



RUP WOONLAGEN CENTRUM LONDERZEEL

TOELICHTINGSNOTA

GEMEENTE LONDERZEEL
22 NOVEMBER 2022



VERANTWOORDING

RUP WOONLAGEN CENTRUM

PROJECTNUMMER — 1911830002
28 OKTOBER 2022

GEMEENTE LONDERZEEL

Contact

Erlinde Vanderstraeten
erlinde.vanderstraeten@londerzeel.be
+32 52 39 92 65

Ilse Vanhove
ilse.vanhove@londerzeel.be
+32 52 39 92 65

Auteurs

Steven Rits, Griet Van Waes, Sam Hox, Marjolein Claesen

Verantwoordelijke

Marjolein Claesen
Projectleider BUUR PoS

Contact

Marjolein Claesen
marjolein.claesen@swecobelgium.be

Sweco Belgium
Elfjulistraat 43
9000 Gent

INHOUD

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding van het RUP	5
1.2	Historiek van het planningsproces	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	RUIMTELIJKE CONTEXT	8
2.1	Situering	8
2.2	Historische lezing	10
2.3	Bebouwde ruimte en voorzieningen	12
2.4	Omgevingskenmerken	14
3.	BELEIDS- EN JURIDISCHE CONTEXT	21
3.1	Beleidscontext	21
3.2	Juridische context	29
3.3	Relevante studies	33
4.	VISIE	38
4.1	Woonlagen en woonvormen	38
4.2	KMO en niet-woonfuncties	40
4.3	Binnengebieden	41
5.	DECRETALE BEPALINGEN	47
5.1	Op te heffen voorschriften	47
5.2	Ruimtebalans	48
5.3	Watertoets	49
5.4	RVR-Toets	51
6.	MER-SCREENING	53
6.1	Screeningsnota met adviezen	53
6.2	Beslissing Team MER	54
7.	KAARTENBUNDEL	56
8.	BIJLAGE	58
8.1	Verslag plenaire vergadering en adviesverwerking	58



Anna
1869

KBC

zobisat

22150339

12150339

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding van het RUP

Londerzeel is gelegen in het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dd. 07.03.1977. Dit plan van aanleg legt voor de gemeente een beperking van maximaal twee woonlagen op. De gemeente merkt dat de bouwpromotoren met deze regel creatief omspringen en werken met woonduplexen (kamers onder dak) boven een gelijkvloerse woonentiteit. Spijtig genoeg leidt dit niet tot optimale woonkwaliteit.

Tevens wenst de gemeente haar ruimtelijk beleid voor de dorpskern zoals bepaald in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) mogelijk te maken door in te zetten op kwalitatieve verdichting binnen de kern. Hierbij beoogt men het ruimtelijk rendement van de dorpskern te verhogen waarbij tegelijk een hoog kwalitatieve leefomgeving wordt verzekerd. Belangrijke aspecten hierbij zijn het voorzien van voldoende woonkwaliteit met een gedifferentieerd woonaanbod en de creatie van hoogwaardige publieke ruimte. Ook het stimuleren van een verweving tussen wonen en centrumfuncties zoals kleinhandel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen en diensten is een prioriteit.

Om deze ambities binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid te verwezenlijken, besloot het College van Burgemeester en Schepenen in het voorjaar van 2015 over te gaan tot de opmaak van een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). In het RUP worden de volgende drie ruimtelijke aspecten aangepakt binnen de dorpskern:

- een oplossing te bieden aan de voornoemde beperking tot twee woonlagen, alsook randvoorwaarden definiëren voor het verzekeren van voldoende woonkwaliteit en een gevarieerd woonaanbod;
- een planologisch en juridisch kader te voorzien voor de ontwikkeling van binnengebieden Egmont en Viermeuleke, waarbij het doel is om beide binnengebieden publiek toegankelijk te maken, doorsteken te voorzien voor traag verkeer en de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te garanderen;
- een gepaste bestemming geven aan de KMO-zone binnen de dorpskern en een meer flexibele manier bedenken om centrumfuncties te kunnen verwezenlijken.

1.2 Historiek van het planningsproces

Het college van burgemeester en schepenen besliste in de zitting van 16/03/2015 om een RUP Woonlagen Centrum voor de dorpskern op te maken in het kader van het creëren van meer dan twee woonlagen.

De Gecoro keurt op 07/05/2015 de perimeter van het RUP goed op. Het college van burgemeester en schepenen bevestigt deze maximale RUP-perimeter, waardoor het plangebied gekend is.

In zitting van 05/10/2015 besluit het college van burgemeester en schepenen Antea Group aan te stellen voor de opmaak van een MER-screening voor het RUP. Antea Group maakt het MER-screeningsdossier over aan de dienst MER en de adviserende instanties. Op 28/07/2016 bevestigt de Team MER dat de opgestelde MER-screeningsnota correct en bondig de gevolgen op het milieu beschrijft en dat er geen bijkomend plan-MER dient te worden opgesteld.

Na het opstellen van de eerste versie van de toelichtingsnota en voorschriften van het voorliggend RUP door de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar, werd op 27/04/2017 een plenaire vergadering georganiseerd waarbij afgevaardigden van het Departement Omgeving en de Gecoro aanwezig waren. Diens adviezen en opmerkingen, alsook deze van de Dienst Ruimtelijke Ordening Vlaams-Brabant en de Provinciale Dienst Waterlopen werden tijdens deze vergadering behandeld.

In het najaar van 2021 werd door de gemeentelijke Dienst Ruimtelijke Ordening echter beslist de verdere uitwerking van de toelichtingsnota en voorschriften uit te besteden aan studie bureau Sweco. De voorliggende toelichtingsnota is het product van deze uitwerking. Het planproces van het voorliggend RUP verliep volgens de procedure zoals bepaald in artikel 1.1.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, gewijzigd bij de decreten van 11 mei 2012, 4 april 2014 en 25 april 2014. Deze procedure werd gewijzigd op 1 juli 2016. Aangezien het besluit tot uitvoeren van MER-screening voor 30 april 2017 en de plenaire vergadering voor 31 december 2018 plaatsvonden, diende de procedure voorafgaande de wijziging van 1 juli 2016 gevolgd te worden.

1.3 Leeswijzer

De voorliggende toelichtingsnota wordt opgebouwd door de volgende onderdelen:

- **Ruimtelijke context:** in dit onderdeel wordt het plangebied beschreven in al zijn belangrijke stedenbouwkundige dimensies (historisch, (a)biotisch, mobiliteitskundig, programmatisch, ruimtelijk en erfgoedkundig).
- **Beleids- en juridische context:** geeft in detail weer welke lokale en bovenlokale planningsdocumenten en -instrumenten van toepassing zijn op het plangebied binnen de dorpskern.
- **Visie:** hier wordt de toekomstvisie voorgesteld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de dorpskern.
- **Doorvertaling in het RUP:** in dit onderdeel wordt het RUP beknopt toegelicht met focus op de belangrijkste principes en zones.
- **Decretale bepalingen:** geeft heel beknopt weer welke juridische gevolgen te verwachten zijn van het RUP Woonlagen (op te heffen voorschriften, ruimtebalans, planbaten en -schade en milieutoetsen).
- **Mer-screening:** in dit onderdeel worden de mer-screeningsnota, alsook de beslissing van team MER als bijlage toegevoegd.
- **Plenaire vergadering en adviesverwerking:** dit onderdeel bevat het verslag van de plenaire vergadering alsook de verwerking van de aangevraagde adviezen.
- **Kaartenbundel:** deze bundel bevat kaarten ter illustratie van de ruimtelijke context, een fotoreportage, alsook een kaart m.b.t. planbaten en -schade en bestemmingswijzigingscompensatie



2. RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Situering

2.1.1 Macroschaal

De gemeente Londerzeel is gelegen in de regio Noordwest Brabant. In het noorden wordt de gemeente begrensd door het grootstedelijk gebied van Antwerpen en in het zuiden door de gemeenten Merchtem en Meise die deel uitmaken van de Vlaamse rand rond Brussel. In deze regio zijn een aantal infrastructuurelementen aanwezig zoals de A12, de N16, de E19, het Zeekanaal en enkele spoorlijnen. Ondanks diens centrale ligging tussen stedelijke gebieden kan Londerzeel beschouwd worden als een landelijke gemeente.

De gemeente Londerzeel kent vier afzonderlijke deulkernen: Londerzeel, Malderen, Steenhuffel en Sint-Jozef. Het projectgebied is gelegen in de hoofdkern Londerzeel. Malderen werd in het kader van het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als woonkern. De twee overige kernen zijn aangeduid als kernen in het buitengebied.



Macrosituering van de gemeente op topografische kaart.

2.1.2 Mesoschaal – afbakening plangebied

Het plangebied van het RUP vormt de dorpskern van Londerzeel. Dit gebied strekt zich uit vanaf de omgeving rond de kerk naar noordwestelijke richting. De hoofdwinkelstraat ligt binnen de perimeter.

Het plangebied omvat het Kerk- en Marktplaats, de winkelstraat Kerkstraat-Dorpsstraat en de aanzetten van de hierop aansluitende centrumstraten, zijnde straatdelen van Mechelsestraat, Kerkhofstraat, Vieremeuleke en Gildenstraat (oosten), Brusselsestraat en de Markt (zuiden), Molenstraat en Meerstraat (noorden) en Kattestraat, Kerkstraat en Dorpsstraat (oosten).

Er is gekozen om de bebouwde omgeving van de kerk, alsook de beide zijden van de Dorpsstraat en Gildenstraat in het RUP mee op te nemen, waardoor het karakter van deze straten en de bijhorende stedenbouwkundige mogelijkheden eenduidig blijven. Binnen de contour van het RUP werden tevens nog twee binnengebieden opgenomen: Viermeuleke (noorden) en Egmont (zuiden).



Luchtfoto met afbakening van het plangebied (volle lijn) en de binnengebieden Viermeuleke en Egmont (stippellijn).

2.2 Historische lezing

Londerzeel is ontstaan op het kruispunt van twee verbindingswegen namelijk de weg Asse-Mechelen en de weg Grimbergen-Puurs. De eerste bewoning zou reeds dateren rond 600 à 750 na Chr.

In de eerste helft van de 12de eeuw werd een motte op het domein De Burcht gebouwd door de Berthouts, heren van het Land van Grimbergen. De motte is een kunstmatig opgeworpen versterkingsheuvel die door een slotgracht met versterkingsmuur omringd werd. Uit diezelfde periode (in het jaar 1139) stamt ook het oudst teruggevonden document waarin over de oorspronkelijke parochiekerk Sint-Kristoffel wordt geschreven. De oprichtingsdatum van deze kerk is echter niet bekend.

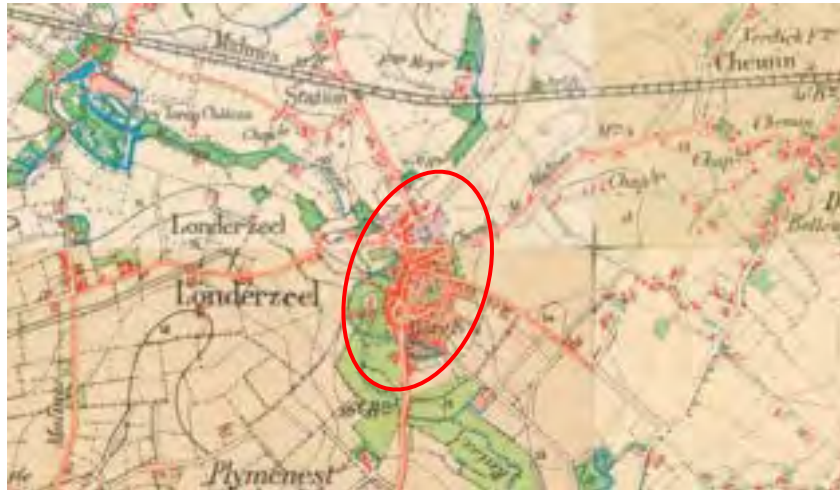
Op de Villaret- (ca 1745) en Ferrariskaart (ca. 1777) kan de bebouwingsstructuur en stratenpatroon van de hedendaagse dorpskern goed kerkend worden. Londerzeel is in deze tijd een relatief groot dorp met een 100-tal huizen en enkele belangrijke hoven. Ook de Burcht met motte en Sint-Kristoffelkerk zijn te zien op de kaarten.



Villaretkaart (links) en de Ferrariskaart (rechts) met indicatie van het plangebied.

Londerzeel-dorp vormt een mooi voorbeeld van een middeleeuwse nederzetting gericht op een beekvallei. Kenmerkend zijn nederzettingen van kloosterordes (religieuze macht) of van adellijke families in de vorm van kastelen of burchten (wereldlijke macht) binnen het valleigebied van de rivier of beekstructuur – in dit geval de Molenbeek - en met urbane ontwikkeling van de lijfeigenen op de oeverhellingen dichtbij hoger gelegen, bewerkbare gronden.

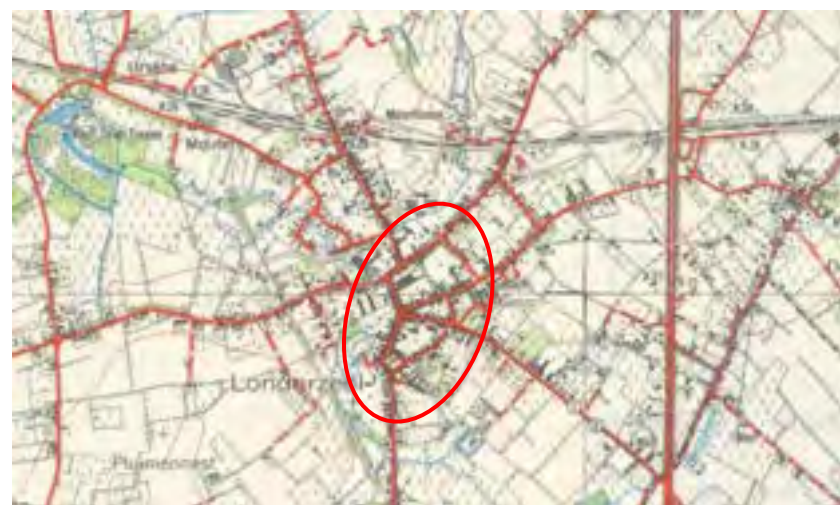
De kaart uit 1879 toont weinig verandering op vlak van bebouwingstructuur, maar geeft de vroege aanwezigheid weer van het station en de spoorlijn tussen Mechelen en Gent. De kaart uit 1904 toont het tramtraject dat Wolvertem met het station van Londerzeel verbond. Deze liep gelijk met de hedendaagse, toepasselijk benoemde Tramstraat. Het interbellum brengt urbane verdichting rond de invalswegen naar het dorp met zich mee; voornamelijk rond de invalswegen in de buurt van het station, nl. de Stationsstraat en de Meerstraat. Na de 2^e Wereldoorlog zet het verkavelen langsheen de steenwegen zich voort. Dit gebeurt vooral ten oosten van de dorpskern omwille van de snelle bereikbaarheid van de destijds nieuw-aangelegde A12. In de 2^e helft van de 20^e eeuw zet dit patroon zich verder en wordt ook de open ruimte tussen de invalswegen verkaveld. De tramroute verdwijnt en maakt plaats voor wegenis. Zo komen we tot het bebouwde weefsel zoals het zich vandaag voordoet.



Topografische kaart uit 1873 met indicatie van het plangebied.



Topografische kaart uit 1904 met indicatie van het plangebied.



Topografische kaart uit 1969 met indicatie van het plangebied.

2.3 Bebouwde ruimte en voorzieningen

Het plangebied van het voorliggend RUP bevindt zich in het dorpscentrum van Londerzeel.

Het bebouwd weefsel binnen het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit aaneengesloten bebouwing met drie bouwlagen. Plaatselijk komt halfopen bebouwing, alsook vier bouwlagen voor. Een bijzonderheid is de Sint-Kristoffelkerk als losstaande entiteit op de Markt boven de overige bebouwing uittorent.

Er komen drie bouwblokken voor binnen het plangebied. Twee hiervan bezitten een binnengebied van aanzienlijke grootte. Het betreft het binnengebied Viermeuleke en het binnengebied Egmont. Voor het noordelijke binnengebied Viermeuleke (oppervlakte 6.667 m²) werd in 2020 een ontwikkelingsplan opgemaakt waarbij meergezinswoningen voorzien worden, alsook een publieke doorsteek tussen de Dorpsstraat en de Meerstraat. Dit project werd gedeeltelijk vergund in mei 2020 en is op moment van schrijven in aanbouw. Het zuidelijk gelegen binnengebied Egmont (oppervlakte 9.360 m²) bestaat vandaag uit o.a. groenruimten en aanbouwen van woningen. Er is ook een grote loods te vinden. Daarnaast is eveneens een aanzienlijke oppervlakte geasfalteerd. Deze ruimte wordt vandaag als parkeerruimte gebruikt door de buurtbewoners.

Binnen de plancontouren komen zowel ééngezins-, als meergezinswoningen voor. Rond de Markt en de as Kerkstraat – Dorpstraat wordt de gelijkvloerse verdieping vaak gebruikt voor een commerciële invulling zoals detailhandel of horeca. De Sint-Kristoffelkerk vervult nog steeds zijn oorspronkelijke gemeenschapsfunctie.

Ook in de directe omgeving van het plangebied zijn een aantal belangrijke gemeenschapsvoorzieningen te vinden:

- Scholencluster Virgo Sapiens (kleuter-, basis- en middelbare school);
- dienstfuncties in het kader van medische verzorging;
- OCMW-campus met woonzorgcentrum en aansluitend de muziekacademie;
- het gemeentehuis op de Brusselsestraat;
- groene erfgoedsite 'De Burcht' met heel wat sociale diensten zoals kinderopvang, medisch onderzoekcentrum, jeugdbewegingen en speelmogelijkheden.



Bebouwd weefsel dorpskern



Binnengebied Egmont



Binnengebied Viermeuleke



Sint-Kristoffelkerk



Virgo Sapiensschool



Domein De Burcht



Het gemeentehuis



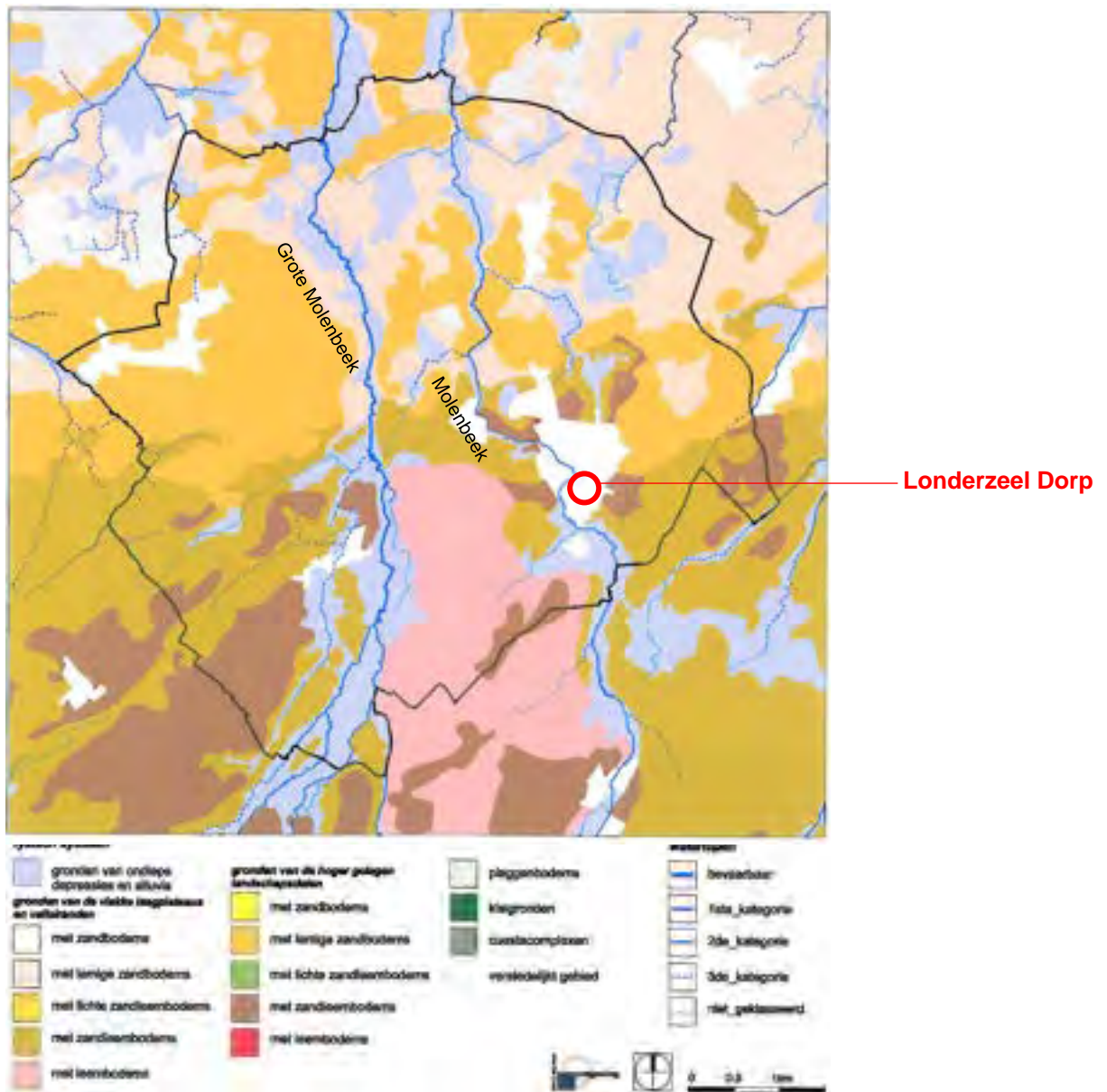
De OCMW-campus

2.4 Omgevingskenmerken

2.4.1 Topografie en bodem

Londerzeel behoort de landschappen van heuvels met zandleem- en leemgrond en meer specifiek tot het heuvelland van de Brabantse Ardennen. In het noorden worden de Brabantse Ardennen begrensd door het Land van Waas, in het zuiden wordt de grens gevormd door het Pajottenland.

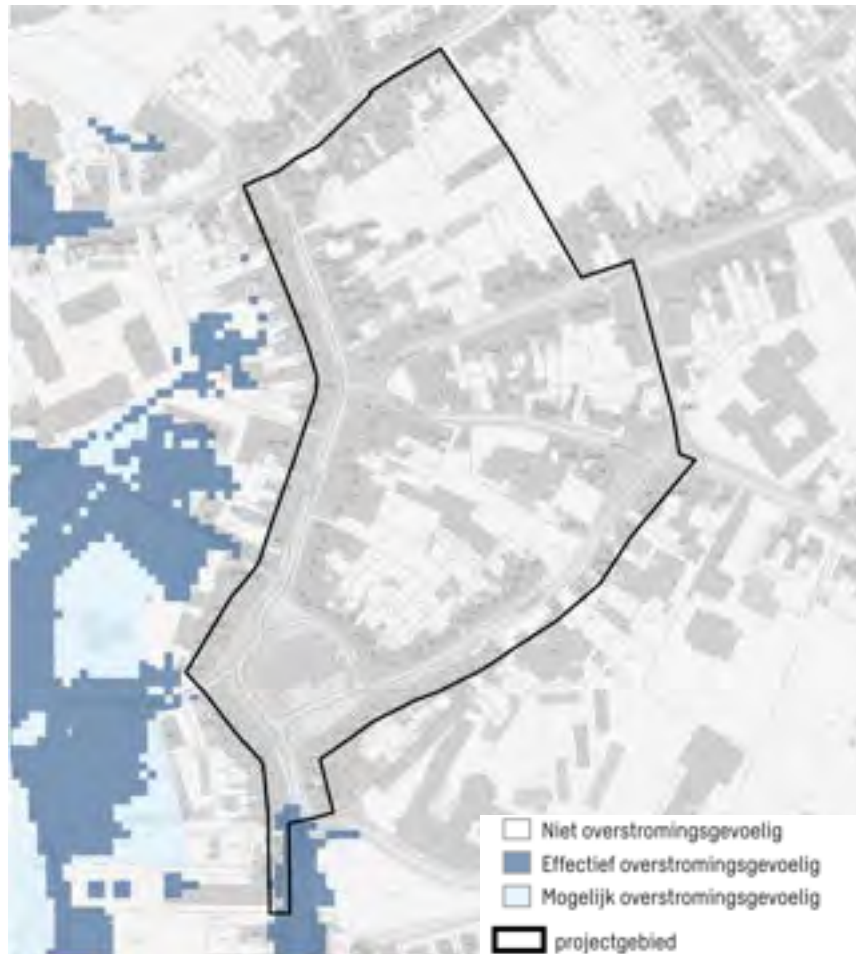
Binnen het grondgebied Londerzeel zijn twee grote bodemkundige eenheden te vinden waarvan de scheiding zich ongeveer gelijk loopt met de spoorlijn Mechelen-Dendermonde. In het gebied ten noorden van de spoorlijn tot aan de alluvia van Rupel en Zenne bestaat de bodem in grote mate uit vochtige zandleem afgewisseld met depressies van lemig zand en droge zandleem. Het gebied ten zuiden van de spoorlijn bestaat uit een duidelijke zandleemzone. Het dorpscentrum van Londerzeel – en dus het plangebied - bevindt zich in deze zone. Meer concreet kan er gesteld worden dat het dorpscentrum van Londerzeel zich op de oostelijke oever van de Molenbeek bevindt, waar zandbodems dagzomen. Het plangebied is relatief vlak met een topografie variërend tussen ca. 13,5m T.A.W. en 12,5m T.A.W.



Fysisch systeem binnen het grondgebied van gemeente Londerzeel, bron: GRS Londerzeel (2006).

2.4.2 Hydrografie

De hydrografie van Londerzeel wordt bepaald door de Grote Molenbeek (onbevaarbaar, categorie 1) in het westen en de Molenbeek (onbevaarbaar, categorie 2) in het oosten. Beide beken kennen een noord-zuidoriëntatie. Beide beken worden gevoed door kleinere beken zoals de Moorhoekbeek en de Kwadebeek. Het plangebied van het RUP Woonlagen grenst in het westen rechtstreeks aan de loop van de Molenbeek. Hierdoor is het plangebied mogelijk overstromingsgevoelig door het buiten de oevers treden van de beek. Daarnaast is het plangebied effectief overstromingsgevoelig door run-off van regenwater. Vooral de Kerkstraat-Dorpsstraat, alsook de Gildenstraat en het binnengebied Egmont lijken overstromingsgevoeligheid te vertonen.



Overstromingsgevoelighied ter hoogte van het plangebied

2.4.3 Biotisch

Binnen of in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen zones van erkende biologische waarde, zoals speciale beschermingszones (SBZ's), VEN-, of IVON-gebieden, of BWK-zones (zones gekarteerd op de biologische waarderingskaart). De privétuinen en braakliggende percelen binnen de bouwblokken vormen echter wel groenruimten binnen het plangebied. Daarnaast is er de historische burchtsite meteen ten westen van het plangebied die fungeert als een groene long van aanzienlijke grootte voor het dorpscentrum.

2.4.4 Mobiliteit

De belangrijkste bovenlokale verkeersassen binnen de gemeente zijn de A12 tussen Antwerpen-Brussel (primaire weg), de N17 tussen Willebroek en Dendermonde (secundaire weg) en de spoorlijn Mechelen-Dendermonde. Het station van Londerzeel bevindt zich op ca. 600m ten noorden van het plangebied van dit RUP.



Wegencategorisering, bron: Voorontwerp Mobiliteitsplan Londerzeel (2016).

Ter hoogte van het plangebied fungeren een aantal wegen als intergemeentelijke verbindingswegen (lokale weg type II). Dit zijn de Stationstraat-Meerstraat-Molenstraat (N259), de Dorpsstraat en de Kerkhof-Verbindingsstraat. Het is eveneens langs deze wegen busontsluitingen voorkomen. De halte op de Kerkhofstraat wordt bediend van de volgende lijnen:

- 288: Londerzeel-Mechelen
- 261: Londerzeel-Vilvoorde
- 460: Boom-Brussel

De volgende lijnen bedienen de halte op de Molenstraat:

- 251: Brussel-Malderen
- 250: Brussel-Londerzeel-Liezele-Puurs
- 41: Aalst-Opwijk-Londerzeel
- 44: Aalst-Meldert-Opwijk-Londerzeel



Buslijnen binnen Londerzeel Dorp, bron: Voorontwerp Mobiliteitsplan Londerzeel (2016)

Op vlak van fietsverkeer wordt Londerzeel-Dorp voorzien van drie fietssnelwegen: de F44 Gent-Mechelen en de F27 Aalst-Londerzeel, die beiden langs het station van Londerzeel lopen, alsook de F28 Boom-Brussel die parallel loopt aan de A12. Een route van het fietsknooppuntennetwerk loopt gelijk met de F44 ter hoogte van het station. Geen van deze fietsroutes bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied. Daarentegen is er wel een wandelroute van het wandelknooppuntennetwerk die het plangebied doorkruist. Deze route loopt van de Kattestraat over de Markt naar de Brusselsestraat en het Heldenplein. Binnen het plangebied is eveneens de Meerstraat, een voetweg (nr. 63), te vinden die dwars door het noordelijke bouwblok loopt in noord-zuidelijke richting.



De gemeente zet in op lang parkeren aan de rand van het centrum en kort parkeren in het centrum (zoals de blauwe zone). Op bovenstaande kaart zijn de parkeerplaatsen in de omgeving aangeduid. Er wordt hierbij een onderscheid tussen publieke (wit ingekleurd) en semipublieke parkeerplaatsen gemaakt. Als centrum van de dorpskern wordt hier de drempel van de kerk gerekend. De wandelafstanden tussen parking en kerk wordt hier in minuten uitgerekend. Hierbij kan worden vastgesteld dat er voldoende parkeerplaatsen in én rondom het centrum zijn in een radius van ongeveer acht minuten.

2.4.5 Onroerend Erfgoed

Binnen het plangebied komen een aantal bouwwerken voor met erfgoedwaarde. De Sint-Kristoffelkerk is het enigste beschermde monument (ID 926). De oudste delen van de kerk stammen uit de 13^e eeuw; andere delen dateren uit de 16^e en 19^e eeuw. De rest van bouwwerken met erfgoedwaarde staan geïventariseerd als bouwkundig erfgoed. Het betreft de volgende gebouwen:

Rond de Markt:

- gemeentehuis van Londerzeel (ID 114289, eind 19e-eeuws)
- twee burgerhuizen (ID 114290, 19e-eeuws; ID 114291; 19e-eeuws)

Rondom binnengebied Egmont:

- drie burgerhuizen (ID 114283, 19e-eeuws; ID 114284, 19e-eeuws; ID 114285, 19e-eeuws)
- dorpswoning (ID 114282, 19e-eeuws)

Rondom binnengebied Viermeuleke:

- burgerhuis (ID 114280, 17e- en 18e-eeuws)
- dorpswoningen (ID 114281, 19e-eeuws)



Links: Burgerhuis (ID 114285) en rechts: Burgerhuis (ID 114280). Beide gebouwen huisvesten vandaag horecazaken.

Meteen ten westen van het plangebied bevindt zich erfgoedster De Burcht. Het domein heeft een oppervlakte van 25 944m². De motte geniet van bescherming als cultuurhistorisch landschap (ID 962) en dateert - zoals reeds vermeld in de historische lezing (zie paragraaf 2.2) - uit de 12^e eeuw. Het herenhuis met de restanten van een vestigingstoren in het midden van het domein zijn niet beschermd, maar staan geïnventariseerd als bouwkundig erfgoed (ID 114279). Het herenhuis dateert uit de 18^e eeuw en werd verbouwd en uitgebreid in de 19^e eeuw; De vestigingstoren stamt uit de late middeleeuwen en maakte deel uit van de oude vestigingsmuur rond de mottegrachten.



3. BELEIDS- EN JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Beleidscontext

3.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. Het RSV lokaliseert de gemeente Londerzeel in het buitengebied binnen het stedelijk netwerk Vlaamse Ruit. Daarnaast wordt de gemeente ook aangeduid als economisch knooppunt buiten stedelijk gebied en buiten economische netwerken. Dit is te wijten aan de aanwezigheid van de A12, de spoorlijn Mechelen-Dendermonde en de nabijheid van het Kanaal Antwerpen-Brussel als belangrijke bovenlokale transportassen.

De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal niveau. De hoofddoelstellingen van het beleid ten aanzien van de stedelijke netwerken zijn de leefbaarheid en attractiviteit ervan. Daaruit worden de volgende meer specifieke doelstellingen afgeleid:

- stimuleren en concentreren van activiteiten (dit vindt steun in het principe van de gedeconcentreerde bundeling); dit moet een versterking van de stedelijke gebieden en de stedelijke netwerken opleveren; uitgangspunten daarbij zijn een gericht en doordacht verweven en bundelen van functies en activiteiten en een goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke voorzieningen en infrastructuur;
- stedelijke vernieuwing, onder meer door strategische stedelijke projecten;
- een gedifferentieerde samenstelling van de stedelijke bevolking door het ontwikkelen van nieuwe woningtypologieën en kwalitatieve woonomgevingen;
- het leefbaar en bereikbaar houden door het stimuleren van andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid; de automobiliteit moet in bepaalde delen van de stedelijke gebieden verminderen;
- vermindering van het ongeordend uitzwermen van functies.

Dit beleid mag er niet toe leiden dat de Vlaamse Ruit één grootstedelijk gebied wordt. Binnen de Vlaamse Ruit moet het inplanten van nieuwe activiteiten conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling gebeuren. De kwantitatieve opties op Vlaams niveau met betrekking tot de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden en bedrijventerreinen kunnen op basis van de nadere uitwerking worden gedifferentieerd binnen de vastgestelde verhoudingen. Complementair is het aangewezen het buitengebiedbeleid in de Vlaamse Ruit veeleer aan te scherpen, dan af te zwakken.

Gemeente Londerzeel maakt deel uit van het buitengebied binnen de Vlaamse Ruit. Ten aanzien van het buitengebied worden de volgende doelstellingen gesteld binnen het RSV:

- vrijwaren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor de structuurbepalende functies en activiteiten van buitengebied (landbouw, bos, natuur, wonen en werken op het niveau van het buitengebied);
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied (wonen, verzorgende activiteiten);
- streven naar goed gestructureerde gehelen voor landbouw-, natuur- en bosfunctie;
- nastreven van gebiedsgerichte kwaliteit door middel van ruimtelijke kwaliteitsobjectieven;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid met het fysisch systeem als uitgangspunt;
- bufferen van natuurfunctie in het buitengebied ten opzichte van eraan grenzende functies.

De doelstelling te komen tot landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen is erg belangrijk. Dit streven moet resulteren in afbakening en differentiatie van gehelen van kwaliteitsvolle gebieden voor landbouw en natuur (inclusief bos) in ruimtelijke uitvoerende plannen.

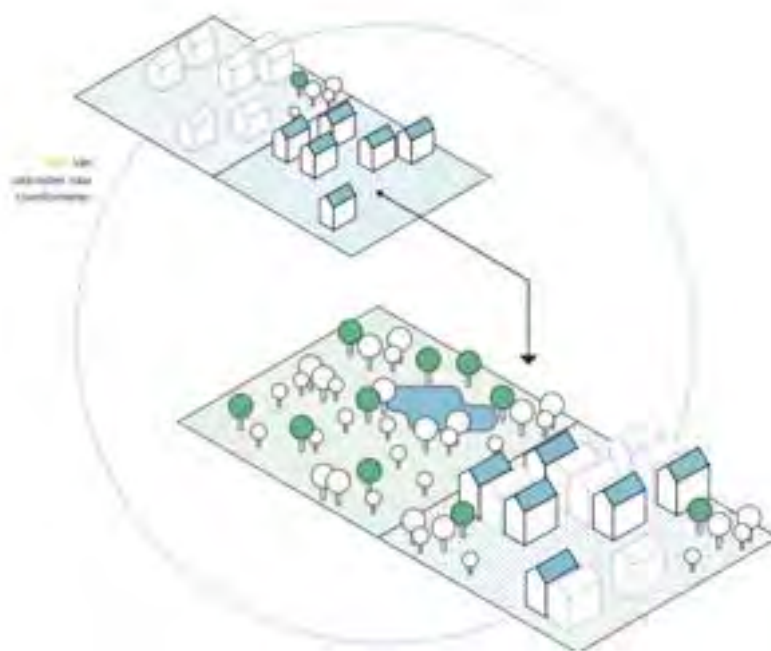
Tenslotte wordt Londerzeel binnen het RSV aangeduid als economisch knooppunt buiten stedelijk gebied. Deze vervullen een belangrijke rol voor de evenwichtige spreiding van de werkgelegenheid en voor de kansen die hieraan verbonden zijn voor de betrokken sub-regio. Het beleid doelt hier op het concentreren en stimuleren van de economische potenties binnen de bestaande economische structuren.

3.1.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van beleidsopties op lange termijn, met name de strategische doelstellingen. De Vlaamse Regering heeft hiermee een beleidslijn uitgezet die een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid wil inzetten. De strategische visie van het BRV heeft niet het statuut van een ontwerp van ruimtelijk beleidsplan, omdat er nog geen ontwerpbeleidskaders zijn goedgekeurd. Het biedt een basis voor regeringsbeslissingen ter realisatie van de visie.

Het BRV schuift zes strategische doelstellingen naar voor als basis van een kwalitatief ruimtelijk beleid:

- Verminderen van bijkomend ruimtebeslag;
- Vlaanderen inbedden binnen het Europees stedelijk-economisch ruimte en energienetwerken;
- Een palet van leefomgevingen creëren in steden en dorpen zodat iedereen goed kan leven;
- Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen;
- Een robuuste open ruimte creëren om voedselproductie en biodiversiteit een zekere toekomst te bieden;
- Een netwerk van groenblauwe aders bestendigen doorheen de open en bebouwde ruimte om klimaatbestendigheid en leefbaarheid te verzekeren.



Principeschets voor het principe van slimme verdichting, bron: BRV (2018)

3.1.3 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Op 7 oktober 2004 keurde de Vlaamse Regering het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant goed. In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden de volgende relevante bepalingen met betrekking tot de gemeente Londerzeel opgenomen:

- De gemeente Londerzeel maakt deel uit van de uitgestrekte en gediversifieerde deelruimte 'verdicht netwerk' sub-gebied Brussel – Mechelen - Antwerpen. De deelruimte heeft een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. De kern van Londerzeel is aangeduid als hoofddorp.
- De economische taakstelling (te realiseren bedrijventerreinen) bedraagt voor Londerzeel minimaal 40 ha. Het streefcijfer is 70 ha. Verschuivingen in het streefcijfer zijn mogelijk. De provincie bouwt het knooppunt uit door de toegewezen oppervlakte te verdelen over een aantal specifieke locaties, die elk een specifieke invulling krijgen. De provincie zal de afbakening van regionale bedrijventerreinen voor haar rekening nemen (Specifiek Economisch knooppunt wordt heden uitgewerkt ter hoogte van gebieden Ter Locht en Eeckhout).
- Londerzeel is een bovenlokaal knooppunt van openbaar vervoer.
- Langs de spoorlijn Dendermonde- Mechelen loopt over Londerzeel een provinciale recreatieve fietsroute. De verbinding tussen Dender en Londerzeel via Opwijk en Merchtem, is eveneens een provinciale recreatieve fietsroute.
- De gemeente is geselecteerd als toeristisch- recreatief knooppunt en vervult een centrumfunctie voor een ruimere omgeving.

3.1.4 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Van 1 december 2019 tot en met 14 februari 2020 consulteerde de provincie het publiek over de conceptnota van haar nieuw Beleidsplan Ruimte. In de loop van 2023 zal deze ter goedkeuring voorgelegd worden aan de provincieraad.

In de conceptnota wordt aangehaald dat de provincie met het Beleidsplan Ruimte een antwoord wil bieden op de volgende ruimtelijke uitdagingen:

- Klimaatverandering en energiebehoefte;
- Een veranderende demografie;
- Ecosystemen en hun diensten onder druk;
- Mobiliteit;
- Economische ontwikkeling.

Antwoorden op deze uitdagingen worden in de conceptnota in beleidslijnen gegoten. Deze beleidslijnen geven hoofdlijnen aan hoe men rond verschillende thema's dient om te gaan met de ruimte binnen de provincie. Per thema worden hieronder de verschillende beleidslijnen opgelijst:

Mobiliteit:

- Minder verplaatsingen door het voeren van een logisch locatiebeleid;
- Inzetten op infrastructuur voor fietsers en voetgangers;
- Het uitbouwen van een performant openbaar vervoer;
- Het creëren van verkeersluwe stads- en dorpskernen;
- Het wegennet optimaliseren;
- Het creëren van multimodale knopen, ook voor logistiek transport;
- Ruimte bieden voor innovatieve mobiliteitsoplossingen.



Wonen:

- Opvangen van demografische groei in steden en goed uitgeruste kernen binnen de multimodale corridors en dorpskernen;
- Gezinsverdunding opvangen en verkleining opvangen door aangepaste woontypologieën te voorzien;
- Kwalitatieve kernversterking voorzien door o.a. respect opbrengen voor de historische context, de schaal van de omgeving, alsook het voorzien van publieke ruimte;
- Inzetten op vernieuwing van patrimonium en selectieve verdichting;
- Goedkope en sociale woningen voorzien in steden en kernen;
- Versnippering van de open ruimte tegengaan.



Voorzieningen

- Clustering van voorzieningen in steden;
- Organiseren van complementaire voorzieningenaanbod in hoogdynamische corridors;
- Voorzieningen delen binnen een dorpenetwerk;
- Uitbouwen van duurzame detailhandelsclusters;
- Inzetten op goed ontsloten openruimte-vrijtijds- en plattelandsvoorzieningen.



Economie:

- Het uitbouwen van de luchthavenregio, Leuven en delen van de Vlaamse Rand als internationale groeipolen;
- Economische activiteit maximaal in steden concentreren;
- Bestaande strategisch gelegen economische clusters buiten de steden behouden en/of te ontwikkelen tot regionale economische knooppunten;
- Benutting van bestaande bedrijfsruimte volgens lokale draagkracht.



Open Ruimte:

- Versterken en beschermen van grote natuurgehelen beschermen;
- Groenblauwe dooradering van het grondgebied verzekeren;
- Vrijwaren van waardevolle landbouwgebieden.



Energie:

- Minder energiebehoefte creëren door nabijheid en bereikbaarheid;
- Ruimte maken voor hernieuwbare energieproductie;
- Buffering en uitwisseling van energie bewerkstellingen.



3.1.5 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Londerzeel

Op 28 november 2006 stelde de gemeenteraad van Londerzeel het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan definitief vast. De bestendige deputatie van provincie Vlaams- Brabant keurde op 15 februari 2007 het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan goed. In het ruimtelijk structuurplan voor Londerzeel zitten twee kernpunten vervat.

De gemeente ziet zichzelf enerzijds als een scharniergegemeente in Noord-Brabant. Daarvoor baseert ze zich op de ligging langsheen de A12, de aanwezigheid van een groot bedrijventerrein, de goede uitrusting van Londerzeel centrum en de aanwezige recreatieve mogelijkheden. De gemeente wil deze sterke punten verder uitbouwen. Het waarmaken van deze scharnierrol betekent dat Londerzeel in het centrum en langs A12 een beperkt aantal bovenlokale functies wil behouden en/of aantrekken. Voorbeelden daarvan zijn gemengde bedrijvigheid, diensten, handel, recreatie...

Anderzijds kiest Londerzeel resoluut voor de versterking van haar open ruimte en dus voor landelijk Londerzeel. Waar mogelijk wordt de landschappelijke kwaliteit verhoogd.

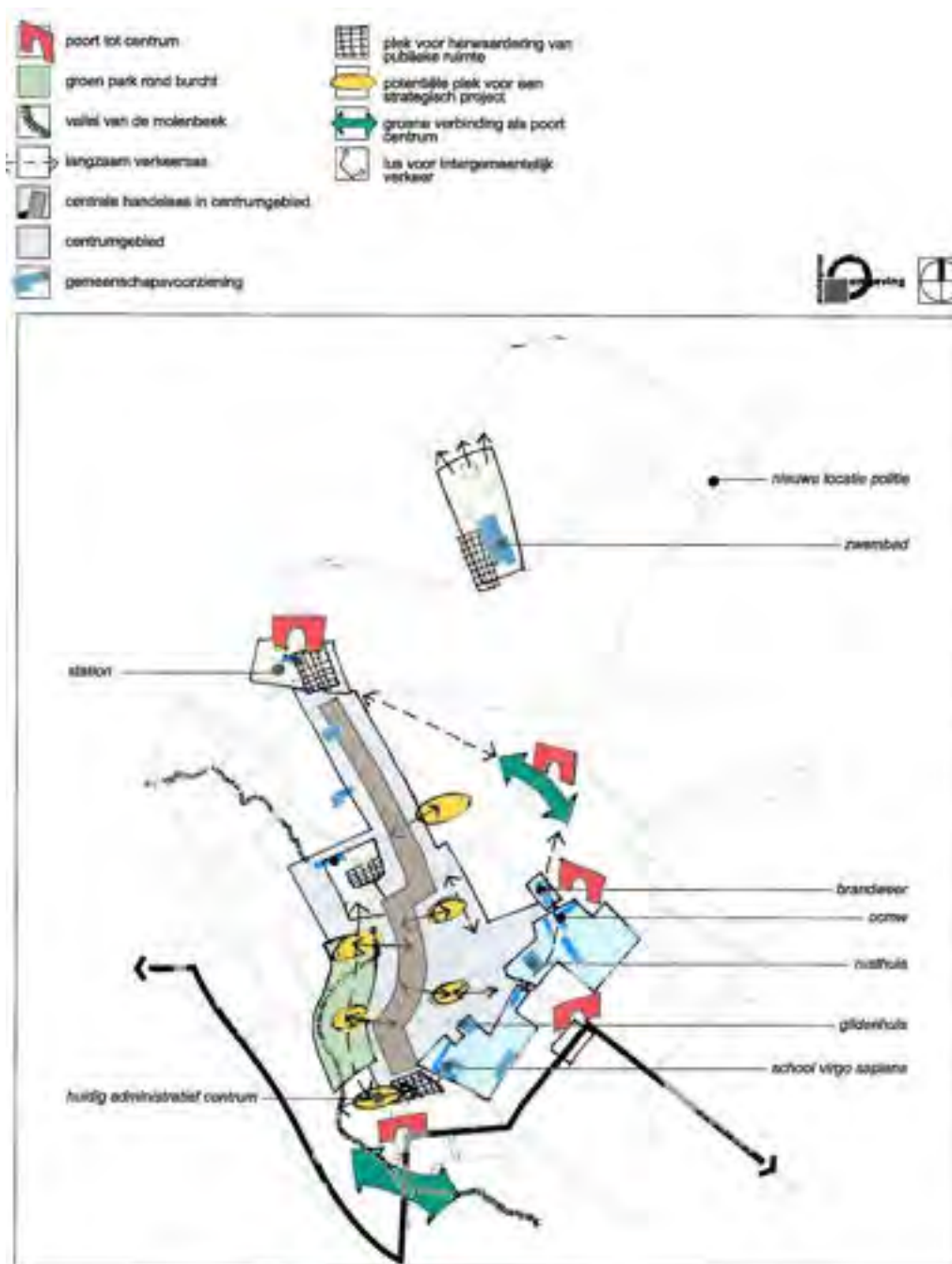
De rol die Londerzeel op zich wil nemen in de regio is bepalend voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Aangezien Londerzeel zich wil profileren als scharnier in de regio Noordwest - Brabant, zijn investeringen in en verdichting en/of uitbreiding van het centrum noodzakelijk. Het centrum beschikt over enkele mogelijkheden om ver te groeien, zij het vooral kwalitatief en minder kwantitatief. Van belang voor het plangebied van het voorgenomen RUP is de optie om Londerzeel - centrum te verdichten en te versterken als hoofddorp in de gemeente met respect voor de draagkracht en de leefbaarheid van dit centrum. De verbetering van het handelsapparaat, het ondersteunen van bestaande en het aantrekken van nieuwe diensten, het voorzien van ruimte voor bedrijven, het ontwikkelen van recreatie en het voorzien van bijkomende woningen kunnen bijdragen tot de optimalisering van de kern.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan worden de volgende voor de plangebieden relevante richtinggevendende bepalingen m.b.t. de gewenste ruimtelijke structuur van het centrum van Londerzeel voorgesteld:

Poorten tot het centrum met hoge beeldkwaliteit als ruimtelijk herkenbare plekken langsheen een herkenbare lus voor autoverkeer rond Londerzeel.

De as Dorpsstraat - Kerkstraat - Stationsstraat wordt geselecteerd als centraal-gelegen, commercieel herkenbare handelsas waar initiatieven voor de uitbouw van het handelsapparaat worden gestimuleerd.

De ruimere centrumzone aansluitend bij de centrale as wordt voorzien van allerlei voorzieningen (diensten, kleinhandel, horeca, gemeenschapsvoorzieningen, enz.) ter ondersteuning van deze as.



Schematische voorstelling van de gewenste ruimtelijke structuur van centrum Londerzeel, bron: GRS Londerzeel (2006)

3.1.6 Herziening Gemeentelijk Mobiliteitsplan

Het gemeentebestuur werkt aan een herziening van zijn mobiliteitsplan (editie 2006). In dit plan staat uitgeschreven hoe gemeente Londerzeel wil omgaan met mobiliteit en verkeer. Het voorontwerp van de herziening werd goedgekeurd in 2016. Dit voorontwerp bevat de volgende krijtlijnen die impact zullen hebben op de dorpskern en dus het plangebied:

- Ontlasting van de dorpskern van Londerzeel:
Om druk verkeer te weren in de dorpskern wordt een ringroute gerealiseerd. Binnen de ringroute wordt het verkeerssysteem opgesplitst in een lussensysteem voor doorgaand verkeer (50 km/uur) en straten voor bestemmingsverkeer (30 km/uur). Voor het lussensysteem is een tweelobbige lus uitgewerkt, waardoor dit type verkeer de centrale handelszone kan vermijden.



Gewenst circulatieplan met conceptualisatie van de ringroute, bron: Voorontwerp Mobiliteitsplan Londerzeel (2016).

- Parkeerbeleid:
Voor het centrum wordt de uitbouw van een geconcentreerd parkeeraanbod aan de stadspoorten. In functie van nieuwe ontwikkelingen kunnen echter wel parkeerplaatsen toegelaten worden. Daarnaast zal er uitgegaan worden van hoe dicht men bij het centrum wenst te parkeren, hoe korter de parkeerduur zal zijn. Daar de meeste winkels en dienstverleningen zich in het dorpscentrum bevinden, worden de parkeerplaatsen in de kern van Londerzeel voor hen voorbehouden.

- Brabantnet: sneltram:
Op lange termijn is het de bedoeling om zo veel mogelijk verkeer richting Brussel te laten verlopen via sneltram. Dit tracé zou uitmaken van het Brabantnet en zou parallel lopen aan de A12 tussen Willebroek en Brussel-Noord. Krijgt een halte te Londerzeel ter hoogte van de kruising tussen de A12 en de spoorlijn Mechelen-Dendermonde. Aan de noordzijde van het spoor wordt een P&R gerealiseerd die ontsloten wordt via de Weversstraat. Buslijnen 261 en 288 zullen halte houden aan deze P&R. De realisatie van een nieuwe fietsverbinding langs de spoorlijn zal de bereikbaarheid van de halte eveneens vergroten. Deze nieuwe fietsroute zal bovendien verschillende bovenlokale functionele noord-zuidgerichte fietsroutes met de tramhalte verbinden.
- Fiets:
Het fietsnetwerk in Londerzeel wordt gestructureerd door drie fietssnelwegen: de F44 Gent-Mechelen en de F27 Aalst-Londerzeel, die beiden langs het station van Londerzeel lopen, alsook de F28 Boom-Brussel die parallel loopt aan de A12. Op deze hoofdroutes dienen bovenlokale functionele fietsroutes aan te takken. Eén van deze functionele routes is voorzien langs de as Dorpsstraat-Kerkstraat in de dorpskern van Londerzeel. Deze as is tot op heden niet goed ingericht voor doorgaand fietsverkeer, herziene mobiliteitsplan plant hier verandering in te brengen.
- Trage wegen:
Binnen het voorontwerp wordt de ambitie aangehaald om een geconnecteerd gemeentelijk tragenwegennetwerk uit te bouwen. Belangrijk hierbij zullen de verbindingen zijn naar school, het station, de dorpskernen en nieuwe inbreidingsprojecten, maar ook naar andere attractiepolen zoals sport- en recreatiegebieden. Voor het plangebied is het openhouden en onderhouden van de volgende trage wegen van belang: de verbindingen binnenin binnengebieden Egmont en Viermeuleke, rondom de OCM-site en academie, alsook doorheen openruimtegebied De Burcht.



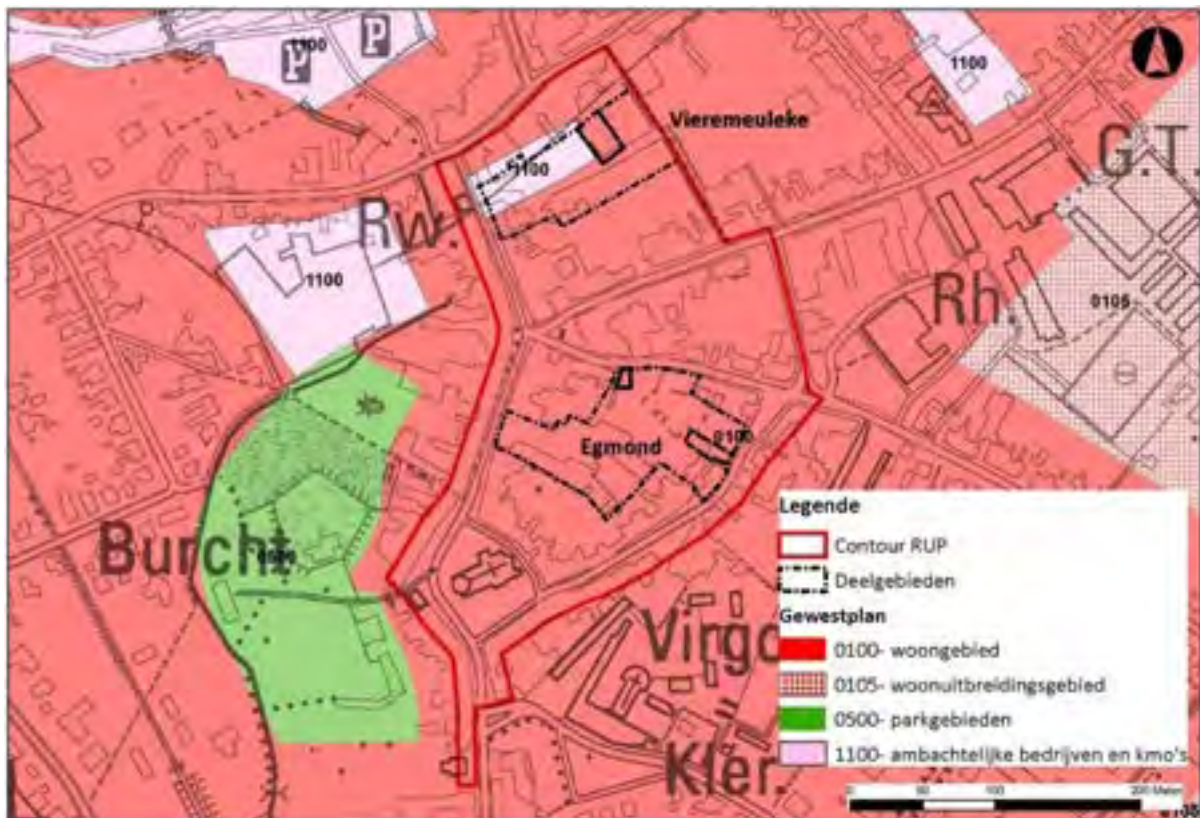
Knip uit het plan voor het gewenste tragenwegennetwerk, bron: Voorontwerp Mobiliteitsplan Londerzeel (2016).

3.2 Juridische context

In dit onderdeel komen juridische plannen aan bod die geheel, of gedeeltelijk binnen het plangebied van toepassing zijn, of in de directe omgeving van het plangebied van toepassing zijn. Correspondierend kaartmateriaal is te vinden binnen de kaartenbundel in bijlage.

3.2.1 Gewestplan

Volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse, vastgesteld bij koninklijk besluit dd. 07.03.1977, is het plangebied hoofdzakelijk bestemd als woongebied. Een aanzienlijk gedeelte van binnengebied Vieremeuleke, alsook een L-vormige strook buiten dit binnengebied, worden echter bestemd als KMO-gebied.



Knip uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse met indicatie van het plangebied en de twee projectzones.

3.2.2 BPA's en RUP's

Kaart 1 in de kaartenbundel geeft een overzicht van de heersende bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) die gedeeltelijk binnen het plangebied liggen, of in diens directe omgeving.

3.2.2.1 BPA Londerzeel Centrum

Dit BPA (dd. 19.09.1955, gewijzigd bij KB dd. 27.04.1973 en BS dd. 06.06.1973) valt gedeeltelijk binnen het plangebied van het voorliggend RUP Woonlagen Centrum. Het betreft voornamelijk de oostelijke rij woningen langsheen de Gildenstraat. De volgende artikels zijn van toepassing op deze strook:

- Art. 2: Openbare wegen;
- Art. 7: Stroken van hoofdgebouwen in gesloten bebouwing Woningen, winkelhuizen, koffiehuisen en verzorgende of ambachtelijke bedrijven die geen hinder verwekken aan het rustig karakter van de woonwijk.

RUP Woonlagen Centrum Londerzeel



Grafisch plan van BPA Londerzeel Centrum.

3.2.2.2 RUP Klemen Dorp

Ook dit RUP valt gedeeltelijk binnen de plancontour van RUP Woonlagen Centrum. Het betreft de bebouwing aan de westelijke zijde van de as Kerkstraat-Dorpsstraat. Deze bebouwing wordt in het RUP Klemen Dorp verordend onder het volgende artikel:

- Artikel 2: zone voor handel en wonen.



Grafisch plan van RUP Klemen Dorp

3.2.2.3 RUP Acacialaan

Dit RUP grenst rechtstreeks aan het plangebied van het RUP Woonlagen Centrum ten oosten van de Verbindingslaan. Er is dus geen overlap met het RUP Woonlagen Centrum. RUP Acacialaan verordent hoofzakelijk een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en woonzones.



Grafisch plan van RUP Acacialaan

3.2.3 Water en wegen

Kaart 2 en 3 in de kaartenbundel in bijlage illustreren respectievelijk de buurtwegen en risicozones voor overstromingen in en rond het plangebied.

TYPE PLAN	BINNEN PLANGEBIED	AANGRENZEND
gewestweg	geen	geen
provincieweg	geen	geen
fietsroute	functionele fietsroute: <ul style="list-style-type: none">- Brusselsestraat-Kerstraat-Dorpsstraat	geen
buurtwegen, voetwegen	buurtwegen <ul style="list-style-type: none">- nr. 63- nr. 33	buurtwegen: <ul style="list-style-type: none">- nr. 33
rooilijnplannen	/	/
bevaarbare waterlopen	geen	geen
onbevaarbare, geklasseerde waterlopen	geen	Molenbeek: 2e categorie
risicozones voor overstroming	effectief overstromingsgevoelig: <ul style="list-style-type: none">- Brusselsestraat	effectief overstromingsgevoelig: <ul style="list-style-type: none">- Domein De Burcht

3.2.4 Onroerend erfgoedbeschermingen en inventarisatie

Kaart 4 en 5 in de kaartenbundel in bijlage geven respectievelijke de beschermingen en inventarisaties aan binnen en rond het plangebied.

TYPE PLAN	BINNEN PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermd onroerend erfgoed	Beschermd monumenten: <ul style="list-style-type: none">- Sint-Kristoffelkerk (ID: 926)	Beschermd cultuurhistorisch landschap: <ul style="list-style-type: none">- feodale motte (ID: 962)
Vastgestelde inventarissen	Vastgesteld bouwkundig erfgoed: <ul style="list-style-type: none">- gemeentehuis van Londerzeel (ID: 114289)- 6 burgerhuizen (ID: 114280, 114283 - 85, 114290 - 91)- 2 dorpswoningen (ID: 114281 - 82)	Vastgesteld bouwkundig erfgoed: <ul style="list-style-type: none">- Herenhuis De Burcht (ID: 114279)

3.3 Relevante studies

3.3.1 Mastervisie Vrijtijdssite Londerzeel

Dit document werd goedgekeurd door de gemeente in de zomer van 2021 en stelt een ruimtelijke visie voor om de nood aan bijkomende ruimte voor vrijetijdsfuncties aan te pakken. De gemeente wenst het volgende te realiseren:

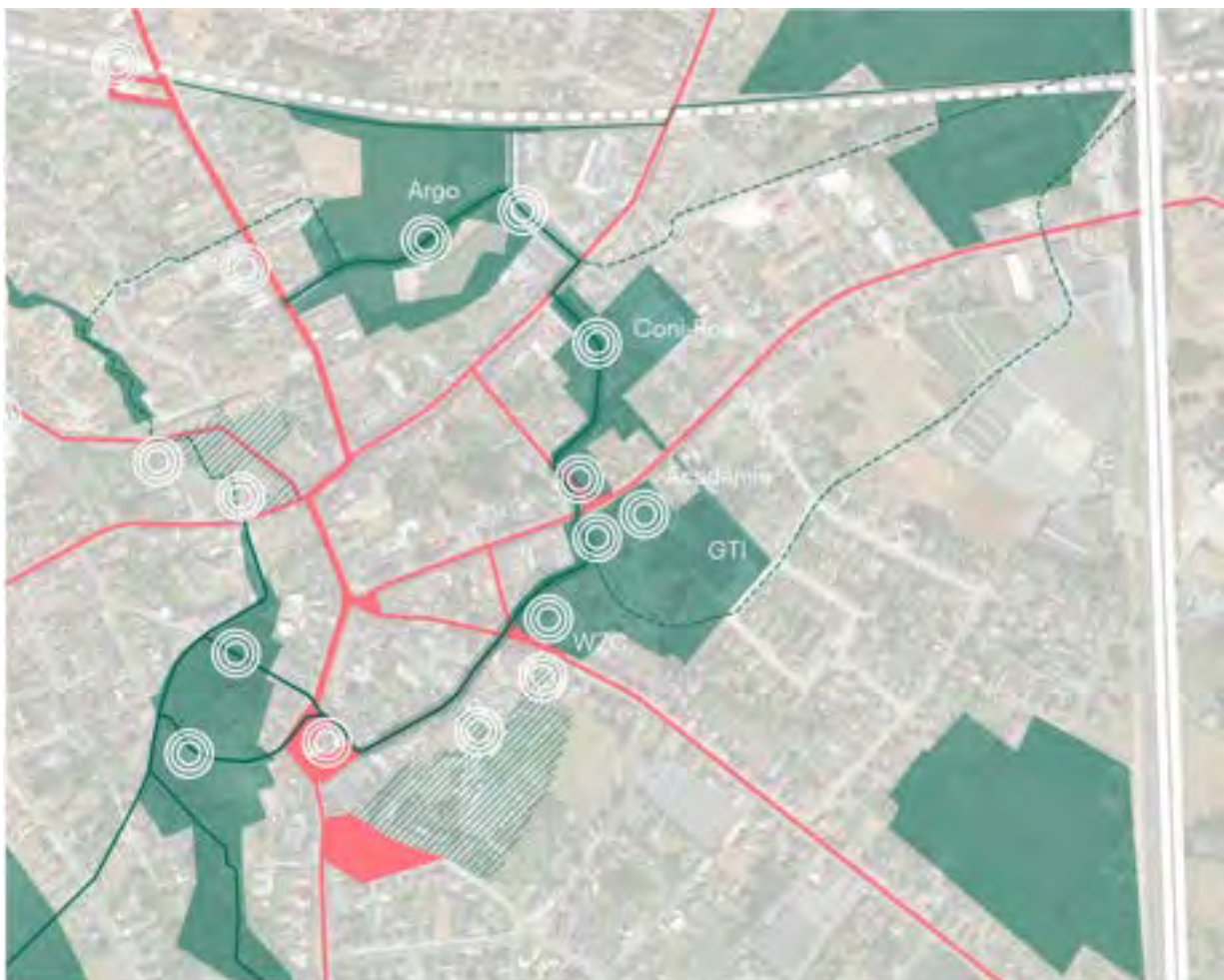
Op korte termijn:

- De verhuis van de bibliotheek naar een nieuw gebouw;
- Het voorzien van nieuwe kantoorruimten voor de Dienst Vrije Tijd;
- Uitbreiding van de Academie;
- Ruimte zoeken voor overige functies zoals: een fietsbib, Huis van het Kind en een jeugdcentrum.

Op lange termijn

- Verdere uitbreiding van de Academie;
- Voorzien van een podiumzaal.

Een belangrijk aspect bij de visievorming bleek de opvatting van openruimtegebieden binnen Londerzeel-dorp als een netwerk van dorpstuinen. Een netwerk van nieuwe en bestaande trage wegen verbindt de dorpstuinen en biedt een veilig alternatief voor de drukke straten. Zo ontstaat in de dorpskern een netwerk van groene ontmoetingsplaatsen, met ruimte voor ontspanning, spel en rust.



Visieschets voor het netwerk van dorpstuinen, bron: Mastervisie Vrijtijdssite Londerzeel (2021)

In het masterplan wordt de site van het OCMW, de Academie en het Gemeentelijk Technisch Instituut (GTIL) opgevat als een dergelijke dorpstuin waarin het door de gemeente gewenste programma zich kan ontwikkelen. Zo wordt de site getransformeerd tot groene open ruimte als centraal element met duidelijke routes voor fietsers en voetgangers doorheen deze ruimte, compacte publieke parkings aan de randen en een nieuw voorplein.



Inrichtingsschets voor de OCMW-site, bron: Mastervisie Vrijetijdssite Londerzeel (2021)

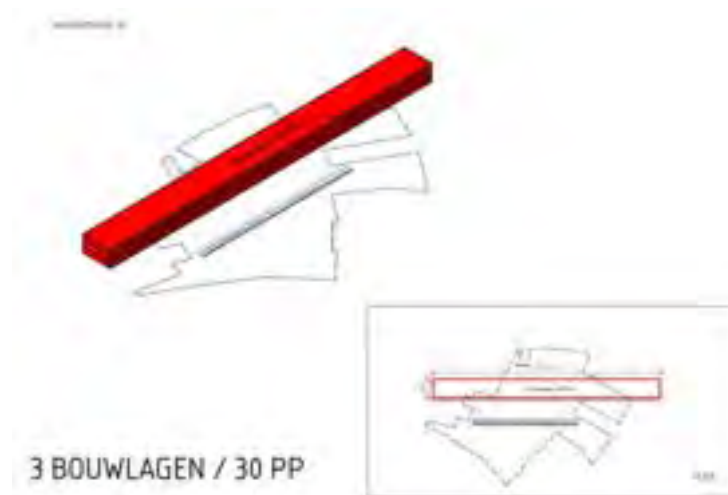
De visie van dit masterplan is van belang voor de visievorming van het voorliggend RUP. Binnengebieden Egmont en Viermeuleke liggen namelijk in de directe omgeving van de hierboven vermelde OCMW-site. Beide binnengebieden kunnen dus opgenomen worden binnen dit netwerk van dorpstuinen met ontsluitingen door publieke trage verbindingen.

3.3.2 Visienota binnengebied Egmont

Na het doorlopen van een uitgebreide participatieprocedure met bevolkingsbevraging werd de visienota voor het binnengebied Egmont in 2015 door de gemeenteraad van Londerzeel goedgekeurd en bevat de randvoorwaarden waaraan de ontwikkeling binnen het binnengebied Egmont dient te voldoen. De randvoorwaarden worden geclusterd binnen vier thema's:

Openbaar domein/ bouwvolumes:

er werd beslist dat vanaf het gemiddelde van drie bouwlagen voor het woonproject. krijgt men een goede verhouding tussen de open en bebouwde ruimte. Dit komt neer op bebouwingsindex (of B/T-index) van 1/3. Een gemiddelde van vier bouwlagen creëert meer open ruimte maar past schaalgewijs minder in diens onmiddellijke omgeving. Een variatie in bouwlagen tussen de twee en vier lagen is wel mogelijk om flexibiliteit en boeiende architectuur mogelijk te maken. Tenslotte werd er beslist dat het project een maximaal bruto vloeroppervlakte mag bezitten van 8000m² (excl. terrasoppervlakte) om het draagvlak van het binnengebied niet te overschrijven.



Boven: schematische voorstelling van de footprint van bebouwing van gemiddeld 3 bouwlagen met een BVO van 8000m² voor binnengebied Egmont. Onder: referentiebeelden van hedendaagse bebouwing van gelijkaardige schaal.

Inrichting openbaar domein:

met betrekking tot de interactie tussen de open ruimte van het binnengebied en het omliggende publiek domein werd beslist dat een open scenario -waarbij de opstelling van de bouwvolumes zich opent naar de straatkant- gewenst is. Ter hoogte van de raakpunten tussen het openbaar domein van het binnengebied dient extra aandacht te worden besteed aan leefbaarheid en activatie. Een groene inrichting van de openbare ruimte in het binnengebied is prioritair en een aanleg van een activiteitenplein is te overwegen. Zit- en speelmogelijkheden kunnen zeker geïntegreerd worden binnen de publieke groenruimte.



Referentiebeeld van bebouwing die zich terugtrekt met de creatie van een pleinstructuur als gevolg.

Bestemming bouwblokken:

Binnen het project dient elke woonentiteit een gemiddelde netto woonoppervlakte van 80m² te bezitten, alsook over een eigen buitenruimte te beschikken. Idealiter wordt een mix aan woonvormen gecreëerd zoals éénpersoonswoningen, sociale huurwoningen (conform aan het Gemeentelijk Reglement Wonen, cf. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014) en assistentiewoningen. Daarnaast pleit men om de gelijkvloerse verdieping zo te ontwerpen dat de mogelijkheid bestaat om andere functies toe te laten (vb. door hogere plafondhoogte). Op strategische plaatsen (vb. hoeken aan straten en pleintjes) zouden er bij voorkeur reeds dergelijke andere bestemmingen worden ingebouwd om de levendigheid van het openbaar domein te verzekeren.

Mobiliteit:

Het binnengebied wordt autoluw/autovrij ingericht waarbij de doorwaadbaarheid van de zachte weggebruiker primeert. Private parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien. Inritten naar deze parkeerplaatsen dienen aan de randen van het project te worden voorzien. Daarnaast dient het project voldoende private stalplaatsen voor fietsen te voorzien, alsook een publieke fietsenstalling



4. VISIE

De bestendige deputatie van provincie Vlaams-Brabant keurde op 15 februari 2007 het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) goed. De rol die Londerzeel op zich wil nemen in de regio is bepalend voor de verdere ontwikkeling van het centrum. Aangezien Londerzeel zich wil profileren als scharnier in de regio Noordwest-Brabant zijn investeringen in en verdichting noodzakelijk. Londerzeel Dorp, als hoofddorp van de gemeente, is één van de meest geschikte locaties om dit te verwezenlijken. De verbetering van het handelsapparaat, het ondersteunen van bestaande en het aantrekken van nieuwe diensten, het voorzien van ruimte voor ondernemingen, ruimte voorzien voor recreatie en het voorzien van bijkomende woningen kunnen bijdragen tot de optimalisering van de kern. Deze ambitie werd als bindende bepaling vastgelegd in het GRS. Het verwezenlijken van deze ambitie hangt af van drie ruimtelijke aspecten met elk hun eigen problematiek. In wat volgt, wordt voor elk onderdeel de heersende problematiek uiteengezet, alsook een specifieke visie geformuleerd.

4.1 Woonlagen en woonvormen

Problematiek

Momenteel is in Londerzeel het voorschrift van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse dd. 07.03.1977 van toepassing. Dit stedenbouwkundig voorschrift stelt dat er in Londerzeel slechts twee woonlagen voorzien mogen worden binnen woonzones. In een omzendbrief van 19 juni 1991 wordt toelichting gegeven bij de toepassing van de bijzondere voorschriften gevoegd bij het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften geeft bijkomende richtlijnen over dit stedenbouwkundig voorschrift, waarbij het begrip “woonlagen” als volgt wordt gedefinieerd:

“Het begrip ‘woonlaag’ [...] dient in het vervolg als volgt geïnterpreteerd: elke bouwlaag welke geheel of gedeeltelijk bestemd is voor bewoning (louter residentiële functies). Bouwlagen die uitsluitend of hoofdzakelijk bestemd zijn voor andere functies dan het wonen zoals (deze opsomming is niet limitatief te interpreteren): burelen, kantoren, ruimten voor het uitoefenen van vrije beroepen (kiné, dokterspraktijk, advocatenkantoor e.d. ...), postkantoor, overheidsdiensten, mutualiteitskantoor, winkels, horeca en gelijkaardige bestemmingen, alsook de niet bewoonbare gedeelten van een woning en elke ruimte welke niet voor wonen of permanent verblijf wordt ingericht (garages, parkeerruimten, opslagplaatsen, inkomhall, bergruimte, zolder, kelder, stookplaats, enz.) zijn niet te aanzien als een woonlaag. Ook zolderruimten waarvan een deel of delen ervan voor occasioneel verblijf worden ingericht, zoals studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer en dergelijke, moeten niet aangezien worden als een volwaardige woonlaag.”

De omzendbrief stelt dat hiervan kan worden afgeweken mits:

“[...] steunende op de bestaande toestanden in een straat, namelijk wanneer in een straat meer dan de helft van de na 1950 opgetrokken woningen meer dan twee woonlagen tellen. Het aantal woonlagen dat in die omstandigheden maximaal kan toegelaten worden dient dan vastgesteld in functie van het aantal woonlagen van de omringende woningen aan dezelfde kant van de straat.”

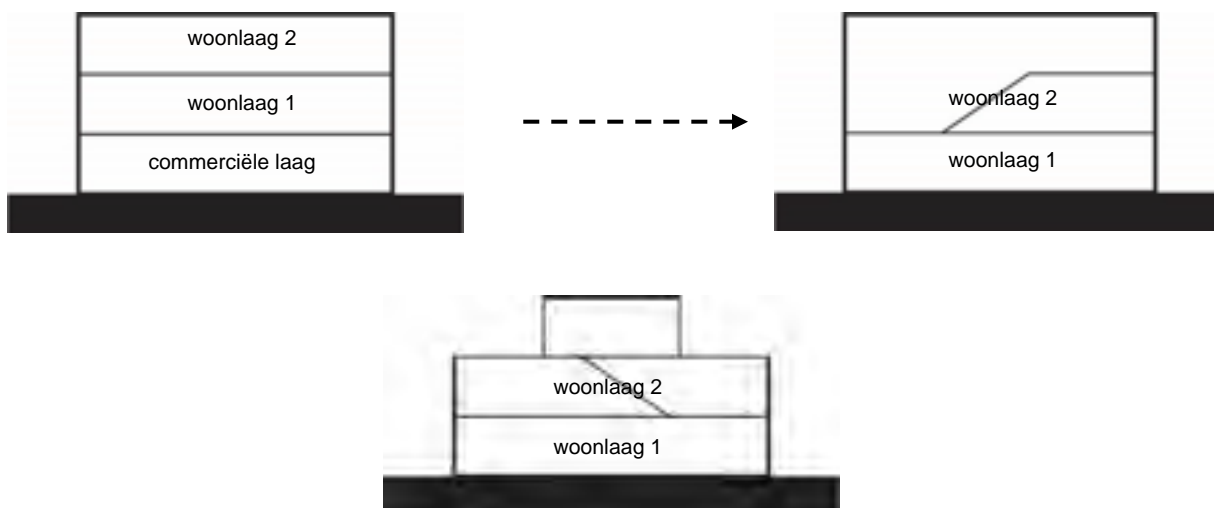
Binnen de dorpskern van Londerzeel is dit echter niet het geval.

Als gevolg van dit voorschrift van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse wordt er door bouwheren vaak op volgende wijze gebouwd om het ruimtelijk rendement van de bebouwing op hun eigendom te maximaliseren:

- Er wordt op de gelijkvloerse verdieping een andere functie (winkel, horeca, bedrijvigheid of parkeren) gerealiseerd met daarboven twee woonlagen. Dit heeft als gevolg dat deze gelijkvloerse verdieping

op sommige plaatsen vaak langdurig/blijvend leeg staat, met een negatieve impact op de levendigheid in de dorpskern als gevolg.

- Er wordt op het gelijkvloers een woonentiteit gerealiseerd waarboven duplexappartementen voorzien worden. De bovenste verdieping van de duplex wordt hierbij ingericht als enkelvoudige ruimte voor occasioneel verblijf (studeerkamer, hobbykamer, logeerkamer,...) om niet in aanmerking te komen als "woonlaag". Dit wordt ook vaak als oplossing gebruikt bij het omvormen van een commerciële functie op het gelijkvloers tot woonfunctie. Deze manier van omzeilen van het gewestplanvoorschrift komt echter de ruimtelijke kwaliteit van de woning in kwestie niet ten goede.



Schematische voorstelling van de 3 woonconfiguraties die als reactie op woonlaaglimiet van het gewestplan worden uitgevoerd.

Naast de negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van woningen, die de restrictie op het aantal woonlagen uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse oplegt, doet deze geen uitspraken over welke soort woonvormen per woonzone wenselijk zijn. Bouwheren en initiatiefnemers gaan doorgaans niet op eigen initiatief een variëteit aan woonvormen aanleveren binnen woonprojecten, met als risico dat volledige dorpsdelen enkel op korte termijn aan noden van een beperkte bevolkingsgroep tegemoet komen. Dit heeft een negatieve impact op sociale inclusie en een duurzame levendigheid van het dorp.

Visie

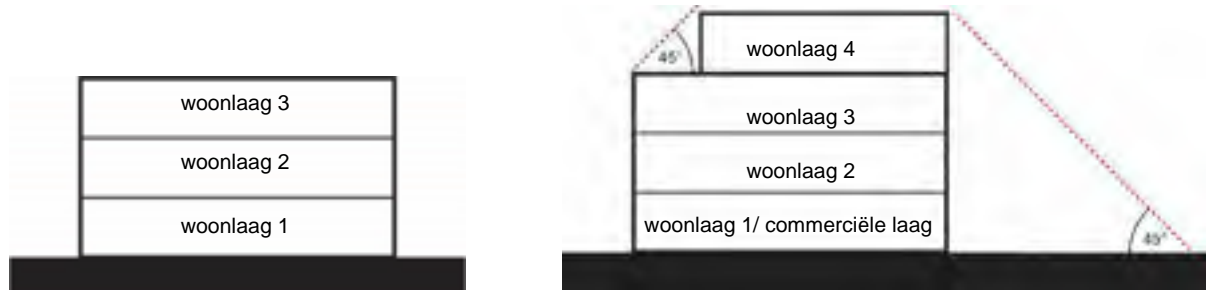
Om kwalitatieve verdichting in het dorpscentrum mogelijk te maken, zoals voorgeschreven in de bindende bepalingen van het GRS, waarbij er vermeden moet worden dat bouwheren het limiterende voorschrift van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse op weinig kwalitatieve manier trachten te omzeilen, wordt gekozen om de limiet van twee woonlagen op te heffen. Woningen zullen hierdoor aan woonkwaliteit kunnen winnen.

Om te vermijden dat hierdoor bouwvolumes onbeperkt kunnen toenemen, wordt geopteerd om de bouwhoogte te limiteren tot drie bouwlagen om te verzekeren dat de draagkracht van de dorpskern niet overschreden wordt en voor een harmonieuze inpassing met de bebouwde omgeving te zorgen. De toevoeging van een vierde bouwlaag zal mogelijk zijn, mits de ruimtelijke inpassing zich hiertoe leent.

Om sociale inclusie en een duurzame levendigheid van het dorp te kunnen verzekeren zal er worden toegezien dat binnen woonprojecten een gedifferentieerd woonaanbod gecreëerd wordt. Zo zullen zowel ééngezins- als meergezinswoningen toegestaan worden binnen het plangebied. Elke wooneenheid zal een minimale netto-oppervlakte van 60m² moeten bezitten. Hier bovenop wordt - om een mix aan unitgroottes in te bouwen - voor woonprojecten met meergezinswoningen bepaald dat netto-oppervlakte van alle woonentiteiten gemiddeld 80m² dient te bedragen. Daarnaast wordt binnen woonprojecten gestreefd naar een mix van woonvormen zoals woningen met verhoogde toegankelijkheid

(assistentiewoningen), zorgwoningen, cohousing vormen, woningunits voor alleenstaanden, maar ook voor grotere gezinnen. Bovendien hanteert de gemeente reeds in haar Gemeentelijk Reglement Wonen (dd. gemeenteraadsbesluit 24/10/2014) dat woonprojecten gerealiseerd op een terrein van minimum 0,5 ha van minimum 15% sociale huurwoningen dienen te worden voorzien. Deze regel zal bijgevolg ook binnen het plangebied van het voorliggend RUP toegepast worden.

De visie zoals hierboven uiteengezet, zal toegepast worden binnen het volledige plangebied.



Woonconfiguraties die mogelijk worden na het wijzigen van de woonlaaglimiet van het gewestplan.

Het verdichten dient uiteraard gepaard te gaan met duurzame mobiliteit. De gemeente zet zich in voor langparkeren in de rand van het dorp (randparkeren) en kortparkeren binnen het centrum (zoals de blauwe zone) (zie ook kaartje onder 2.4.4. mobiliteit). Bij een brede bevolkingsbevraging (door het adviesbureau Public Minds) gaf 73% van de frequente automobilisten aan zijn wagen iets verder te willen parkeren, voor niet-frequente automobilisten ligt zelfs op 91%.

In het Londerzeels klimaatbeleidsplan wordt onder duurzame mobiliteit gesteld dat: 'Verplaatsingen te voet, met de fiets of via collectief vervoer voorrang krijgen op de wagen. 20% reductie in CO₂- uitstoot'. Dit betekent onder andere meer ruimte voor voetgangers en fietsers. Zo kunnen voetpaden meer worden gevrijwaard van geparkeerde fietsen, door in de omgeving voldoende en gemakkelijk bereikbare fietsenstallingen aan te bieden. Bij het testcirculatieplan werd al aangegeven dat 3 op 4 inwoners bereid is om met de auto om te rijden zodoende fietsers meer ruimte krijgen. Hierbij kan ook naar voren dat maar liefst 86% reeds de fiets als vervoersmiddel gebruikt.

Er is zeker draagvlak voor duurzame mobiliteit binnen Londerzeel. Mede daarom zal ook het RUP, waar mogelijk, bijdragen aan bovenstaande visie van duurzame mobiliteit, met onder meer:

- het beperken van het aantal parkeerplaatsen in het binnengebied;
- het opleggen van gemakkelijk bereikbare fietsenstallingen;

4.2 het creëren van doorgangen voor trage weggebruikers. KMO en niet-woonfuncties

Problematiek

Binnen het plangebied komt tot op heden een zone voor KMO voor, zoals bepaald op het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse. Deze omvat een aanzienlijk gedeelte van binnengebied Vieremeuleke, alsook een L-vormige strook net buiten dit binnengebied. Deze bestemming komt echter niet langer overeen met de bestaande ruimtelijke toestand. Daarnaast is het voorzien van een dergelijk gespecialiseerde zone voor ondernemingen binnen een dorpskern niet langer in lijn met het hedendaags beleid van de (boven-)lokale overheid m.b.t. het creëren van een dynamische en levendige kern.



Knip uit het plan Juridische Toestand waarop de bestaande KMO-zone vanop het gewestplan te zien is binnen het plangebied.

Visie

Binnen dit RUP wordt omwille van de boven vermeldde problematiek gekozen om de KMO-zone, zoals bepaald op het gewestplan, ter herbestemmen naar zone voor wonen. Hiermee wordt dezelfde logica gevolgd als binnen het aanpalend RUP Klemen Dorp waarbinnen eveneens een misplaatste KMO-zone werd omgevormd tot woonprojectzone. Om het verlies aan ruimte voor ondernemingen te compenseren wordt binnen het volledige plangebied de verweving van centrumfuncties worden gestimuleerd. Bij projectaanvragen zal bijgevolg sterk worden aangespoord tot integratie van horeca, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, vrije beroepen of handel op de gelijkvloerse verdieping op strategische locaties grenzend aan het openbaar domein.

Deze visie zal toegepast worden binnen het volledige plangebied.

4.3 Binnengebieden

Problematiek

Binnengebieden Viermeuleke en Egmont vormen twee nog onontwikkelde delen van het woongebied binnen de dorpskern die bij kunnen dragen tot kwalitatieve verdichting. De heersende voorschriften binnen woongebied van het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse laten echter enkel een klassieke verkavelingsontwikkeling toe. Dergelijke ontwikkeling zijn niet langer up-to-date met het huidig ruimtelijke beleid van de (boven-)lokale overheid, wat reeds in het GRS wordt aangehaald voor beiden gebieden. Het verwoorden van randvoorwaarden omtrent ruimtelijk rendement, woonkwaliteit, functionaliteit, inplanting,... dringen zich op. Bovendien vormen beide gebieden unieke open ruimtes binnen de historische dorpskern van Londerzeel en bezitten bijgevolg het intrinsiek potentieel tot creatie van publieke ruimte en doorsteken. Dit potentieel zou bij een klassieke verkavelingsontwikkeling in het gedrang komen.

Visie

Beide gebieden hebben het uniek potentieel om ontwikkeld te worden volgens een coherente visie d.m.v. een enkelvoudig woonproject. Om die reden zullen beide gebieden als aparte projectzones worden beschouwd binnen het voorliggend RUP. De visie zoals geïllustreerd in secties 4.1 en 4.2 zullen ook van toepassing zijn in beide projectgebieden, maar in vergelijking tot de rest van plangebied zullen hier bovenop ook meer toegespitste, op maat gemaakte voorschriften mogelijk zijn. Zo kunnen er specifiek voor de binnengebieden voorschriften bepaald worden ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, oa. m.b.t.:

- minimaal % aan publieke ruimte en diens inrichting;
- maximale bebouwingsindex (B/T) en vloerterreinindex (V/T);
- woontypologieën;
- aangepaste parkeernorm voor personenwagens en fietsen alsook diens inrichting;
- gerichte bepalingen m.b.t. het inpassen van centrumfuncties.

Het is echter belangrijk op te merken dat de randvoorwaarden voor de ontwikkeling van beide gebieden niet gelijk zijn. In wat volgt wordt daarom de visie voor beide gebieden afzonderlijk verder toegelicht.

Viermeuleke

In mei 2020 werd de bouwaanvraag voor een woonproject binnen de woonzone van binnengebied Viermeuleken door de gemeente goedgekeurd. Het ontwerp kwam tot stand door een nauwe samenwerkingsrelatie tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Hierbij werd een door de gemeente opgestelde checklist voor grote woonprojecten gehanteerd (dd. 2017). De bepalingen in deze checklist vormen een belangrijke precursor voor het voorliggend RUP. De volgende belangrijke bepalingen uit de checklist werden toegepast op het ontwerp van het vergunde bouwproject te Viermeuleke:

- Bestemming van de bouwblokken en woonvormen:
het woonproject dient een mix van woontypes te voorzien (1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen) met verweving van niet-woonfuncties op het gelijkvloers (vrije hoogte voorzien van 4m over minstens 50% van het gelijkvloers). De gebouwen moeten aanpasbaar en flexibel zijn, dus invulwanden binnen woonentiteiten mogen niet dragend zijn. De woonentiteiten dienen gemiddeld een netto-oppervlakte van 80m² te bezitten en voorzien te worden van een buitenruimte.
- Niet-bebouwde ruimte:
het woonproject dient een bebouwingsindex te hanteren van maximaal 1/3 (kernproject). De niet bebouwde ruimte dient maximaal groen ingericht te worden.
- Mobiliteit:
Het project dient inventaris op te stellen van aanwezige trage wegen en waar mogelijk nieuwe connecties te voorzien. Parkeeraangelegenheden worden ondergronds voorzien of aan de rand van het terrein en er wordt een parkeernorm gehanteerd van 1,5 parkeerplaats per wooneenheid. Daarnaast dient een fietsenstallingsruimte ingericht te worden met minimum 1 stallingsplaats per bewoner.

Los van deze bepalingen werd beslist een maximum van drie bouwlagen aan te houden binnen het ontwerp om integratie met de bestaande bebouwing te verzekeren. Daarnaast werd een nieuwe trage

verbinding uitgetekend tussen de Dorpsstraat en de Meerstraat die geconceptualiseerd werd als groene publieke as waardoor een aanzienlijk aandeel van het projectterrein een publiek karakter krijgt.

De visie voor dit projectgebied bestaat eruit het vervolledigen van het woonproject mogelijk te maken na de herbestemming van de aanwezige KMO-zone naar woongebied (zie sectie 4.2). De binnengebied-specifieke voorschriften (zie de omkaderde voorschriften hierboven) worden opgesteld zodanig er bij het vervolledigen een coherent geheel kan gevormd worden met de rest van het woonproject en tegelijk hoge ruimtelijke kwaliteit verzekerd kan worden. Om die laatste reden, alsook met het oog op potentiële ontwikkelingen verder in de toekomst, worden de voorschriften waar mogelijk aangescherpt in ambitie. Voorbeelden hiervan zijn o.a. een meer limiterende parkeernorm voor auto's (nl. parkeernorm van 1,2) en een grotere norm voor fietsenstallingen. Bovendien worden de voorschriften aangevuld met de algemene voorschriften voor wonen en centrumfuncties zoals beschreven in secties 4.1 en 4.2. Een belangrijke toevoeging aan de binnengebiedspecifieke voorschriften is het bestendigen van een publieke functie binnen het pand ter hoogte van de Dorpsstraat nr. 21 ter bevordering van de levendigheid in het binnengebied. Tegelijk wordt van de kans gebruik gemaakt om de erfgoedwaarde van het pand, dat geïnventariseerd staat als bouwkundig erfgoed (Burgerhuis, ID 114280) te beschermen.



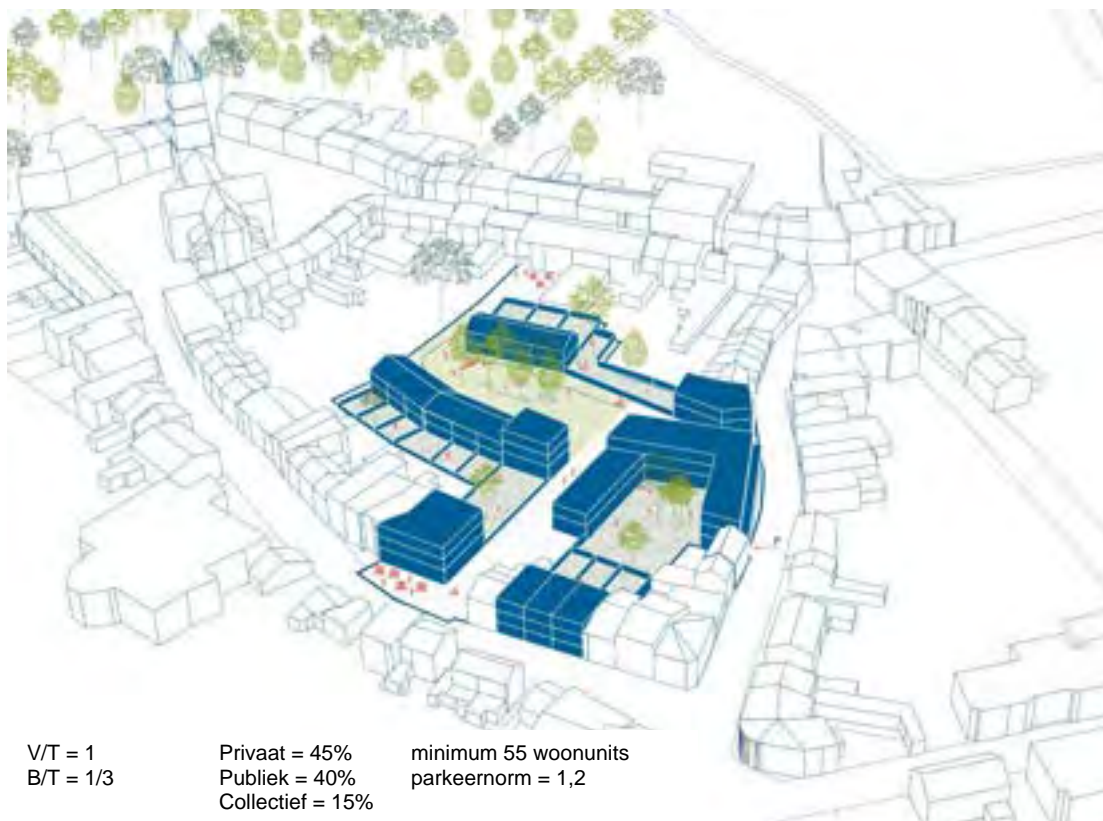
Indicatie (donkere veelhoek) van het gedeelte van woonproject Viermeuleke dat onderhevig zal zijn aan de bepalingen binnen dit RUP.

Egmont

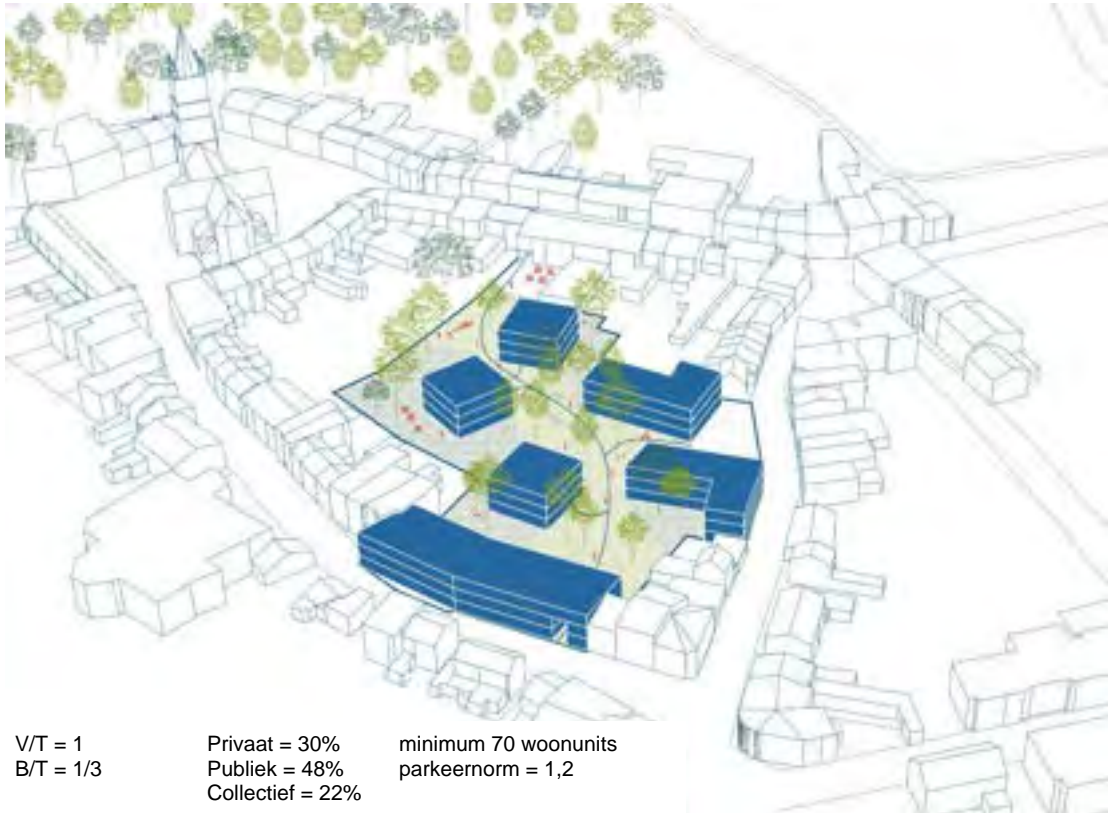
In tegenstelling tot Viermeuleke werd voor binnengebied Egmont nog geen ontwikkelingsplan opgesteld. Dit biedt de mogelijkheid om een visie uit te werken op maak van het binnengebied die nog verder gaat in haar ruimtelijke ambities. Om gepaste waardes voor voorschriften te kunnen bepalen, werd door BUUR PoS ontwerpend onderzoek verricht. Hierbij werd uitgegaan van de visie zoals voorgesteld in de Gemeentelijke visienota binnengebied Egmont (zie paragraaf 3.3.2). Op basis van dit onderzoek werd deze visie verder aangescherpt, gewijzigd waar nodig en in concrete binnengebied-specifieke voorschriften (zie de omkaderde voorschriften hierboven) gegoten.

Het ontwerpend onderzoek levert twee mogelijke ontwikkelingsconcepten aan, waarvan de volumestudies hieronder worden afgebeeld. Beide concepten gaan uit van dezelfde/gelijkaardige binnengebied-specifieke voorschriften, zoals naast de figuur weergegeven. Concept 1 legt grotere nadruk op ééngezinswoningen met private groenruimtes en conceptualiseert de publieke ruimte als RUP Woonlagen Centrum Londerzeel

verblijfsgroen met plein. Concept 2 richt zich op meergezinswoningen met de nadruk op collectieve groenruimten. De publieke ruimte wordt hier uitgewerkt als een lineair park dat fungeert als groene doorsteek binnen het bouwblok.



Volumestudie van ontwikkelingsconcept 1



Volumestudie van ontwikkelingsconcept 2



5. DECRETALE BEPALINGEN

5.1 Op te heffen voorschriften

Volgende bestemmingszone met bijhorende voorschriften uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07.03.1977) dient opgeheven te worden binnen het plangebied:

- 1100 Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's

Zoals reeds aangehaald, zijn er twee delen van andere bestemmingsplannen, zijnde RUP Klemen Dorp en BPA Centrum, gelegen binnen het plangebied van dit RUP. Afgezien van de projectgebieden en het gedeelte herbestemde KMO-zone wordt dit RUP beschouwd als een overdruk over de onderliggende bestemmingsplannen waarbij de bestaande bestemmingsvoorschriften van het RUP/BPA/Gewestplan integraal behouden blijven. De inrichtingsvoorschriften van deze bestemmingsplannen conflicteren echter op gerichte wijze met deze van artikel 1 (Overdruk woongebied) binnen het voorliggend RUP voorlagen.

Zo dient het volgende inrichtingsvoorschrift uit het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (dd. 07.03.1977) opgeheven te worden binnen het plangebied:

- specifieke bepaling artikel 8 van de aanvullende stedenbouwkundige voorschriften, meer bepaald paragraaf 2 die stelt dat het aantal woonlagen der woningen ten hoogste twee mag bedragen (toepasbaar in gemeente Londerzeel)

Daarnaast treden er eveneens conflicten op met inrichtingsvoorschriften van het RUP Klemen Dorp (dd. 26.08.2010). Meer bepaald met paragrafen 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.7 die betrekking hebben op maximale bouwdiepte, bouwhoogte en minimale terrasoppervlakte. Het voorschrift onder paragraaf 2.2.7. wordt gedeeltelijk opgeheven nl.:

- elke woning niet gelegen op een benedenverdieping, moet een terras hebben met als minimumdiepte van 1,5m met een minimale oppervlakte van 4m²

Op moment van schrijven is RUP Klemen Dorp nog geen 15 jaar oud. Om die reden kan men kiezen de voorschriften onder paragrafen 2.2.3. en 2.2.4. m.b.t. bouwhoogte en bouwdiepte binnen het RUP Klemen Dorp te volgen wanneer dit de ruimtelijke ordening ten goede komt. De inrichtingsvoorschriften betreffende bouwhoogte en bouwdiepte binnen artikel 1 van voorliggend RUP Woonlagen Centrum laten namelijk afwijkingen toe m.b.t. goede ruimtelijke ordening. Op moment dat RUP Klemen Dorp de ouderdom van 15 jaar overschrijdt, zullen echter de voorschriften van artikel 1 binnen het RUP Woonkernen Centrum primeren.

De stedenbouwkundige voorschriften van BPA Centrum zijn eerder verouderd (dd. 27.04.1973) en kunnen op termijn herzien worden in het kader van de vigerende wetgeving. Waar voorschriften van het RUP Woonlagen in conflict zijn met deze van het BPA, dienen de voorschriften van het RUP gevolgd te worden.

De volgende alternatieven werden onderzocht:

- Het volledig meenemen van beide BPA's;
- Het uitsluiten van deze plangedeeltes buiten de plancontour van dit RUP;
- Het herzien van de verouderde stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Centrum.

Deze alternatieven werden niet weerhouden, gezien deze geen één voorzien in het gewenste resultaat, gezien dit te omslachtig zou worden, of gezien de perimeter te groot zou worden.

5.2 Ruimtebalans

In functie van de beleidsmatige opvolging van het RSV door het Vlaams Gewest wordt een ruimteboekhouding bijgehouden. Dit betekent dat voor dit RUP moet nagegaan worden in welke mate bepaalde bestemmingen werden omgezet naar andere bestemmingen. Dit gebeurt aan de hand van de oppervlakte van de RUP-zone.

In de onderstaande tabel wordt de ruimtebalans weergegeven:

Tabel 1: ruimtebalans

Bestemmingscategorie	Oppervlakte op het Gewestplan binnen plangebied	Oppervlakte in het RUP	Balans
Woongebied	69293m ²	72075m ²	+ 2782m ²
Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	2782m ²	0m ²	- 2782m ²
Recreatiegebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Agrarisch gebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Bosgebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Groengebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Natuurgebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Parkgebied	nihil	nihil	ongewijzigd
Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen	nihil	nihil	ongewijzigd
Overige bestemmingen	nihil	nihil	ongewijzigd

5.3 Watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS dd. 14.11.2003) legt bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze watertoets houdt in dat moet nagegaan worden of het voorliggende plan (en de realisatie ervan) geen schadelijke effecten heeft op de waterhuishouding in het gebied. Indien dit wel het geval is dan moeten deze effecten, indien mogelijk, zoveel mogelijk beperkt of gecompenseerd worden. Deze toets behandelt dit in het kort. De MER-screening, zoals uitgevoerd door Antea Group (2016) (zie hoofdstuk 6), gaat dieper in op dit aspect.

Categorisering van de waterlopen

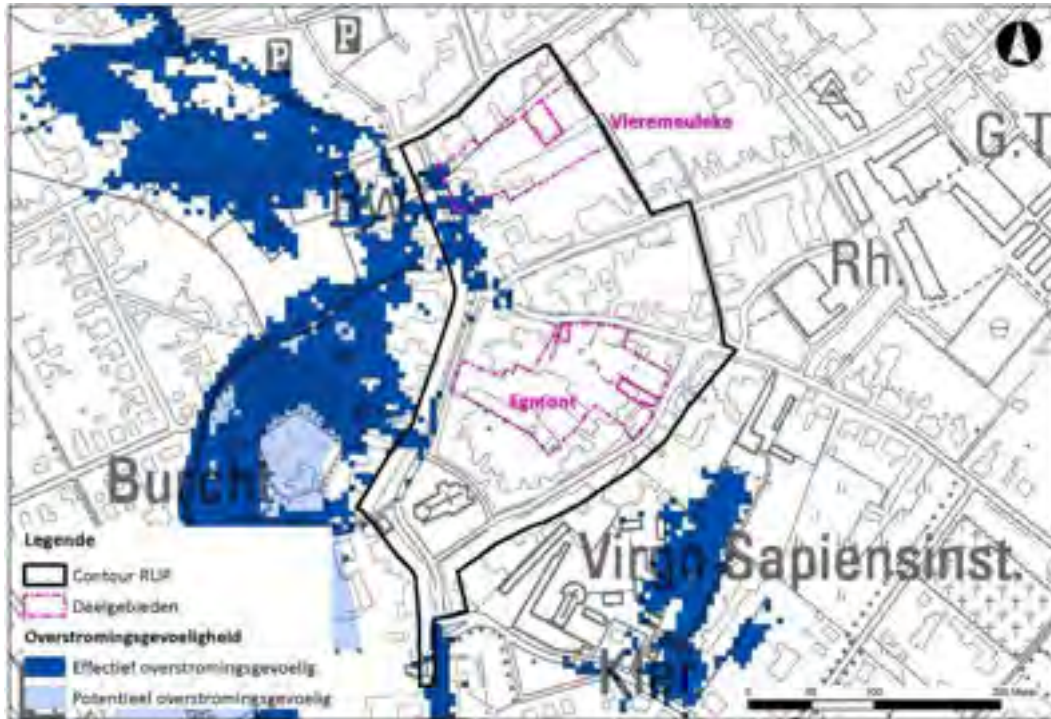
Het plangebied is gelegen in het deelbekken Vliet, dat behoort tot het Beneden-Scheldebekken, dat op zijn beurt behoort tot het stroomgebied van de Schelde. Er zijn geen waterlopen die het plangebied doorkruisen. Ten westen van het plangebied bevindt zich de Molenbeek (onbevaarbare waterloop van 2^e categorie). In het zuidwesten monden nog twee niet geklasseerde waterlopen uit in de Molenbeek.



Luchtfoto met indicatie van de aanwezige waterlopen en diens classificatie, bron: MER-studie Antea Group (2016).

Overstromingsgevoelige gebieden

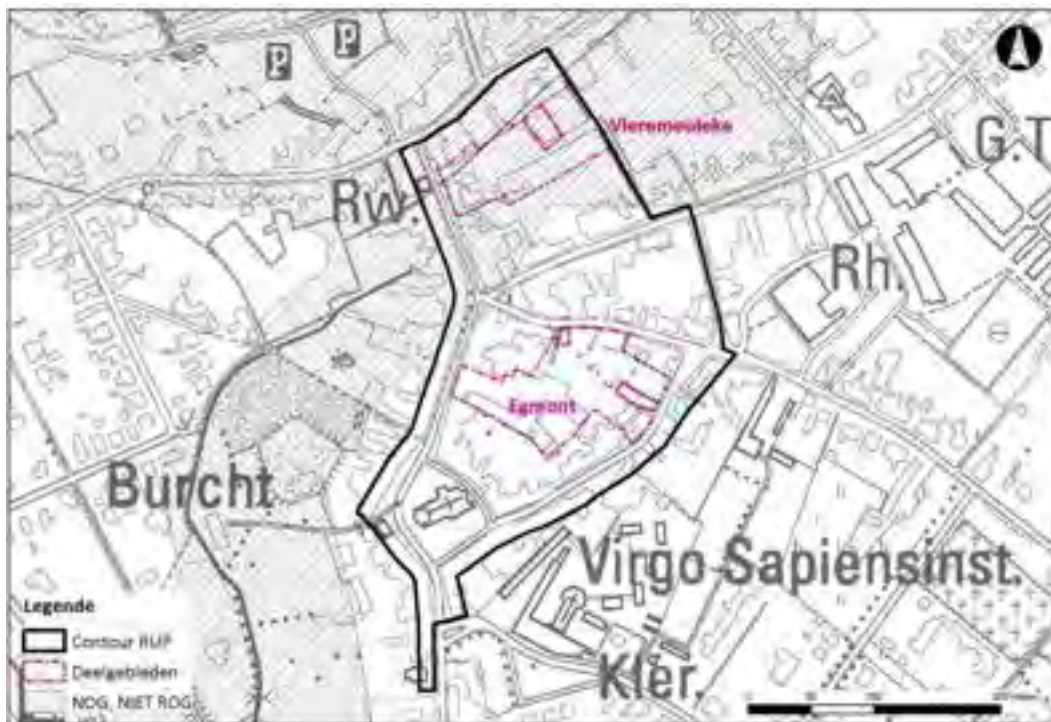
De vallei van de Molenbeek is op de watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden aangeduid als potentieel en effectief overstromingsgevoelig gebied. Enkele effectief overstromingsgevoelige zones reiken tot in het plangebied (nl. tot in de Kerkstraat en tot in het projectgebied Vieremeuleke via de Dorpsstraat). Het gebied is echter recentelijk niet meer overstroomd.



Weergave van de overstromingsgevoelige gebieden (2015), bron: MER-studie Antea Group (2016).

Overstroombare gebieden en risicozones (NOG's / ROG's)

Het grootste gedeelte van het gebied behoort niet tot de van nature overstroombare gebieden (NOG's) of de recent overstroombare gebieden (ROG's). Enkel het Noordwesten is gelegen in een NOG, een uitloper van NOG-zone van de vallei van de kleine Molenbeek ten westen van de projectzone.



Weergave van de van nature overstroombare gebieden (NOG) en Recent Overstroomde Gebieden (ROG), bron: MER-studie Antea Group (2016).

Conclusie

In de MER-studie wordt geconcludeerd dat gezien de aard van het voorliggend RUP en de reeds sterk bebouwde omgeving worden geen significante effecten m.b.t. de discipline water verwacht. Een uitzondering zijn de binnengebieden waar nieuwe wooneenheden ontwikkeld kunnen worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP de onderstaande voorwaarden opgenomen worden: voldoende plaats wordt voorzien voor wateropvang en/of – infiltratie om te vermijden dat de natuurlijke waterberging beïnvloed wordt of dat er significante oppervlakkige afvloeï van hemelwater optreedt bij overvloedige neerslag (bijvoorbeeld via grachtensysteem, gezamenlijke vijvers).

5.4 RVR-Toets

Er bevinden zich geen bestaande SEVESO-inrichtingen in of nabij het plangebied en de inplanting ervan in het RUP wordt uitgesloten. Er moet geen RVR worden opgesteld en het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportage. De RVR-toets wordt hieronder bijgevoegd



6. MER-SCREENING

6.1 Screeningsnota met adviezen

6.2 Beslissing Team MER



DEN HUIS S' KRISTOFFEL

INGANG 2A11

7. KAARTENBUNDEL

Deze bundel bevat kaartmateriaal ter illustratie van ruimtelijke, planologische en juridische context van het plangebied en dient samen bekeken te worden met hoofdstukken 3 en 4 van deze nota. In deze hoofdstukken wordt op gerichte plaatsen naar de relevante kaart binnen de bundel verwezen.



8. BIJLAGE

8.1 Verslag plenaire vergadering en adviesverwerking

8.2 Advies GECORO en behandeling bezwaren en adviezen op het ontwerp-RUP



BU
UR

Part of Sweco