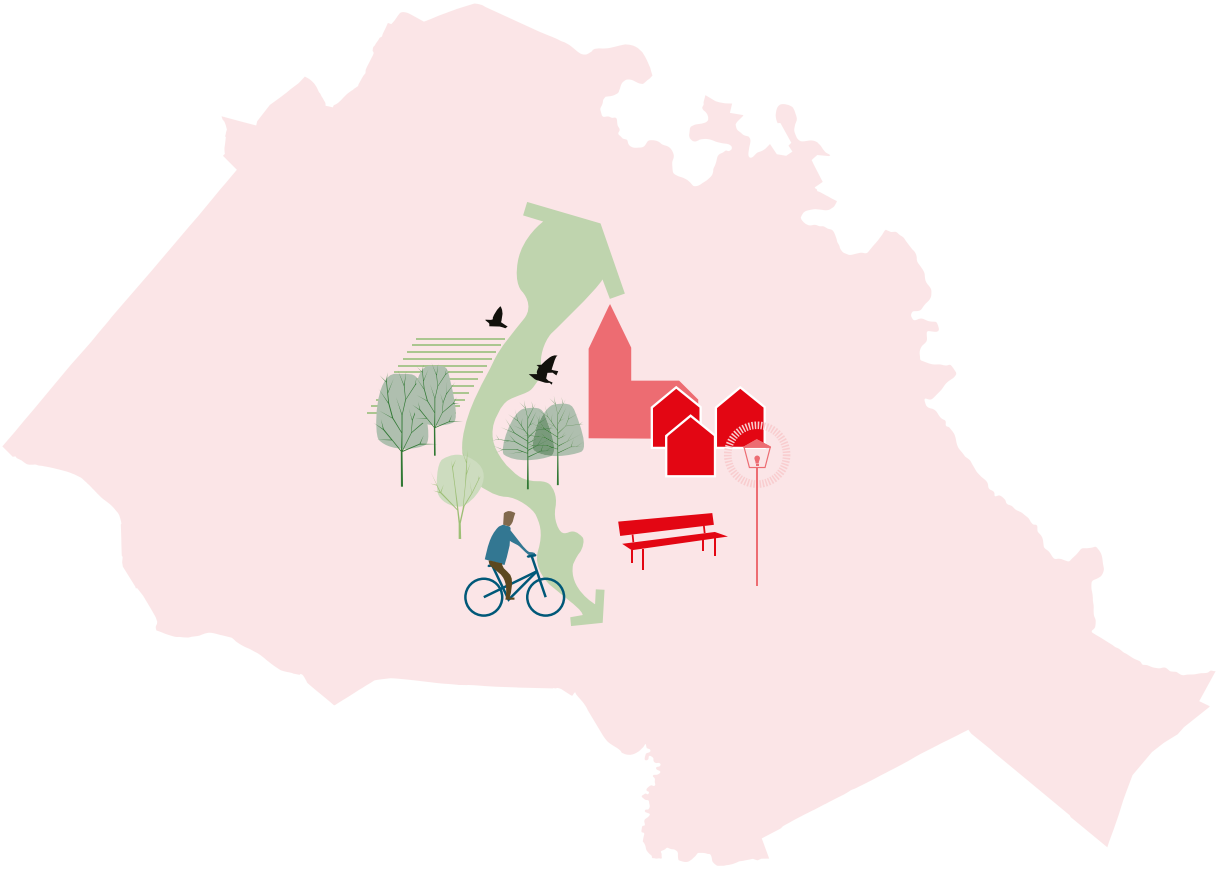
Omgevingsanalyse en ontwikkelingsstrategieën Boortmeerbeek

- naar een kader voor kwalitatieve ontwikkelingen -

Draaiboek



COLOFON

Opdracht: Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

Opdrachtgever:

Gemeente Boortmeerbeek
Contactpersoon: hans.delocht@boortmeerbeek.be

met ondersteuning van Team Vlaams Bouwmeester
Contactpersoon: jouri.depelecijn@vlaanderen.be

Opdrachthouder:

Atelier Romain

brecht@atelierromain.be
celine@atelierromain.be
gertjan@atelierromain.be

Datum:

15.07.2019

Inhoudstafel

1 Ruimtelijke analyse 9

1.1. Open ruimte 9

1.2. Demografie en bebouwde Ruimte 23

1.3. Mobiliteit 35

2 Ambities en strategieën 39

2.1. Hoofdstructuren open ruimte en landschapskamers als drager 39

2.2. Kernversterking: één hoofdkern en levendige kleine kernen 41

2.3. Geconnecteerde kernen en wijken 43

2.4. Vertaling van de ambities 44

2.5. Ontwikkelingsstrategieën 47

2.6. Strategieën toegepast in de ruimte 57

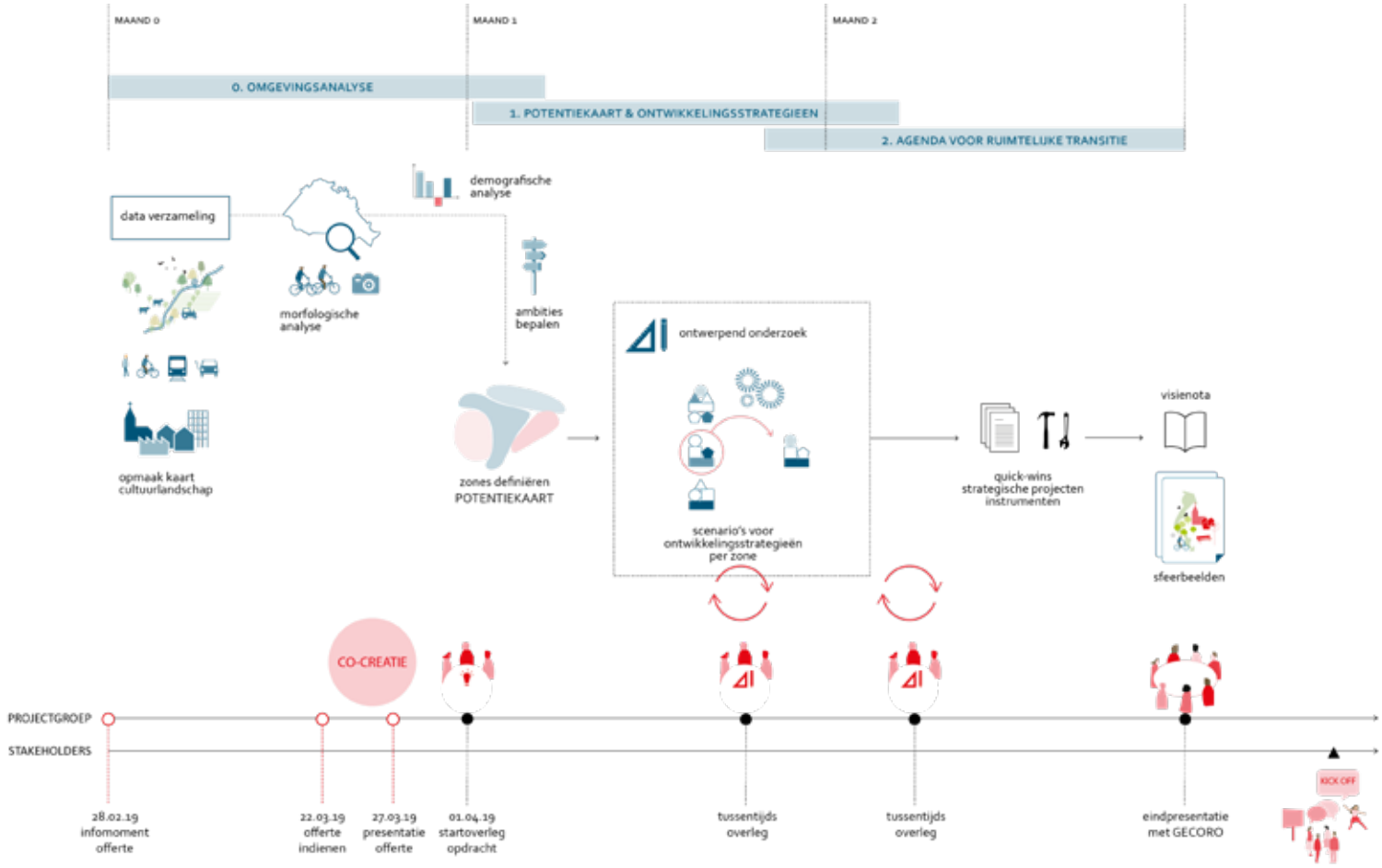
3 Agenda voor ruimtelijke transitie 71

3.1. Quick-wins 72

3.2. Strategische projecten 74

3.3. Operationalisering 78

3.4. Uitleiding 81



Procesverloop

Inleiding

De afgelopen jaren nam het aantal nieuwe ontwikkelingen en appartementen in de gemeente Boortmeerbeek zeer sterk toe. Die sterke verappartementisering heeft de gemeente een randstedelijke aanblik gegeven, te midden van een voor de rest zeer landelijke omgeving. Deze zeer snelle en niet overal even gewenste verstedelijkingsbeweging geeft aanleiding tot nadenken over het meer duurzaam inrichten van de ruimte. Wil Boortmeerbeek in de toekomst evolueren naar een leefbare en duurzame gemeente dan moet de gemeente zijn ruimtelijke regie aanscherpen. Daarbij dienen zich enkele grote uitdagingen aan die op een integrale manier moeten worden beantwoord waaronder de nood aan een veerkrachtige ruimte voor een veranderend klimaat, de bereikbaarheid en nabijheid van voorzieningen, de demografische evolutie en daarbij passende woontypologieën. De opmaak van een ruimtelijke ontwikkelingsvisie en kader die deze uitdagingen integreert, is daarbij een absolute noodzaak voor de gemeente.

Voorliggende nota is ontstaan uit een kort maar intens traject, in nauwe samenwerking met de gemeente Boortmeerbeek en Team Vlaams Bouwmeester. Er vonden verschillende werkvergaderingen plaats, onder andere met experten (Provincie Vlaams-Brabant, Interleuven, Vectris,...), leden van de GECORO, leden van de gemeenteraad en het managementteam. Ten slotte vond een kick-off moment plaats met de burgers, als doorstart naar een nieuw ruimtelijk beleid van de gemeente.

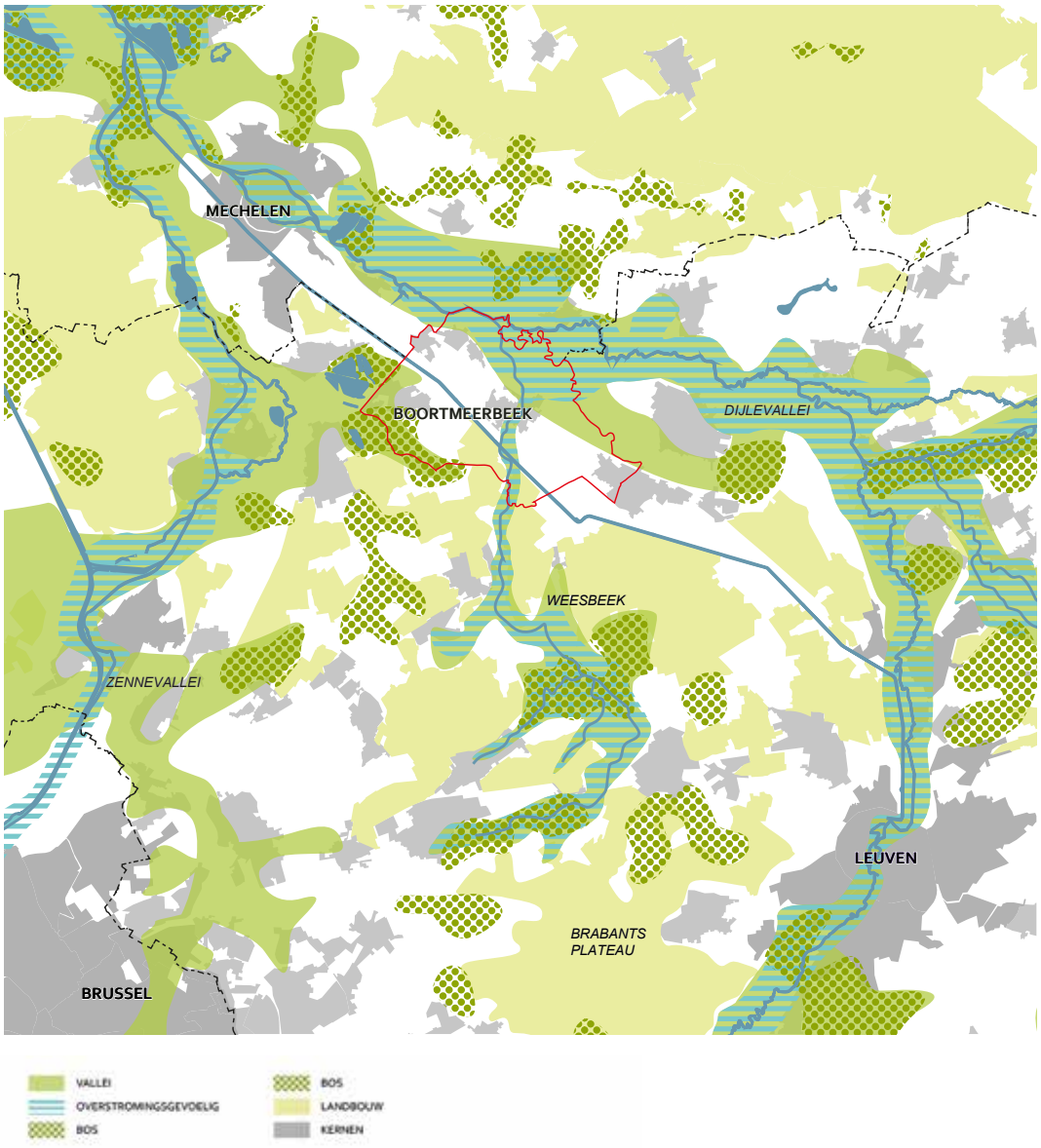
De nota bestaat uit drie delen. Het eerste deel bevat de ruimtelijke analyse van gemeente Boortmeerbeek, volgens drie verschillende thematieken: open ruimte, bebouwde ruimte, mobiliteit. Het is een feitelijk en zo objectief mogelijke weergave van de sterktes en knelpunten binnen de gemeente.

In deel twee bepalen we de ambities naar de toekomst toe en stellen we mogelijke strategieën voor om deze ambities te kunnen realiseren. De ambities worden grafisch vertaald tot een "visiekaart voor Boortmeerbeek". Verder worden de strategieën ter illustratie toegepast op vier gebieden, vier verschillende ruimtelijke contexten.

Tenslotte reikt de nota een "agenda voor ruimtelijke transitie", een leidraad voor de gemeente met mogelijke vervolgstappen en planologische instrumenten.

MALTERIE
DEN AST
BOORTMEERBEEK

1. RUIMTELIJKE ANALYSE



Landschappelijke structuur op schaal van de Provincie

1 Ruimtelijke analyse

1.1. Open ruimte

De klimaatuitdaging vormt een zeer urgente opgave, ook voor Boortmeerbeek. De gemeente heeft baat bij het uitbouwen van een robuuste en veerkrachtige open ruimte . Zo zijn meer groen, meer ruimte voor infiltratie, waterbuffering, afkoeling van bebouwd weefsel, een netwerk van groene publieke ruimte,etc. cruciaal om de klimaatuitdagingen te kunnen beantwoorden. Het meenemen van de klimaatuitdaging in het kader van een kernverstrekend beleid biedt volgens ons het meest kans op slagen. Harde ontwikkelingen kunnen op deze manier in synergie met zachte groenblauwe ontwikkelingen worden verwezenlijkt. De bestaande landschappelijke en natuurlijke structuur worden dan ook onder de loep genomen om de open ruimte naar waarde te kunnen schatten en het potentieel te kunnen benutten.

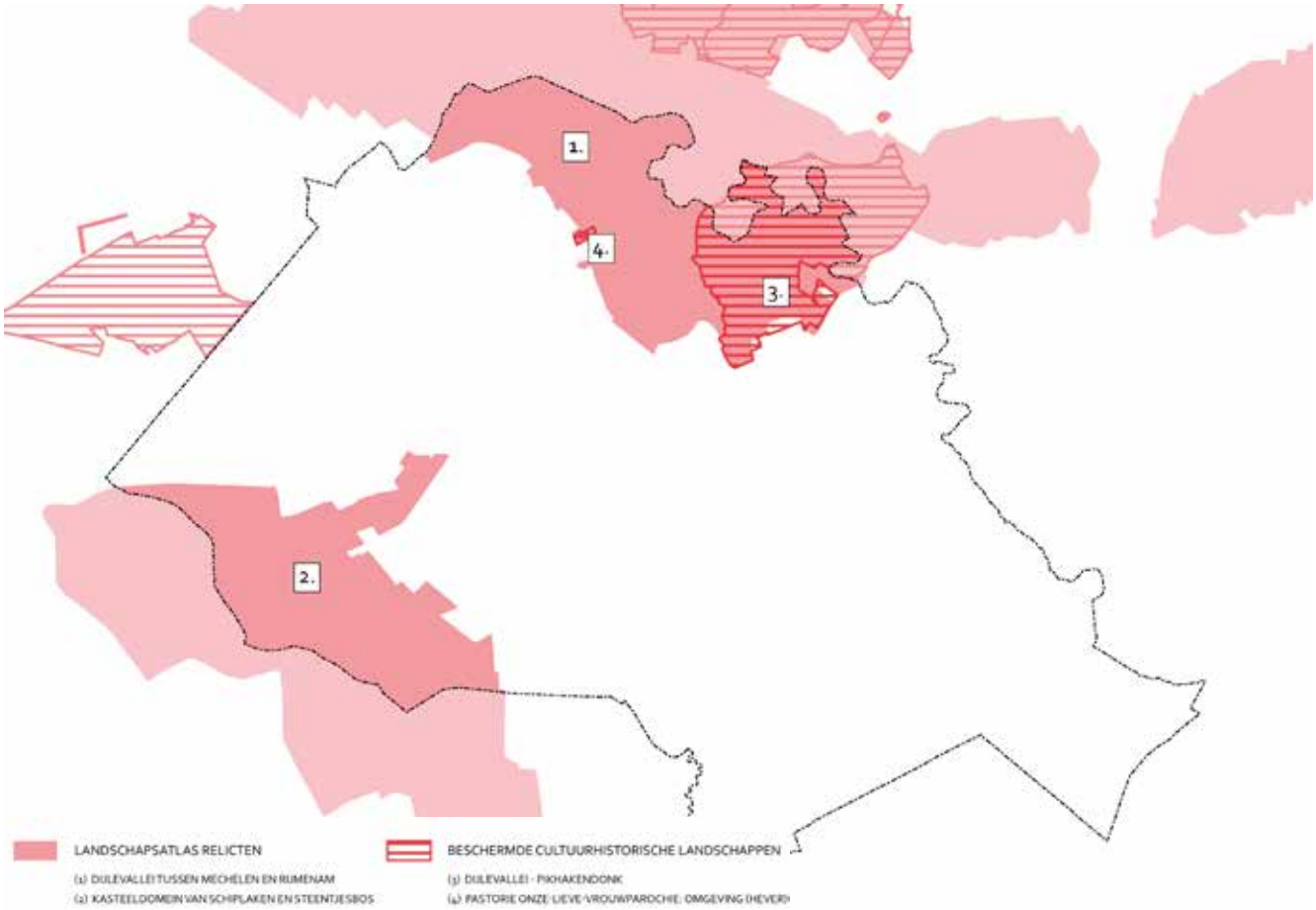
1.1.1. Landschappelijke structuren op schaal van de provincie

Om een zicht te kunnen hebben op de landschappelijke hoofdstructuren plaatsen we de gemeente Boortmeerbeek in zijn bredere context. De gemeente bevindt zich in Provincie Vlaams-Brabant, op de grens met Provincie Antwerpen.

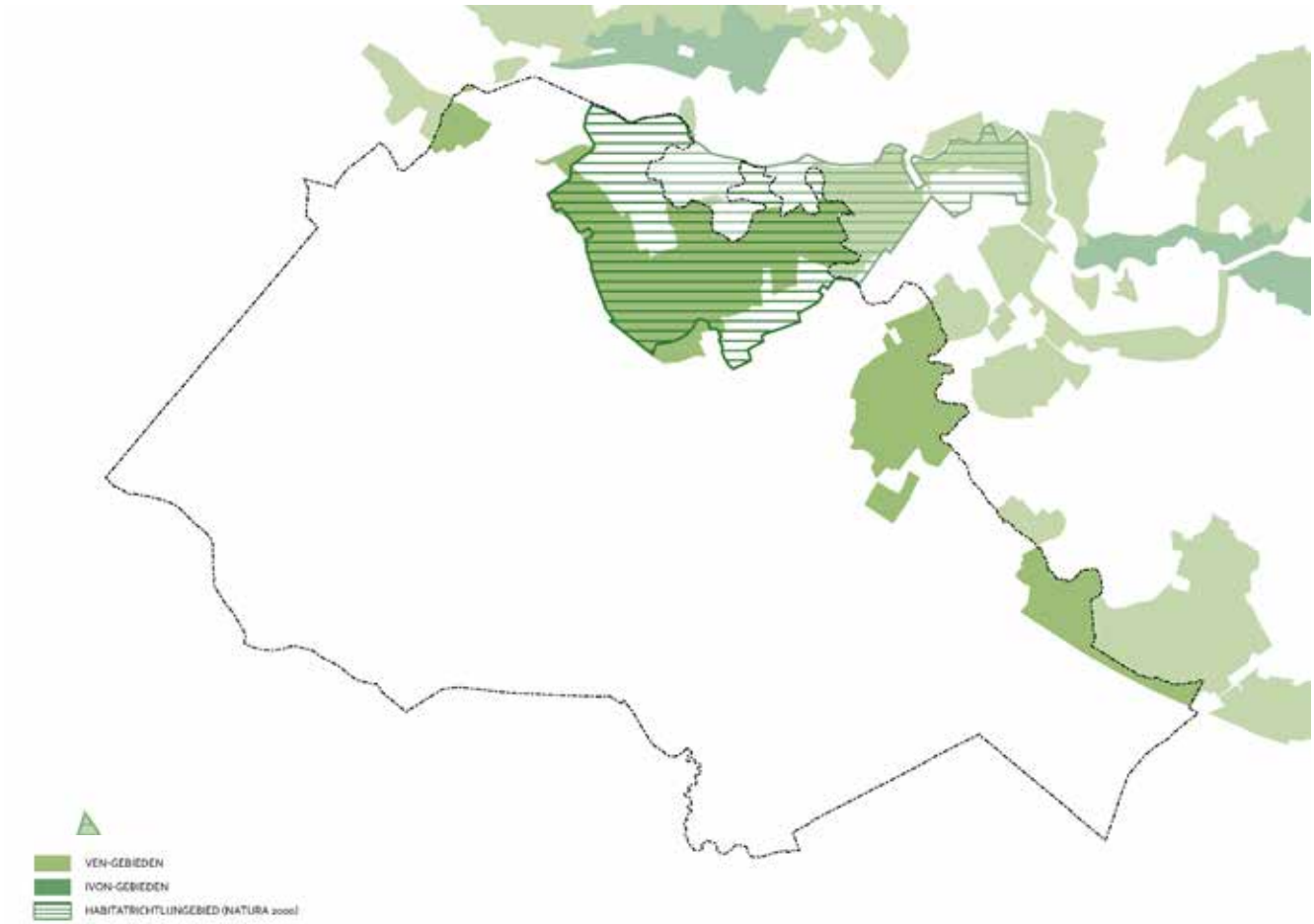
Het noorden van de gemeente is gelegen in de vallei van de Dijle, meer bepaald de Beneden Dijle ten noorden van Leuven en richting Mechelen. Doorheen deze vallei heeft de Dijle nog een zeer natuurlijk verloop en durft deze ook wel nog uit haar oevers te treden. Naast het grote valleigebied van de Dijle, hebben we ook het kleinere valleigebied van de Weesbeek, die later samenvloeit met de Molenbeek en dwars door de gemeente snijdt. In de vallei van deze twee beken komen er heel wat waardevolle natuur- en bosgebieden voor. Na het centrum van Boortmeerbeek doorkruist te hebben lopen de vallei en haar beek over in de Dijlevallei.

In het zuiden van de gemeente zien we een uitloper van een de Brabantse zandleemstreek. Deze uitloper is deel van de overgangszone tussen de noordelijke zandgordel en de Brabantse leemstreek in het zuiden. De meeste landbouw kunnen we ook terugvinden op deze uitloper, aangezien de leembodem zeer vruchtbaar is.

In het westelijke deel van gemeente Boortmeerbeek zien we de meeste bosgebieden voorkomen. We kunnen ook stellen dat de bossen rond Schiplaken deel uitmaken van een veel grotere gefragmenteerde bosgordel, die zich langs de valleien uitstrekt tussen Brussel en Mechelen.



Landschappelijk erfgoed



Beschermde natuurgebieden

1.1.2. *Beschermde gebieden*

Erfgoed

Het erfgoed kunnen we onderverdelen in twee hoofdcategorieën. Een eerste bestaat uit relicten die een bepaalde erfgoedwaarde hebben op wetenschappelijk, historisch of esthetisch vlak. Deze zijn dan opgenomen in de inventaris, maar nog niet per se beschermd. In Boortmeerbeek vinden we twee gebieden terug die hieronder zijn opgenomen in de landschapsatlas. Zo is er in het noorden de "Dijlevallei tussen Mechelen en Rijmenam" (1.). Dit gebied bevat een uitgestrekt, kleinschalig rivierlandschap langsheen beide oevers van de Dijle. De nog talrijk aanwezige relicten 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" (2.) Hier bevindt zich het kasteel van Schiplaken met een kenmerkend hoog- en neerhof en een deels bewaard gebleven domeinensemble.

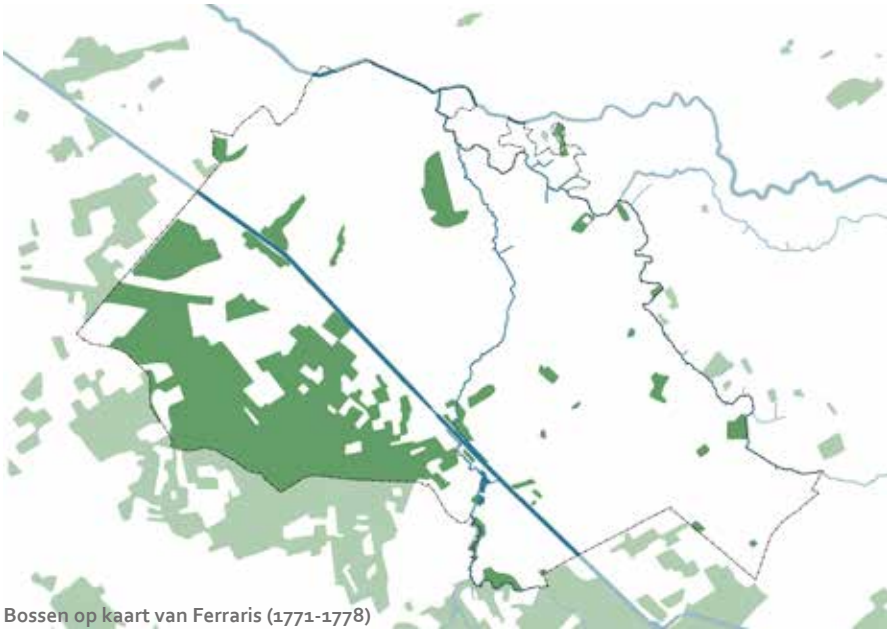
De tweede categorie bestaat uit beschermde relicten. Deze bevatten vaak een grote erfgoedwaarde en zijn juridisch beschermd. Het gebied van "Pikhakendonk" (3) is een beschermd cultuurhistorisch landschap omwille van de grootte in historisch stabiliteit en continuïteit. In dit gebied werden de landbouwvelden 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. Als laatste valt de "Pastorie Onze-Lieve-Vrouweparochie" (4.) onder bouwkundig erfgoed en is het ook beschermd als monument.

Natuur

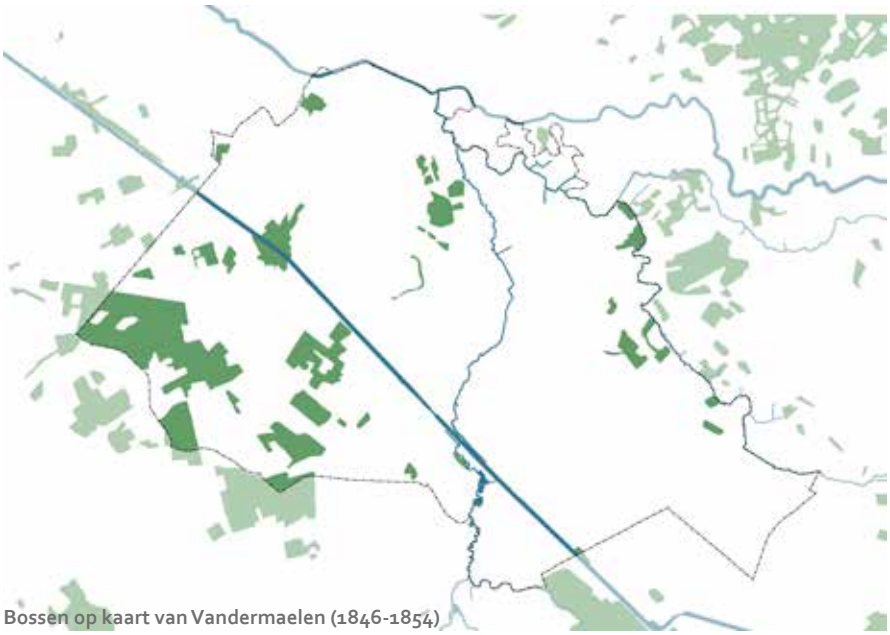
In het noorden grenst Boortmeerbeek aan het valleigebied van de Dijle. Deze gebieden zijn vaak onderworpen aan voorwaarden om de natuurwaarden zo optimaal mogelijk te behouden. Deze voorwaarden staan benoemd onder NATURA 2000-, VEN- of IVON-gebieden.

NATURA 2000-gebieden zijn aangeduid om bijkomende kansen te geven aan habitats en soorten die van levensbelang zijn voor de Europese biodiversiteit. Op Europees niveau is afgesproken dat de overheid ervoor moet zorgen dat die habitats en soorten duurzaam kunnen overleven. In ons studiegebied 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 habitattype Pimpernelgrasland (6510_hus), belangrijke populaties van de Kamsalamander en de grootste populatie van het met uitsterven bedreigd Kruipend moerasscherm.

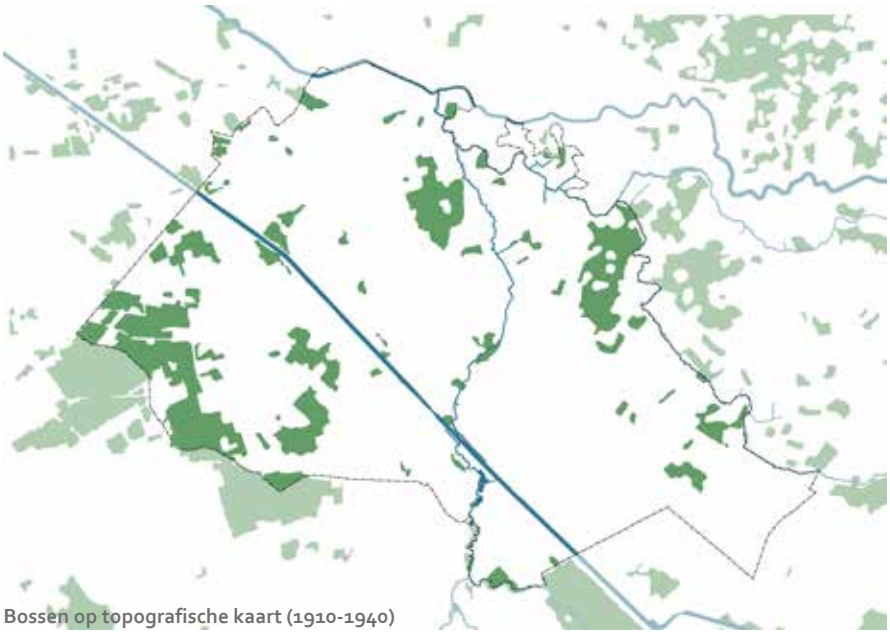
Om de open ruimte in de toekomst veilig te stellen, wordt door de Vlaamse overheid onder meer een Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) uitgetekend. Deze vormt een geheel van verschillende plekjes natuur in Vlaanderen waar de natuur extra beschermd wordt en gebruikers en eigenaars bijkomende middelen en mogelijkheden 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. Onder het VEN vinden we in de gemeente twee grote eenheden natuur terug, het gebied "De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen" in het noorden en "De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar" in het noordoosten.



Bossen op kaart van Ferraris (1771-1778)



Bossen op kaart van Vandermaelen (1846-1854)



Bossen op topografische kaart (1910-1940)

1.1.3. Evolutie bosstructuren

Ten tijde van Ferraris zien we dat er zich ten zuiden van het kanaal Leuven-Dijle een groot bosgebied uitstrekt. Deze boszone is reeds midden 19de eeuw enorm versnipperd (kaart Vandermaelen) en raakt nog verder versnipperd tegen midden 20ste eeuw. Op vandaag is het grootste aaneengesloten bosgebied het Steentjesbos in de omgeving van het kasteel van Schiplaken. Het gaat om een gemengd loof- en naaldhoutbos met enkele dreven.

Op de kaart van Vandermaelen zien we dat in de Dijlevallei enkele bosgebieden tevoorschijn komen. Deze zijn fragmenten zijn aangegroeid tegen midden de 20ste eeuw. Het gaat onder andere om het bosgebied van Pikhakendonk.

Aanwezige bossen op vandaag (bosreferentiekaart + eigen bewerking)

Potentiekaart voor kleine veebedrijven en niet-veebedrijven

Potentiekaart voor grote veebedrijven

Potentie voor kaart Bijna (MER-)plichtige bedrijven (bvb. zeer grote veebedrijven)

Harde vergunningstechnische voorwaarden

Indicatieve vergunningstechnische voorwaarden

1.1.4. Landbouw en haar potenties

De landschappelijke structuur van de gemeente vertaalt zich eveneens in het landbouwgebruik (zie kaart op volgende pagina).Het noordelijk deel van de gemeente wordt gekenmerkt door een extensieve landbouw met permanente graslanden, te wijten aan de watergevoelige gronden van de vallei, terwijl er naar het zuiden toe ook aan intensieve landbouw wordt gedaan.

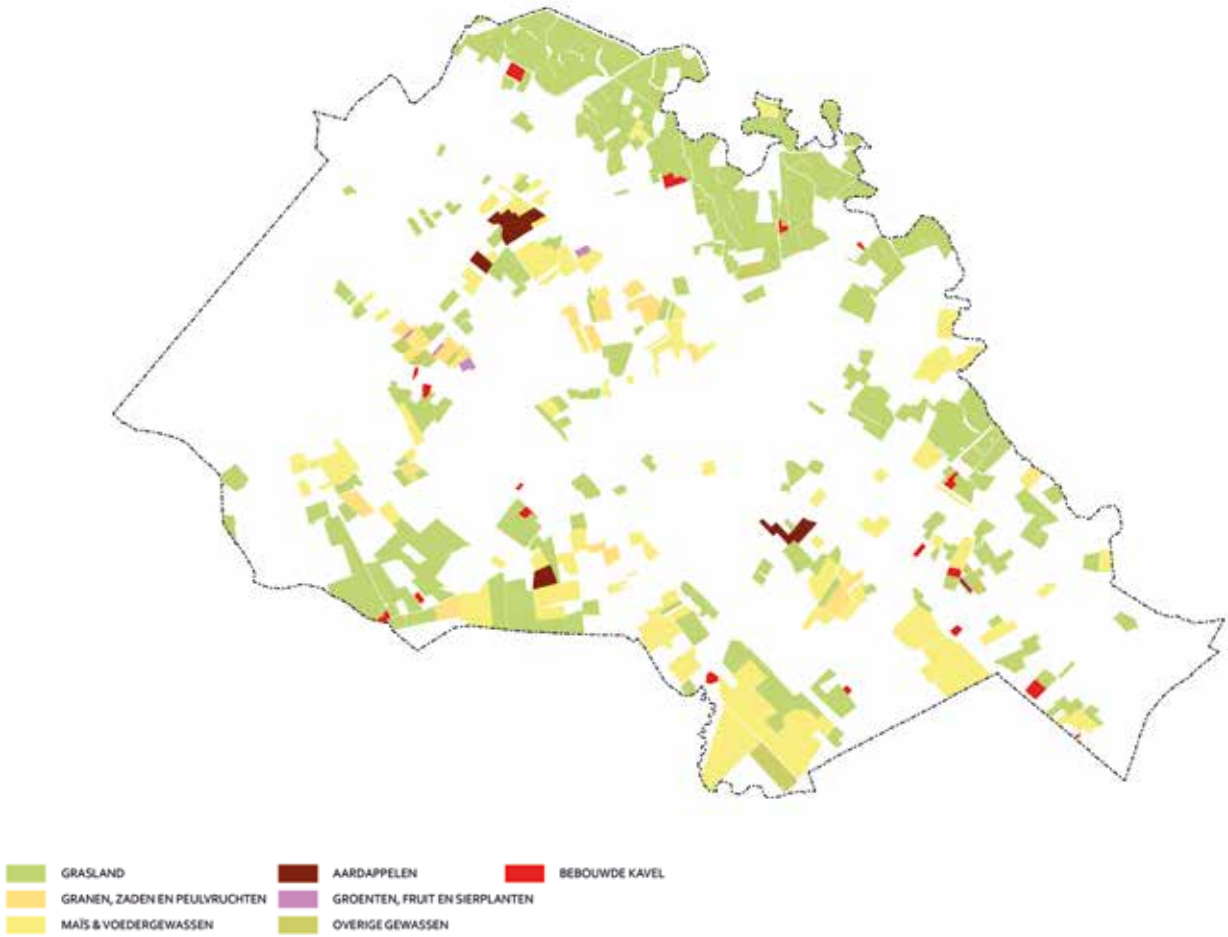
Daarbij werden er toetstandskaarten opgemaakt voor verschillende types van landbouw, volgens de methodologie die Atelier Romain ontwikkeld heeft in kader van het PDPO-project "agrarisch hergebruik van landbouwinfrastructuur" om de agrarische herontwikkeling te stimuleren, in opdracht voor Provincie Antwerpen. Na een inventarisatie van landbouwinfrastructuur in zes gemeenten in de provincie werden toestandskaarten opgemaakt per type van landbouw, waarbij verschillende juridisch harde en indicatieve randvoorwaarden waar landbouw rekening mee moet houden op kaart worden geplaatst. De toestandskaarten worden voor verschillende types van landbouw op kaart gezet, omdat er een verschillende regelgeving geldt afhankelijk van bijvoorbeeld het aantal vee. Deze kaarten zijn één van de mogelijke instrumenten die de gemeenten helpen met de visieontwikkeling omtrent landbouw op hun grondgebied.

De onderzochte indicatoren vanuit deze landbouwstudie zijn voor de gemeente Boortmeerbeek op kaart geplaatst voor het landbouwgebied in de gemeente, alsook de percelen die in landbouwgebruik zijn (volgens de landbouwgebruikspercelen). Hoe denser het patroon van arcering, hoe meer voorwaarden er van toepassing zijn op het gebied.

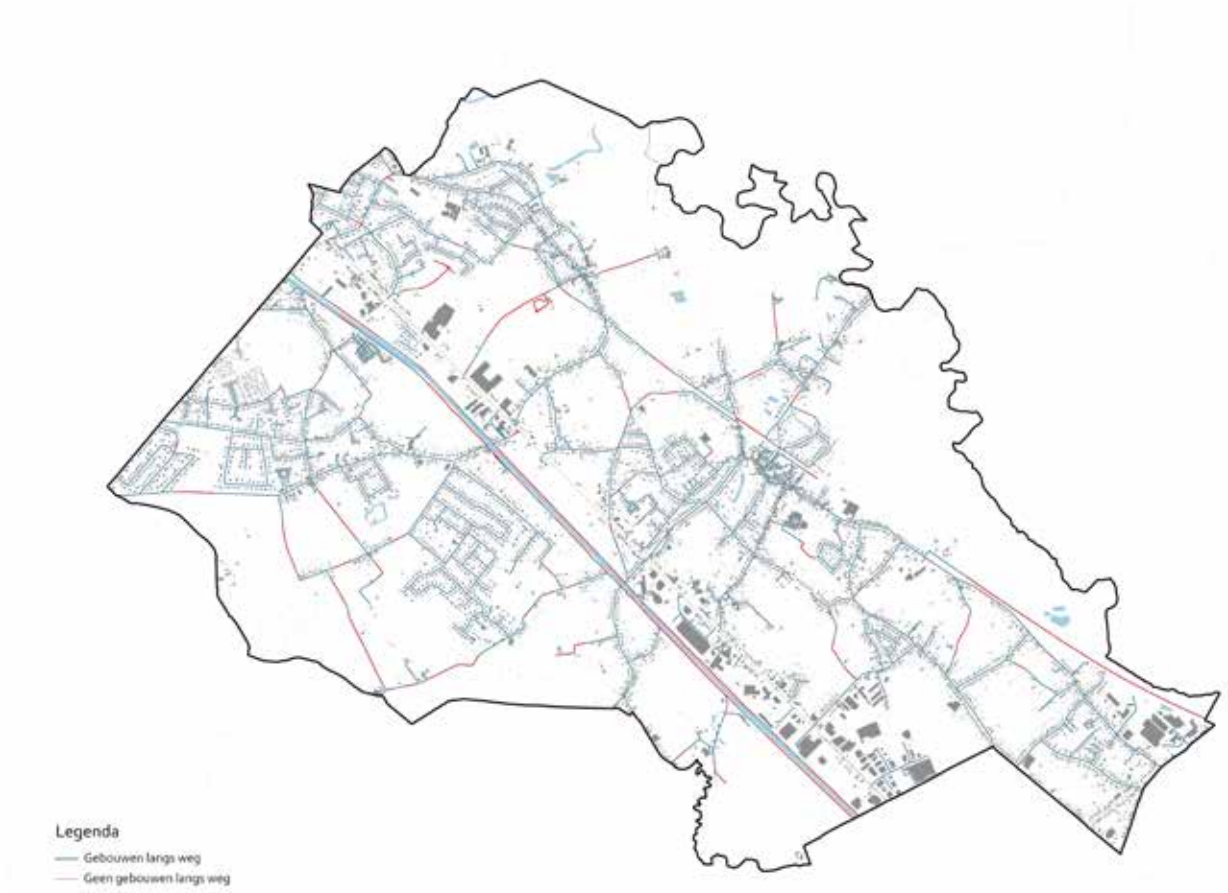
De harde randvoorwaarden staan op de kaarten in een rode kleur aangegeven. Het gaat om afstandsregels uit de ruimtelijke ordening ten opzichte van woonbestemmingen (woongebied en woonuitbreidingsgebied), waterwingebieden, reservatiegebieden en ruimtelijke bouwvrije overdrukken. De locaties waar de kaart rood kleurt tonen onverenigbaarheden aan voor landbouw: het zijn beperkingen die bepaalde types landbouw in de toekomst onmogelijk maken vanuit een ruimtelijke ordeningsperspectief. Afhankelijk van het type van landbouw zijn er meer of minder locatiemogelijkheden.

De indicatieve randvoorwaarden worden weergegeven aan de hand van blauwe arcering. Het zijn randvoorwaarden die een impact hebben op eventueel agrarisch hergebruik, doch die mits bijsturingen niet onoverkomelijk zijn maar wel minimaal een bijkomende financiële kost betekenen voor de landbouwer Hier gaat het dan over effectief overstromingsgevoelige gebieden, bepaalde ruimtelijke overdrukken (bv. agrarisch gebied met ecologisch belang), VEN en NATURA 2000-gebieden, afstandsregels vanuit het VLAREM, beschermd erfgoed en geur.

Bij de (bijna) MER-plichtige bedrijven en intensieve veeteeltbedrijven, zijn er veel meer randvoorwaarden van toepassing dan bij niet-veeteeltbedrijven. Omwille van het versnipperd karakter van landbouw in het centrum van de gemeente, zien we daar ook dat niet alle types van landbouw er mogelijk zijn omwille van de afstandsregels die er gelden. In het noorden van de gemeente moet dan weer rekening gehouden met een aantal NATURA- en VEN-gebieden, alsook effectief overstromingsgevoelige gebieden (vandaar de blauwere kleuren). Tenslotte zien we dat het zuiden van de gemeente voor alle types van landbouwbedrijven de minste randvoorwaarden mee in rekening moeten genomen worden.



Landgebruik (2018)

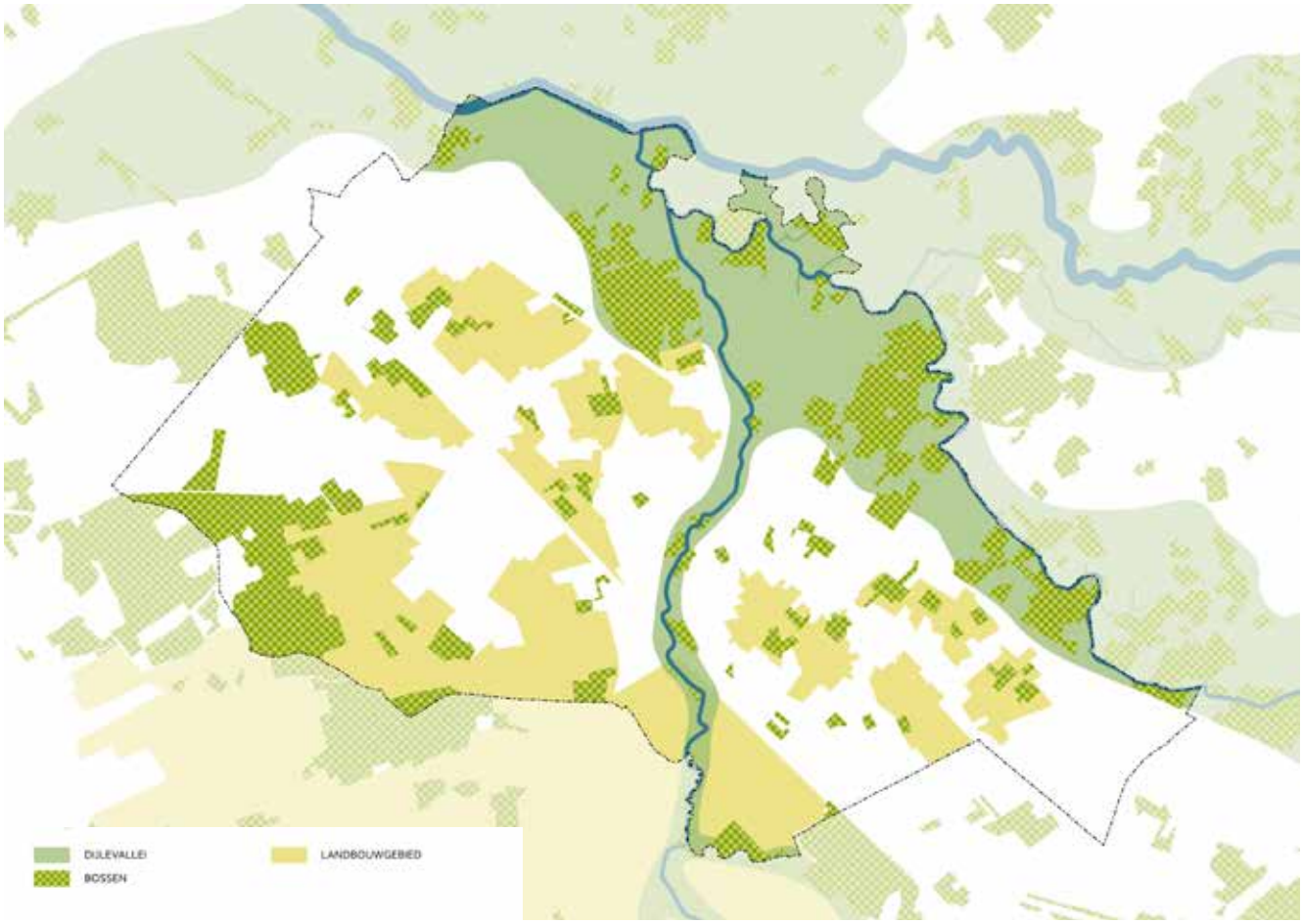


Kaart overbodige wegenis

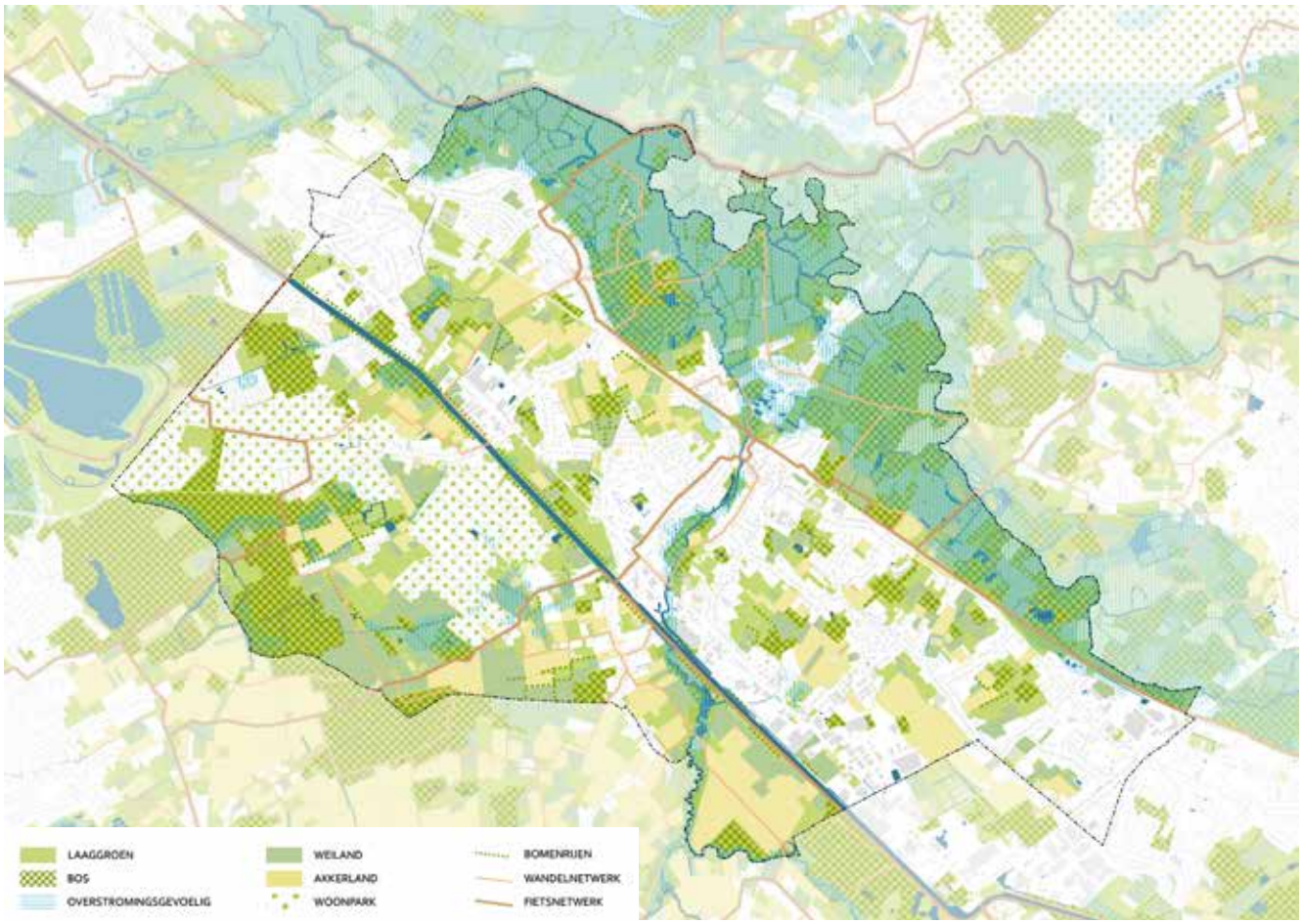
1.1.5. Overbodige wegenis, potentieel te ontharden

We analyseerden de gemeentelijke wegenis en aanpalende adrespunten. Op deze manier komen we tot een kaart waar de potentieel te ontharden wegen zijn aangegeven. We zien vooral potentieel in het zuiden van de gemeente en enkele delen van wegen tussen de steenweg en het spoor.

Ook de fietsas langs het spoor en langs het kanaal zijn op deze kaart aangegeven als potentieel te ontharden. Uiteraard kan het hier niet de bedoeling zijn aangezien deze assen als comfortabele fietspaden dienen.



Drie hoofdstructuren: Dijlevallei, Molenbeek en zuidelijk landbouwgebied, met verspreide historische bossen



Fijnmazig groenblauw netwerk en zacht recreatief netwerk

1.1.6. Landschapstructuren op schaal van de gemeente

De gemeente is gelegen tussen twee grote open ruimte gebieden. In het noorden kunnen we de vallei van de Dijle terugvinden. 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 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 de landbouwnijverheid. Dit gebied is zeer open, met uitzondering van enkele grotere bosgebieden. De bossen die we in het westen terugvinden zijn, net als 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. In deze kamers vinden we versnipperde bomengroepen en kleine bosgebiedjes, graslanden en akkerpercelen terug. De vernevelde verstedelijkte gebieden van Boortmeerbeek begrenzen deze landschapskamers en hebben zo hun impact op de verweving ervan. Door één van deze landschapskamers stroomt ook 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 voor paarden.

Ferrarisbossen in het westen - kasteeldomein van Schiplaken

Dijlevallei in het noorden met historische heggen en houtkanten

Molenbeek zit gewrongen tussen gebouwde omgeving

Potenties voor landbouw voornamelijk in het zuiden

Versnipperd landbouwgebied tussen woongebieden

Historische graslanden in het noorden

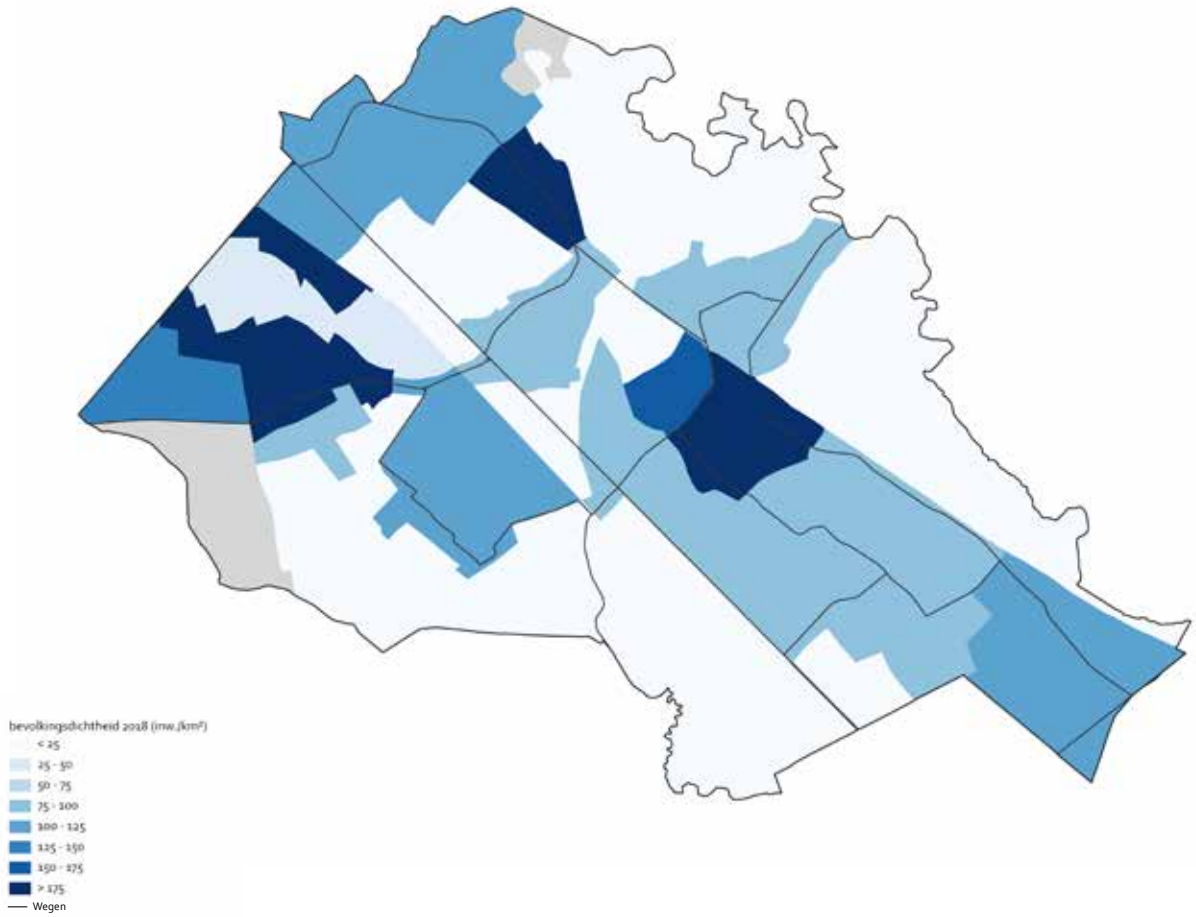
1.1.7. Conclusies open ruimte

In het westelijke deel van de gemeente vinden we de waardevolste bosgebieden terug, waarbij de bosbodem vrijwel ongewijzigd is sinds Ferraris en dus een waardevolle zaadbank bezit. Andere historische en waardevolle houtgewassen, in de vorm van houtkanten en heggen, terug in de Dijlevallei.

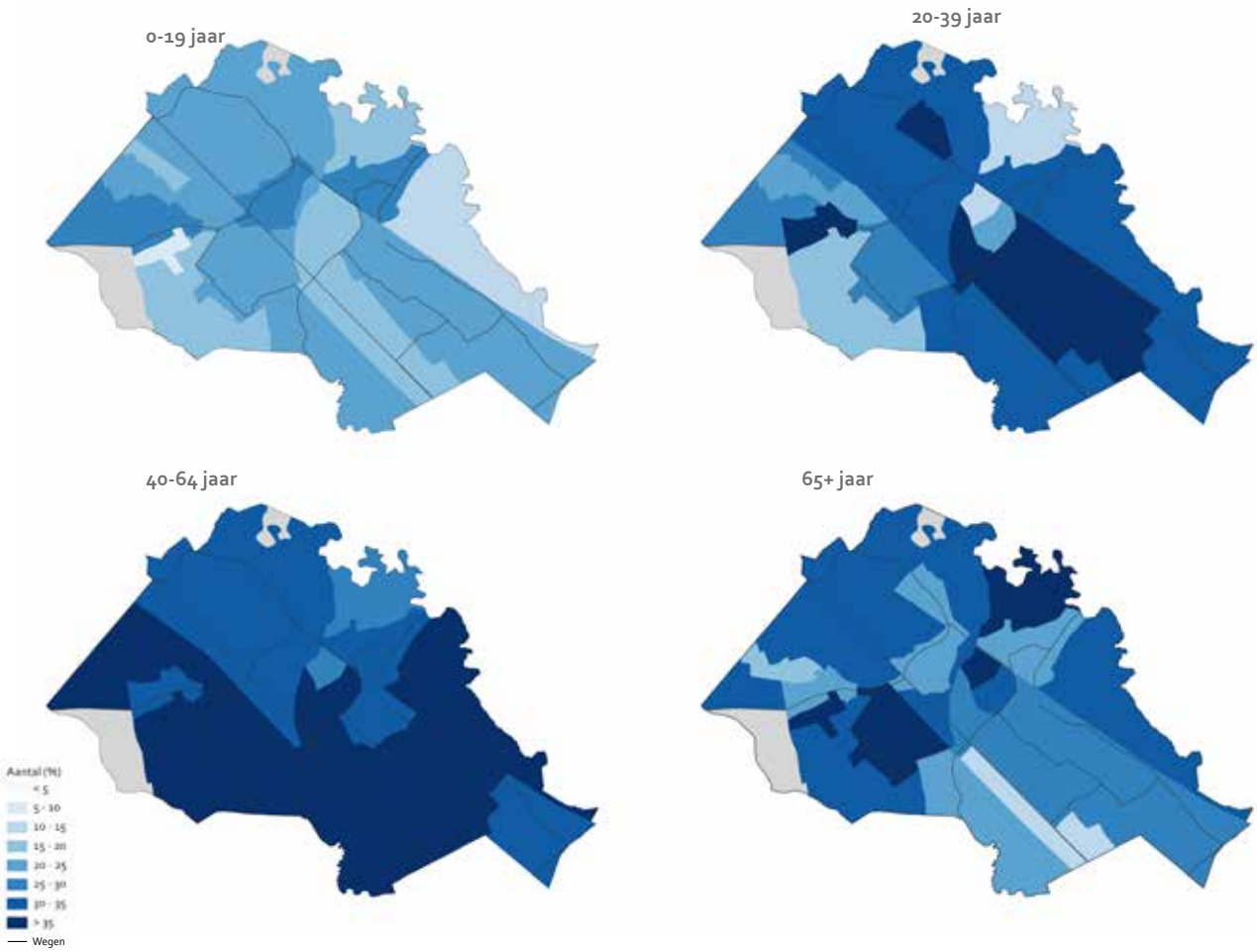
De Molenbeek, die dwars door Boortmeerbeek loopt, zit gewrongen tussen de gebouwde omgeving van het dorp. Ze krijgt niet de ruimte om te overstromen bij pieken en zorgt hierdoor voor occasionele waterproblematiek in de naburige wijken.

De Dijlevallei wordt ingenomen door historische graslanden. Er zijn veel beperkingen voor intensieve landbouw door de aanwezige natuurwaarden. We kunnen vaststellen dat de toekomst voor grootschalige landbouw in het zuidelijke deel van Boortmeerbeek is gelegen. Hier hebben ze het minst te maken met allerlei voorwaarden en verplichtingen en zijn de grootste akkerpercelen reeds gelegen.

In de landschapskamers hebben we te maken met kleine versnipperde landbouwpercelen, merendeel van deze percelen zijn echter in privaat bezit en worden bezet door hobby(weide) dieren. In de centraal gelegen binnengebieden zijn er veel verplichtingen en voorwaarden voor grootschalige landbouwinitiatieven omwille van de nabijgelegen woonwijken. Ook deze plekken zijn niet ideaal om aan grootschalige landbouw te doen.



Bevolkingsdichtheid per statistische sector



Leeftijden per statistische sector

1.2. *Demografie en bebouwde Ruimte*

1.2.1. *Demografische analyse*

Leeftijden

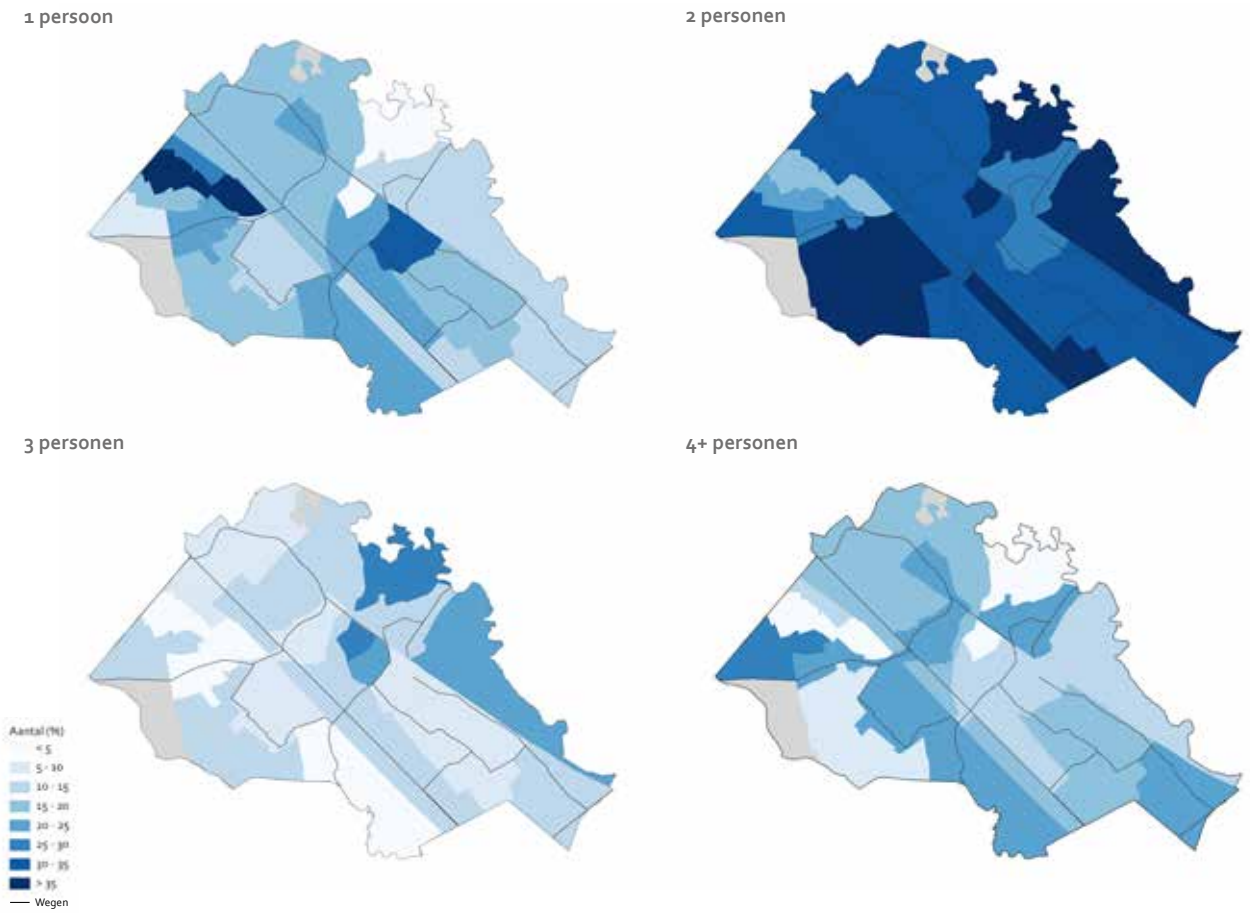
De kaarten met de leeftijdsverdeling per statistische sector leren ons dat de groep van 20-39 jarigen vooral (>35% van alle inwoners in de statistische sector) wonen in het centrum van Hever, het centrum van Schiplaken en de woonwijken ten zuiden en oosten van het centrum van Boortmeerbeek. Niet onlogisch aangezien het hier gaat om 'jonge gezinnen' die meer ruimte behoeven. Wat nog opvalt is dat de groep van de 65-plussers vooral gesitueerd is in een latere verkaveling ten westen van de kern van Boortmeerbeek en in het woonpark Lievekensbossen van Schiplaken.

Bevolkingsdichtheid

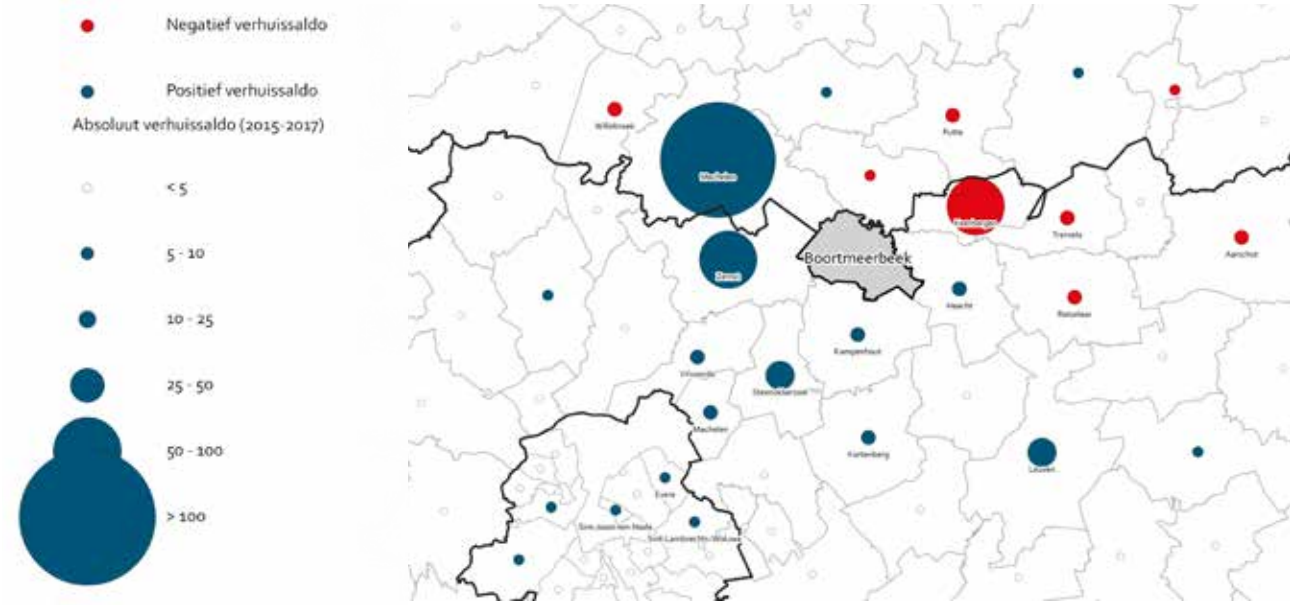
De kaart waar de bevolkingsdichtheid is weergegeven per statistische sector geeft ons een eerste beeld van waar de meeste inwoners van Boortmeerbeek wonen. De hoogste dichtheden (>175 inwoners per vierkante kilometer) worden gehaald in de centra van Boortmeerbeek, Hever, Schiplaken en in de omliggende woonwijken.

Huishoudens

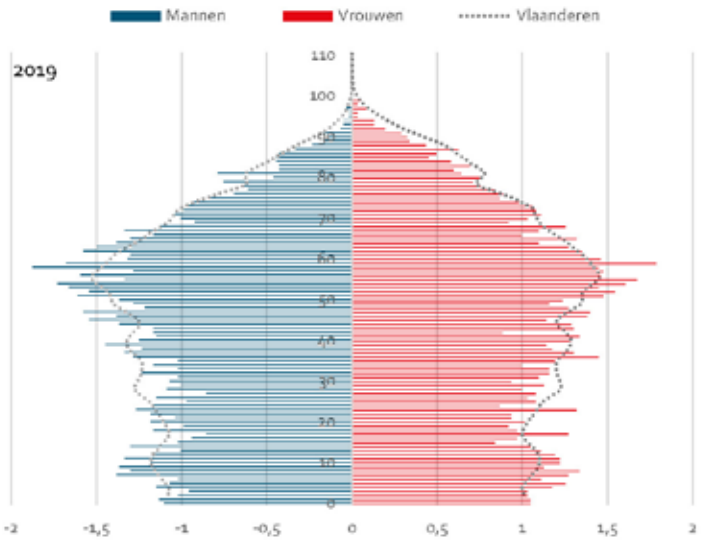
Op de kaarten met de percentages van de huishoudensgrootte per statistische sector zien we dat de statistische sectoren die hoog scoren voor de groep van 65-plussers overeenkomen met de statistische sectoren met een hoog aandeel (>35%) huishoudens van twee personen. De statistische sectoren die over het hoogste aandeel éénpersoonshuishoudens beschikken zijn de statistische sectoren waarbinnen de zones voor weekendverblijven zijn gelegen. Tot slot valt het ook op dat in het centrum van Boortmeerbeek 20% tot 25% van de huishoudens een gezin van drie personen is.



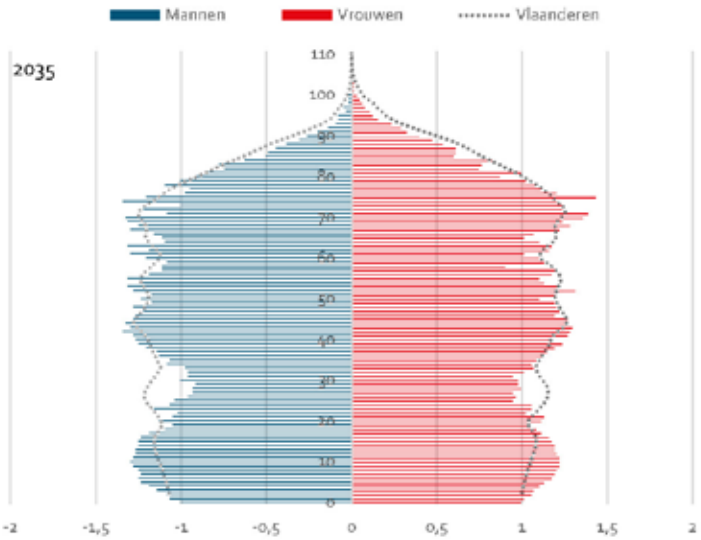
Huishoudensgrootte per statistische sector



Verhuisbewegingen (aantal huishoudens)



Bevolkingspiramide 2019



Bevolkingspiramide prognose 2035

1.2.2. *Verhuisbewegingen*

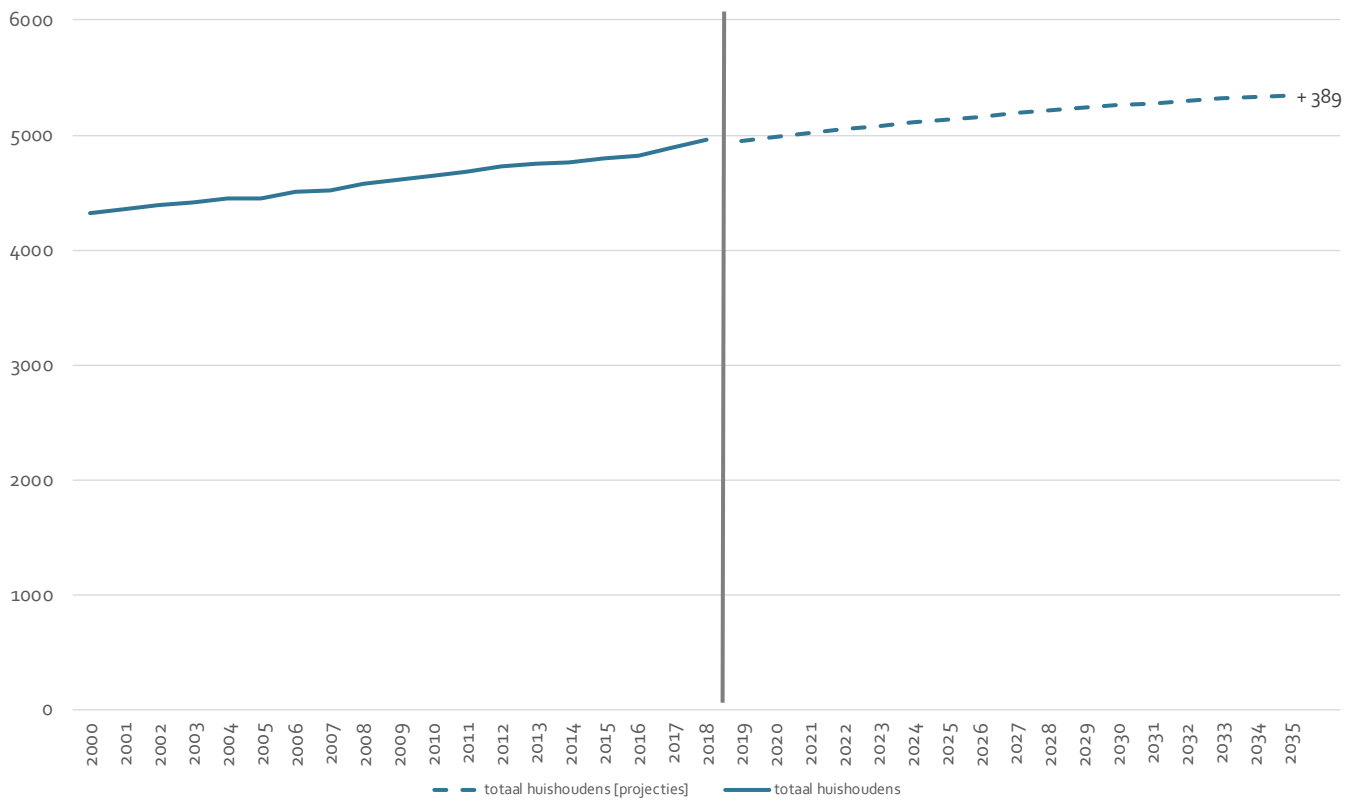
We zien dat de gemeente vooral inwoners verliest aan gemeenten ten oosten (vooral aan Keerbergen). In de periode 2015-2017 is het zo dat er meer huishoudens uit Mechelen en Leuven richting Boortmeerbeek verhuisden dan omgekeerd. Ook bij Zemst en Steenokkerzeel is dit het geval (de zuidwestelijke gemeenten).

1.2.3. *Bindend sociaal objectief*

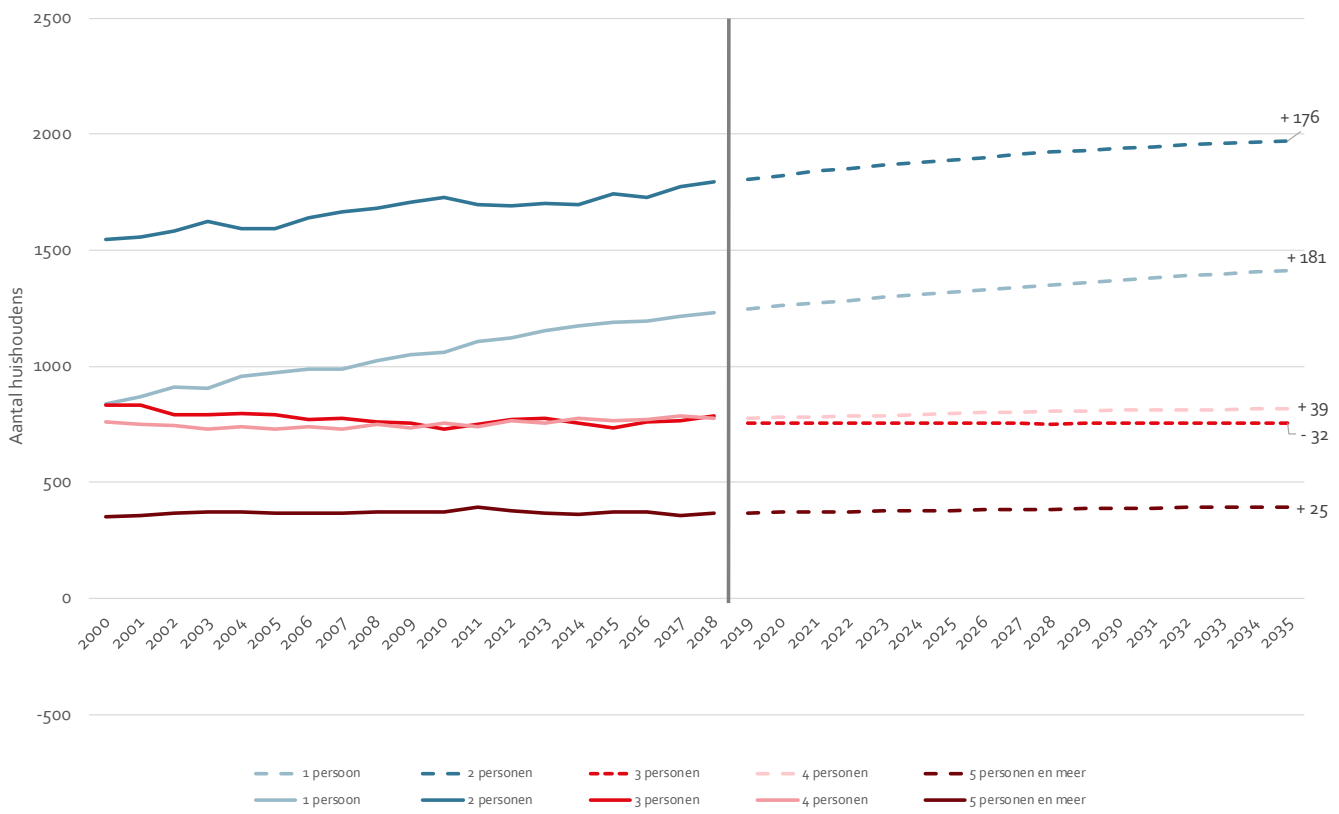
Het resterende bindend sociaal objectief dd. 31/12/2017 bedroeg 106 wooneenheden. Wanneer we de korte termijnplanning en meerjarenplanning VMSW en projecten in uitvoering erbij nemen zien we dat er in totaal 74 wooneenheden principieel vatbaar zijn voor programmatie. Het gaat om de projecten CBO Kouter (8 wooneenheden door Providentia), Slagveldweg (26 wooneenheden door Providentia) en Sijsjeslaan (40 wooneenheden door SWaL). De projecten van Providentia zijn in uitvoering. Het project Sijsjeslaan is opgenomen op de projectlijst. Daarnaast zijn er nog drie geplande huisvestingsprojecten voorzien door SWaL: Floreal (35 wooneenheden), Weerstandsstraat (36 wooneenheden) en Eekhoornhof (7 wooneenheden). Rekening houdend met de toekomstige projecten zal dus ruimschoots worden voldaan aan het sociaal obejectief en moet de vraag worden gesteld of het steeds gaat om de best mogelijke locatie om bijkomende woningen te voorzien.

1.2.4. *Bevolkingspiramide*

De toekomstige bevolkingspiramide van Boortmeerbeek maakt duidelijk dat, zoals in heel Vlaanderen, de vergrijzing zich zal doorzetten als gevolg van de ouder wordende babyboom generatie. Tegen 2035 is deze groep inwoners ouder dan 70 jaar. Het aantal 80 plussers, zijnde de sterk zorgbehoevende bevolking, zal verdubbelen ten opzichte van wat we vandaag kennen. Tegelijkertijd zien we in Boortmeerbeek ook meer te verwachten kinderen dan gemiddeld gezien in heel Vlaanderen in 2030. Beide prognoses zullen repercussies hebben op de woningmarkt.



Grafiek evolutie aantal huishoudens

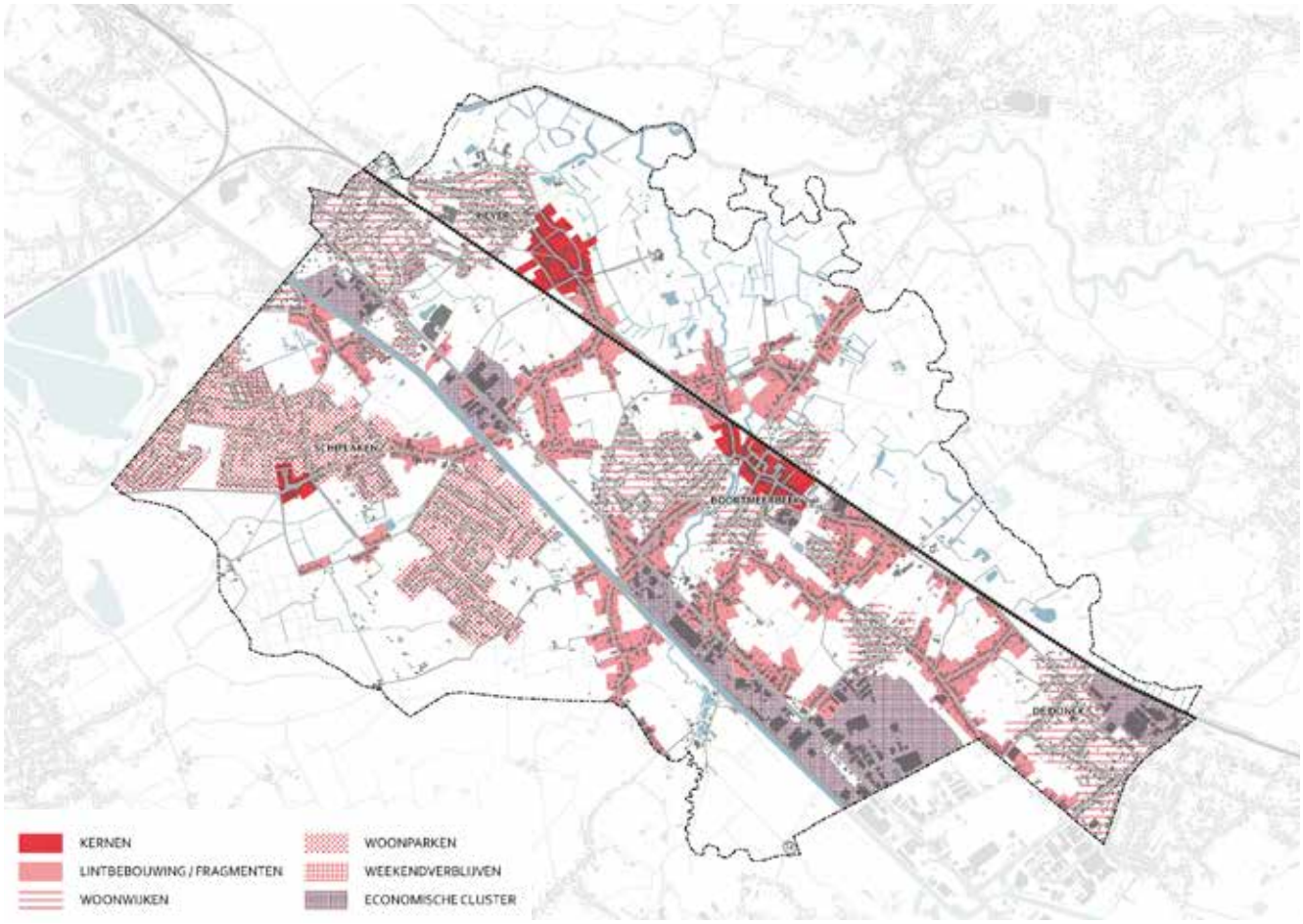


Grafiek evolutie type huishoudens

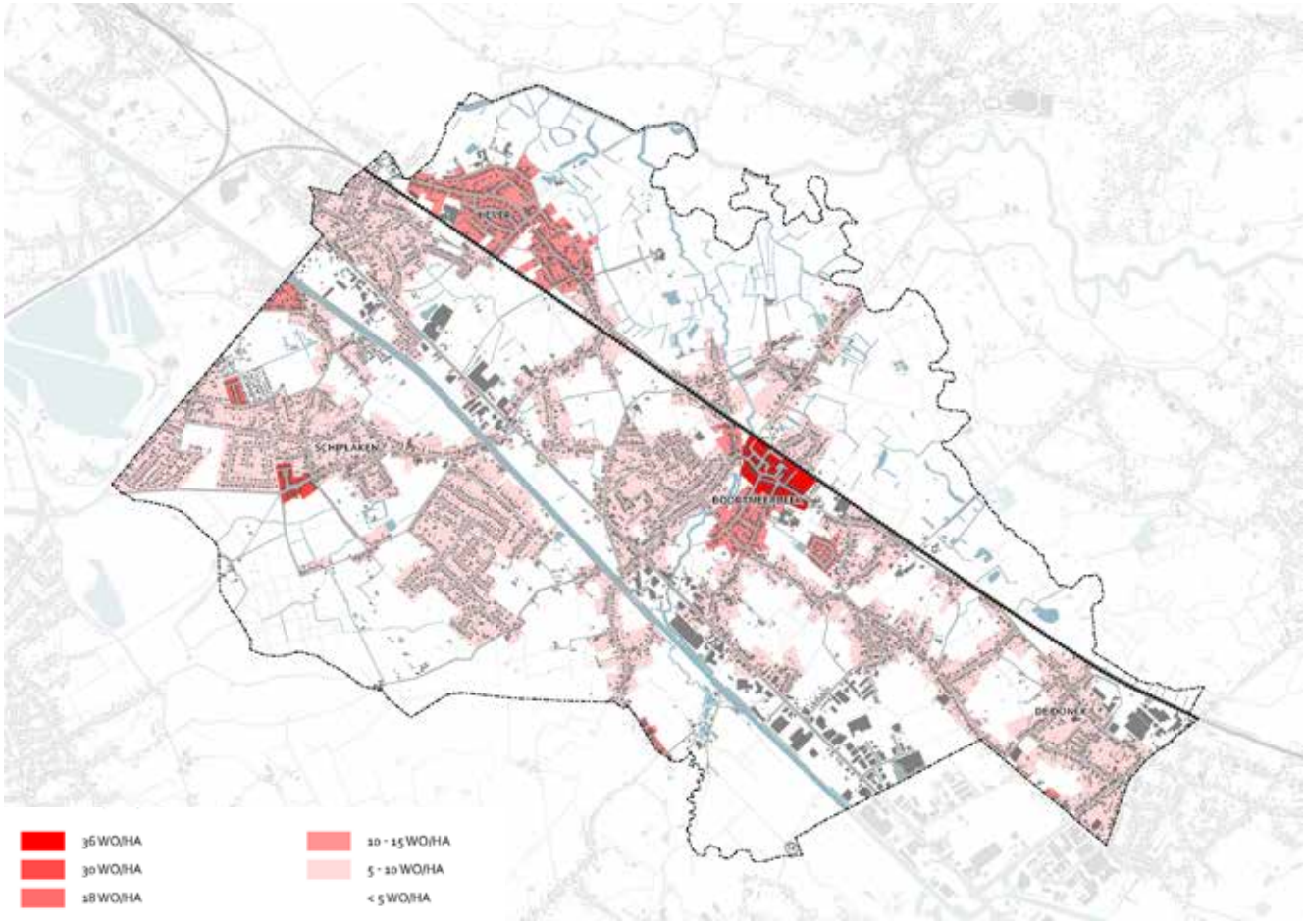
1.2.5. Demografische trends

Volgens de bevolkingsprognoses van statistiek Vlaanderen zullen er tegen 2035 ca. 400 gezinnen bijkomen in Boortmeerbeek. De taakstelling vanuit Provincie Vlaams-Brabant is nog niet definitief maar zal waarschijnlijk iets hoger zijn omdat er een extra 10% wordt aangerekend bij goed gelegen kernen. Boortmeerbeek, Hever en Haacht worden door de Provincie als goed gelegen geselecteerd.

De toename is te wijten aan een voorspelde stijging van het aantal éénpersoons- en tweepersoonshuishoudens. Zoals in geheel Vlaanderen is deze gezinsverdunning gelinkt aan de vergrijzing. De groep 80-plussers, vaak zorgbehoevend, zal verdubbelen. Toch duiden de bevolkingsprognoses tevens op een vergroening van de bevolking in de gemeente. Deze tendensen hebben hun repercussies naar woonwensen en geschikte woontypologieën. Maar het toenemende aantal kleine gezinnen betekent nog niet dat appartementen de enige optie hoeven zijn. Een diversifiëring van compacte woontypologieën is aan de orde. Woontypologieën waar zowel gezinnen, als de oudere zorgbehoevende generatie kunnen wonen zijn gewenst.



Kaart morfologische bebouwde structuren



Kaart huidige densiteiten (obv adressenbestand)

1.2.6. Bebouwing

Afbakening morfologische gehelen

De bebouwde ruimte kan worden opgedeeld in verschillende zones met specifieke kenmerken naar typologie van bebouwing en morfologie.

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. Deze laatstgenoemde aan het centrum van Boortmeerbeek zijn niet meer in gebruik voor economische activiteiten. Het gaat om de zone TV Bastards en de zone waar het RUP Lips van toepassing is.

kern

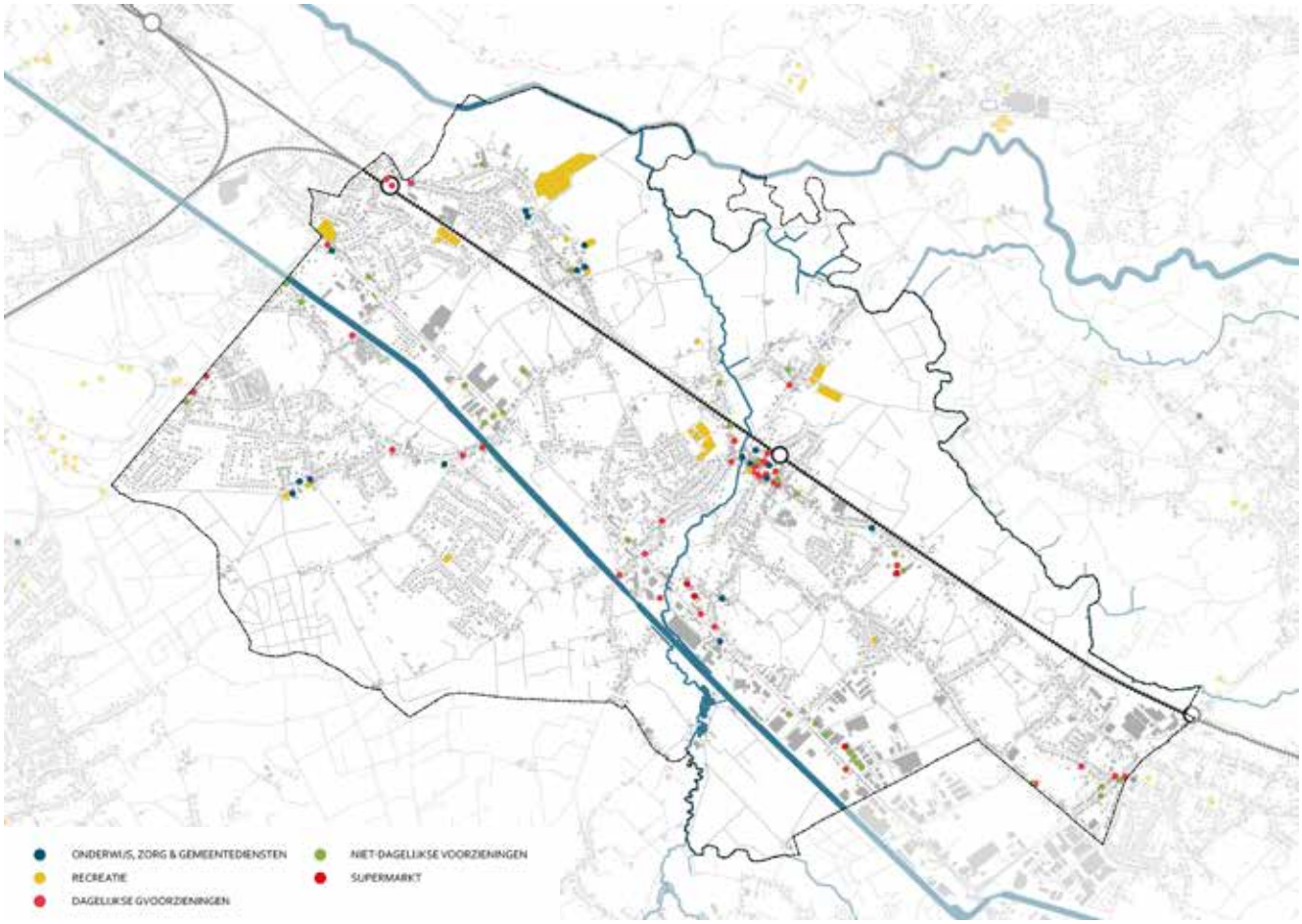
woonlint

woonwijk

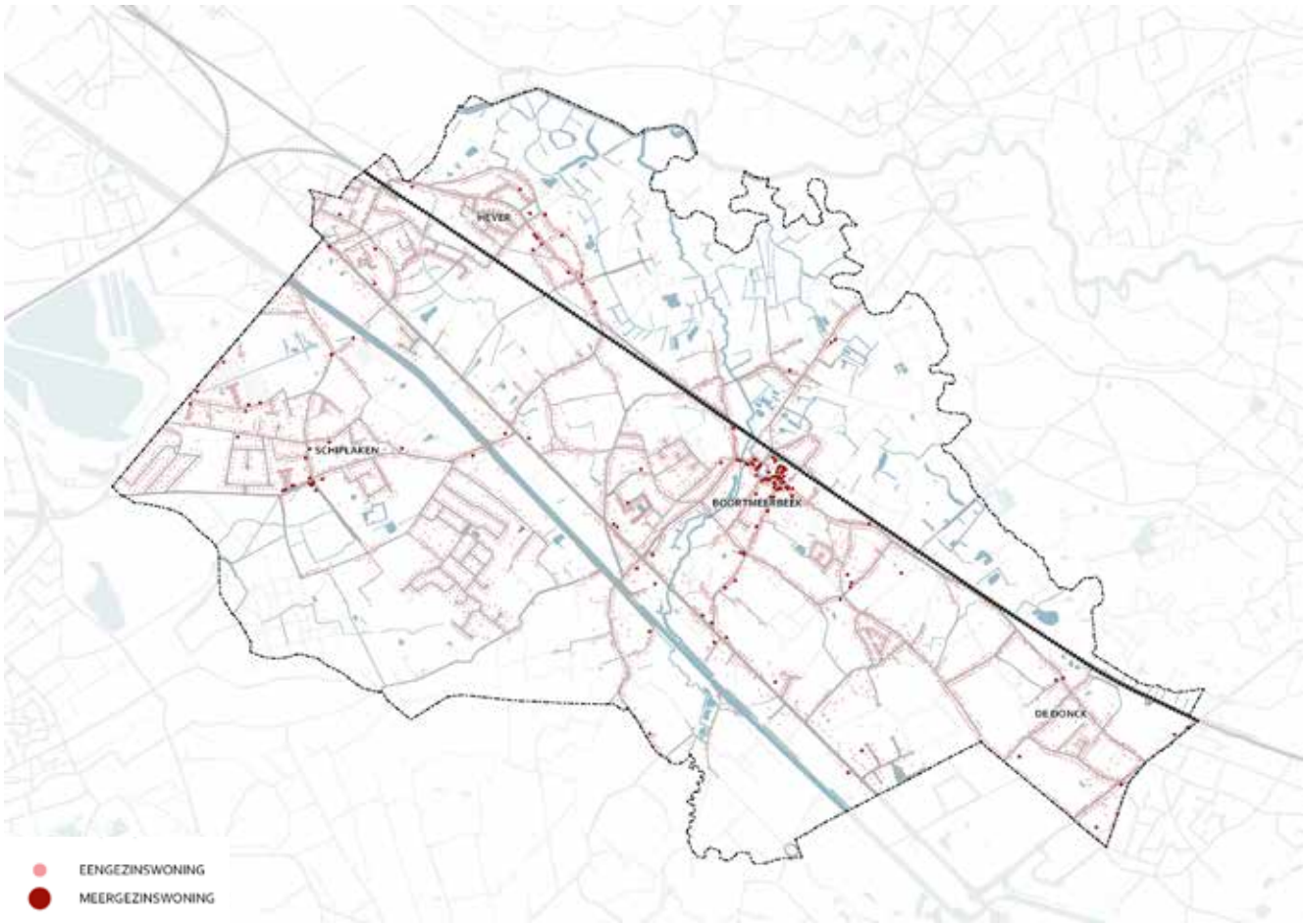
woonpark

weekendverblijf

economische cluster



Kaart voorzieningen



Kaart meergezinswoningen

Bebouwingsdichtheden

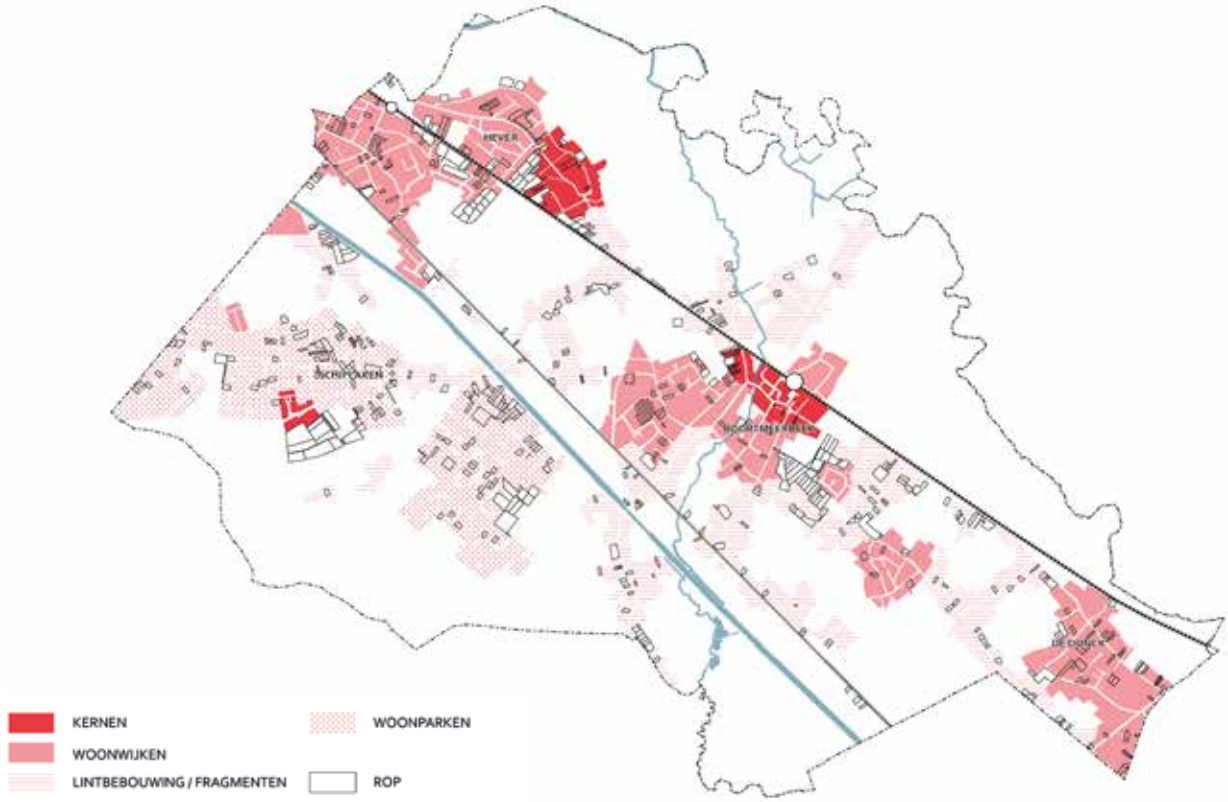
Per zone is de bebouwingsdichtheid in kaart gebracht. De grootste bebouwingsdichtheid kunnen we terugvinden in de kern van Boortmeerbeek (36 woningen per hectare). In de kern van Schiplaken is er een dichtheid van ongeveer 30 woningen per hectare. Het zijn deze twee zone waar we ook de meeste meergezinswoningen terugvinden. In de kern van Hever en de wijk richting station gaat het om 10 tot 15 woningen per hectare. Ook de wijk ten zuiden van Boortmeerbeek kent een dichtheid van 10 tot 15 woningen per hectare. Langs de Vosweg vinden we dan ook enkele meergezinswoningen terug. De overige wijken en linten hebben een densiteit van 5 tot 10 woningen per hectare.

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 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 n 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.



Kaart Register Onbebouwde Percelen (ROP)

Verspreiding gezinnen

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 meergezingswoningen langs de gewestweg N26, terwijl gewestwegen helaas geen kwalitatieve woonomgevingen vormen.

Register onbebouwde percelen (ROP)

De gemeente bevat nog zo'n 98 hectare aan onbebouwde percelen. Ongeveer de helft hiervan is gelegen in woongebied en een vierde in woonuitbreidingsgebied. De overige onbebouwde percelen zijn gelegen in landelijk woongebied en woonpark.

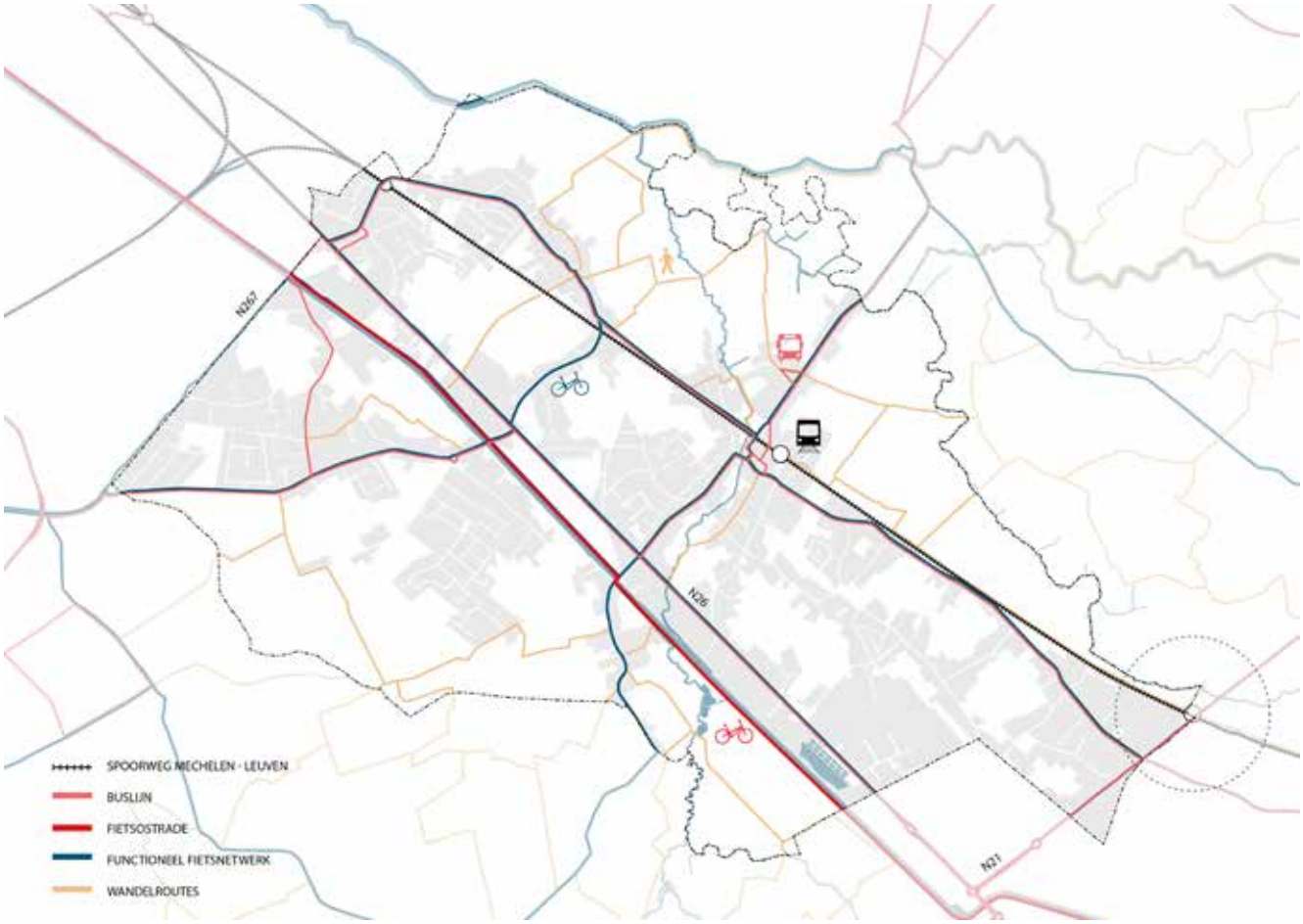
1.2.7. Conclusies bebouwde ruimte

Net zoals in verschillende delen van Vlaanderen, en in het bijzonder binnen de Vlaamse Ruit, wordt Boortmeerbeek gekenmerkt door een sterke verlinting. De bebouwde percelen en aanliggende tuinen snijden diep binnen de open ruimte. Daarnaast zijn er verschillende wijken binnen de gemeente met een gebrek aan een centrum. Andere recentere ontwikkelingen situeren zich langs invalswegen.

Concentraties van meergezinswoningen en voorzieningen zijn terug te vinden in de kernen binnen de gemeente. Verder zien we dat voorzieningen zich voornamelijk concentreren rond de Leuvensesteenweg (N26).

Volgens de bevolkingsprognoses zouden er in Boortmeerbeek zo'n 389 nieuwe huishoudens bijkomen (zo goed al allemaal één- en tweepersoonshuishoudens). Wanneer de nog onbebouwde percelen (ROP) aan de huidige lage dichtheden zouden worden bebouwd komt dit neer op ongeveer 1.000 potentieel bijkomende woningen. Deze percelen zijn dus lang niet allemaal noodzakelijk om de toekomstige groei in aantal huishoudens op te vangen. Daarbij komt dat verre van al deze percelen niet gelegen zijn op plekken waar het wenselijk is nieuwe woningen te bouwen, laat staan meergezinswoningen op te trekken.

Een verder versnippering van de open ruimte is niet wenselijk. De verspreide ligging van onbebouwde percelen zorgt voor een verspreiding van kritsche massa en dreigt de kernen daardoor verder uit te hollen.



Kaart mobiliteit

Kanaal en fietsostrade

Zacht fiets- en wandelnetwerk

Treinstation Hever

N26

1.3. Mobiliteit

1.3.1. Infrastructuur

Boortmeerbeek wordt doorkruist door verschillende belangrijke parallelle infrastructuren, 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).

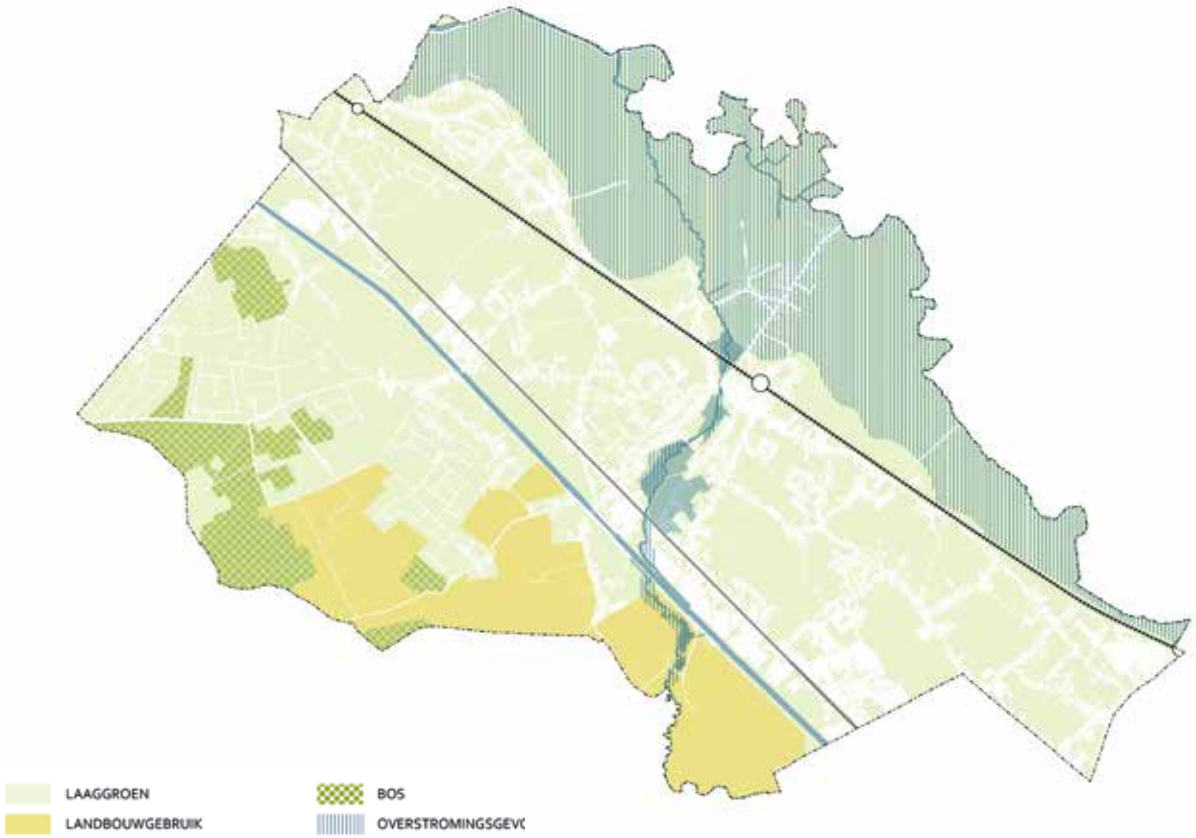
De busverbindingen concentreren zich vooral langs de N26. Enkele aftakkingen doen de verschillende kernen van Boortmeerbeek aan. In het centrum van Boortmeerbeek kunnen we spreken van een knoop van het openbaar vervoer. Dit geldt niet voor de overige kernen.

1.3.2. Conclusies mobiliteit

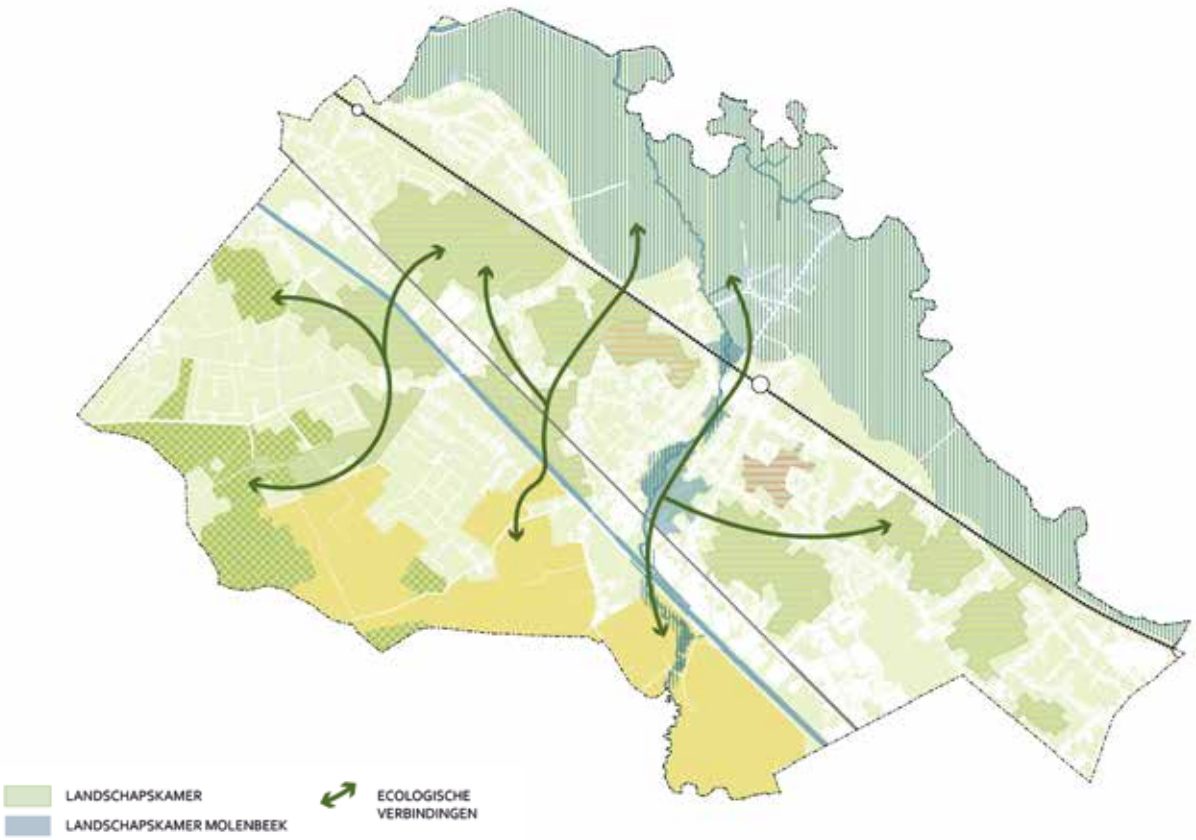
Door de InterRegio- en InterCity-haltes in Boortmeerbeek en Haacht is er potentie om de wijken rond de station te densifiëren en een gemengd programma toe te laten in de directe stationsomgeving. In station Hever stopt op vandaag enkel de lokale trein voor regio Leuven en zijn er in het weekend momenteel geen treinen. Dit knooppunt van openbaar vervoer moet dus op een lager nveau worden gezien.

Het fietsnetwerk in Boortmeerbeek heeft enkele troeven, maar is nog niet helemaal op punt. De grootste troef bevindt zich langs het kanaal Leuven-Dijle. Via fietssnelweg F8 is het mogelijk om vanuit de verschillende dorpskernen vlot en veilig richting Mechelen en Leuven te fietsen. Bij bepaalde verbindingen tussen de dorpskernen, stationslocatie en de fietssnelweg ontbreekt een veilige fietsinfrastructuur. Bijkomende en veilige oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers zijn op de gewestwegen en de N26 in het bijzonder, absoluut noodzakelijk.

2. AMBITIES EN STRATEGIEËN



Hoofdstructuren open ruimte als drager



Landschapskamers als verbindende gebieden

2 Ambities en strategieën

Na de analaysefase en enkele workshops werden ambities opgemaakt. Deze ambities vormen het fundament voor een krachtige visie voor toekomstige ontwikkelingen in Boortmeerbeek. Aan de ambities koppelen we ook enkele strategieën die tools zijn om de ambities te kunnen verwezelijken. Deze strategieën worden later nader toegelicht en toegepast in verschillende gebieden. Er worden ook telkens instrumenten aan gekoppeld om tot een uitvoeringsgericht verhaal te komen.

Een verdere verneveling van de bebouwde structuur van Boortmeerbeek is niet wenselijk. Dit zorgt immers voor een verdere versnippering van de open ruimte en verhoogd de autoafhankelijkheid van de inwoners. We wensen naar een selectieve verdichting te gaan van het weefsel. Een kwalitatieve kernversterking, gekoppeld aan nabijheid van openbaar vervoer, veilige fietsinfrastructuur en voorzieningen. De juiste woontypologieën op de juiste plaats en ruimte voorbehouden voor groen en water is het vertrekpunt.

2.1. Hoofdstructuren open ruimte en landschapskamers als drager

Het landschap is het resultaat van de eeuwenlange wisselwerking tussen het fysische systeem en menselijke activiteiten. De uitdagingen waarmee we vandaag geconfronteerd worden maken meer dan ooit duidelijk dat we de natuurlijke logica en de werking van het fysisch systeem moeten beschermen en versterken.

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 **historische graslanden in de Dijlevallei en vallei van de Molenbeek/Weesbeek,** worden in eerste instantie ingezet in functie van waterbuffering. Bijkomende bebouwing in deze natte gebieden is niet aan de orde. Deze gebieden zijn zo goed als volledig effectief overstromingsgevoelig. Daar waar de vallei van de Molenbeek/Weesbeek het bebouwde weefsel van Boortmeerbeek doorkruist is er potentieel voor recreatief medegebruik in een parkomgeving. Binnen deze parkomgeving wordt ruimte gegeven aan de beek zelf. In de vallei van de Dijle is het dan weer de landbouw die het beheer van deze ruimte op zich neemt. Extensieve graslanden zijn hier op z'n plaats. De bestaande houtkanten, heggen, bomenrijen en bosgebieden zorgen voor een karaktervol en typerend landschap, ze worden er behouden en versterkt. Deze ecologische structuren fungeren tevens als troef voor wandelaars en fietsers.

De **bossen in de omgeving van Schiplaken** worden behouden en versterkt waar mogelijk. Ook hier is recreatief medegebruik mogelijk. Denk bijvoorbeeld aan een speelbos in functie van de school in het centrum van Schiplaken.

In de **zuidelijke landbouwzone** wordt steeds voorrang gegeven aan de landbouw. Als uitloper van een groter landbouwgebied is deze zone de enigste zone binnen de gemeente waar er

potenties zijn voor grootschalige landbouw.

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.

Daarbij wordt er voorgesteld om de landschapskamers actief te programmeren, zodat deze mee ingezet worden in de nieuwe visie voor de gemeente. Zo kan de interactie tussen bewoners, landbouw en natuur versterkt worden door gezamenlijke projecten op te starten.

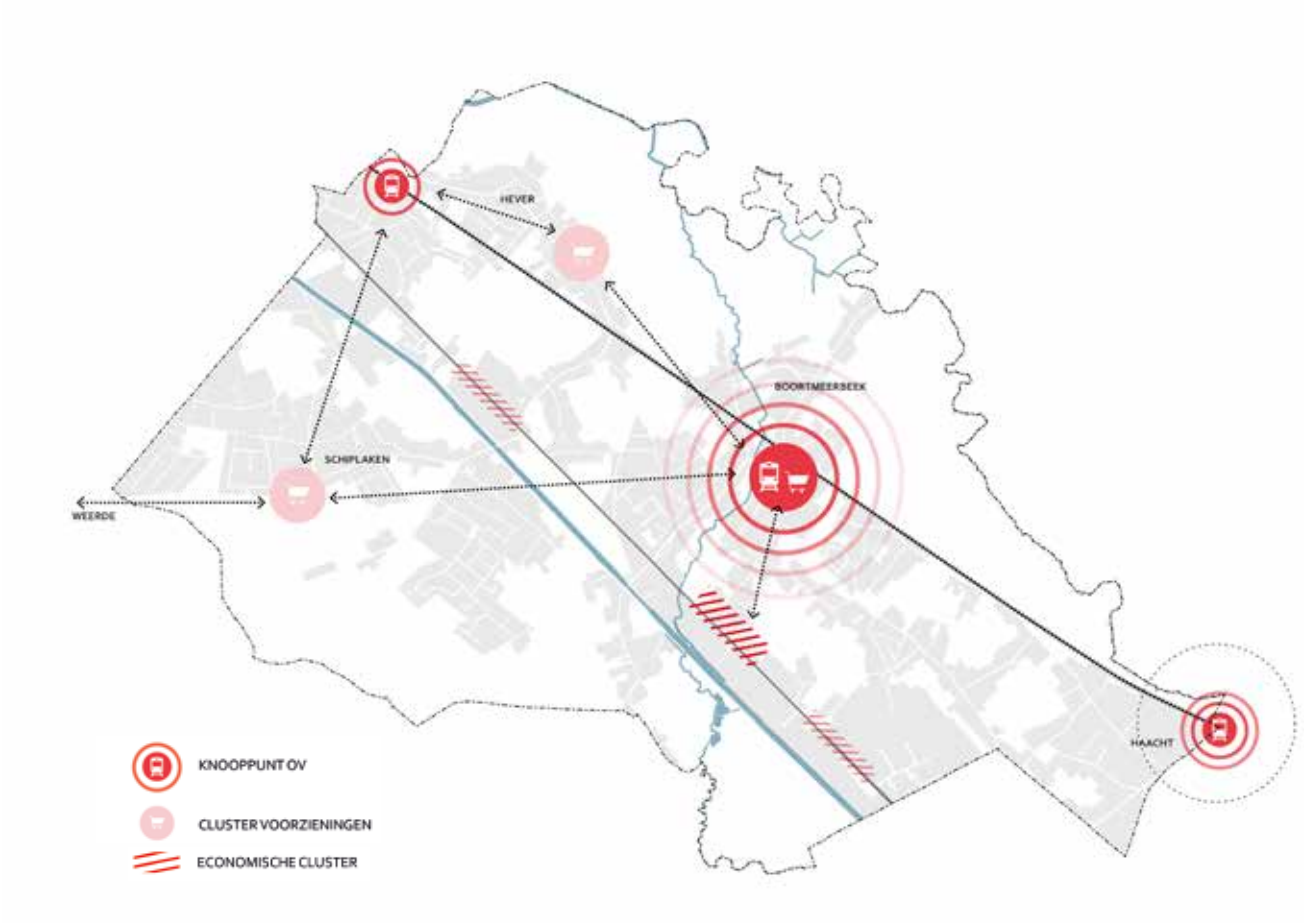
In de meeste landschapskamers ambiëren we een **medegebruik en beheer door landbouw, natuur en recreatie**. Vanwege de nabijheid van het bebouwde weefsel behoren korte keten landbouw, Community Supported Agriculture (CSA)-initiatieven en voedselbossen hier tot de mogelijkheden. Bosuitbreidingen en/of de aanplant van nieuwe bossen kunnen hier ook ruimte krijgen. De doorwaadbaarheid wordt gegarandeerd door een zacht netwerk van paden.

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.

2.2. *Kernversterking: één hoofdkern en levendige kleine kernen*



In het licht van de ruimte-mobiliteitstransitie kunnen we de 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.

We ambiëren dan ook om vooral in te zetten op **één hoofdkern**, namelijk **Boortmeerbeek**. In het centrum van Boortmeerbeek, als cluster van voorzieningen en stationsomgeving is er ruimte om kwalitatief het bebouwde weefsel te versterken en te verdichten. Als streefcijfer wordt een dichtheid van 50 woningen per hectare gehanteerd. We moeten er hier wel op wijzen 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.

Op een tweede niveau spelen de **kleinere dorpskernen** van Hever en Schiplaken en de **stationsomgeving** van Hever een rol. Op deze plekken kunnen bepaalde dagdagelijkse voorzieningen een plek krijgen en kunnen er geschakelde woonvormen worden ingezet om deze centra te verdichten. Ook in de woonwijken die aansluiten bij het centrum van Boortmeerbeek kunnen geschakelde woonvormen 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 densere woonomgeving. In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken kan er een dichtheid van 30 tot 50 woningen per hectare worden gehanteerd.

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**. Ook de woonwijken in de omgeving van Haacht station worden hier in beschouwing genomen. Gestapelde- en geschakelde woonvormen zien we hier niet. Binnen deze wijken kan het gaan om het opsplitsen van bestaande grotere woningen, al dan niet in functie van zorgwonen. De densiteit van deze wijken kan variëren tussen de 10 en 30 woningen per hectare. Hier kan collectief groen worden ingezet en kunnen collectieve vervoersinitiatieven worden ondersteund (autodelen tussen particulieren).

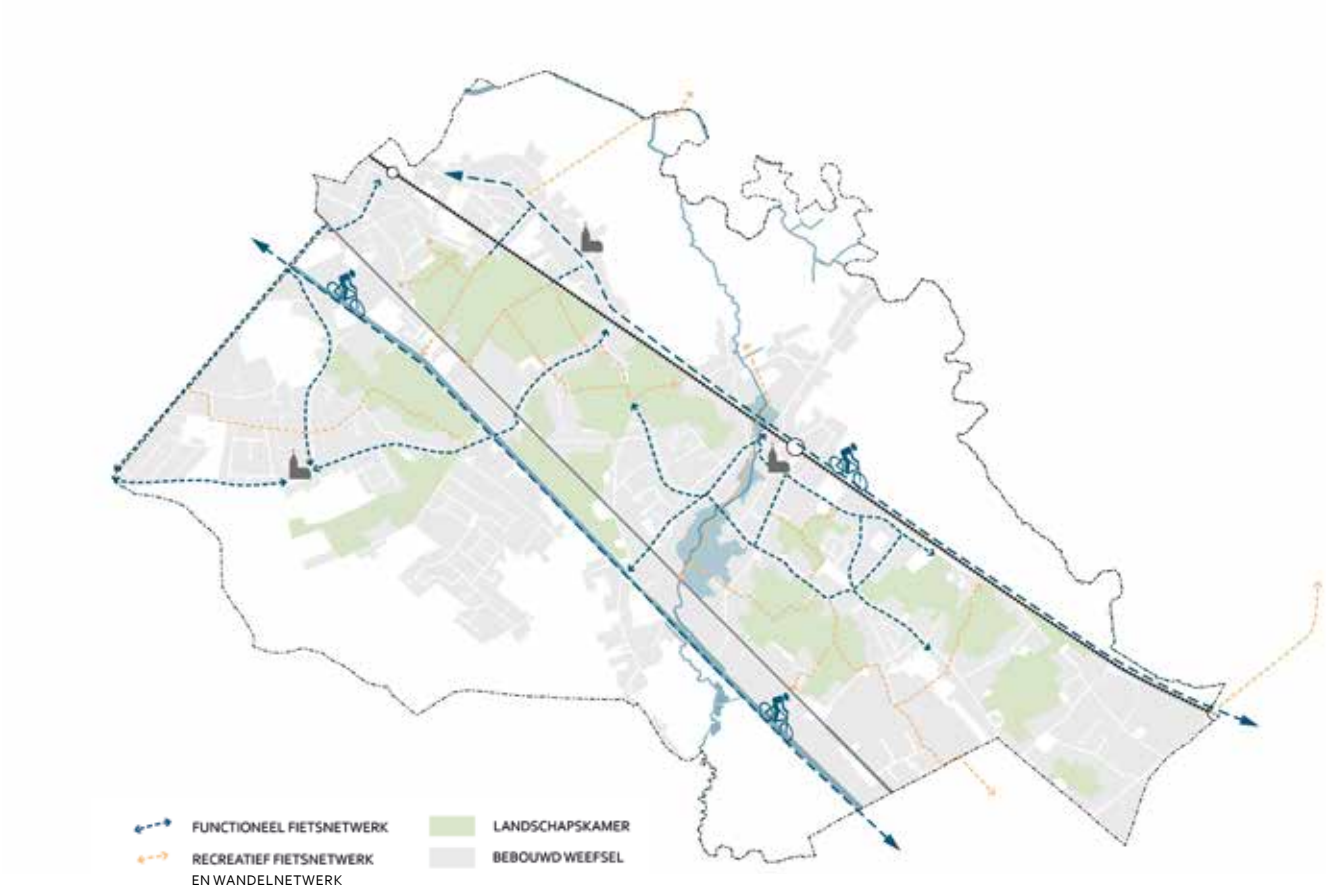
In de **perifere wijken** is het mogelijk om zorgwonen tijdelijk toe te laten in functie van ouderenzorg. Permanente opsplitsing van woningen is hier niet aangewezen gezien autoafhankelijk, de lagere bereikbaarheid met het openbaar vervoer en de noodzaak om selectief te verdichten op de best gelegen plekken. De bestaande densiteit van 5 tot 10 woningen per hectare wordt behouden. 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.

Tot slot zijn er nog de **woonlinten en fragmenten**. De nog onbebouwde percelen die kunnen dienst doen als ecologische en/of zachte verbindingen tussen verschillende landschapskamers worden best niet bebouwd. Een verhoging van de densiteit is in deze linten niet aangewezen. De bestaande dichtheden van ca. 5 woningen per hectare wordt aangehouden. Zorgwonen moet ook hier kunnen, op voorwaarde dat het om tijdelijke woongelegenheden gaat. De veelal diepe tuinen die grenzen aan de open ruimte worden zo natuurlijk mogelijk ingericht.

In de **economische clusters** langs de N26 zien we een onderscheid tussen de zones met eerder bedrijvigheid (in de zin van maakindustrie) en de zones met eerder handelsactiviteiten. De bestaande clusters van detailhandel kunnen hier behouden blijven. Zo mijden we verkeershinder en extra parkeerdruk in de kernen en kunnen de clusters langs de N26 als complementair worden beschouwd met de kern van Boortmeerbeek en de dorpskernen. Gezien de huidige congestie en mobiliteitsprobleem zien we echter geen nieuwe grote functies die veel verkeer met zich meebrengen. Er is een afzonderlijke studie nodig om deze visie meer in detail uit te werken.

Tot slot zijn er drie zones aangeduid waarbij een toekomstige ontwikkeling als kernversterkend kan beschouwd worden, maar er eerst en vooral een masterplan noodzakelijk is om een duidelijke visie op de inrichting en het programma van de zones te definiëren. Het gaat om de stite TV Bastards, de site Lips en de site aan de brouwerij van Haacht.

2.3. Geconnecteerde kernen en wijken



Zoals reeds gesteld koppelen we kernversterkende initiatieven aan de bereikbaarheid van plekken. Vandaar dat de stationslocaties worden opgeladen.

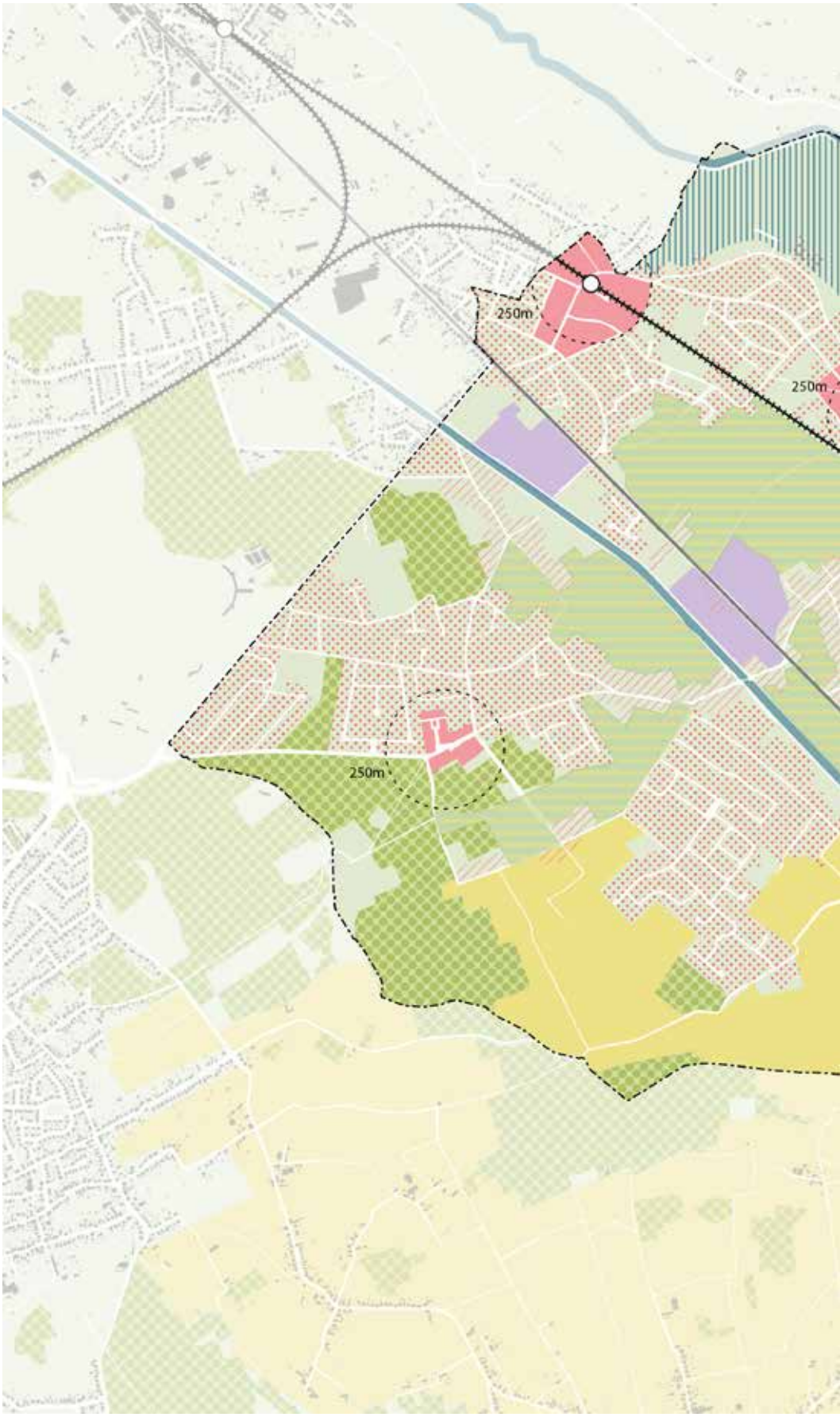
Verder kan de gemeente zich focussen op de verdere uitbouw van het **fietsnetwerk**. Langs het spoor en het kanaal zijn reeds veilige fietsverbindingen aanwezig. Het komt er nu op aan om dit netwerk verder aan te vullen met verbindingen tussen deze fietsassen. Niet alleen door **functionele verbindingen** doorheen woonstraten verkeersveilig en gevoelsveilig (o.a. verlichting) aan te leggen maar ook door **zachte verbindingen** doorheen de landschapskamers te voorzien. Door een kwalitatief netwerk te introduceren, verbinden we zowel de wijken onderling, alsook de wijken met de kernen en treinstations. De aantrekkelijkheid om zich te verplaatsen met de fiets wordt verhoogd. Langsheen dit netwerk kan ook plaats zijn voor rust- en recreatieplekken, zodat het netwerk niet alleen functioneel gebruikt wordt, maar ook voor recreatief.

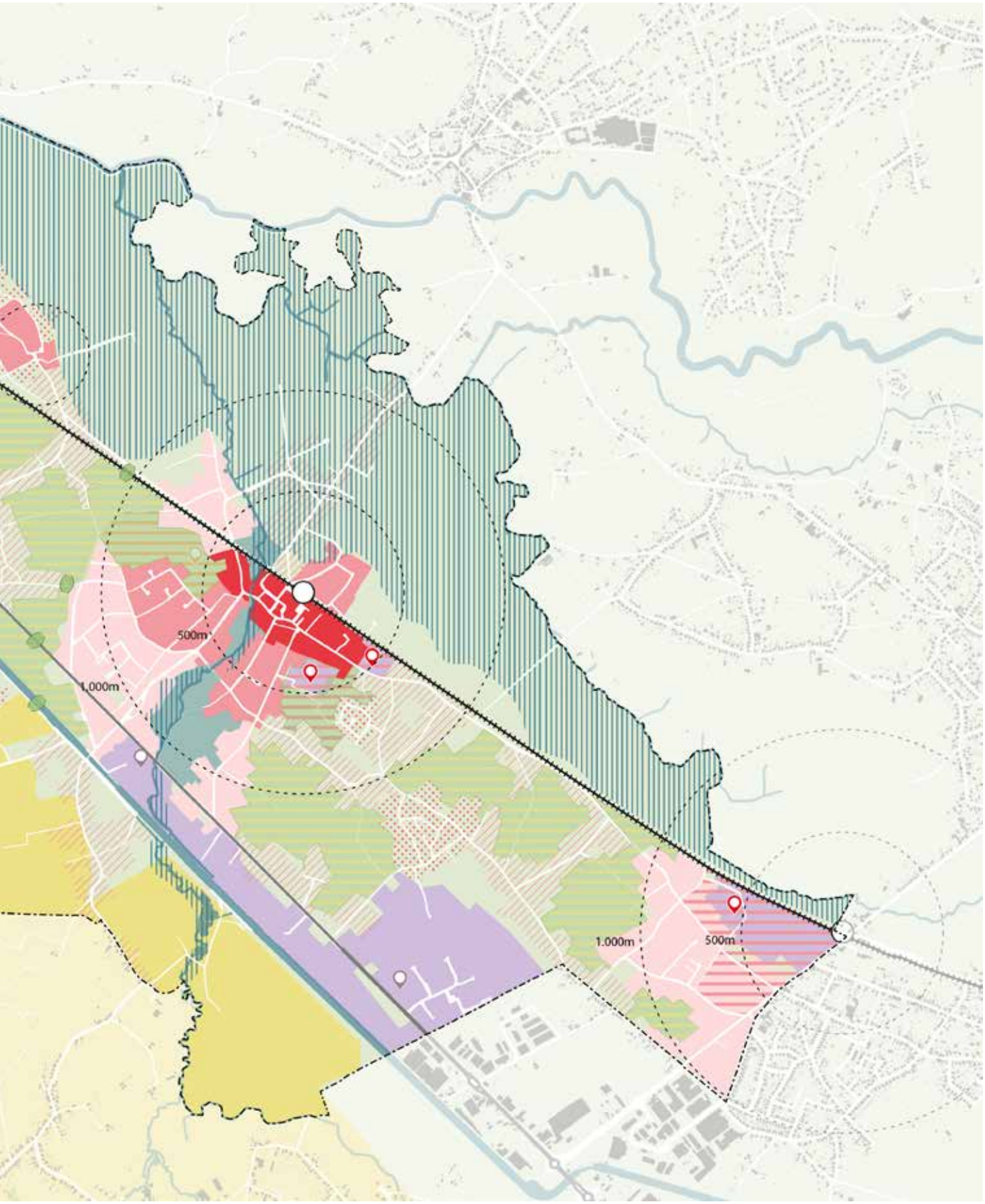
Deze visie werd afgetoetst met studiebureau Vectris, die momenteel het verkeerleefbaarheidsplan opmaakt.

2.4. *Vertaling van de ambities*

Legende visiekaart:

- HOOFDKERN
- DORPSCENTRA & KERNVERSTERKENDE WIJKEN
- PERIFERE WOONWIJKEN
- LINTEN
- ECONOMISCHE CLUSTERS
- HANDELSCONCENTRATIE
- DIJLEVALLEI
- OVERSTROMINGSGEVOELIG
- POTENTIES VOOR LANDBOUW
- BOS
- RUIMTE VOOR DE MOLENBEEK
- LANDSCHAPSKAMERS
- STRATEGISCHE PROJECTEN
- STRATEGISCH PROJECT SPORT&RECREATIE
- ECOLOGISCHE VERBINDING

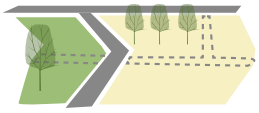



500m
1.000m
1.000m
500m

Ontwikkelingsstrategieën Open Ruimte

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen onbebouwde percelen tot een minimum beperken

Bossen versterken en uitbreiden



Ontharden van overbodige wegenis

Fijnmazig ecologisch netwerk

Landbouw als beheerder van de open ruimte

Hergebruik en landschappelijke integratie van landbouwzetels

2.5. *Ontwikkelingsstrategieën*

De strategieën worden onderverdeeld in drie hoofdthema's: open ruimte, kernversterking en connectiviteit. Uiteraard dienen sommige strategieën in verschillende gebieden toegepast te worden.

2.5.1. *Open ruimte als drager*

Hoofdstructuren vrijwaren

Binnen de hoofdstructuren van de open ruimte is het niet de bedoeling bijkomende bebouwing toe te laten. We denken hierbij in eerste instantie aan de nog onbebouwde percelen in de **overstromingsgevoelige valleigebieden** van de Dijle en de Molenbeek/ Weesbeek en het **bosgebied in de omgeving van Schiplaken**.

De gemeente kan hiertoe beroep doen op instrumenten als onteigening, planologische ruil, opleggen van een erfdienstbaarheid en in de toekomst mogelijk verhandelbare ontwikkelingsrechten. De gemeente kan eveneens enkele strategische percelen voor het aanleggen van ecologische verbindingen (zie zoom landschapskamer) aankopen.

De gemeente kan ook maatregelen nemen om bepaalde nog **resterende woonuitbreidingsgebieden** prioritair te schrappen om verdere greenfieldontwikkelingen op slechte locaties in te dammen. Naast de hierboven vermelde instrumenten kan de gemeente een beleidskader WUG's opmaken in het kader van een beleidsplan Boortmeerbeek. Deze omgevingsanalyse kan als startpunt worden beschouwd van een toekomstig beleidsplan voor de gemeente.

Bossen versterken en uitbreiden

De **bestaande historische bosstructuur** in de omgeving van Schiplaken kan worden hersteld en uitgebreid. Dit kan door bijkomend bos te voorzien. Ten minste wordt er niet meer ontbost. Er kan worden gedacht om een zone in te richten als speelbos in functie van de nabijgelegen woonwijken en de school van Schiplaken. Ook in bepaalde landschapskamers en in de valleigebieden kunnen delen worden bebost.

Instrumenten uit de instrumentenkoffer uit het decreet landinrichting kunnen hiervoor worden ingezet.

Ontharden van overbodige wegenis

Er zijn bepaalde wegen binnen de gemeente die **onnodig verhard** zijn. Het gaat om bepaalde wegen binnen de landschapskamers, het valleigebied en het landbouwgebied in het zuiden die geen dienst doen als ontsluiting maar louter als potentiële sluipweg.
Deze wegen kunnen onthard worden en eventueel vervangen door een twee sporen pad zodoende nog dienst te kunnen doen als recreatieve as en/of ontsluiting voor de landbouw. Een tractorsluis kan hierbij verhinderen dat ook personenwagens gebruik maken van de weg.

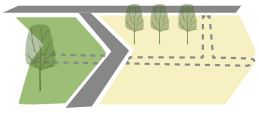
Het ontharden van wegenis zorgt niet enkel voor een betere permeabiliteit van de grond maar ook voor lagere onderhoudskosten voor de gemeente.

Ook deze strategie kan ingang vinden via de instrumentenkoffer uit het decreet landinrichting.

Ontwikkelingsstrategieën Open Ruimte

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen onbebouwde percelen tot een minimum beperken

Bossen versterken en uitbreiden



Ontharden van overbodige wegenis

Fijnmazig ecologisch netwerk

Landbouw als beheerder van de open ruimte

Hergebruik en landschappelijke integratie van landbouwzetels

Uitbouwen van fijnmazig ecologisch netwerk

Ook de uitbouw van een fijnmazig ecologisch netwerk kan met behulp van landinrichting. Via beheersovereenkomsten met lokale landbouwers kan er bekomen worden dat de **perceelsranden** hiervoor worden ingezet. Akkerbloemenstroken, bomenrijen en houtkanten op de perceelsranden kunnen door de landbouwer worden onderhouden. Daarnaast is er ook het LOB-project (loket onderhoud buitengebied), waarbij het regionaal landschap samenwerkingsverbanden tracht op te zetten om kleine landschapselementen te stimuleren en het onderhoud te organiseren.

Het zijn echter niet alleen de nog resterende open ruimtes die kunnen worden ingeschakeld om een fijnmazig ecologisch netwerk uit te bouwen. Ook **tuinen** en **publieke ruimtes** kunnen hiervoor worden ingeschakeld. Daar waar achtertuinen grenzen aan de open ruimte kunnen deze natuurlijk worden ingericht, zonder verharde oppervlakte en artificiële afsluitingen. Hetzelfde geldt voor de tuinen in woonparken. Deze kunnen fungeren als ecologisch corridors.

Om dit te bereiken kan er een RUP worden opgemaakt waarbij voorschriften worden opgenomen inzake beplanting en een verbod op verhardingen en artificiële afsluitingen in bepaalde zones. Er kan ook voor worden geopteerd om bij aanvragen voor verbouwingen of herbouw voorwaarden of lasten op te leggen waarbij de tuinzones ecologisch verantwoord worden ingericht.

Landbouw als beheerder van de open ruimte

De landbouwers zijn belangrijke stakeholders wanneer we de open ruimte willen versterken. Hierom moeten we hen ook een eigenaarschap geven over deze open ruimte. Deze strategie stelt dan dat de landbouwer mee helpt bouwen aan kwalitatieve open ruimte. Samenwerkingsverbanden kunnen hier worden gezocht, waarbij het regionaal landschap en de VLM belangrijke partners kunnen zijn. Er kunnen beheersovereenkomsten en dienstenvergoedingen worden afgesloten met de landbouwers, eventueel via de VLM met een inrichtingsnota voor het gebied.

Hergebruik en landschappelijke integratie van landbouwzetels

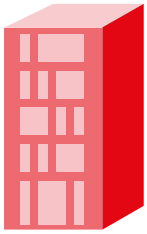
In de **zuidelijke uitgesproken landbouwzone** wordt de bestaande agrarische bebouwing idealiter **hergebruikt in functie van de landbouw**. In de **landschapskamers** tussen de N26 en het spoor kunnen de bestaande landbouwinfrastructuren ook ingezet worden voor andere **activiteiten** met een **maatschappelijke meerwaarde**. Niet kwalitatieve infrastructuur zonder maatschappelijke meerwaarde wordt idealiter gesloopt.

Bestaande landbouwbedrijven en andere infrastructuren in de open ruimte worden kwalitatief landschappelijk geïntegreerd. Dit kan o.a. door de opmaak van een beplantingsplan op te leggen via het vergunningenbeleid.

Ontwikkelingsstrategieën Kernversterking

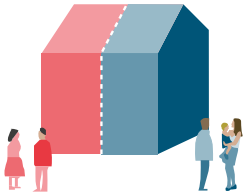
Toegankelijke publieke ruimte

Voorzieningen faciliteren

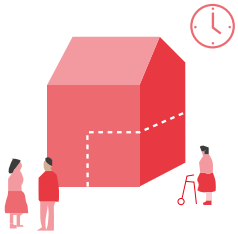


Gestapeld wonen

Geschakeld wonen

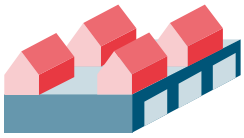


Opsplitsing woningen



Zorgwonen

Gemengd programma wonen-werken



Periodieke voozieningen complementair met kern

2.5.2. *Kernversterking*

Toegankelijke publieke ruimte

Verdichtingsstrategieën waarbij er enkel wordt gestreefd naar een denser bebouwd weefsel zijn per definitie niet duurzaam. Een **kwalitatieve publieke ruimte** kan als **katalysator** dienen voor de **levendigheid van de kern**. De ruimte moet uitnodigen tot ontmoeting en de aanwezige voorzieningen ondersteunen. Denk hierbij aan handels- en horeca-activiteiten aanliggend aan een publiek plein met groen, speelelementen, terrasjes,... De publieke ruimte moet plek kunnen bieden aan de verschillende bevolkingsgroepen (jong en oud), rolstoeltoegankelijk zijn en het fijnmazig ecologisch netwerk mee versterken.

Bij grootschalige projecten kunnen stedenbouwkundige lasten worden opgelegd in functie van de opwaardering van het aanliggend publiek domein. Op deze manier betaalt de ontwikkelaar mee aan de publieke ruimte in ruil voor bepaalde bouwmogelijkheden. Voor het overige is vooral de gemeente verantwoordelijk. De opmaak van een masterplan of inrichtingsplan voor de kern kan aan de orde zijn om de kwaliteit te verbeteren.

Voorzieningen faciliteren

Op plekken met een bepaalde **knooppuntwaarde** en/of plekken die reeds uitgerust zijn met bepaalde voorzieningen kan de **verzorgende rol worden versterkt**. Dit door voorzieningen te verweven met het woonweefsel. Het gaat hier vooral om dagelijkse voorzieningen, die de woonfunctie ondersteunen. Onder andere een buurtwinkel of school behoort tot deze categorie.

Om dit te faciliteren kan er in ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgenomen dat de plint van de bebouwing zodanig vorm moet krijgen dat handelsfuncties of andere er zich kunnen vestigen. Bijvoorbeeld door een minimale bouwhoogte van het gelijkvloers op te leggen. Verder kunnen er bij grootschalige bouwprojecten ook lasten worden opgelegd zodanig dat de ontwikkelaar bepaalde voorzieningen zou ontwikkelen ter ondersteuning van de nieuwe wooneenheden.

Gestapeld en geschakeld wonen, opsplitsen van woningen en zorgwonen

Net zoals voorzieningen worden gekoppeld aan bereikbare plekken met een centrumfunctie worden ook **densere woonomgevingen** hier aan gekoppeld. Hier streven we geen grondgebonden woningen na maar andere typologieën; gestapelde en geschakelde woningen.

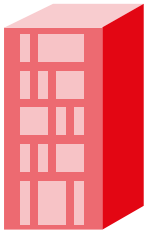
Gestapelde woningen zien we in het centrum van Boortmeerbeek. We streven naar compacte en kwalitatieve woningen met een eigen kleine buitenruimte en grote collectieve groene ruimtes. De gewenste bouwhoogte hangt onder andere af van de straatbreedte en de aanpalende bebouwing. Zo is het niet de bedoeling om langs de smalle historische straten vijf bouwlagen toe te laten. In functie van de locatie van de bouwplek zal moeten afgewogen worden of er hoogteaccenten tot 5 bouwlagen wenselijk zijn. Het zal met andere woorden niet overal binnen de contour van het centrum van Boortmeerbeek aangewezen om tot 5 bouwlagen te gaan. Op de plekken waar dit wel mogelijk wordt geacht dient er steeds een grote open en publieke ruimte rondom de bebouwing te zijn.

Geschakelde woonvormen zien we in de woonwijken aangrenzend aan het centrum van Boortmeerbeek en in de kleinere dorpscentra (dorpskern Hever, dorpskern Schiplaken en station Hever). We denken hierbij aan volumes van maximaal 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. De beoordeling dient te gebeuren door de omgevingsambtenaar en eventueel de kwaliteitskamer. Op de plekken waar er tot drie bouwlagen worden voorzien dient er steeds

Ontwikkelingsstrategieën Kernversterking

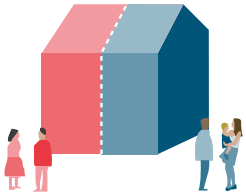
Toegankelijke publieke ruimte

Voorzieningen faciliteren

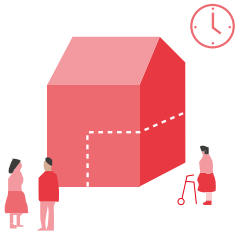


Gestapeld wonen

Geschakeld wonen

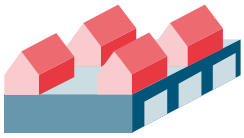


Opsplitsing woningen



Zorgwonen

Gemengd programma wonen-werken



Periodieke voozieningen complementair met kern

voldoende open en publieke ruimte rondom de bebouwing te zijn, denk bijvoorbeeld aan urban villa's in een groene omgeving.

Opsplitsing van bestaande woningen kan uiteraard ook binnen deze hierboven genoemde zones. Daarnaast zien we dit ook mogelijk in de wijken die nabij hoogwaardig openbaar vervoer zijn gelegen. De opsplitsing van bestaande woningen in maximaal twee wooneenheden wordt aangewend als **kernversterkende ingreep**, waarbij tegelijkertijd een antwoord wordt geboden voor de gezinsverdunning. Te grote woningen kunnen worden opgesplitst in twee kleinere woningen, **aangepast aan de noden** van de inwoners. De opsplitsing van de woningen kan hierbij gebeuren in functie van zorgwonen.

Zorgwonen moet **in principe overal** kunnen, rekening houdend met de vergrijzing van de bevolking. In de hierboven besproken zones kan dit om permanente ingrepen gaan. In de **perifere wijken, woonparken en linten** zien we deze ingreep als een **tijdelijke oplossing**. In deze bebouwde weefsels is het immers niet de bedoeling om de bestaande dichtheid van woningen op te trekken. Dit zou de hierboven genoemde kernversterkende strategieën hypothekeren. Het tijdelijke karakter van zorgwonen in de perifere wijken en woonlinten is nodig zodat de ingreep omkeerbaar is. Het is niet de bedoeling om extra bebouwing toe te laten die later een andere functie dan zorgwonen zou krijgen. Zorgwonen is het creëren van een kleinere woongelegenheid binnen een bestaande woning zodat maximaal twee hulpbehoevende personen of 65-plussers kunnen inwonen. Het omgekeerde kan ook: een zorgverlener die komt inwonen bij hulpbehoevende personen.

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. Om de kwaliteit en toegankelijkheid (extern en intern) van woningen te garanderen kan er gewerkt worden met een verordening waarin regels worden vastgelegd.

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen percelen tot een minimum beperken

Onder slecht gelegen percelen verstaan we percelen die in bebouwde gebieden bevinden waar er niet op densifiëren wordt ingezet (linten, perifere woonwijken, woonparken). De bouwrechten worden niet afgeschafd, alleen worden ze tot een minimum beperkt. In deze zones wordt opsplitsing van percelen en bestaande woningen tegengegaan en wordt geen nieuwe wegenis toegelaten.

Net zoals er kan bepaald worden in een RUP in welke zones welke woontypologieën toegelaten zijn, kunnen ook bepaalde zaken worden uitgesloten. Ook deze strategie kan m.a.w. via een RUP worden geregeld.

Gemengd programma wonen-werken

Bij herontwikkeling van economische clusters die nauw aansluiten bij plekken met een bepaalde knooppuntwaarde wordt idealiter een gemengd programma voorgesteld. Verdichting van het woonweefsel wordt er gecombineerd met werklocaties en voorzieningen.

Ruimtelijke uitvoeringsplannen, bij voorkeur voorafgegaan door een masterplan, kunnen hier de spelregels vastleggen. Dit zowel inzake het toegelaten programma als inzake bouwtypologie en omgevingsaanleg.

Periodieke voorzieningen complementair met kernen

Het kan niet de bedoeling zijn dat de handelszaken langs de N26 in concurrentie treden met het centrum van Boortmeerbeek. Bepaalde voorzieningen, zoals handelszaken van volumineuze goederen die voorzien in de secundaire en occasionele behoeften, horen eerder thuis langs de N26. Andere handelszaken (detailhandel van dagdagelijkse goederen) worden beter gekoppeld aan de kernen.

Via een ruimtelijk uitvoeringsplan kan er worden bepaald welke handelsactiviteiten

Ontwikkelingsstrategieën Connectiviteit

Uitbouw hoogdynamisch multimodaal knooppunt

Uitbouw mobipunt op verschillende schaalniveaus

Verkeersveilige zachte verbindingen

Zachte verbindingen

een plek kunnen krijgen in de handelscluster langs de N26. Bijkomend onderzoek is noodzakelijk om de topegelaten activiteiten te bepalen voor de verschillende zones langs de steenweg.

2.5.3. *Connectiviteit*

Uitbouw hoogdynamisch multimodaal knooppunt

De stationsomgeving van Boortmeerbeek wordt uitgebouwd als een hoogdynamisch multimodaal knooppunt. Hier kunnen deelfietsen en een deelwagensysteem een plek krijgen. De bestaande voorzieningen kunnen er verder worden uitgebouwd.

Uitbouw mobipunt op verschillende schaalniveaus

Aan het station van Hever en in de dorpscentra van Hever en Schiplaken kunnen er ook mobipunten worden voorzien. Vanwege de centraliteit van deze plekken kan er ook hier gedacht worden aan deelfietsen en deelwagens. Ook bijhorende voorzieningen kunnen hieraan worden gekoppeld, zoals een afhaalpunt voor pakjes.

In de woonwijken kunnen collectieve vervoersinitiatieven worden ondersteund (autodelen tussen particulieren).

Verkeersveilige zachte verbindingen

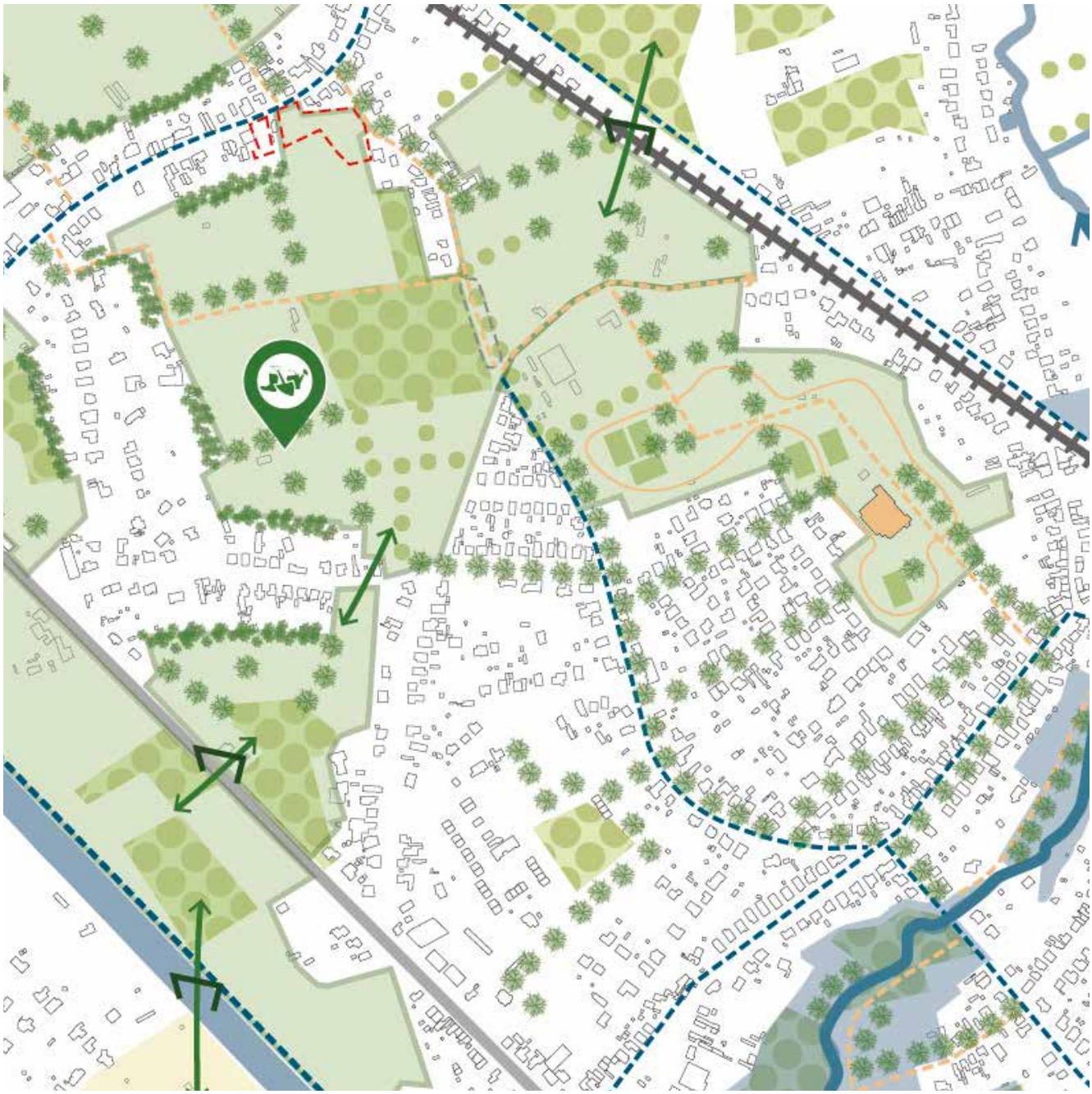
Om bepaalde plekken met een goede knooppuntwaarde en/of plekken met een bepaalde verzorgende rol vlot en veilig bereikbaar te maken voor zwakke weggebruikers kunnen we inzetten op zachte verbindingen. Dit kan zowel doorheen het bebouwde weefsel als doorheen de onbebouwde ruimte in combinatie met een ecologische verbinding.

In de landschapskamers wordt een netwerk geintroduceerd van zachte verbindingen. Op deze wijze worden wijken onderling en wijken met de kernen en treinstations verbonden op een veilige manier. Hier kan de instrumentenkoffer van de VLM worden ingezet om dit te verwezenlijken.

2.5.4. *Conclusie*

Per strategie werden er telkens instrumenten benoemd. In het kader van de ontwikkelingsstrategieën waarbij de open ruimte wordt ingericht en beheerd gaat het veelal over instrumenten uit de instrumentenkoffer van het decreet landinrichting. Kernversterkende strategieën worden dan weer eerder bekomen door middel van ruimtelijke uitvoeringsplannen, verordeningen en stedenbouwkundige lasten. De opmaak van een beleidsplan kan een vervolgstap zijn om de verschillende strategieën verder uit te werken en er draagvlak voor te creëren bij de inwoners. De ontwikkelingsstrategieën zullen pas echt worden toegepast als er een gemeenschappelijk project ontstaat in geheel Boortmeerbeek.

De toe te passen instrumenten worden in het laatste hoofdstuk verduidelijkt.



STRATEGIEËN VOOR ZOOM LANDSCHAPSKAMER:

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen onbebouwde percelen tot een minimum beperken

Fijnmazig ecologisch netwerk

Landbouw als beheerder van de open ruimte

Ontharden

Zachte verbindingen

2.6. *Strategieën toegepast in de ruimte*

De hierboven toegelichte strategieën worden ter verduidelijking toegepast op vier gebieden, vier verschillende ruimtelijke contexten.

De kaarten zijn louter illustratief van aard. Ze geven de potenties weer voor toekomstige ingrepen. Elke zoom wordt vergezeld met referentiebeelden van gerealiseerde projecten, ter inspiratie voor de lezer.

Zoom landschapskamer

We zoomen op de zone tussen de Bieststraat, het spoor, de Audenhovenlaan en het kanaal.

De landschapskamers die zich binnen deze zone bevinden beschikken over de grootste potentie om een (droge) ecologische verbinding te realiseren tussen het zuidelijke landbouwgebied en de vallei van de Dijle in het noorden. Tussen het kanaal en de N26 is er nog een ruim onbebouwd gebied aanwezig, deels bebost, dat als stapsteen kan fungeren. Het kanaal zelf wordt geflankeerd door een bomenrij aan de landzijde van het dijklichaam. In de landschapskamers ten noorden van de N26 zijn er enkele bosjes aanwezig die als stapstenen kunnen dienen om de verbinding te maken richting de bossen in de Dijlevallei. De bestaande bomenrijen, nieuwe bomenrijen, perceelsrandbegroeiing en particuliere tuinen die grenzen aan de landschapskamers worden ingezet als ecologische corridors.

Om de verbinding tussen zuidelijk landbouwgebied en de Dijlevallei effectief te realiseren moeten enkele barrières worden doorbroken. Aan het kanaal Leuven-Dijle kan dit door een fauna uitstapplaats te voorzien. Deze uitstapplaats wordt bekomen door op een bepaalde plek (aan beide zijden) minder steile oevers en vegetatie als beschutting te voorzien. De N26 vormt de volgende ecologische breuk. Hier kan met een ecotunnel worden gewerkt voor de kleine en middelgrote fauna. Ook de spoorweg kan op eenzelfde manier aangepakt worden.

De verschillende landschapskamers worden vaak gescheiden door lintbebouwing. Op bepaalde plekken zien we potentieel om verschillende kamers opnieuw met elkaar in verbinding te brengen. Hier is het van belang de nog onbebouwde percelen ook onbebouwd en onverhard te laten. Dit zijn strategische locaties binnen het open ruimte netwerk.

Het teveel aan verharde wegen in de landschapskamers kan ook aangepakt worden. Om te voorzien in infrastructuur voor zwakke weggebruikers en/of landbouwvoertuigen, kan een halfverharding of een tweesporenpad worden aangelegd. Deze wegtypes bestaan uit minder grote oppervlaktes aan verharding en laten meer water infiltreren in de bodem. Door een tractorsluis te plaatsen, wordt de toegang voor personenwagens ontzegd. Zo kan Landbouw hier ook zijn plaats terugvinden, zij het in een kleinschaligere vorm die rekening houdt met de natuur en recreatie in dit gebied.

In deze landschapskamer bevindt zich op vandaag ook de sporthal. De omgeving rond deze aantrekkingspool kan hierbij worden betrokken. Het sportcomplex kan kwalitatief worden uitgebreid en de onbebouwde omgeving kan worden ingezet in functie van sport- en speelterreinen. Een Finse piste kan zich een weg banen doorheen een groot deel van de landschapskamer

RECREATIEVE CLUSTER IN EEN NATUURLIJKE OMGEVING

Blotenvoetenpad

LANDBOUW ALS BEHEERDER VAN DE OPEN RUIMTE

Voedselbos Zoetenhof, Destelbergen
Fietslus, werkdagen, vormingen, feesten, sociale cohesie met buurt

CSA (Community Supported Agriculture) Goedinge, Afsnee
Duurzame voedsel, zelf oogsten en plukken, pakketten

FIJNMAZIG ECOLOGISCH NETWERK

natuurlijke afscherming

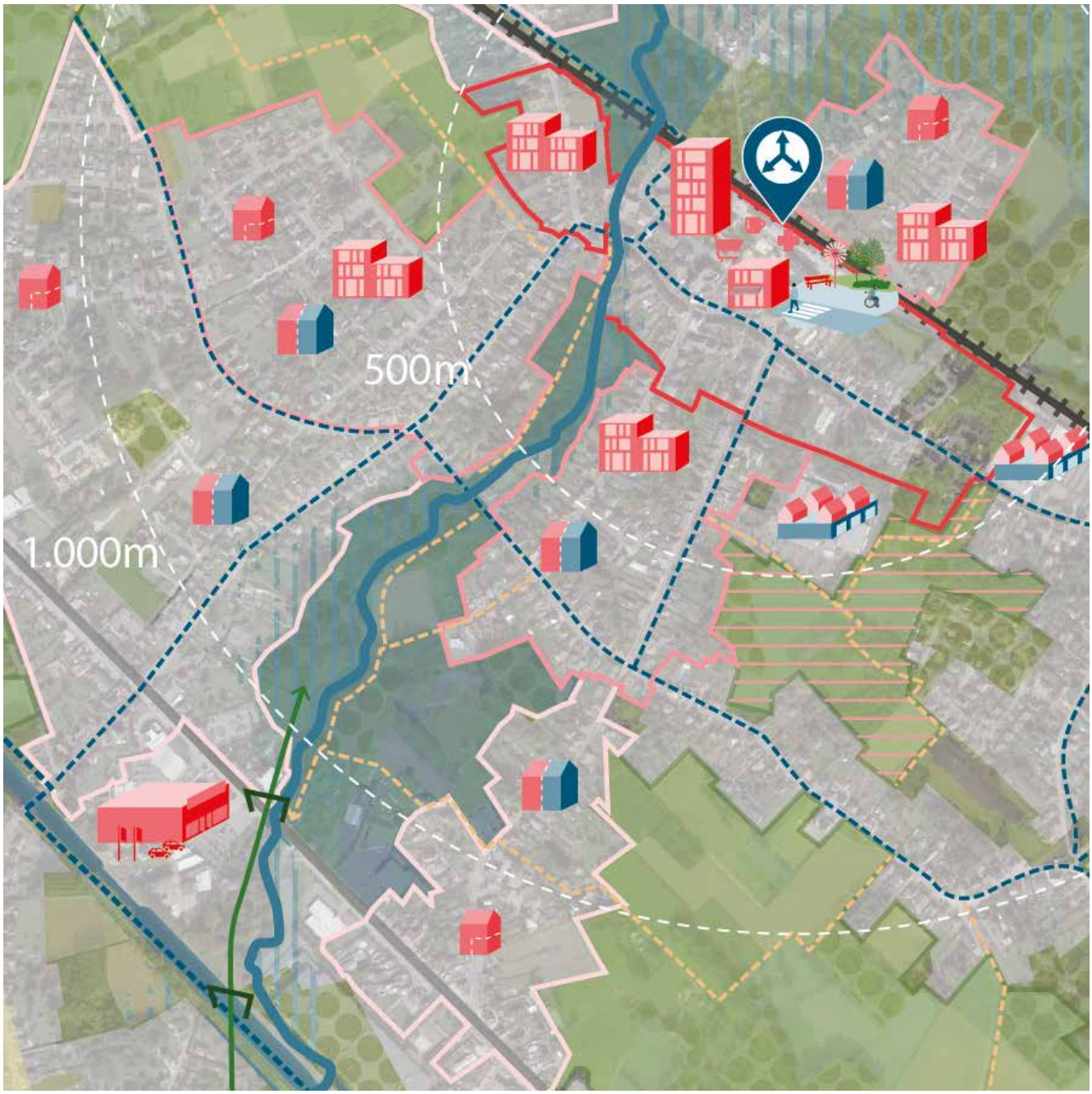
takkenril, migratie van fauna en flora

uitstapplaats Leie oevers

akkerbloemstroken

ONTHARDEN EN ZACHTE VERBINDINGEN

Tweesporenpaden



STRATEGIEËN:

- Opsplitsen woningen
- Toegankelijke publieke ruimte
- Periodieke voorzieningen complementair aan kernen
- Gemengd programma wonen-werken
- Zorgwonen faciliteren
- Uitbouw mobipunten op verschillende schaalniveaus
- Voorzieningen faciliteren
- Verkeersveilige zachte verbindingen
- Geschakeld wonen faciliteren
- Gestapeld wonen faciliteren

Zoom centrum Boortmeerbeek

In deze zoom zien we het centrum van Boortmeerbeek en omliggende woonwijken.

Het centrum van Boortmeerbeek is bij uitstek de plek binnen de gemeente waar er kan worden ingezet op een kwalitatieve verdichting van het bebouwde weefsel. Dit is de enigste plek binnen de gemeente waar er meergezinswoningen tot vijf bouwlagen kunnen worden opgetrokken. Uiteraard streven we hier naar kwalitatieve gestapelde woonvormen, waarbij de nodige aandacht uitgaat naar collectief groen, private buitenruimte en de toegankelijkheid van alle woonvertrekken.

Gekoppeld aan een verdichting van het woonweefsel is een kwaliteitsinjectie van het publiek domein aan de orde. Het publiek domein zou voor een aantrekkelijke doorwaadbaarheid van het centrum kunnen zorgen om gebruikers tot ontmoeting uit te nodigen. Vandaag wordt de publiek ruimte nog te veel ingepalmd door auto's en is er een gebrek aan groen en speelruimtes. Bebouwing die grenst aan het publiek domein beschikt dan weer over de potentie ingezet te worden in functie van handels- en horeca-activiteiten. De publieke ruimte van het centrum van Boortmeerbeek is tevens ook gelinkt aan het station. Hier kan een hoogdynamisch multimodaal knooppunt worden georganiseerd waarbij deelfietsen en deelwagens worden voorzien.

Niet alleen binnen het centrum van Boortmeerbeek zijn er verdichtingsmogelijkheden, maar ook in de omliggende wijken. In de wijken binnen een straal van 500m van het centrum zijn er geschakelde woonvormen mogelijk. Dit zijn meergezinswoningen van maximaal drie bouwlagen. In een straal van 1km richting N26 kunnen de grote woningen worden opgesplitst in twee kleinere woningen.

Binnen de straal van 500m tot het centrum van Boortmeerbeek (wandelafstand) zien we twee voormalige bedrijfssite met potentie tot reconversie. De voormalige site van Tv Bastards en de site Lips. Op deze sites zien we een gezonde mix van woon- en werkfuncties, gekoppeld aan een kwalitatieve buitenruimte. Aan de site van Tv Bastards grenst nog een onbebouwd woonuitbreidingsgebied (WUG). Samen met de ontwikkeling van de site kan ook het WUG deels worden ontwikkeld in functie van wonen. Hierbij wordt een dense woonontwikkeling nagestreefd zodoende voldoende open ruimte te laten in functie van de omliggende bewoning. Alvorens deze zone te ontwikkelen kunnen de krijtlijnen worden vastgelegd in een masterplan.

Bij alle verdichtings -en/of inbreidingsprojecten moeten steeds de bestaande kwaliteiten van de plek en de omgeving in acht worden genomen. Zo kan het bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn waardevolle groenelementen te verwijderen in functie van meer bebouwing. Integendeel dienen deze elementen mee opgenomen te worden in het ontwerp om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen met een meerwaarde voor de toekomstige inwoners en de buurt.

De handelsactiviteiten langs de N26 zijn idealiter complementair met de voorzieningen in het centrum van Boortmeerbeek. Langs de N26 moet het gaan om periodieke voorzieningen, terwijl dagdagelijkse kleinschalige voorzieningen thuishoren in het centrum van Boortmeerbeek en in de dorpscentra.

Tot slot zien we dat de Molenbeek dwars door de kern van Boortmeerbeek stroomt. Deze verbinding dient gevrijwaard te blijven en kan dienst doen als ecologische en recreatieve verbinding. In het zuidelijke gedeelte is de vallei van de Molenbeek bestemd als parkgebied. Een zacht netwerk doorheen deze zone zou tevens potentieel bieden om de kern van Boortmeerbeek en aangrenzende wijken te verbinden met het handelslint langs de N26.

KWALITATIEVE MEERGEZINSWONINGEN MET EIGEN BUITENRUIMTE EN COLLECTIEF GROEN

Clementwijk², Sint-Niklaas

Ilot 5, ZAC de la Jaguère, DLW-architectes, Rezé, Nantes

UITBOUW HOOGWAARDIG KNOOPPUNT OV & KWALITATIEVE PUBLIEKE RUIMTE

Parque Superkilen Copenhagen

Multifunctioneel stationsgebouw, Herstal

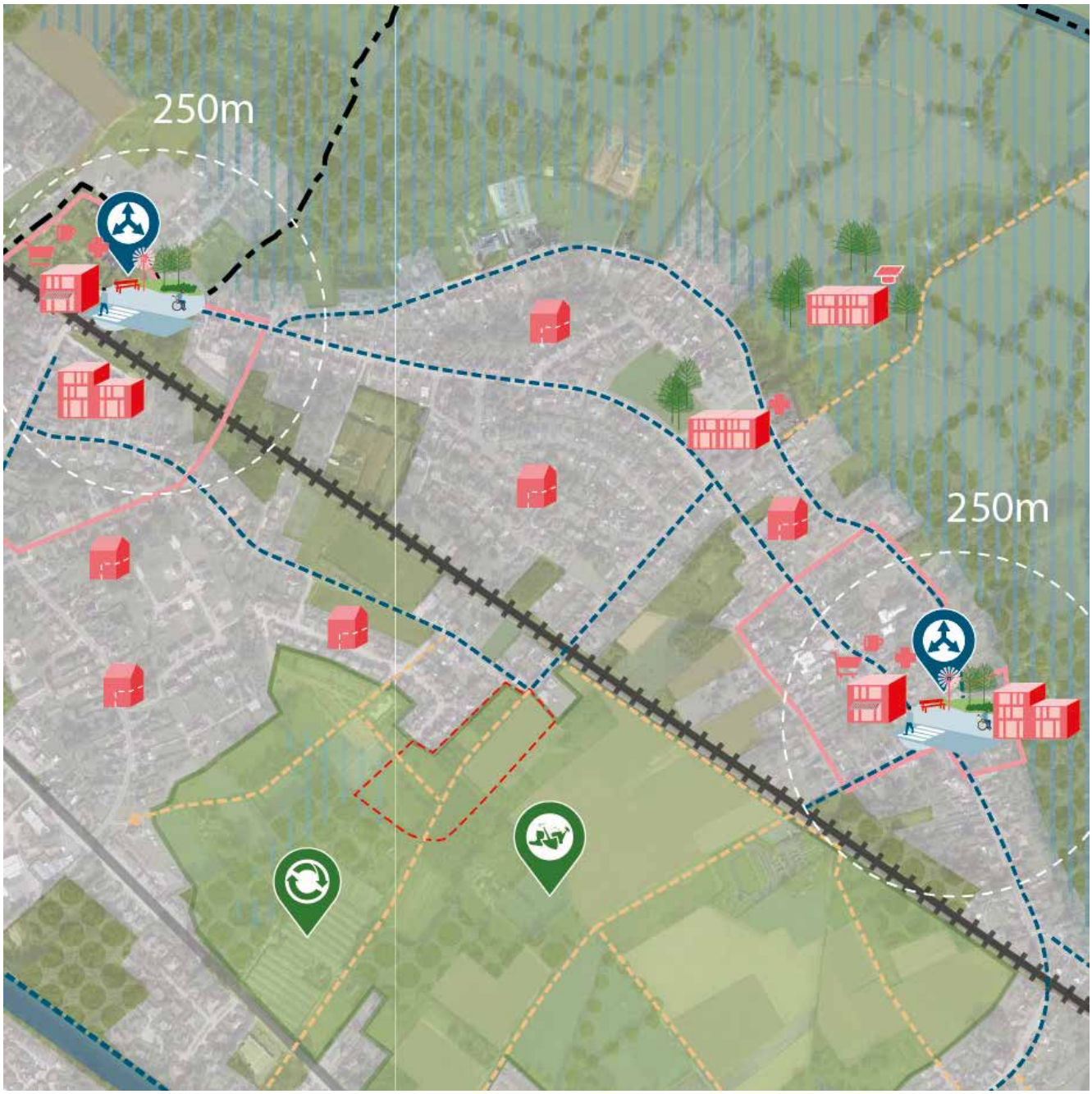
Harmoniepark, Antwerpen. LAND architecten

ZACHTE VERBINDING LANGS WATER

Heraanleg publieke ruimte en ponton langs waterloop, Roesbrugge, referentie SumProject

GEMENGD PROGRAMMA WONEN - WERKEN

Wonen op een schrijnwerkerij, Oudenaarde



STRATEGIEËN:

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen onbebouwde percelen tot een minimum beperken

Kleinschalige landbouw

Hergebruik en landschappelijke integratie van landbouwzetels

Verkeersveilige zachte verbindingen

Uitbouw mobipunten op verschillende schaalniveaus

Voorzieningen faciliteren

Zorgwonen faciliteren

Geschakeld wonen faciliteren

Toegankelijke en kwalitatieve publieke ruimte

Zoom Hever

De zoom op Hever geeft ons een duidelijk beeld van Hever als dorp met twee centra, als bipool. Enerzijds de historische dorpskern, anderzijds de stationsomgeving.

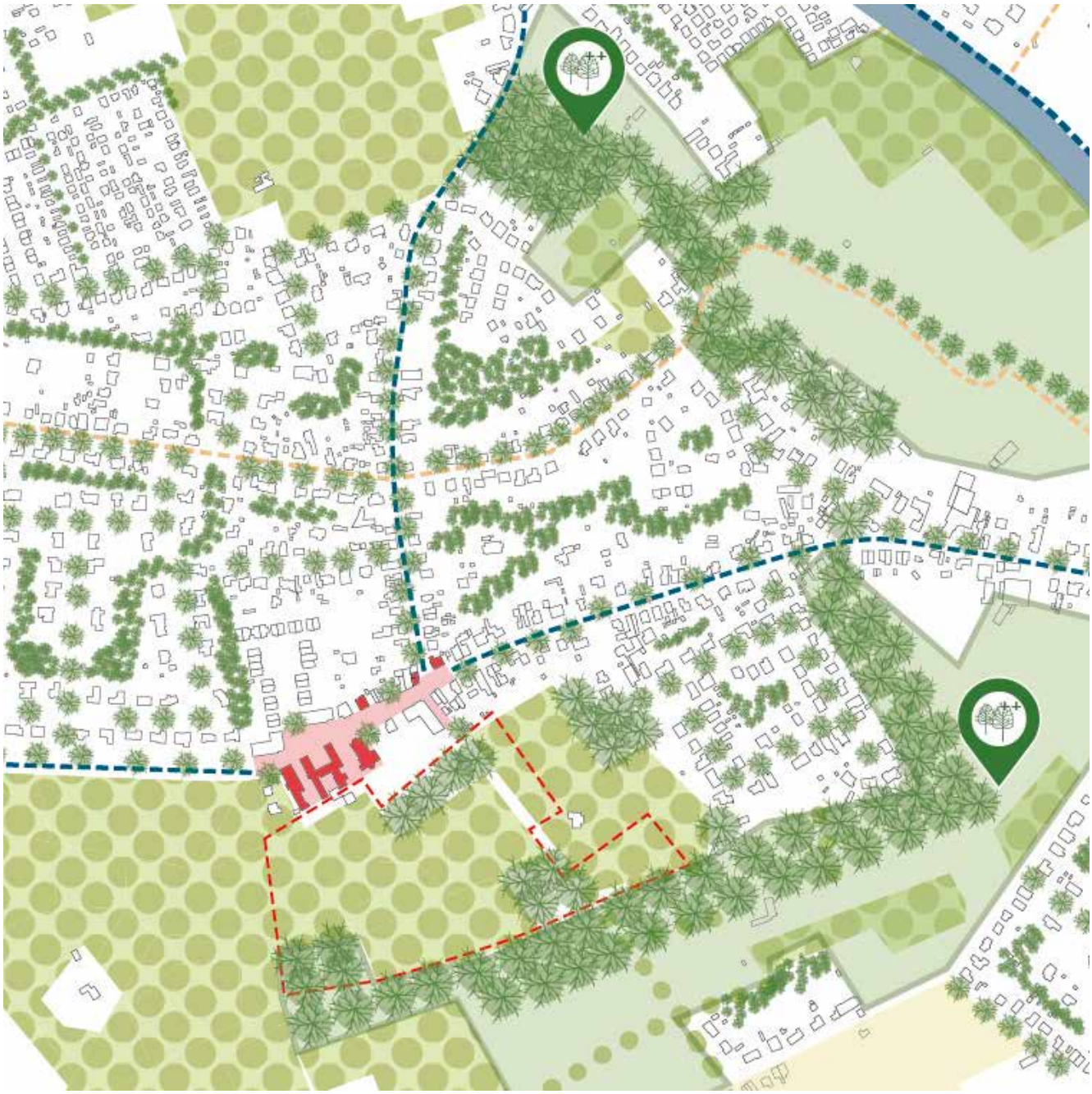
Zowel in het dorpscentrum, als aan de stationsomgeving zien we kansen om nog enkele geschakelde woontypologieën te voorzien, mits behoud van het huidig fijnmazig ecologisch netwerk. Net zoals in Boortmeerbeek worden deze verdichtingsoperaties gekoppeld aan een kwalitatief en toegankelijk publiek domein en aanliggende voorzieningen. Ook hier kunnen er deelwagens en deelfietsen worden voorzien. Bij alle verdichtings -en/of inbreidingsprojecten moeten steeds de bestaande kwaliteiten van de plek en de omgeving in acht worden genomen. Zo kan het bijvoorbeeld niet de bedoeling zijn waardevolle groenelementen te verwijderen in functie van meer bebouwing. Integendeel dienen deze elementen mee opgenomen te worden in het ontwerp om tot een kwalitatieve ontwikkeling te komen met een meerwaarde voor de toekomstige inwoners en de buurt.

De twee centra worden aan elkaar gekoppeld door verschillende functionele fietsverbindingen: de Ravesteinstraat als fietsstraat tussen het dorpscentrum en het Ravesteinpark (toekomstige schoolomgeving); de Hoogstraat – Stationsstraat; de Felix Timmermansstraat – Slagveldweg; en de Guido Gezellestraat die aantakt op een onverharde weg parallel aan het spoor grenzend aan d open ruimte. Deze verschillende zachte verbindingen zorgen er voor dat alle omliggende woonwijken in verbinding staan met het station en met het dorpscentrum. De lokale voorzieningen worden dan ook op deze twee plekken geclusterd.

In de omliggende perifere wijken zien we geen verdichting van het bebouwde weefsel. De huidige dichtheden worden er aangehouden. Tijdelijk zorgwonen, zonder bijkomende bebouwing, kan er wel. Ook hier kunnen de tuinen ingezet worden in het fijnmazig ecologisch netwerk, gekoppeld aan de aangrenzende landschapskamer. Het nog onbebouwde gedeelte van het WUG blijft idealiter ook onbebouwd en maakt deel uit van de landschapskamer, waar landbouw, natuur en recreatie als medegebruik gelden. Grenzend aan de N26 vinden we een oud serrecomplex terug binnen de landschapskamer. De site biedt potentieel om ingezet te worden in functie van het beheer van de landschapskamer.

Referentie geschakeld wonen
Wijk Castelijm in Kapellen, Abscis

Referentie dorpsplein
Merelbeke, SumProject



STRATEGIEËN:

Bouwmogelijkheden van slecht gelegen onbebouwde percelen tot een minimum beperken

Fijnmazig ecologisch netwerk

Historische bossen versterken

Verkeersveilige zachte verbindingen

Zoom Schiplaken

Op deze zoom zien we het centrum van Schiplaken en de omliggende woonparken en bosgebieden.

De bosrestanten zijn bossen van minstens 200 jaar oud en met andere woorden zeer waardevol. Oude bossen met een hoge biodiversiteit zijn het meest resistent tegen klimaatveranderingen. De bestaande bosstructuur moet dan ook worden bewaard en zelfs versterkt. Het onbebouwde woonuitbreidingsgebied blijft best onbebouwd. Om het project van SWal toch te kunnen verwezenlijken kan er een ruiloperatie worden uitgewerkt waarbij er bouwmogelijkheden worden gegeven in het centrum van Boortmeerbeek (goed gelegen site Tv-Bastards en aangrenzend WUG).

De verschillende bosrestanten kunnen aan elkaar worden gekoppeld langs de landschapskamers en doorheen het woonpark. In de landschapskamers gaat het om de aanplant van nieuwe bossen. In de woonparken zien we potentieel om de achtertuinen in te zetten als ecologische corridors om de bosgebieden te verbinden doorheen het bebouwde weefsel.

Om het centrum van Schiplaken, inclusief schoolomgeving, verkeersveilig in te richten is het noodzakelijk om een halt te roepen aan het doorgaand verkeer. Er worden verschillende alternatieven onderzocht in het verkeersleefbaarheidsplan. Geheel deze zone beschikt over de potentie een aantrekkelijke publieke ruimte te zijn waar plek is voor ontmoeting. Dit wordt op vandaag echter gehypothekeerd door het sluipverkeer.

Aanplanten van een nieuw bos met maatschappelijke meerwaarde
Referentie: geboortebos, Gent

Ter inspiratie voor de school in Schiplaken
Referentie: speelbos, Boom

1
B
08126

3. AGENDA VOOR RUIMTELIJKE TRANSITIE

3 Agenda voor ruimtelijke transitie

De besproken strategieën in hoofdstuk 2 zijn noodzakelijk om de vooropgestelde visie te bereiken. Met strategieën alleen komen we er echter niet. Daarom dat we in dit hoofdstuk de uitvoeringsgerichte maatregelen verder wensen te verduidelijken. We onderscheiden drie soorten maatregelen: quick-wins, strategische projecten en de operationalisering van het voorgestelde ruimtelijk beleid via een aangepast instrumentarium.

Quick-wins zijn acties die relatief snel en eenvoudig kunnen uitgevoerd worden en er snel resultaat zichtbaar is op het terrein. Hiervoor is geen planologisch proces noodzakelijk. De **strategische projecten** zijn complexer. Het gaat om gebieden die, gezien hun strategische locatie, als hefboom gebruikt kunnen worden om de visie te realiseren. Het zijn gebieden die een specifieke uitwerking vragen via ontwerpend onderzoek. Participatie met betrokken actoren en omwonenden zal hier noodzakelijk zijn om tot een gedragen ontwikkeling te komen. Tot slot komt er een luik over het **operationaliseren** van de visie, gekoppeld aan de mogelijk in te zetten **instrumenten** ter uitvoering van de verschillende strategieeën. De visie uit het document kan worden verwezenlijkt op het terrein door van al deze zaken werk te maken. Veel maatregelen zijn immers complementair, of sterker nog, zijn noodzakelijk om ook andere maatregelen te kunnen verwezenlijken.

3.1. *Quick-wins*

Herinrichting kerkplein / Dorpplaats

Ontwerp voor de herinrichting van de Dorpplaats, met sterke reductie van het parkeren op het openbaar domein. Gezien de gemeente eigenaar is van een groot aantal parkeerplaatsen (die vandaag onbenut zijn) in de ondergrondse parking van de nieuwe ontwikkeling (de Mouterij) is dit een haalbare piste.

De realisatie van een nieuw plein tussen het politiekantoor en het station kan als gelegenheid gebruikt worden om dit plein te koppelen aan de Dorpplaats. Op die manier kan er vorm gegeven worden aan een coherente en kwalitatieve schakeling van publieke ruimtes. Daarbij moet voldoende aandacht gegeven worden aan de verschillende gebruikers (jong en oud), door middel van groen, speelruimte, zitplekken... Ook voldoende ruimte moet voorzien worden voor de wekelijkse markt.

Sluipverkeer kern Schiplaken verhinderen

Om het centrum van Schiplaken, inclusief schoolomgeving, verkeersveilig in te richten zouden er alternatieven voor het doorgaand verkeer onderzocht kunnen worden. Geheel deze zone beschikt over de potentie een aantrekkelijke publieke ruimte te zijn waar plek is voor ontmoeting. Dit wordt op vandaag echter gehypothekeerd door het sluipverkeer. Het in opmaak zijnde verkeersleefbaarheidsplan biedt hier ook potentieel.

Deelwagens verkennen

Verkenning van het ruime gamma aan autodeelsystemen, als aanzet naar een beleid om geschikte systemen voor de gemeente Boortmeerbeek te gaan ondersteunen. Er is reeds contact opgenomen met autodelen.net om hierin de eerste stappen te zetten.

Fietsverbinding door landschapskamer, langsheen het spoor

Om Hever-dorp en Hever-station te verbinden, kan gekeken worden om een fietspad aan te leggen die loopt over de Bieststraat (nverhard gedeelt parralel aan het spoor). Deze weg tussen de Guido Gezellestraat en de Felix Timmermansstraat loopt op de rand van de landschapskamer en kan ook deel uitmaken van een groter netwerk van zachte verbindingen door de landschapskamer.

Sensibilisering bevolking ecologische tuinen

Er kan een sensibiliseringscampagne worden uitgerold om de bewoners bewust te maken van de potentiële ecologische waarde van hun tuin. De vele, vaak grote en diepe tuinen in Boortmeerbeek kunnen worden ingezet als ecologische corridors en beschikken over een enorm potentieel om de biodiversiteit te verhogen. Men is zich daar niet steeds bewust van. Hiervoor kan samenwerking gezocht worden met partners zoals Natuurpunt en het Regionaal Landschap.

Verplaatsen van containerpark naar voormalig serrecomplex

Bij deze quick-win kunnen we twee problemen verhelpen. Enerzijds is er de nood aan uitbreiding van het huidige containerpark, hiervoor zou nieuwe open ruimte moeten worden aangesneden en dit zouden we zo veel als mogelijk moeten vermijden. Anderzijds is er het oude serrecomplex waar de gemeente liever geen nieuwe grote bedrijfsinfrastructuur ziet komen.

Het containerpark verplaatsen naar deze site kan een heleboel positieve gevolgen met zich meebrengen:

- Deze site biedt het containerpark genoeg ruimte om in de toekomst verder uit te breiden.
- Het containerpark is ook beter gelegen langs de N26 én zorgt voor geen extra verkeersdruk meer in de woonwijk.
- Gemeente vermijdt ongewenste bedrijvigheid op site.
- Restruimte op de site kan worden bebost en zo voorziet de gemeente in extra groenstructuren.
- Ophaaltransport van verwerkingsbedrijf wordt vermeden in de woonwijken.
- In een ideaal scenario kan gekeken worden voor transport via kanaal Leuven-Dijle voor afvalverwerking

kern Boortmeerbeek, Dorpplaats ingenomen door geparkeerde auto's

kern Schiplaken

3.2. *Strategische projecten*

Strategische projecten worden best via ontwerpend onderzoek aangepakt om te leiden tot de opmaak van een gedetailleerd masterplan. Een masterplan kan de kwalitatieve invulling van de verschillende ruimtes van het projectgebied weergeven. Volgende punten moeten minimaal aan bod komen: programma, relatie publiek-privé, ontsluiting, volumetrie van de bebouwing, groen blauw netwerk,... aangevuld met wervende referentiebeelden. Het masterplan moet bovendien een gefaseerde aanpak voorstellen door aan te geven op welke plekken prioritair moet worden ingezet om een leefbare en kwalitatieve ontwikkeling te garanderen.

Indien nodig moet er een RUP worden opgemaakt om de gewenste ontwikkelingen ook bestemmingsmatig mogelijk te maken.

Dit alles dient te gebeuren in een participatief traject dat opgezet wordt in samenspraak met de gemeente. Omwonenden, gebruikers van de site, natuurverenigingen, landbouwers en eigenaars van de percelen zijn enkele actoren die best betrokken worden van bij de start van elk strategisch project.

Hieronder worden enkele strategische projecten opgesomd. Buiten deze opsomming zijn er ook andere sites die in aanmerking kunnen komen om op basis van de hierboven besproken aanpak te kunnen ontwikkelen. We denken bijvoorbeeld aan grotere projecten waarbij bestaande verouderde bebouwing wordt aangepakt om tot een kwalitatievere ontwikkeling te komen. Hierbij zal steeds een win-winsituatie gezocht worden tussen ontwikkelaar en bredere maatschappij.

Stationsomgeving Haacht

Het station van Haacht beschikt over potentieel, maar mist een duidelijk centrale plek waar voorzieningen zijn aan gekoppeld. Tussen het station en de woongebieden van Boortmeerbeek ligt de brouwerij. Gezien deze elementen en de mogelijke optimalisatie van het station is het aangewezen om een masterplan op te maken om verdichtingsmogelijkheden te onderzoeken. Het masterplan komt best tot stand via een intergemeentelijk proces (gemeente Boortmeerbeek en gemeente Haacht). Op het grondgebied van Boortmeerbeek gaat het over de zone tussen Laekestraat/Borreveldweg en de Provinciesteenweg.

Molenhuis en Molenbeek

Terrein achter het Molenhuis

Molensite en gemeentehuis

De Molensite en het perceel achter het gemeentehuis zijn strategisch gelegen zowel naar nabijheid van het station toe als naar ligging ten op zichte van het groenblauw netwerk, gezien de Molenbeek daar loopt. Er dient zorgvuldig om te gaan met deze kwalitatieve ruimtes, met respect voor het historisch karakter van de site en de waardevolle natuur.

Het lijkt daarom aangewezen om een masterplan op te maken voor dit gebied, eventueel gekoppeld aan het publiek domein en parkeergelegenheden in het centrum van Boortmeerbeek.

Sportieve landschapskamer

Zoals eerder aangegeven (zie Zoom landschapskamer) heeft deze landschapskamer de grootste potentie om een werkelijke ecologische verbinding te vormen tussen de noordelijk gelegen Dijlevallei en het zuidelijke landbouwgebied. Hier zijn met andere woorden minder knelpunten dan in andere landschapskamers, al moeten een aantal barrières zoals het kanaal of de N26 overbrugd worden.

Een sterke verweving van landbouw, natuur en recreatie

De uitdaging bestaat erin deze resterende grootschalige open ruimte in het stedelijk gebied niet op een klassieke manier te ontwikkelen, maar binnen zijn unieke ruimtelijke context op zoek te gaan naar een ontwikkeling met een ruime maatschappelijke, economische en ecologische meerwaarde voor onder meer de landbouwer, de omwonenden en de omliggende stedelijk functies.

Een uitgebreide sporthal in de open ruimte

De sporthal is aan renovatie toe en zou eventueel uitgebreid worden. Bij het herzien van de site zou er veel meer interactie kunnen ontstaan met de directe omgeving, natuur en landbouwgebieden. Zou zouden er verschillende loopparcours door de ruime landschapskamer kunnen lopen en kunnen er zachte verbindingen door het groen tot de kernen van Hever en Boortmeerbeek aangelegd worden, met enkele rustplekken en mooie zichten.

Kernversterkende ingrepen

Naast de nadruk op de recreatieve functie van de landschapskamers kan er hier ook worden gedacht aan ontwikkelingen in functie van wonen en zorg. Zo kan een woonzorgcentrum een plek krijgen op deze site. Door de verschillende functies te combineren verhoogt de levendigheid en ook de leefkwaliteit.

speelplein

sporthal

hekwerk tussen Finse piste en landbouwgebied

TV Bastards en naastliggend WUG

- Goed gelegen site, nabij kern Boortmeerbeek met voorzieningen, op 700 m wandelafstand van het station
- Voormalig bedrijf "TV Bastards" (ca. 2,5ha)
- Ca. 7ha onbebouwd WUG
- Koppeling met RUP Lips mogelijk

Pistes/ideeën

Een gemengd programma wonen-werken voor meer dynamiek in de kern

Door strategisch te kiezen voor behoud en hergebruik van bestaande (werk)ruimtes en structuren in de stad (meestal groter, hoger en breder dan het klassiek stedelijk woonweefsel), kan Boortmeerbeek de stedelijke en economische dynamiek versterken. Bovendien biedt verweven van functies een grote meerwaarde aan de maatschappij: lokale werkgelegenheid, creatie van een dynamisch stedelijk weefsel en beperking van het woon-werkverkeer. In sommige gevallen leidt de combinatie ook tot synergiën op vlak van ruimtegebruik (parkeren, groen) en sociale cohesie. Dit terwijl de potentiële overlast de laatste jaren bij heel wat sectoren en bedrijven enorm gedaald is, zeker indien er goed met de buurt gecommuniceerd wordt.

Uiteraard kan niet elk type bedrijf verweven worden en moeten de ongewenste effecten (vrachtverkeer, geluid, geurhinder,...) onderzocht worden naar impact op de rechtstreekse omgeving. We denken aan kleine KMO-units (rond 500 m²) voor (maak)economie, met andere woorden, alle activiteiten waar iets (tastbaars) gemaakt, geleverd of gepresteerd wordt.

Een mogelijke ruil ?

Naast de site TV Bastards bevindt zich een woonuitbreidingsgebied. Gezien de uitstekende locatie lijkt deze site geschikt voor verdere ontwikkeling, mits strenge voorwaarden en ter compensatie van het project van de SWAL om een honderdtal woonunits (50% sociale wooneenheden) te realiseren in Schiplaken (Sijsjeslaan). Hoewel de site in Schiplaken reeds opgenomen werd in de geplande huisvestingsprojecten (cfr. bindend sociaal objectief 2019) is de locatie daarvoor niet geschikt, voornamelijk omwille van de kap van een stuk historisch bos om de ontwikkeling van de site mogelijk te maken. Een historisch bos heeft een waardevolle bosbodem en neemt een stuk meer CO_2 op dan een jong bos, het kan bijgevolg niet zo maar vervangen worden door een jong bos. Daarbij is de bereikbaarheid met het openbaar vervoer van de site in Schiplaken een stuk lager dan in de kern van Boortmeerbeek. Een gemengd project waarbij ook een meerwaarde voor de maatschappij wordt verwezenlijkt is op z'n plaats in het centrum van Boortmeerbeek.

Respect voor bestaande elementen

Het is vanzelfsprekend dat een toekomstige ontwikkeling rekening moet houden met bestaande elementen op de site. In dit geval zien we op het eerste zicht de aanwezigheid van een waardevolle natuur en van wandel- en fietsverbinding tussen de Planetenwijk en de kern van Boortmeerbeek.

Om dit te kunnen garanderen kan er gepleit worden om de helft van de site in te zetten als park, zowel voor de toekomstige bewoners als voor de omgeving. Door compact te bouwen is het mogelijk om het gewenste programma van een honderdtal wooneenheden te realiseren op de andere helft van de site.

TV Bastards en groene parking

Famililaan, mogelijke ontsluiting voor de site

WUG en wandel-fietsverbinding tussen de Planetenwijk en kern Boortmeerbeek

Zicht vanuit het WUG op de Planetenwijk

Site TV Bastards en WUG

waterloop

vijver

bestaande bomen en fijnmazig netwerk versterken

zacht wandelnetwerk

fietsnetwerk

te onderzoeken ontsluiting

te onderzoeken zone voor bebouwing

3.3. *Operationalisering*

Met strategiën en ambities alleen kun je niet komen tot een goed ontwikkelde gemeente. Om de ambities te verwezenlijken, moet er gekeken worden via welk instrumentarium de strategieën kunnen bekrachtigd worden.

Onderstaande bespreking van het toe te passen instrumentarium heeft als doel een uitvoeringsgericht document te bekomen. In principe is er geen prioriteit te geven aan de verschillende instrumenten. De visie uit de omgevingsanalyse kan worden beschouwd als een integrale visie waarbij de verschillende strategieën elkaar versterken. Het zou dus zaak moeten zijn de verschillende strategieën ook geïntegreerd te benaderen en werk te maken van al het vooropgestelde instrumentarium.

Kernversterking

Kernversterkende ingrepen zien we vooral in het centrum van Boortmeerbeek. Quick wins die hier kunnen worden gerealiseerd zijn het installeren van een mobipunt en de vergroening van het publiek domein. Dit om op korte termijn de aantrekkelijkheid en daarmee samenhangende aantrekkingskracht als ontmoetingsplek te verhogen.

Er worden enkele kernversterkende strategische projecten gedetecteerd in de omgeving van de kern van Boortmeerbeek: site Tv Basterds en aanliggend WUG; site Lips en de omgeving rond de sporthal. Voor alle drie deze sites zijn er in principe masterplannen nodig om tot gefundeerde uitspraken te komen over de toekomstige inrichting en programmatie van deze strategische locaties. Indien nodig volgen hierna ruimtelijke uitvoeringsplannen om de gewenste ontwikkelingen ook bestemmingsmatig mogelijk te maken. Bij de site Lips zou dit dan gaan om de herziening van het bestaande RUP.

Ongewenste ontwikkelingen tegengaan

Om een kernversterkend beleid te voeren is het niet alleen belangrijk gewenste ontwikkelingen te stimuleren, maar ook om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Vandaar dat er wordt voorgesteld om een RUP op te maken waarbij er een ontwikkelingsstop wordt opgelegd in de perifere woonwijken, woonparken en linten. Dit hoeft niet in te houden dat er geen bouwmogelijkheden meer zijn in deze zones. De voorschriften zouden echter bepaalde woontypologieën moeten uitsluiten en een groene omgeving blijvend garanderen. Meergezinswoningen kunnen via een RUP worden uitgesloten in deze zones en er kunnen randvoorwaarden worden opgelegd bij herbouw en/of nieuwbouw om de groenstructuur te behouden en te versterken. In zo'n RUP kan ook worden gespecifieerd dat er enkel bijkomende bebouwing kan worden toegestaan aan bestaande uitgeruste wegen (cf. verkavelingsstop provincie Vlaams Brabant) en dat het niet toegelaten is bestaande woningen op te splitsen. Op deze manier wordt er gegarandeerd dat de perifere woonwijken, woonparken en linten niet worden verdicht.

Idealiter wordt een RUP opgemaakt waarbij er bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften worden opgemaakt per type van bebouwd weefsel. Op deze manier kan er juridisch worden verankerd dat er enkel in het centrum van Boortmeerbeek meergezinswoningen tot vijf bouwlagen zijn toegelaten. In de dorpscentra (Hever en Schiplaken), de stationsomgeving van Hever en de kernversterkende wijken zijn

meergezinswoningen tot drie bouwlagen toegelaten. Deze bouwhoogtes moeten gezien worden als maxima en kunnen zeker niet overal in het weefsel. Zo kan het niet de bedoeling zijn om langs smalle historische straten te hoge bebouwing te voorzien waardoor een te eng publiek domein overblijft. In de wijken in de nabijheid van een hoogwaardig openbaar vervoersknooppunt is opsplitsing van bestaande woningen in twee kleinere wooneenheden mogelijk. In de linten en perifere woonwijken en woonparken is geen van bovenstaande verdichting aangewezen. De visiekaart in deze omgevingsanalyse kan dienen als aanzet van de afbakening van deze zones. Op perceelsniveau is er nog grondigere analyse nodig om tot een afbakening te komen van de verschillende zones.

Daar waar er nog onbebouwd woonaanbod is gelegen binnen ecologisch belangrijke gebieden zou de gemeente de percelen kunnen aankopen om deze zones ook onbebouwd te houden. Het gaat om de historische bossen in de omgeving van Schiplaken, de overstromingsgevoelige gebieden en potentiële open ruimte corridors doorheen de linten.

Kwaliteitsgarantie

In het hierboven voorgestelde RUP worden er idealiter flexibele inrichtingsvoorschriften opgesteld waarbij de kwaliteit van de bebouwde omgeving wordt gegarandeerd. Bijvoorbeeld door een groennorm en een minimale oppervlakte aan private buitenruimte op te leggen. Dit via een RUP regelen heeft het voordeel dat er gebiedsspecifieke voorschriften kunnen worden opgemaakt.

Kwaliteitseisen kunnen tevens via een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening worden opgelegd. Een verordening is veelal gebiedsdekkend. Via dit instrument kunnen er generieke regels worden bepaald die in heel de gemeente zullen gelden. Bijvoorbeeld kunnen er voorschriften worden uitgewerkt om nieuwbouw volledig toegankelijk te bouwen in functie van rolstoelgebruikers. Ook een minimale oppervlakte aan private buitenruimte per woontypologie kan hierin worden opgenomen.

Daarnaast kunnen ook stedenbouwkundige lasten worden ingezet om bepaalde kwaliteiten te behouden en/of te versterken. Zo kan er bij grootschalige bouwprojecten een last worden opgelegd om ook het publiek domein op te waarderen en/of om bepaalde voorzieningen in te brengen in het project (publiek of collectief). Bij kleinere bouwprojecten kan er dan weer worden opgelegd dat de tuinzones op een ecologisch verantwoorde manier worden aangelegd. Dit biedt vooral potentieel bij de tuinen die grenzen aan de landschapskamers en de tuinen in de woonparken. Stedenbouwkundige lasten kunnen worden geregeld via een stedenbouwkundige verordening, via een intern richtkader of ad hoc op niveau van individuele projecten. De laatste twee opties bieden meer flexibiliteit. Via een verordening is er dan weer meer juridische afdwingbaarheid. Los van de manier waarop stedenbouwkundige lasten worden toegepast is het aan te raden steeds een voorafgaand overleg met de aanvrager te voorzien om het project in de gewenste richting te sturen, conform het gemeentelijk stedenbouwkundig beleid.

Stedenbouwkundige lasten kunnen ook worden opgelegd in de vorm van een financiële last. Hierbij kan de gemeente een bepaald bedrag vragen aan de ontwikkelaar afhankelijk van de hoeveelheid te ontwikkelen wooneenheden. Die middelen kan de gemeente dan op haar beurt inzetten om het publiek domein op te waarderen, groen te ontwikkelen en/of strategisch gelegen percelen aan te kopen.

Zorgwonen faciliteren

Om het zorgwonen in alle bestemde woongebieden toe te laten kan ook hier met een verordening worden gewerkt. Hierbij kunnen dan tevens de randvoorwaarden worden gestipuleerd. Er dient hierbij worden duidelijk gemaakt dat het niet de bedoeling kan zijn om bijkomende onbebouwde ruimte aan te snijden. In perifere woonwijken, woonparken en linten moet het tijdelijk karakter worden gegarandeerd.

Omgevingsanalyse en visie als eerste stap naar een gemeentelijk beleidsplan:

De verschillende visie-elementen vervat in deze studie kunnen verder vorm krijgen in een uitvoeringsgericht beleidsplan waarbij er verschillende beleidskaders worden opgenomen. Dit kunnen zowel beleidskaders zijn om de openruimte doelstellingen te verwezenlijken als inzake de bebouwde ruimte.

Zo kan er een beleidskader worden opgesteld over de ontwikkelbaarheid van de nog resterende onbebouwde woonuitbreidingsgebieden. Hierbij worden per WUG volgende zaken afgewogen om over te gaan tot een gemotiveerde beleidskeuze:

- Afweging van de ontwikkelbaarheid:
- de overstromingsgevoeligheid;
- de ligging in een speciale beschermingszone;
- de natuurwaarde van het gebied of de waarde of potentie voor natuurverbinding;
- de landschappelijke waarde;
- de ligging van het gebied in een ruimtelijk-functioneel samenhangend landbouwgebied en de landbouwwaardering van de gronden in het gebied;
- de aanwezigheid van voorzieningen in de nabijheid van het gebied;
- de ontsluiting van het gebied met collectief vervoer;
- het kernversterkend karakter

Ook zonder beleidskader inzake WUG's zouden bepaalde WUG's kunnen worden geschrapt. Dit kan door deze zones geheel of deels te herbestemmen via een RUP. Dezelfde afwegingen zullen hierbij moeten gehanteerd worden.

Ecologisch netwerk, landschapskamers en zachte verbindingen

De visie-elementen die eerder betrekking hebben op de open ruimte kunnen veelal gerealiseerd worden via de instrumentenkoffer uit het decreet landinrichting:

- Inrichtingswerken
- Inrichtingswerken uit kracht van wet
- Erfdienstbaarheden tot openbaar nut
- Vergoeding voor waardeverlies van gronden
- Beheerovereenkomsten

- Dienstenvergoeding
- Verwerving
- Recht van voorkoop
- Vrijwillige herverkaveling
- Herverkaveling uit kracht van wet
- Gebruiksruil
- Herverkaveling uit kracht van wet met planologische ruil
- Vergoedingen bij lokale grondenbanken
- Vrijwillige bedrijfsverplaatsing
- Vrijwillige bedrijfsstopzetting
- Vrijwillige bedrijfsreconversie
- Koopplicht

Hiervoor kan een samenwerking gezocht worden met de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) en eventueel ook het regionale landschap. De visie inzake de open ruimte in deze studie wordt versterkt door de visie die werd opgemaakt in het kader van Open ruimte in en om Mechelen (ORIOM). Ook hier kan samenwerking worden gezocht.

Los daarvan kan de gemeente zich engageren om bepaalde strategische percelen in functie van ecologische en recreatieve open ruimte verbindingen aan te kopen. Dit om deze verbindingen in de toekomst niet te hypothekeren doordat deze zouden worden bebouwd of verhard. Daarnaast kan de gemeente zich engageren bepaalde overbodige gemeentelijke wegenis te ontharden ten voordele van de ecologische en recreatieve kwaliteiten van de landschapskamers.

3.4. Uitleiding

Deze studie kan gezien worden als een eerste stap in het kader van de opmaak van een beleidsplan voor heel de gemeente. Een uitvoeringsgericht beleidsplan waarin beleidskaders duidelijk maken welke acties zullen ondernomen worden. Bepaalde gewenste acties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan blijven immers maar al te vaak dode letter.

Los van een beleidsplan kunnen zeker ook RUP's, stedenbouwkundige verordeningen en andere reglementen worden uitgewerkt die deze visie mogelijk maken op kortere termijn.

De visie uit deze omgevingsanalyse en de vooropgestele maatregelen om deze visie ook vorm te geven, mogen gezien worden als een startpunt. Het is nu aan de gemeente om keuzes te maken en te bepalen welke weg men wil inslaan met het ruimtelijk beleid op lange termijn.

De verschillende voorgestelde strategieën kunnen niet los van elkaar gezien worden. De grote uitdagingen (demografische evolutie, klimaatuitdagingen) worden via de verschillende strategieën en instrumenten aan elkaar gekoppeld. De ruimtelijke ontwikkelingsvisie uit deze studie uitvoeren behelst een shift van het huidig ruimtelijk beleid. Het momentum is er om te kiezen voor een kernversterkend beleid door selectief te verdichten en waarbij de open ruimte gevrijwaard en versterkt wordt in de functie van de leefkwaliteit van de bevolking.

ATELIER
ROMAIN

Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent - Belgique
+32 (0) 9 233 69 76
info@atelierromain.be
www.atelierromain.be