een dynamische stationsomgeving, maar kunnen we niet spreken van een centrumfunctie. Het station van Hever is dan weer te beschouwen als een lokaal knooppunt. Kwalitatieve kernversterkende ontwikkelingen zien we ook hier, en in de kernen van Schiplaken en Hever.



6.2. *Kwalitatieve open ruimte*

Er is in Boortmeerbeek reeds veel ruimte ingenomen door bebouwing en aanhorigheden. Boortmeerbeek is als het ware te beschouwen als een typevoorbeeld van de nevelstad; een woonomgeving tussen stad en platteland. Door deze evolutie is veel open ruimte verloren gegaan. Toch zijn er nog volgende fysische hoofdstructuren duidelijk aanwezig: de historische graslanden in de Dijlevallei, de historische bossen in de omgeving van Schiplaken, het zuidelijke landbouwgebied en de vallei van de Molenbeek/Weesbeek. De Molenbeek vormt een belangrijke natte verbinding tussen de Dijlevallei en het zuidelijke landbouwgebied. Deze hoofdstructuren van de open ruimte moeten absoluut gevrijwaard blijven van bijkomende bebouwing en verharding. Daarbij dienen deze gebieden ecologisch zo goed mogelijk beheerd worden.



De landschapskamers zijn de resterende grotendeels onbebouwde gebieden, begrensd door bebouwde linten, woonwijken, bedrijvenzones of andere barrières (wegenisweg, kanaal, spoor). Deze zones worden nog deels ingezet in functie van de professionele landbouw. Grote delen zijn geprivatiseerd en zijn ingericht als paardenweide, tuin of bosfragment.

Idealiter worden de hierboven benoemde hoofdstructuren van de open ruimte met elkaar in verbinding gebracht. Om deze ecologische verbindingen mogelijk te maken worden de landschapskamers ingezet. Deze landschapskamers fungeren als stapstenen om de hoofdstructuren van de open ruimte te verbinden en migratie van flora en fauna mogelijk te maken. Door de verschillende open ruimte gebieden te verbinden, versterken we het ecosysteem en creëren we kansen om de biodiversiteit te verhogen, of ten minste op peil te houden.

Het nut van de landschapskamers en andere open ruimte gebieden moet erkend worden om oplossingen te bieden bij de huidige klimaatproblematiek. De open ruimte heeft tal van positieve invloeden op deze problematiek. Zo heeft een open ruimte gebied een groot verkoelend effect op de bebouwde ruimte tijdens hittegolven, of functioneren ze als een spons die hemelwater vertraagd laat infiltreren in de bodem. Waar beken of andere waterlopen doorheen een landschapskamer lopen, moet er ruimte worden gegeven aan deze waterstructuur. Door te voorzien in ruimte voor

water, kunnen we in bewust gekozen gebieden het water opvangen tijdens piekbuien en later afvoeren. Of kan het overtollige water bijgehouden worden om later periodes van droogte te overbruggen en een duurzame landbouw mogelijk te maken.

Doorheen de landschapskamers kan een fijnmazig ecologisch netwerk vorm krijgen door in te zetten op o.a. perceelsrandbegroeiing en aangrenzende achtertuinen te betrekken. Dit fijnmazig netwerk kan worden gekoppeld aan recreatieve en/of functionele verbindingen doorheen de gebieden. Ook doorheen het woonweefsel dient dit fijnmazig ecologisch netwerk vorm te krijgen, bijvoorbeeld door de achterste zones van de achtertuinen in de woonparken hiervoor in te zetten. Hier worden dan geen artificiële afsluitingen toegelaten en worden bomen en een onderbegroeiing voorzien.

Door de open ruimte gebieden te verweven, te verbinden en te herstructureren, wordt er een betere samenhang en meer ecologische kwaliteit verworven.

7. Gewenste ontwikkelingen

7.1. Algemene bepalingen

Draagkracht van de omgeving

Per deelzone worden er bepaalde maxima bepaald inzake ontwikkelingsmogelijkheden (densiteit, bouwhoogte,...). Dit wil echter niet zeggen dat deze maxima steeds gewenst zijn binnen de omgeving met bepaalde karakteristieken. De draagkracht van de omgeving mag niet overschreden worden. Per project zal er bepaald worden welke densiteit, bouwhoogte en typologie mogelijk is. Kwaliteitsgaranties worden opgenomen in de algemene stedenbouwkundige verordening.

Landschappelijke inpassing

Daarnaast worden er algemene bepalingen opgenomen om de open ruimte te versterken. Ontwikkelingen die grenzen aan de open ruimte (bosgebied, valleigebied, landschapskamers, landbouwruimte) dienen ook rekening te houden met deze situering en de relatie tussen de 'harde' ontwikkeling en de niet bebouwde ruimte. Een kwalitatieve landschappelijke inpassing dient steeds te worden gewaarborgd. Dit voldoet aan de bepaling uit het richtinggevend gedeelte van het GRS waarbij de creatie van natuurlijke randen en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen als beleidselement naar voor wordt geschoven. De specifieke inrichtingsvoorschriften wensen we op te nemen in de in opmaak zijnde algemene stedenbouwkundige verordening. Deze verordening zal complementair werken aan het RUP.

Waar een maximale densiteit wordt opgelegd i.f.v. woonontwikkelingen wordt er steeds een afwijkmogelijkheid ingeschreven, waarbij voorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte (zie gewenste ontwikkelingen bij deelzones: wijken op max. 1km van HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving) en perifere wijken, woonparken, woonlinten- en fragmenten).

Bestaande vergunde gebouwen en functies

In bepaalde gevallen zullen bestaande gebouwen en/of functies niet in overeenstemming zijn met de stedenbouwkundige voorschriften uit dit RUP. Er zal echter opgenomen worden dat bestaande vergunde gebouwen en functies kunnen behouden blijven. Nieuwe aanvragen zullen zich moeten inpassen binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

7.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone

De visie kaart uit de omgevingsanalyse werd verfijnd, waarbij de verschillende deelzones werden afgebakend a.d.h.v. de bestemmingstoestand. Volgende deelzones worden afgebakend:

- centrum Boortmeerbeek;
- kernversterkende wijken, kleine kernen en stationsomgeving Hever en Haacht;
- wijken op max. 1km van HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving);
- woonlinten – en fragmenten, woonparken en perifere wijken;
- strategisch projectgebied.

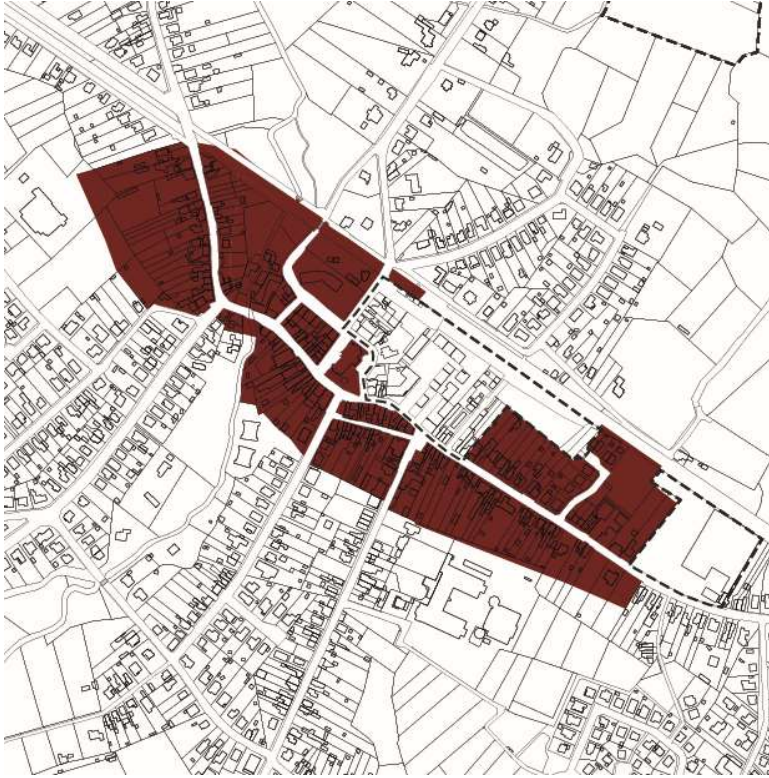
In deze verschillende deelzones zullen stedenbouwkundige voorschriften de ontwikkelingsperspectieven vastleggen inzake woontypologie (meergezinswoningen al dan niet toegelaten), densiteit, aantal bouwlagen en oppervlaktes voor kleinhandel.

KAART deelzones (zie bijlage kaartenbundel)

7.2.1. Centrum Boortmeerbeek

Situering

BOORTMEERBEEK:



Het centrum van Boortmeerbeek wordt gekenmerkt door een concentratie van voorzieningen en meergezinswoningen. De publieke ruimte rond de kerk (dorpplaats), het gemeentehuis en het station maakt deel uit van het centrum van Boortmeerbeek.

Het gaat om de percelen langs de Kaptein Armand Tobbackstraat, de Hanswijkstraat, de Pastorijstraat, Brouwersstraat, Dorpplaats, Dorpsstraat, Zellaarstraat en de Wespelaarsebaan (tot site Lips).

De gemeentelijke RUP's: 'Lips' en 'Mouterijsite' zijn niet opgenomen binnen de afbakening van het centrum. De stedenbouwkundige voorschriften uit de desbetreffende RUP's leggen reeds de mogelijkheden vast voor deze zones.

Ontwikkelingsperspectieven

Het centrum van Boortmeerbeek werd naar voor geschoven als de hoofdkern van de gemeente, als cluster van voorzieningen en stationsomgeving met ruimte om kwalitatief het bebouwde weefsel te versterken en te verdichten.

Er wordt op gewezen dat het om een selectieve verdichting moet gaan waarbij er naast de inbreng van gestapelde woonvormen en een clustering van voorzieningen er grote aandacht uitgaat naar een kwalitatief publiek domein. Het publiek domein moet hier als ontmoetingsplek fungeren voor de inwoners en wordt gekoppeld aan een hoogdynamisch multimodaal knooppunt aan het station. Autodelen en deelfietsen kunnen hier een plek krijgen.

Als streefcijfer wordt een dichtheid van 50 woningen per hectare gehanteerd. Meergezinswoningen kunnen er worden toegelaten tot vier bouwlagen.

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

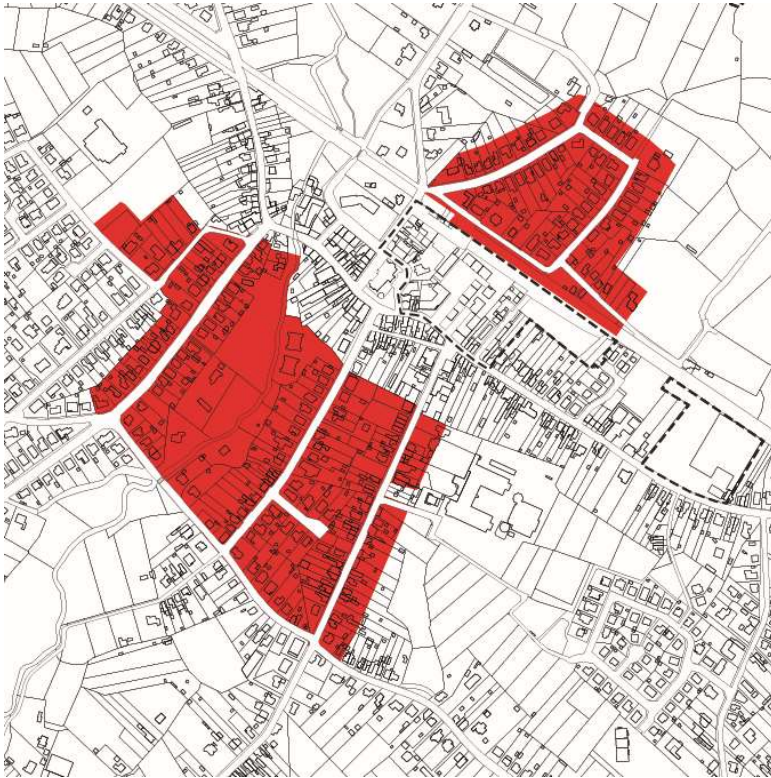
- Geen maximale densiteit;
- Max. vier bouwlagen (in functie van het dorpse karakter);
- Meergezinswoningen zijn toegelaten;
- Geen oppervlaktebeperkingen voor kleinhandel.

Er is een masterplan in opmaak voor het centrum van Boortmeerbeek.

7.2.2. Kernversterkende wijken, kleine kernen en station Hever

Situering

kernversterkende wijken BOORTMEERBEEK



Er worden twee zones afgebakend als kernversterkende wijken nabij het centrum van Boortmeerbeek. Het gaat om:

- de woonwijk net ten noorden van het station;
- de wijken ten zuiden van het centrum met de Bredepleinstraat als zuidelijke grens. Ook de zone langs de Kerkweg nabij de sporthal, aansluitend aan de kern van Boortmeerbeek wordt mee opgenomen.

stationsomgeving HAACHT



Ook nabij het station van Haacht wordt er een zone aangeduid waar kernversterkende ingrepen kunnen nabij het station. Het gaat om de zone ten noorden van de Wespelaarsebaan en de zone tussen Wespelaarsebaan, de N21, de Groenstraat en Borreveldweg.

Tot slot worden de kernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever afgebakend a.d.h.v. de publieke ruimte en de hieraan gekoppelde kansen i.f.v. kernversterkende ingrepen:

- centrum Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein rond de kerk en de parking t.h.v. cultuurhuis 'Oude Pastorie';
- station Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de stationsomgeving;
- centrum Schiplaken: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de schoolomgeving en kerk.

centrum HEVER



STATION HEVER



centrum SCHIPLAKEN



Ontwikkelingsperspectieven

Na het centrum van Boortmeerbeek spelen op een tweede niveau de kleinere dorpskernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever een (potentiële) rol als attractieve dorpscentra waar een kwalitatieve verdichting op z'n plaats is. Ook in de woonwijken die aansluiten bij het centrum van Boortmeerbeek kunnen verdichtings- en inbreidingsprojecten een plek krijgen. Deze wijken kunnen worden beschouwd als kernversterkende wijken.

In de kleinere centra wordt het publiek domein ook weer kwalitatief ingericht om als ontmoetingsplek dienst te doen. De voorzieningen worden hier op geënt en er kan ook een kleinschalig mobipunt worden uitgebouwd (autodeelpunt). In de kernversterkende wijken moet er dan weer aandacht uitgaan naar publiek groen binnen de dichtere woonomgeving.

In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken kan er een dichtheid van 30 tot 50 woningen per hectare worden gehanteerd. Meergezinswoningen kunnen er worden toegelaten tot drie bouwlagen. De woontypologieën moeten passen binnen de schaal en identiteit van de woonwijken en dorpscentra. Het gabariet wordt hier dan ook op afgestemd. Zo kan er worden opgelegd om langs de smalle historische straten een derde bouwlaag verplicht teruggetrokken te voorzien. Ook hier wordt er gestreefd naar compacte en kwalitatieve woningen met een eigen buitenruimte en grote collectieve groene ruimtes. Net zoals in het centrum van Boortmeerbeek zal er hier moeten afgewogen worden welke bouwhoogte wenselijk is per locatie

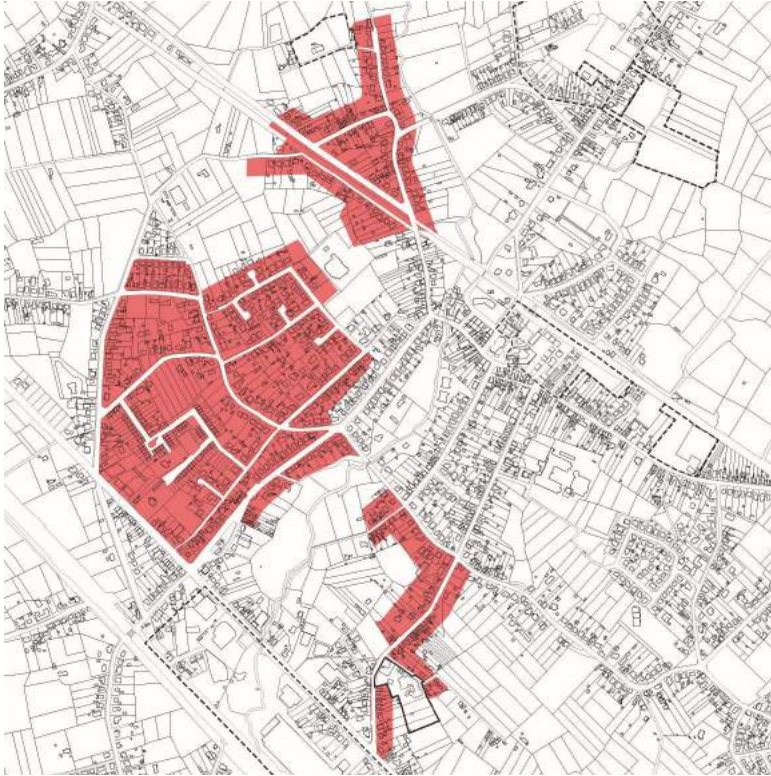
Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Geen maximale densiteit;
- Max. drie bouwlagen (in functie van het dorpse karakter);
- Meergezinswoningen zijn toegelaten;
- Geen oppervlaktebeperkingen voor kleinhandel.

7.2.3. Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

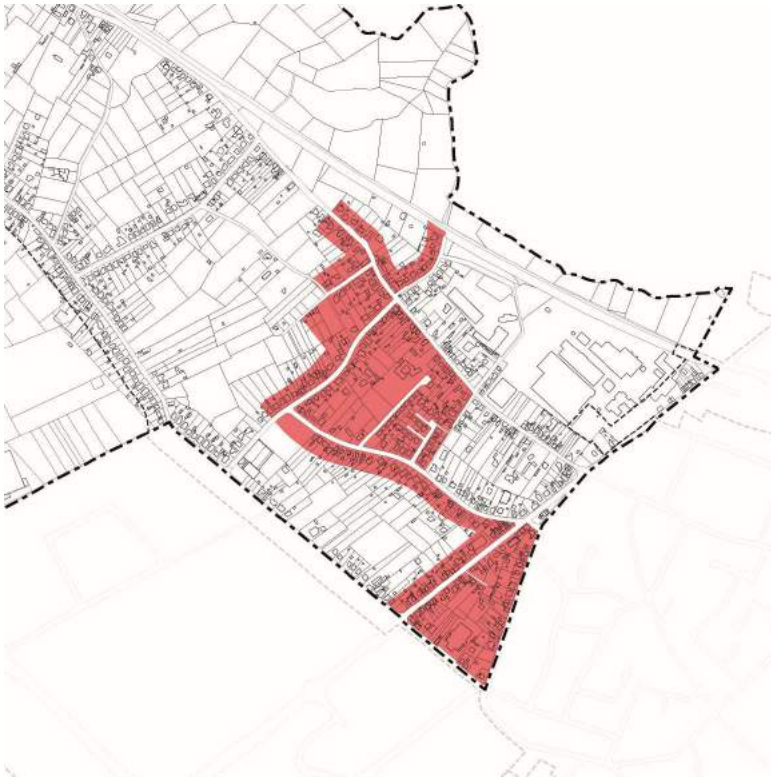
Situering

wijken nabij station BOORTMEERBEEK:



Er werden drie woongebieden afgebakend die nabij het HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving) in Boortmeerbeek zijn gelegen. Eén zone ten noorden van het centrum en twee zones ten zuiden van het centrum.

wijken nabij station HAACHT:



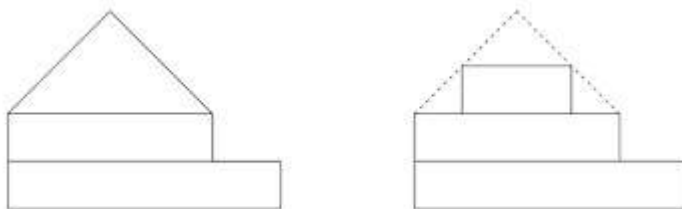
Ook nabij het station van Haacht wordt een gedeelte van het woongebied aangeduid als wijk nabij een HOV-knooppunt.

Ontwikkelingsperspectieven

In de woonwijken die ongeveer binnen een straal van 1km zijn gelegen van dynamische stationsomgevingen kan er tevens een verdichting van het woonweefsel plaatsvinden. Het zijn de wijken in de nabijheid van hoogwaardig openbaar vervoer. Naast de woonwijken nabij het centrum van Boortmeerbeek, gaat het ook op de woonwijken in de omgeving van Haacht station. Binnen deze wijken kan een verdichting via het opsplitsen van bestaande grotere woningen, al dan niet in functie van zorgwonen. Ook het inbrengen van aaneengesloten bebouwing i.p.v. open bebouwing leidt tot een verdichting. De densiteit van deze wijken kan variëren tussen de 15 en 20 woningen per hectare. Hier kan collectief groen worden ingezet en kunnen collectieve vervoersinitiatieven worden ondersteund (autodelen tussen particulieren).

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Max. 15 woningen per hectare, en een minimale kaveloppervlakte van 666m²;
- Max. twee bouwlagen. Een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten (opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is wel toegelaten, voor zover de maximale densiteit en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden);
- Max. 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Horeca wordt onbeperkt toegelaten. Hierbij zal de mobiliteitsimpact en andere eventuele hinderaspecten worden afgewogen.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkmogelijkheid op de maximale dichtheid en het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongegelegenheid 250m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

- Max. 20 woningen per hectare.
Bepaalde delen van deze wijken zijn reeds bebouwd aan een dichtheid van ca. 20 woningen per hectare (cfr. Verkaveling Schippersbos: 80 woningen op ca. 4ha inclusief wegenis en collectieve groene ruimte). Er wordt een verhoging van de maximale dichtheid als afwijking toegelaten als incentive om kwalitatieve collectieve of publieke ruimte te integreren in de woonwijken;
- Meergezinswoningen toegelaten

Indien de afwijkmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegenis;
- Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Hieronder wordt schematisch de vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden zonder toepassing van de afwijkingsmogelijkheid en de ontwikkelingsmogelijkheden met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid. Aan de hand van een casestudy worden de mogelijke ontwikkelingen i.f.v. wonen gevisualiseerd.

Bestaande toestand

De wijken nabij een HOV-knooppunt zijn matig dens bebouwd (ca. 10 tot 20 woningen per hectare). Het gaat veelal om open bebouwing.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² in een woonwijk nabij een HOV-knooppunt.

15 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande en aaneengesloten eengezinswoningen worden gebouwd, waarbij de dichtheid wordt verhoogd.

Bij max. 15 woningen per hectare (min. 666m² per kavel) kunnen er 7 woningen worden gebouwd.

20 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar 20 woningen per hectare.

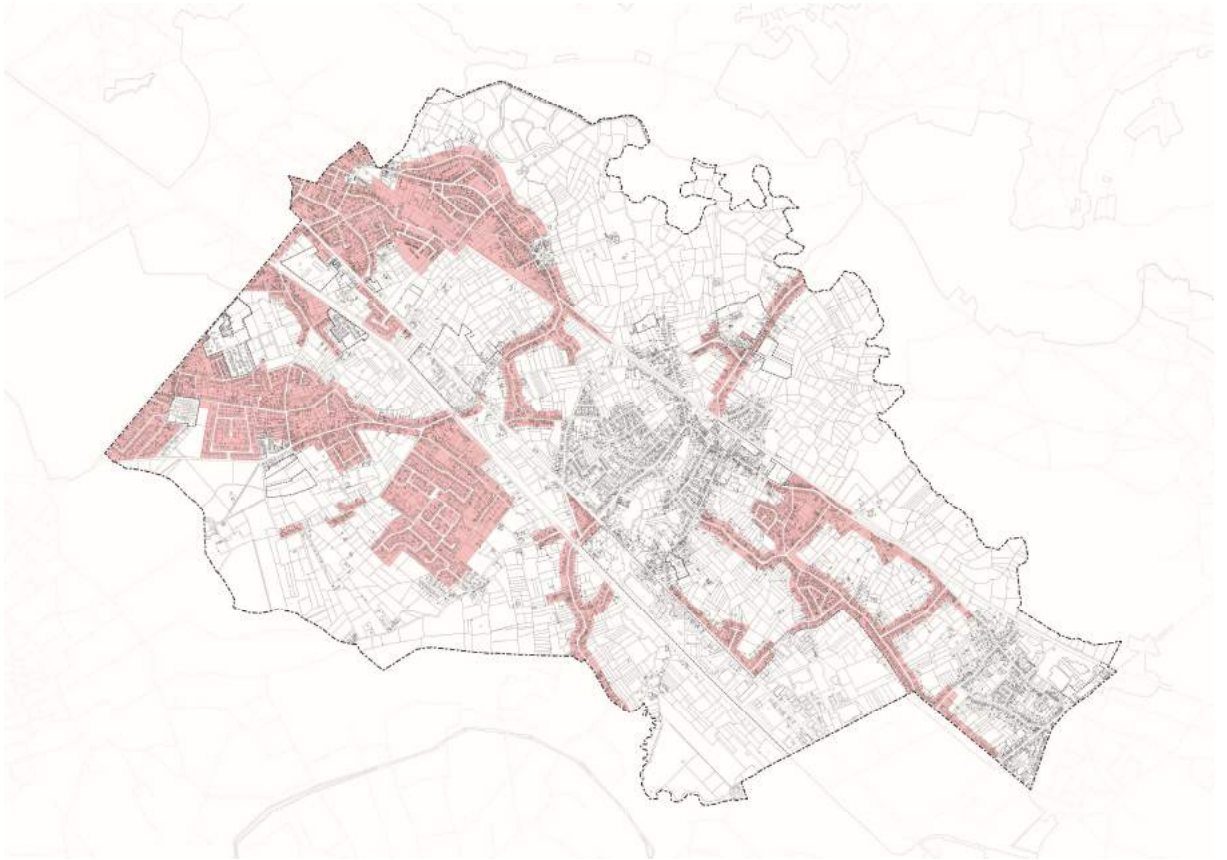
In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 250m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

Er kan een meergezinswoning van 10 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte

7.2.4. Woonlinten- en fragmenten, woonparken en perifere wijken

Situering



Er werden diverse perifere woongebieden aangeduid. Het gaat zowel om perifere woonwijken (perifeer ten opzichte van de dorpscentra en knooppunten), woonparken als woonlinten en -fragmenten.

Ontwikkelingsperspectieven

Net zoals in de andere woongebieden is het in deze perifere woongebieden ook mogelijk om zorgwonen tijdelijk toe te laten in functie van ouderenzorg. Permanente opsplitsing van woningen is hier niet aangewezen gezien de autoafhankelijk, de lagere bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de noodzaak om selectief te verdichten op de best gelegen plekken.

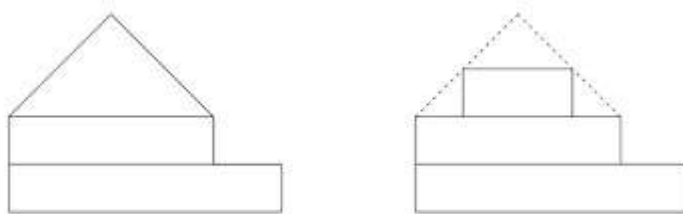
Een verhoging van de densiteit is hier niet aangewezen. Deze wijken worden ingezet om het fijnmazig groen netwerk en de historische bossen te versterken in de gemeente. Naast de straten waarbij bomenrijen kunnen worden aangewend kunnen ook de tuinen hier een rol in spelen. Het gaat hierbij om de wijken in de omgeving van Hever, Schiplaken en Laar. In de omgeving van Schiplaken gaat het deels om woonparken (op het gewestplan). In de woonlinten kunnen de veelal diepe tuinen die grenzen aan de open ruimte zo natuurlijk mogelijk ingericht.

In het kader van deze startnota wordt met **twee scenario's** gewerkt. Een scenario waarbij de maximale dichtheid steeds geldt; en een scenario waarbij een hogere maximale dichtheid geldt wanneer gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid.

Scenario met ongewijzigd max. dichtheid

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Max. 10 woningen per hectare, en een minimale kaveloppervlakte van 1.000m²;
- Max. twee bouwlagen. Een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten (opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is wel toegelaten, voor zover de maximale densiteit en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden);
- Max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Voor de percelen grenzend aan de N26 en die gelegen zijn in woongebied (gewestplan) geldt een max. van 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Dit biedt mogelijkheden om in het woonweefsel ten noorden van de N26 aansluitend op het woonweefsel van Hever handelsactiviteiten toe te laten die ten dienste staan van het aangrenzende woonweefsel. Horeca wordt onbeperkt toegelaten. Hierbij zal de mobiliteitsimpact en andere eventuele hinderaspecten worden afgewogen.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongelegenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

- Meergezinswoningen toegelaten.

Indien de afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

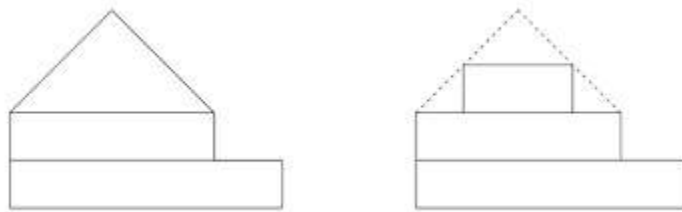
- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegenis;

- Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Scenario waarbij max. dichtheid verhoogd bij afwijkingsmogelijkheid

Via de stedenbouwkundige voorschriften wensen we volgende zaken op te nemen:

- Max. 8 woningen per hectare, en een minimale kaveloppervlakte van 1.250m²;
- Max. twee bouwlagen. Een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten (opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is wel toegelaten, voor zover de maximale densiteit en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden);
- Max. 100m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Voor de percelen grenzend aan de N26 en die gelegen zijn in woongebied (gewestplan) geldt een max. van 400m² oppervlakte toegankelijk voor klanten bij kleinhandel. Dit biedt mogelijkheden om in het woonweefsel ten noorden van de N26 aansluitend op het woonweefsel van Hever handelsactiviteiten toe te laten die ten dienste staan van het aangrenzende woonweefsel.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de maximale dichtheid en het verbod op meergezinswoningen. Indien er per woongegelegenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte (telkens min. 50% van de totale oppervlakte) wordt voorzien gelden volgende bepalingen:

- Max. 12 woningen per hectare.
Er wordt een verhoging van de maximale dichtheid als afwijking toegelaten als incentive om kwalitatieve collectieve of publieke ruimte te integreren in de woonomgevingen;
- Meergezinswoningen toegelaten.

Indien de afwijkingsmogelijkheid wordt toegepast voor percelen langs de N26, de N267 of de N21 gelden bijkomende voorwaarden:

- Ontsluiting van de woonontwikkeling gebeurt via lokale wegenis;
- Er wordt voldoende woonkwaliteit geboden door een inplanting van de woningen die zich niet richt naar de steenweg en door een groene inkleding.

Vergelijking scenario's (pro's en contra's)

In het scenario waarbij er 12 woningen per hectare kunnen ontwikkeld worden (door gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid vs. 8 woningen per hectare zonder afwijking) is de kans groter dat men ook daadwerkelijk gebruikt maakt van deze afwijkingsmogelijkheid. Als gevolg hiervan is hierbij dus de kans groter dat er bij ontwikkelingen meer ruimte voor collectieve en/of publieke groene (onverharde en onbebouwde) ruimte wordt ingericht/gevrijwaard.

Het is zo dat het in principe kan dat geheel deze deelzone (perifere woonwijken, woonparken en woonlinten- en fragment) via de afwijkingsmogelijkheden wordt ontwikkeld. Hierbij zou je dus kunnen stellen dat de verkeersgeneratie groter zal zijn in het scenario waarbij er tot 12 woningen per

hectare kunnen ontwikkeld worden, versus het scenario waarbij er steeds een maximum van 10 woningen per hectare wordt opgelegd.

Hieronder wordt schematisch de vergelijking gemaakt tussen de ontwikkelingsmogelijkheden zonder toepassing van de afwijkingsmogelijkheid en de ontwikkelingsmogelijkheden met de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid (voor beide scenario's). Er wordt bijkomend een onderscheidt gemaakt tussen perifere wijken, woonparken en woonlinten- en fragmenten. Deze types van woonomgevingen beschikken immers over andere karakteristieken. Deze karakteristieken zullen mede bepalen welke densiteit, bouwhoogte, inplanting e.d. mogelijk zijn zodat de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Aan de hand van een casestudy per type worden de mogelijke ontwikkelingen i.f.v. wonen gevisualiseerd.

PERIFERE WIJK

Bestaande toestand

De perifere wijken zijn matig dens bebouwd (ca. 10 tot 20 woningen per hectare). Het gaat veelal om open bebouwing.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² in een perifere woonwijk.

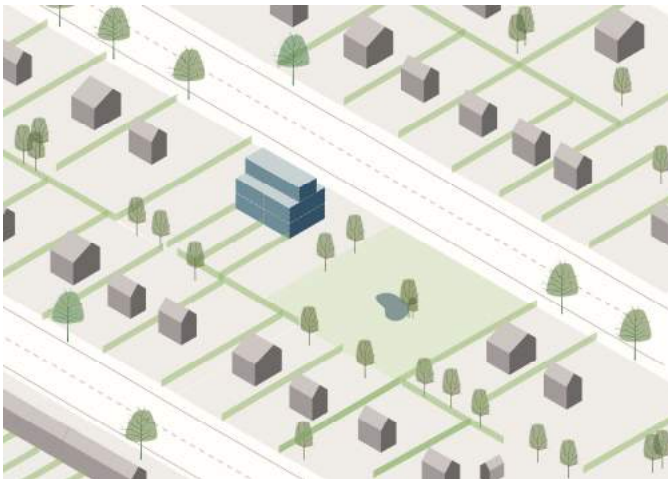
10 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare (min. 1.000m² per kavel) kunnen er 5 woningen worden gebouwd.

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare.

Er kan dus een meergezinswoning van 5 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte

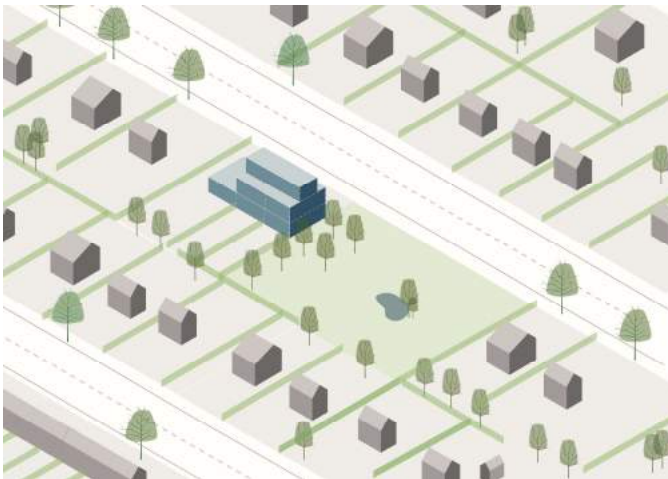
8 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van de woonwijk waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare (min. 1.250m² per kavel) kunnen er 4 woningen worden gebouwd

12 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar 12 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

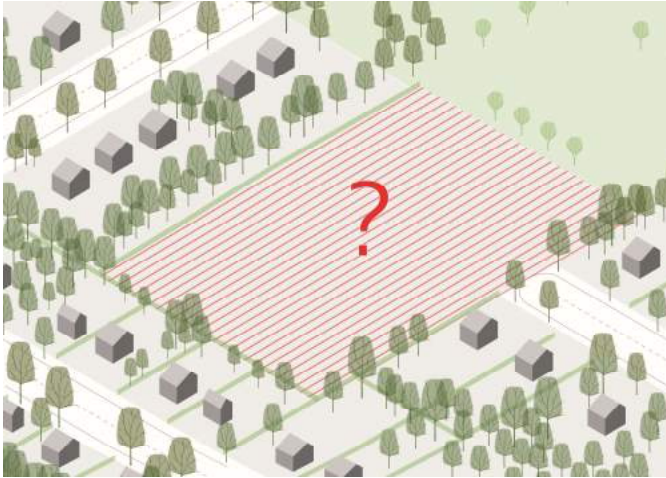
Er kan een meergezinswoning van 6 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 3.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

WOONPARK

Bestaande toestand

De woonparken zijn weinig dens bebouwd (ca. 5 tot 10 woningen per hectare). Het gaat om open bebouwing in een groene woonomgeving.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 10.000m² (1ha) in woonpark.

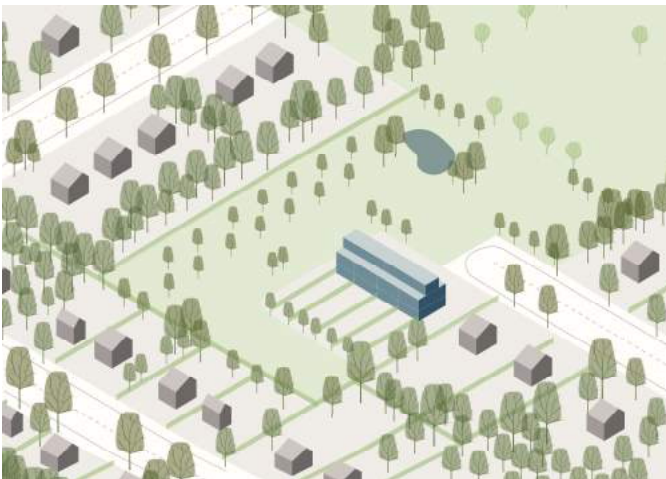
10 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonpark waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare en een minimale kaveloppervlakte van 1.000m² kunnen er 9 woningen worden gebouwd, aangezien er tevens wegenis wordt voorzien om de kavels te ontsluiten.

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

In ruil voor deze ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare. Er kunnen dus 10 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 5.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 5.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

8 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonpark waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare en een minimale kaveloppervlakte van 1.250m² kunnen er 7 woningen worden gebouwd, aangezien er tevens wegenis wordt voorzien om de kavels te ontsluiten.

12 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar 12 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

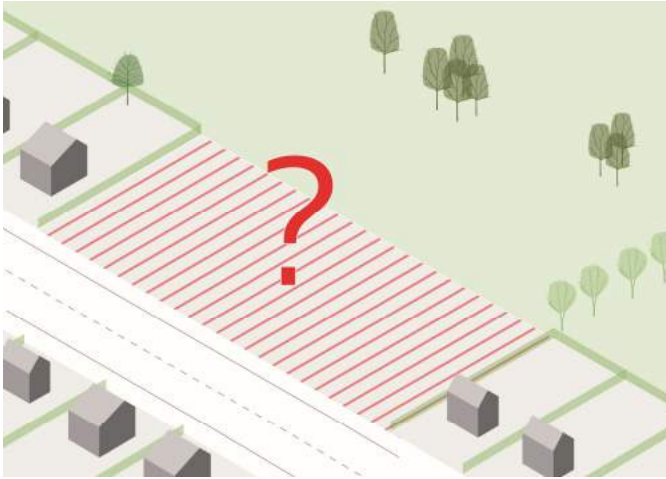
Er kunnen dus 12 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 6.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 4.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

WOONLINT of WOONFRAGMENT

Bestaande toestand

De woonlinten -en fragmenten in Boortmeerbeek zijn veelal weinig dens bebouwd (ca. 5 tot 10 woningen per hectare). Het gaat om bebouwde kavels die veelal langs de achterzijde aansluiten op de open ruimte.



Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² (50m x 100m) in landelijk woonlint (veelal bestemd als woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan).

10 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonlint waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 10 woningen per hectare (min. 1.000m² per kavel) kunnen er 5 woningen worden gebouwd (perceelbreedte: 20m).

10 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten.

In ruil voor deze ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

De maximale dichtheid is nog steeds 10 woningen per hectare.

Er kan dus een meergezinswoning van 5 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 2.500m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.500m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

8 woningen per hectare (business as usual)



In een 'business as usual'-scenario gaan we uit van een afwerking van het woonlint waarbij vrijstaande eengezinswoningen worden gebouwd.

Bij max. 8 woningen per hectare (min. 1.250m² per kavel) kunnen er 4 woningen worden gebouwd (perceelbreedte: 25m).

12 woningen per hectare (alternatieve ontwikkeling via afwijkingsmogelijkheid)



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken naar 12 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient er per wooneenheid 500m² publieke en/of collectieve groene ruimte te worden voorzien.

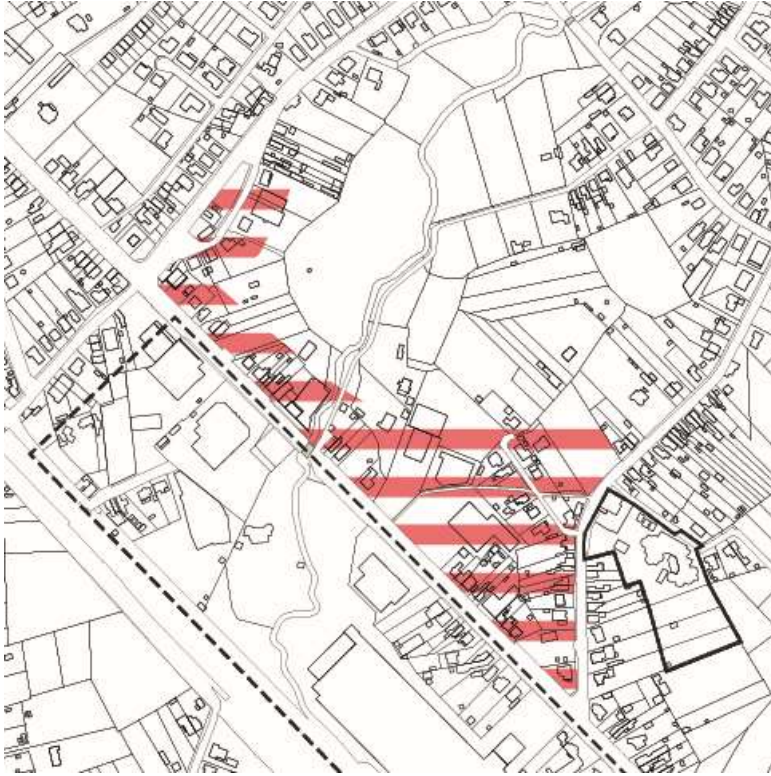
Er kan een meergezinswoning van 6 wooneenheden worden ontwikkeld, wanneer er 3.000m² publieke en/of collectieve groene ruimte wordt voorzien.

De resterende 2.000m² kan worden ingezet i.f.v. bebouwing, verharding en private buitenruimte.

7.2.5. Strategisch projectgebied

Situering

strategisch projectgebied N26 BOORTMEERBEEK:



Ten noorden van de N26 tussen de Audenhovenlaan en de Beringstraat is het woongebied aangeduid als strategische zone. Deze zone wordt op vandaag gekenmerkt door een mix van kleinschalige- en grootschalige bebouwing. Er zijn woningen en diverse handelszaken terug te vinden.

Ontwikkelingsperspectieven

Dit strategisch projectgebied wordt voorzien in functie van een gemengde ontwikkeling aansluitend aan het bebouwde weefsel van Boortmeerbeek en grenzend aan de achterliggende landschapskamer. Nieuwe handelsfuncties zijn binnen deze zone wenselijk voor zover zij de netto handelsoppervlakte van 400m² niet overschrijden. De bestaande vergunde handelsvolumes kunnen behouden blijven en eventueel op gewijzigde plaats herontwikkeld worden in functie van de goede ruimtelijke ordening en zuinig ruimtegebruik. Er wordt geen maximale dichtheid van woningen bepaald binnen deze zone aangezien dit gebied een hoog potentieel heeft voor enige verdichting en een optimalere ruimtelijke indeling noodzakelijk lijkt. De aanduiding van dit gebied vloeit voort uit verschillende ruimtelijke kwaliteiten en hoge potentiewaarden die hier reeds aanwezig zijn en uit het feit dat een herinrichting van deze zone gewenst is.

Binnen deze strategische zone zijn volgende kwaliteiten sturend:

- Ligging op +/- 1 km van het centrum van Boortmeerbeek;
- Cluster aansluitend op de N26 met voldoende mogelijkheden om collectief te ontsluiten (via vb: een ventweg);
- Reeds goed ontsloten door het openbaar vervoer: drie bushaltes met courante bediening aanwezig (Halte Schippersbos, Halte Pontstraat en Halte Beringstraat, bediend door een totaal van 4 buslijnen);
- Vormt de commerciële rand van centrum Boortmeerbeek aan de N26, met reeds grootschalige kleinhandel (primaire, secundaire en tertiaire goederen);
- ...

De (gefaseerde) ontwikkeling van deze zone dient te gebeuren via een inrichtingsstudie waarbij volgende aspecten en aandachtspunten worden opgenomen:

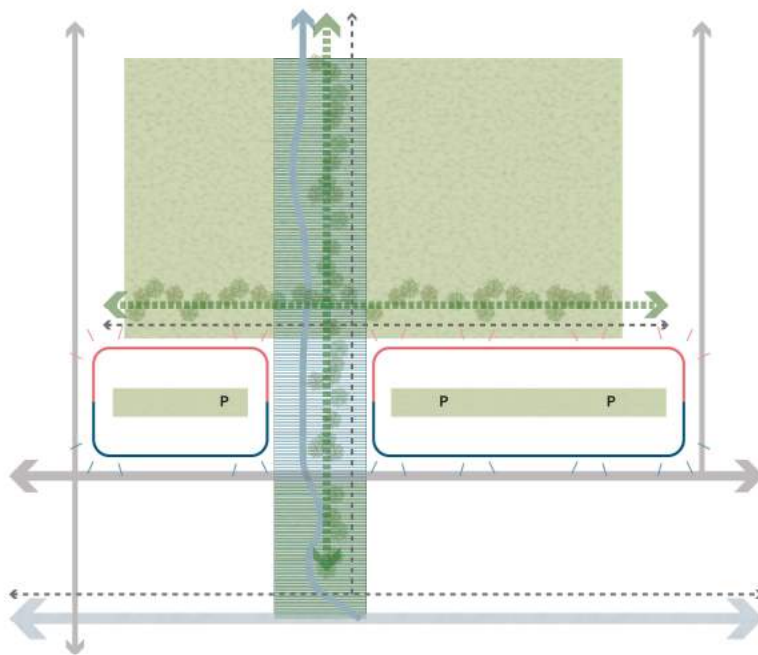
- Herstructurering van de versnipperde percelen;
- Creatie van een kwalitatieve en hedendaagse woonomgeving: multifunctioneel en multimodaal met een aangename en veilige trage verbinding met het centrum;
- Verdere verharding en ruimtebeslag in het groene binnengebied dient te worden vermeden;
- Creatie van een aantrekkelijk handelsfront aan de zijde van de N26 en het realiseren van een volwaardige façade aan de zijde van het groene binnengebied;
- Een kwalitatieve en veilige ontsluiting van de strategische zone: zowel voor de wagen als voor het openbaar vervoer en het traag verkeer (voetgangers, fietsers,...);
- Collectieve parkeergelegenheden: veilig, leesbaar, inclusief én landschappelijk geïntegreerd;
- De realisatie van een hoogwaardige trage as langsheen de Vosweg als directe verbinding met het centrum van Boortmeerbeek;
- Het inrichten van een veilige 'groene poort' aan de kruising van de Vosweg met de N26;
- Aansluitend op het aanwezige woonweefsel en de hierin aanwezige (gemeenschaps-)functies;
- De creatie van een multifunctionele cluster: niet uitsluitend de handelsfunctie maar ook wonen, diensten, zachte recreatie, ... kennen hier hun plaats;
- Ruimte voor water en ecologische corridors;
- ...

Een voorafgaand kwalitatief inrichtingsplan dient te worden opgemaakt in functie van de verdere ontwikkeling van deze strategische zone. Op voorwaarde dat een dergelijk plan wordt goedgekeurd en dus voldoende ruimtelijke kwaliteiten omvat, kunnen in deze strategische zone dan verdichtingsprojecten en/of nieuwe handelszaken worden voorzien met een maximale netto

handelsoppervlakte van 400m² en worden hiermee ook mogelijkheden voorzien voor de bestaande handelszaken indien noodzakelijk.

Met een dergelijk inrichtingsplan beoogt de gemeente Boortmeerbeek optimalisaties in de ruimtelijke structuur van deze strategische zone. Op heden is deze zone erg versnipperd en wordt niet zuinig omgesprongen met de beschikbare oppervlakte, ondanks de uitzonderlijke strategische locatie ervan. Daarnaast wil de gemeente het binnengebied beschermen voor ondoordachte aansnijding en verharding. Het doel is om met deze strategische zone een multifunctionele en multimodale zone te realiseren nabij de kern van Boortmeerbeek en dit gebruik makend van de reeds aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en potenties van het gebied.

De volgende structuurschets dient als inspiratie i.f.v. een mogelijke toekomstige invulling.



Concepten:

- Ruimte voor water
- Ecologische corridors
- Trage verbindingen
- Handelsfront langs N26
- Woonfront aan het groen
- Collectieve tuinen en parking centraal

8. Complementair instrumentarium

Parallel aan voorliggend overdruk-RUP wordt er een algemene **stedenbouwkundige verordening** opgesteld voor het gehele grondgebied van Boortmeerbeek. Hierin worden verschillende thematieken geïntegreerd teneinde steeds tot **kwalitatieve ontwikkelingen** te komen en bijkomende garanties in te bouwen dat de **draagkracht van de omgeving** niet overschreden wordt.

Het RUP bewerkstelligt ruimtelijke differentiatie (al dan niet toelaten van meergezinswoningen, densiteiten, bouwlagen en oppervlakte kleinhandel), terwijl via de stedenbouwkundige verordening ruimtelijke randvoorwaarden worden omschreven. In de verordening zullen concrete inrichtingsvoorschriften worden opgenomen.

9. Analyse van de mogelijke milieueffecten

9.1. Inleiding

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen;
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waar deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r.- besluit van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), of voor een project opgesomd in de bijlage III.
- Het RUP heeft betrekking op een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in. Het is zo dat het voorliggende RUP de onderliggende bestemming niet wijzigt. De overdruk via het RUP kan worden gezien als een aanvulling waarbij er voor bepaalde zones een verbod op meergezinswoningen zal gelden en er een maximale aantal bouwlagen, een maximale densiteit en een oppervlaktebeperking voor kleinhandel wordt opgelegd. Het gaat met andere woorden om een verfijning van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften (woongebied in ruime zin volgens het gewestplan). Het RUP maakt geen nieuwe bebouwing of een ruimer programma mogelijk dan dat er op vandaag in principe mogelijk zou zijn. We kunnen dus stellen dat het om een kleine wijziging gaat en het RUP derhalve screeningsgerechtigd is.

De analyse van de mogelijke milieueffecten analyseert op hoofdlijn en beoordeelt, waar nodig, op basis van de beschikbare informatie en studies, de mogelijke effecten van de nieuwe ontwikkelingen die het RUP zal toelaten dan wel verplichten of verbieden ten opzichte van de huidige mogelijkheden volgens het geldend bestemmingsplan.

9.2. *Discipline bodem*

9.2.1. *Bestaande toestand*

KAART bodem

De bodem op het grondgebied van Boortmeerbeek is divers. In de vallei van de Dijle (noorden van Boortmeerbeek) gaat het voornamelijk om kleirijke en lemige bodems. In het zuidelijke landbouw- en bosrijk gebied gaat het dan weer over zand- en zandleembodems. In de verstedelijkte zone tussen het kanaal en het spoor bestaat de bodem voornamelijk uit (zandige) antropogene bodem en zandleem.

9.2.2. *Mogelijke effecten & milderende maatregelen*

Het RUP legt vast in welke zones meergezinswoningen al dan niet toegelaten zijn. Daarnaast wordt het maximaal aantal bouwlagen vastgelegd per zone en wordt er voor bepaalde zones ook een maximale dichtheid opgelegd en een maximaal oppervlakte van kleinhandelszaken. Het RUP brengt geen bestemmingswijziging met zich mee waardoor we kunnen stellen dat de impact op de bodemsamenstelling t.o.v. de referentiesituatie nihil is.

9.2.3. *Nulalternatief*

Er kan aangenomen worden dat geen negatieve effecten verwacht worden op de bodem. Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van het nulalternatief. Via het RUP worden immers garanties geboden dat de bodem deels gevrijwaard wordt van verharding en verdichting. De afwijkmogelijkheid waarbij er steeds meergezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor dit te verwachten positief effecten voor de bodem.

9.3. *Discipline water*

9.3.1. *Bestaande toestand*

KAART waterlopen en overstromingsgevoeligheid

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Een gedeelte van de noordelijke gemeentegrens van Boortmeerbeek wordt gevormd door de Dijle (bevaarbare waterloop). Een andere bevaarbare waterloop is het kanaal Leuven-Dijle, die de gemeente doorkruist parallel met de N26. Daarnaast bevinden zich er enkele geklasseerde waterlopen op het grondgebied van Boortmeerbeek. De Molenbeek doorkruist de gemeente van het zuiden tot het noorden waar deze waterloop uitmondt in de Dijle.

Overstromingsgevoelige gebieden

De overstromingsgevoelige gebieden in Boortmeerbeek zijn voornamelijk gelegen in het noorden van de gemeente in de vallei van de Dijle. Daarnaast is ook de directe omgeving van enkele andere waterlopen effectief overstromingsgevoelig, zoals de omgeving van de Molenbeek die doorheen het centrum van Boortmeerbeek stroomt. Ook in het zuiden van de gemeente, in de omgeving van het woonpark ten oosten van de kern van Schiplaken, zijn er verschillende gebieden aangeduid als effectief overstromingsgevoelig.

KAART infiltratiegevoeligheid

Infiltratiegevoeligheid

In Boortmeerbeek zijn het voornamelijk de vochtige zandleembodems en droge tot vochtige antropogene zandbodems die infiltratiegevoelig zijn. Het grootste gedeelte van de bodem in Boortmeerbeek is infiltratiegevoelig. Uitzonderingen zijn de vallei van de Dijle in het noorden, de omgeving van de Molenbeek en enkele zones ten oosten van Schiplaken waar de bodem bestaat uit nat zandleem. Deze laatste gebieden zijn de gebieden die overstromingsgevoelig zijn, aangezien het water er moeilijker in de bodem infiltreert.

KAART grondwaterstromingsgevoeligheid

Grondwaterstromingsgevoeligheid

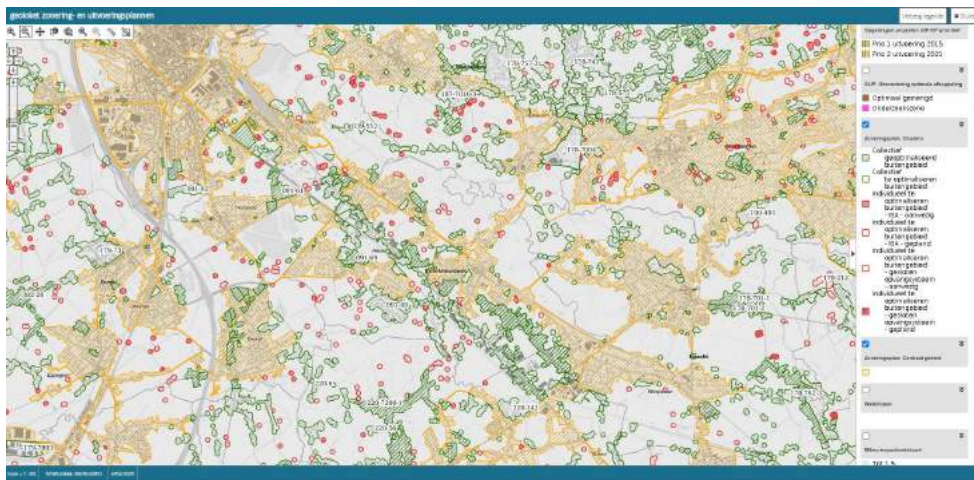
Het noordelijke gebied in Boortmeerbeek (vallei van de Dijle) en de omgeving van de Molenbeek zijn zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Het zijn de gebieden met een klei of leembodem. Voorts is het overgrote gedeelte van Boortmeerbeek matig gevoelig voor grondwaterstroming. Er komen twee ruime zones voor die weinig gevoelig zijn voor grondwaterstroming.

KAART erosiegevoeligheid

Erosiegevoeligheid

Geheel het grondgebied van Boortmeerbeek is overwegend niet gevoelig aan erosie. De rand van de vallei van de Dijle, de spoorwegberm en de dijken aan het kanaal Leuven-Dijle springen in het oog als erosiegevoelige zones. Het zijn logischerwijs de zones waar het reliëf uitgesproken is en afstromend water meer kans maakt om de bodem te eroderen.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid



Volgens het zoneringsplan (<https://www.vmm.be/data/zonering-en-uitvoeringsplan>, december 2020) zijn de meeste woongebieden in Boortmeerbeek binnen het 'centraal gebied' gelegen. In deze gebieden is aansluiting op de openbare riolering en waterzuivering voorzien. Een aantal woongebieden zijn gelegen in collectief geoptimaliseerd en collectief te optimaliseren buitengebied. Her en der zijn er ook percelen met woningen die aangeduid zijn als individueel te optimaliseren buitengebied. In dit laatste geval gaat het veelal om zonevreemde woningen.

9.3.2. Mogelijke effecten & milderende maatregelen

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Het RUP voorziet geen wijzigingen aan de waterlopen en heeft bijgevolg ook geen effect op de waterlopen.

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

Er kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten zal teweeg brengen op de waterhuishouding, aangezien het om een overdruk gaat waarbij de onderliggende bestemming niet wordt gewijzigd.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

Het is zo dat voornamelijk ondergrondse constructies een mogelijk effect zullen hebben op de grondwaterstroming. Het overdruk-RUP doet geen uitspraken over ondergrondse constructies, waardoor er kan geoordeeld worden dat het RUP geen impact zal teweeg brengen op de grondwaterstroming.

Erosiegevoeligheid

Het RUP vormt geen kader voor reliëfwijzigingen of voor het verwijderen van beplanting, waardoor er kan geoordeeld worden dat het er geen significant effect op de erosiegevoeligheid van het terrein verwacht wordt.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

De gescheiden afvoer van hemelwater en regenwater wordt geregeld via de stedenbouwkundige gewestelijke verordening. Het RUP doet hier verder geen uitspraken over.

9.3.3. Nulalternatief

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

Het RUP voorziet geen wijzigingen aan de waterlopen waardoor er kan gesteld worden dat het effect overeenkomt met het nulalternatief.

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van het nulalternatief. Via het RUP worden immers garanties geboden dat de bodem deels gevrijwaard wordt van verharding en verdichting en het water dus op natuurlijke wijze kan infiltreren in de bodem. De afwijkmogelijkheid waarbij er steeds meer gezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor dit te verwachten positief effecten voor de waterhuishouding.

Grondwaterstromingsgevoeligheid

In de algemene stedenbouwkundige verordening wensen we op te nemen dat parkeren steeds op eigen terrein dient voorzien te worden. Bij bepaalde projecten kan er geopteerd worden om het parkeren ondergronds te voorzien. Het RUP legt voor bepaalde gebieden maximale dichtheden vast waarbij de bouwmogelijkheden in de woongebieden in het buitengebied worden beperkt. Hierbij kan er worden gesteld dat, gezien de eerder beperkte omvang van mogelijke ondergrondse constructies, er redelijkerwijze kan aangenomen worden dat het grondwater zich rond of onder de constructies kan verplaatsen. Er wordt dan ook geen aanzienlijk negatief effect verwacht.

Erosiegevoeligheid

Het RUP vormt geen kader voor reliëfwijzigingen of voor het verwijderen van beplanting, waardoor er kan gesteld worden dat het effect overeenkomt met het nulalternatief.

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

In vergelijking met het nulalternatief wordt er in bepaalde gebieden een maximale dichtheid van wooneenheden voorzien waardoor de toename van de debieten van overtollig regenwater en afvalwater mogelijk minder zal zijn.

9.4. *Discipline biodiversiteit*

9.4.1. *Bestaande toestand*

KAART bwk2018

Biologische waardering

Op de biologische waarderingskaart is te zien dat voornamelijk de percelen in de Dijlevallei en de bossen in de omgeving van Schiplaken biologisch waardevol zijn. Bepaalde resterende snippers open ruimte tussen het verstedelijkte gebied tussen spoor en kanaal zijn eveneens aangeduid als biologisch waardevol. Zo zijn er een aantal percelen langs de Molenbeek aangeduid als biologisch zeer waardevol.

KAART VEN, IVON en NATURA2000

VEN & IVON

Om de open ruimte in de toekomst veilig te stellen, wordt door de Vlaamse overheid onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgetekend. Deze vormt een geheel van verschillende plekjes natuur in Vlaanderen waar de natuur extra beschermd wordt en gebruikers en eigenaars bijkomende middelen en mogelijkheden krijgen om mee te bouwen aan een natuur- en mensvriendelijke omgeving. Het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) bestaat uit gebieden waar de natuur evenwaardig staat tegenover andere functies in het gebied en dienen vaak als buffer voor VEN-gebieden voor de nadelige invloeden van de omgeving. Er zijn een aantal grote eenheden natuur (GEN-gebieden) aangeduid in de Dijlevallei. Het gaat om 'de Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen' in het noorden en 'de vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar' in het noordoosten.

NATURA 2000 gebieden

NATURA 2000-gebieden zijn aangeduid om bijkomende kansen te geven aan habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese biodiversiteit. In Boortmeerbeek bevindt zich het gebied "BE2300044 Bossen van het zuidoosten van de zandleemstreek". Het gebied bevat versnipperde boscomplexen met plaatselijke heiderelicten en anderzijds grasland- en moerascomplexen gelegen in beek- en riviervalleien. Het gebied is uniek in Vlaanderen door het voorkomen van het zeldzame habitattypen Pimpernelgrasland (6510_hus), belangrijke populaties van de Kamsalamander en de grootste populatie van het met uitsterven bedreigd Kruipend moerasscherm.

9.4.2. *Mogelijke effecten & milderende maatregelen*

Er kan worden geoordeeld dat het RUP geen negatieve effecten zal teweeg brengen op de biodiversiteit, aangezien het om een overdruk gaat waarbij de onderliggende bestemming niet wordt gewijzigd.

9.4.3. *Nulalternatief*

Omwille van het feit dat er in bepaalde zones beperkingen worden opgelegd op het vlak van woondichtheden, kunnen we stellen dat er eerder een positief effect verwacht wordt ten opzichte van het nulalternatief. Via het RUP worden immers garanties geboden dat bepaalde woongebieden deels gevrijwaard worden van verharding en bebouwing waarbij meer open groene ruimte wordt gevrijwaard. De afwijkingsmogelijkheid waarbij er steeds meer gezinswoningen worden toegelaten in ruil voor collectieve en/of publieke groene ruimte zorgt eveneens voor dit te verwachten positief effecten voor de biodiversiteit.

9.5. *Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie*

9.5.1. *Bestaande toestand*

KAART erfgoed

Landschapsatlas

In Boortmeerbeek vinden we twee gebieden terug die zijn opgenomen in de landschapsatlas als ankerplaats. Zo is er in het noorden de 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam'. Dit gebied bevat een uitgestrekt, kleinschalig rivierlandschap langs beide oevers van de Dijle. De nog talrijk aanwezige relictten van het oorspronkelijk alluvium, geven dit rivierlandschap een bijzondere historische waarde. Veel van de heggen en houtwallen die we vandaag zien, kunnen worden teruggevonden op historische kaarten. Het tweede gebied is terug te vinden in het zuiden en is 'Het kasteeldomein van Schiplaken en Steentjesbos'. Hier bevindt zich het kasteel van Schiplaken met een kenmerkend hoog- en neerhof en een deels bewaard gebleven domeinensemble.

Beschermde landschappen

Binnen de ankerplaats 'Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam' zijn twee gebieden tevens beschermd als landschap. Het gebied van 'Pikhakendonk' is een beschermd cultuurhistorisch landschap omwille van de grootte in historisch stabiliteit en continuïteit. In dit gebied werden de landbouwvelden qua structuur en bodemgebruik in 200 jaar weinig veranderd. In dit gebied zijn ook oude stroomgeulen terug te vinden die vermoedelijk de laatmiddeleeuwse hoofdbedding van de Dijle aangeven. Ook de 'Pastorie Onze-Lieve-Vrouweparochie' is beschermd als landschap en is tevens ook als monument beschermd. De oude pastorie is gelegen aan de rand van het bebouwde weefsel van Hever.

Bouwkundig erfgoed

Op het grondgebied van Boortmeerbeek is er één beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen. Het gaat om de onmiddellijke omgeving van de watermolen en molenaarswoning in het centrum van Boortmeerbeek. De watermolen en molenaarswoning zijn beschermd als monument. Daarnaast zijn volgende beschermde monumenten op het grondgebied van Boortmeerbeek te vinden:

- Sas (dubbele schutsluis met uitrusting) aan het kanaal Leuven-Dijle
- De pastorie in Hever
- Het orgel in de Onze-Lieve-Vrouwekerk in Hever
- Het oorlogsgedenkteken naast de kerk in Schiplaken
- De Sint-Jozefshoeve met ringgracht en brug (Langedonckstraat 16)

Archeologie

Er bevinden zich geen vastgestelde archeologische zones op het grondgebied van Boortmeerbeek.

9.5.2. *Mogelijke effecten & milderende maatregelen*

De opmaak van het RUP stelt tot doel om in bepaalde woongebieden maximale dichtheden op te leggen en geen meergezinswoningen toe te laten. In alle woongebieden wordt een maximaal aantal bouwlagen opgelegd. Steeds dienen ontwikkelingen in harmonie te zijn met de omgeving en mogen deze de draagkracht niet overschrijden. We kunnen dus stellen dat het RUP geen negatieve impact zal teweeg brengen op de landschappelijke- en bouwkundige erfgoedwaarden. De beschermingsbesluiten en regelgeving inzake monumenten, dorpsgezichten en landschappen blijven onverminderd van kracht naast het RUP. Het RUP, waarbij maximale dichtheden en een

maximaal aantal bouwlagen wordt vastgelegd, zal tevens geen invloed hebben op de erfgoedwaarde van de ankerplaatsen.

9.5.3. Nulalternatief

Steeds dienen ontwikkelingen in harmonie te zijn met de omgeving en mogen deze de draagkracht niet overschrijden. Dit wordt bepaald in het overdruk-RUP, maar geldt in principe altijd opdat een aanvraag steeds zou voldoen aan de 'goede ruimtelijke ordening'. In principe kunnen we dus stellen dat het effect overeenkomt met het nulalternatief.

9.6. Discipline lucht

9.6.1. Bestaande situatie

Langs de steenwegen en bepaalde invalswegen is de luchtkwaliteit in Boortmeerbeek beperkt slechter dan elders in de gemeente. Dit is zo langs de N26, de N267, de Bieststraat tussen Schiplaken en de N26, de Audenhovenlaan tussen Boortmeerbeek en de N26 en Rijmenamsebaan.

9.6.2. Mogelijke effecten & milderende maatregelen

Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch wordt er luchtvervuilende industrie voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de luchtkwaliteit denkbaar.

9.6.3. Nulalternatief

De toegelaten ontwikkelingen binnen het plangebied zijn qua dynamiek en mobiliteitsimpact vergelijkbaar met de toegelaten ontwikkelingen volgens het nulalternatief.

9.7. Discipline geluid

9.7.1. Bestaande situatie

Het verkeer op de steenwegen in Boortmeerbeek (N26 en de N267) en het treinverkeer op de sporen zorgt voor een hogere geluidsbelasting (<https://omgeving.vlaanderen.be/geluidsbelastingkaarten>, december 2020).

9.7.2. Mogelijke effecten & milderende maatregelen

Het plan voorziet niet in de aanleg van wegen, noch worden er activiteiten voorzien met een geluidsbelastend effect voorzien. Er zijn dan ook geen aanzienlijke negatieve effecten op de geluidsbelasting denkbaar.

9.7.3. Nulalternatief

De toegelaten ontwikkelingen binnen het plangebied zijn qua dynamiek en mobiliteitsimpact vergelijkbaar met de toegelaten ontwikkelingen volgens het nulalternatief.

9.8. *Discipline mens*

9.8.1. *Bestaande situatie*

KAART plannenregister

Ruimtelijke ordening

Het gewestplan 'Leuven', vastgesteld bij het KB van 7 april 1977, legt de bestemmingen vast op het grondgebied van Boortmeerbeek. Qua woongebieden zijn er volgens het gewestplan verschillende bestemmingscategorieën gelegen op het grondgebied van Boortmeerbeek:

- woongebied;
- woongebieden met een landelijk karakter;
- woonparken;
- woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde;
- woonuitbreidingsgebieden.

In al deze gebieden zijn zowel eengezinswoningen als meergezinswoningen in principe toegelaten en zijn er geen maximale densiteiten vastgelegd.

KAART mobiliteit

Mobiliteit

De belangrijkste wegen op het grondgebied van Boortmeerbeek zijn de N-wegen. Zowel van de N26 (tussen Mechelen en Leuven) als van de N21 (tussen Brussel en Haacht) maken verschillende buslijnen gebruik. Daarnaast zijn er buslijnen die de dorpscentra aandoen, nl. lijn 284 tussen station Haacht, Boortmeerbeek en Hever en verder richting Mechelen; en lijn 681 tussen Rijmenam, Boortmeerbeek en Schiplaken.

Er is ook een spoor aanwezig in Boortmeerbeek, waarbij Haacht-station en het station van Boortmeerbeek de belangrijkste stations zijn. Er halteren minder treinen in het station van Hever.

Langs de oever van het kanaal Leuven-Dijle loopt een fietssnelweg (F8) die Mechelen en Leuven verbindt. Ook langs het spoor tussen het station van Haacht en het centrum van Boortmeerbeek en verder richting Hever is er een belangrijke fietsas gelegen. De steenweg N26 maakt deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk. Verschillende dwarse verbindingen die dienst doen als invalswegen van de kernen maken hier ook deel van uit.

9.8.2. *Mogelijke effecten & milderende maatregelen*

Het RUP legt vast in welke zones meergezinswoningen al dan niet toegelaten zijn. Daarnaast wordt het maximaal aantal bouwlagen vastgelegd per zone en wordt er voor bepaalde zones ook een maximale dichtheid opgelegd en een maximaal oppervlakte van kleinhandelszaken. Het RUP zorgt er voor dat een ongebreidelde verdichting en suburbanisatie van het buitengebied wordt tegengegaan. Hierdoor wordt ook de verkeersintensiteit in het buitengebied beperkt.

9.8.3. *Nulalternatief*

Ruimtelijke ordening

Het RUP brengt geen bestemmingswijziging met zich mee. Ten opzichte van het nulalternatief worden positieve effecten verwacht op het gebied van de ruimtelijke ordening. De ontwikkelingsmogelijkheden worden immers afgestemd op de omgeving.

Mobiliteit

Het vastleggen van maximale densiteiten in perifere gebieden zorgt voor een beperking van de verkeersintensiteit. Ten opzichte van het nulalternatief worden positieve effecten verwacht inzake mobiliteit.

9.9. *Leemten in de kennis*

Omdat het planproces zich nog in het stadium van de startnota bevindt zijn er nog geen concrete stedenbouwkundige voorschriften en nog geen verordenend grafisch plan. De milieueffectbeoordeling werd uitgevoerd op basis van de visie en de concepten die de basis vormen voor het nog op te stellen ruimtelijk uitvoeringsplan. Deze leemte in de kennis is echter niet van die aard dat dit aanleiding zou kunnen geven aan een andere beoordeling van de milieueffecten. De conclusie blijft dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten zijn ten gevolge van het RUP.

9.10. *Grensoverschrijdende effecten*

Gezien de afwezigheid van aanzienlijk negatieve effecten kan besloten worden dat er geen negatieve grensoverschrijdende effecten zullen optreden.

9.11. *Conclusie*

Er kan geconcludeerd worden dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten met zich zal meebrengen. De overdruk op de bestaande woonbestemmingen zal wel een aantal positieve effecten met zich meebrengen omwille van het feit dat een ongebreidelde verdichting en suburbanisatie van het buitengebied wordt tegengegaan.

Het beoogde plan valt bijgevolg niet onder de plan-MER-plicht zoals voorzien in het plan-MER-decreet. De uitvoering van het plan zal geen aanzienlijk negatieve milieueffecten met zich meebrengen die de opmaak van een plan-MER noodzakelijk maken.

10. RVR-toets

De RVR-toets bepaalt of het noodzakelijk wordt geacht om een ruimtelijk veiligheidsrapport op te maken i.f.v. het RUP.

Resultaat RVR-toets (dd. 15/12/2020):

- Er bevinden zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied.
Sevesobedrijven zijn een bedrijven waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, verwerkt, behandeld of opgeslagen, bv. raffinaderijen, petrochemische ondernemingen, chemische fabrieken, aardoliedepots of opslagplaatsen voor explosieve stoffen. (<https://www.seveso.be/nl>)
- De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
- Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

11. Bijlage : kaartenbundel



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek



Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent