
ruimtelijk structuurplan Kortenberg

mei 2004
Bijsturing plenaire vergadering 29/08/03
Voorlopige aanvaarding gemeenteraad 6 september 2003
Openbaar onderzoek van 29/10/2003 tot en met 26/01/2004
Integrale adviezen en bundeling van de bezwaarschriften en advies
gecoro 21 april 2004
Ministriël Besluit houdende goedkeuring van het GRS 17/08/2004

gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kortenberg

opdrachtgever

**gemeentebestuur
KORTENBERG**

opdrachthouder

Plangroep CONCEPT vof

*Benny Theyssens
Danny Polspoel
Eddy Van Pottelberge*

*maatschappelijke zetel :
Dorpsstraat 202
B-3078 Kortenberg-Meerbeek*



Vlaamse regering

MINISTERIEEL BESLUIT HOUDENDE GOEDKEURING VAN HET GEMEENTELIJK
RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VAN DE GEMEENTE KORTENBERG

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIEN EN BEGROTING
EN RUIMTELIJKE ORDENING

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, inzonderheid artikel 31 tot 34 en artikel 187, en latere wijzigingen;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 27 juli 2004 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse regering;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op de omzendbrief RO 97/02 van 14 maart 1997 over de gemeentelijke structuurplanning;

Gelet op de plenaire vergadering van 29 augustus 2003 omtrent de bespreking van het voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg en het verslag bij deze vergadering;

Gelet op het verslag van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening over het voorontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg, uitgebracht op 19 juni 2003;

Gelet op de beslissing van 6 oktober 2003 van de gemeenteraad van Kortenberg tot voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het openbaar onderzoek over het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg dat liep van 29 oktober 2003 tot en met 26 januari 2004;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 februari 2004 houdende advies over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg;

Gelet op de bezwaren, opmerkingen en adviezen resulterend uit het openbaar onderzoek over het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening, ter bundeling en behandeling van de bezwaren en adviezen, opgemaakt in vergaderingen van 5 februari 2004, 4 maart 2004 en 1 april 2004;

Gelet op het besluit van 7 juni 2004 van de gemeenteraad van Kortenberg houdende definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenberg;

Gelet op het bij die beslissing gevoegd dossier waaruit blijkt dat de bij het artikel 33 van voornoemd decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening voorgeschreven formaliteiten vervuld zijn;

Overwegende dat er nog geen provinciaal ruimtelijk structuurplan voor de provincie Vlaams-Brabant bestaat, dat derhalve krachtens artikel 33 §9 van het decreet ruimtelijke ordening de Vlaamse regering beslist over de definitieve goedkeuring;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortenberg bestaat uit de drie delen, zoals beschreven in artikel 19 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening;

Overwegende dat op basis van het openbaar onderzoek, het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening en de behandeling van de bezwaren en adviezen door de gemeenteraad van Kortenberg het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op een aantal punten is bijgesteld;

Overwegende dat het planningsproces dat gevoerd is met het oog op het creëren van een maatschappelijk draagvlak voor de beleidsopties, in de bundel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is weergegeven;

Overwegende dat in het richtinggevend en bindend gedeelte een werkbare beleidsvisie geeft waar wonen, werken en recreëren in verhouding staan met het niveau en het belang van de open ruimte en het landschap; dat dit planningsproces een voldoende basis kan vormen voor het opmaken van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen; dat samenwerkingsverbanden met de provincie Vlaams-Brabant, de omliggende gemeenten en de Lijn nagestreefd worden voor de initiatieven die van provinciaal respectievelijk lokaal belang zijn;

Overwegende dat het open ruimte beleid uitgaat van het verbeteren van de samenhang tussen de gebieden van de natuurlijke structuur; van het onderling verbinden van de ecologische infrastructuur en het vrijwaren van de voorkomende natuurwaarden; dat de gemeente een duurzame landbouw stimuleert en een optimalisering van de landbouwfunctie; dat het landschapsbeleid gebiedsgericht wordt bepaald;

Overwegende dat de gemeente een woonbeleid heeft uitgewerkt waarbij het wonen via een zachte groei versterkt wordt en prioritair toegespitst wordt op het hoofddorp en de woonkern; dat het wonen binnen duidelijke ruimtelijke grenzen geplaatst wordt; dat de gemeente verder uitgaat van de bundeling van de af te zonderen lokale bedrijvigheid bij de bestaande bedrijvzone Guldendelle; dat deze bedrijvzone moet geoptimaliseerd worden; dat in het hoofddorp een centrale handelsas van lokaal niveau wordt bevestigd; dat gestreefd wordt naar een maximale verweving van de bedrijvigheid in haar omgeving;

Overwegende dat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan een eigen beleidsvisie omvat voor het zonevreemde wonen en de zonevreemde bedrijvigheid via de beleidscategorieën kwetsbare gebieden, niet kwetsbare agrarische gebieden en niet kwetsbare andere gebieden respectievelijk niet kwetsbare woongebieden;

Overwegende dat een gemeentelijke visie is ontwikkeld op de lokale recreatie; dat de infrastructuur zich richt op de lokale sport-, culturele en jeugdinfrastructuur; dat een afweging van de bestaande zonevreemde recreatie is doorgevoerd ten opzichte van de open ruimte structuren;

Overwegende dat de gewenste ruimtelijke structuur en de bindende bepalingen, na de aanpassingen doorgevoerd ingevolge het overleg tussen de betrokken niveaus en mijn advies van 14 februari 2004, geen strijdigheden met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen meer kent;

Overwegende dat bij het formuleren van de verdere beleidsopties in het richtinggevend en bindend gedeelte rekening gehouden is met het subsidiariteitsbeginsel; dat voor bovenlokale elementen de gemeente suggesties naar de bevoegde beleidsniveaus formuleert; dat deze suggesties een verdere afweging op bovenlokaal behoeven;

BESLUIT:

Enig artikel. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Kortenberg wordt goedgekeurd.

te Brussel, **17 AUG 2004**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening



Dirk VAN MECHELEN

Voor eenszijdig afschrift



Karolien Steppe
medewerker

RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN
KORTENBERG

Algemene inleiding deel

Algemene inleiding

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTENBERG

Structuurplanning als dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming, als methode van planning met als doel een goed ruimtelijk beleid.

RUIMTE EN RUIMTELIJKE KWALITEIT ¹

Ruimte is de omgeving waarin de mens leeft en werkt en waarin de natuur aanwezig is. De mens vult de ruimte in met steden, landbouw, kanalen en wegen, industrie, parken, bossen enz. De ruimte is een totaliteit. De ruimte heeft ook een structuur, een stelsel waarvan de verschillende onderdelen niet apart staan, maar deel uitmaken van grotere gehelen. De mens heeft behoefte aan ruimte om zijn activiteiten te kunnen ontplooiën, daarom tracht hij ze naar zijn hand te zetten. De ruimte wordt bijgevolg sterk bepaald door deze activiteiten.

De mens kan zich maar optimaal ontplooiën als zijn ruimtelijke omgeving voldoende kwaliteiten bezit. Het begrip ruimtelijke kwaliteit steunt daarom op de relatie tussen mens en ruimte. Het is geen eigenschap van de ruimte op zich.

Ruimtelijke kwaliteit gaat immers niet over de intrinsieke kenmerken van een landschap, van een binnenstad of van een stedelijke ruimte, maar over de waarde die eraan wordt gehecht in een ruimere context. Kwaliteit in de zin van 'waardering' spreekt een oordeel of een wenselijkheid uit. Die waardering wordt in belangrijke mate gekleurd door de betrokkenheid van een waarnemer, die op haar beurt sociaal-cultureel bepaald is en dus afhankelijk van de tijd. Ruimtelijke kwaliteit is een ideaal streefdoel. Het houdt een positieve herwaardering van de ruimte in en geeft haar een economische meerwaarde nu (gebruikswaarde) en in de toekomst (toekomstwaarde). De beleving van de ruimte (belevingswaarde) tenslotte is ook een fundamenteel deel van de ruimtelijke kwaliteit, een die weliswaar sterk door de context en de betrokken actoren bepaald wordt.

DRAAGKRACHT EN DUURZAAMHEID

De ruimte heeft maar een beperkt vermogen om constructies en activiteiten op te vangen. De ruimtelijke draagkracht is de mate waarin maatschappelijke functies door een bepaald gebied verdragen worden, terwijl het samengaan van die functies (functionele draagkracht) en de natuurlijke ecologische werking van het gebied (ecologische draagkracht) niet in het gedrang komen. De draagkracht meet hoeveel aan de ruimte kan worden toegevoegd of ontnomen zonder dat het evenwicht ervan fundamenteel wordt verstoord. Ruimtelijke draagkracht heeft dus te maken met de tolerantie voor het samengaan van functies en met de tolerantie van de beschikbare ruimte voor die functies.

Vanwege de beperkte draagkracht en de eindigheid van de ruimte moeten we er duurzaam mee omspringen. Dit betekent dat we de ruimte gebruiken zodat we aan de behoeften van de huidige generatie voldoen zonder die van de toekomstige generaties te belasten. Een duurzame ontwikkeling van de ruimte houdt in dat we de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen mekaar afwegen. Het betekent ook dat we rekening houden met de ruimtelijke draagkracht, met de gevolgen op lange termijn voor het leefmilieu en met de sociale, economische en culturele consequenties. Duurzaamheid betekent dat de ruimte wordt beheerd als een duurzaam goed, een langetermijn-investering voor de volgende generaties. Duurzaamheid is geen exclusieve zorg van de ruimtelijke planning, maar haar zorg voor een goede ruimtelijke structuur kan er wel veel toe bijdragen.

Ruimtelijke structuur is de samenhang die bestaat tussen ruimtelijke elementen en activiteiten onderling. Een voorbeeld is de ruimtelijke samenhang tussen een woonwijk en de school, het winkelcentrum, het park en het bedrijventerrein.

¹ "Omgaan met ruimte" – Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap – ARP -1999

Ruimtelijke structuur is het resultaat van sociaal-economische processen die op een morfologische drager ingrijpen. Ruimtelijke structuren komen op alle schaalniveaus (lokaal, bovenlokaal, gewestelijk) voor. We kunnen spreken van de ruimtelijke structuur van bijvoorbeeld een tuin, een wijk, een woonkern, een provincie, het Vlaams Gewest. Aangezien ook de ruimtelijke functies bepaald zijn door schaalniveaus moet voor elke functie de ruimtelijke structuur op het gepaste niveau beoordeeld worden. Zo spreken we van de natuurlijke structuur van Vlaanderen, van een provincie of gemeente of van elk ander gebied. Een structuur kan immers opgedeeld worden in deelstructuren voor specifieke deelgebieden. Ruimtelijke structuur heeft ongetwijfeld een sterke relatie met ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke draagkracht.

Structuurbepalende elementen zijn de elementen die de hoofdlijnen van de ruimtelijke structuur van het betrokken niveau beschrijven. Structuurbepalende elementen op gemeentelijk niveau zijn bijvoorbeeld de historische kern, de natuurlijke structuur op gemeentelijk niveau; concentraties van lokale activiteiten: de grote winkelstraat, het gemeentelijk sportcentrum, de tuinbouwzone. Structuurbepalende elementen op provinciaal niveau kunnen zijn: de toeristisch-recreatieve infrastructuur (fietsroutes); de grote bedrijvenconcentraties, de agrarisch-ecologische structuur (serregebieden) met bovengemeentelijk belang, een belangrijk rivierenbekken.

Een ruimtelijk samenhangend geheel bezit een specifieke verschijningsvorm en een ruimtelijke structuur, die afwijken van die van zijn omgeving. Door zijn eigenheid of identiteit is een ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk in de ruimte te lokaliseren. Voorbeelden zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.

RUIMTELIJKE PLANNING, RUIMTELIJK BELEID EN RUIMTELIJKE ORDENING

Omdat werken met ruimte erg complex is, moeten we planmatig denken om een goede ruimtelijke structuur te creëren. Dit is de taak van de ruimtelijke planning. Ruimtelijke planning is geen zaak van improvisatie of louter kortetermijndenken en -handelen. Ruimtelijke planning gaat steeds uit van een grondige analyse van de bestaande situatie om tot een verantwoorde visie als basis voor een kwalitatief beleid te komen. Het is het voorbereiden van goed beredeneerde en verantwoorde beslissingen over de ruimte, gestoeld op een democratische aanpak en ruim overleg. Ruimtelijk beleid is het resultaat van dit rustig denk- en doewerk. Ruimtelijke planning is dus een voorwaarde voor een goed ruimtelijk beleid. De basisvisie voor een goed ruimtelijk beleid op korte en lange termijn is zuinigheid in het gebruik van de ruimte, het hanteren van de draagkracht van de ruimte als norm en het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit.

Het ruimtelijk beleid is een taak van de overheid op alle niveaus: (inter-)nationaal, gewestelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het fysisch resultaat van ruimtelijk beleid is de ruimtelijke ordening. Dit behelst het organiseren en uitvoeren van de beleidsbeslissingen.

De stedenbouw tenslotte bakent de ruimtelijke voorwaarden af waarbinnen architecturale bouwprogramma's verwezenlijkt kunnen worden.

STRUCTUURPLAN EN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Structuurplanning is een methode van planning om tot een goed ruimtelijk beleid te komen. In Vlaanderen bewandelen we die weg. Het is een dynamisch en continu proces van visie- en beleidsvorming dat moet leiden naar de verbetering van de kwaliteit van de ruimte. Een structuurplanningsproces behelst een inhoudelijke verdieping met betrekking tot de gewenste ruimtelijke structuur en een communicatiestrategie (overleg, besluitvorming en onderhandeling) tussen alle betrokkenen.

Essentieel in de structuurplanning is dat we nadenken over de gewenste ruimtelijke structuur van het plangebied en over haalbare en concrete acties om deze te realiseren. Desnoods worden alternatieven onderzocht en afgewogen. In structuurplanning leggen we vooraf een volgorde van stappen vast, zodat een

doelgericht, doorzichtig en controleerbaar proces over een bepaalde periode ontstaat.

Het ruimtelijk structuurplan is het resultaat van het structuurplanningsproces op een bepaald ogenblik. Het ruimtelijk structuurplan zelf is een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur en de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied. Het brengt aldus samenhang in de voorbereiding en de uitvoering van de beslissingen die naar een goede ruimtelijke ordening moeten leiden.

Het plan bevat voor een bepaalde beleidsperiode en een bepaald gebied volgende elementen: een analyse van de bestaande situatie, de ruimtelijke visie, een concept over de gewenste structuur, beleidsdoelstellingen en de maatregelen om die te verwezenlijken. Het ruimtelijk structuurplan is ook een strategisch plan omdat het inspeelt op de realiteit, een keuze maakt over de aanpak van de bestaande problemen en kansen en over de inzet van de beperkt beschikbare middelen. Het waarborgt tenslotte de inhoudelijkheid, doelgerichtheid, doorzichtigheid en controleerbaarheid van het ruimtelijk beleid.

1 WAAROM EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VOOR DE GEMEENTE KORTENBERG

Het gemeentebestuur Kortenberg nam het initiatief tot de opmaak van haar structuurplan in de gemeenteraadszitting van 5 februari 1996. Plangroep CONCEPT v.o.f., met als verantwoordelijke ontwerpers, Benny Theyssens, Danny Polspoel en Eddy Van Pottelberge, stedenbouwkundigen, werd aangesteld als ontwerp bureau voor de opmaak van dit structuurplan.

De gemeente Kortenberg kiest voor duurzaamheid en ruimtelijke draagkracht in haar verder ruimtelijk beleid. Dit in samenhang met alle elementen die deze ontwikkeling mee sturen.

Het decreet van 18 mei 1999 en wijzigingen stelt in artikel 31 dat voor elke gemeente een gemeentelijk structuurplan wordt vastgesteld. De uitbreiding van de bevoegdheden naar het gemeentelijke niveau hangen samen met de opmaak van dit structuurplan. Het structuurplan behoort tot een van de taakstellingen die samenhangt met de uitbreiding van de bevoegdheden.

2 ALGEMENE INHOUD VAN EEN RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het nieuwe decreet geeft aan dat onder het ruimtelijk structuurplan dient te worden verstaan : een beleidsdocument dat het kader aangeeft voor de gewenste ruimtelijke structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied in kwestie. Het is erop gericht samenhang te brengen in de voorbereiding, de vaststelling en de uitvoering van beslissingen die de ruimtelijke ordening aanbelangen.

2.1 SUBSIDIARITEITSBEGINSEL

De inhoud van het gemeentelijk structuurplan sluit aan op deze van het provinciale structuurplan (in ontwerp) en naar het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De verdeling van taken aan de verschillende beleidsniveaus steunt op het subsidiariteitsbeginsel.

Dit betekent dat :

- de beleidsmateries worden toegekend aan het geëigende niveau;
- ieder niveau het instrumentarium gebruikt dat aangepast is aan het niveau;
- permanent overleg nodig is tussen de niveaus vermits de materies in verband staan met elkaar.

2.2 JURIDISCHE DRAAGWIJDTE

Het ruimtelijk structuurplan Kortenberg wordt enerzijds het toetskader van het ruimtelijk beleid. Anderzijds is het een instrument om een actief ruimtelijk beleid te voeren.

Het formeel document, het structuurplan, bevat drie delen met een verschillende draagwijdte :

- informatief deel
met de bestaande structuur en de prognoses
- richtinggevend deel
indicatief met visie, de principes en de gewenste structuur
- bindend deel
(voor de overheid) bindend gedeelte met de beleidsmaatregelen

De gewenste ruimtelijke structuur is richtinggevend voor de overheid. De gemeente kan hiervan alleen met een gemotiveerde beslissing afwijken. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de gemeente de gewenste ruimtelijke structuur wil realiseren. Het decreet bepaalt dat deze

bepalingen bindend zijn voor de gemeente en de instellingen die eronder ressorteren. Het ruimtelijk structuurplan is geen basis voor de verlening of de weigering van een vergunning. Het heeft dus geen verordenende kracht ten aanzien van de burgers.

Uitvoeringsinstrumenten hebben wel verordenende kracht.

3 AANPAK STRUCTUURPLANNINGSPROCES

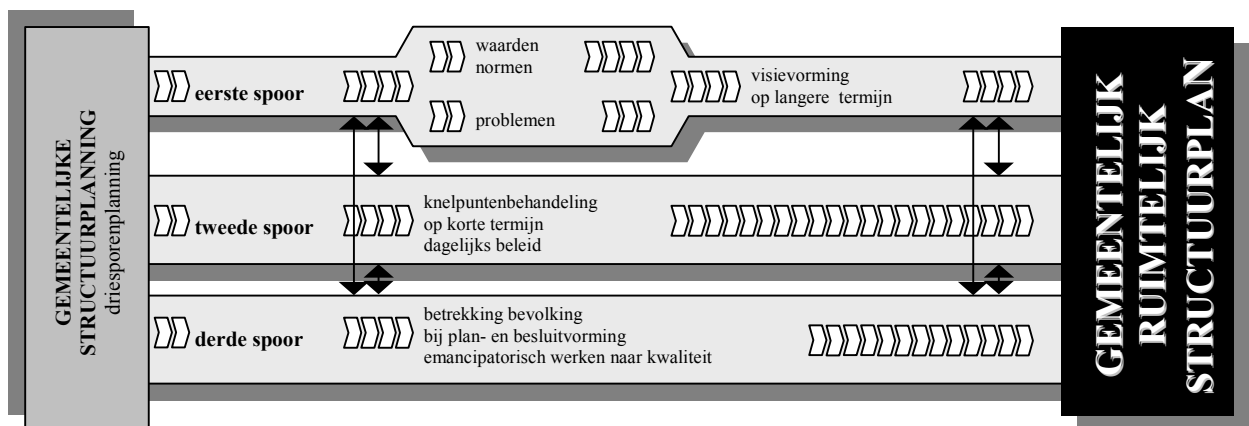
Een structuurplanningsproces is een wijze van werken, het betreft een methode. Een van de belangrijkste kenmerken van de vooropgestelde aanpak is dat er stapsgewijs, maar gelijktijdig op drie sporen wordt gewerkt. Deze werkwijze wordt eveneens vooropgesteld in de handleiding voor gemeenten met betrekking tot het opmaken van een structuurplan.²

Het gevolgde planningsproces : drie-sporenplanning

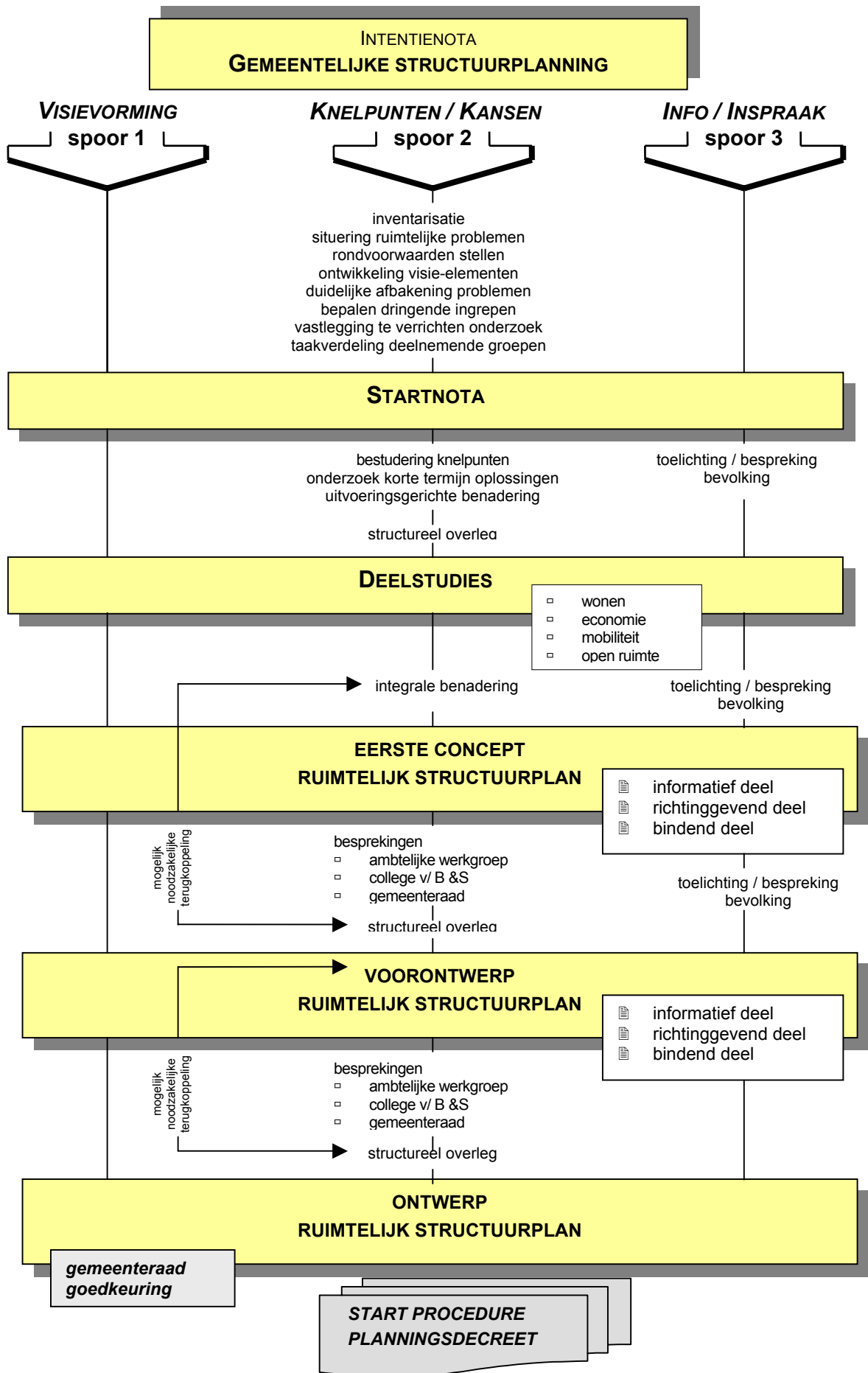
- eerste spoor** **werken aan een lange termijnvisie voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied**
 - inductief
vertrekken vanuit concrete problemen die belangrijk zijn voor de structuur van het gebied
 - deductief
nadenken over de gewenste toekomst (meer abstract)

- tweede spoor** **inpijken op dringende problemen en kansen**
knelpuntenbehandeling op korte termijn / dagelijks beleid
ingaan op kansen die worden geboden / benutting om de doelstellingen te evalueren

- derde spoor** **werken met en vanuit de bevolking**
opzetten van een organisatievorm tussen beleid, ambtenaren, plangroep en verder in het proces, met de bewoners van het gebied
doel :
 - plannen en voorstellen inhoudelijk verbeteren en hogere realiteitswaarde geven; er wordt een draagvlak gecreëerd
 - bijdrage leveren tot een meer democratische en open samenleving
 - bevolkingsgroepen sensibiliseren voor ruimtelijke kwaliteit en een verantwoord ruimtelijk beleid
 - een "contract" tussen bevolking en overheid tot stand brengen



² Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM, Bestuur Ruimtelijke Ordening – punt 2.2.



4 OPBOUW EN LEESWIJZER

Het structuurplan, in overeenstemming met de structuurplanningsmethodiek, omvat drie onderdelen, m.n. het informatief deel met een beschrijving van o.m. de bestaande ruimtelijke structuur, het richtinggevend deel, waaronder de gewenste ruimtelijke structuur en de bindende bepalingen.

4.1 INFORMATIEF DEEL : PROGNOSES EN BESCHRIJVING VAN DE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het informatief deel bevat naast een beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur, zowel morfologisch als functioneel, de planningscontext, de ruimtelijke tendensen en zowel problemen, knelpunten als kwaliteiten en potenties.

De planningscontext bevat de juridische context op gewestelijk en provinciaal niveau en de bepalingen uit het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het ontwerp ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant.

De taakstellingen m.b.t. de kwalitatieve behoefte aan woningen en de kwalitatieve behoefte aan ruimte voor economische activiteiten werden weergegeven.

De relevante (sectorale) analyses, kwalitatief en kwantitatief worden vermeld in het informatief deel.

4.2 RICHTINGGEVEND DEEL : DE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het richtinggevend deel bevat :

- Een visie op de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente
- De ruimtelijke concepten of principes vanuit deze visie
- Een synthese van de gewenste ruimtelijke structuur opgebouwd vanuit structuurbepalende elementen en sectorale benadering
- De deelstructuren en hun gewenste ruimtelijke ontwikkelingen die voortvloeien uit de gewenste ruimtelijke structuur
- De deelruimten met de respectievelijke ruimtelijke ontwikkelingen

4.3 BINDEND DEEL

Deze bevatten de noodzakelijke acties en maatregelen voor de uitvoering van het structuurplan.

De maatregelen en acties worden afgeleid uit de visies, concepten en opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen zullen actiesprogramma's omvatten die stapsgewijs de realisatie inhouden van de gewenste ruimtelijke structuur en ontwikkeling van de gemeente. Ze zullen meetbaar en evalueerbaar zijn.

*RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN*
KORTENBERG

Informatief

deel

A SITUERING

1 ALGEMEEN

Kortenberg ligt ongeveer centraal tussen Leuven en Brussel, in de onmiddellijke invloedssfeer van het Brussels hoofdstedelijk gewest.

De gemeente maakt deel uit van de Vlaamse Ruit gevormd door de grootstedelijke gebieden Brussel/Gent/Antwerpen en het regionaal stedelijk gebied Leuven.

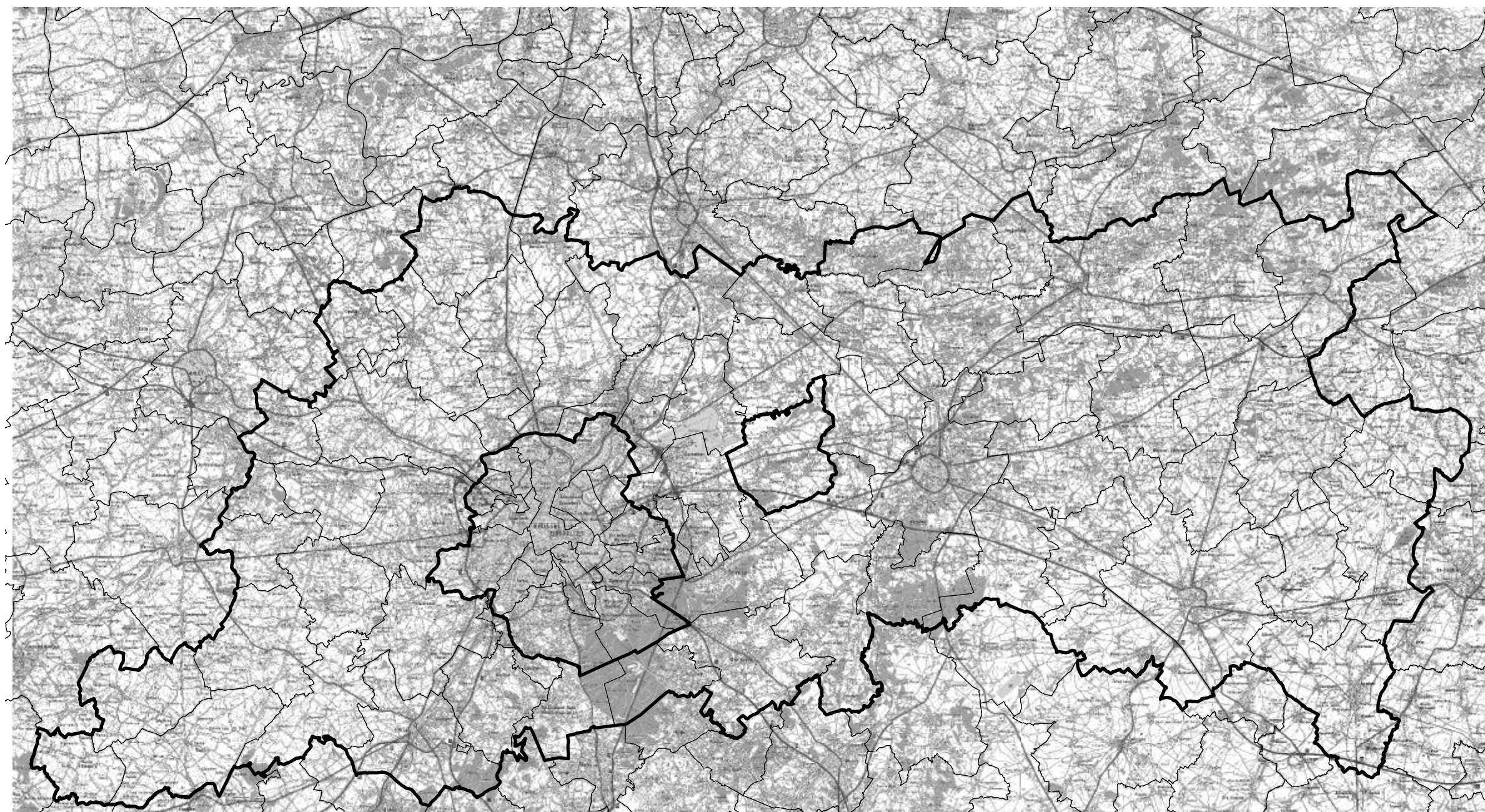
Kortenberg behoort tot de banlieue van het Brussels stadsgewest en grenst aan de deze van het Leuvens stadsgewest en de noordoostelijke rand van de Brusselse morfologische agglomeratie.

De gemeente wordt doorsneden door een aantal belangrijke infrastructuren m.n. de N2 Leuvensesteenweg, de E40 autosnelweg Brussel-Luik en de spoorlijn L36 Brussel-Leuven. De spoorweg loopt ongeveer parallel met de steenweg Brussel-Leuven en verdeelt het grondgebied van Kortenberg in twee delen. Het noordelijk deel omvat het grondgebied Erps-Kwerps en het deel ten zuiden wordt hoofdzakelijk gevormd door de overige drie fusiegemeenten Kortenberg, Everberg en Meerbeek.

In het westen paalt Kortenberg aan Zaventem, Steenokkerzeel, in het oosten aan Bertem en ten noorden Tervuren. De nationale luchthaven Zaventem ligt voor het grootste gedeelte op het grondgebied van de gemeente Steenokkerzeel. Het centraal luchthavengebouw bevindt zich op het grondgebied van Zaventem. De zuidelijke landingsbaan situeert zich op ongeveer 400 m van de gemeentegrens van Kortenberg en de naderingsroute ligt boven de kern van Erps-Kwerps.

De bedrijvenontwikkeling rondom de luchthaven is vooral geconcentreerd in Zaventem, Machelen en Steenokkerzeel (Melsbroek) langsheen de grote verkeersknooppunten E40/RING/E19.

Morfologisch wordt Kortenberg door het structuurplan Vlaanderen samen met Steenokkerzeel getypeerd als "tweede ring-randgemeente".



TOPO - ligging 100.000

kaart - 3070k01

datum
maart 2000

auteur
plangroep concept

**plangroep
CONCEPT**

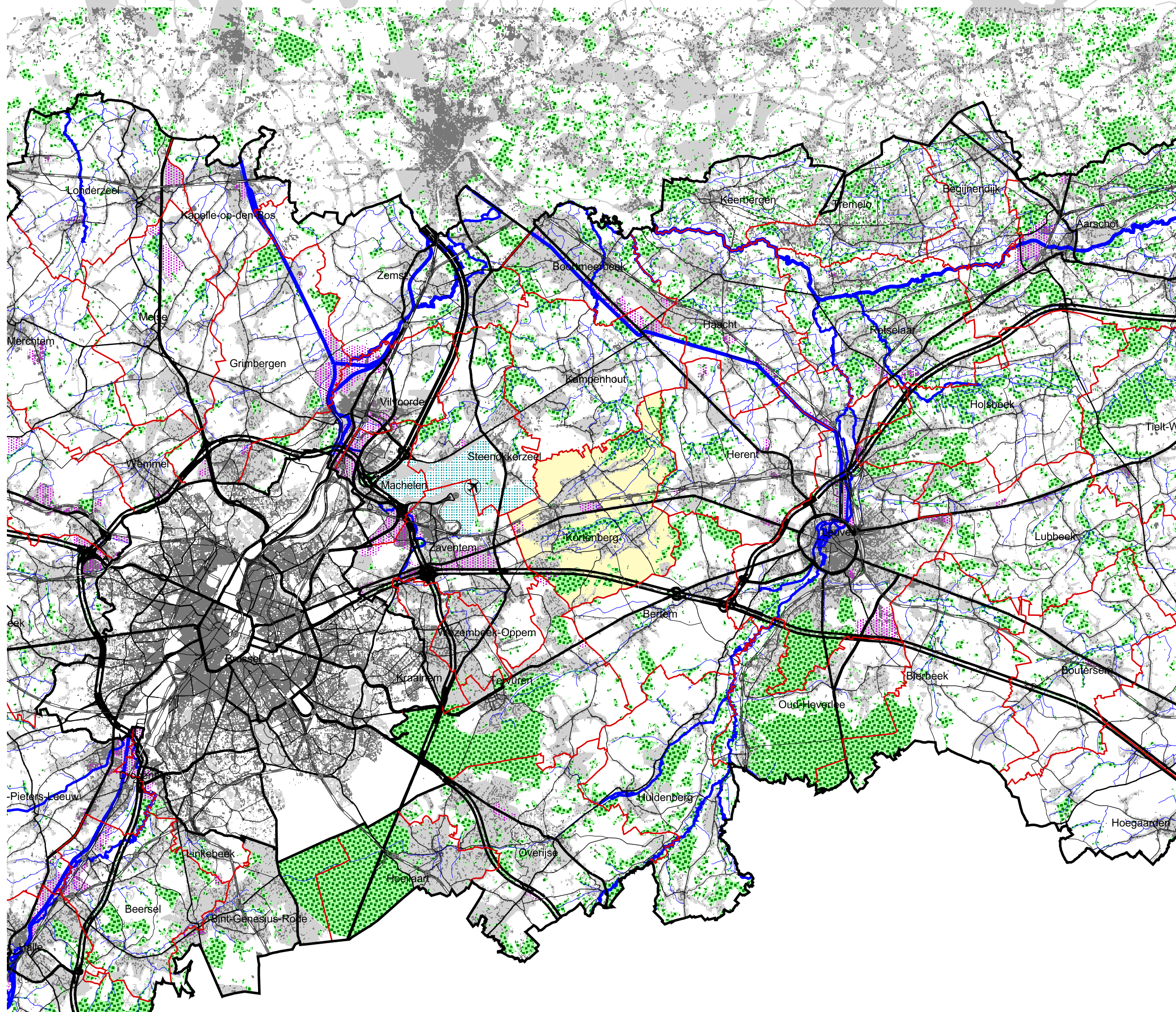


1:300000

Algemene situering macro niveau

legende

- spoorstation
- spoorweg
- == wegen (hoofdstructuren)
- waterlopen
- economische zones
- bossen
- bebouwing
- ✈️ luchthaven Zaventem



ALG - situering macro niveau

kaart - 3070k02

datum
maart 2000

auteur
plangroep concept

**plangroep
CONCEPT**



1:150000

2 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR MESO NIVEAU

De westelijke zone, Wezembeek-Oppem en Zaventem met de deelgemeenten Nossegem en Sterrebeek, kan als perifeer landschap beschouwd worden met een grote versnippering van open ruimte en de aanwezigheid van grote oppervlakten verspreide bebouwing en verkavelingen. Grote groenstructuren zijn hier eerder zeldzaam en het landschap wordt langsheen de noordzijde van de autosnelweg gedomineerd door uitgestrekte bedrijvzones.

De kern van Zaventem is sterkt verstedelijkt met vooral zuidwaarts uitlopers van verkavelingen en verspreide bebouwing.

De deelgemeente Nossegem, gegroeid rondom de steenwegen N227 Waterloo-Mechelen en N2 Brussel-Leuven, kent een relatief centrum-gerichte ontwikkeling.

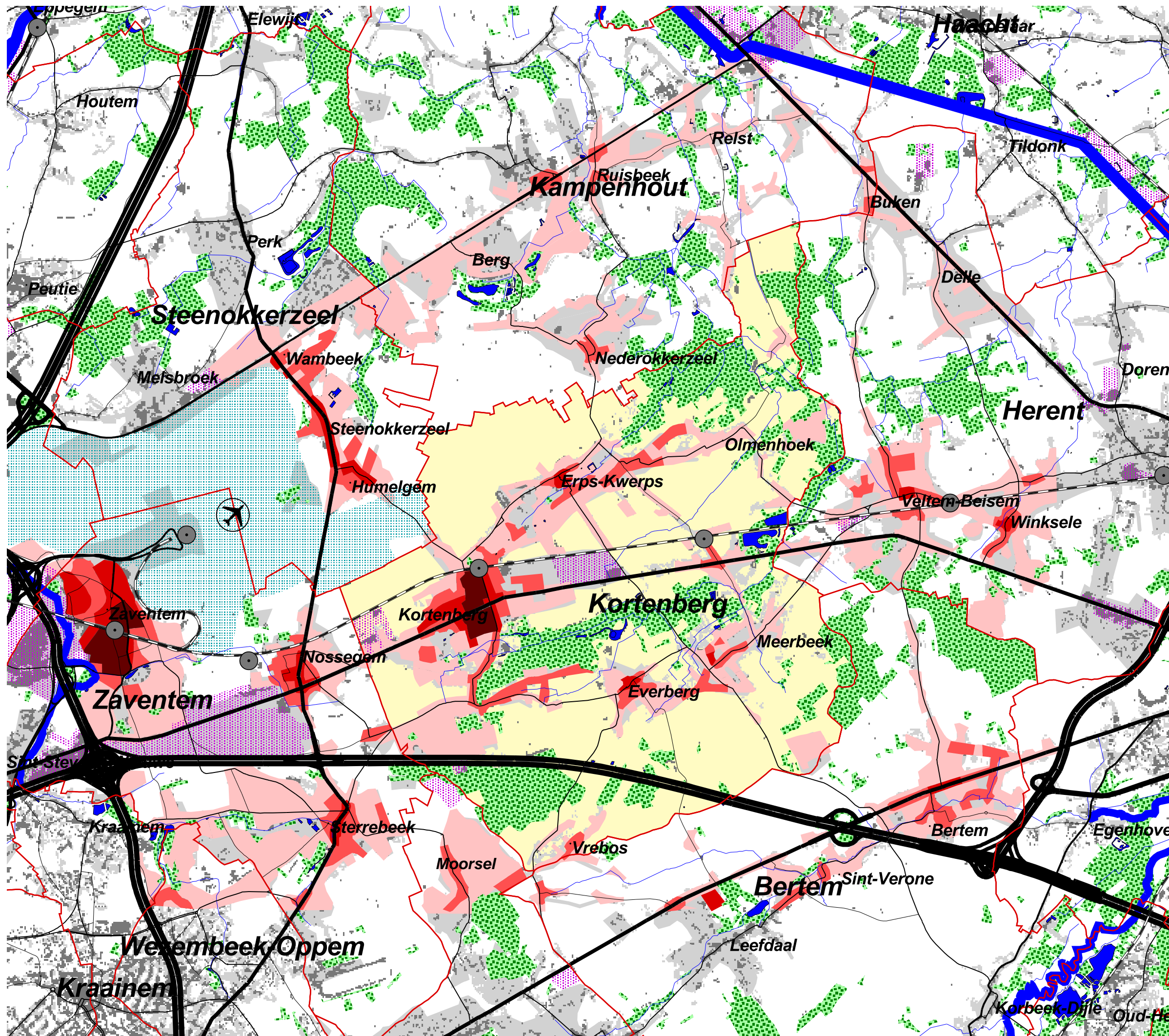
De deelgemeente Sterrebeek daarentegen, eveneens ontwikkeld rondom de steenweg N227 Waterloo-Mechelen, kent grote uitlopers van verspreide bebouwing en verkavelingen en is ruimtelijk sterk vergroeid met Wezembeek-Oppem.

De zone rondom de N2, op het grondgebied Zaventem, ongeveer 1 km verwijderd van de gemeentegrens met Kortenberg, beslaat een oppervlakte van 2 km² met bedrijvenparken en concentraties van grootschalige handelactiviteiten. Deze zone wordt in het oosten begrensd door de Mechelsesteenweg N227 en in het zuiden door de autosnelweg E40.

Moorsel, gehucht van Tervuren, wordt samen met Wezembeek-Oppem, Zaventem en Steenokkerzeel, binnen de morfologische agglomeratie Brussel, als stadsrand getypeerd. Het is een continu sub-urbaan gebied gekenmerkt door grote verkavelingen en aaneengesloten clusters van verspreide bebouwing.

Steenokkerzeel kent een dichte bebouwingsstructuur langsheen de Mechelsesteenweg, de Steenweg naar Kortenberg en is ruimtelijk van Kortenberg gescheiden door de grote Kampenhoutse vlakte en de aanzet van de zuidelijke landingsbaan.

De resterende omliggende gemeenten Kampenhout, Herent en Bertem worden gekenmerkt door verspreide kernen, al dan niet verbonden door lintbebouwing en verkavelingen met afwisselend grote open agrarische ruimten en boscomplexen.



ruimtelijk structuurplan
kortenberg

nederzettingsstructuur
meso niveau

legende

-  spoorstation
-  spoorweg
-  wegen (hoofdstructuren)
-  waterlopen
-  economische zones
-  bossen
-  bebouwing
-  luchthaven Zaventem
-  zeer dichte bebouwing
-  dichte bebouwing
-  lage dichtheid bebouwing
-  zeer lage dichtheid bebouwing
-  water

ALG - nederzetting meso niveau

kaart - 3070k03

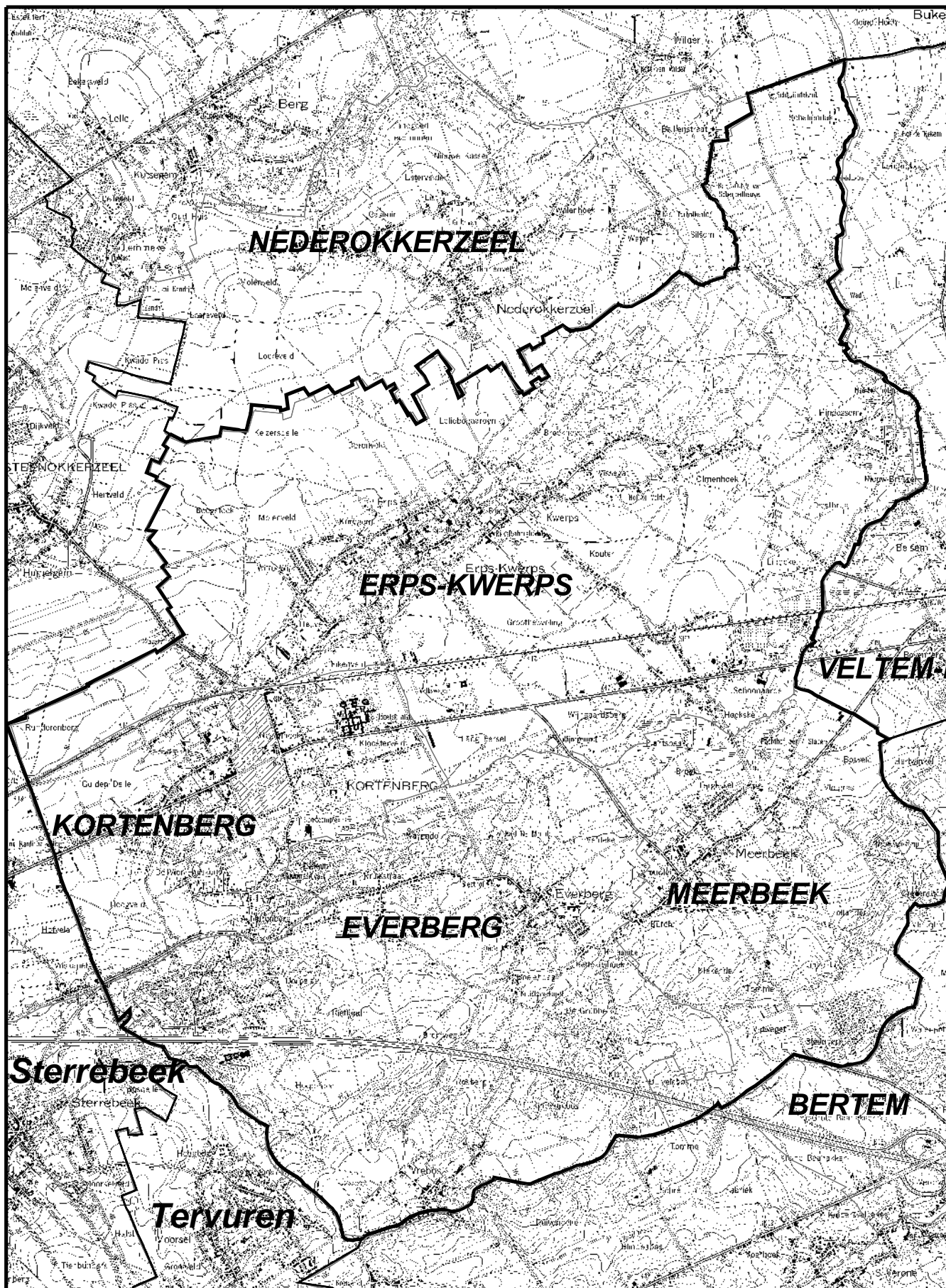
datum
maart 2000

auteur
plangroep concept

**plangroep
CONCEPT**



1:50000



ruimtelijk structuurplan kortenberg
topografische ligging

bron :
 OC-GIS Vlaanderen
 gebruiksvoorwaarden gemeente

kaart - 3070k04

datum
 feb 2000

auteur
 plangroep concept

**plangroep
 CONCEPT**



1:40000

3 KENGETALLEN

Dit onderdeel geeft een kort overzicht van enkele gegevens over Kortenberg. Voor uitgebreidere gegevens wordt o.m. verwezen naar de deelstudies die in het kader van het structuurplan werden gemaakt.

3.1 ALGEMEEN

N.I.S. nummer : 24055

Postcode : 3070 Kortenberg fusiegemeente
3071 Erps-Kwerps deelgemeente
3078 Everberg en Meerbeek deelgemeenten



Administratief arrondissement : Leuven

Erps-Kwerps 1594 ha
Everberg 925 ha
Kortenberg 424 ha
Meerbeek 515 ha

oppervlakte : 3458 ha

3.2 BEVOLKING

aantal inwoners 17 369 (21.01.2000)
bevolkingsdichtheid 502 inw / km²
bevolkingsevolutie 356 abs 2.1% rel (96-1999)

<u>inwoners</u>	<u>mannen</u>	<u>vrouwen</u>
21.01.2000	8 553	8 816

<u>leeftijdsofbouw</u>		
<u>0-14 jaar</u>	<u>15-64 jaar</u>	<u>>64 jaar</u>
18.1%	66.9%	15.1%

aantal vreemdelingen 6.5 % waarvan 75.6% uit EU

3.3 FINANCIËN

Belastingen
aanvullende gemeentebelasting op personenbelasting : 5.8%
opcentiemen : 600

Inkomen
gemiddeld inkomen per inwoner 11712,97 euro
gemiddeld inkomen per aangifte 27972,31 euro

Spreiding aangiften

<12500 euro	12500 – 25000 euro	>25000 euro
19.4%	38.2%	42.5%

3.4 WERKLOOSHEID

Aantal werklozen (GOM VI-Brabant – 'Wegwijs in eigen regio' 1999)

<u>mannen</u>	<u>vrouwen</u>	<u>totaal</u>
95	183	278

jongeren	12.9%	
vreemdelingen	5.8%	
ouderen	151	
werkloosheidsgraad	5.7%	
werkloosheidsevolutie	-31.2%	(3 jaar)

3.5 ECONOMIE

Aantal werkgevers : 270

Aantal werknemers : 3.478

<u>Arbeiders</u>	<u>bedienden</u>
1.028	2.450

Indeling naar activiteitsklasse :

	Werknemers	Werkgevers
Landbouw, bosbouw, visserij	20	6
Industrie (incl. winning van delfstoffen en energie)	176	20
Bouwnijverheid	210	33
Handel, horeca en reparatie	942	93
Vervoer, opslag en communicatie	240	16
Financiën, onroerende goederen, verhuur en diensten aan bedrijven	902	47
Openbare besturen en onderwijs	328	13
Gezondheidszorg, maatschappelijke en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en persoonlijke diensten	660	42

	Werknemers	Werkgevers
primaire sector	0,6%	2,2%
secundaire sector	11,1%	19,6%
tertiaire sector	59,9%	57,8%
kwartaire sector	28,4%	20,4%

Aantal zelfstandigen

	Zelfstandigen	Helpers	Totaal
--	---------------	---------	--------

Landbouw, visserij	144	21	165
Nijverheid	301	6	317
Handel	597	24	621
Vrije beroepen	300	1	301
Diensten	138	15	153
Diversen	6	0	6
Totaal	1.486	77	1.563

Werkgelegenheidsgraad 47,8%
Tewerkstellingsevolutie (10 jaar) : +26,3%
Werkgeverssevolutie (10 jaar) : +30,4%

Omzet: 170.402 euro
Toegevoegde waarde: 64.973 euro
Investerings: 1.118.000 euro

3.6 LANDBOUW ¹

De onderstaande gegevens werden uit de inventaris van het landbouwgebruik, opgesteld door de Boerenbond, uitgelicht. De onderstaande tabellen bevatten in de eerste rij de gemeentelijke gegevens en in de tweede rij de provinciale.

Gewestplanoppervlaktegegevens
bekomen na digitalisatie van de gewestplannen:

opp. cult.gr. 15-5-1995	opp. gem. kadaster	Agrarisch gebied op Gewestplan				Groen op Gewestplan			
		Zuiv. agra	agra. lsw	agra. od	Totaal	bos	natuur	park	tot. groen
1 279	3 452	870	1 007	0	1 877	0	636	30	666
87 257	210 615	76 084	47 518	2 544	126 147	6 472	20 693	6 635	33 800

.....
zuiv. agra - de zuivere agrarische oppervlakte (zuiver geel)
agra. lsw - het landschappelijk waardevol agrarisch gebied (geel met zwarte schuine strepen door)
.....
agra. of - het overige agrarisch gebied met opdruk van bv. ecologisch waardevol agrarisch gebied, valleigebied, (de zogenaamde pyjamagebieden)
.....
totaal - de totale oppervlakte met agrarische bestemming
.....
bos - de oppervlakte bosgebied
.....
natuur - de oppervlakte natuur- en reservaatgebied
.....
park - de oppervlakte park/buffergebied
.....
tot. groen - de totale oppervlakte groen op het gewestplan
.....

Resultaatgegevens van de BB-inventarisatie:
Oppervlakte werkelijk gebruikt door landbouw:

BB-inventarisatie van het landbouwgrondgebruik (*)							
Totaal	z. agra	Agra. lsw	agra. od	bos	natuur	park	overige
1 935	782	846	0	0	173	4	130
116 013	63 708	38 198	1 604	716	4 019	1 260	6 509

¹ Inventaris Boerenbond 1998 – gebruik in fct van GRS

totaal	- de totale oppervlakte gebruikt door landbouw zoals ingekleurd door de gilden
z. agra	- het deel zuiver agrarisch gebied van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw
agra. lsw	- het deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw
agra. od	- het deel agrarisch gebied met ecologische opdruk van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw
bos	- het deel bosgebied van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw
natuur	- het deel natuurgebied van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw
park	- het deel park/buffergebied van het gewestplan werkelijk gebruikt door landbouw

Totale oppervlakte gebruikt door landbouw in respectievelijk:

Gebruikt in:	
groengeb.	agr. geb.
177	1 628
5 995	103 509

groengeb.	de groene gebieden van het gewestplan (= zonevreemd gebruik)
agr. geb.	buiten de agrarisch gebieden en de groengebieden van het gewestplan (= zonevreemd gebruik)

Totale oppervlakte niet (meer) gebruikt door landbouw binnen agrarisch gebied van het gewestplan:

Niet gebruikt agrarisch gebied			
z. agra	agra. lsw	agra. od	Totaal
89	160	0	249
12 377	9 321	940	22 638

z. agra.	het deel zuiver agrarisch gebied
agra. lsw	het deel landschappelijk waardevol agrarisch gebied
agra. od	het deel agrarisch gebied met ecologische opdruk
Totaal	de totale oppervlakte agrarisch gebied niet (meer) gebruikt door landbouw

Volgens de RSZ gegevens zijn er 6 landbouwbedrijven actief op het grondgebied van Kortenbergh. Het aantal landbouwers opgenomen in de landbouwtelling bedraagt: 87.

3.7 WONEN

3.7.1 WONINGVOORRAAD

Gebaseerd op de goedgekeurde deelstudie wonen, GRS versie 2 – juli 2000.

1. Aantallen en kenmerken

Het aantal bewoonde woningen in Kortenberg (eind 1998) kan geraamd worden op ong. 6.586². Begin 1991 zijn 5602 bewoonde particuliere woningen in de gemeente aanwezig, waarvan 2169 woningen (37,6 %) in de kern van Kortenberg, 1834 woningen (32,4 %) in de kern Erps-Kwerps, 1032 woningen (18,3 %) in de deelgemeente Everberg, 669 (11,7 %) in Meerbeek³.

1.1. Ouderdom

Tabel geeft de ouderdom van het Kortenbergse woningpark weer.

Tabel: Ouderdom van de woningen (situatie 1991)

	< 1946	1946-1981	1981-1991
Kortenberg	28,5 %	51,7 %	19,8 %
arr. Halle-Vilvoorde	28,6 %	59,7 %	11,7 %
arr. Leuven	27,0 %	54,1 %	20,9 %
Vlaanderen	29,4 %	58,5 %	12,1 %
Kortenberg	27,7 %	49 %	23,3 %
Erps-Kwerps	29,2 %	51,1 %	19,7 %
Meerbeek	28,3 %	58,4 %	13,3 %
Everberg	30,7 %	53,7 %	15,6 %

Bron: NIS, Woningtelling 1991.

De woningen in Kortenberg in 1991 hebben een lagere ouderdom dan gemiddeld in het arrondissement en in Vlaanderen. Vooral het hogere aandeel jonge woningen is hierbij bepalend.

Binnen de gemeente hebben vooral de deelgemeenten Everberg en Erps-Kwerps een oudere woningvoorraad. De centrumgemeente en eveneens de deelgemeente Erps-Kwerps hebben vooral een naoorlogse voorraad en beschikken over de meeste jonge woningen (uit de jaren '80). Meerbeek heeft opvallend weinig naoorlogse woningen en heeft daardoor een gemiddeld oudere woningvoorraad⁴.

1.2. Aard

De woningen in Kortenberg bevinden zich in grote mate in eengezinshuizen, namelijk voor 86,7 % in 1991, tegenover 85 % in Halle-Vilvoorde, 86 % en 82 % in Vlaanderen⁵. Behoudens in de centrumgemeente (73,6 % eengezinshuizen) loopt dit aandeel in de verschillende kernen nagenoeg gelijk (90%).

De 14,3 % appartementen zijn voor 30,7 % in kleine meergezinsgebouwen (met twee woningen), voor goed een vierde in middelkleine meergezinsgebouwen (met drie of

² Eigen raming op basis van het NIS-cijfer voor 1991 en de gemeentelijke cijfers over bouwvergunningen in de periode 1991-1997/ gemeentelijk cijfer voor het aantal gezinnen (1997), in verhouding tot de NIS-cijfers voor gezinnen en woningen (1991).

³ NIS, Woningtelling 1991

⁴ NIS, Woningtelling 1991

⁵ NIS, Woningtelling 1991

vier woningen) gelegen en voor een vijfde in middelgrote meergezinsgebouwen (met vijf tot negen woningen). 3,4 % van de woningen zijn gecombineerd met een andere functie (in bedrijfsgebouwen, handelshuizen, boerderijen, ...).

In 1991 was (de appartementen buiten beschouwing gelaten) meer dan de helft (62%) van de huizen open bebouwing. Dit hoge aantal neemt nog voortdurend toe, sneller dan gemiddeld in het arrondissement en iets lager dan in Vlaanderen (zie tabel 10). Kortenberg telt een hoog aandeel open bebouwing, een hoger aandeel dan gemiddeld aan halfopen bebouwing en een laag aandeel gesloten bebouwing.

Tabel Aard van de huizen

	situatie 1991	gesloten half-open	open
Kortenberg	15,5 %	22,6 %	61,9 %
arr. Halle-Vilv.	18,7 %	20,8 %	60,5 %
arr. Leuven	24,7 %	18,9 %	56,4 %
Vlaanderen	13,3 %	21,9 %	64,7 %

Bron: NIS, statistiek van het gebouwenbestand 1991.

1.3. Kwaliteit

Wat de kwaliteit van de woningen betreft worden de gegevens van de Woningtelling van 1991 gebruikt.

In 1991 beschikken 608 woningen of 10,8 % van het totaal in Kortenberg niet over klein comfort (stromend water, toilet met spoeling, een bad of stortbad)⁶. In vergelijking met Vlaanderen en de omliggende arrondissementen is dit een gelijk percentage; het ligt wel lager dan in de buurgemeenten (zie tabel). Dit betekent dat vandaag de dag nog altijd meer dan één woning op negen niet over deze elementaire uitrusting beschikt. In combinatie met het hoge aandeel nieuwgebouwde woningen, betekent dit dat de kwaliteit van de oudere woningen in Kortenberg laag is.

Binnen de gemeente komen de slechter uitgeruste woningen in verhouding meer voor in Meerbeek en in de centrumgemeente. Op buurtniveau bekeken komen in negentien van de 27 bewoonde statistische sectoren in de gemeente (met meer dan 25 woningen) meer woningen zonder klein comfort voor dan gemiddeld. Het betreft zowel buurten in de kernen (met de grootste aantallen) als gebieden met verspreide bebouwing (met de slechtste percentages). Tezamen tellen deze negentien buurten 171 woningen zonder klein comfort, of 28,1 % van het totale aantal. De lage woningkwaliteit is dus binnen de gemeenten nogal verspreid. Buurten met een slechte woningkwaliteit (groot aantal en groot percentage woningen zonder klein comfort) zijn de deelgemeenten Meerbeek en de centrumgemeente.

⁶ NIS, Woningtelling 1991. De NIS-woningtellingen geven alleen cijfers over de uitrusting en grootte van woningen, maar niet over de bouwtechnische en bouwfysische toestand (scheuren, vochtproblemen, ...).

Tabel Uitrusting van de woningen (1991)

	% zonder klein comfort °	aantal
Kortenberg	10,8 %	608
Steenokkerzeel	11,4 %	
Vlaanderen	13,8 %	

° Klein comfort bestaat uit stromend water, toilet met waterspoeling en een badkamer of stortbad. Sectoren met een percentage in vetjes gedrukt tellen meer woningen zonder klein comfort dan gemiddeld.
Bron: NIS, Woningtelling 1991.

In de onderstelling dat het aantal slechte woningen en woningen met gebreken in tussentijd gehalveerd is, zou de gehele woningvoorraad van Kortenberg in '91 nog 5,4 % woningen met gebreken bevatten, 3,7 % slechte woningen en 90,9 % goede woningen (met hoogstens lichte gebreken): 608 woningen zouden verbetering of vervanging behoeven.

Uit de gegevens kan geconcludeerd worden dat het aantal te verbeteren woningen in de gemeente thans rond de 608 varieert: het betreft waarschijnlijk een 570-tal woningen. Dit pakket te verbeteren woningen is voor het woonbeleid in de gemeente een belangrijke problematiek. Meer dan de helft van die slechte(re) woningen behoeft waarschijnlijk slechts een middelzware opknappbeurt.

1.4. Onbewoonde woningen

Voor zover bekend is het aantal onbewoonde woningen aan de zeer lage kant. In de gemeentelijke inventaris, die gehanteerd wordt voor de belasting op krotwoningen en onbewoonde panden, zijn in juni 1998 12 woonpanden opgenomen die op dat moment al meer dan een jaar leeg stonden (zie tabel).

De woningvoorraad staat dus niet langdurig leeg. Voor een deel worden deze panden toch verbeterd.

Voor vergelijking zijn alleen oudere cijfers voorhanden. In '81 waren er in de gemeente enkele onbewoonde woningen (4% van de woningvoorraad). Op dat moment bedroeg de leegstand in Vlaanderen 4,3 %.

Tabel Langdurige leegstand per kern (juni 1998)

	aantal panden	aandeel in voorraad°
Kortenberg	4	0,1 %
Erps-Kwerps	2	0,1 %
Meerbeek	3	0,5 %
Everberg	3	0,3 %

° Aandeel ten opzichte van gekend woningaantal in 1991.

2. Beheersvormen

2.1. Huurwoningen en eigen-bewoonde woningen

Kortenberg heeft in verhouding veel eigen-bewoonde woningen en weinig huurwoningen (zie tabel). Zowel het aantal huurwoningen als hun aandeel in de totale voorraad nemen daarenboven nog af, en wel aan een hoger tempo dan gemiddeld.

Bij deze evolutie dient aangestipt dat het aandeel huurwoningen in nagenoeg de meeste Vlaamse gemeenten daalt met uitzondering van de gemeenten met een zeer

laag aandeel huurwoningen beneden de 20 % zoals Kortenberg. Uit onderzoek in andere streken blijkt dat in landelijke gemeenten met een dergelijk laag aandeel huurwoningen, dat aandeel de voorbije periode opnieuw licht is gestegen⁷.

Deze huurwoningen komen in verhouding iets meer voor in de kern van Kortenberg, die als enige boven de 10 %-grens scoort. Vooral in Meerbeek is het aandeel huurwoningen zeer laag.

Tabel Beheersvorm van de woningen

	huurwoningen ° 1991	eigen-bewoonde woningen (1991)
Kortenberg	(1.284) 18,5 %	81,5 %
arr. Halle-Vilvoorde	28 %	72 %
Vlaanderen	32 %	68 %
kern Kortenberg	22,7 %	77,3 %

° huur + beheersvorm onbekend
Bronnen: NIS, Woningtellingen 1981 en 1991.

2.2. Volkshuisvesting

Onder volkshuisvesting verstaat men het aanbod aan woningen vanuit (semi)overheidsinstanties ten behoeve van bewoners met lage en laaggemiddelde inkomens (tot ongeveer 20000 euro) en -gericht- van bewoners met gemiddelde inkomens (tot ongeveer 30000 euro). Het merendeel van deze woningen in Vlaanderen zijn sociale woningen die worden gerealiseerd en beheerd door sociale huisvestingsmaatschappijen, de lokale vennootschappen van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. Maar ook het Vlaams Woningfonds, de gemeenten, O.C.M.W.'s, intercommunales en nieuwe lokale wooninitiatieven zoals sociale verhuurkantoren hebben ter zake een aanbod. Woningen in de volkshuisvesting kunnen huurwoningen, koopwoningen of sociale kavels zijn.

Het O.C.M.W. verhuurt een woning, doorgaans in afwachting van een andere huisvesting.

De sociale huisvestingsmaatschappij Elk zijn Huis heeft in de gemeente in totaal 135 woningen helpen realiseren (zie tabel en kaart volkshuisvesting). Deze bevinden zich in hoofdzaak in de wijken Broekhoven (huur- en koopwoningen, Oorbeekstraat huurwoningen, Bosstraat huurwoningen (kaart A), 't Minneveld, huurwoningen (kaart B), Weebroekweg huurwoningen (kaart C). Een aantal projecten staat op stapel vooral in het hoofddorp en niet in de kernen.

Projecten

In de Merodestraat werden recent 20 sociale kavels verkocht.

De sociale huisvestingsmaatschappij Elk zijn Huis heeft aan het Craenenplein een project gerealiseerd van 57 huurwoningen en 5 winkels.

Tabel Volkshuisvesting in Kortenberg (eind 2000, aantal woningen en aandeel in de voorraad)

	huurwoningen	koopwoningen	sociale koopkavels
Kortenberg	192 (3,41 %)	58 (1,0 %)	24(8,8 %)
Vlaanderen ('89)	(5,23 %)	(3,26 %)	(0,31 %)

Aandeel in de voorraad 1991.

⁷ vanuit woonbehoeftestudies

Bronnen: Informatie van 'Elk zijn huis'. Vergelijking: Bestuur Huisvesting, Woonbehoeften 1990-2000.

Er is een relatieve voorraad volkshuisvestingswoningen in Kortenberg aanwezig maar de woningen zijn zeer ongelijk gespreid. Everberg kent recent een eerste aanzet van volkshuisvesting. Meerbeek blijft sterk achter wat het aandeel sociale woningen betreft en is zeker aan een inhaalbeweging toe.

In vergelijking met het Vlaamse gemiddelde is er vooral een tekort aan sociale koopwoningen en sociale kavels. Daarbij dient als corrigerende factor in rekening gebracht dat sociale huisvesting in landelijke gebieden verschilt van deze in de steden⁸. Uit een rudimentaire steekproef blijkt dat er buiten de grotere steden in de rest van Vlaanderen minder sociale huurwoningen aanwezig zijn (x 0,6) dan het gemiddelde. Ook zouden daar iets meer sociale koopwoningen (x 1,12) aanwezig zijn dan het gemiddelde.

Op basis van deze gegevens zouden voor Kortenberg 3,14 % sociale huurwoningen nodig zijn, 3,65 % sociale koopwoningen en 0,31 % sociale kavels, indien men het Vlaamse gemiddelde zou nastreven. De geconstateerde tekorten blijven ook dan aanwezig.

Voor specifieke groepen, zoals bejaarden en mindervaliden, zijn in Kortenberg 9 zelfstandige woningen en een doorgangshuis aanwezig. Voor bejaarden zijn er wel privé initiatieven voor rusthuisbedden⁹.

⁸ Eigen berekening aan de hand van cijfergegevens over het aandeel sociale huurwoningen per gemeente (VHM), de aanduiding van gemeenten in stedelijke gebieden (RSV) en het aantal particuliere woningen (NIS, Woningtelling 1991).

⁹ Gemeentebestuur Kortenberg

3.7.2 BESCHIKBARE BOUWMOGELIJKHEDEN

Theoretisch beschikbare bouwgronden

Een overzicht van de beschikbare gronden werd bekomen door middel van de inventaris onbebouwde percelen, het aantal vergunde verkavelingen, de daarin bebouwde loten en de feitelijke toestand van de percelen zoals kan afgelezen worden op de kadastrale kaarten en zoals kan worden waargenomen op het terrein.

De volgende indeling wordt voorgesteld:

Categorie 1: gronden in goedgekeurde verkavelingen

Deze gronden kunnen juridisch gezien onmiddellijk op de markt komen en bebouwd worden na het aanvragen van een bouwvergunning. In de inventaris worden de effectief vergunde beschikbare kavels overgenomen.

Categorie 1a: gelegen in het woongebied van het gewestplan

Het betreft vrije kavels in het woongebied, het woongebied met landelijk karakter, het woongebied verweven met andere zones.

Categorie 1b: gelegen in het agrarisch gebied

Het betreft kavels in het landbouwgebied al dan niet met waardevol karakter.

Categorie 1c: gelegen in een gebied met andere bestemming

Het betreft een klein deel kavels in bijvoorbeeld groengebied, recreatiegebied.

Categorie 2: gronden in het woongebied

Categorie 2a: gronden langs voldoende uitgeruste wegen

Een voldoende uitgeruste weg betekent dat er een verharde openbare weg en de noodzakelijke rioleringen voorzien zijn. De bouwmogelijkheden op percelen gelegen aan een voldoende uitgeruste weg werd bepaald volgens de perceelsbreedte. De breedte van naast elkaar gelegen percelen langs een voldoende uitgeruste weg werd gedeeld door verschillende waarden naargelang het woningtype dat in het gebied aanwezig is. De waarden die werden gehanteerd voor gesloten, halfopen en open bebouwing zijn respectievelijk 6, 10, 15m per perceel. De gronden kunnen juridisch onmiddellijk worden aangesneden na goedkeuring van de gemeente van vb. een verkavelingsvergunning of een bouwvergunning.

Categorie 2b: gronden langs onvoldoende uitgeruste wegen

Een onvoldoende uitgeruste weg betekent dat er noch een verharde openbare weg noch de noodzakelijke rioleringen aanwezig zijn. De bouwmogelijkheden op percelen gelegen langs onvoldoende uitgeruste wegen in het woongebied werden bepaald aan de hand van perceelsbreedten. De breedte van naast elkaar gelegen percelen langs een onvoldoende uitgeruste weg werd gedeeld door verschillende waarden naargelang het woningtype dat in het gebied aanwezig is. De waarden die werden gehanteerd voor gesloten, halfopen en open bebouwing zijn respectievelijk 6, 10, 15m per perceel. De gronden kunnen juridisch enkel worden aangesneden na goedkeuring van de gemeente van bv. vergunning tracé van de wegen en wegeniswerken en rioleringen, een verkavelingsvergunning.

Categorie 2c: gronden in binnengebieden

De binnengebieden zijn alle potentiële woongebieden, ongeacht de huidige bestemming of functie.

De effectieve bouwmogelijkheden van binnengebieden werden berekend door de ingesloten oppervlakte te vermenigvuldigen met een vooropgestelde bruto-woningdichtheid van 15 woonegelegenheden per hectare voor het buitengebied. Deze bruto-woningdichtheid omhelst tevens de oppervlakte nodig voor wegen en openbare ruimten. De gronden kunnen juridisch maar worden aangesneden na goedkeuring van de gemeente van een wegentracé en wegenis- en rioleringswerken, een verkavelingsvergunning.

Categorie 3: gronden in woonuitbreidingsgebied

De effectieve bouwmogelijkheden werden berekend door de oppervlakte te vermenigvuldigen met een vooropgestelde bruto-woningdichtheid van 15 woongelegenheden per hectare voor het buitengebied.

Deze bruto-woningdichtheid omvat tevens de oppervlakte nodig voor wegen en openbare ruimten.

Een woonuitbreidingsgebied kan alleen maar worden aangesneden indien het woongebied is uitgeput, en voor het openbaar initiatief wanneer de aankooprijzen in de woonzones bouwprojecten voor bepaalde groepen onmogelijk maken.

Tabel Aanbod van de bouwgronden

				Kortenberg	Erps-Kwerps	Meerbeek	Everberg	totaal		
cat1	gronden in goedgekeurde verkavelingen									
cat1a	in het woongebied			232	205	54	166	657		
cat1b	in het agrarisch gebied			2	36	7	0	45		
cat1c	in een gebied met andere bestemming					5				
				subtotaal	234	241	66	166	707	
cat2	gronden in het woongebied									
cat2a	langs uitgeruste wegen			169	172	76	154	571		
cat2b	langs onvoldoende uitgeruste wegen			6	1					
cat2c	in binnengebieden			181	99	23	91	394		
				subtotaal	356	272	99	245	972	
cat3	in woonuitbreidingsgebieden benaderde oppervlaktes in ha									
		totaal	bezet	vrij						
	de 4 huiskens	27.25	10.4	16.85	253			253		
	Minneveld	5.5	3	2.5	38			38		
	De Wilder-Vissegat	6.6	0.8	5.8		87		87		
	Eycker veld	6.85	1.05	5.8		102		102		
	TerGessels	6.25	3.64	2.61			39	39		
	Kwikstraat	1.8	1.26	0.54				8	8	
					subtotaal	291	189	39	8	527
	totaal theoretisch beschikbare gronden				881	702	209	419	2206	

De direct beschikbare bouwgronden

De vermelde categorieën zijn niet allemaal direct beschikbaar voor woningbouw. Het zijn enkel categorie 1 en 2a die direct op de markt komen zonder inspanningen van de gemeente.

		Kortenberg	Erps-Kwerps	Meerbeek	Everberg	totaal
Cat1	gronden in goedgekeurde verkavelingen					
Cat1a	in het woongebied	232	205	54	166	657
Cat1b	in het agrarisch gebied	2	36	7	0	45
Cat1c	in een gebied met andere bestemming			5		5
	Subt.	234	241	66	166	707
Cat2	gronden in het woongebied					
Cat2a	langs uitgeruste wegen	169	172	76	154	571
Totaal direct beschikbare gronden		403	413	142	320	1278

Indien de nieuwbouwtrend zich voortzet, ongeveer 72¹⁰ woningen per jaar, dan is er voor de komende 23 jaar een voorraad. Bij het in rekening brengen van alle potentiële kavels is er een voorraad bovenop voor de komende 8 jaar. De zones volgens het gewestplan zouden bezet zijn in 2030.

4.2 Reële beschikbare gronden

Niet alle vermelde gronden zullen in de eerstkomende jaren effectief op de markt worden gebracht. Er wordt aangenomen dat theoretisch slechts 30%¹¹ in een periode van tien jaar op de markt zal komen en dit omwille van grondspeculaties, grondreserves enz. Indien de gemeente een actief stimuleringsbeleid voert, kan dit verhoogd worden tot ongeveer 50% woningbouw. Een deel van de kavels die nu gebruikt worden als tuinen, garages enz. zitten vervat in het theoretisch 70% aanbod aan kavels dat niet bebouwd wordt.

¹⁰ Het aantal nieuwbouw woningen per jaar bedraagt ongeveer 72. Er wordt verondersteld dat er een woonelegenheden per kavel wordt gebouwd en niet meerdere woonelegenheden.

¹¹ Vlaams Ministerie van Openbare Werken, Vervoer en Ruimtelijke Ordening: omzendbrief RO 97/03 in verband met het aansnijden van woonuitbreidingsgebieden en het opmaken van een gemeentelijke woningbehoeftestudie. Daarin wordt een dertig procent regeling overgenomen van het Handboek Opmaak Algemeen en Bijzonder Plan van Aanleg, AROHM.