

RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

Ruimtelijk Uitvoeringsplan

“Vaartdijk-Borch”

gemeente Grimbergen

TOELICHTINGSNOTA

Voorlopige vaststelling

Datum: 9-05-2022

Ontheffing mer-plicht: SCRI20085 – 22-07-2021

Bijsturing:

Plenaire adviesvraag: 17-02 tot en met 9-03-2022

Voorlopige vaststelling:

Openbaar onderzoek:

Definitieve vaststelling:

Besluit Deputatie:

DSI – RUP_23025_214_00006_00001_TN_VV



maatschappelijke zetel

Dorpsstraat 202 - B-3078 Kortenberg-Meerbeek

T (02) 757 09 00

F (02) 757 09 33

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
INLICHTINGEN EN COÖRDINATEN VAN DE INITIATIEFNEMER	3
1. INLEIDING.....	4
1.1. LIGGING PLANGEBIED	4
1.2. PROBLEEMSTELLING	4
1.3. DOELSTELLING HUIDIG RUP	5
1.4. AFBAKENING RUP	5
2. SITUERING EN RUIMTELIJKE OMSCHRIJVING.....	6
3. VISIE EN DOELSTELLINGEN	7
3.1. GLOBALE STRUCTUURVISIE BORCHT.....	7
3.2. VISIE RUP	11
4. FEITELIJKE EN JURIDISCHE SITUATIE PLANGEBIED	12
4.1. ANALYSE FEITELIJKE SITUATIE PLANGEBIED.....	12
4.2. ANALYSE VAN DE JURIDISCHE SITUATIE	14
5. BELEIDSPLANNING	18
5.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN/BELEIDSPLAN RUIMTE-STRATEGISCHE VISIE.....	18
5.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT	20
5.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GRIMBERGEN/VILVOORDE.....	23
5.4. TERRITORIAAL ONTWIKKELINGSPLAN (TOP) NOORDRAND	24
5.5. STRUCTUURVISIE – ONTWIKKELINGSPLAN BORCHT	24
5.6. BSO	24
6. MILIEUEFFECTEN.....	27
7. WATER - WATERTOETS	28
8. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN	30
9. REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSSCHADE KAN GELDEN	30
FIGUREN	
Figuur 1: afbakening RUP.....	5
Figuur 2: uitvoeringsplan Rabattenbos OMV januari 2019	19
Figuur 3: Geopunt – watertoets 2017	28
Figuur 4: Geopunt-risicozones overstromingen -2019	29

INLICHTINGEN EN COÖRDINATEN VAN DE INITIATIEFNEMER

Initiatiefnemer

Gemeentebestuur Grimbergen

Contactpersoon: Ellen Van Mulders – dienst Omgevingsbeleid

Opdrachthouder

Quadrant bvba

Dorpsstraat 202

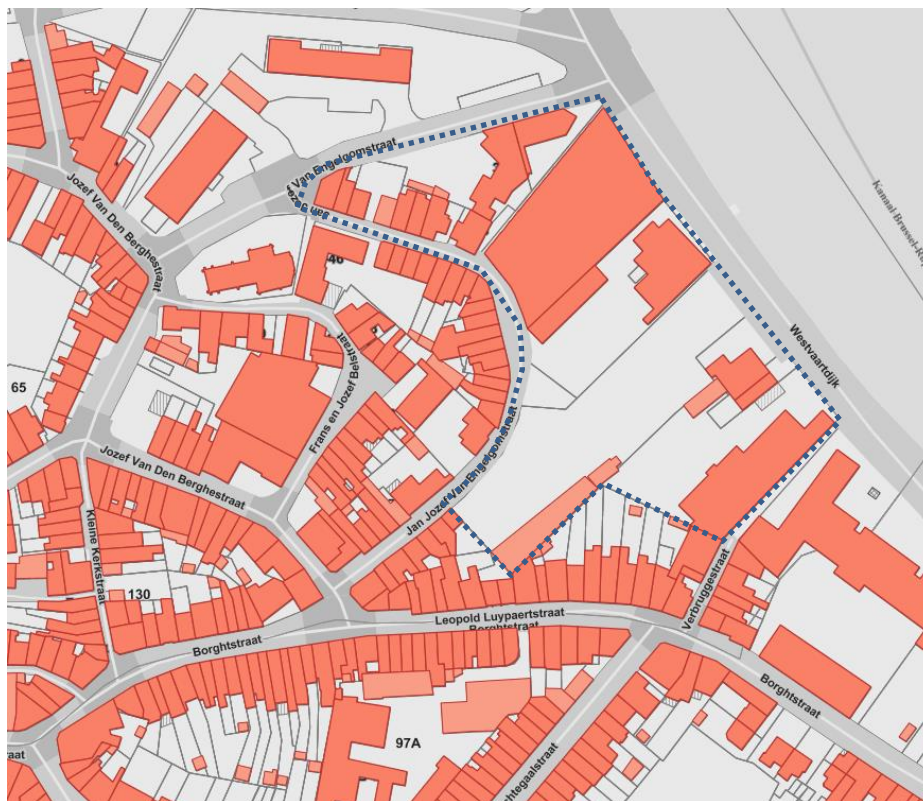
3078 Meerbeek

Contactpersoon: Benny Theyssens, Yelena Theyssens, Eddy Van Pottelberge –
Ruimtelijke planners – Yelena Theyssens, Benny Theyssens - Verkeerskundigen

1. INLEIDING

1.1. LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied bevindt zich aan de oostzijde van Borcht begrepen tussen de Westvaardijk en de Jan Jozef Engelgomstraat. Het grenst aan het BPA Borcht.



1.2. PROBLEEMSTELLING

Een verwaarloosd patrimonium, achterstand op het vlak van de openbare ruimte, weinig ruimtelijke structuur en vernieuwing en een mobiliteitsprobleem zijn enkele problemen die voorkomen in de Borcht. De bestaande sociale contactpunten en netwerken zijn te beperkt geworden.

In het plangebied bevinden er zich een aantal leegstaande verouderde loodsen thv de Westvaardijk, veel verhardingen en over het algemeen een sterk gefragmenteerde onduidelijke ruimte.

Naast deze hardere elementen is er een versterking nodig van het sociaal netwerk; (buurt)investeringen en het opbouwen van een sociaal draagvlak. Nieuwe impulsen op het vlak van wonen en nieuwe openbare ruimten zijn voor de Borcht noodzakelijk om de leefbaarheid te verhogen.

De gemeente wenst met de opstart van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan “Borcht” de leefbaarheid in de Borcht te verbeteren en meer bepaald in te zetten op de vernieuwing van de buurt tussen de Westvaardijk, de Jan Jozef van Engelgomstraat en de Verbruggestraat.

De recente evoluties in de ruimtelijke ordening -het duurzaam omspringen met de beschikbare bouwgronden en het optimaliseren van bestaande bouwmogelijkheden- vragen een aangepast beleid voor de Borcht.

1.3. DOELSTELLING HUIDIG RUP

Het opstellen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan moet voorzien in de mogelijkheid om in te spelen op deze nieuwe beleidsevoluties zoals het benutten van de nog beschikbare ruimte en de reconversie van deels verouderde en voorbijgestreefde bestemmingen. Het gebied, momenteel ingevuld met oude loodsen en veel verhardingen, komt in aanmerking voor een kwalitatief woningbouwproject met diverse woontypologieën, het opnieuw inrichten van het openbaar domein en het wijzigen van een aantal voorbijgestreefde bestemmingen.

Het gemeentebestuur heeft de intentie uitgedrukt om de planologische voorschriften van het gewestplan met betrekking tot het aantal woonlagen te verhogen. Het plangebied is gelegen in het goedgekeurd GRUP-VSGB en komt in aanmerking om het aantal woonlagen te verhogen.

1.4. AFBAKENING RUP

Het plangebied is gelegen tussen de Westvaardijk – Jan-Jozef Van Engelgomstraat tot aan de Verbruggestraat.



Figuur 1: afbakening RUP

2. SITUERING EN RUIMTELIJKE OMSCHRIJVING

Bron: structuurvisie-ontwikkelingsschets – Quadrant-25-10-2018

Situering plangebied Borcht



Borcht is een gehucht in de provincie Vlaams-Brabant en de oudste kern van de gemeente Grimbergen. Borcht wordt begrensd door de gemeente Vilvoorde, de Zenne en het zeekanaal Brussel-Schelde, ook beter gekend als de Willebroekse vaart.

Een 'historische kijk op Borcht' – groei van een dorp¹



1. Oude Borcht met burchtheuvel de motte (8^{ste} eeuw – 1159) met burchtkapel (plaats huidige kerk) op een tweede heuvel.
De huidige Jan Jozef Van Engelgomstraat zou de grens zijn van de voormalige voorburcht (witte stippellijn).
2. Kanaal Brussel-Schelde, dit werd gegraven in 1550.
3. Industriegebied is gevestigd in het voormalig park Ter Tommen (Tommerhof).

¹ DENEFF, R., 2011. Historische tuinen en parken van Vlaanderen - Noordwestelijk Vlaams-Brabant: Affligem, Asse, Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Merchtem, Opwijk, Wemmel, Brussel: Vlaamse Overheid. Onroerend Erfgoed.

4. Domein Ter Tommen, natuurgebied met afgesloten Zenne-arm. Was vroeger deel van de parkachtige tuin van het Ter Tommen kasteel (reeds aanwezig op de Ferrasiskaart).
5. Nieuwe Borcht en het Domein Ter Tommen vormen samen het voormalige kasteeldomein van het Ter Tommen kasteel (witte stip). In 1970 werd dit kasteel afgebroken en vanaf 1960 is gestart met het verkavelen van het domein (huidig Nieuwe Borcht). De Borgtstraat (witte stippellijn) vormde tot 1826 de enige verbinding tussen Vilvoorde en Grimbergen
6. Tangebeekvallei, groene vinger door het gebied.
7. Kassei, grondgebied Vilvoorde, vormde tot de sloop van de brug één geheel met het centrum van Vilvoorde. De Borgtstraat was tot 1826 de enige verbinding met Grimbergen, pas vanaf 1826 is men begonnen met de aanleg van de Grimbergsesteenweg.

3. VISIE EN DOELSTELLINGEN

3.1. GLOBALE STRUCTUURVISIE BORCHT²

Er werd november 2018 een structuurvisie-ontwikkelingsschets voor de Borcht goedgekeurd als voorbereiding op het RUP. De opdracht bestond erin een participatief toekomstplan uit te werken voor Borcht. Dit masterplan geeft in de eerste plaats een aanzet van antwoord op de problemen van het gehucht en dit zowel op ruimtelijk als sociaal-ruimtelijk vlak.

Probleemstelling Borcht

De probleemstelling is meervoudig te noemen:

Vanuit de buurten als stedenbouwkundige entiteit - een gehucht in transitie en vanuit een sociale hoek bekeken, evolueerde de bevolking van een autochtone arbeidersgemeenschap naar een meer gediversifieerde bevolkingsgroep.

Een verwaarloosd patrimonium, achterstand op het vlak van de openbare ruimte, weinig ruimtelijke structuur en vernieuwing en mobiliteitsproblemen (vooral de schoolomgeving, het zwaar vervoer langs de Westvaardijk, het zoekverkeer naar vrije parkeerplaatsen in de woonstraten,...).

Naast deze hardere elementen is er een versterking nodig van het sociaal netwerk; (buurt)investeringen en het opbouwen van een sociaal draagvlak.

Een 'ontwikkelingsplan op maat' van de huidige en toekomstige bewoners

De structuurvisie-ontwikkelingsschets werd bij de aanvang opgesteld met inbreng van lokale bewoners en adviesraden. De structuurvisie-ontwikkelingsschets -het 'masterplan' voor de Borcht- geeft invulling aan de bezorgdheden en verwachtingen die zijn geuit.

Hieronder de belangrijkste elementen uit de structuurvisie, relevant voor het plangebied en het op te stellen RUP.

² Structuurvisie Borcht, Structuurvisie – ontwikkelingsschets, Quadrant bvba, 25-10-2019

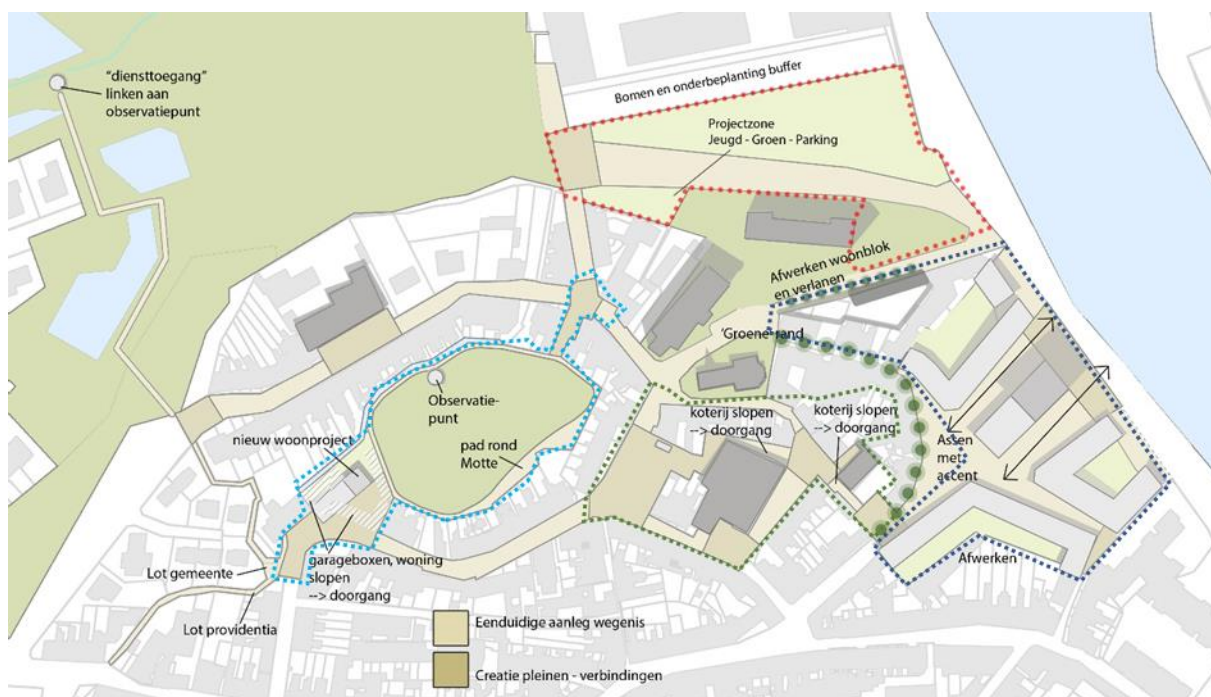
Ontwikkelingsschets 'Oude Borch'



De ontwikkelingsschets bestaat uit een set beleidspunten voor de globale ontwikkeling – voorstellen die de totale omgeving bekijken en pleksgewijs, transitiegericht voorstellen aanreiken.

Hieronder worden een aantal van dergelijke plekken uitgelicht waarvoor concrete voorstellen en schetsen zijn uitgewerkt: een drietal geclusterde plekken – groen woonrandgebied, de Motte en nabije omgeving en aansluitend de kernzone richting kanaal en Westvaardijk.

Het focussen op bijzondere plekken – woonbuurten geeft de mogelijkheid gericht ontwikkelingen te sturen. Hiervoor werden de drie zones ingedeeld in een zestal gebieden waarvoor een specifiek beleid wordt uitgewerkt. De structurele ontwikkelingsplannen – inplanting schoolgebouw, herstructurering van wooncomplexen, verkeerscirculatieplan en parkeerplan- zijn geleidelijk in te vullen afhankelijk van het opgebouwd draagvlak van de bewoners te Borch't. De schema's geven een eerste indruk van het 'masterplan in opbouw voor de Oude Borch't'.



Een viertal zones zijn te onderscheiden in de structuurschets: een zoekzone voor parking, groen (bruine stippellijn) -is deels voorzien in het project voor de heraanleg Westvaardijk, een ontwikkelingszone aan het kanaal (blauwe stippellijn), enkele voorstellen rondom de kerk en buurthuis (groene stippellijn), de motte en omgeving (lichtblauwe stippellijn). De aanpak van het RUP-plangebied vormt een geheel met de globale ontwerp-strategie voor de ontwikkeling van de Borch: een buurt in transitie.

Project Kanaalzone inbreidingsproject

Er werden voor de kanaalzone enkele ontwikkelingsscenario's uitgetekend voor een realistische kwalitatieve toekomstige invulling.



Onderzoek woondichtheid en -typologie, fictief project

Gefaseerde ontwikkelingsschets – aanzet voor een toekomstige ontwikkeling

Er zijn voor het plangebied in de structuurvisie enkele krachtlijnen voor de nieuwe invulling uitgetekend en in een haalbare fasering geplaatst. De schets toont een voorstel van ontwikkeling waarbij het bestaande woonweefsel, de open rand en de historische weg rondom de motte mee betrokken zijn. Op deze wijze kan een differentiatie worden gerealiseerd van woningtypologie met subtiële accenten t.h.v. de kanaalzone en een aanzet van kwalitatief openbaar domein. Naast de invulling met woongelegenheden moet er in het plangebied ruimte zijn voor lokale handel, diensten en eventueel gemeenschapsvoorzieningen.

Specifieke concepten ifv integratie oude en nieuwe Borch

De concepten geven richting aan de ontwikkelingen en steunen op de visie zoals vermeld in de structuurvisie.



De stedenbouwkundige principes tonen een mogelijke ontwikkeling waarbij het bestaande woonweefsel, de open rand en de historische weg rondom de motte mee betrokken zijn.

De stedenbouwkundige principes die worden gehanteerd zijn:

- het creëren van aansluitende woonblokken, op schaal van de Borchts, die de oude en nieuwe Borchts verbinden;
- het doorwaadbaar maken van het plangebied met publieke ruimten, pleinen en plekken die de Borchts centraal stellen en de link maken met het kanaal;
- een gedifferentieerde woningtypologie met subtiele woonaccenten, aandacht voor functies en het voorzien van een ankerpunt thv de kanaalzone zijn elementen van een flexibel (woon)programma. De positionering van de pleinen als kwalitatieve publieke ruimte versterken de Borchts.

Deze principes zijn richtinggevend voor het verder uitwerken van toekomstige woonprojecten. Het geheel is een eerste aanzet van vernieuwing en stimulans voor de Borchts.

De voorgestelde woondichtheid mag maximum 100 woonegelegenheden per ha zijn.³ Bij het inrichten van nevenactiviteiten waaronder gemeenschapsvoorzieningen, lokale handel ed. zal de woonoppervlakte verminderen in verhouding met de vooropgestelde vloeroppervlakte.

³ Collegebespreking 22-10-2018 - "Het CBS wil expliciet vermeld zien in de structuurvisie dat een woondichtheid van 100 won./ha het absoluut maximum is."

3.2. VISIE RUP

Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is het inbreidingsproject als woonimpuls aan het kanaal.

Het project beoogt een overgang van de kleinschaligheid en intimiteit van de oude Borcht naar de open ruimte en de grotere schaal van het kanaal. Er wordt gezocht naar een harmonie tussen de oude Borcht en het plangebied d.m.v. aangepaste bouwhoogtes, straatbreedtes, wegenistracés, doorzichten en het voorzien van verschillende types en schalen van openbare (verblijfs)ruimte zoals pleinen, seizoensterrassen, straten, stegen,... waar de lokale bewoners en bezoekers kunnen ontspannen en elkaar ontmoeten.⁴

Via het RUP wenst de gemeente het aantal woonlagen te verhogen en tegelijkertijd randvoorwaarden op te leggen met betrekking tot het aantal bouwlagen, de woondichtheid, de woontypologieën, de publieke ruimte en de fasering.

Naast het wonen is het voorzien van gemeenschapsvoorzieningen en/of diensten een bijkomende impuls voor de lokale gemeenschap van de Borcht. Het is de bedoeling de gemeenschapsvoorzieningen en/of diensten over het plangebied te spreiden. De gemeenschapsvoorzieningen en/of algemene diensten worden in het RUP dan ook per zone aangewezen en kunnen in een op te stellen overeenkomst met de eigenaars worden vastgelegd of als stedenbouwkundige last worden meegenomen in de vergunningsaanvraag. Deze stedenbouwkundige last moet billijk verdeeld zijn en voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in de vigerende wetgeving.

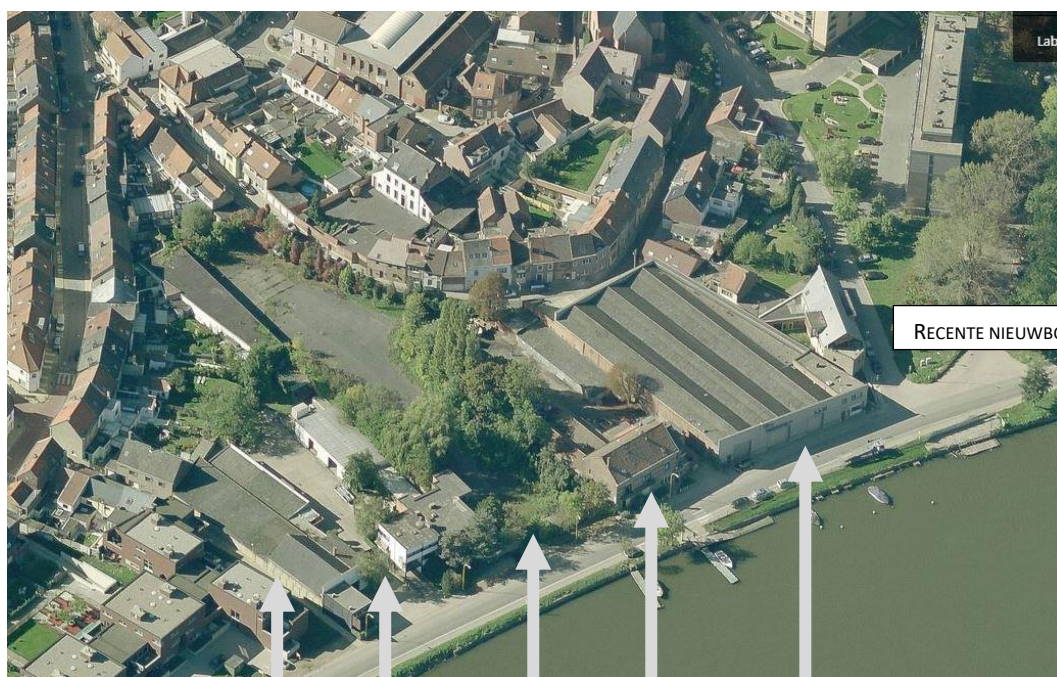
Het plangebied leent zich bij uitstek voor een globale herontwikkeling naar een kwalitatieve woonbuurt met functies die verweefbaar zijn met het wonen. Het RUP kan daarbij gebruik maken van een onteigeningsplan om de doelstellingen van globale herontwikkeling te kunnen realiseren. Deze zal in een afzonderlijke procedure gemotiveerd kunnen aanvangen indien de noodzaak zou blijken uit de realisatie van RUP.

⁴ Zoals ook besproken op de kwaliteitskamer van 16 juni 2020.

4. FEITELIJKE EN JURIDISCHE SITUATIE PLANGEBIED

4.1. ANALYSE FEITELIJKE SITUATIE PLANGEBIED

Het plangebied bestaat uit een aantal onderbenutte loodsen, kantoorachtige gebouwen, een verwaarloosd gebouw van de roeiclub en een recente nieuwbouw hoek Jan Jozef Van Engelgomstraat - voetgangerssteeg. De binnenplaatsen zijn bijna volledig verhard, gebruikt als stapelruimte in openlucht. De randen van het perceel waarop de roeiclub zich momenteel bevindt, heeft opgeschoten groen – struweel en struiken die verwaarloosd zijn. De loods thv de Jan Jozef Van Engelgomstraat en de Westvaartdijk doet tijdelijk dienst voor autoverkoop met (beperkt) onderhoud. De wagens worden her en der geparkeerd, voor het gebouw en de parkeerzone aan de overzijde.



VERBRUGGESTRAAT - LEEGSTAND – RESTGROEN – OUD GEBOUW ROEICLUB – OUDE LOODSEN

Het is ruimtelijk een rommeltje, ongestructureerd met een huidig gebruik dat voorbij gestreefd is.

De gemeente wenst deze zone om te vormen tot een kwalitatief woongebied. De loodsen, leegstaande gebouwen en de roeiclub zullen verdwijnen.



Vanaf de Verbruggestraat richting verbrande Brug – leegstand, onderbenutte gebouwen



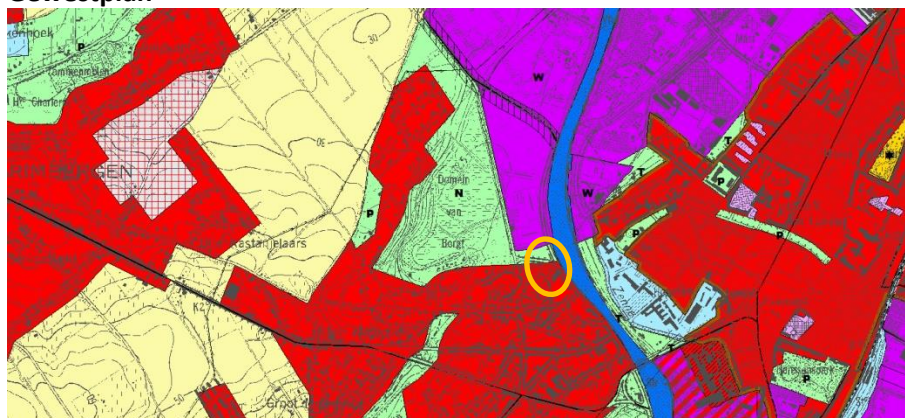
Vanaf de Jan Jozef Engelgomstraat naar de Verbruggestraat – verwaarloosde loods-garage, rechts de nieuwbouw

De juridische context duidt dit gebied aan als woongebied, de feitelijke situatie is deze van een deels KMO gebruik – huidige (tijdelijke) garage, kantoorachtige gebouwen met leegstand. De binnenruimten van het bouwblok tussen de Verbruggestraat en de Jan Jozef Van Engelgomstraat is helemaal verhard, het randgroen van de roeiclub is verwaarloosd en de voorbouwstrook benut als parking. De zone tussen de Jan Jozef Van Engelgomstraat – hoek Westvaardijk bestaat uit een recent nieuwbouwappartement, enkele oudere woningen met tuin en ter hoogte van de hoek een perceel dat gebruikt wordt als verharde stallingsruimte voor schroot, auto's.

Er wordt met de huidige context rekening gehouden bij het bekijken van de effecten en gerelateerd ten opzichte van de effecten die zouden kunnen ontstaan bij de nieuwe invulling. Dit wordt meegenomen bij elke discipline in de conclusies.

4.2. ANALYSE VAN DE JURIDISCHE SITUATIE

Gewestplan

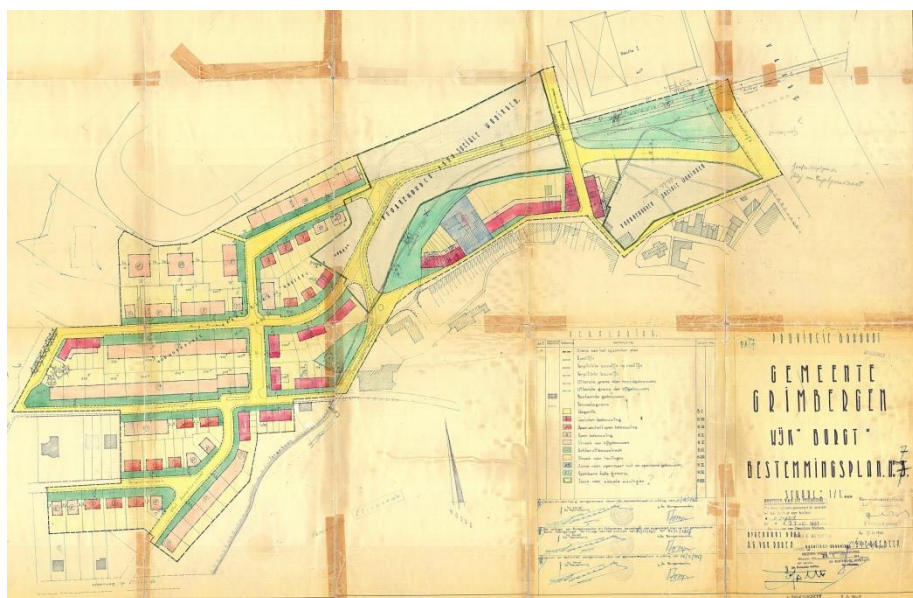


Bron: Geopunt-2019

Borch behoort tot het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse en werd vastgesteld bij het KB van 7 maart 1977, met wijzigingen op 22 oktober 1994 en 17 juli 2000. Borch ligt bijna volledig in woongebied en grenst ten noorden aan natuur en industriegebied. Ten zuiden raakt de Leopold Luypaertstraat ook aan een natuurgebied (vallei van de Tangebeek). Ten slotte is het opmerkelijk dat, ten zuiden, de Fazantenstraat zich in natuurgebied bevindt (zie BPA nr7).

BPA-RUP

BPA nr 7 Borch



Bron: BPA nr. 7 Borch

De Vlaamse regering heeft bij besluit van 24 november 2000 beslist dat het BPA nr. 7 “Borgt” goedgekeurd bij KB van 27 oktober 1967, met uitzondering van het gedeelte dat volgens het gewestplan in natuurgebied ligt, behouden blijft in het plannenregister. Het gebied ten zuiden van de Verbindingsweg in het BPA Borgt is van toepassing. De Verbindingsweg zelf ligt in natuurgebied volgens het gewestplan. De gronden ten noorden van de Verbindingsweg liggen tevens in natuurgebied volgens het gewestplan.

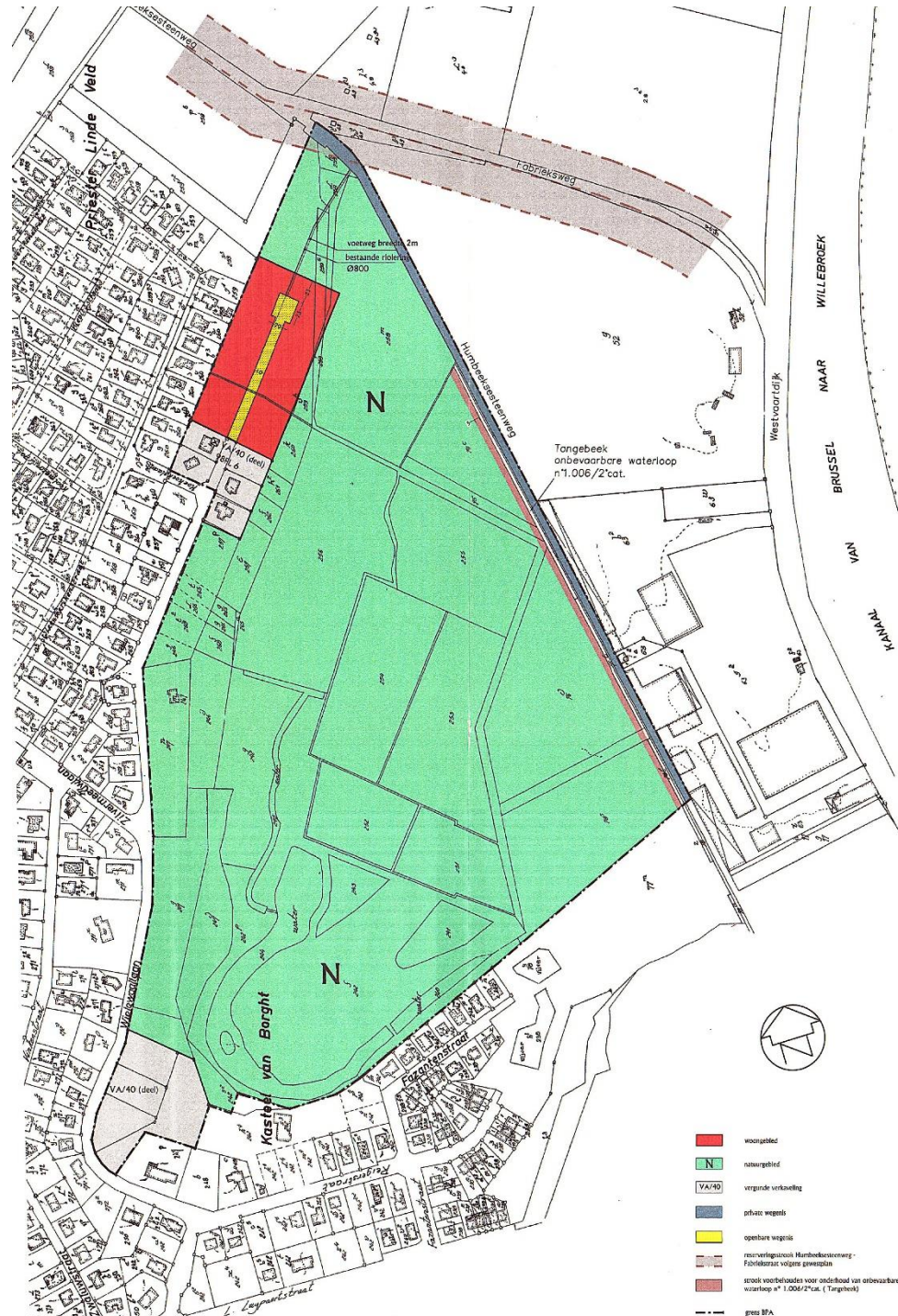
De fietssnelweg -deel mobiliteit van de studie- die zal worden aangelegd geeft de zone van het BPA nieuwe concrete invullingen -parking, groene buffer- en sluit aan op de bestaande wegenis.

BPA nr 42 Diepekanten/Kattebergen

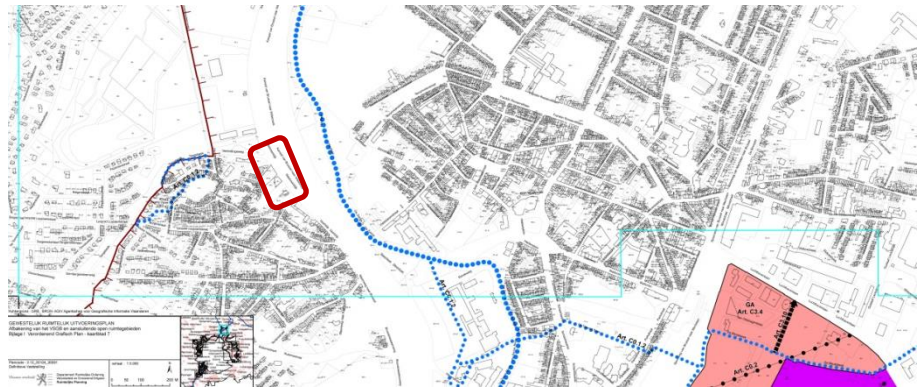


BPA nr 42 bevindt zich op de kruising van de Borgtstraat en Nieuwe Schapenweg. Het definieert de bestemmingen woongebied, agrarisch gebied en parkgebied voor de zone.

Het BPA Kiekens maakt verdere verkaveling van de steilrand ten westen van het domein Ter Tommen onmogelijk, omwille van de schade die een verdere verkaveling zou toebrengen aan het natuurgebied. Het BPA dateert van 28 februari 2002.

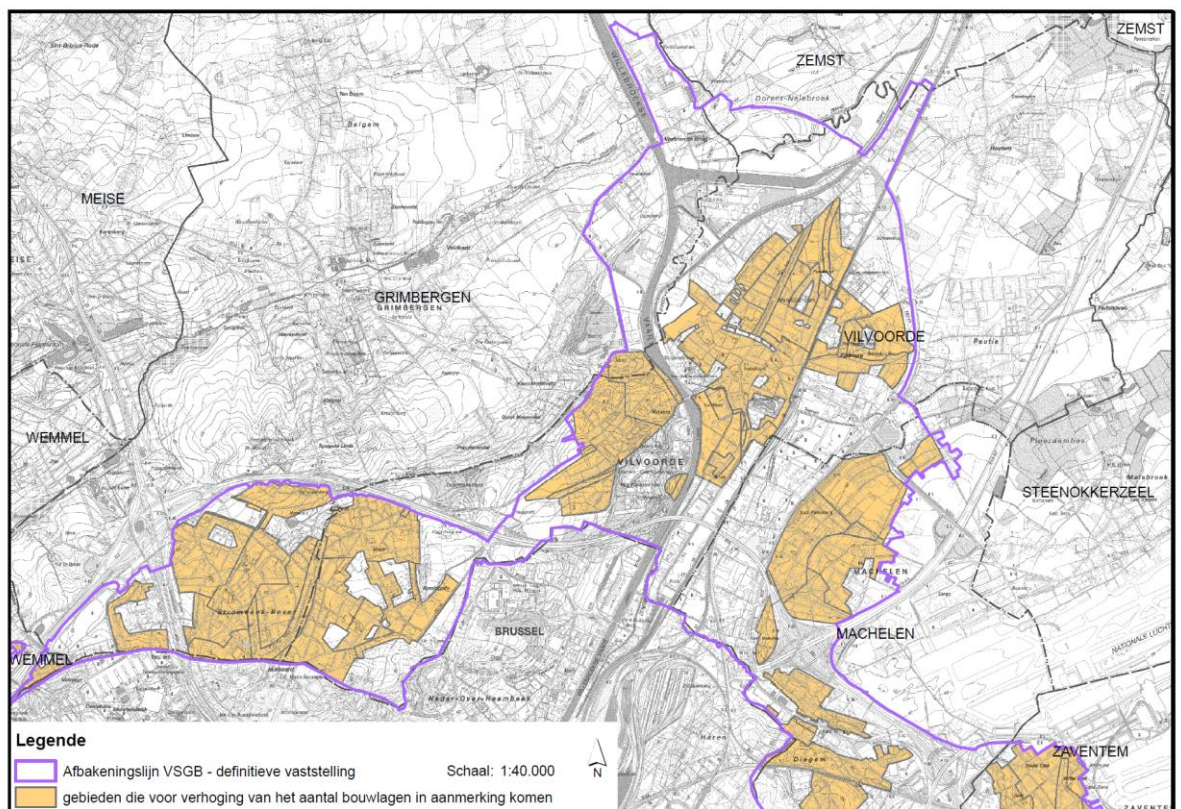


Gewestelijk RUP Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB)



Bron: RUP VSGB

De afbakeningslijn van het RUP VSGB loopt doorheen Borcht. Delen van Borcht waaronder het plangebied behoren bijgevolg tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Het RUP VSGB werd vastgesteld op 16 december 2011.



Bron: Geopunt – eindrapport VSGB, 2011

Binnen het RUP VSGB werden er zones geselecteerd voor de mogelijke verhoging van het aantal bouwlagen via gemeentelijke initiatief. Borcht werd hiervoor geselecteerd. De kaart gewenste ruimtelijke structuur Zaventem en omgeving geeft de kanaalzone aan als prioritaire zone.

5. BELEIDSPLANNING

In dit onderdeel wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke beleidsplannen die een rechtstreekse invloed (kunnen) uitoefenen op het op te maken RUP

5.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN/BELEIDSPLAN RUIMTE-STRATEGISCHE VISIE

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Grimbergen (en Borcht) behoort tot de Vlaamse Ruit. De Vlaamse Ruit is een stedelijk netwerk op internationaal economisch niveau. Daarnaast behoort Borcht ook gedeeltelijk tot het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel. Deze delen kennen een stedelijk karakter en het is wenselijk dit ruimtelijk te ontwikkelen. Volgende doelstellingen worden vooropgesteld: stimuleren en concentreren van activiteiten, vernieuwen van stedelijke woon- en werkstructuur door strategische stedelijke projecten, ontwikkelen van nieuwe woontypologieën en kwalitatieve woonomgevingen, leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid en het verminderen van ongeordend uitzwermen van functies.

Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

Het beleidsplan ruimte bouwt voort op de krachtlijnen van het RSV maar specificeert deze in een strategisch kader. Zo dient de visie aangepast te worden aan de nieuwe uitdagingen van vandaag; zeker voor thema's zoals klimaatverandering en energie schiet het RSV te kort. Daarnaast wordt er een nieuw begrippenkader ingevoerd namelijk de visie, strategie, beleidskaders en actieprogramma's. De visie is abstract en werkt op lange termijn, de strategie handelt over hoe de visie te realiseren is. De actieprogramma's zijn concreet en met een korte termijn uitwerking. En ten slotte streeft het beleidsplan Vlaanderen naar een betere samenwerking tussen bestuursniveaus en partners.

De Vlaamse Regering keurde op 30 november 2016 het Witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. Dit is de aanzet tot het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, dat het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen zal vervangen. De Vlaamse Regering formuleert in het Witboek doelstellingen, ruimtelijke ontwikkelingsprincipes en werven die de basis zullen vormen om samen aan de slag te gaan en de ruimte van Vlaanderen te transformeren.

Het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen zal bestaan uit een strategische visie en een operationaliseringsprogramma in de vorm van een set beleidskaders. Het schetst de krachtlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling voor de komende decennia en de basis vormen voor operationele maatregelen.

INHOUDELIJKE KRACHTLIJNEN

De Vlaamse Regering wil volgende doelstellingen realiseren:

- Het ruimtebeslag beter en intensiever te gebruiken en zo de druk op de open ruimte verminderen. De inname van nieuwe ruimte moet tegen 2040 volledig gestopt zijn.
- De ontwikkeling van nieuwe woningen, werkplekken en voorzieningen moeten gebeuren op goed gelegen locaties in onze steden en dorpen.
- Verweving, hergebruik en intensivering van de bestaande bebouwde ruimte is noodzakelijk.
- De ruimte moet duurzaam, klimaatbestendig, vlot bereikbaar en verzekerd zijn van voldoende biodiversiteit en duurzame landbouw.

De gemeenten spelen een belangrijke rol in het mee realiseren van deze omslagbeweging.

Een greep uit de meest relevante voorstellen:

- Benutten van leegstand, voorzien van groen en water;

- Ontwikkelingen voorzien op goedegelegene locaties;
- Leefbaarheid van stads- en dorpskernen verzekeren.

De gemeente moet zorgen dat er voldoende woningen, voorzieningen en bedrijfsruimtes worden gecreëerd. Deze gebieden moeten goed ontsloten worden.

Strategische visie

De kernnota werd op 27 februari 2018 goedgekeurd en bevat strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. De volgende punten zijn van belang als richtinggevend voor het benaderen van het plangebied.

Terugdringen van het ruimtebeslag

Het verhogen van ruimtelijk rendement is aantrekkelijker dan uitbreiden. Het intensifiëren en verweven van activiteiten zijn toe te passen aandachtspunten. Het voorzien van ruimte gekoppeld aan de bestaande functies, is het toepassen van dit principe.

Rendementsverhoging en maatwerk voor omgevingskwaliteit

Er moet aandacht zijn voor de ecologische en duurzaamheidsaspecten bij het uitwerken van het plangebied: verminderen van verhardingen, publieke ruimte voorzien, duurzaamheidsmaatregelen aftoetsen, ...

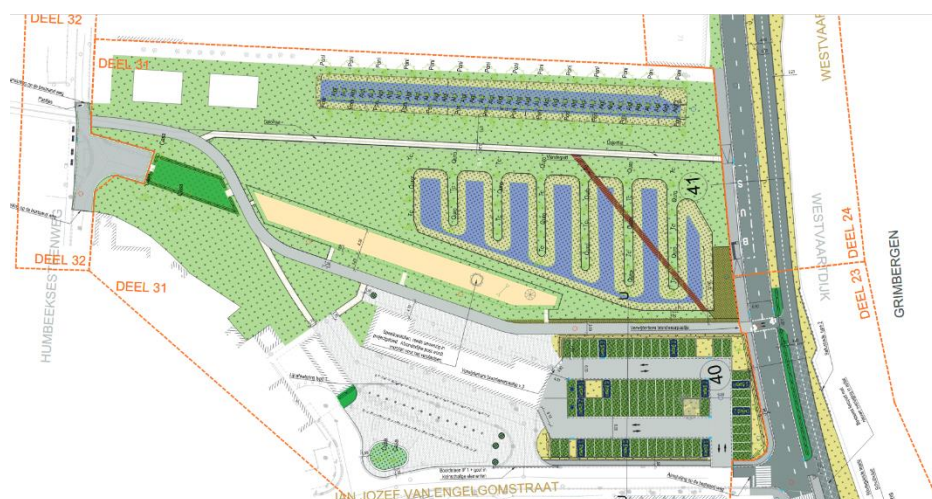
Besluit

Het RUP speelt o.a. in op de doelstellingen inzake intensiever gebruik van de ruimte en ontwikkelingen sturen op geschikte locaties.

mobilitetsproject N260 Vlaams gewest

Fietssnelweg – optimalisatie gewestweg

Er werd een omgevingsvergunning door het Vlaams gewest afgeleverd voor het realiseren van een fietssnelweg langs de N260 en tevens de optimalisatie van de gewestweg.



Figuur 2: uitvoeringsplan Rabattenbos OMV januari 2019

5.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAAMS-BRABANT

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (PRS) Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 door de Vlaamse regering goedgekeurd (en addendum goedgekeurd bij ministerieel Besluit 6-11-2012). Voor de omgeving van Borcht zijn volgende elementen van belang. Binnen de gewenste natuurlijke structuur zijn volgende taakstellingen van toepassing: selectie van de natuurverbindingsgebieden en selectie van de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Het domein Ter Tommen is geselecteerd als natuurverbindingsgebied. Een natuurverbindingsgebied is een gebied dat van belang is voor de migratie van dieren en planten tussen de gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Het doel bestaat erin hun verbindingfunctie te behouden en indien mogelijk te versterken.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur worden volgende beleidscategorieën afgebakend: gave landschappen, structurerende reliëfcomponenten en landschappelijke bakens. Het zeekanaal en zijn bruggen worden aanzien als landschappelijke bakens. Dit zijn visuele blikvangers die mee het landschapsbeeld bepalen en als oriënteringspunt fungeren. De provincie wenst het zicht op deze bakens te vrijwaren en hun oriëntatiefunctie te versterken.

Nederzettingsstructuur – verdicht stedelijk netwerk

De provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde buitengebiedkernen te ontwikkelen. Op deze manier wenst de provincie een halt toe te roepen aan de verdere versnippering van de open ruimte. Hierbij zal in eerste instantie aandacht besteed worden aan het verhogen van de kwaliteit van de woonomgeving in deze kernen. Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen.

De provincie heeft een bijzondere aandacht voor het gemeentelijk doelgroepenbeleid. Elke gemeente kan een doelbeleid uitstippelen naargelang de te verwachten evolutie qua bevolkingssamenstelling en de lokale accenten die de gemeente beleidsmatig wenst te leggen. Dit doelgroepenbeleid dient uitgewerkt in de gemeentelijke woonbehoeftestudie. Daarnaast stelt de provincie een specifiek beleid voorop voor specifieke doelgroepen; permanente bewoners van tweede verblijven en woonwagenbewoners.

De relatie tussen de bebouwde ruimte en de open ruimte dient versterkt te worden.

Binnen de nederzettingsstructuur worden volgende taakstellingen ingevuld:

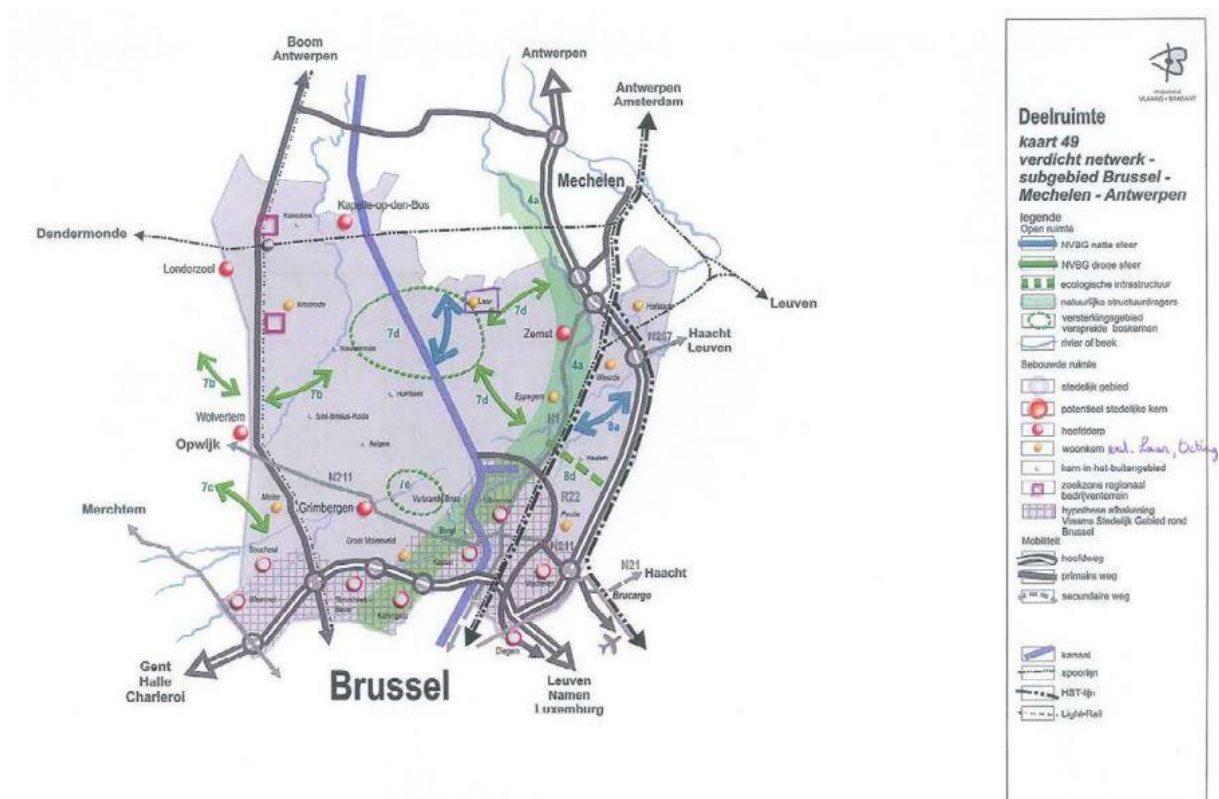
- selectie van de hoofddorpen en woonkernen
- verdeling van de behoefte aan bijkomende woningen naar gemeenten opgesomd als kleinstedelijk gebied
- ontwikkelingsperspectieven voor specifieke doelgroepen

Ruimtelijke principes

Prioritaire ontwikkeling van de stedelijke gebieden en de geselecteerde kernen in het buitengebied

met goede ontsluiting. De provincie kiest voor het prioritair ontwikkelen van de stedelijke gebieden en de goed ontsloten geselecteerde kernen als woonomgeving. Op deze manier wenst de provincie

een antwoord te bieden aan de verdere versnippering van de open ruimte en de stijgende congestie- en verkeersleefbaarheidsproblemen op de wegeninfrastructuur.



Aandacht voor kwalitatieve ontwikkeling

De kernen dienen versterkt te worden als kwalitatieve en aantrekkelijke woonomgevingen. De aantrekkelijkheid wordt niet alleen bepaald door het aanbod aan woonmogelijkheden maar ook door de kwaliteit van het woonmilieu. Stedenbouwkundige acties zoals het verbeteren van de kwaliteit van de publieke ruimte, het werken aan leegstand en verkrotting, het verluchten van het weefsel, het herwaarderen van stedelijke groenelementen, het verhogen van de verkeersleefbaarheid en -veiligheid en het verbeteren van de mobiliteit en ontsluiting zijn hierbij essentieel, naast andere maatregelen zoals een gericht huisvestingsbeleid, het promoten en ondersteunen van de handelsfunctie en de recreatieve en culturele voorzieningen... Een bijzondere doelgroep vormt de jeugd waarvoor voldoende (recreatieve en educatieve) voorzieningen afgestemd naar de verschillende leeftijdscategorieën voorzien moeten worden.

Meervoudig ruimtegebruik staat hierbij voorop.

Verdichting van het bestaande weefsel

Gelet op de hoge grondprijzen en de nog beperkt aanwezige open ruimte zal de provincie een beleid voeren dat gericht is op het verhogen van de densiteit in de bestaande woonkernen. Deze verdichting kan op verschillende wijzen gerealiseerd worden door inbreidingsprojecten, het opsplitsen van eengezinswoningen naar meergezinswoningen, het verhogen van het aantal bouwlagen, het hergebruik van leegstaande bedrijfspanden voor woningen... Het verhogen van de densiteiten moet steeds gebeuren met respect voor het aanwezige cultureel erfgoed, aandacht voor de leefbaarheid en draagkracht van de kernen. De gemeenten zullen in hun gemeentelijke structuurplannen de mogelijkheden tot verdichting afwegen en in de ruimtelijke uitvoeringsplannen de plekken waar verdichting aangewezen is aanduiden. De provincie bepleit bij het Vlaamse Gewest en de gemeenten dat het aantal bouwlagen in de stedelijke kernen, hoofddorpen en woonkernen plaatselijk zou vastgesteld worden met het oog

op het verhogen van de bebouwingsdichtheid en het verhogen van het woonaanbod. Hierbij zal rekening gehouden worden met de mogelijkheden ter plaatse. Steeds zal het verhogen van

het aantal bouwlagen getoetst worden aan het verbeteren van de leefbaarheid en het behoud van het cultureel erfgoed. De goed ontsloten OV-knooppunten komen voor deze regeling

prioritair in aanmerking. De provincie zal dit principe ook hanteren bij de afbakening van de kleinstedelijke gebieden. In de stedelijke gebieden kan een groter aantal bouwlagen toegelaten worden in functie van de plaatselijke omstandigheden.

(Potentieel) stedelijke kernen en kernen in bebouwd gebied

De Borch behoorde tot de potentieel stedelijke kernen. De kernen die vermoedelijk binnen de perimeter van het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel waartoe Borch behoort, het regionaalstedelijk gebied Leuven worden als potentieel stedelijke kern aangeduid; kernen die volgens de provincie tot de kleinstedelijke gebieden behoren worden als stedelijke kern aangeduid.

In het addendum wijziging provinciaal ruimtelijk structuurplan werd deze categorie voor Borch gewijzigd naar 'kern-in-het-buitengebied' – waar leegstaande woningen en andere leegstaande gebouwen kunnen worden benut indien dit bijdraagt aan de kwaliteit van de kern maar waar over het algemeen weinig ontwikkelingen mogelijk zijn. In het afbakeningsproces werd Borch eveneens opgenomen binnen de afbakening van het VSGB en aangeduid als zone voor eventuele verhoging van het aantal bouwlagen.

Besluit

Wat de Borch betreft werd deze afgebakend binnen het stedelijk gebied rond Brussel – GRUP-VSGB als uitloper van de Kassei en stedelijk gebied stad Vilvoorde. Het vormt een stedelijk geheel met het bebouwde deel van de stad Vilvoorde. Het RUP speelt op deze aspecten in als een kern met potentieel voor verdichting en het verhogen van het aantal bouwlagen.

CONCEPTNOTA RUIMTE – PROVINCIE VLAAMS BRABANT 27-03-2019

Uitdagingen voor het RBP

De volgende uitdagingen vereisen aangepast beleid

Klimaatverandering en energiebehoefte: tegen 2040 klimaatneutraal en klimaatbestendig zijn.

Demografie: toenemende bevolking, voornamelijk 65-plussers en gezinsverdunding doet vraag naar kleinere en aangepaste woningen stijgen. Een antwoord bieden op de verwachte bevolkingstoename.

Ecosystemen: biodiversiteit en open ruimte zijn essentieel voor onze maatschappij.

Mobiliteit: het aantal verplaatsingen neemt toe en gebeurt in twee op drie gevallen met de auto.

Economische ontwikkeling: ruimte nodig voor bedrijvigheid en handel.

Veel bestaande bedrijventerreinen kennen momenteel een inefficiënt ruimtegebruik.

Detailhandel bloeiend houden in stads- en dorpskernen.

Strategieën-thematisch wonen

De volgende uitgangspunten zijn van belang:

- keuze voor de meest geschikte woonlocatie, multimodale bereikbaarheid, voorzieningen geopteerd wordt voor verbreding kern-stedelijk gebied
- compacter en dichter bouwen – optimaal ruimtegebruik
- woondifferentiatie, betaalbaar en kwalitatief

- woonprogrammatie gericht op woonbehoefte.

De missie van het ruimtelijk beleid richt zich op regionale samenwerking en partnerschap uitbouwen.

Het RUP onderschrijft en voldoet aan de uitgangspunten.

Relatie met het voorstel voorontwerp van het ruimtelijk beleidsplan Vlaams-Brabant

Het voorontwerp zal zijn goedkeuring kennen in de loop van 2023. Vanuit de provincie worden volgende voorlopige elementen al aangehaald:

In het voorstel van voorontwerp deelt de men de kern Borcht niet in een categorie in, vermoedelijk gezien Borcht sterk ruimtelijk vergroeid is met de kern Kassei in de gemeente Vilvoorde, die werd geselecteerd als hoogdynamische woonkern.

Wanneer de gebruikte criteria worden toegepast, is de kern van Borcht eveneens in aanmerking te nemen voor kwalitatieve verdichting. De ligging grenzend aan het stedelijk gebied Vilvoorde, binnen het VSGB en in de nabijheid van een HOV-lijn ondersteunen deze mogelijkheid. Het voorstel ontwerp beleidsplan laat ook ruimte voor de kwalitatieve ontwikkeling van leegstaande woningen en gebouwen binnen de geselecteerde kernen.

5.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN GRIMBERGEN/VILVOORDE

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Grimbergen

Het projectgebied bevat volgende elementen: het Domein Ter Tommen, het werkmansgehucht Oude Borcht, de perifere woonentiteit Nieuwe Borcht en de industriezone Westvaardijk.

Het Domein Ter Tommen (20 ha) kent een afgeschermd en geïsoleerde ligging in bebouwd gebied. Het bestaat uit een sikkelvormige langgerekte vijver en beboste stijlrand. Het domein bevat veel zeldzame soorten. Het domein bevindt zich in de vallei van de Tangebeek. Valleien hebben een ruimtelijk structurerende functie en een waterbergend karakter. Men wil deze behouden en versterken, natuur is er prioritair.

Het werkmansgehucht Oude Borcht kent een historische concentrische groei rond de motte (15 m) en het domein Ter Tommen. Het kent zeer beperkte voorzieningen (school, sporthal). Het is opgebouwd uit oude, kleine huizen. De gemeente wenste bij de opmaak van het GRS geen politiek van verdichting te voeren, maar wel een grondige renovatie van het gebied met respect voor de culturele erfgoedwaarde. De huidige ruimtelijke beleidsopties die naar voren worden geschoven zijn het optimaliseren van bestaande verwaarloosde sites voor verdichting en het duurzaam omspringen met de nog beschikbare ruimte. Beide elementen vormen minstens het kader voor beoordeling van nieuwe projecten in stedelijk gebied.

De perifere woonentiteit Nieuwe Borcht

De Nieuwe Borcht is een zuiver residentieel gebied zonder kern.

De industriezone Westvaardijk (90 ha)

Hier vindt men ook nog watergebonden activiteiten terug. De ontsluiting over de weg verloopt in belangrijke mate langs de Westvaardijk over de Verbrande Brug naar de Woluwelaan. Maar daarnaast is er ook nog de rechtstreekse verbinding naar Brussel langsheen het kanaal. De heraanleg van de Westvaardijk, die samenhangt met de gestarte aanleg van de fietssnelweg, zal de verkeersleefbaarheid en -omgeving verbeteren.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Vilvoorde

Borcht grenst aan de wijk Kassei. De wijk Kassei wordt zowel in het noorden als in het zuiden begrenst door natuur en parkgebied (Tangebeekvallei en domein 3 fontein). De Kassei maakt deel uit van een SIF-project voor de herwaardering en renovatie van

achtergestelde buurten. De wijk kent een compacte structuur met een sterk aaneengesloten bebouwing. Vroeger was de wijk verbonden met het centrum van Vilvoorde door middel van een brug en vormde het er ook één geheel mee. Maar door het slopen van de brug en deze op een gewijzigde locatie te herbouwen verdwenen een groot deel van de handelsvoorzieningen in de Kassei. Men wil de wijk terug verbinden met het centrum en inzetten op kernversterking door inbreidingprojecten, renovatie en vernieuwing van de bestaande bebouwing. Belangrijk hierbij is dat het historische karakter behouden blijft. Er wordt volop ingezet op “wonen aan het water” en dit in de zone van de Kassei tot aan het centrum. Er wordt zowel rond de Kassei als aan het tuchthuis een waterfront gecreëerd. De zogenaamde “Watersite”.

5.4. TERRITORIAAL ONTWIKKELINGSPLAN (TOP) NOORDRAND

In het territoriaal ontwikkelingsplan (TOP) Noordrand wordt er een visie uitgezet voor de noordrand voor 2050. De noordrand bestaat in deze visie uit volgende gemeenten: Diegem, Evere, Haren, Machelen, Neder-Over-Heembeek, Strombeek, Vilvoorde en Zaventem. De Borcht behoort dus niet tot de noordrand maar grenst hier wel aan.

Het is een ambitieuze visie die zich concentreert op verbetering van het stedelijk openbaarvervoersnetwerk, fietsostrades, nieuwe wijken, toonaangevende projecten, topvoorzieningen en dit met respect voor de eigenheid en de historische structuur van de gemeenten. Het plan heeft momenteel een voorstel van programma opgesteld dat in overleg is.

5.5. STRUCTUURVISIE – ONTWIKKELINGSPLAN BORCHT

In opdracht van het bestuur werd in samenspraak met de Gecoro, de ambtelijke werkgroep een structuurvisie opgesteld voor de Borcht: een ruime analyse en een inschatting van de behoeften voor de toekomstige ontwikkeling van deze woonbuurten. De structuurvisie – ontwikkelingsplan werd definitief goedgekeurd door het college op 22 oktober 2018. Het RUP neemt de belangrijkste punten en voorstellen mee in de verdere uitwerking. Voor de opbouw van deze structuurvisie werd bij de opstart met bewonersparticipatie gewerkt.

5.6. BSO

Conform de Omzendbrief RWO/2014/1 kunnen in een ruimtelijk uitvoeringsplan bepalingen omtrent het bindend sociaal objectief verankerd worden, zowel ten aanzien van (semi)publieke rechtspersonen als ten aanzien van private eigenaars of ontwikkelaars, op voorwaarde dat dit gebiedsspecifiek, evenredig en rechtszeker gebeurt.

5.6.1. Noodzaak

De gemeenten dienen, als regisseur van het lokale woonbeleid, nog steeds de nodige acties te ondernemen om het bindend sociaal objectief te bereiken. Binnen een vastgestelde termijn moet iedere gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Op basis van de nulmeting op datum van 31/12/2007 is het objectief voor sociale huurwoningen per gemeente bepaald in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Een gemeente met minder dan 3% sociale huurwoningen op haar grondgebied kreeg een specifieke inhaalbeweging opgelegd, zo ook Grimbergen. De gemeente werd in 2021 ingedeeld in categorie 2a na de beoordeling van haar plan van aanpak.

De laatste voortgangstoets dateert van 2020 en werd verder opgevolgd in het lokaal woonoverleg dat laatst plaatsvond op 18/11/2021.

BSO	268	Locatie	Eigenaar
Gerealiseerd	6 (netto)	Koveris: 15	Providentia
In uitvoering	0	/	/
Gepland KT	83	Luitberg: 54 appartementen	Providentia
		Spiegelhofvoetweg: 29 appartementen	Providentia
Gepland LT	111	Dokter Carlierstraat: 13 eengezinswoningen	Providentia (RUP)
		Potaarde: 14 appartementen	Privaat (RUP)
		Oude Mechelsestraat: 18 appartementen	Providentia (RUP)
		Acacialaan: 50 appartementen	Koninklijke Schenking (RUP)
		Dahlialaan: 16 appartementen	Privaat en OCMW
Nog te plannen	68		

De projecten op korte termijn hebben vertraging opgelopen omdat er beroepsprocedures werden ingesteld. De eerste bouwaanvraag voor het project Luitberg dateert zo bijvoorbeeld reeds van 1993. Voor beide projecten moet opnieuw een omgevingsvergunning verkregen worden. De uitvoering blijft daarom onzeker.

De andere projecten in bovenstaande tabel zijn ingepland op lange termijn omdat eerst de procedure tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan moet doorlopen worden, of omdat een samenwerking met een private eigenaar vereist is.

De gemeente en (semi)publieke rechtspersonen beschikken over nog andere gronden, opgelijst in het register van onbebouwde percelen. Niet al deze gronden zijn echter bebouwbaar (o.b.v. karakteristieken register) én groot genoeg voor een sociaal woonproject (ev. tezamen met aanpalende onbebouwde gronden van particulieren) én qua locatie enigszins goed gelegen.

	totaal	bebouwbaar	grootte	locatie	zelfstandig
Vlaamse besturen	38	23	14	11	5
Semipublieke rechtspersonen	1	1	1	0	0
Totaal					5

Er zijn slechts 5 geschikte gronden waarbij het terrein groot genoeg is om zonder aanpalende particuliere onbebouwde gronden te kunnen ontwikkelen. Van deze gronden zijn er 2 die minstens nog enkele jaren als parking moeten ingericht worden tijdens de vele werken in Strombeek-Bever. Voor de overgebleven gronden werd reeds een ruimtelijk uitvoeringsplan ter ontwikkeling opgemaakt of is er een ruimtelijk uitvoeringsplan in opmaak, waarna i.s.m. een sociale woningmaatschappij een ontwerp kan getekend worden. Via het lokaal woonoverleg worden verder regelmatig de mogelijkheden tot samenwerking met aanpalende eigenaars of ontwikkelaars opnieuw

geëvalueerd. Tot slot wordt ook bekeken of 3 reeds bebouwde terreinen herontwikkeld kunnen worden, met integratie van een aantal sociale huurwoningen.

Hieruit blijkt dat hoewel de gemeente en de andere (semi)publieke rechtspersonen inspanningen leveren, het gevraagde aantal sociale huurwoningen niet (tijdig) op hun eigen gronden gerealiseerd kan worden. Bovendien zijn de wachtlijsten erg lang: 1459 kandidaat-huurders met woonplaatsvoorkeur Grimbergen bij SHM Providentia, 60 bij Vlabinvest, 1619 bij SVK Webra in 2020, waarbij mensen wel op verschillende lijsten ingeschreven kunnen zijn.

Daarom wordt getracht om bij grotere private woningbouwprojecten op goed gelegen locaties een aantal BSO-woningen in het project te integreren. Dit werd ook voorgesteld in de adviesnota van Wonen Vlaanderen betreffende de aanvraag tot gehele of gedeeltelijke vrijstelling van de specifieke inhaalbeweging voor de gemeente Grimbergen: “Tot slot zijn er nog mogelijkheden bij het opstellen van toekomstige gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen [...]”, waarbij verwezen wordt naar het plangebied aan de Acacialaan en het plangebied van voorliggend RUP.

Concreet wordt in het plangebied aan de Westvaardijk gevraagd om een sociaal woonaanbod i.k.v. het BSO te voorzien van in totaal 9 eengezinswoningen. De keuze voor eengezinswoningen volgt uit het feit dat uit de wachtlijsten voor Grimbergen blijkt dat er veel vraag is naar woonentiteiten met 2 of meer slaapkamers en er al 41 sociale huurappartementen in de Borcht zijn vs. 10 sociale huurwoningen. Omdat het gemeentebestuur voorstander is van een goede sociale mix, wordt er op deze locatie bij voorkeur samengewerkt met Vlabinvest, gelet op de door haar beoogde doelgroep.

5.6.2. Gebiedsspecifiek

De Borcht is een rustige, dichtbebouwde residentiële wijk gelegen tussen de N211, de Willebroekse Vaart, de industriezone langs de Westvaardijk en centrum Grimbergen. Het gaat in hoofdzaak om compacte rijwoningen waarvan een heel deel een historisch karakter heeft, gelet op de ligging in een beschermd dorpsgezicht. Het plangebied ligt tussen deze historische kern en het kanaal, in woongebied. Dit gebied is momenteel bebouwd met loodsen maar zal worden herontwikkeld met een woonproject. Deze omgeving vormt dus een kwalitatief kader en de integratie van enkele sociale huurwoningen past hierbinnen, met het oog op het bereiken van een goede sociale mix.

In de Borcht zelf zijn een kleuterschool, lagere school, park en buurthuis aanwezig, alsook wat horeca. Binnen 1,5km (5min fietsen) vinden we nog de volgende voorzieningen: supermarkt, lagere school Vilvoorde, Domein Drie Fonteinen (park met sportcentrum), centrum Vilvoorde met winkels, scholen, horeca, station,... Op 3km (via stratenplan, korter in vogelvlucht) bevinden zich ook nog centrum Grimbergen, industriezone Oostvaardijk, Lintbos,... Qua nabijheid van voorzieningen, werkgelegenheid, vrijetijdsbesteding,... is het plangebied dus goed gelegen. Bovendien kunnen in het plangebied nog nieuwe voorzieningen komen.

Via de fietssnelweg langs het kanaal en de N211 zijn Grimbergen, Vilvoorde en Brussel vlot bereikbaar per fiets. Via de Westvaardijk en N211 zijn de omliggende gemeenten en het autosnelwegennet eveneens snel bereikbaar. Wat betreft het openbaar vervoer zijn er verschillende goed bediende haltes van bus, sneltrambus en trein langs resp. de Westvaardijk, N211 en in centrum Vilvoorde.

Gelet op de parkeerdruk werd reeds een parking tussen het plangebied en de industriezone aangelegd. In het plangebied zelf zal bij de ontwikkeling van het

woonproject ook een grote ondergrondse parking gebouwd worden. Conform de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening zullen de sociale huurwoningen hier ook de benodigde staanplaatsen voor auto en fiets krijgen. Het plangebied is dus goed bereikbaar zowel te voet, per fiets, het openbaar vervoer als met de auto.

Binnen de Borch zelf is het plangebied de uitgelezen locatie om de sociale huurwoningen te realiseren. Ten eerste zijn er geen andere te (her)ontwikkelen terreinen die groot genoeg zijn. Ten tweede zal de gemeente in onderhandeling gaan met de betrokken eigenaar(s) om dit te kunnen realiseren. Ten derde biedt de ligging buiten het beschermd dorpsgezicht meer bouw mogelijkheden.

Conclusie: Binnen Grimbergen is dit een locatie die qua bestemming, ligging en typologie zeer geschikt is voor de realisatie van een beperkt sociaal woonproject.

5.6.3. Evenredig

De gemeente doet inspanningen op haar eigen terreinen en er zijn ook verscheidene projecten lopende op terreinen van sociale woningmaatschappijen (zie 5.6.1). Door de grote vraag en vertragingen door beroepsprocedures,... wordt echter ook gezocht naar mogelijkheden op private gronden die zowel kansen bieden voor sociale huisvesting als voor privéontwikkeling.

De gemeente engageert zich om via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan het aantal woonlagen te verhogen in het plangebied. Daarmee past ze zich in in het beleid van verdichting op goed gelegen locaties. Dit heeft echter als gevolg dat de bouw mogelijkheden voor de eigenaars vergroten. De opmaak van het RUP, met zowel een verhoging van de bouw mogelijkheden als de integratie van sociale huurwoningen, vormt dus een win-win situatie waarbij zowel de publieke als private partijen hun doelstellingen kunnen realiseren. De 9 gevraagde eengezinswoningen worden hierbij verdeeld over de nog niet ontwikkelde woonzones WO1 en WO2, in verhouding tot hun ontwikkelingspotentieel.

5.6.4. Rechtszeker

De voorschriften voorzien in het oprichten van een sociaal woonaanbod in WO1 en WO2, aangezien WO3 reeds grotendeels bebouwd en dus niet beschikbaar is. Uit de voorschriften blijkt duidelijk dat het om eengezinswoningen moet gaan en dat deze woningen moeten deel uitmaken van een kwalitatief, afgewerkt geheel.

Ter realisatie van dit sociaal woonaanbod kunnen de betrokken eigenaar(s) zich er eenzijdig toe verbinden deze huurwoningen op te richten en aan te bieden via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten, via Aankoop goede woning, of door de gronden die bestemd zijn voor de realisatie van het sociaal woonaanbod aan te bieden aan de woonmaatschappij, Vlabinvest apb of de gemeente, aan maximaal de FS3-prijsplafonds voor de grond conform artikel 5.42, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Dit aanbod kan dan gelden voor een vast te stellen periode van bijvoorbeeld vijf jaar na het definitief van kracht worden van het RUP. Zo blijven gronden niet geblokkeerd indien de (semi)publieke rechtspersonen nalaten om binnen een redelijke termijn op dit aanbod in te gaan.

6. MILIEUEFFECTEN

Er werd een scopingnota opgesteld met daarin de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectenbeoordeling. 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. Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen geuit over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden beantwoord in een apart hoofdstuk van de scopingnota. De scopingnota inbegrepen de milieu-effectenscreening is gepubliceerd op de website van de gemeente en het DSI-platform. De dienst bevoegd voor milieueffectrapportage besliste op 22 juli 2021 dat op basis van het onderzoek er geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten zijn als gevolg van het plan en er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

RVR-toets

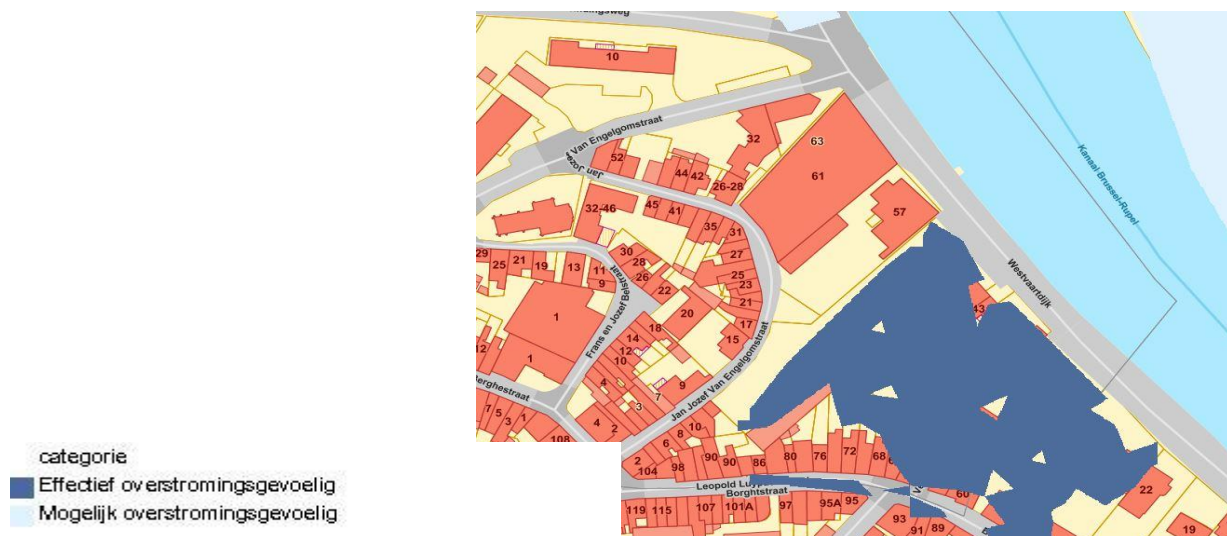
Volgens de RVR-toets zijn er geen aanzienlijke bijkomende effecten op het vlak van externe veiligheid. Er moet geen RVR worden opgesteld (advies RVR 31-10-2019).

7. WATER - WATERTOETS

Het plangebied behoort tot het Dijlebekken en deelbekken Zenne-Maalbeek-Aalbeek. In het plangebied bevindt zich geen waterloop die moet voldoen aan de milieukwaliteitsnormen voor oppervlaktewater bestemd voor de productie van drinkwater. De Tangebeek loopt verder ten westen buiten het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied. De waterkwaliteit is matig tot goed te noemen.

Watertoets

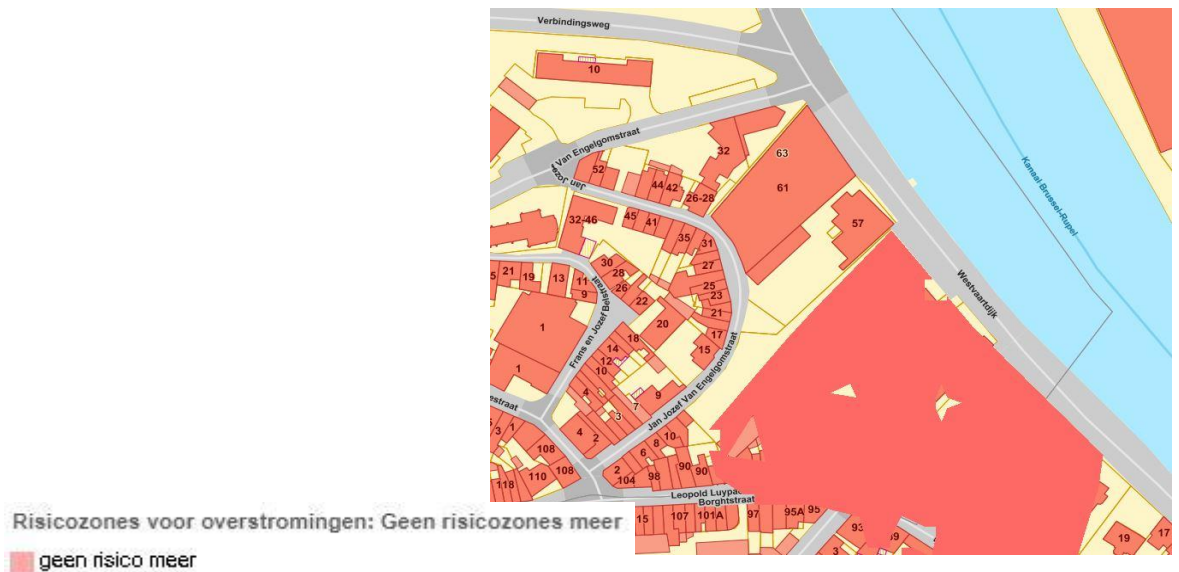
Een deel van het plangebied vertoonde een sterke overstromingsgevoeligheid zoals aangetoond op de kaart van 2017.



Figuur 3: Geopunt – watertoets 2017

Uit de recente herwerkte overstromingskaart, houdende het voorstel tot actualisering risicozones in het kader van het verzekeren van het overstromingsrisico in de verzekering, blijkt deze zone geen risicozone meer is

Bron: [Besluit van de Vlaamse Regering van 14 juli 2017](#) houdende het voorstel tot actualisering van de risicozones voor overstromingen, vermeld in artikel 129, § 1 en § 2, van de wet van 4 april 2014 betreffende de verzekeringen, BS 22 december 2017



Figuur 4: Geopunt-risicozones overstromingen -2019

Beide kaarten -overstromingsgevoelig en herwerkte kaart in functie van de verzekering van het risico- hebben een juridische vaststelling gekregen waarbij de herwerkte kaart met de schrapping geldt voor de aansprakelijkheid-verzekeraars. In het verordenende deel van het RUP wordt enkel rekening gehouden met een risicogevoelig gebied voor overstromingen (kaart 2017).

De volgende maatregelen zijn voorzien in de verordenende voorschriften:

1. het decreet integraal waterbeheer en de Vlaamse en provinciale verordening inzake hemelwater moeten integraal gevolgd worden – hierbij kan de strengste norm worden aangehaald inzake waterbeheersingsmaatregelen. De voorschriften worden aangevuld met een eigen verstrenging m.b.t. de buffer- en infiltratiecapaciteit van verharde oppervlakte. Deze moet zich richten naar een bui met een terugkeerperiode T100. Buffervoorzieningen zijn aan te leggen met een zeer sterk vertraagde afvoer;

2. ontharding en vergroening

De bestaande feitelijke situatie van het deel dat in overstromingsgevoelig gebied ligt, is momenteel grotendeels bebouwd en verhard. De voorschriften bepalen een maximale bebouwingsgraad van 45% in de nieuwe woonzones. In de achtertuinen/binnentuinen dient 60% beplant te worden. Dit is een substantiële vermindering van de verharde/bebouwde oppervlakte die in de huidige situatie niet wordt benut en dateert uit een periode van voor de sensibilisering en wetgeving omtrent waterbeheersing. De vrijgekomen ruimte moet dienen om waterbeheersingsmogelijkheden te realiseren en de wateroverlast tov de bestaande situatie te verbeteren door het voorzien van ruimte voor waterbuffering, infiltratiemogelijkheden, recuperatie en herbruik.

De verharding moet waterdoorlatend zijn en tot een minimum herleid worden.

3. in het kader van wateropvang worden groene daken voor alle platte daken voorzien. Er wordt voorgesteld deze maatregel te verplichten voor alle platte daken. Daken in gebruik als echte tuin dienen als intensief groendak aangelegd te worden. Dit verhoogt de buffercapaciteit.

De vergunningverlenende overheid bepaalt bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning of hieraan wordt voldaan.

8. RUIMTEBALANS EN OP TE HEFFEN

Overzicht bestemmingszones

Bestemmingszone gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse vastgesteld bij het KB van 7 maart 1977, met wijzigingen op 22 oktober 1994 en 17 juli 2000

De bestemmingsvoorschriften art.1.0 woongebied

Het plangebied valt binnen de contour van het GRUP VSGB zonder specifiek voorschrift.

Bestemmingscategorie

Bestemmingscategorie	Bestemmingen in het RUP
Wonen lijninfrastructuur	Zone voor bebouwing (WO1, WO2, WO3) wegenis

Op te heffen voorschriften

1. de verkavelingsvoorschriften worden opgeheven.
2. de bestemmingsvoorschrift van het gewestplan wordt opgeheven: Art. 1.0 - Woongebieden
De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.
Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

9. REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSSCHADE KAN GELDEN

Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade kan gelden

Huidige bestemming	gewijzigd in nieuwe bestemming
nihil	nihil

Er zijn volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening voor het RUP geen planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade te heffen. Het betreft hier een omzetting van de gewestplanbestemming wonen, verfijnd en geactualiseerd in het huidige RUP.

BIJLAGE I

- RVR-advies 31-10-2019
- Scopingsnota - ontheffingsbesluit planmer-plicht 22-07-2021

BIJLAGE II

- Structuurvisie – ontwikkelingsschets 'Borch' Grimbergen, Quadrant bvba, 10-2018