

RUP 'Kernversterking' Boortmeerbeek

TOELICHTINGSNOTA
Februari 2026

In opdracht van de gemeente Boortmeerbeek



COLOFON

Opdracht

Opmaak van een gemeentelijk RUP Kernversterking

Opdrachtgever

gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek

Datum en status

februari 2026

Contact

ruimtelijkeordening@boortmeerbeek.be

Opdrachtnemer

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

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Doorvertaling in thematisch RUP.....	9
1.3. Afbakening plangebied	9
1.4. Detailleringsgraad van het RUP.....	9
1.5. Mogelijke alternatieven	10
2. Plangebied	11
2.1. Juridische toestand	11
2.2. Feitelijke toestand.....	13
3. Planningscontext – beleidsmatige context.....	19
3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.....	19
3.2. Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	19
3.3. Conceptnota – Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	20
3.4. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant	20
3.5. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	21
4. Doelstellingen.....	24
4.1. Kernversterking.....	24
4.2. Kwalitatieve open ruimte.....	25
5. Gewenste ontwikkelingen	27
5.1. Algemene bepalingen	27
5.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone.....	28
5.3. Afwijkingsmogelijkheden	45
6. Relatie met andere verordenende documenten	51
6.1. Relatie met Vlaamse regelgeving.....	51
6.2. Relatie met verkavelingsvoorschriften.....	51
6.3. Relatie met bestaande en toekomstige gemeentelijke RUP's	51
6.4. Relatie met de bouwcode	51
7. Analyse van de mogelijke milieueffecten.....	52
7.1. Inleiding.....	52
7.2. Discipline bodem.....	53
7.3. Discipline water.....	54
7.4. Discipline biodiversiteit.....	57
7.5. Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie	58
7.6. Discipline lucht	60
7.7. Discipline geluid	62
7.8. Discipline mens	63
7.9. Grensoverschrijdende effecten.....	64

7.10.	Conclusie	64
8.	Praktische vertaling naar RUP	65
8.1.	Op te heffen voorschriften.....	65
8.2.	Ontheffing PlanMER.....	66
8.3.	RVR-toets	68
9.	Bijlage: kaartenbundel.....	69

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

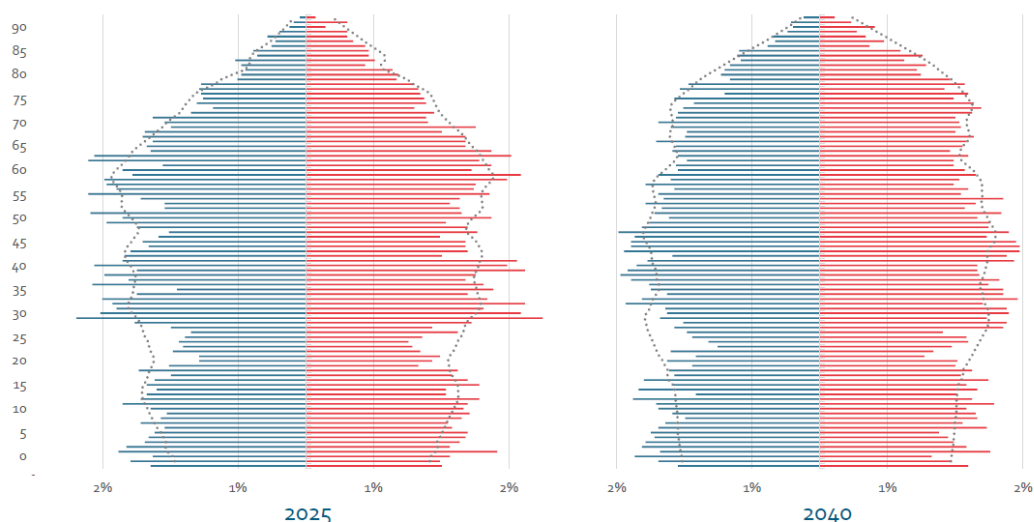
Geconfronteerd met een toename van het aantal nieuwe ontwikkelingen en appartementen liet de gemeente Boortmeerbeek een omgevingsanalyse opmaken. Dit om een ongebreidelde en ondoordachte verstedelijking in de gemeente tegen te gaan.

De bevolkingssamenstelling in Boortmeerbeek verandert de komende jaren sterk. De gemeente krijgt te maken met een vergrijzende bevolking, maar tegelijk wordt ook een verdere groei van zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens verwacht. Tegen 2040 zal Boortmeerbeek naar schatting ongeveer 15.000 inwoners tellen, verspreid over net geen 6.000 huishoudens. Dat betekent dat een gemiddeld huishouden dan ongeveer 2,5 personen zal omvatten.

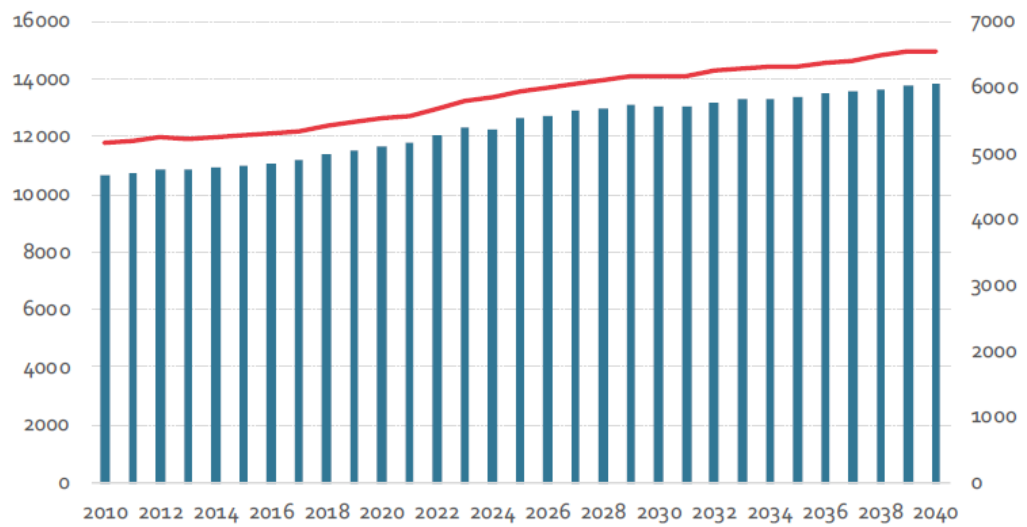
Een opvallende trend is de toename van éénpersoonshuishoudens, die in 2040 een belangrijk deel van het totaal zullen uitmaken. De woningbouwopgave moet zich daarom in hoofdzaak richten op kleinere huishoudens, met aandacht voor compacte en kwalitatieve woonvormen die inspelen op veranderende woonnoden — zoals alleenstaanden, ouderen en jonge koppels.

Tegen 2040 zal in Boortmeerbeek nood zijn aan ongeveer 400 extra wooneenheden. Dat komt overeen met een gemiddelde bouwnood van 26 woningen per jaar. De voorbije tien jaar lag het bouwtempo echter aanzienlijk hoger, met een gemiddelde van 88 nieuwe woningen per jaar. Deze hoge bouwsnelheid suggereert dat de huidige woningproductie de toekomstige behoefte ruimschoots kan dekken.

Daarnaast is het cruciaal dat de nieuwe woningen op de juiste locaties worden gerealiseerd. Om de open ruimte te vrijwaren en tegelijk duurzame mobiliteit te bevorderen, is kernversterking een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent dat nieuwe woningen in de eerste plaats binnen of aansluitend aan de bestaande woonkernen moeten worden voorzien — op plaatsen die goed bereikbaar zijn, nabij voorzieningen en openbaar vervoer. Op die manier kan Boortmeerbeek groeien zonder verder uit te breiden in het open landschap, en ontstaat er een compacte, leefbare en toekomstbestendige gemeente.

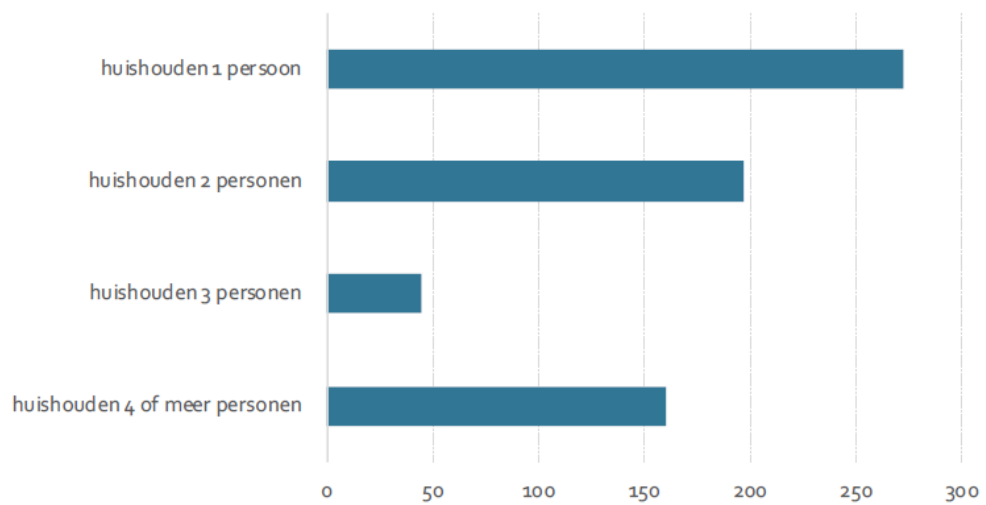


Grafiek bevolkingspiramide Boortmeerbeek (2025-2040) – Bron: Provincie in cijfers

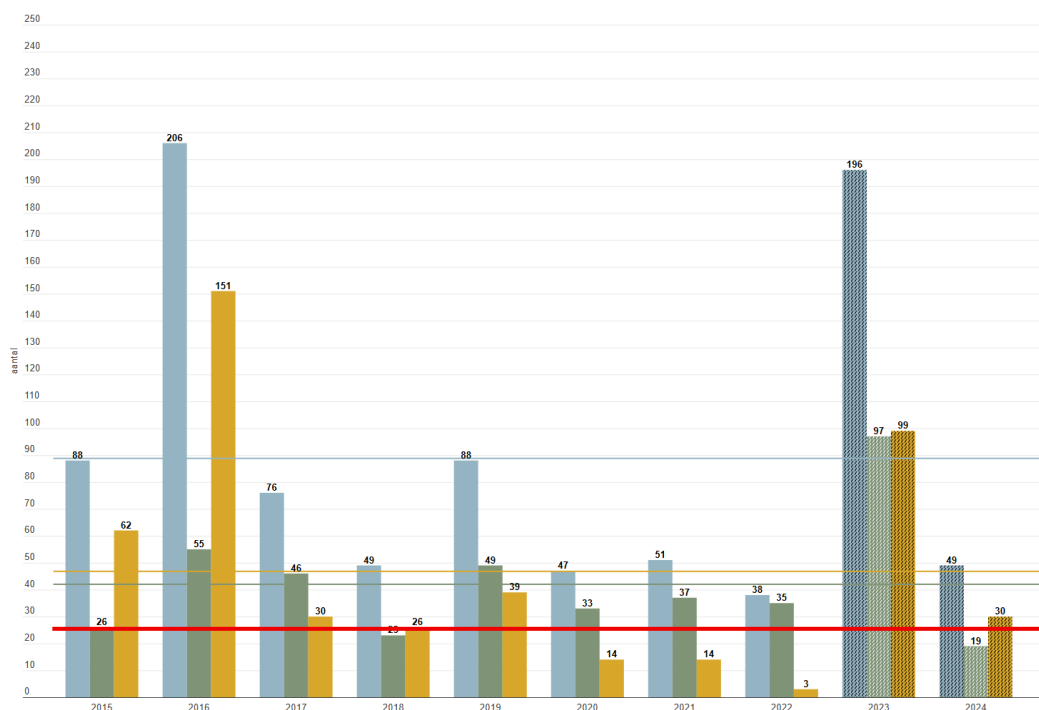


Grafiek bevolkingsprognoses Boortmeerbeek (2010 – 2040) – Bron: Provincie in cijfers

— Inwoners (linker as) ■ huishoudens (rechter as)



Grafiek huishoudensprognoses Boortmeerbeek (2024– 2040) – Bron: Provincie in cijfers



Grafiek bouwsnelheid Boortmeerbeek (2015-2024) – Bron: Provincie in cijfers

- Totaal aantal nieuwe wooneenheden
- Totaal aantal nieuwe eengezinswoningen
- Totaal aantal nieuwe meergezinswoningen

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

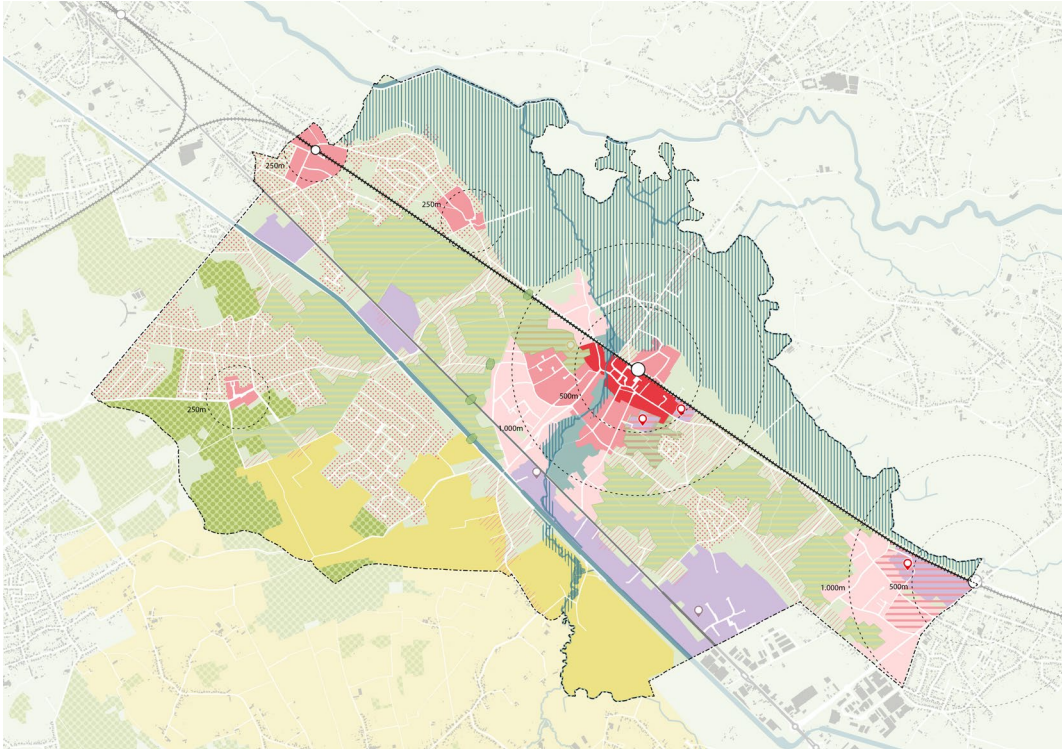
De **omgevingsanalyse** werd, samen met het addendum, op de gemeenteraad van 23 september 2019 goedgekeurd. De omgevingsanalyse werd in november 2019 tevens als beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd door de gemeenteraad. Om de uit de omgevingsanalyse voortgevloeide visie rond ruimtelijke ordening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

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

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

Op welke plek er verdicht kan worden, is gekoppeld aan de bereikbaarheid en nabijheid van de voorzieningen. Er zijn verschillende zones gedefinieerd waar verschillende

ontwikkelingsperspectieven aan worden gekoppeld. Om deze zonering te verwezenlijken, lijkt een ruimtelijk uitvoeringsplan voor de gehele gemeente het meest aangewezen instrument. Hierin kan worden verduidelijkt welke woningtypologieën op welke plek kunnen en welke woningdichtheid er aangehouden dient te worden. Onderstaande kaart toont de aanzet van de verschillende zones als basis voor het overdruk-RUP. Deze visiekaart uit de omgevingsanalyse werd verder uitgewerkt om tot verschillende deelzones te komen.



Visiekaart - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek (2019)

- 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

1.2. Doorvertaling in thematisch RUP

Het RUP betreft een overdruk-RUP. Dit betekent dat het RUP de huidige (onderliggende) bestemmingen volgens het gewestplan of BPA niet wijzigt. Het RUP zal voor bepaalde zones een verbod op de realisatie van meergezinswoningen of cohousing en bepalingen inzake verdichtingsmogelijkheden vastleggen. Er worden uitzonderingen geformuleerd (op de toegelaten woningtypologieën en de maximale woningdichtheid per hectare) die gekoppeld zijn aan voorwaarden (het creëren van collectieve en/of publieke groene ruimte, het voorzien van visuele relaties met achterliggend openruimtegebied en het .

Bestaande vergunde en vergund geachte meergezinswoningen en cohousing projecten kunnen overal behouden blijven. Indien ze gelegen zijn binnen een deelzone van het RUP waar nieuwe meergezinswoningen en cohousing projecten niet toegelaten zijn, kunnen ze enkel instandhoudingswerken of onderhouds- en renovatiewerken uitvoeren binnen het bestaande volume zonder wijzigingen aan het bestaande gabarit. Een beperkte uitbreiding kan worden toegestaan in functie van de aanpassing van een gebouw aan de hedendaagse comfortbehoeften en indien dit de goede plaatselijke ordening niet schaadt.

1.3. Afbakening plangebied

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

- Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Rosvenbeek (Hever) is nog niet volledig ontwikkeld. Enkel het ontwikkelde gedeelte maakt deel uit van de plancontour.
- Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Keizerikbeek (Schiplaken) is nog niet ontwikkeld en werd bijgevolg niet opgenomen in het plangebied.
- De woonuitbreidingsgebieden Heiken en Grootveld (centrum Boortmeerbeek) zijn volledig ontwikkeld en zijn bijgevolg volledig opgenomen in de afbakening van het plangebied.
- Het woonuitbreidingsgebied ter hoogte van de Familielaan (centrum Boortmeerbeek) is slechts het reeds geordende deel (via verkaveling of groepswooningbouw) meegenomen.

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

KAART plangebied (zie bijlage kaartenbundel)

1.4. Detailleringsgraad van het RUP

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

1.5. *Mogelijke alternatieven*

1.5.1. *Referentietoestand(en)*

De huidige 'planologische toestand' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. Dit zou betekenen dat er geen overdruk wordt voorzien op de verschillende woongebieden volgens het gewestplan. De gewenste differentiatie van ontwikkelingsmogelijkheden afhankelijk van het type wijk en de ligging ten opzichte van de kernen en knooppunten wordt hierdoor niet doorgevoerd. Omgevingsvergunningsaanvragen zullen worden beoordeeld volgens de goede ruimtelijke ordening waarbij de omgeving in rekening wordt gebracht.

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

Zowel de huidige planologische situatie als de bestaande toestand vandaag zullen bij de verschillende milieudisciplines aan bod komen.

1.5.2. *Locatiealternatieven*

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

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

1.5.3. *Programma- en inrichtingsalternatieven*

Zoals hierboven reeds vermeld zal het RUP via stedenbouwkundige voorschriften vastleggen welke woontypologieën (eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing) toegelaten zijn, hoeveel bouwlagen voor woningen er kunnen en welke woningdichtheid er kan bekomen. Het is echter zo dat het plangebied wordt opgedeeld in zones waarbij er verschillende stedenbouwkundige voorschriften zullen gelden. In elke deelzone zal een maximale woningdichtheid per hectare worden opgelegd.

Voor alle deelzones (gewestplan) wordt er steeds een afwijkingsmogelijkheid ingeschreven, waarbij randvoorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte.

2. Plangebied

2.1. Juridische toestand

2.1.1. Gewestplan

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

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

KAART woongebieden volgens gewestplan (zie bijlage kaartenbundel)

2.1.2. Gewestelijke RUP's

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

2.1.3. Provinciale RUP's

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

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

2.1.4. Gemeentelijke RUP's en BPA's

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

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

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

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

KAART plannenregister (zie bijlage kaartenbundel)

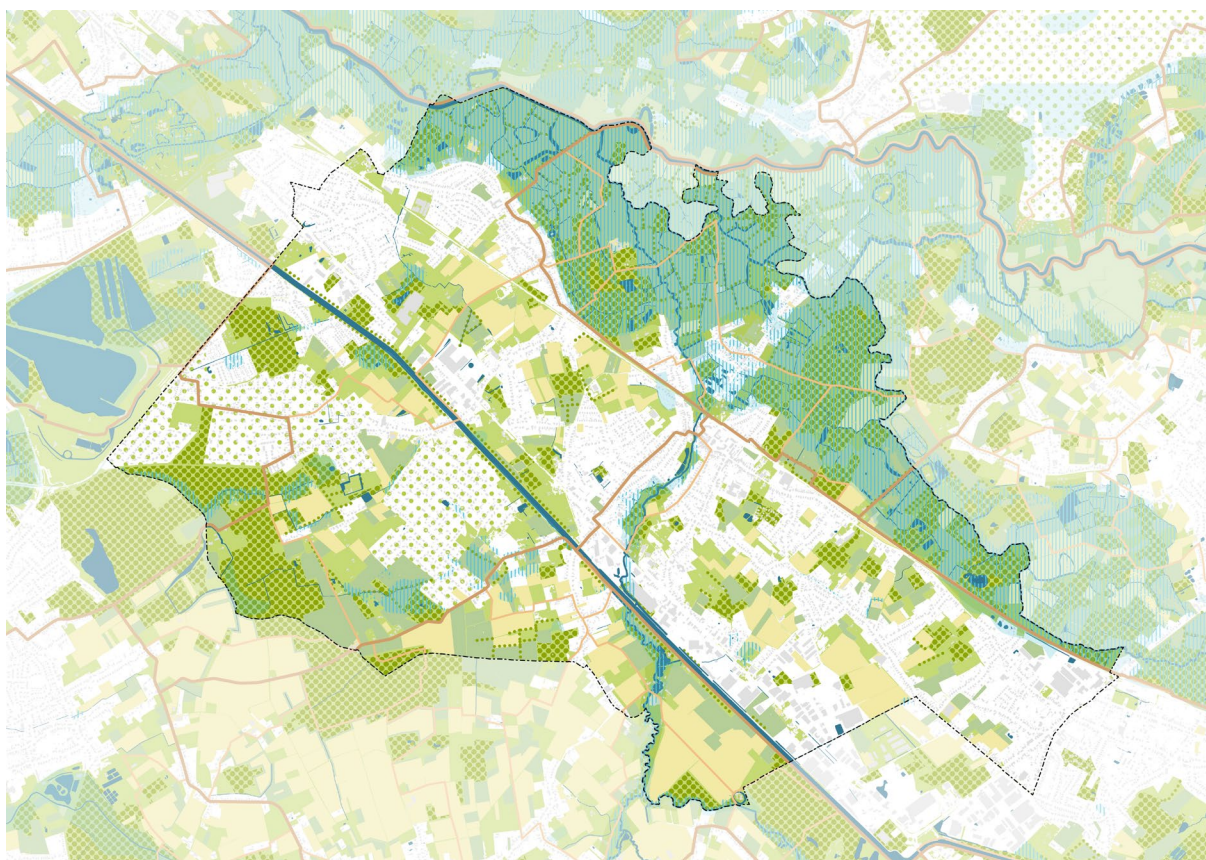
2.2. Feitelijke toestand

2.2.1. Open ruimte

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

Het zuidelijke deel van de gemeente wordt gekenmerkt door landbouwactiviteiten. Dit gebied is zeer open, met uitzondering van enkele grotere bosgebieden. De bossen die we in de omgeving van Schiplaken terugvinden zijn, net zoals de perceelranden 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 openruimtegebieden vinden we gefragmenteerde openruimtegebieden terug, die we de landschapskamers noemen, begrensd door vernevelde bebouwde weefsel van Boortmeerbeek. In deze kamers vinden we versnipperde bomengroepen en kleine bosgebiedjes, graslanden en akkerpercelen terug. Door één van deze landschapskamers stroomt de Molenbeek, dwars door de kern van Boortmeerbeek. In de centrale zone van de gemeente is er nog weinig intensieve landbouw te vinden en zijn de weides vaak in privaat bezit en worden o.a. gebruikt als paardenweide.



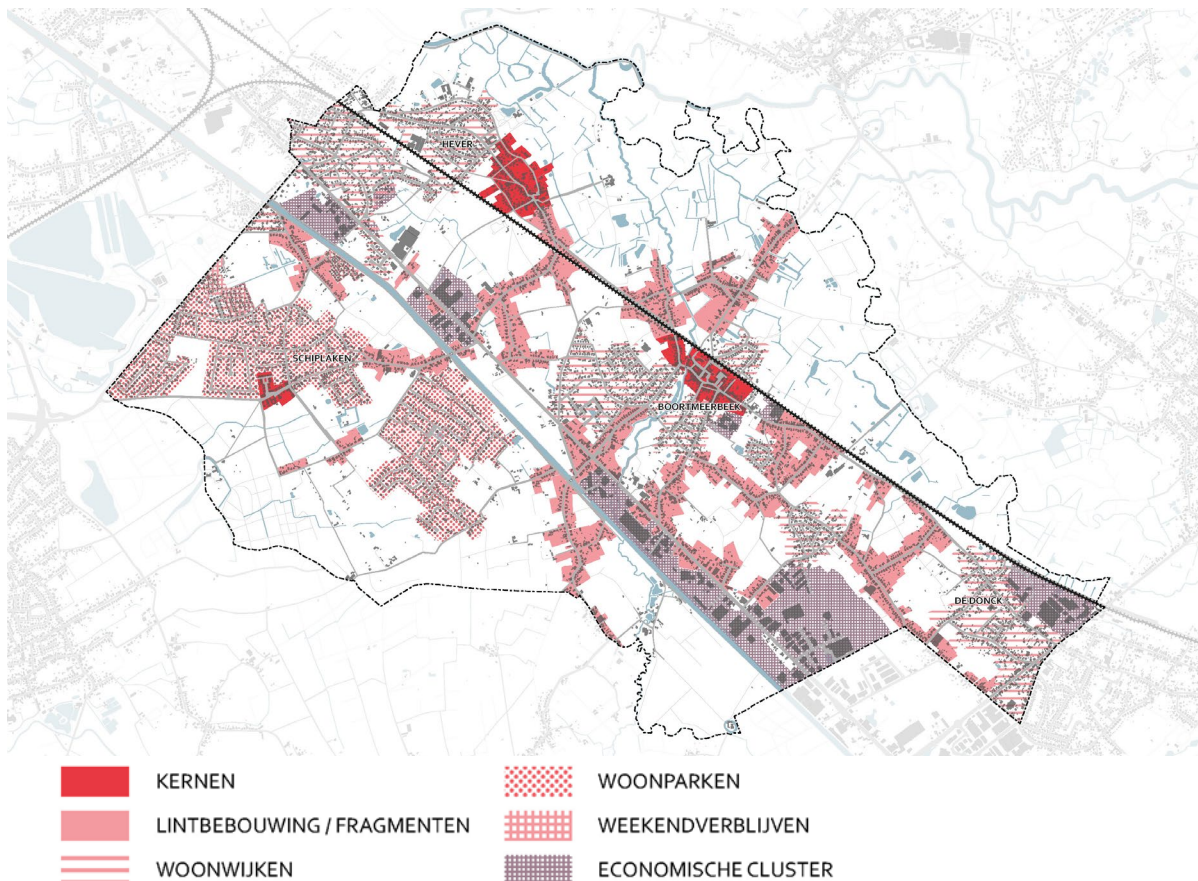
Kaart Open Ruimte - Omgevingsanalyse Boortmeerbeek

	LAAGGROEN		WEILAND		BOMENRIJEN
	BOS		AKKERLAND		WANDELNETWERK
	OVERSTROMINGSGEVOELIG		WOONPARK		FIETSNETWERK

2.2.2. *Bebouwde ruimte*

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

- De **kernen** zijn plekken die veelal historisch gegroeid zijn en waar we kunnen spreken van een dichtere 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 en zijn veel minder dicht 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 ééngezinshuizen.
- 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.



Bebouwingsdichtheid

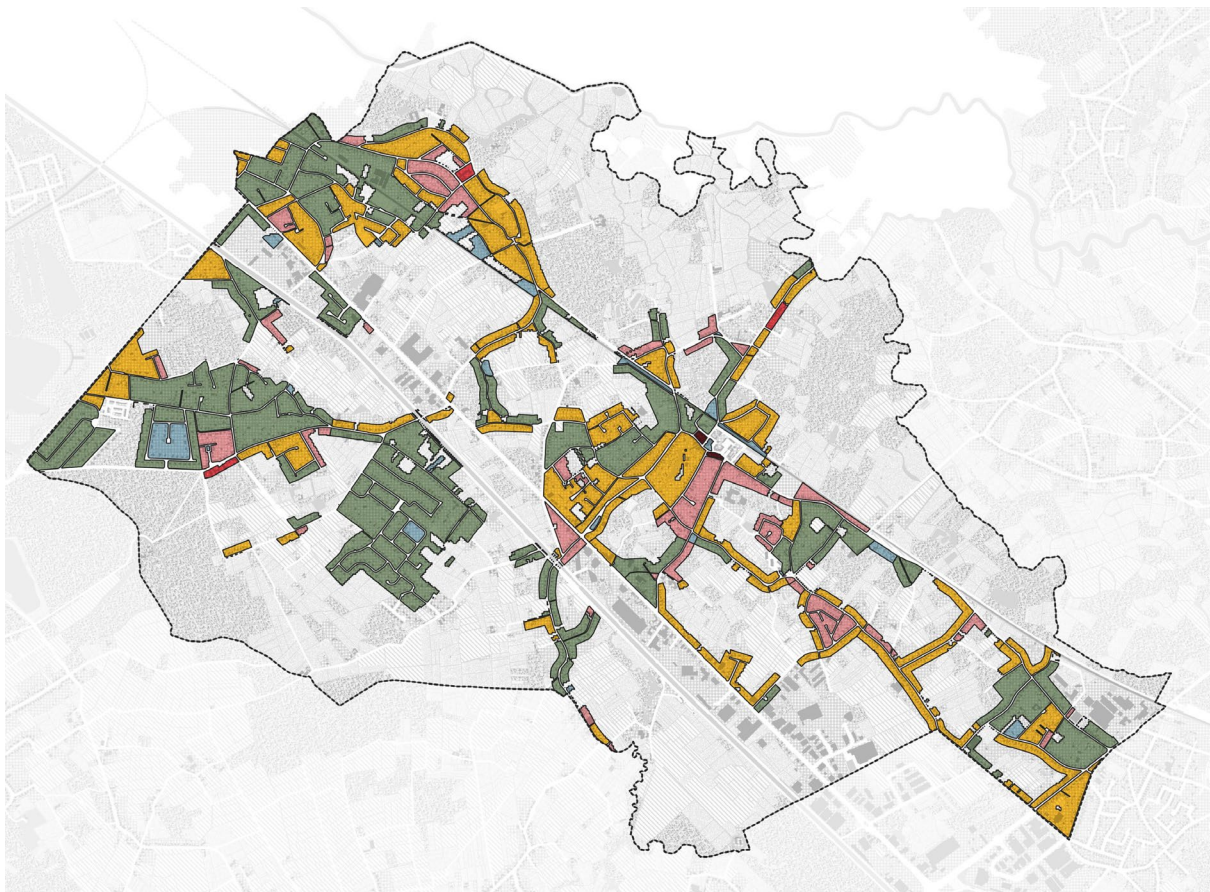
Per bouwblok is de bebouwingsdichtheid in kaart gebracht.

De grootste bebouwingsdichtheid kunnen we terugvinden in twee kleine bouwblokken gelegen rondom de Sint Antonius abt parochiekerk van Boortmeerbeek (meer dan 50 wooneenheden per hectare). Bij uitbreiding zien we dat ook de zuidelijker gelegen bouwblokken een hogere densiteit hebben van 10 tot 30 woningen per hectare. In het centrum van Boortmeerbeek, zoals bijvoorbeeld langs de Vosweg vinden we de meeste meergezinswoningen terug.

In de kern van Schiplaken is er een dichtheid van ongeveer 32 woningen per hectare. De kern wordt omgeven door woonpark of woonwijken met een lage woondensiteit. Ook in de kern van Schiplaken zijn een aantal meergezinswoningen terug te vinden. Tussen de woonparken van Schiplaken komt één densere verkaveling voor, net ten westen van de recreatiecluster aan de Goorbeek. Het gaat om gemiddeld 12 woningen per hectare.

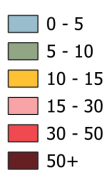
In de kern van Hever hebben de bouwblokken een dichtheid van 15 tot 30 woningen per hectare. Het bouwblok waarin ook station Hever is gelegen heeft een densiteit van 5 tot 10 woningen per hectare.

De grootste densiteit in de kern van Haacht (10 tot 15 woningen per hectare) is terug te vinden langs de N21.



Kaart Bebouwingsdichtheid Boortmeerbeek (bron: GRB 2025)

Legende: aantal woningen per hectare

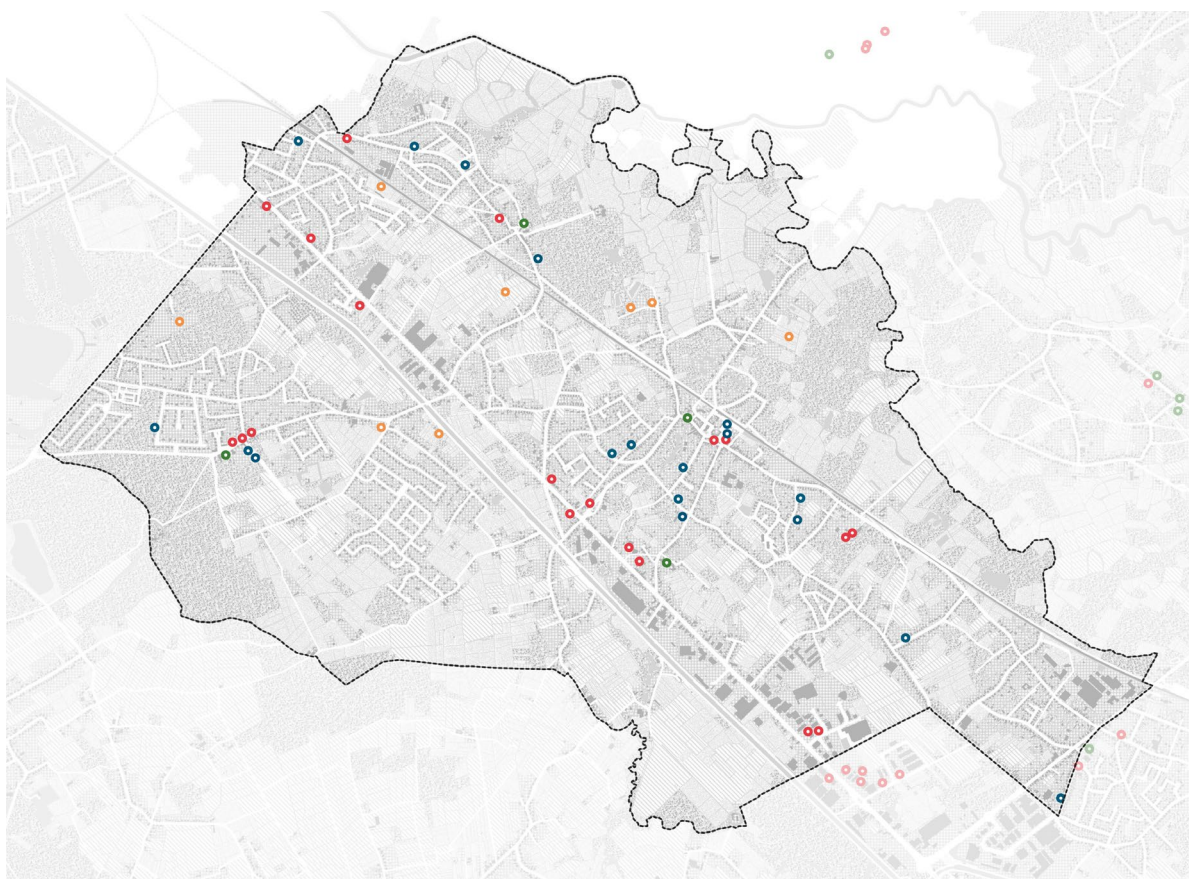


Voorzieningen

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

Verder kan er gesproken worden over een concentratie van voorzieningen in de omgeving van Haacht station (een aantal voorzieningen zijn hier ook net buiten het grondgebied van Boortmeerbeek gelegen) en in beperkte mate in de kern van Hever, aan het station van Hever en in de kern van Schiplaken.



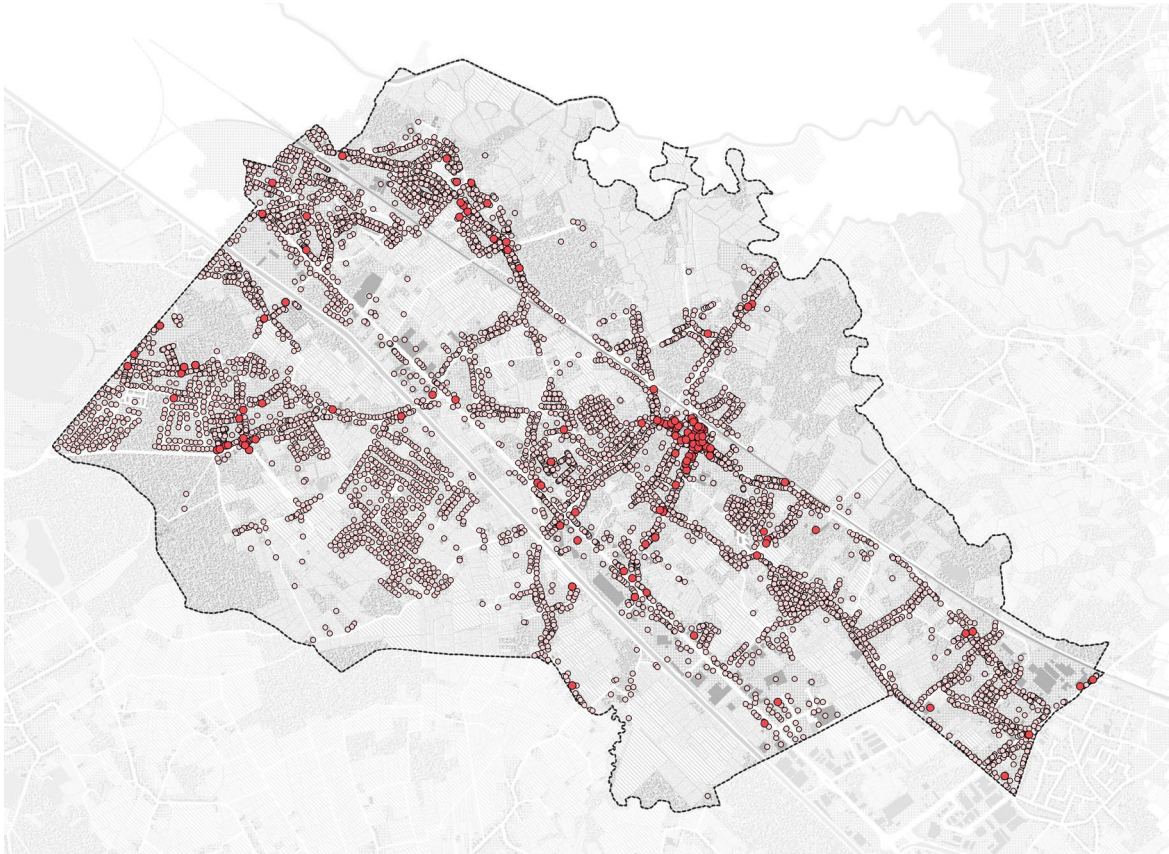
Kaart Voorzieningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek (bron: locatus databank en agentschap zorg, 2025)

Legende:

- Onderwijs
- Zorg
- Dagelijkse voorzieningen
- Recreatie

Meergezinswoningen

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



Kaart Meergezinswoningen – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek (Bron: GRB 2025)

- EENGEZINSWONING
- MEERGEZINSWONING

2.2.3. Mobiliteit

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. De Regionale Mobiliteitsplannen van Leuven en Vlaamse rand geven aan dat er op lange termijn gestreefd wordt naar hoogwaardig openbaar vervoer via de N21 van Brussel tot Haacht en eventueel verder richting Keerbergen. De term hoogwaardig openbaar vervoer is niet nader omschreven. De nodige ruimte hiervoor is echter wenselijk. 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. Bij het station van Haacht gaat het om eerder om een dynamische stationsomgeving dan om een centrumfunctie.

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).

Wat betreft de busverbindingen behoort Boortmeerbeek onder het werkingsgebied van de vervoerregio Mechelen. 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. In het openbaar vervoerplan 2021 van de vervoerregio Mechelen wordt voorgesteld om naast de busverbindingen (basismobiliteit) ook vervoer op maat (basisbereikbaarheid) aan te bieden door een flexbussysteem en een collectieve taxi.

KAART mobiliteit (zie bijlage kaartenbundel)

3. *Planningscontext – beleidsmatige context*

3.1. *Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen*

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

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

Het RSV zet voor het buitengebied de volgende doelstellingen voorop:

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

3.2. *Strategische visie 2050 - Beleidsplan Ruimte Vlaanderen*

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

De visie schuift drie strategische doelstellingen naar voor:

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

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

- meer doen met minder ruimte:
 - o ruimtelijk rendement verhogen;
 - o multifunctioneel ruimtegebruik en verweving
- ontwikkeling vanuit samenhang: dit heeft als doel de multimodale toegankelijkheid en nabijheid van werkplekken en voorzieningen te bevorderen en zo de ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen voor mobiliteitsbeheersing en basisbereikbaarheid, emissiereductie en logistieke en energie-efficiëntie.

- samenhang steden en dorpen: vb. ontwikkelen op huidige en toekomstige knooppunten van collectieve vervoersstromen en fietsinfrastructuur;
- samenhangende veerkrachtige (open) ruimte: behouden en versterken van samenhangende structuur van open ruimte en **fijnmazige groenblauwe dooradering**.
- de **leefkwaliteit** bevorderen: woningbestand aanpassen aan de veranderende demografische samenstelling en aandacht voor een kwalitatieve publieke ruimte.

3.3. Conceptnota – Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De goedkeuring door de Vlaamse Regering op 14 juli 2025 van een conceptnota voor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen is de eerste stap in de procedure naar een volwaardig en definitief BRV.

De goedkeuring van de conceptnota is de doorstart van het proces dat sinds 2011 liep en dat in 2018 leidde tot de goedkeuring van een Strategische Visie door de Vlaamse Regering. Met de goedkeuring van de conceptnota en de uitnodiging tot dialoog erover is de opmaakprocedure van het BRV formeel gestart.

De conceptnota geeft een vooruitblik op zowel de strategische visie, als op de beleidskaders. Ze bevat dus een voorstel van krachtlijnen voor het BRV.

Vlaanderen staat dus voor een transitie, een verbouwing, een bouwshift. Bij de doorvertaling van de ruimtelijke visie naar instrumenten, plannen, vergunningen en handhaving bieden ontwikkelingsprincipes als een ruimtelijk kompas een houvast voor de te nemen beslissingen.

- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** de beschikbare ruimte wordt zorgvuldiger, gedeeld en meervoudig (tijdelijk) gebruikt;
- **(Potentiële) knooppuntwaarde en voorzieningenniveau zijn sturend:** goedgelegen locaties vangen bijkomende woonvragen, nieuwe voorzieningen en (verweven) werklocaties op telkens op maat van de kern;
- **Verweven wat kan, scheiden wat moet:** voldoende verweven activiteiten verhogen de levendigheid van kernen en versterken de openruimte, maar niet alle activiteiten lenen zich tot verweving. De groenblauwe dooradering is ook een vorm van verweving die versterkt dient te worden binnen het ruimtebeslag en de open ruimte om verweving te realiseren tussen voldoende grote aaneengesloten bos-, natuur- en landbouwgebieden.
- **Het fysisch systeem is sturend:** ruimtelijke ontwikkelingen dienen rekening te houden met het fysisch systeem, waaronder de kringlopen en natuurlijke netwerken, zodat deze beter zullen functioneren. Dit houdt o.a. in dat we nog meer inzetten op ontharding om de sponswerking te verbeteren en op groenblauwe dooradering, zowel doorheen de bebouwde als de open ruimte;
- **Kwaliteitssprong:** ruimtelijke ontwikkelingen moeten kwalitatief zijn en bijdragen aan maatschappelijke opgaves;
- **Geïntegreerde aanpak over sectoren heen:** mede omdat onze ruimte schaars en begrensd is, kunnen ruimtevragen niet los van elkaar worden bekeken. Ze worden tegen elkaar afgewogen, op elkaar afgestemd en hun impact op andere aspecten in overweging genomen.

3.4. Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Op 19 september 2023 werd het provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant definitief vastgesteld door de provincieraad. Het provinciaal Beleidsplan Ruimte is in werking getreden op 1 december 2023.

In de strategische visie worden de basisprincipes voor het ruimtelijke beleid geformuleerd:

- efficiënt ruimtegebruik:
 - **compact bouwen** door woningen te stapelen en te schakelen en hoger te bouwen, met respect voor de schaal en context van omgeving;
 - verweving of meervoudig ruimtegebruik;
 - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
 - afbouw van bijkomend ruimtebeslag waarbij bestaande bebouwde weefsel wordt benut en zo de **open ruimte wordt gevrijwaard**;
 - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering waarbij de uitbreiding gebeurt op een goed gelegen locatie en rekening houdt met het evenwicht binnen de bestemmingen.
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
- fysisch systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte.

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

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

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

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

3.5. ***Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek***

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

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

'Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt binnen de gemeente het zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen. Nieuwe (gedifferentieerde) woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen worden dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp Boortmeerbeek gesitueerd. De ontwikkelingen binnen de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-

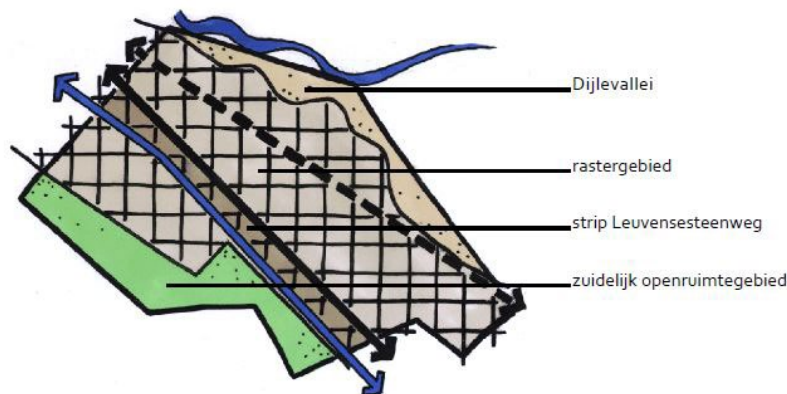
station zijn hieraan ondergeschikt, binnen de woonkernen wordt gefocust op de invulling van de woonkerngerichte behoeften.'

Volgende aandachtspunten relevant voor het RUP worden geformuleerd:

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

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

- de Dijlevallei;
- het rastergebied met de subgebieden:
 - Boortmeerbeek
 - Hever
 - Schiplaken
 - Lievekensbossen
 - Laar
 - Haacht-station



- strip Leuvensesteenweg
- het zuidelijke openruimtegebied (landbouw- en bosgebied)

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

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

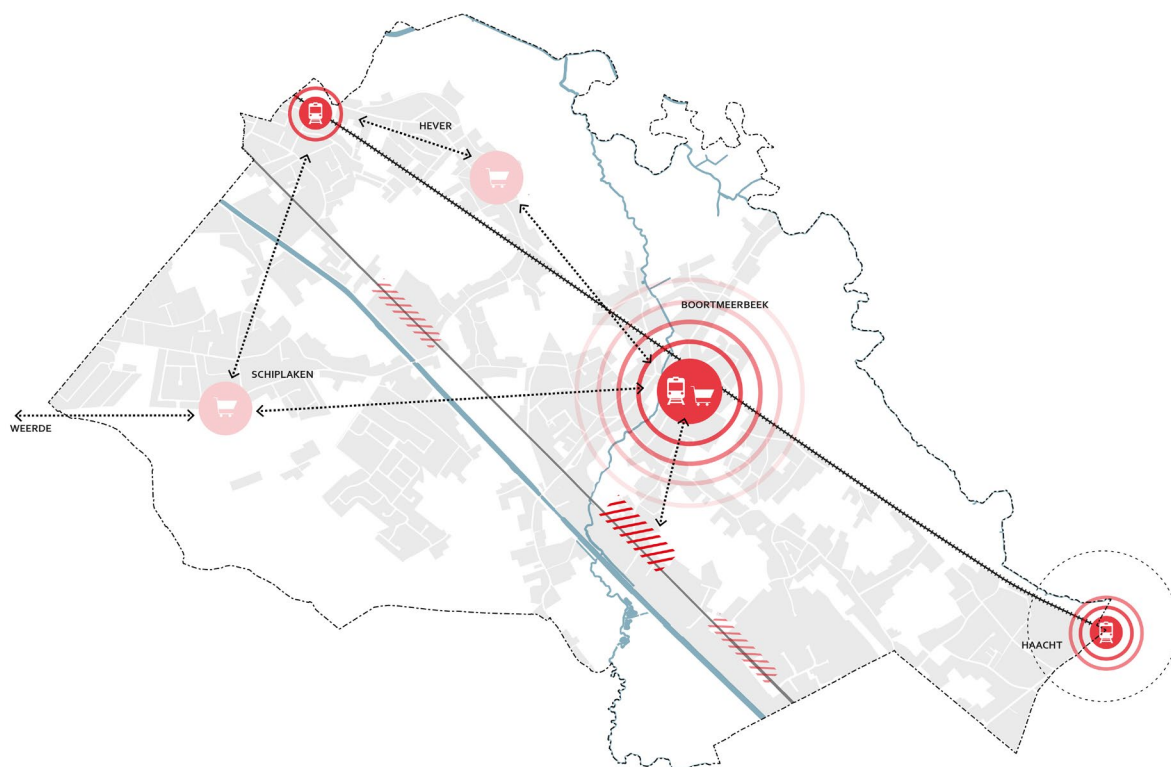
De volgende beleidselementen worden naar voor geschoven:

- Het **versterken van het hoofddorp Boortmeerbeek** en de **woonkernen Hever en Schiplaken**. Het hoofddorp **Boortmeerbeek** vormt daarbij het **zwaartepunt**, hier dienen wonen, voorzieningen, diensten, ... maximaal geconcentreerd te worden. Ook de kernen van Hever en Schiplaken krijgen mogelijkheden. mogelijke ontwikkelingen zullen echter eerder gericht zijn op de opvang en bundeling van de plaatselijke behoeften;
- Het **versterken van de landschappelijke groenvoorziening** in de tussenliggende open ruimten in de richting van een parklandschap dat op termijn een visueel kader zou moeten kunnen bieden aan de bestaande verspreid liggende en heterogene woningbouw;
- Het sluitend maken van paden (en wegen) in functie van functioneel en recreatief fietsen, wandelen en joggen;
- Het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones;
- De creatie van **natuurlijke randen** en overgangen langs de woongebieden en bedrijventerreinen;
- De uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven en eventueel de ontwikkeling van nieuwe landbouwbedrijven.

4. Doelstellingen

4.1. Kernversterking

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



Kaart Visie kernversterking – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek (2019)

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. 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.

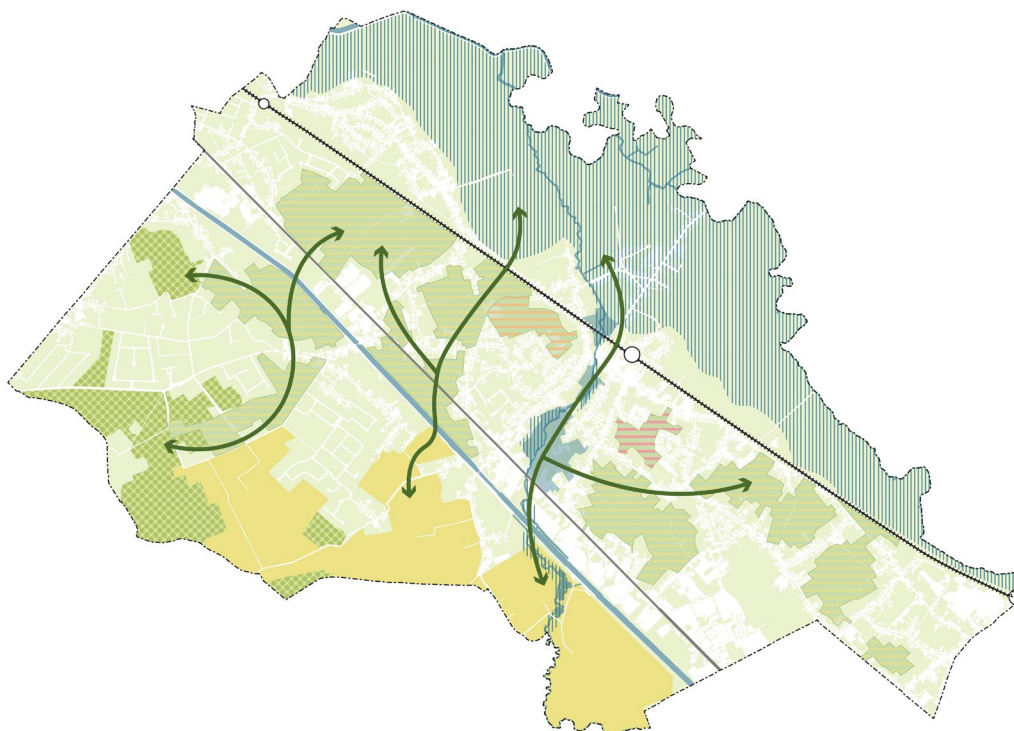
Op een tweede niveau spelen de kleinere dorpskernen van **Hever** en **Schiplaken** en de **stationsomgeving** van **Hever** en **Haacht** een rol. Op deze plekken kunnen bepaalde dagdagelijkse voorzieningen een plek krijgen en kunnen er geschakelde woonvormen worden ingezet om deze centra te verdichten. 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 dichtere woonomgeving.

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. 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. 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 omgevingen niet aangewezen. 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.

4.2. *Kwalitatieve open ruimte*

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



Kaart Open ruimte corridors – Omgevingsanalyse Boortmeerbeek (2019)

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 openruimtegebieden te verbinden, versterken we het ecosysteem en creëren we kansen om de biodiversiteit te verhogen, of ten minste op peil te houden.

Het nut van de landschapskamers en andere openruimtegebieden 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 openruimtegebied 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 openruimtegebieden te verweven, te verbinden en te herstructureren, wordt er een betere samenhang en meer ecologische kwaliteit verworven.

5. Gewenste ontwikkelingen

5.1. Algemene bepalingen

Draagkracht van de omgeving

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

Landschappelijke inpassing

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

Voor alle deelzones wordt er steeds een afwijkmogelijkheid ingeschreven, waarbij randvoorwaarden worden opgelegd i.f.v. het versterken van de open ruimte.

Bestaande vergunde gebouwen en functies

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

5.2. Gewenste ontwikkelingen per deelzone

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

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

In deze verschillende deelzones zullen stedenbouwkundige voorschriften de ontwikkelingsperspectieven vastleggen inzake woontypologie (meergezinswoningen of cohousing al dan niet toegelaten), woningdichtheid per hectare, aantal bouwlagen voor woningen en de erftoegangen naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

KAART deelzones (zie bijlage kaartenbundel)

5.2.1. Centrum Boortmeerbeek

Situering

BOORTMEERBEEK:



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

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

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

Ontwikkelingsperspectieven

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

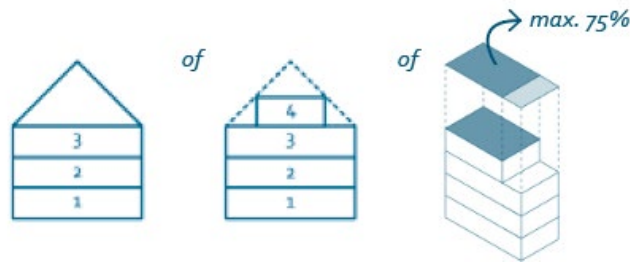
Er wordt op gewezen dat het om een selectieve verdichting moet gaan waarbij er naast de inbreng van gestapelde woonvormen en een clustering van voorzieningen er grote aandacht uitgaat naar een kwalitatief publiek domein. Het publiek domein moet hier als ontmoetingsplek fungeren voor de inwoners en wordt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

Als streefcijfer wordt een dichtheid van 55 woningen gehanteerd. Eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing kunnen er worden toegelaten tot maximaal drie bouwlagen hoog met een hellend dak, een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel of een vierde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag

inneemt. De inplanting van de gebouwen, inclusief de dakvorm moet rekening houden met de privacy, lichten en zichten van de naburig gelegen gebouwen.

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

- Maximale woningdichtheid van 55 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. drie bouwlagen met een hellend dak, een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel (in functie van het dorpse karakter) of een vierde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt.



- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Bij meergezinswoningen geldt vanaf 10 zelfstandige wooneenheden dat minimum 1 eenheid een andere functie krijgt dan wonen, zoals bijvoorbeeld een handelsruimte, gemeenschapsruimte, of ontmoetingsruimte. Deze eenheid bevindt zich op de gelijkvloerse verdieping en sluit aan op een voldoende uitgeruste openbare weg. De bijkomende zelfstandige eenheid met een andere functie dan wonen heeft bovendien een minimale BVO van 100 m².

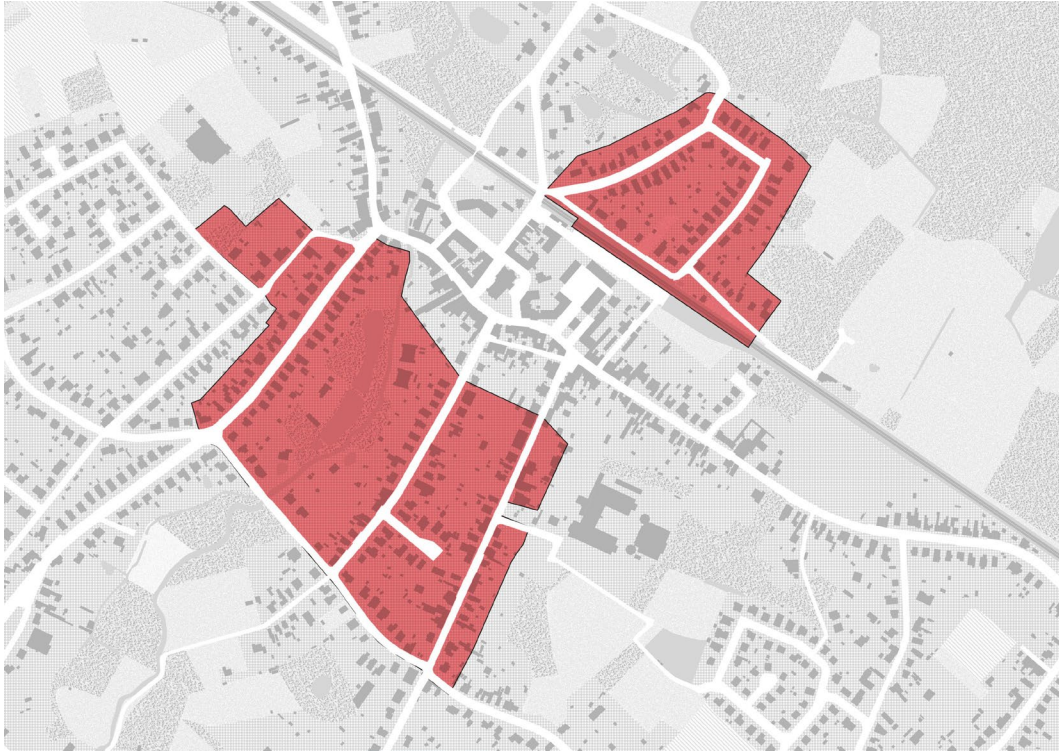
Er is een masterplan in opmaak voor het centrum van Boortmeerbeek.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen zijn er een aantal afwijkmogelijkheden mogelijk. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.3.

5.2.2. Kernversterkende wijken, kleine kernen en station Hever

Situering

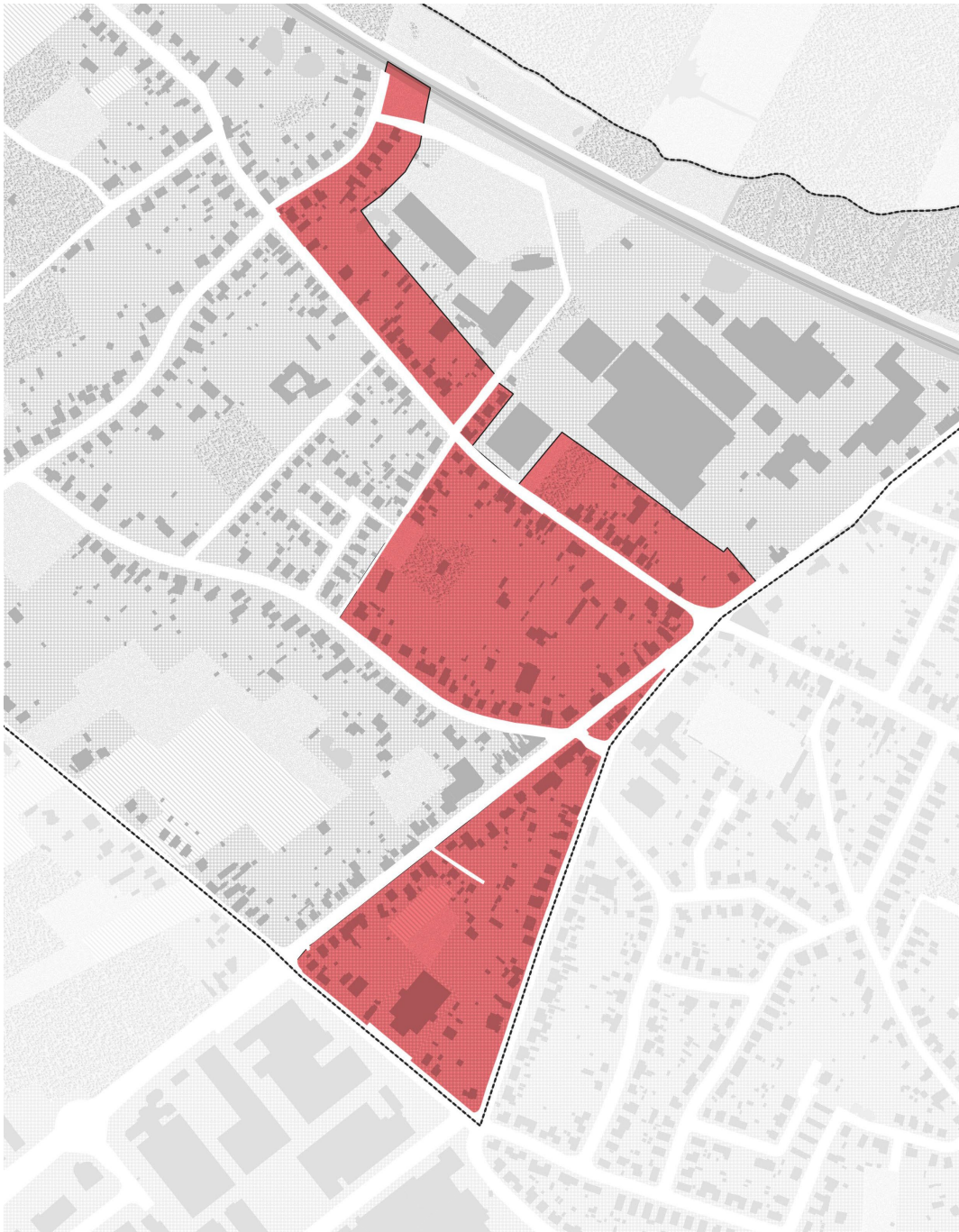
kernversterkende wijken BOORTMEERBEEK



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

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

stationsomgeving HAACHT

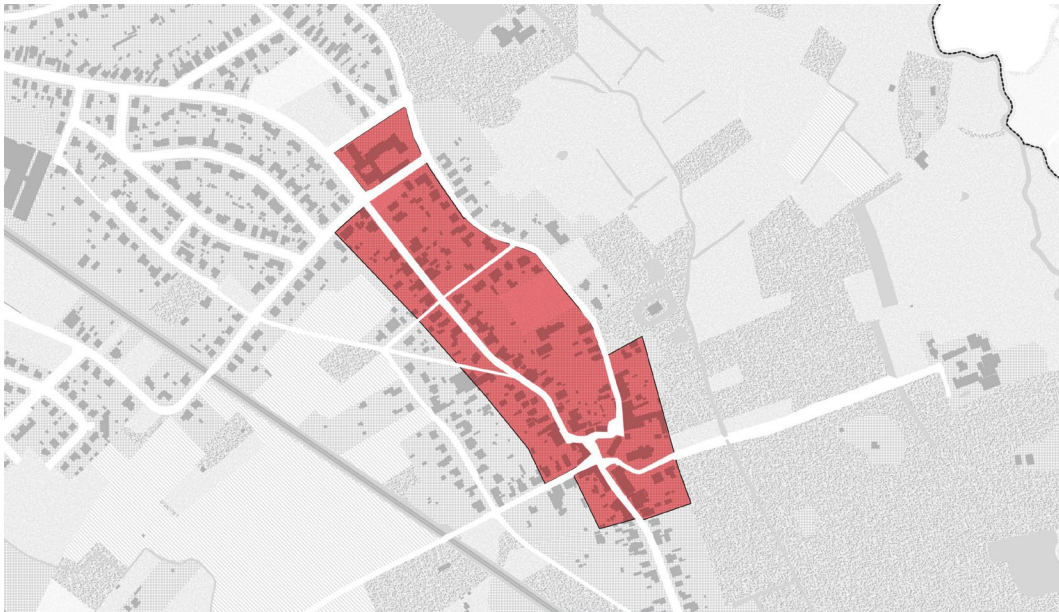


Ook nabij het station van Haacht wordt er een zone aangeduid waar kernversterkende ingrepen kunnen nabij het station. Het gaat om de zone ten noorden van de Wespelaarsebaan; de zone tussen de Wespelaarsebaan, de N21, de Groenstraat en Borreveldweg; en de zone ten oosten van de N21.

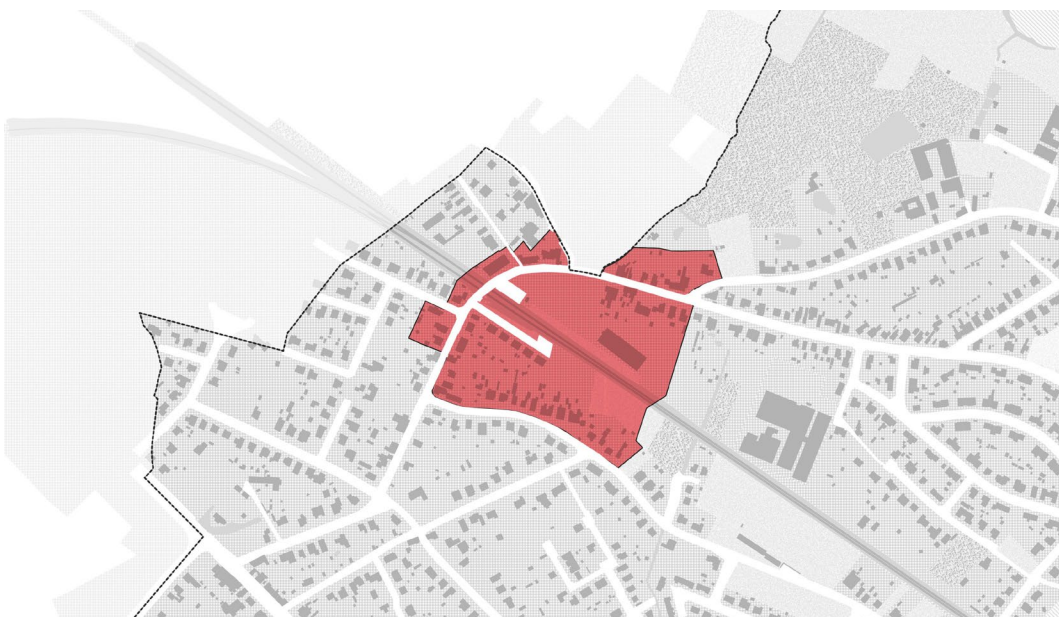
Tot slot worden de kernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever afgebakend a.d.h.v. de publieke ruimte en de hieraan gekoppelde kansen i.f.v. kernversterkende ingrepen:

- centrum Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein rond de kerk en de parking t.h.v. cultuurhuis 'Oude Pastorie', alsook de percelen gelegen tussen de Hoogstraat, de Ravesteinstraat en de Hillemaweg; en de percelen ten westen van de Hoogstraat.
- station Hever: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de stationsomgeving;
- centrum Schiplaken: percelen die aansluiten op verbreed publiek domein van de schoolomgeving en kerk en de percelen gelegen langs de Bieststraat tot aan de Sijsjeslaan.

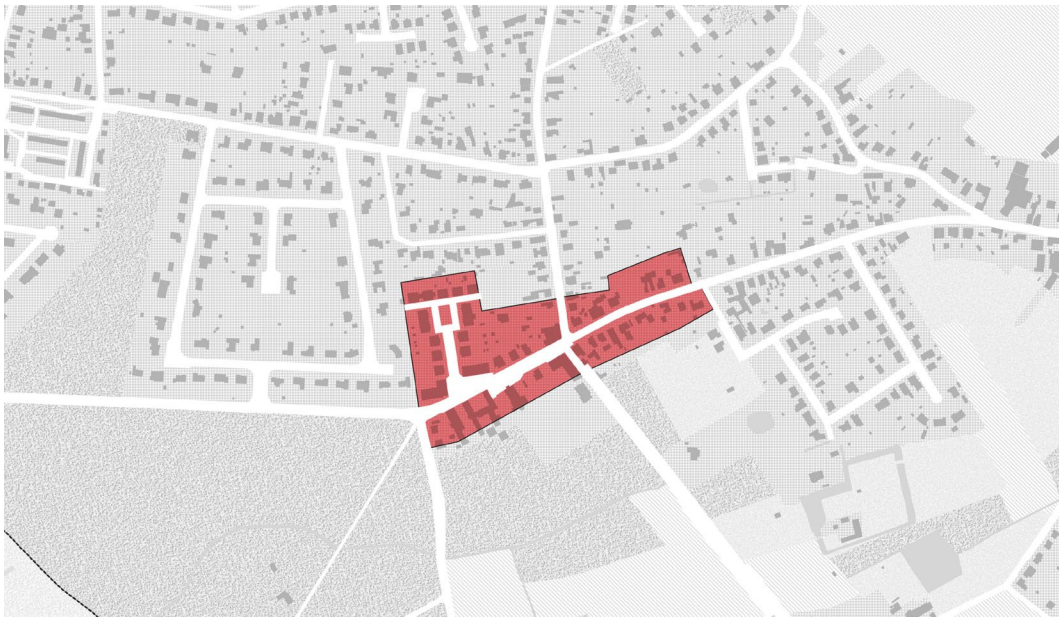
centrum HEVER



Station HEVER



centrum SCHIPLAKEN



Ontwikkelingsperspectieven

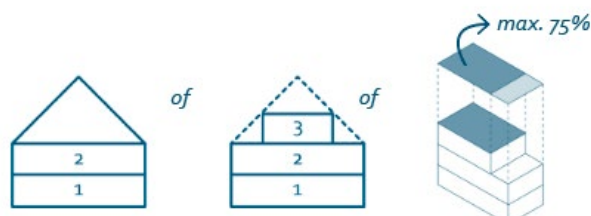
Na het centrum van Boortmeerbeek spelen op een tweede niveau de kleinere dorpskernen van Hever en Schiplaken en de stationsomgeving van Hever en Haacht een (potentiële) rol als attractieve dorpscentra waar een kwalitatieve verdichting op z'n plaats is. Ook in de woonwijken die aansluiten bij het centrum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

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

In de kleinere dorpskernen en de kernversterkende woonwijken wordt de woningdichtheid beperkt tot maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare. Eengezinswoningen, meergezinswoningen of cohousing kunnen er worden toegelaten tot twee bouwlagen met een hellend dak, een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel, of een derde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt. De woontypologieën moeten passen binnen de schaal en identiteit van de woonwijken en dorpscentra. Het gabarit wordt hier dan ook op afgestemd. De inplanting van de gebouwen, inclusief de dakvorm moet rekening houden met de privacy, lichten en zichten van de naburig gelegen gebouwen. Ook hier wordt er gestreefd naar compacte en kwalitatieve woningen met een eigen buitenruimte en grote collectieve groene ruimtes. Net zoals in het centrum van Boortmeerbeek zal er hier moeten afgewogen worden welke bouwhoogte wenselijk is per locatie.

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

- De woningdichtheid wordt beperkt tot maximaal 30 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel (in functie van het dorpse karakter) of een derde teruggetrokken bouwlaag, waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt;



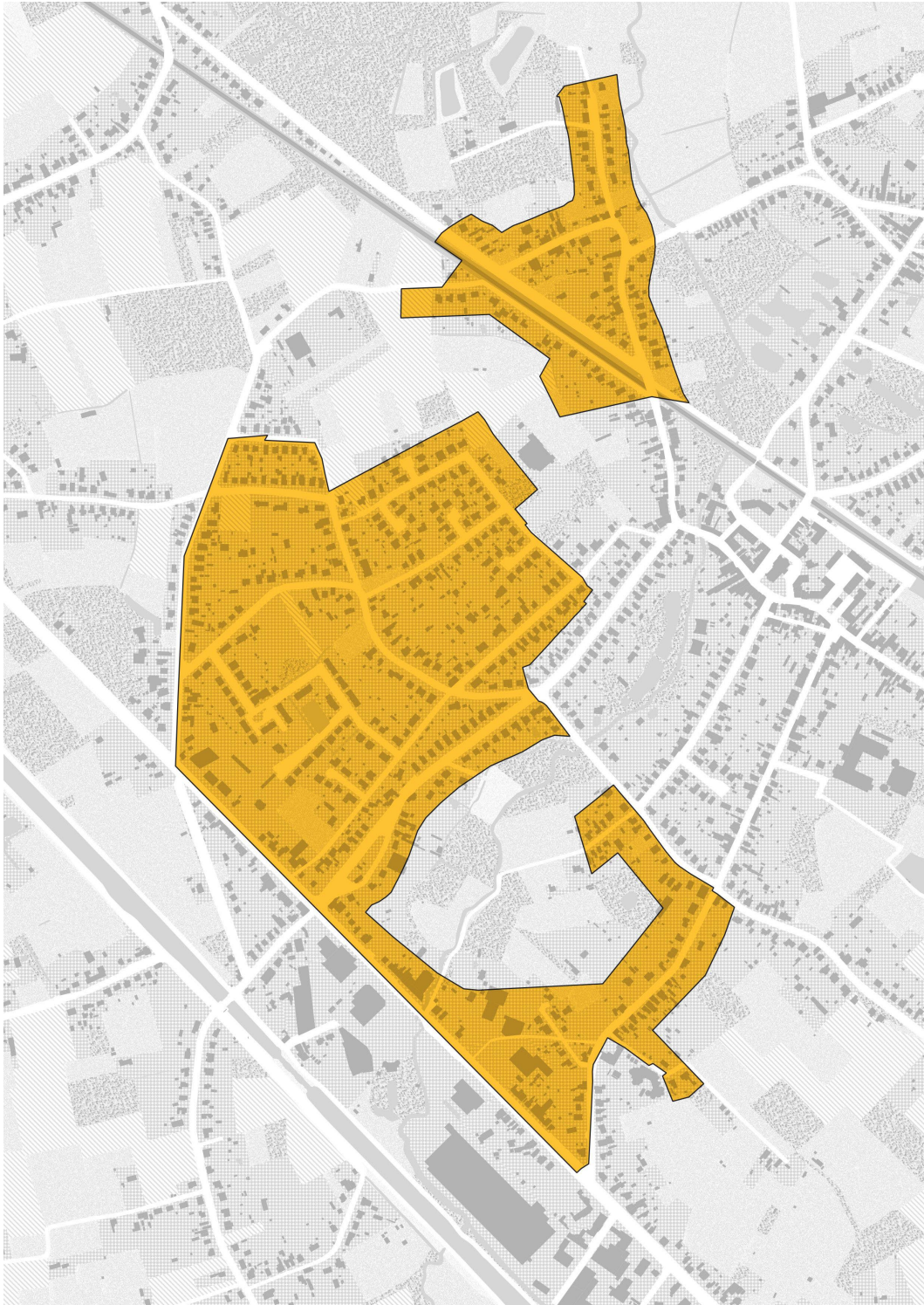
- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, meergezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden mogelijk. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.3.

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

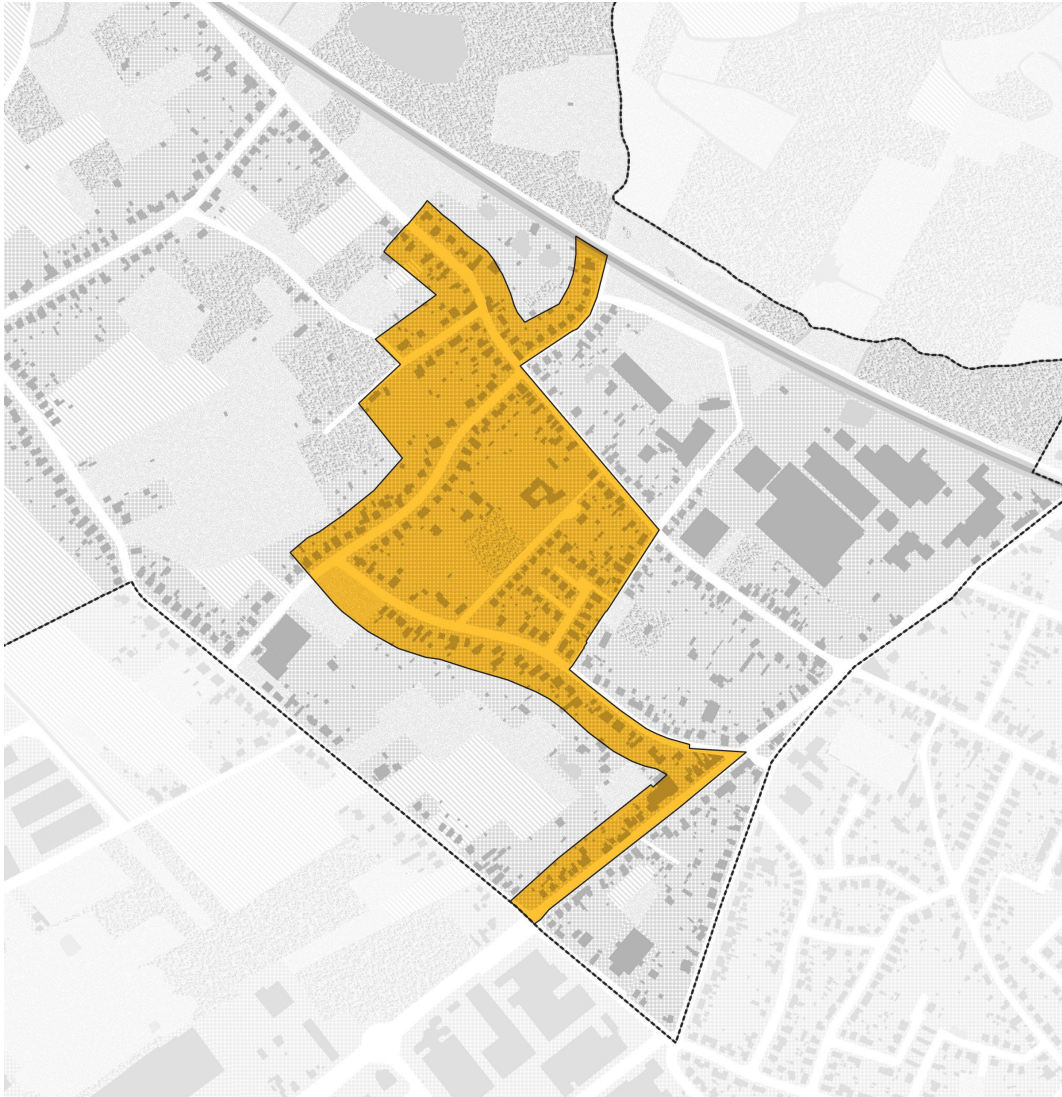
Situering

wijken nabij station BOORTMEERBEEK:



Er werden twee woongebieden afgebakend die nabij het HOV-knooppunt (HOV: Hoogwaardig Openbaar Vervoer / stationsomgeving) in Boortmeerbeek zijn gelegen. Eén zone ten noorden van het centrum en één zone ten zuiden van het centrum. Aan de zone ten zuiden van het centrum werd het strategisch projectgebied, gelegen aan de N26, toegevoegd.

wijken nabij station HAACHT:



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

Ontwikkelingsperspectieven

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

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

- De woningdichtheid wordt beperkt tot maximaal 15 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



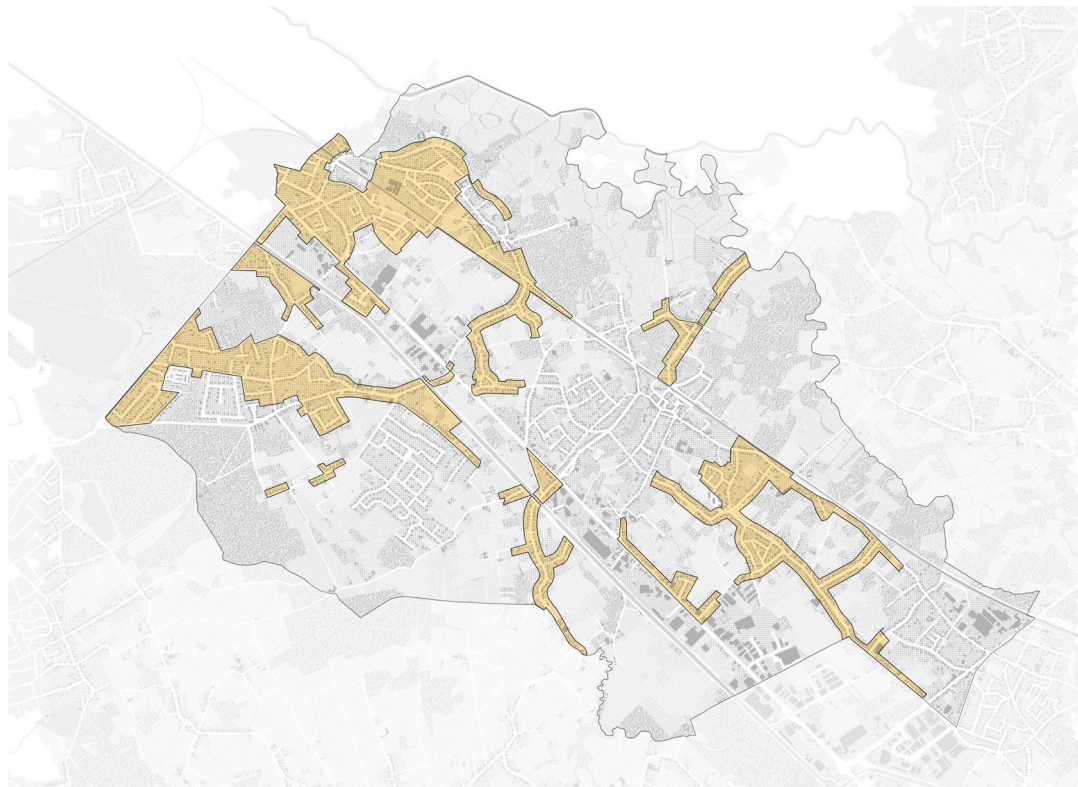
- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Cohousing en het opsplitsen van bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen zijn wel toegelaten, voor zover de maximale densiteit en draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden mogelijk. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.3.

5.2.4. Woonlinten, woonfragmenten en perifere wijken

Situering

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



Ontwikkelingsperspectieven

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

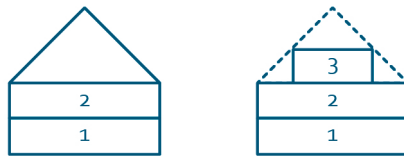
Een verhoging van de woningdichtheid is hier niet aangewezen. Deze wijken worden ingezet om het fijnmazig groen netwerk en de historische bossen te versterken in de gemeente. Naast de straten waarbij bomenrijen kunnen worden aangewend kunnen ook de tuinen hier een rol in spelen. Het gaat hierbij om de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

In het kader van deze toelichtingsnota bij het voorontwerp RUP wordt met één scenario gewerkt. Een scenario waarbij de woningdichtheid beperkt wordt tot een maximum en een afwijkmogelijkheid geldt, indien voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden i.f.v. het versterken van de open ruimte.

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

- De woningdichtheid wordt beperkt tot maximaal 10 zelfstandige woningen per hectare;

- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag (met plat dak) volgens de 45°-regel is toegelaten;



- Meergezinswoningen en cohousing zijn niet toegelaten. Ook het opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is niet toegelaten;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen is er een afwijkingsmogelijkheid op de maximale woningdichtheid per hectare (de woningdichtheid mag vermeerderd worden met 20%) en een afwijkingsmogelijkheid op de woningtypologie (meergezinswoningen en cohousing zijn alsnog toegelaten) mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

- De inplanting van het gebouw of de gebouwen dient zich aan te passen aan de hydrologische eigenschappen van het perceel;
- Minimum 50% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel dient een onbebouwd karakter te hebben. Deze zone dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden;
- Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied.

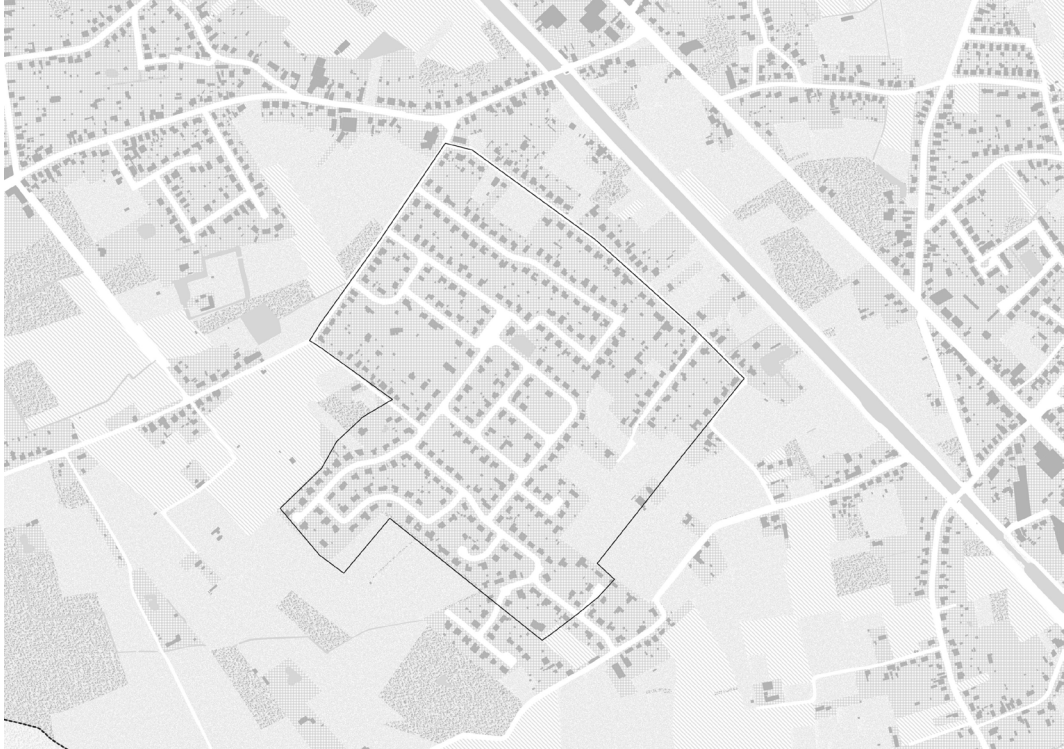
Aanvullend op bovenstaande bepalingen zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden mogelijk. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.3.

5.2.5. *Woonparken*

Situering

Er zijn drie woonparken gelegen binnen de afbakening van het RUP:

Lievekensbossen SCHIPLAKEN



Woonpark SCHIPLAKEN

Het tweede woonpark in Schiplaken wordt gevormd door de Stijn Streuvelsstraat, Zevenbunderweg, Erasmusstraat en L. Van Beethovenstraat.



Woonpark CENTRUM



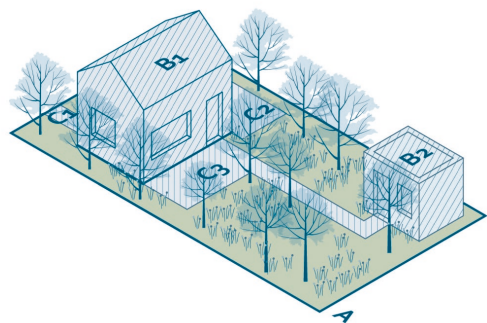
Ontwikkelingsperspectieven

In het zuidelijke gedeelte van de gemeente kunnen we woonparken terugvinden. Qua densiteit en monofunctionele bebouwing zijn deze te vergelijken met de perifere woonwijken. Een bijkomende eigenschap van deze woonparken is dat er veel hoogstammig groen aanwezig is, ook in de tuinen.

Een verhoging van de woningdichtheid is hier niet aangewezen. De woonparken worden ingezet om het fijnmazig groen netwerk en de historische bossen te versterken in de gemeente.

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

- Enkel eengezinswoningen met een maximale footprint van $250 \text{ m}^2 / 1.000 \text{ m}^2$ perceel (inclusief eventueel afzonderlijke bijgebouwen) zijn toegelaten. Het is verboden om bestaande eengezinswoningen op te splitsen.
($\text{footprint } B_1 + \text{footprint } B_2 < 250 \text{ m}^2 / 1000 \text{ m}^2$ perceel)
- Slechts 10% van de perceelsoppervlakte mag ingenomen worden voor het aanleggen van verhardingen, grasperken, speelruimten, tennisvelden, en dergelijke.
($\text{verharding } C_1 + C_2 + C_3 < 10\% \text{ van } A$)
- Het niet-bebouwbare gedeelte van een perceel moet aangelegd worden met hoogstammig groen. Het bestaande groen moet bewaard worden en nieuwe aanplant dient langs alle zijden van het perceel (min de nodige toegangen) te gebeuren.



- De woningdichtheid wordt beperkt tot maximaal 10 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen zijn toegelaten;
- Meergezinswoningen en cohousing zijn niet toegelaten. Ook het opsplitsen bestaande woningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen is niet toegelaten;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Aanvullend op bovenstaande bepalingen zijn er een aantal afwijkingsmogelijkheden mogelijk. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 5.3.

5.2.6. *Samenvattend overzicht per deelzone*

Per afgebakende deelzone wordt een kort overzicht gegeven van de verschillende ontwikkelingsmogelijkheden. Aan de hand van stedenbouwkundige voorschriften worden de ontwikkelingsmogelijkheden weergegeven, voor wat betreft:

- Toegelaten woontypologieën;
- Maximale woningdichtheid;
- Maximaal aantal bouwlagen voor woningen;

Centrum Boortmeerbeek

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Vanaf 10 wooneenheden bij meergezinswoningen krijgt min. 1 eenheid een andere functie dan wonen;
- De woningdichtheid wordt beperkt tot max. 55 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. drie bouwlagen met een hellend dak, een vierde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel of een vierde teruggetrokken bouwlaag waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt.

Kernversterkende wijken, kleine kernen en station Hever

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen, meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- De woningdichtheid wordt beperkt tot max. 30 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak, een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel of een derde teruggetrokken bouwlaag waarvan de footprint maximum 75% van de onderliggende bouwlaag inneemt;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, meergezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Wijken op max. 1km van HOV-knooppunt

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Meergezinswoningen zijn niet toegelaten. Eengezinswoningen, het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen i.f.v. grondgebonden eengezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- De woningdichtheid wordt beperkt tot max. 15 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, cohousing, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Woonlinten, woonfragmenten en perifere wijken

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen zijn toegelaten. Meergezinswoningen, cohousing en het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen zijn niet toegelaten;
- De woningdichtheid wordt beperkt tot max. 10 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

Woonparken

Volgende stedenbouwkundige voorschriften zijn van toepassing:

- Eengezinswoningen met een maximale footprint van 250 m² zijn toegelaten. Meergezinswoningen, cohousing en het opsplitsen van bestaande eengezinswoningen zijn niet toegelaten;
- De woningdichtheid wordt beperkt tot max. 10 zelfstandige woningen per hectare;
- Max. twee bouwlagen met een hellend dak of een derde teruggetrokken bouwlaag volgens de 45°-regel;
- Bij een nieuwe eengezinswoning, kleinhandelsactiviteit of handelsgeheel dient zoveel mogelijk ingezet te worden op een niet-rechtstreekse erftoegang naar de gewestwegen N26, N267 en N21.

5.3. Afwijkingsmogelijkheden

Voor elke deelzone zijn er afwijkingsmogelijkheden van toepassing. Deze afwijkingsmogelijkheden zijn evenwel niet cumuleerbaar.

5.3.1. Afwijkingsmogelijkheid woningtypologie en woningdichtheid (1)

De afwijkingsmogelijkheid staat toe om in artikels 2 t.e.m. 6 af te wijken van:

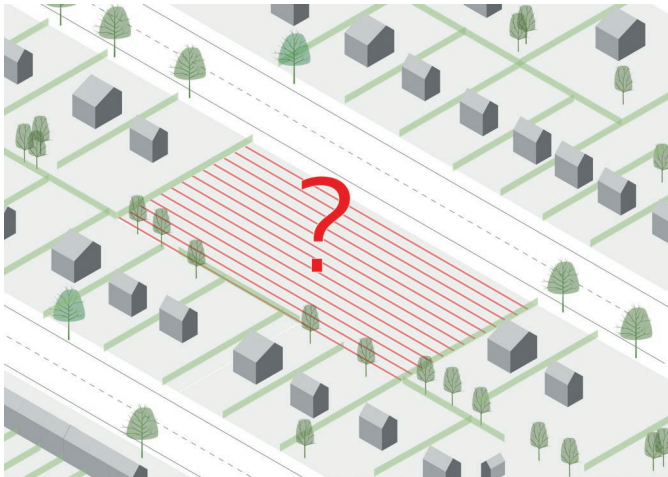
- Toegelaten woontypologie: meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Maximale woningdichtheid: woningdichtheid mag vermeerderd worden met 20%

mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

- Minimum 50% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel dient een onbebouwd karakter te hebben. Deze zone dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden;
- Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied;

Hieronder wordt een de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid geïllustreerd:

Project gelegen binnen de bestemmingszone "wijken op max. 1 km van HOV-knooppunt"
(art. 4)

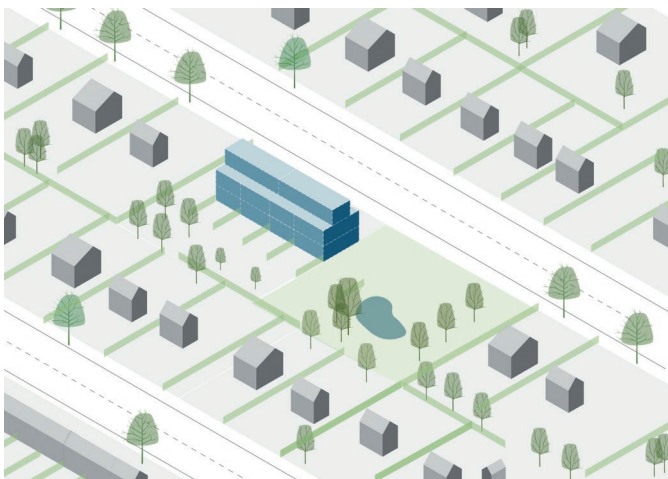


Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000 m² in een woonwijk nabij een HOV-knooppunt.



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

Bij max. 15 woningen per hectare (1 zelfstandige woning per schijf van 666m² per kaveloppervlakte) kunnen er 7 woningen worden gebouwd.

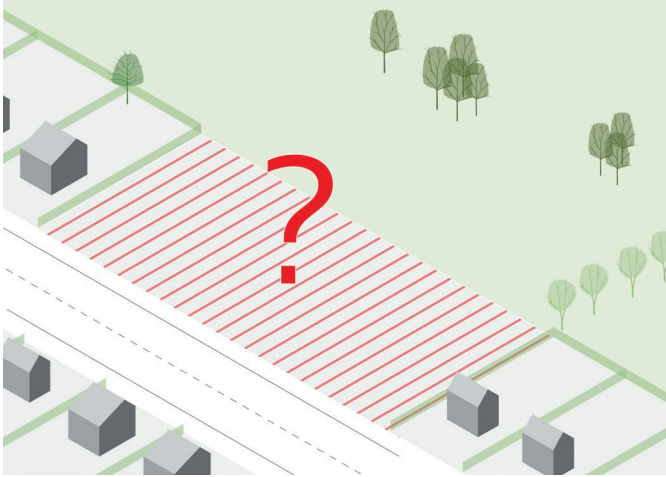


Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkmogelijkheid zijn meergezinswoningen en cohousing toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken met respectievelijk 20% of 30% naar respectievelijk 18 woningen per hectare of maximaal 20 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient respectievelijk min. 50% of minimum 66% van de bestemming 'woongebied' een onbebouwd karakter hebben.

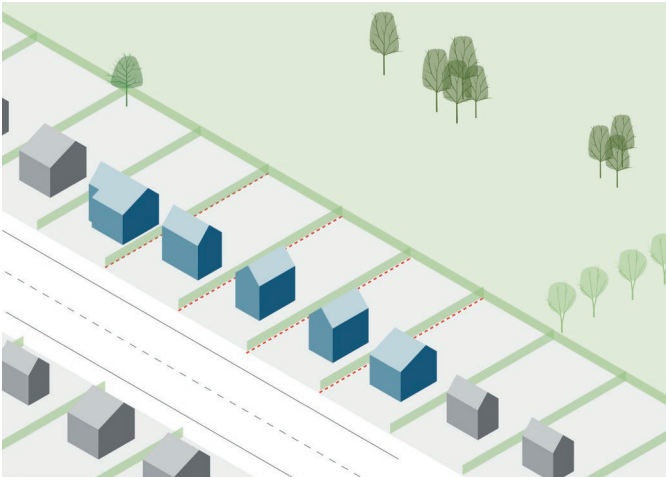
Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied (hier in het voorbeeld niet van toepassing) dient er ook een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied.

Project gelegen binnen de bestemmingszone "Woonlinten, woonfragmenten en perifere woonwijken" (art. 5)



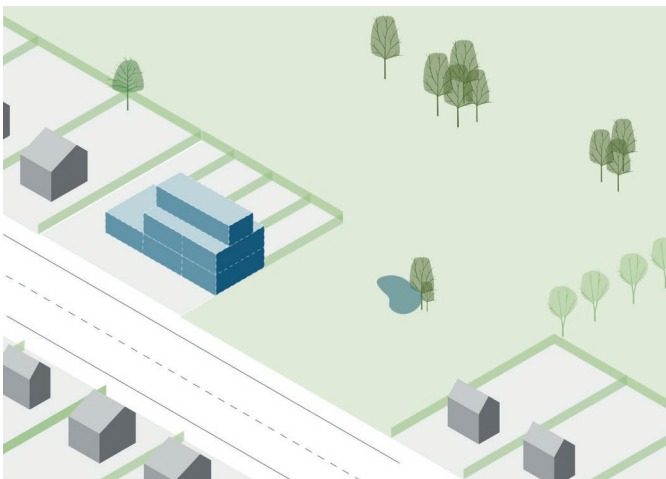
Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 5.000m² in landelijk woonlint (veelal bestemd als woongebied met landelijk karakter volgens het gewestplan).

De onbebouwde zone grenst aan het openruimtegebied.



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

Bij max. 10 woningen per hectare kunnen er 5 woningen worden gebouwd.

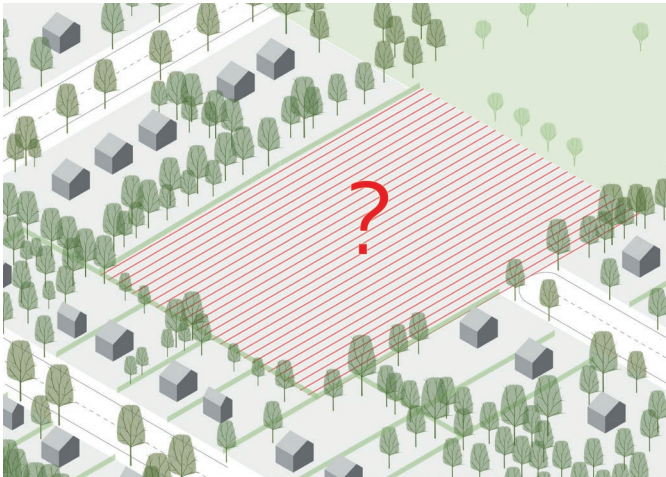


Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid zijn meergezinswoningen en cohousing toegelaten en wordt de maximaal toegelaten woningdichtheid opgetrokken met respectievelijk 20% of 30% naar respectievelijk 12 woningen per hectare of 13 woningen per hectare.

In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient respectievelijk min. 50% of minimum 66% van de bestemming 'woongebied' op het perceel als publieke en/of collectieve groene

ruimte te worden voorzien. Daarnaast dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het achterliggend openruimtegebied.

Project gelegen binnen de bestemmingszone "woonpark" (art. 6)

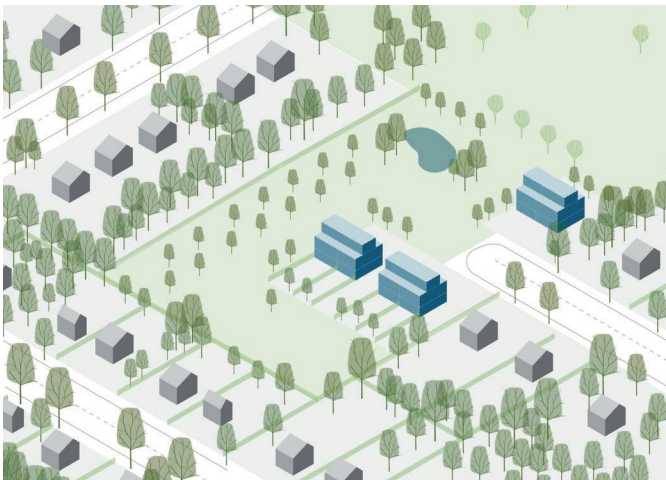


Voor deze case gaan we uit van een nog onbebouwde zone van 10.000m² (1ha) in woonpark.



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

Bij max. 10 woningen per hectare kunnen er 10 woningen worden gebouwd.



Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkmogelijkheid zijn meergezinswoningen en cohousing toegelaten en wordt de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken met respectievelijk 20% of 30% naar respectievelijk 12 woningen per hectare of 13 woningen per hectare. In ruil voor deze bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden dient respectievelijk min. 50% of minimum 66% van de bestemming 'woongebied' op het perceel onbebouwd blijven en als een publieke en/of collectieve groene ruimte voorzien worden.

Er dient wel nog steeds voldaan te worden aan de inrichtingsvoorschriften met betrekking tot:

- de maximale footprint van 250 m² / 1000 m² perceel (incl. afzonderlijke bijgebouwen);
- de maximale ruimte, 10% van het perceel, voor verharding, grasperken, speelruimten, tennisvelden, etc.;
- de resterende oppervlakte moet voorzien worden van hoogstammig groen.

5.3.2. Afwijkingsmogelijkheid woningtypologie en woningdichtheid (2)

De afwijkingsmogelijkheid staat toe om in artikels 2 t.e.m. 5 af te wijken van:

- Toegelaten woontypologie: meergezinswoningen en cohousing zijn toegelaten;
- Maximale woningdichtheid: woningdichtheid mag vermeerderd worden met 30%

mits voldaan wordt aan een aantal randvoorwaarden:

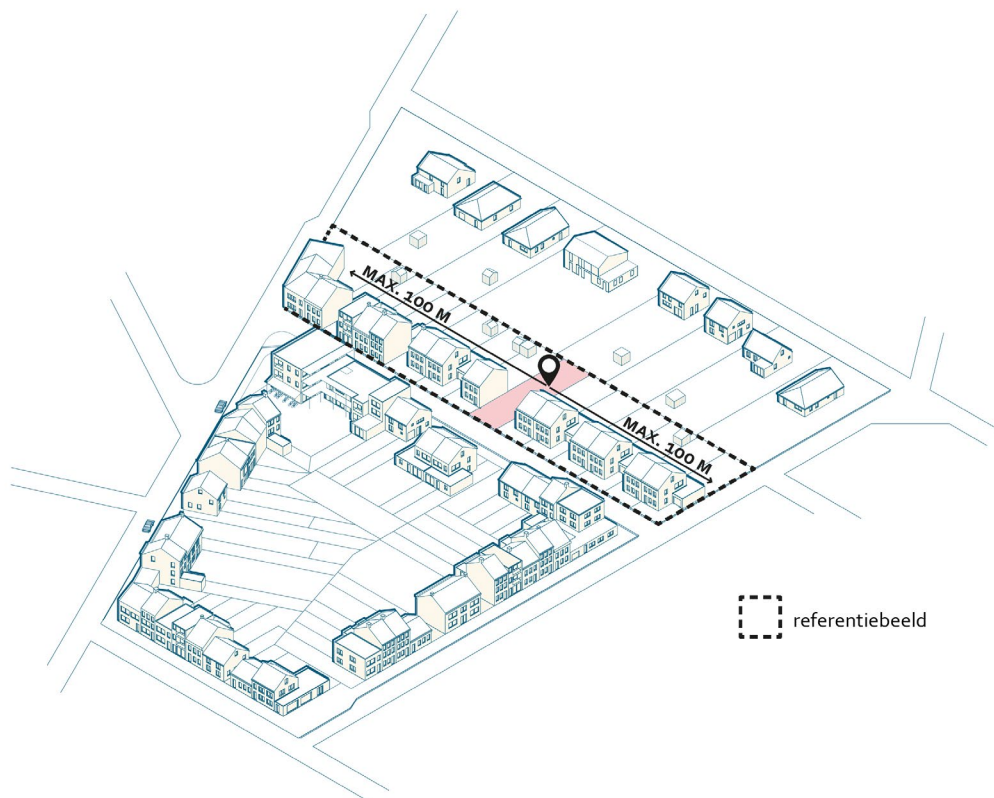
- Minimum 66% van de bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan op het perceel dient een onbebouwd karakter te hebben. Deze zone dient aangelegd te worden als publieke en/of collectieve groene ruimte en groen ingekleed te worden;
- Indien het perceel grenst aan een openruimtegebied dient er een visuele relatie vanop het openbaar domein gelegd te worden naar het openruimtegebied;

5.3.3. Afwijken in functie van harmonie

Om te voorkomen dat door de beperkingen van het RUP de harmonie in de straat wordt verstoord, is het steeds toegelaten om af te wijken van de oplegde woningtypologie en woningdichtheid om een project in overeenstemming te brengen met het referentiebeeld in de straat.

Het referentiebeeld wordt bepaald door de invulling (woningdichtheid en woningtypologie) op de percelen gelegen in de straat die gedeeltelijk of volledig gelegen zijn binnen een afstand van 100 m van het middelpunt van het perceel waarvoor de afwijking wordt gevraagd.

Pas wanneer kan aangetoond worden dat een project aansluit bij de woningdichtheid en woningtypologie binnen het referentiebeeld kan een afwijking worden toegestaan op de voorgeschreven woondichtheden en woontypologie van de betreffende zonering.



5.3.4. Afwijkingsmogelijkheid bij markante gebouwen

Bij markante gebouwen kan worden afgeweken van de woningdichtheid.

Markante gebouwen zijn gebouwen die als cultuurhistorisch waardevol aanzien worden, doch niet opgenomen zijn in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed, noch op enige andere wijze beschermd worden. De aanvrager beargumenteert in het geval van de toepassing van de afwijkingsmogelijkheid de markante waarde van het gebouw. De beschrijvende nota dient een fotodossier en voldoende gegevens te bevatten over het cultuurhistorisch profiel van de aanwezige erfgoedelementen zodat de vergunningverlenende overheid deze kan afwegen.

5.3.5. Afwijkingsmogelijkheid bij extra levendige functie

Deze afwijkingsmogelijkheid is enkel van toepassing voor projecten gelegen binnen de bestemmingszone "Centrum Boortmeerbeek" (art. 2).

De afwijkingsmogelijkheid staat toe om af te wijken van de maximale woningdichtheid - de woningdichtheid mag vermeerderd worden met 20% - mits minimum 100 m² levendige functie (anders dan wonen) wordt voorzien binnen het woonproject.

Indien er gebruik gemaakt wordt van de afwijkingsmogelijkheid kan de maximaal toegelaten dichtheid opgetrokken worden (met 20%) van 55 naar 66 woningen per hectare.

6. Relatie met andere verordenende documenten

6.1. Relatie met Vlaamse regelgeving

De Vlaamse regelgeving omtrent wonen blijft onverminderd van kracht. Het RUP Kernversterking Boortmeerbeek beperkt zich tot uitspraken over woningdichtheid, aantal bouwlagen en typologie.

6.2. Relatie met verkavelingsvoorschriften

Met de goedkeuring van het RUP worden de voorschriften van alle volledig realiseerde verkavelingen die volledig gelegen zijn binnen het woongebied en zich bevinden in zone met art. 2 en art. 3 van dit RUP opgeheven, met uitzondering van de kavelgrenzen. De andere, rechtsgeldige verkavelingen blijven onverminderd van kracht. Op die manier zet het RUP enerzijds in op de principes van kernversterking, en bewaakt het anderzijds de ruimtelijke samenhang en rechtszekerheid binnen het bredere planologische landschap.

Bij eventuele tegenstrijdigheden tussen de bepalingen uit het RUP Kernversterking Boortmeerbeek en bestaande, vergunde verkavelingsvoorschriften, primeren deze laatste op de voorschriften van het RUP.

6.3. Relatie met bestaande en toekomstige gemeentelijke RUP's

De gemeente Boortmeerbeek blijft in de toekomst de mogelijkheid hebben om, in uitvoering van haar ruimtelijk structuurplan (of ruimtelijk beleidsplan), zowel binnen als buiten het plangebied, nieuwe (gedetailleerde) RUP's te maken. De bestaande RUP's die buiten het plangebied zijn gelegen blijven onverminderd van kracht.

6.4. Relatie met de bouwcode

De bouwcode Boortmeerbeek werd definitief vastgesteld op 23 september 2024. Voor de bouwcode werd gebruik gemaakt van de procedure vastgelegd in 2.2.5, §2 van de VCRO. RUP kernversterking en bouwcode zijn afhankelijk van elkaar: als de verordening op een bepaald moment niet meer geldig zou zijn, verliest ook dit RUP automatisch zijn rechtskracht.

Terwijl het RUP dichtheden, aantal bouwlagen en typologieën vastlegt, en zo de vraag "wat mag waar?" beantwoordt, bevat de bouwcode aanvullende randvoorwaarden die gelden ongeacht de bestemming en zonering waarin een aanvraag zich bevindt – ze beantwoordt vervolgvraag "... en hoe?". Binnen de plancontour van het RUP moet een aanvraag aan de voorschriften van zowel het RUP als de bouwcode voldoen. Het toepassingsgebied van de bouwcode is wel breder dan die van het RUP: ze is gebiedsdekkend van toepassing, en geldt dus ook in de gebieden die buiten de plancontour van dit RUP vallen.

7. *Analyse van de mogelijke milieueffecten*

7.1. *Inleiding*

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

De meeste RUP's vormen het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project, opgesomd in bijlagen I, II of III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende de vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieu-effectrapportage (MER). In dat geval zijn zij 'screeningsgerechtigd' op voorwaarde dat het RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een slechts een klein wijziging inhoudt.

De Raad van State oordeelde dat er sprake is van een kleine wijziging wanneer blijkt dat het grootste deel van het voorliggende planopzet gerealiseerd kan worden binnen het bestaande plan. Het voorliggende RUP 'kernversterking' wijzigt de onderliggende bestemming van het bestaande plan niet. Het betreft daarentegen slechts een aanvulling waarbij er bijkomende beperkingen worden opgelegd inzake densiteit, bouwhoogte en typologie in de aangeduide zones. Nergens creëert het RUP bijkomende mogelijkheden ten opzichte van de huidige situatie op het Gewestplan. De verdere verdichting in landelijke woonlinten en bij nieuwe woon- en verkavelingsprojecten van bepaalde omvang in het bestaande woongebied wordt namelijk beperkt. Het RUP kan hierdoor worden geïnterpreteerd als een verdere verfijning en detaillering van de oorspronkelijke stedenbouwkundige voorschriften. Bovendien maakt het RUP geen nieuwe bebouwing of een zwaarder programma mogelijk, maar voorziet het RUP net in een verdere beperking inzake het bouwprogramma. Hierdoor kan, gelet op de rechtspraak van de Raad van State, in alle redelijkheid worden aangenomen dat het voorliggende RUP slechts voorziet in een kleine wijziging van een bestaand plan. In die omstandigheden kan (in eerste instantie) een plan-MER screening volstaan.

Door in de planfase reeds rekening te houden met mens en milieu voorkomt men dat men in een vergevorderd stadium pas concludeert dat een specifiek project niet haalbaar is. In uitvoering van artikel 4.2.5 van het decreet van 27 april 2007 houdende de wijziging van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM) wordt voorafgaand aan de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan een onderzoek tot milieueffectenrapportage gevoerd.

7.2. *Discipline bodem*

7.2.1. *Bestaande toestand*

KAART bodem

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

7.2.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

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

7.2.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

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

7.3. *Discipline water*

7.3.1. *Bestaande toestand*

KAARTEN waterlopen en overstromingsgevoelige gebieden

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

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

Overstromingsgevoelige gebieden

Het gebied ten zuiden van de vallei van de Dijle zijn overstromingsgevoelige gebieden door zowel hevige neerslag (pluviaal) als vanuit waterlopen (fluviaal). Daarnaast zijn er ook overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal en fluviaal) gesitueerd rondom enkele andere waterlopen, zoals de omgeving van de Molenbeek (Weesbeek) die doorheen het centrum van Boortmeerbeek stroomt. Ook ter hoogte van het kanaal Leuven-Dijle zijn er verschillende overstromingsgevoelige gebieden (pluviaal).

KAART infiltratiegevoeligheid

Infiltratiegevoeligheid

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

KAART grondwaterstromingsgevoeligheid

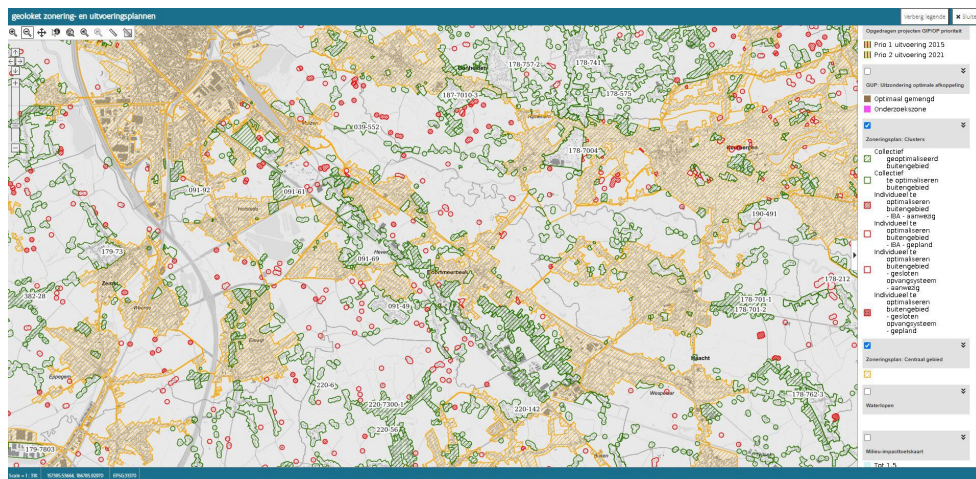
Grondwaterstromingsgevoeligheid

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

KAART erosiegevoeligheid

Erosiegevoeligheid

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



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

7.3.2. Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

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

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

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

Grondwaterstromingsgevoeligheid

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

Erosiegevoeligheid

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

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

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

7.3.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

Waterlopen (Vlaamse hydrografische atlas)

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

Overstromingsgevoelige gebieden & infiltratiemogelijkheden

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

Grondwaterstromingsgevoeligheid

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

Erosiegevoeligheid

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

Oppervlaktewaterkwaliteit en afvalwaterbeleid

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

7.4. *Discipline biodiversiteit*

7.4.1. *Bestaande toestand*

KAART bwk2018

Biologische waardering

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

KAART VEN, IVON en NATURA2000

VEN & IVON

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

NATURA 2000 gebieden

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

7.4.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

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

7.4.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

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

7.5. *Discipline Landschap, bouwkundig erfgoed & archeologie*

7.5.1. *Bestaande toestand*

KAART erfgoed

Landschapsatlas

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

Beschermde landschappen

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

Bouwkundig erfgoed

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

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

Archeologie

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

7.5.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

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

maximale woningdichtheden en een maximaal aantal bouwlagen voor woningen wordt vastgelegd, zal tevens geen invloed hebben op de erfgoedwaarde van de ankerplaatsen.

7.5.3. Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand

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

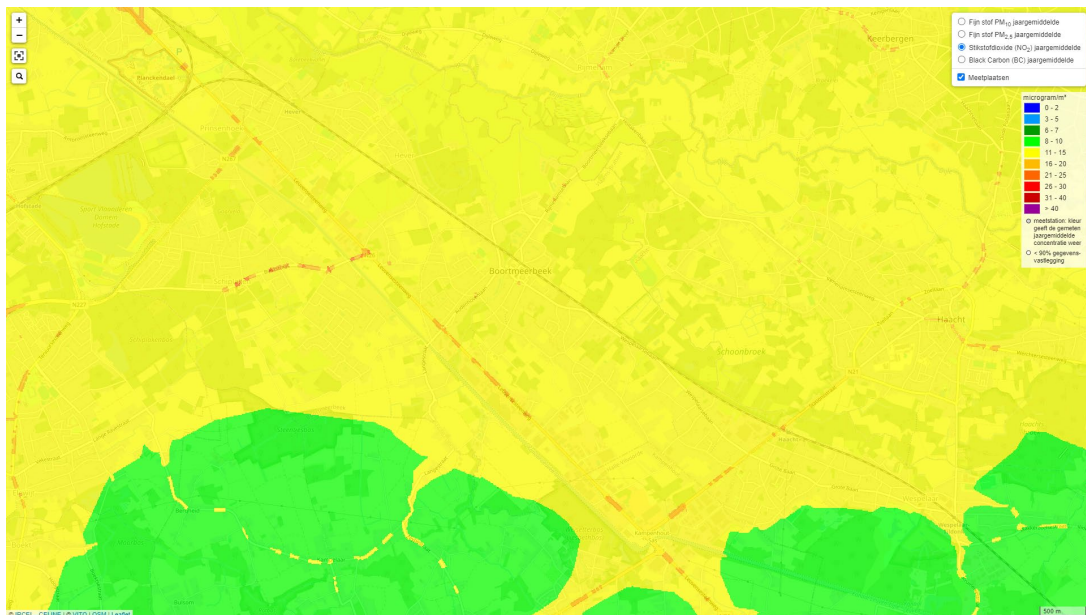
7.6. *Discipline lucht*

7.6.1. *Bestaande situatie*

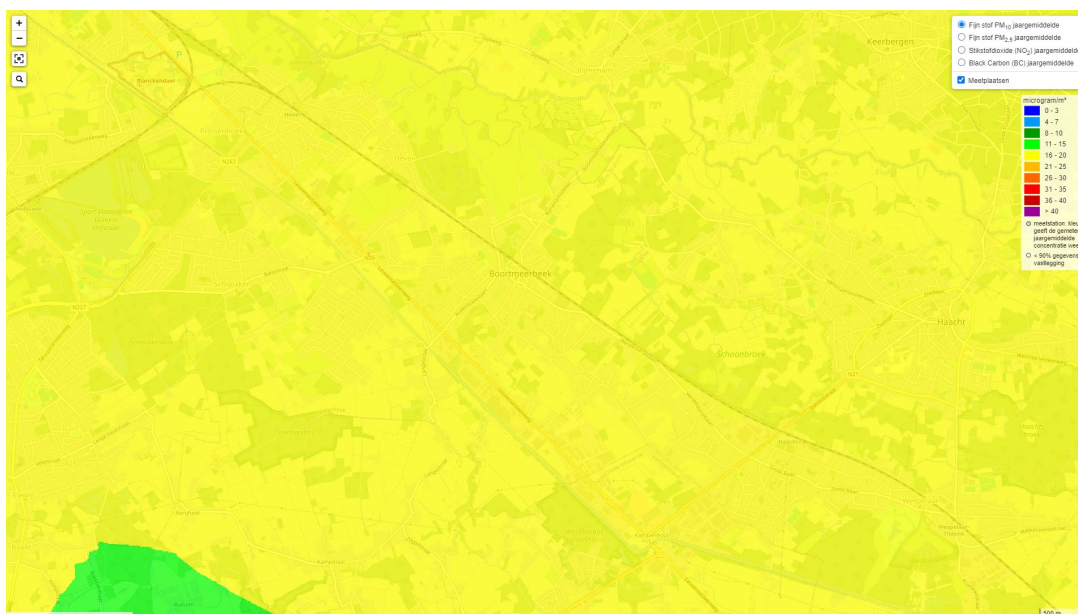
Langs de steenwegen en bepaalde invalswegen is de luchtkwaliteit in Boortmeerbeek beperkt slechter dan elders in de gemeente. Dit is zo langs de N26, de N267, de Bieststraat tussen Schiplaken en de N26, de Audenhovenlaan tussen Boortmeerbeek en de N26, en Rijmenamsebaan.

7.6.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

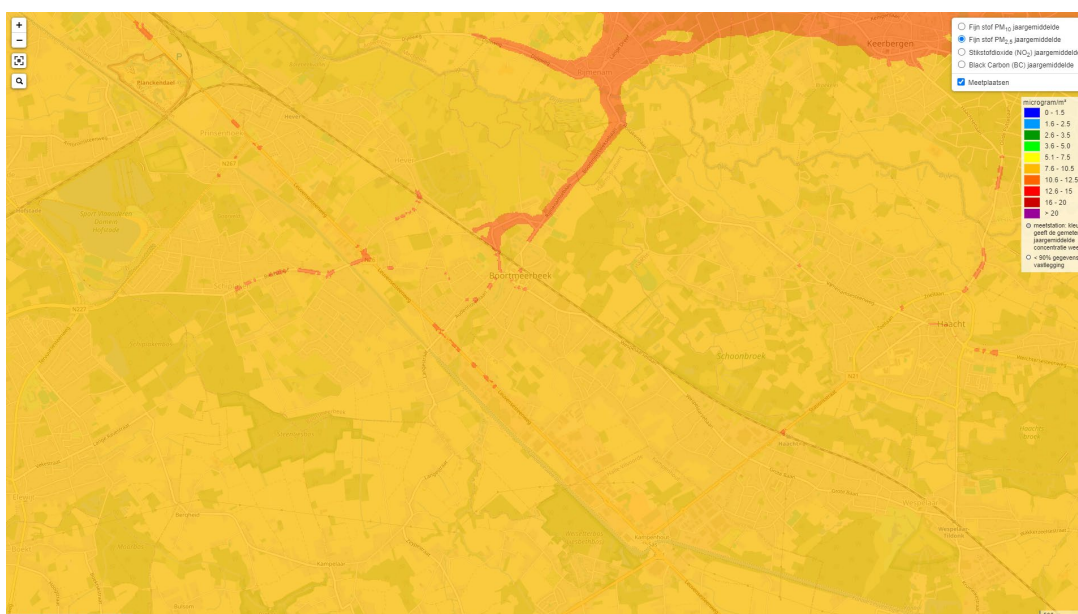
De luchtkwaliteitskaarten van de VMM (<https://www.vmm.be/lucht/evolutie-luchtkwaliteit>) toont de jaargemiddelde luchtkwaliteit in Vlaanderen. De jaargemiddelde luchtkwaliteit in het jaar 2022 voor Boortmeerbeek zal getoetst worden aan de Europese norm.



Het stikstofdioxide (NO₂) jaargemiddelde bedraagt voor het grondgebied van Boortmeerbeek tussen 11-15 µg/m³. Langs de N26, de N267 en de Bieststraat tussen Schiplaken en N26 zijn er hogere jaargemiddelden NO₂ waar te nemen, namelijk tussen 16-25 µg/m³. Boortmeerbeek blijft onder de Europese norm van het NO₂ jaargemiddelde van 40 µg/m³.



Het PM₁₀ jaargemiddelde bedraagt voor Boortmeerbeek tussen 16-20 µg/m³. In 2022 lagen de gemeten PM₁₀-jaargemiddelden in Vlaanderen tussen 18 en 29 µg/m³. Dit betekent dat Boortmeerbeek gemiddeld beter scoort dan andere Vlaamse gemeenten. Daarnaast blijft Boortmeerbeek onder de Europese norm van het PM₁₀ jaargemiddelde van 40 µg/m³.



Het PM_{2,5} jaargemiddelde bedraagt voor het grondgebied van Boortmeerbeek tussen 7,6-10,5 µg/m³. Langs de N26, de N267, de Bieststraat tussen Schiplaken en Hever, de Audenhovenlaan tussen Boortmeerbeek en de N26, en Rijnmenamsebaan zijn er hogere jaargemiddelden PM_{2,5} waar te nemen, namelijk tussen 10,6-12,5 µg/m³. Boortmeerbeek blijft hierdoor onder de Europese norm van de PM_{2,5} jaargrenswaarde vanaf 2015 van 25 µg/m³ en de PM_{2,5} indicatieve jaargrenswaarde vanaf 2020 van 20 µg/m³.

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

7.6.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

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

7.7. *Discipline geluid*

7.7.1. *Bestaande situatie*

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

7.7.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

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

7.7.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

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

7.8. *Discipline mens*

7.8.1. *Bestaande situatie*

KAART plannenregister

Ruimtelijke ordening

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

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

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

KAART mobiliteit

Mobiliteit

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

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

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

7.8.2. *Mogelijke effecten t.o.v. de feitelijke toestand*

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

7.8.3. *Mogelijke effecten t.o.v. de planologische toestand*

Ruimtelijke ordening

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

Mobiliteit

Het vastleggen van maximale woningdichtheden in perifere gebieden zorgt voor een beperking van de verkeersintensiteit. Ten opzichte van de planologische toestand worden positieve effecten verwacht inzake mobiliteit.

7.9. Grensoverschrijdende effecten

Gezien de afstand tot de grens met andere gewesten of landen zullen er geen negatieve grensoverschrijdende effecten optreden.

7.10. Conclusie

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

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

8. *Praktische vertaling naar RUP*

8.1. *Op te heffen voorschriften*

Met de goedkeuring van het RUP worden de voorschriften van alle volledig realiseerde verkavelingen die volledig gelegen zijn binnen het woongebied en zich bevinden in art. 2 en art. 3 van dit RUP opgeheven, met uitzondering van de kavelgrenzen. Hieronder volgt een lijst en een aanduiding op kaart van de verkavelingen waarover het gaat.

KAART verkavelingen (zie bijlage kaartenbundel)

TABEL verkavelingen (zie bijlage kaartenbundel)

8.2. *Ontheffing PlanMER*

	Vlaanderen is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten Team Omgevingseffecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
	Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Kernversterking te Boortmeerbeek Dossiernummer: SCRI23145	

1. Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Boortmeerbeek heeft eerder een omgevingsanalyse laten opmaken n.a.v. de toename van het aantal nieuwe ontwikkelingen en appartementen. Het thematisch RUP heeft als doel om samen met de complementaire stedenbouwkundige verordening (in opmaak) de visie op de ontwikkelingsmogelijkheden in de gemeente, zoals opgenomen in de geamendeerde omgevingsanalyse, juridisch te verankeren.

Het Team Omgevingseffecten ontving op 20/12/2023 de scopingnota (versie december 2023). Op deze versie van de scopingnota had het Team Omgevingseffecten nog enkele opmerkingen, onder andere over de motivatie dat het RUP in aanmerking komt voor een plan-m.e.r.-screening en de terminologie voor de beide referentietoestanden. Er werden daarom aanpassingen gevraagd op 9/2/2024. De scopingnota werd opnieuw ingediend op 16/2/2024. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Omgevingseffecten dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Omgevingseffecten rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 6/12/201 t.e.m. 4/02/2022 en een participatiemoment vond plaats op 9/12/2021.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

In hoofdstuk B en C van de scopingnota werden de adviezen en de inspraakreacties opgelijst, samengevat en verwerkt. Er wordt telkens aangegeven op welke wijze er mee omgegaan wordt. Tevens werd o.a. op basis hiervan de startnota inhoudelijk herwerkt tot een scopingnota.

De meeste adviezen en inspraakreacties bevatten vooral opmerkingen op het plan zelf.

In enkele adviezen en inspraakreacties werden echter ook specifieke opmerkingen m.b.t. de milieueffecten van het plan geuit. Uit de adviezen van het Departement Omgeving en de provincie Vlaams-Brabant blijkt dat deze instanties op basis van de startnota verwachtten dat de bouwmogelijkheden op bepaalde plaatsen toenemen. Er wordt gemotiveerd dat dit niet het geval is. Als reactie op de inspraak en adviezen werden de maximale woondichtheden ook ingeperkt t.o.v. het voornemen uit de startnota.

Uit de verwerking van de adviezen en inspraakreacties in de finale scopingnota blijkt dat er voldoende informatie is over de milieueffecten van het plan om te kunnen besluiten dat deze effecten niet aanzienlijk zijn.

Gelet op het bovenstaande, en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed, en met de verwerking van de inspraak en adviezen en van zijn eigen opmerkingen, besluit het Team Omgevingseffecten dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Omgevingseffecten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Omgevingseffecten vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is. Mogelijk volgt daarna een nieuwe voorlopige vaststelling en een nieuw openbaar onderzoek.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2024-02-20 12:59:22 +01:0
Reden: Ik keur dit document goed

Jacobs Isabel  Vlaamse
overheid

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

8.3. RVR-toets

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

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

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

9. Bijlage: kaartenbundel



Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2,
3190 Boortmeerbeek



Atelier Romain
Dendermondsesteenweg 50
9000 Gent