



**INTERLEUVEN**  
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

# RUP FABRIEKSWEG OOST EN WEST

## *SCOPINGNOTA*



**Januari 2020**

Adviesverlening en begeleiding  
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.028



**BOORTMEERBEEK**

## COLOFON

### OPDRACHTGEVER:

Gemeente Boortmeerbeek  
Pastorijstraat 2  
3190 Boortmeerbeek  
T 015 51 11 45



### IN SAMENWERKING MET:

Intergemeentelijke dienstverlenende vereniging INTERLEUVEN  
Brouwersstraat 6  
3000 Leuven  
T 016 23 58 36



**GOEDKEURING DOOR HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN IN DE  
ZITTING VAN .....**

bij bevel,

de algemeen directeur,

de burgemeester,

.....

.....

## INHOUDSOPGAVE

DEEL 1: ALGEMEEN .....	6
1. INLEIDING .....	7
1.1. Beknopte historiek van het RUP .....	7
1.2. Situering.....	9
1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek .....	9
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente .....	9
1.3. Afbakening van het plangebied .....	10
1.4. Doelstelling van het RUP .....	11
2. PLANNINGSCONTEXT .....	12
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....	12
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.....	13
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek .....	14
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES .....	16
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE .....	17
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING .....	18
4.1. Foto reportage.....	20
4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving .....	23
4.3. Huidige bedrijfsactiviteiten .....	25
5. MOTIVERING COMPENSATIE WOONGEBIED BINNEN HET PROJECTGEBIED.....	27
5.1. Kwantitatief.....	27
5.1.1. Situering project Haacht-station .....	27
5.2. Kwalitatief.....	27
6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN .....	29
6.1. GEWESTPLAN .....	31
6.2. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART.....	31
6.3. LANDSCHAPSATLAS & INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED.....	32
6.4. WATERHUISHOUDING .....	32
6.5. ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN .....	34
6.6. PASSENDE BEOORDELING.....	34
7. SWOT-ANALYSE .....	35
8. ADVIEZEN OP STARTNOTA EN DOORWERKING .....	36
8.1. Samenvatting adviezen.....	36
8.1.1. Advies Departement Omgeving van (met ref.) .....	36
8.1.2. Provincie Vlaams-Brabant – Ruimtelijke planning van 24 januari 2019.....	37
8.1.3. Advies OVAM van 11 januari 2019.....	37
8.1.4. Advies Infrabel van 23 januari 2019 (met ref. 3516.2018.498.BOORTMEERBEEK) 37	
8.1.5. Advies Agentschap Ondernemen en Innoveren van 15 januari 2019 .....	38
8.1.6. Advies Agentschap Onroerend Erfgoed van (met ref.) .....	38
8.1.7. Departement Mobiliteit & Openbare Werken van 15 januari 2019.....	38
8.1.8. Advies Departement Wonen Vlaanderen.....	39

8.1.9. Advies Gecoro Boortmeerbeek van 19 maart 2019.....	39
8.2. Doorwerking input participatiemoment .....	40
9. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	43
9.1. Voorstel afbakening RUP .....	43
9.2. Conceptuele invulling.....	45
9.3. Inrichtingsschets.....	46
10. PLANALTERNATIEVEN .....	49
10.1.1. Nulalternatief .....	49
10.1.2. Alternatieven op andere locaties.....	49
10.1.3. Inrichtingsalternatieven .....	49
11. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD.....	50
11.1. Reikwijdte .....	50
11.2. Detailleringsgraad .....	50
11.3. Krachtlijnen vertaling naar voorschriften.....	50
11.3.1. Ontsluiting .....	51
11.3.2. Lokaal en gemengd lokaal bedrijventerrein .....	51
11.3.3. Oplossen zonevreemdheid Wespelaarsebaan.....	52
11.3.4. Compensatie woongebied.....	52
11.3.5. Buffer in overdruk.....	52
11.4. Grafisch plan deelplan oost – Brouwerij van Haacht.....	53
11.5. Grafisch plan deelplan west .....	54
12. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE.....	61
13. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN.....	62
13.1. DEELPLAN RUP FABIEKSWEG OOST: SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN .....	62
13.1.1. Screening effecten op bodem en water.....	62
13.1.2. Mobiliteit .....	67
13.1.3. Biodiversiteit en natuur.....	68
13.1.4. Landschap .....	70
13.1.5. Archeologie en erfgoed .....	71
13.1.6. Effecten op menselijke gezondheid .....	72
13.1.7. Effecten op geluid, licht en geur .....	74
13.1.8. Effecten op de menselijke veiligheid .....	76
13.1.9. Conclusie potentiële milieueffecten in het deelplangebied RUP Fabrieksweg Oost 76	
13.2. DEELPLAN RUP FABRIKSWEG WEST - SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN .....	77
13.2.1. Screening effecten op bodem en water.....	77
13.2.2. Mobiliteit .....	84
13.2.3. Biodiversiteit en natuur.....	88
13.2.4. Landschap .....	90
13.2.5. Archeologie en erfgoed .....	91
13.2.6. Effecten op menselijke gezondheid .....	92
13.2.7. Effecten op geluid, licht en geur .....	95
13.2.8. Effecten op de menselijke veiligheid .....	97
13.2.9. Conclusie potentiële milieueffecten van deelplan RUP Fabrieksweg west .....	97
BIJLAGE 1: RVR-TOETS.....	98

BIJLAGE 2: ADVIEZEN OP DE STARTNOTA .....	101
BIJLAGE 3: STUDIE VECRTIS MOBILITEIT .....	128
BIJLAGE 4: BRONVERMELDING GEBRUIKTE KAARTLAGEN .....	132

#### FIGUREN

Figuur 1: Voorstel afbakening deel 'Fabrieksweg west' .....	10
Figuur 2: Voorstel afbakening projectgebied deel 'Fabrieksweg oost' .....	11
Figuur 3: Situering opnamepunten foto's .....	19
Figuur 4: Uitknipsel planologisch attest "te realiseren toestand" .....	23
Figuur 5: Afbakening van het brownfieldproject. Bron: Brownfieldconvenant .....	24
Figuur 6: Eigendomssituatie brownfieldproject .....	25
Figuur 7: Voorstel afbakening deel 'Fabrieksweg oost' .....	44
Figuur 8: Voorstel afbakening projectgebied deel 'Fabrieksweg west' .....	44
Figuur 9: Bestaande situatie inrijden - uitrijden Fabrieksweg (Interleuven) .....	87

#### TABELLEN

Tabel 1: Juridische plannentoestand .....	30
Tabel 2: Bron Vectris - Verkeersproductie p1 .....	86
Tabel 3: Bron Vectris - Verkeersproductie p4 .....	86

# **DEEL 1: ALGEMEEN**

In dit eerste deel wordt ingegaan op meer algemene informatie m.b.t. het RUP. Volgende onderdelen komen in dit eerste deel aan bod: een beknopte historiek, een algemene situering, de doelstelling van het RUP en de algemene planningscontext.

## 1. INLEIDING

---

### 1.1. Beknopte geschiedenis van het RUP

---

De vertrekbasis voor de opmaak van het RUP 'Fabrieksweg oost & west' is de brownfieldconvenant aan de westelijke zijde van de Fabrieksweg en het afgeleverde planologisch attest voor de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht aan de oostelijke zijde van de Fabrieksweg.

Voor het plangebied aan de oostelijke zijde van de Fabrieksweg werd het planologisch attest goedgekeurd op 2 juni 2012 om de Brouwerij van Haacht te kunnen uitbreiden met een koffiebranderij in woongebied en industriegebied. De koffiebranderij werd recentelijk gebouwd en in gebruik genomen.

De site van de Brouwerij van Haacht is voor het grootste deel gelegen in industriegebied. De recente uitbreiding van de brouwerij is gelegen in woongebied en industriegebied.

Dit RUP beoogt de uitbreiding met de koffiebranderij die aansluit bij de bestaande historisch gegroeide bedrijvensite mogelijk te maken en de westelijke zijde van de Fabrieksweg, waarvoor een brownfieldconvenant werd afgesloten, in te richten in functie van bedrijvigheid met de nodige aandacht voor de draagkracht van de omgeving (groenbuffering, mobiliteit). Tevens wordt een plancompensatie gezocht voor het verloren woongebied dat door de koffiebranderij is ingenomen.

Voor het plangebied aan de westelijke zijde van de Fabrieksweg werd de brownfieldconvenant nr. 70 opgemaakt tussen de actoren Joberon bvba, de gemeente Boortmeerbeek, het Departement Ruimtelijke Ordening en OVAM.

Het terrein waarop de brownfield werd opgemaakt heeft een totale oppervlakte van ca. 33.000m<sup>2</sup>. Hierop zijn momenteel 3 gebouwen ingeplant. Waarvan 1 oude bedrijfsloods, 1 bedrijfsgebouw en 1 kantorencomplex. Naast de bebouwde ruimte is nog ca. 12.000m<sup>2</sup> restruimte om te bebouwen.

De herbestemming van industriegebied naar gebied voor lokaal bedrijventerrein en regionale bedrijvigheid zorgt er voor dat het industriegebied niet langer kan worden ingenomen door grote industriële bedrijven maar wordt bestemd voor kleinschalige ambachten en bedrijven.

De terreinen van de site worden aan de noordelijke zijde afgebakend door de spoorweg Mechelen - Leuven, aan de oostelijke zijde wordt het terrein gekenmerkt door de aanwezigheid van de historisch gegroeide Brouwerij van Haacht. De zuidelijke- en westelijke zijde worden gekenmerkt door de aanwezigheid van woongebied.

Deze voorstudie toont de noodzaak van een RUP aan rekening houdend met de bestaande ruimtelijke en planologische context waarbij en brug wordt geslagen naar de gewijzigde context en noden voor Boortmeerbeek.

Het RUP kan worden opgedeeld in twee deelRUP's: het eerste deelRUP 'Fabrieksweg west', zijnde de industriële site langs de Fabrieksweg, en het tweede deelRUP 'Fabrieksweg oost' zijnde de site van de koffiebranderij aansluitend bij de Brouwerij van Haacht. Omdat tussen beide deelRUP's een planologische ruil wordt voorzien en omwille van de geografische nabijheid van beide sites, worden beide behandeld in één RUP.

Voor het deelRUP 'Fabrieksweg west' geeft het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aan dat het plangebied voorlopig gereserveerd blijft in functie van een mogelijke uitbreiding van de Brouwerij Haacht. Het gebied komt niet in aanmerking voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven totdat de Brouwerij van Haacht aangeeft dat ze geen uitbreidingsbehoefte meer heeft (richtinggevend deel p. 49). Vandaag heeft de Brouwerij van Haacht geen enkel van één van de betreffende percelen in eigendom.

De taakstelling tot opmaak van een RUP voor de site 'Fabrieksweg west' vinden we terug in het lopende brownfieldproject.

*Art. 2, 2.2., d). de gemeente Boortmeerbeek zal de nodige initiatieven nemen om via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de ruimtelijke bestemming van de site te wijzigen in functie van de realisatie van het beoogde brownfieldproject en de toekomstige economische activiteiten die op de betrokken locatie toelaatbaar worden geacht. Gelet op de aanwezigheid van de omliggende woningen en de ontsluitingsmogelijkheden van de site wordt een herbestemming van 'zone voor industrie' naar 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO' vooropgesteld. In functie van de toegelaten economische activiteiten zal dit RUP tevens de nodige bufferzones vastleggen.*

Het deelRUP 'Fabrieksweg oost' resulteert uit de afgifte van een positief planologisch attest d.d. 02/06/2012.



## 1.2. Situering

---

### 1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek

---

#### **Situering van de gemeente Boortmeerbeek**

Boortmeerbeek werd geselecteerd als hoofddorp, met 3 woonkernen Haacht-station, Hever en Schiplaken. De gemeente Boortmeerbeek neemt met haar 12.516 inwoners (toestand d.d. 01/01/2019, bron: Statbel) een middenmootpositie in ten opzichte van de andere gemeenten binnen het arrondissement Leuven. Door de ligging binnen de driehoek Leuven – Mechelen – Brussel en de aanwezigheid van belangrijke transportinfrastructuur die de verbinding vormen tussen deze drie steden neemt de gemeente een strategische rol in. De N26 vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens de verbinding tussen de autosnelwegen E19 en E314. Andere belangrijke wegen zijn de N21 (Haacht-Brussel) en de N267 (Weerde – oprit E19). Deze infrastructuurbundel genereert een sterke suburbanisatie. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is dan ook gelegen buiten de kernen en situeert zich voornamelijk ten zuiden van de spoorlijn Leuven –Mechelen. Noordelijk van de spoorlijn vormt de Dijlevallei een groot landschappelijk en ecologisch waardevol openruimtegebied dat zich uitstrekt van van Muizen (Mechelen) tot Rijmenam.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- *Kaart 0.1: situering gemeente Boortmeerbeek binnen arrondissement Leuven*

### 1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

---

#### **Situering Haacht-station**

Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt binnen de gemeente het zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen. Nieuwe (gedifferentieerde) woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen worden dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp Boortmeerbeek gesitueerd. De ontwikkelingen binnen de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station zijn hieraan ondergeschikt, binnen de woonkernen wordt gefocust op de invulling van de woonkerngerichte behoeften.

Haacht-station is geselecteerd als woonkern, meer bepaald een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningenkern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht. Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht. De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas.

De woonkern wordt ingesloten door de N21 afkomstig van centrum Haacht die zich ten oosten van het plangebied bevindt, en de spoorweg Mechelen – Leuven die ten noorden van het plangebied is gelegen. Deze infrastructuurbundel heeft zowel een ontsluitende functie als een afsluitende impact.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- *Kaart 0.2: situering plangebied binnen de gemeente op luchtfoto*

#### **Situering van het plangebied**

Het plangebied is gelegen binnen de woonkern Haacht-station en wordt ontsloten via de Fabrieksweg.

Voor het plangebied worden zowel de oostelijke zijde (Brouwerij van Haacht) als de westelijke zijde van de Fabrieksweg geselecteerd. De Fabrieksweg sluit aan op de Wespelaarsebaan, dit is een structuurbepalende weg op gemeentelijk niveau omwille van de oost-west verbinding tussen de kern van Boortmeerbeek en de kern van Haacht station.

- Kaart 0.3: situering plangebied binnen de deelgemeente Haacht-station

### 1.3. Afbakening van het plangebied

Er wordt voorgesteld om de gehele zone aan de westelijke zijde, die bestemd is als industriegebied op het gewestplan te herbestemmen naar lokaal bedrijventerrein en gedeeltelijk naar woongebied.

De percelen gelegen binnen de brownfieldconvenant zijn kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie B nummers 86C/deel, 87B, 88M, 118G, 116H3 en 116R3.

Bijkomende percelen die gelegen zijn in industriegebied maar niet werden opgenomen in de brownfieldconvenant zijn kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie B, nummers 121P2, 121N2/deel, 121M2/deel, 121D2/deel, 121E2/deel, 121Y/deel, 121R2/deel, 116P3,



116W3/deel, 116N3/deel, 116D3/deel en 122Ndeel.

Voor deze percelen wordt geopteerd om een bestemmingswijziging van industriegebied naar woongebied toe te passen, hierdoor kan een onduidelijke bestemmingssituatie in overeenstemming met de realiteit worden gebracht.

#### Figuur 1: Voorstel afbakening deel 'Fabrieksweg west'

Voor de oostelijke zijde is het planologisch attest van toepassing op volgende gekende kadastrale percelen Afdeling 1 Sectie B nummers 104D/deel, 103W en 103A3. Binnen de



huidige kadastrale legger (2018) is de afbakening mee onder de kadastrale nummer 99E2 van de Brouwerij van Haacht opgenomen.

**Figuur 2: Voorstel afbakening projectgebied deel 'Fabrieksweg oost'**

Het perceel 104D/deel is nog gelegen binnen industriegebied, de percelen 103W en 103A3 zijn volgens het gewestplan bestemd als woonegebied. Binnen de huidige kadastrale nummering 99E2 is het deelplan mee opgenomen onder de nummer van de Brouwerij van Haacht.

De afbakening van het RUP voor het deel van Fabrieksweg oost volgt de contouren van het planologisch attest dat werd goedgekeurd met als doel een bestemmingswijziging naar regionaal bedrijventerrein.

#### 1.4. Doelstelling van het RUP

Een belangrijke doelstelling van het RUP is om het bestaande achterliggende industriegebied te herbestemming naar gebied voor lokaal- en regionaal bedrijventerrein in combinatie met een planruil voor de ingenomen woonzone door de koffiebranderij van de Brouwerij van Haacht.

Bij de opmaak van dit RUP zal nadrukkelijk worden gestreefd naar maximale ruimtelijke integratie en verweving met de omgeving. Doorheen het proces moet steeds een kwalitatieve en diverse invulling voor ogen worden gehouden. Waarbij naar een optimale overgang tussen woonegebied, lokaal bedrijventerrein en het historisch gegroeid bedrijventerrein van de Brouwerij van Haacht wordt gezocht. Binnen dit onderdeel wordt de bestaande situatie van het plangebied en haar onmiddellijke omgeving geschetst.

De beschreven stedenbouwkundige concepten zullen uiteindelijk leiden tot een grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften (met verordenende kracht) inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer. Aldus worden de mogelijkheden, evenals randvoorwaarden en beperkingen, vastgelegd.

## 2. PLANNINGSCONTEXT

---

### 2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

---

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)<sup>1</sup> bepaalt de planningscontext op gewestelijk niveau.

Boortmeerbeek maakt deel uit van de Vlaamse ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. Boortmeerbeek wordt in het RSV opgenomen als een gemeente behorende tot het buitengebied.

Vier basisdoelstellingen kunnen worden onttrokken uit de algemene visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen, hiervan zijn de volgende drie belangrijk voor de gemeente Boortmeerbeek:

- Het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.
- Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen.
- Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoer genererende activiteiten op punten die worden ontsloten door openbaar vervoer.

Binnen de gemeente Boortmeerbeek moet zeker met de volgende ruimtelijke principes rekening worden gehouden:

- Gedeconcentreerde bundeling.
- Infrastructuren als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten.
- Fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

Specifiek voor het buitengebied waartoe de gemeente Boortmeerbeek behoort, zijn volgende doelstellingen van belang:

- Het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies.
- Tegengaan van versnippering van het buitengebied.
- Bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied
- Landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen.
- Bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.
- Afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.
- Bufferfunctie in het buitengebied.

Een multifunctionele ontwikkeling (wonen, werken, ...) en verweving in de kernen van het buitengebied staan centraal bij de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de woonkernen.

Met inachtneming van de ruimtelijke voorwaarden **is het RUP niet in strijd met het RSV.**

---

<sup>1</sup> Definitief vastgesteld door de VI. Regering d.d. 23/09/1997, eerste herziening d.d. 12/12/2003, tweede herziening d.d. 17/12/2010.

## 2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

---

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant (RSVB)<sup>2</sup> worden volgende kernprincipes gehanteerd:

- Herwaardering van het fysisch systeem.
- Een centrum-provincie met Brussel.
- Een provincie met diverse stedelijke kernen.
- De Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur.
- Mobiliteit als sturend gegeven.

Hieronder worden de verschillende thema's uit het RSVB opgesomd waarbij de voornaamste aandachtspunten voor de gemeente Boortmeerbeek worden aangehaald.

- **Open ruimte:**
  - De gewenste natuurlijke structuur beoogt de vrijwaring en de versterking van de samenhang van alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter.
  - Grote samenhangende agrarische gehelen en kleinere gebieden die het duurzaam functioneren van de landbouw verzekeren, dienen te worden gevrijwaard en versterkt.
  - Samenhang wordt beoogd tussen de verschillende landschappen in de provincie.
- **Bebouwde ruimte:**
  - De provincie wenst prioritair de stedelijke gebieden en de goed ontsloten kernen te ontwikkelen.
  - Leefbaarheid en aantrekkelijkheid zijn prioritair ten opzichte van het louter kwantitatief invullen van de behoefte aan woningen en bedrijven.
- **Mobiliteit:**
  - Het belang van openbaar en/of collectief vervoer wordt benadrukt.
  - Er wordt gestreefd naar een duurzame mobiliteit vanuit een duurzame ruimtelijke ontwikkeling waarbij de economische, sociale en ecologische componenten ten volle worden onderkend.
- **Toerisme en recreatie:**
  - Samenhang wordt nagestreefd tussen alle gebieden met een toeristisch-recreatief karakter.
  - De provincie wenst een netwerk uit te werken dat een rijke variatie aan ontspanningsmogelijkheden biedt.
  - Toerisme moet de verscheidenheid in de provincie versterken en de eigenheid van elke streek of regio ondersteunen waardoor haar aantrekkelijkheid verhoogt.

De gemeente Boortmeerbeek maakt deel uit van de deelruimte Verdicht Netwerk (in totaal worden vier deelruimten onderscheiden). Het Verdicht Netwerk is een uitgestrekte en zeer gediversifieerde regio en heeft in het noorden en het westen een grensoverschrijdend karakter met de provincies Antwerpen en Oost-Vlaanderen. Boortmeerbeek is binnen het Verdicht Netwerk opgenomen in het subgebied Leuven - Mechelen – Brussel. Het provinciaal beleid is gericht op het verlenen van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten.

In het kader van het voorliggend RUP speelt de gewenste nederzettingsstructuur een belangrijke rol. De provincie wil in de eerste plaats nieuwe inwoners naar de steden en de dorpskernen aantrekken. Boortmeerbeek wordt geselecteerd als **hoofddorp**. In het

---

<sup>2</sup> Definitief vastgesteld door de provincieraad Vlaams-Brabant d.d. 07/04/2004, herziening (addendum) d.d. 05/03/2012.

buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.

Mits voldoende aandacht voor de woontypologie, de landschappelijke inpassing en de ontsluiting van de site is **het RUP Fabrieksweg oost en west niet in strijd met het RSVB**.

### **2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek**

---

In dit hoofdstuk worden de relevante elementen uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Boortmeerbeek (GRS)<sup>3</sup> toegelicht en verduidelijkt.

Uit het **informatieve deel** blijkt dat naast de bebouwingsconcentraties rond de drie kernen van Boortmeerbeek, een groot aandeel van de bebouwde ruimte buiten de kernen is gelegen omwille van een sterke suburbanisatie in linten en korrels. Hierdoor is de open ruimte, vooral in het zuiden van de gemeente, sterk versnipperd. De open ruimte ten noorden van de spoorweg (deelruimte “noordelijk open ruimtegebied”) is meer gespaard gebleven van versnippering. De onmiddellijke nabijheid van de landschappelijk waardevolle open ruimten zoals Pikhakendonk en weilanden in de vallei van de Leibeek alsook de natuurontwikkeling langs de spoorweg worden als kwaliteit van de voor de kern van Boortmeerbeek aangehaald. Ook de aanwezigheid van een goed voorzieningsniveau (zowel dienstverleningszaken als handelszaken en gemeenschapsvoorzieningen) wordt aangetoond.

Vanuit het **richtinggevend deel** wordt het hoofddorp Boortmeerbeek als zwaartepunt op het vlak van wonen, handel, diensten en voorzieningen beschouwd. Er wordt gestreefd naar een kerngericht woonbeleid met in de kernen een gedifferentieerd en kwalitatief woningbestand. De gemeente gaat hierbij ook uit van het verwevingsprincipe (vooral voor vrije beroepen en kleine bedrijven). De grenzen aan het verwevingsprincipe worden gesteld door de verblijfsfunctie. Dit wil zeggen dat functies en infrastructuren niet bedreigend mogen zijn voor de hoofdfunctie wonen. Activiteiten die de woonfunctie storen, zijn niet meer integreerbaar.

Haacht-station is een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningenkern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht. Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht. De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas. De woonkern moet via een goede ruimtelijke organisatie en inrichting beschermd worden van mogelijk negatieve effecten (geluid en visuele hinder).

Het plangebied Fabrieksweg oost- west is gelegen binnen de deelruimte **“Rastergebied”**. Wat de ontwikkeling betreft, wordt in deze deelruimte een beleid gevoerd naar het versterken van het hoofddorp waarbij nieuwe gedifferentieerde woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen worden dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp gesitueerd. Ook het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones wordt nagestreefd.

Omwille van de brownfieldconvenant en het planologisch attest, wordt geopteerd om het bestaande industriegebied te herbestemmen naar gebied voor lokale bedrijventerreinen en een zone voor wonen als planruil voor het ingenomen woongebied voor de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht aan de Fabrieksweg oost.

Tot slot wordt in dit rastergebied gestreefd naar hoogwaardig ruimtegebruik en ruimtekwaliteit voor woongebied en bedrijventerreinen. Het concept van dit gebied wordt vooral ingegeven

---

<sup>3</sup>GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008.

door het creëren van een nieuwe sterke landschappelijke groenvoorziening, waarbij groenelementen zowel ondersteunend als bufferend kunnen fungeren.

Binnen het richtinggevende deel wordt de gemeentelijke visie tegenover de regionale bedrijventerreinen

Het hoofddorp Boortmeerbeek komt in aanmerking voor de ruimtelijke heroriëntatie van de lokale

bedrijvigheid. Dit wil zeggen dat de mogelijkheid voorzien wordt om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern, in plaats van het hoofddorp van de gemeente. Deze overdracht dient te beantwoorden aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Belangrijk is dat deze mogelijkheid tot een ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid steeds dient beschouwd te worden in het kader van de ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Kampenhout-Sas.

De Brouwerij Haacht is een historisch gegroeid bedrijf, met een belangrijke verankering in het sociale en economische weefsel van de omgeving. Belangrijk is het behoud van de beeldwaarde van het industriële erfgoed, in de geest van de gebeurde private conservering, die geïntegreerd is in de actieve bedrijvigheid.

In het aangrenzend gebied "Wespelaarsebaan", binnen de vierhoek spoorlijn-N21-Wespelaarsebaan-Laeksestraat, ligt het bedrijf Hebbelynck. De restruimte blijft voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij van Haacht (of van Hebbelynck). Het gebied komt niet in aanmerking voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven tot kan aangetoond worden dat de brouwerij hiervoor geen behoefte heeft<sup>4</sup>.

In de **bindende bepalingen** van het GRS werden geen specifieke acties opgenomen om de site te herbestemmen. (zie hoofdstuk 1.1. Inleiding).

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- *Kaart 0.3.: GRS gewenste ruimtelijke structuur – Haacht-Station*

---

<sup>4</sup> *GRS Boortmeerbeek – Richtinggevende bepalingen p. 48 - 49*

### 3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

---

De opmaak van voorliggend RUP gebeurt overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (M.B. 27/03/2009), en latere wijzigingen, de uitvoeringsbesluiten en de ter zake door de Vlaamse Regering en het Departement Omgeving verstrekte richtlijnen.

Een RUP is het resultaat van een ruimtelijk planningsproces waarbij de effectbeoordelingen procedureel en inhoudelijk geïntegreerd worden in het proces, hierna genoemd: geïntegreerd planningsproces. Die integratie houdt in dat de effectbeoordelingen plaatsvinden tijdens het proces voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan. De effectbeoordelingen leveren gegevens over de mogelijke effecten van het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan. Die gegevens worden verwerkt in het planningsproces voor het voorgenomen ruimtelijk uitvoeringsplan.

Artikel 2.2.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat het geïntegreerde planningsproces bestaat uit vijf fasen, waarbij het resultaat telkens geconsolideerd wordt in één van de volgende documenten (zie ook de procesnota van dit RUP):

- De startnota.
- De scopingnota.
- Het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

De effectenbeoordeling is terug te vinden in deel 2 van deze startnota.



## **DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE**

Het tweede deel van deze startnota zoomt dieper in op de ruimtelijke context. De volgende onderdelen komen aan bod: de bestaande ruimtelijke en juridische context (o.a. beschrijving van plangebied en haar omgeving), een SWOT-analyse, de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op de site en de beschrijving en inschatting van de milieueffecten.

#### 4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING

---

De huidige industriële site wordt gekenmerkt door een maximaal streven van ruimtegebruik aan de oostelijke zijde en een inefficiënt ruimtegebruik aan de westelijke zijde door een ruimtelijk onlogisch gebruik van de site, waardoor een deel van de site onderbenut is.

Het plangebied aan de oostelijke zijde maakt deel uit van de Brouwerij van Haacht waar het planologisch attest van toepassing.

Het oostelijke deel is gelegen binnen een typisch woonlint, in het noorden grens het woongebied tegen industriegebied. Het industriegebied is ingenomen door de Brouwerij van Haacht.

Het oostelijke deel maakt deel uit van het goedgekeurde planologisch attest in functie van uitbreiding van de Brouwerij van Haacht.

De uitbreiding is voorzien in woongebied binnen een door lintbebouwing gekenmerkte omgeving.

Voor het plangebied aan de westelijke zijde is een brownfieldconvenant van toepassing.

Het westelijke deelgebied is volledig gelegen in industriegebied, bebouwd met een aantal bedrijfsgebouwen. De gebouwen zijn momenteel nog in gebruik.

Het industriegebied wordt door de woonkern van Haacht-station omringd aan de zuidelijke en westelijke zijde, ten noorden wordt het deelgebied begrenst door de spoorweg Mechelen – Leuven.

Een belangrijke doelstelling van het RUP is om de bestaande industriële site beter te integreren binnen haar woonomgeving en het rechtzetten van een onlogische situatie aan de zijde van de Wespelaarsebaan. Door de brownfieldconvenant voor het westelijke deelgebied kan de gewestplanbestemming industriegebied worden omgevormd naar een lokaal bedrijventerrein om een meer geleidelijke overgang tussen wonen en industriegebied te verkrijgen en om de functies wonen en bedrijvigheid beter op elkaar af te stemmen.

Bij de opmaak van dit RUP zal nadrukkelijk worden gestreefd naar maximale ruimtelijke integratie en verweving met de omgeving.

Doorheen het proces moet altijd een kwalitatief en divers aanbod aan lokale bedrijvigheid en verweefbaarheid met woongebied worden nagestreefd.

In dit hoofdstuk wordt een eerste beeld geschetst van de bestaande situatie van het plangebied en de onmiddellijke omgeving.

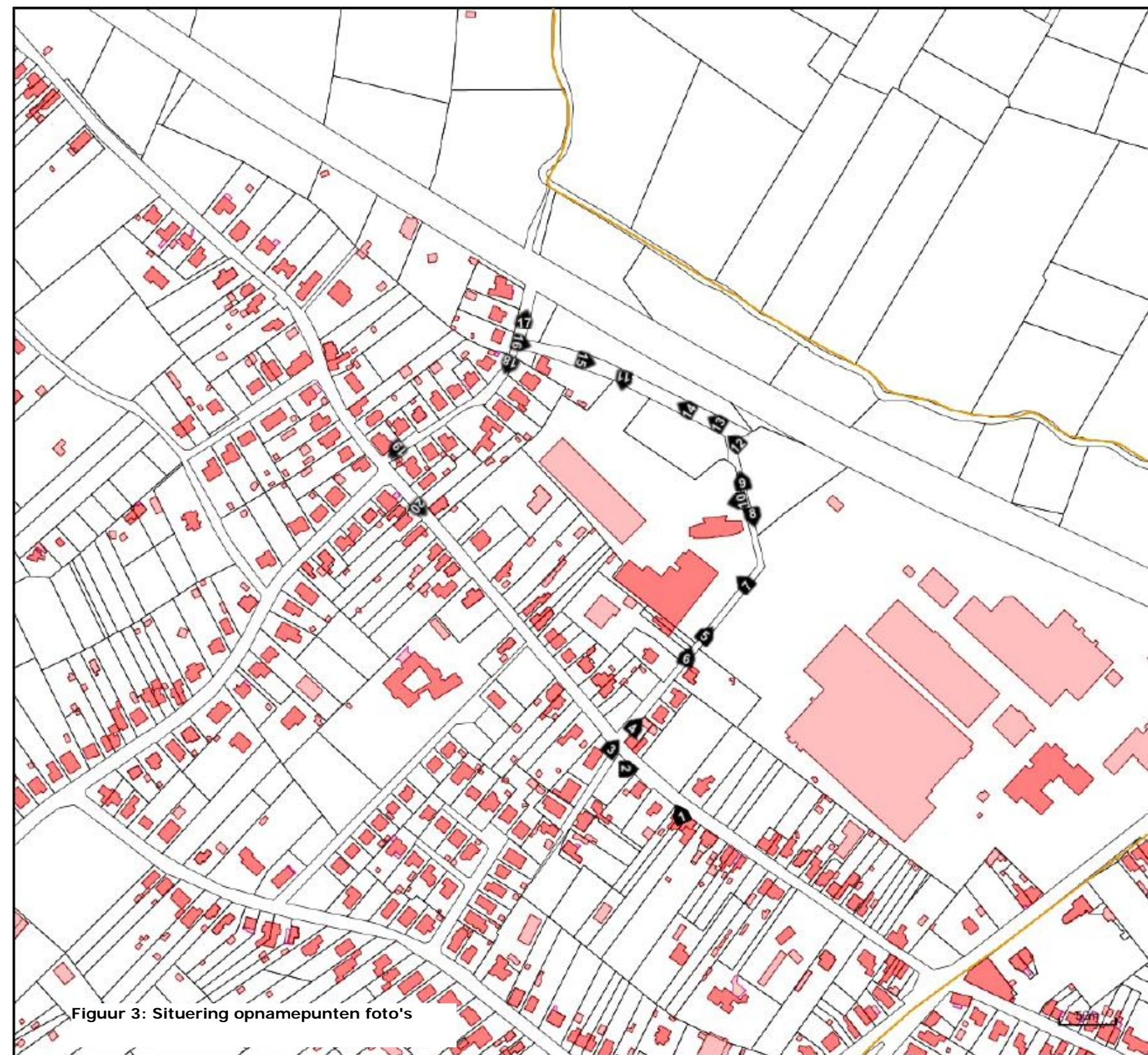
*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- *Kaart 1.2: situering deelplan op topografische kaart*
- *Kaart 2.2: situering deelplan op topografische kaart*

# Vorstudie RUP Fabrieksweg oost & west

Projectnr. 506.028, okt 2015

Situering opnamepunten foto's



Figuur 3: Situering opnamepunten foto's

Schaal: 1 : 5000



## 4.1. Foto reportage

---

### PLANGEBIED



Wespelaarsebaan

1.



Koffiebranderij zijde Wespelaarsebaan

2.



Zicht naar de Fabrieksweg

3.



Fabrieksweg

4.



Fabrieksweg

5.



Fabrieksweg eerste toegang tot bedrijventerrein

6.



Fabrieksweg tweede toegang



Fabrieksweg zicht naar Brouwerij van Haacht



Fabrieksweg (rechts parking)



Fabrieksweg zicht loods



Fabrieksweg zicht loods



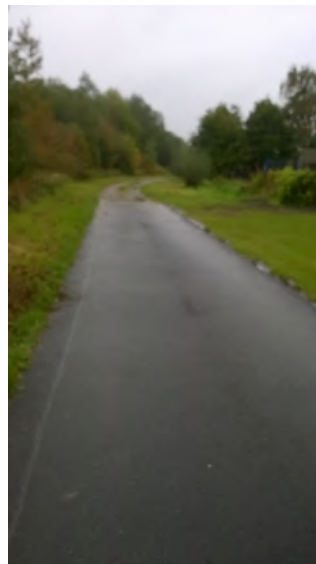
Fabrieksweg onverhard



Fabrieksweg onverhard



gracht langs Fabrieksweg



Zicht vanaf Laekestraat



Laekestraat Fabrieksweg

16.



Laekestraat met zicht spoorweg Mechelen-Leuven

17.



Laekestraat

18.



Laekestraat Wespelaarsebaan

19.



Wespelaarsebaan

20.

## 4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving

Het plangebied kan worden opgedeeld in twee deelgebieden, namelijk de oostelijke zijde waar het planologisch attest van toepassing is en de westelijke zijde waar de brownfieldconvenant op van toepassing is.



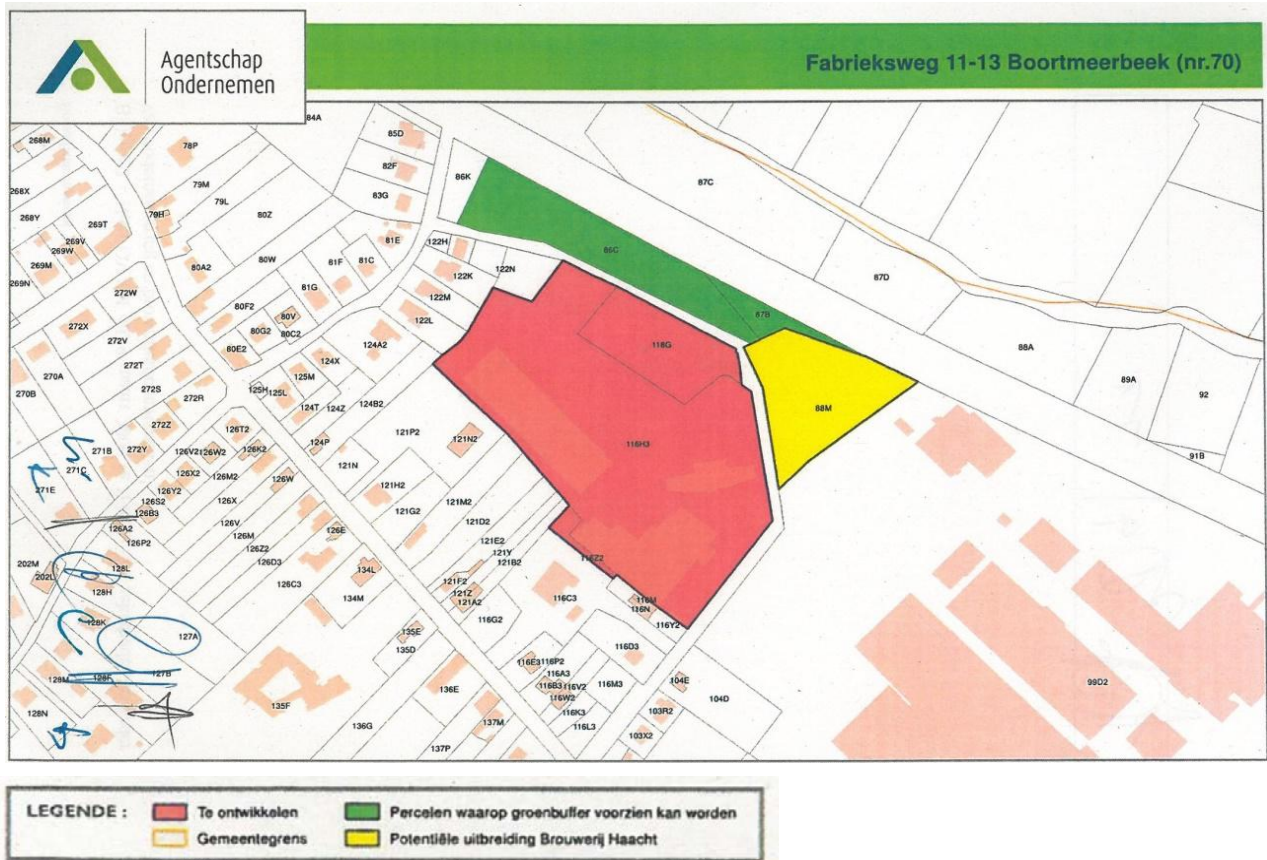
Figuur 4: Uitknipsel planologisch attest "te realiseren toestand"

De westelijke zijde is gelegen tussen de Wespelaarsebaan, de Laekestraat, de spoorweg Leuven – Mechelen en de Fabrieksweg.

In het noorden grenst het plangebied aan de spoorweg die Leuven en Mechelen verbindt. Ten noorden van de spoorweg is een groot open ruimte gebied met enkele bosfragmenten aanwezig dat onderdeel uitmaakt van het valleigebied van de Leibeek.

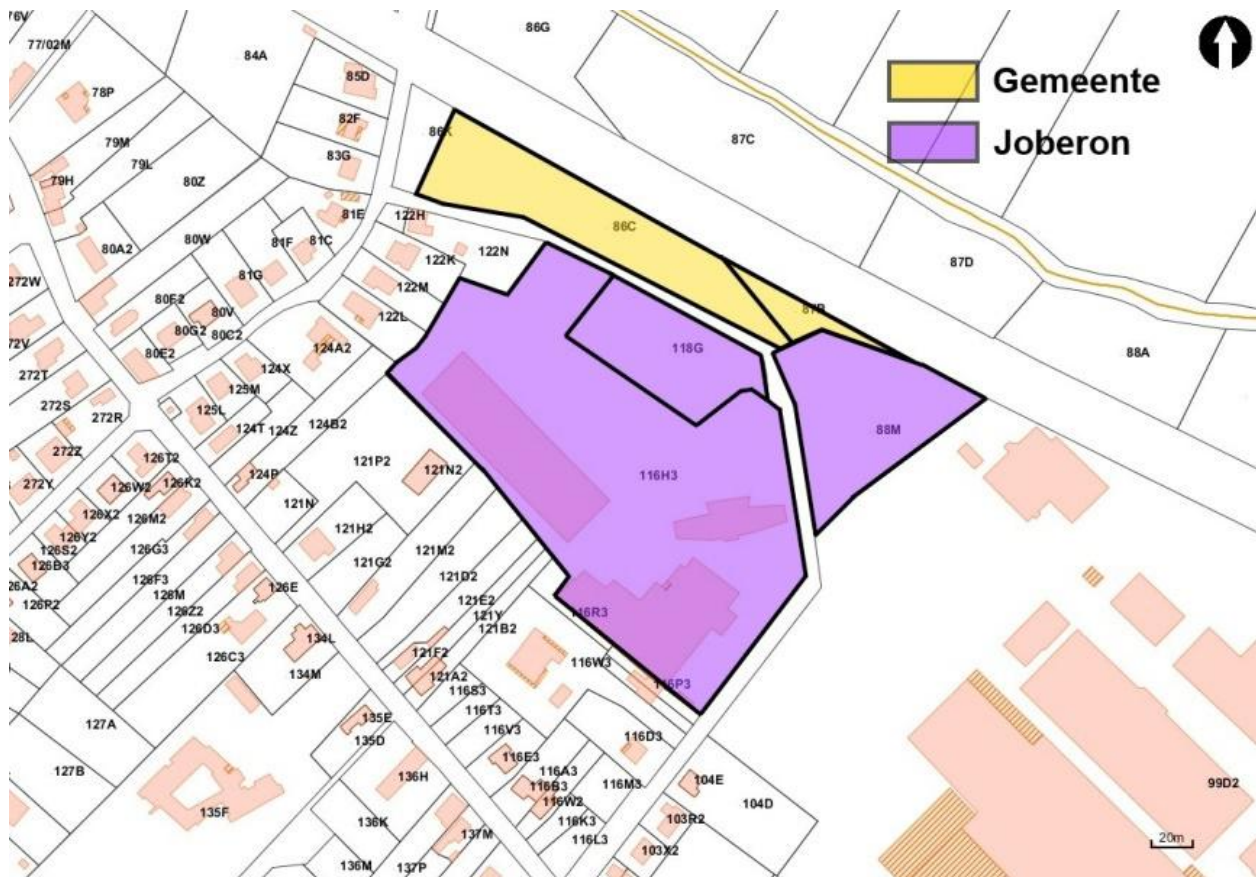
De Brouwerij van Haacht vormt op haar beurt een grens aan de oostelijke zijde. Zowel ten zuiden aan de Wespelaarsebaan als het westen aan de Laekestraat is residentiële bebouwing aanwezig.

Binnen de brownfield zijn volgende percelen geselecteerd 86C/deel, 87B, 88M, 118G, 116H3 en 116R3.



Figuur 5: Afbakening van het brownfieldproject. Bron: Brownfieldconvenant





**Figuur 6: Eigendomsituatie brownfieldproject**

Binnen het brownfieldproject heeft de gemeente Boortmeerbeek twee percelen in eigendom, met name de percelen 86C en 87B die langs de spoorweg zijn gelegen. De firma Joberon heeft de overige gronden (percelen 118G, 116H3, 116R3 en 88M) in eigendom. De Brouwerij van Haacht heeft geen eigendom binnen het gebied van het brownfieldproject.

De afbakening van het deelRUP 'Fabrieksweg west' is gebaseerd op de percelen die zijn opgenomen in het brownfieldproject. Door de zone naar het zuiden toe uit te breiden, wordt vermeden dat er kleine "rest"-gebiedjes industriegebied blijven bestaan. De Fabrieksweg zelf wordt ook in het plangebied mee opgenomen zodat later eventueel een verbreding van deze weg kan worden voorzien. Het meest westelijk deel van perceel 86C wordt niet mee opgenomen omdat dit al bestemd is als woongebied.

#### **4.3. Huidige bedrijfsactiviteiten**

De Brouwerij van Haacht is reeds sinds jaren gevestigd in Boortmeerbeek. Het is een historisch gegroeid bedrijf dat instaat voor de productie van bier, frisdrank, wijn en koffie.

De gevraagde uitbreiding van de Brouwerij Haacht was noodzakelijk voor de werking van het bedrijf en het ruimte tekort. Om de uitbreiding te kunnen realiseren werd een planologisch attest goedgekeurd in 2012.

De verkeerstrafiek van de Brouwerij van Haacht wordt afgeleid via de gewestweg Provinciesteenweg N21, er zijn weinig tot geen ontsluitingen via de Wespelaarsebaan voor dit bedrijf.

Op de westelijke site is er momenteel een eigenaar en een aantal huurders die gebruik maken van de bestaande gebouwen op de site.

In functie van de brownfieldconvenant werden saneringen uitgevoerd.

→**Besluit:** De opmaak van het RUP kadert binnen het goedgekeurde planologische attest van de Brouwerij van Haacht aan de oostelijke zijde en de brownfieldconvenant aan de westelijke zijde van de Fabrieksweg.

Voor de oostelijke site wordt de contour van het planologische attest gehanteerd. De Brouwerij van Haacht is een historisch gegroeid bedrijf, de site wordt ontsloten via de Provinciesteenweg.

De westelijke projectsite is reeds binnen industriegebied gelegen. Door het volledige paarse gebied volgens het gewestplan te nemen als contour wordt een logische ruimtelijke afbakening gehanteerd en kan een onlogische situatie worden vermeden.

De westelijke site is gedeeltelijk ingenomen door een aantal bedrijfsgebouwen, waarvan de bebouwing onlogisch is geordend. De site werd opgenomen binnen een brownfieldconvenant.

Het RUP zal bestaan uit twee deelgebieden waarvan enerzijds de oostelijke zijde een bestemming van de vergunde situatie op basis van het goedgekeurde planologisch attest. En anderzijds een planologische wijziging van de bestaande bestemming van het gebied op basis van de goedgekeurde brownfieldconvenant.

## 5. MOTIVERING COMPENSATIE WOONGEBIED BINNEN HET PROJECTGEBIED

---

### 5.1. Kwantitatief

---

Het RUP situeert zich binnen de omgeving van Haacht Station waar zowel bebouwing bestaande uit voornamelijk eengezinswoningen en de historisch gegroeide Brouwerij van Haacht zich situeren.

Binnen het RUP wordt voorgesteld om het ingenomen woongebied van de koffiebranderij te compenseren binnen het plangebied aan de zijde van de Laekestraat.

Het te compenseren woongebied van de koffiebranderij bedraagt 5065m<sup>2</sup>, de voorgestelde oppervlakte binnen dit projectgebied bedraagt 5050m<sup>2</sup>. De bouwdichtheid voor deze locatie zal worden afgestemd op de vooropgestelde woningdichtheden die bepaald werden in de omgevingsanalyse<sup>5</sup> voor de gemeente Boortmeerbeek.

Binnen deze omgevingsanalyse wordt een bouwdichtheid van 10 tot 30 woningen per hectare voorzien. De voorgestelde bouwdichtheid zoals aangehaald in de analyse kan op deze locatie ook worden toegepast. Dit gezien de ligging direct nabij het station van Haacht en de aanwezig buslijnen van De Lijn. De site is voldoende optimaal ontsloten zowel via wegen als openbaar vervoer.

Voor het woongebied binnen het RUP zal worden bepaald welke typen van bebouwing en bouwdichtheid kunnen worden gerealiseerd. Het RUP spreekt zich bewust niet uit over het omliggende woongebied. Gelet op de nieuwe planinzichten uit de omgevingsanalyse en het provinciaal RUP stationsomgeving Haacht is het meer aangewezen dat nieuwe ontwikkelingen in het omliggende woongebied zich aan deze nieuwe inzichten spiegelen.

#### 5.1.1. Situering project Haacht-station

---

De ontwikkelingen binnen de woonkernen Hever, Schiplaken en Haacht-Station zijn aan de hoofdkern Boortmeerbeek ondergeschikt, binnen de woonkernen wordt gefocust op de invulling van de woonkerngerichte behoeften.

Haacht-station is geselecteerd als woonkern, meer bepaald een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningskern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht. Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht. De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas.

De woonkern wordt ingesloten door de N21 afkomstig van centrum Haacht die zich ten oosten van het plangebied bevindt, en de spoorweg Mechelen – Leuven die ten noorden van het plangebied is gelegen. Deze infrastructuurbundel heeft zowel een ontsluitende functie als een afsluitende impact.

### 5.2. Kwalitatief

---

Zoals eerder aangehaald is het plangebied gesitueerd binnen de woonkern Haacht-Station. Ten noorden westen van het station van Haacht (bvb. Wespelaarsebaan,) situeert zich nog woongebied dat op een beperkte afstand van het treinstation is gelegen. Theoretisch zou, omwille van de nabije ligging bij het treinstation (met frequente verbindingsmogelijkheden naar

---

<sup>5</sup> <https://www.boortmeerbeek.be/omgevingsanalyse-boortmeerbeek>

Leuven, Mechelen, Brussel en Antwerpen), ook hier een verdichtingsbeleid logisch zijn mits het voeren van een kwalitatief verdichtingsbeleid. Zoals hiervoor aangehaald, dienen de nieuwe invullingen zicht te spiegelen aan de inzichten van de recent opgemaakte omgevingsanalyse en het provinciaal RUP stationsomgeving Haacht. In die zin is betreft de herbestemming naar woongebied louter een planruil en geen realisatie van nieuw bijkomend woongebied.

## 6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN

In dit hoofdstuk komen o.a. juridische plannen aan bod, die ofwel geheel of gedeeltelijk in het plangebied liggen ofwel in de nabije omgeving ervan liggen en door hun eigenheid van belang kunnen zijn bij de verdere uitwerking van het RUP.

	BINNEN HET PLANGEBIED	ONMIDDELLIJKE OMGEVING
Gewestplan (Leuven d.d. 7/04/1977):	Industriegebied, woongebied	Industriegebied, woongebied, bosgebied.
Hogere RUP's:	<i>Geen.</i>	<i>Provinciaal RUP "Stationsomgeving Haacht" definitief vastgesteld 8 november 2016</i>
Gemeentelijk RUP	<i>Het RUP 'Zonevreemde woningen' werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad van 22 september 2014. (perimeterRUP) Een aantal woningen zijn gelegen binnen de perimeter 'Bedrijvzones' (artikel 9).</i>	<i>Idem.</i>
Plannen van aanleg:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Biologische waarderingskaart:	<p>Het merendeel van het plangebied situeert zich niet in binnen een biologische waardering.</p> <p>Wel zijn de percelen 86C2, 87B en 88Mdeel, ten zuiden van de spoorweg geselecteerd als biologisch waardevol gebied met kenmerkend de aanwezigheid van verruigd grasland, bomen en struiken.</p> <p>Aansluitend hierop is het perceel 118G geselecteerd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen terug te vinden, met de aanwezigheid van permanent cultuurgrasland.</p> <p>Ten noorden van de spoorweg is een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen gelegen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Biologisch waardevol (percelen ten noorden van de spoorweg)</li> <li>2. Faunistisch belangrijk gebied (ten noorden van de spoorweg)</li> </ol>
Vogel- of habitatrichtlijngebieden:	<i>Geen.</i>	<i>Geen</i>
Gebieden van VEN of IVON:	<i>Geen.</i>	De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar (grote eenheid natuur).
Beschermd monument, landschap of dorpsgezicht:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>

Landschapsatlas:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traditioneel landschap 'Rubensland'.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Traditioneel landschap 'Dijlevallei' (ten noorden van de spoorweg).</li> <li>• Vlakrelict 'Asbroek' (R20054).</li> </ul>
Inventaris bouwkundig erfgoed:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Gelegen in HAG:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Risicozones voor overstromingen (watertoets):	<i>Ter hoogte van de spoorweg is een gedeelte gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risicozone voor overstromingen, effectief overstromingsgevoelig gebied (valleigebied van de Leibeek) is gelegen ten noorden van de spoorweg.</li> </ul>
Rooilijnplannen:	<i>Ja</i>	<i>Geen.</i>
Auto- en spoorwegen:	<i>Wespelaarsebaan is een gemeenteweg Fabrieksweg een buurtweg</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wespelaarsebaan (zuiden).</li> <li>• Provinciebaan N29 oosten</li> <li>• Spoorweg Mechelen-Leuven (noorden).</li> </ul>
Buurt- en voetwegen:	<i>Het plangebied wordt ontsloten door buurtweg nr° 35, gekend als de Fabrieksweg,</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan) ten zuiden</li> <li>• buurtweg nr° 34 (Laekestraat), ten westen.</li> </ul>
Waterlopen:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• geen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Leibeek (categorie 2 – onbevaarbaar) –ten noorden, op circa 650 meter, van het plangebied.</li> </ul>
Vergunde verkavelingen(*):	<i>Ja</i>	<i>Niet van toepassing.</i>
Bouwvergunning(en) (*):	<i>Ja</i>	<i>Niet van toepassing.</i>
PV's van bouwovertradingen:	<i>Geen.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>

**Tabel 1: Juridische plannentoestand**

## 6.1. GEWESTPLAN

---

Het gewestplan is een juridisch verordenend document en is zodoende de randvoorwaarde voor alle mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Met de uitwerking van dit RUP kunnen voorstellen tot behoud, verfijning of aanpassing van het gewestplan worden gedaan. De gemeente Boortmeerbeek valt onder het gewestplan Leuven (7 april 1977).

### Deelplan oost:

Overeenkomstig het gewestplan is de bestemming van het plangebied woongebied

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.

### Deelplan West:

Overeenkomstig het gewestplan is de bestemming van het plangebied industriegebied.

De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- Kaart 1.3. en 2.3.: gewestplan.

## 6.2. BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

---

De Biologische Waarderingskaart (BWK) is een inventaris van het biologische milieu en van het bodemgebruik van het Vlaamse en het Brusselse grondgebied. De kaart heeft een inkleuring in groentinten die de biologische waarde van het milieu op een overzichtelijke wijze aanduidt, waardoor in een oogopslag het 'groene' karakter van een bepaald gebied kan worden afgeleid. Donkergroen gekleurde gebieden duiden op 'biologisch zeer waardevolle' elementen, lichtgroene op 'biologisch waardevolle', en witte gebieden op 'biologisch minder waardevolle' elementen.

### Deelplan oost:

Het merendeel van het plangebied situeert zich niet in binnen een biologische waardering.

Wel zijn de percelen 86C2, 87B en 88Mdeel, ten zuiden van de spoorweg geselecteerd als biologisch waardevol gebied met kenmerkend de aanwezigheid van verruigd grasland, bomen en struiken.

Aansluitend hierop is het perceel 118G geselecteerd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen terug te vinden, met de aanwezigheid van permanent cultuurgrasland.

### Deelplan West:

Het overgrote deel van het plangebied wordt geselecteerd als 'biologisch waardevol'.

Ten noorden van de spoorweg is een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen gelegen.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- Kaart 1.18 en 2.18: biologische waarderingskaart.

### 6.3. LANDSCHAPSATLAS & INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

---

De '**Landschapsatlas**'<sup>6</sup> is een inventaris van waardevolle landschappen in Vlaanderen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dichtbebouwde agglomeraties. Zowel puntvormige, lijnvormige als vlakvormige relictten van bovenlokaal belang zijn erin gebiedsdekkend gekarteerd. Samenhangende gehelen met belangrijke erfgoedwaarden en een vrij hoge gaafheid worden gewaardeerd via de aanduiding als relictzone. De meest waardevolle ensembles worden ankerplaatsen genoemd. Voor ankerplaatsen, relictzones en gave landschappen worden specifieke beleidswensen geformuleerd.

De '**Inventaris Bouwkundig Erfgoed**'<sup>7</sup> bevat op dit moment ruim 80.000 relictten bouwkundig erfgoed. Bouwkundig erfgoed is zo ruim mogelijk gezien: gebouwen van alle mogelijke typologieën, gebouwengroepen, complexen, bijhorende interieurs en interieurelementen, infrastructuur, klein erfgoed, straatmeubilair, monumentale beeldhouwwerken enz. De databank bevat ook beschrijvingen van gehelen zoals straten, gehuchten en stadswijken.

#### Deelplan oost en west:

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.

Er bevinden zich geen puntrelictten, lijnrelictten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en in de nabije omgeving.

Het plangebied ligt nabij de grens van twee traditionele landschappen: ten noorden van de spoorweg is de Dijlevallei, Dijle- Gete- Demeras (921041) en ten zuiden van de spoorweg is het Rubensland, een zandleem- en leemstreek (220180) gelegen.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- Kaart 1.20 en 2.20: landschapsatlas.

### 6.4. WATERHUISHOUDING

---

Het plangebied ligt volgens de **kaart voor overstromingsgevoelige gebieden** (Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer) niet in mogelijk of effectief overstroombaar gebied.

Binnen het plangebied is een niet-geklasseerde waterloop gesitueerd. Deze waterloop is noord-zuid georiënteerd aan de rand van de Fabrieksweg, de waterloop loopt onder de weg door richting de spoorweg. Op circa 650 meter ten noorden van het plangebied is de Leibeek, een waterloop van tweede categorie, gelegen.

#### Deelplan oost

Volgens de infiltratiekaart is het plangebied aangeduid als **infiltratiegevoelig**. Bij verbouwingen, aanleg van nieuwe verharde oppervlakten is de geldende gewestelijke

---

<sup>6</sup> MVG, Dep. LIN, AROHM, afd. M & L, CD Rom Landschapsatlas, juni 2000; Ankerplaatsen, vector, 2001, MVG – Dep. LIN – AROHM – afd. M & L; Traditionele landschappen, vector, 2001, UG – Vakgroep Geografie; Relictten van de traditionele landschappen, vector, 2001, MVG – Dep. LIN – AROHM – afd. M & L.

<sup>7</sup> Deze inventaris is een realisatie van Onroerend Erfgoed, een agentschap van de Vlaamse Overheid dat onroerend erfgoed in Vlaanderen inventariseert, onderzoekt, beschermt, beheert en de ontsluiting ervan stimuleert.



stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen van toepassing.

Volgens de kaart met erosiegevoelige gebieden is het plangebied aan de oostelijke zijde en de directe omgeving **niet erosiegevoelig**. Het centrale deel van de Brouwerij van Haacht is getroffen door erosiegevoelig gebied.

Voor het plangebied zijn volgens de **potentiële bodemerosiekaart** geen gegevens gekend.

Volgens de hellingenkaart heeft nagenoeg het volledige plangebied een hellingsgraad tussen 0,5 en 5%.

Volgens de kaart voor grondwaterkwetsbaarheid is het grondwater zeer kwetsbaar (voor verontreiniging). Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2, zie kaart voor grondwaterstromingsgevoeligheid).

Bij de ontwikkeling van het RUP wordt infiltratie van hemelwater maximaal bevorderd door de voorziene maatregelen, zoals voldoen aan de van toepassing zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en door maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.

#### Deelplan west:

Volgens de infiltratiekaart is het plangebied aangeduid als **infiltratiegevoelig**. Bij verbouwingen, aanleg van nieuwe verharde oppervlakten is de geldende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater en de provinciale stedenbouwkundige verordening inzake verhardingen van toepassing.

Volgens de kaart met erosiegevoelige gebieden is het plangebied centraal van oost naar west getroffen door een erosiegevoelig gebied. In de directe omgeving zijn nog andere **erosiegevoelige** gebieden terug te vinden.

Voor het plangebied zijn volgens de **potentiële bodemerosiekaart** geen gegevens gekend.

Volgens de hellingenkaart heeft het plangebied variabele hellingsgraden, zo bedraagt ten noorden de hellingsgraad <0,5%, centraal in het plangebied bedraagt de hellingsgraad tussen 5%-10% en ten zuiden in het plangebied bedraagt de hellingsgraad dan weer 0,5%-5%.

Volgens de kaart voor grondwaterkwetsbaarheid is het grondwater zeer kwetsbaar (voor verontreiniging). Het volledige plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2, zie kaart voor grondwaterstromingsgevoeligheid).

Bij de ontwikkeling van het RUP wordt infiltratie van hemelwater maximaal bevorderd door de voorziene maatregelen, zoals voldoen aan de van toepassing zijnde gewestelijke stedenbouwkundige verordeningen en door maximaal gebruik van waterdoorlatende materialen.

*Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):*

- Kaart 1.6. en 2.6.: erosiegevoelige gebieden.
- Kaart 1.7. en 2.7.: hellingenkaart.
- Kaart 1.8 en 2.8.: digitaal hoogtemodel.
- Kaart 1.9. en 2.9.: infiltratiegevoelige gebieden.
- Kaart 1.10. en 2.10.: bodemgebruik.
- Kaart 1.11 en 2.11: watertoetskaart overstromingsgevoelige gebieden.
- Kaart 1.12 en 2.12: recent overstromde gebieden (ROG).
- Kaart 1.13 en 2.13.: natuurlijk overstromingsgevoelige gebieden (NOG).
- Kaart 1.14 en 2.14.: mogelijk overstromingsgevoelige gebieden (MOG).

- Kaart 1.15 en 2.15: grondwaterstromingsgevoelige gebieden.
- Kaart 1.16 en 2.16: grondwaterkwetsbaarheid.
- Kaart 1.17.en 2.17.: zoneringsplan VMM.

## 6.5. ATLAS DER BUURT- EN VOETWEGEN

De **buurtwegen** zijn de wegen die in de Atlas der buurtwegen als een genummerde 'chemin' zijn opgenomen. Deze wegen zijn in volle lijn aangeduid. De volle lijn wijst erop dat ten tijde van de opmaak van de Atlas der buurtwegen de wegbedding openbare domein was. Maar omdat een buurtweg met openbare wegbedding niet kan worden gewijzigd naar een buurtweg met private wegbedding, duidt de volle lijn vandaag nog op een openbare wegbedding. De wegbedding van de buurtwegen is in de meeste gevallen openbaar domein met een openbaar recht van openbare doorgang.

Het plangebied grenst in het zuiden aan buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan).

De voetwegen zijn de wegen die in de Atlas der buurtwegen als genummerde 'sentier' zijn opgenomen. De voetwegen zijn meestal in stippellijn aangeduid. De stippellijn wijst erop dat ten tijde van de opmaak van de Atlas der buurtwegen de wegbedding privaat eigendom was. De wegbedding van voetwegen is in de meeste gevallen eigendom van de aangelande(n) maar er geldt een openbaar recht van publieke doorgang.

Deelplan west:

Het plangebied wordt ontsloten door buurtweg nr° 35, gekend als de Fabrieksweg, ten zuiden sluit buurtweg nr° 35 aan op buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan) en ten westen is er aansluiting op buurtweg nr° 34 (Laekestraat).

Juridisch is er geen verschil tussen beide, voetwegen zijn ook buurtwegen. Daardoor komt in de wetteksten enkel de term 'buurtweg' voor.

Bij de opmaak van het RUP zal worden nagegaan of er wijzigingen (bv. verbreding) nodig zijn aan de bestaande buurtweg.

- Kaart 1.25 .en 2.25.: Atlas der Buurtwegen.

## 6.6. PASSENDE BEOORDELING

De passende beoordeling wordt voorgeschreven volgens art. 36ter van het decreet Natuurbehoud, en is van toepassing indien het plan impact kan hebben op speciale beschermingszones (SBZ's). Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling. Het gaat om gebieden die door de Vlaamse Regering zijn voorgesteld of zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone in toepassing van de Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG van 02.05.1979) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG van 21.05.1992).

Voorliggende deelplannen zijn niet gelegen binnen een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Het Habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek' is op circa 3 kilometer ten noordwesten van het plangebied gelegen.

Voorliggende deelplannen zijn niet gelegen binnen een VEN-IVON Gebied. Aan de overzijde van de spoorlijn, ten noorden van het projectgebied is het GEN-gebied 'De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar' gelegen.

Er kan worden geoordeeld (zie milieueffectenbeoordeling) dat bijkomende activiteiten, bebouwing of verharding nagenoeg geen impact hebben op dit Habitatrichtlijngebied.

**Conclusie:** een screening tot passende beoordeling is niet vereist.

Toegevoegd kaartmateriaal (deel II: kaartenbundel):

- Kaart 1.18. en 2.18.: vogel- en habitatrichtlijngebieden.
- Kaart 1.19 en 2.19.: Gebieden van VEN en IVON.

## 7. SWOT-ANALYSE

Onderstaande SWOT-analyse geeft een samenvatting van de sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen van het plangebied en haar omgeving.

### STERKTES:

- nabijheid van de deekern Haacht Station (historisch bedrijf, en dienstenaanbod, treinstation);
- goede bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- historisch gegroeide bedrijfssite binnen Boortmeerbeek;
- nabijheid van valleigebied van de Leibeek dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door bosfragmenten en weilanden.

### ZWAKTES:

- afgebakend door woongebied;
- slechte inplanting van bestaande infrastructuur;
- verouderde infrastructuur;
- Aansluiting Fabrieksweg – Wespelaarsebaan;
- gebrek aan geluids-, groene en waterbuffering.

### KANSEN:

- herbestemming industriegebied naar lokale bedrijvigheid;
- bedrijvigheid die verweefbaar is met wonen;
- ruimte voor een planruil;
- integratie van de bedrijfsactiviteit in de woonomgeving;
- Overgang van wonen naar bedrijvigheid;
- Gescheiden ontsluiting woon- en bedrijfsverkeer
- verbetering van de inbedding (buffering) binnen de woonkern;
- sluit aan bij lokaal locatiebeleid en Regionet-filosofie.

### BEDREIGINGEN:

- dimensionering en inplanting huidige bebouwing;
- gewestplanbestemming, huidige wetgeving en omgeving hypothekeert de dynamiek van de site zelf;
- achteruitgang van de infrastructuur op de site;

## 8. ADVIEZEN OP STARTNOTA EN DOORWERKING

Hieronder worden de verschillende relevante adviezen weergegeven en hoe het RUP een antwoord geeft op deze adviezen.

In kader van het RUP dossier warden 14 adviezen aangevraagd zoals opgenomen in de RUP-adviestool. Van de 14 gevraagde adviezen warden 7 adviezen beantwoord binnen de termijn van 60 dagen nog twee adviezen werden later ontvangen.

Adviesinstantie	Referentie	Datum vraag	Ontvangen advies + datum
1 Boortmeerbeek	ruimtelijkeordering@boortmeerbeek.be	04/12/2018	Ja 16/03/2019
2 NMBS	235.projectdevelopment.vlaamsgewest@b-rail.be	04/12/2018	Neen
3 NUT Eandis	preventie@eandis.be	04/12/2018	Neen
4 NUT Infrabel	realestate.domain@infrabel.be	04/12/2018	Ja 23/01/2019
5 Provincie Vlaams-Brabant	ruimtelijkeplanning@vlaamsbrabant.be	04/12/2018	Ja 24/01/2019
6 VO De Lijn	vastgoedbeheer@delijn.be	04/12/2018	Neen
7 VO Innoveren en Ondernemen	ruimtelijke.economie@vlaanderen.be	04/12/2018	Ja 16/01/2019
8 VO Mobiliteit en Openbare Werken	advies.departement@mow.vlaanderen.be	04/12/2018	Ja 17/01/2019
9 VO Omgeving	advies.omgevingsplanning@vlaanderen.be	04/12/2018	Geeft geen advies
10 VO Onroerend Erfgoed	info@onroerenderfgoed.be	04/12/2018	Ja 04/01/2019
11 VO OVAM	meradvies@ovam.be	04/12/2018	Ja 04/01/2019
12 VO Vlaams Energieagentschap	energie@vlaanderen.be	04/12/2018	Neen
13 VO Wegen en Verkeer	wegen.verkeer@mow.vlaanderen.be	04/12/2018	Neen
14 VO Wonen Vlaanderen	rup.wonen@vlaanderen.be	04/12/2018	Ja 11/03/2019
15 VO Zorg en Gezondheid	info@zorg-en-gezondheid.be	04/12/2018	Neen

### 8.1. Samenvatting adviezen

#### 8.1.1. Advies Departement Omgeving van (met ref.)

Het Departement brengt geen advies uit op de start- en procesnota.

#### Beantwoording advies:

*Het dossier wordt behandeld tijdens de brownfieldstuurgroep, hier is het Departement Omgeving bij aanwezig. Het dossier wordt door het Departement Omgeving opgevolgd, de opmerkingen van tijdens de stuurgroepvergaderingen worden meegenomen in het RUP-dossier.*

### 8.1.2. Provincie Vlaams-Brabant – Ruimtelijke planning van 24 januari 2019

---

De provincie vraagt de opmaak van een inrichtingsstudie voor het westelijk plangebied t.g.v. de planologische ruil via een ontwerpend onderzoek de ontwikkelingsmogelijkheden worden onderzocht. Het onderzoek kan bovendien opgenomen worden in de toelichtingsnota om de vraag om te ontwikkelen op schaal van de kern Haacht-Station te verduidelijken.

Het provinciebestuur vraagt specifiek aandacht te schenken aan een kwalitatieve overgang tussen het woongebied en de aangrenzende bedrijfsgebouwen.

Verweving van economische activiteiten in woongebied met behoud van wonen als hoofdfunctie.

Volgens het advies is een van de percelen geregistreerd voor agrarisch gebruik door een landbouwer die op meer dan 10km een bedrijfszetel heeft. Communicatie met de landbouwer is aangewezen.

De nodige maatregelen nemen inzake inname bergend vermogen van de bodem, hemelwateropvang enz.

Het sociaal bindend objectief van de gemeente wordt niet bereikt. Er dient over gewaakt te worden dat een diversiteit aan woonaanbod wordt verkregen en dat bepaalde woonvormen niet worden uitgesloten.

#### Beantwoording advies:

*De opmerkingen in het advies worden meegenomen bij de verdere uitwerking van het RUP.*

- *De voorwaarden van het planologisch attest van de Brouwerij van Haacht worden mee opgenomen in het RUP*
- *Voor de bepaling van de bouwdichtheden in de woonzones wordt afgestemd op de inzichten uit de omgevingsanalyse, en dit zowel binnen als buiten de RUP contour.*
- *De mogelijkheid wordt voorzien om sociale woningen te realiseren binnen de contour van het RUP.*
- *Voor de uitvoering van het RUP dient de pachtovereenkomst van het perceel grasland te worden beëindigd.*
  - *Uit navraag is gebleken dat de pachtovereenkomst op naam staat van de betrokken partij van de brownfield waarvoor het RUP wordt opgemaakt. Deze pachtovereenkomst vormt geen belemmering voor de uitvoering van het RUP.*
- *De tegenstrijdigheid waarvan sprake in het advies werd reeds opgelost, de Brouwerij van Haacht is inmiddels eigenaar van perceel 88M.*

### 8.1.3. Advies OVAM van 11 januari 2019

---

Het ontvangen advies is onduidelijk, onvolledig noch ondertekend. Er werd door Interleuven gevraagd dit advies te bekijken.

#### Beantwoording advies:

*Het verstuurd advies is zeer algemeen opgevat en heeft geen officiële handtekening. De vraag werd gesteld of OVAM dit als standaard advies verzend of dat hier een foutief advies werd ingeladen.*

*Uit mailverkeer is gebleken dat het advies standaard en correct werd verstuurd.*

### 8.1.4. Advies Infrabel van 23 januari 2019 (met ref. 3516.2018.498.BOORTMEERBEEK)

---

NV Infrabel heeft geen opmerkingen bij de startnota van het RUP 'Fabrieksweg'

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t RUP/MER aanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Beantwoording advies:

*De voorwaarden in bijlage worden bij de opmaak van het RUP meegenomen. De voorwaarden omvatten o.a. afstandsregels voor bebouwing, ophogingen, afgravingen en beplanting.*

8.1.5. Advies Agentschap Ondernemen en Innoveren van 15 januari 2019

---

Het Agentschap vraagt voor een verduidelijking van het compensatieverhaal op gemeentelijk niveau en de link met de woonbehoeftestudie. De behoefte aan bedrijvigheid binnen de gemeente dient te worden geduid, het Agentschap wenst een motivatie van het gecreëerde aanbod, samen met het reeds aanwezige aanbod binnen de gemeente.

Beantwoording advies:

Het RUP zal verder worden uitgewerkt waarbij de vragen die in het advies van VLAIO worden gesteld nader worden uitgewerkt.

- Binnen het RUP zal het perceel 88M worden bestemd naar regionaal bedrijventerrein evenals het deelplan oost wordt bestemd naar regionaal bedrijventerrein in functie van de Brouwerij van Haacht.
- Wie het beheer van de buffers op zich dient te nemen dient te worden afgesproken tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

8.1.6. Advies Agentschap Onroerend Erfgoed van (met ref.)

---

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Beantwoording advies:

///

8.1.7. Departement Mobiliteit & Openbare Werken van 15 januari 2019

---

Er werd geen inschatting gemaakt van het verkeer wat gegenereerd zou worden bij volledige invulling van de terreinen en ontbreekt een inschatting van de huidige mobiliteit.

Op microniveau zijn hier enkele aandachtspunten bij te plaatsen:

- Voor voetgangers en fietsers zou een verbinding langs de zuidzijde van de spoorweg richting station/N21 een meerwaarde kunnen zijn voor een verkorte afstand tot de bushaltes treinstation, realisaties richting Haacht,....
- De ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer is eerder suboptimaal: uitkomen van Fabrieksstraat (die verbreed zou moeten worden, maar hiervan werd voorlopig nog niets opgenomen in het RUP. Deze ontsluiting valt momenteel ook buiten de contour van het RUP) op de Wespelaarsebaan heeft een slechte zichtbaarheid (woning) en vormt hierdoor een risico voor de verkeersveiligheid.

Beantwoording advies:

*Bij de verdere opmaak van het RUP kan een duidelijker beeld worden geschept over type activiteiten en hun mobiliteit voor de westelijke site waardoor ook een concretere inschatting naar mobiliteit kan worden gemaakt.*

- *De type ontwikkelingen op de site dienen van die aard te zijn dat de mobiliteit afgestemd wordt op de draagkracht van de omgeving.*
- *Voor de Wespelaarsebaan wordt een (beperkte) mobiliteitsstudie uitgewerkt om de huidige mobiliteit en de verwachte in kaart te brengen.*

- *Tijdens het participatiemoment werd de vraag gesteld om een link te maken naar de overzijde van de spoorlijn. Het RUP zal een eventuele nieuwe onderdoorgang van het spoor niet hypothekeren.*
- *De ontsluiting tussen de Wespelaarsebaan en Fabrieksweg dient te worden aangepakt in kader van de verkeersveiligheid en de ontsluiting van de site waarop het RUP betrekking heeft, dit werd ook aangehaald door de buurtbewoners tijdens het participatiemoment.*
- *De activiteiten van de Brouwerij van Haacht dienen te ontsluiten via hun bestaande hoofdsite en niet via de Fabrieksweg.*

#### 8.1.8. Advies Departement Wonen Vlaanderen

---

Bij dossiers waar de aanvrager een advies van Wonen-Vlaanderen wenst, verwachten wij ook dat dit dossier op het lokaal woonoverleg aan bod komt. Voor die dossiers zal alsnog een advies worden gegeven.

#### Beantwoording advies:

*Het dossier zal indien nodig meegenomen worden naar een volgend woonoverleg.*

#### 8.1.9. Advies Gecoro Boortmeerbeek van 19 maart 2019

---

Het RUP werd tijdens een toelichting aan de GECORO kort besproken. De GECORO had volgende opmerkingen met betrekking tot het GRUP:

- De GECORO stelt zich de vraag of het bijkomend woongebied aan de zijde van de Wespelaarsebaan (achtertuinen woningen) aanleiding kan geven tot bijkomende woongelegenheden. Indien dit het geval is, dient er voldoende aandacht te gaan naar de extra mobiliteit die dit zal genereren langs de Wespelaarsebaan.
- De GECORO stelt zich de vraag of de bijkomende woonzone die wordt gecreëerd langs de Wespelaarsebaan niet kan worden ingericht als 'tiny forest' i.p.v. als woonzone met als doel meer buffering. Interleuven stelt dat deze zone vandaag reeds ingericht is als tuinzone voor de woningen grenzend aan de Wespelaarsebaan en dat er een bufferzone wordt voorzien op de percelen van de bedrijfssite.
- De GECORO stelt zich een aantal vragen bij de opdeling en de verdeling in verschillende overlapzones van het terrein die verschillend zijn in de diverse scenario's. Zij stelt zich vooral de vraag hoe deze zones worden uitgewerkt naar inplanting, bouwhoogtes, typologie, ... Interleuven stelt dat dit verder wordt gedetailleerd in een volgende fase van het GRUP.
- De buffer aan de spoorweg is eigendom van de gemeente. De GECORO stelt zich de vraag hoe deze wordt gerealiseerd en door wie dit wordt bekostigd. Wordt deze overgekocht door JOBERON voor wateropvang? En hoe krijgt de gemeente de garantie dat deze wordt ingericht als kwalitatieve groenbuffer? De GECORO vraagt aan de gemeente om hier grondig over na te denken alvorens verdere stappen te ondernemen betreffende haar eigen percelen in het projectgebied. Een suggestie is om de aanleg van de groenbuffer op te leggen als voorwaarde voor de vergunningen.
- In de verschillende scenario's wordt de buffer aan de zijde van de Wespelaarsebaan ingekleurd over de bestaande loodsen op het terrein. De GECORO stelt zich de vraag hoe deze op het terrein zal worden ingericht. Interleuven stelt dat het terrein gefaseerd zal worden aangelegd en dat de buffer zal worden afgewerkt op het ogenblik dat de bestaande loodsen worden afgebroken.

- De GECORO stelt zich vragen bij de invulling van de KMO-units en het type bedrijvigheid dat hier zal plaats vinden. Zij stelt voor om de bedrijvigheid enkel te beperken tot lokale bedrijvigheid die geen zwaar bijkomend verkeer genereert. De GECORO vraagt dit te specificeren in de voorschriften van het RUP.
- De GECORO stelt zich ook vragen bij de toegang tot de site via de Wespelaarsebaan. Vandaag is deze niet uitgerust om zwaar verkeer (vrachtwagens) te ontvangen. Ook de bijkomende mobiliteit die wordt genereerd door de site is onvoldoende onderzocht in de startnota. Interleuven geeft aan dat dit in het verdere vervolg van het proces wel grondig zal worden onderzocht. De GECORO vraagt om de percelen op de hoek van de Fabrieksweg en de Wespelaarsebaan mee op te nemen in het GRUP en verschillende alternatieven voor de ontsluiting van de site te onderzoeken.

Beantwoording advies:

- *Het woongebied aan de zijde van de Wespelaarsebaan maakt geen onderdeel uit van voorliggend RUP. Een verdere invulling zal zich dienen te spiegelen aan de laatste planinzichten vanuit de omgevingsanalyse.*
- *De zoneringen dienen nader te worden bepaald. De zones zijn opgemaakt vanuit de insteek om een gelijkelijke overgang van wonen naar werken te voorzien.*
- *De buffer aan de zijde van de spoorlijn is gedeeltelijk in eigendom van de gemeente. De gemeente kan dit verkopen aan de ontwikkelaar van het RUP ofwel in eigen beheer houden. De concrete inrichting wordt in latere fase bepaald.*
- *Gezien de ligging van het RUP is het aangewezen hier geen sterke mobiliteit generende activiteiten toe te laten maar toe te spitsen op kleine lokale ondernemingen met een beperkte mobiliteit.*
- *De vraag om de RUP-contour te wijzigen en de aansluiting van de Fabrieksweg op de Wespelaarsebaan is vanuit ruimtelijk oogpunt wenselijk en zal ook zo worden toegepast. De uitbreiding is beperkt en zorgt voor de mogelijkheid om een betere en veiligere verkeersomgeving te bekomen.*

## **8.2. Doorwerking input participatiemoment**

---

Tijdens het participatiemoment van 21 november 2018 tot en met 20 januari 2019 werden 5 bemerkingen ingediend.

De bemerkingen handelen over volgende aspecten:

### **BEBOUWING**

*Bouwhoogte:*

- Geen hoogbouw op de KMO-zone.
- Positief dat gekozen wordt voor KMO.
  - Keuze van bedrijven beperken tot start-ups, lokale economie stimuleren en ontwikkelen. Mogelijkheid kringloopwinkel al dan niet met eetgelegenheden overwegen.
  - Eventueel een kinderdagverblijf toelaten.
- Niet hoger bouwen dan de huidige gebouwen op de site, zicht vanuit het natuurgebied niet verstoren met hoogbouw.

*Bestemming bebouwing:*

- Bestemming perceel 88M naar regionale bedrijvigheid in functie uitbreiding Brouwerij van Haacht.
- Mogelijkheid tot opname van bijkomende percelen aan RUP ter hoogte van Wespelaarsebaan, naast het koffie- en wijnmagazijn in functie van de bestemmingswijziging van woongebied naar bedrijvigheid.



- Nood aan bijkomende kleinschalige woningen, dit kan worden gerealiseerd met twee Urban Villa's met meerdere woonegelegenheden. Afstappen van traditionele verkaveling. Projectsite is kort gelegen nabij Station Haacht.
- Actualiseren woonbehoeftestudie alvorens bijkomend woongebied te voorzien.

Beantwoording:

- *Bij de opmaak van het RUP dient de bouwhoogte nader te worden bepaald en afgestemd op de omliggende bebouwing. De activiteiten in de gebouwen dienen van die aard te zijn dat ze weinig mobiliteit genereren.*
- *Bij de opmaak van voorschriften zal worden nagedacht over lokaal – duurzaam en energetische gebouwen.*
- *Het perceel 88M wordt binnen de contour van het RUP behouden en krijgt de bestemming 'regionaal bedrijventerrein' in functie van de Brouwerij van Haacht. Het bijkomend opnemen van de percelen aan de Wespelaarsebaan is binnen dit planproces niet mogelijk, er dient voorafgaand een planologisch attest te worden afgeleverd.*
- *Binnen het RUP zal de woondensiteit worden afgestemd op de inzichten van de omgevingsanalyse.*
- *Om het RUP te kunnen realiseren kan dit gefaseerd gebeuren. Welke fasen wanneer kunnen worden uitgevoerd kan in later proces van het RUP te worden onderzocht.*

**MOBILITEIT**

- De Brouwerij geen in- en uitrit meer via Fabrieksweg.
  - Mogelijkheid onderzoeken om via ongebruikte percelen te ontsluiten.
- Tijdens werken moeten bewoners ten alle tijden hun woonst kunnen bereiken met de wagen (niet te voet).
- Opheffen parkeerverbod Fabrieksweg
- Snelheidsbeperking 30km/h (veiligheid, geluidsoverlast, doodlopendestraat, enz).
- Aansluiting Wespelaarsebaan/Fabrieksweg niet geschikt voor zwaar verkeer.
- Fietstunnel of brug over spoor.
- hinder van mobiliteit en overlast tot minimum te beperken. Geen activiteiten toelaten met hoge mobiliteitsdruk, geluids- of geurhinder.
- Opmaken van impactsstudie mobiliteit Wespelaarsebaan – Laekestraat en N21

Beantwoording:

- *De Fabrieksweg dient te worden geoptimaliseerd en verbreedt in functie van de nieuwe ontwikkeling.*
- *De activiteiten van de Brouwerij van Haacht dienen te worden ontsloten via hun hoofdsite en niet via de Fabrieksweg en Wespelaarsebaan.*
- *Werkzaamheden zijn van korte duur en kunnen beperkte hinder met zich meebrengen. De bereikbaarheid dient op moment van de werken te worden bepaald. De vragen van het parkeerverbod en snelheidsbeperking dienen in een latere fase te worden bekeken na de definitieve bestemming van het RUP. Zoals eerder aangehaald zal de realisatie van het RUP gefaseerd verlopen.*
- *De fietstunnel of fietsbrug ter hoogte van de spoorlijn is een interessant element dat door het college verder zal worden bekeken naar haalbaarheid. Binnen het RUP kan dit als suggestieve lijn op het grafisch plan worden weergegeven. Deze suggestie wordt niet uitgesloten in het RUP.*
- *De activiteiten die op deelplan west zich vestigen, dienen aan een aantal nader te bepalen voorschriften te voldoen zoals een geringe mobiliteit evenals een aantal milieuvorwaarden.*

- *Opmaken van een mobiliteitsimpactstudie (nader te bepalen door college) om aan te tonen wat de bijkomende bedrijvigheid naar mobiliteit met zich mee kan brengen.*

### **BUFFER – GROEN/WATER**

- Maximaal groenbehoud en/of toevoeging.
- De percelen in eigendom van de gemeente (spoorlijn) dienen als permanente groenbuffer te worden ingericht (bv speelpark,...).
- Voldoende groenbuffer tussen woon- en industriezone.
- Voldoende ruimte voor water voorzien. Het verharde oppervlak beperkt te houden, waterdoorlaatbaarheid maximal voorzien.
- Voorzien van een speelzone binnen het project.
- Bufferzone te voorzien tussen woningen en industrie met minimale breedte van 14m. Buffer inrichten als een visuele-, een groene- als een ontspanningsfunctie. Bufferzone aan spoorweg in te richten als water- en geluidbuffer en al dan niet voorzien van recreatieve elementen (zitbank).
- Beperken verhard oppervlak, eventueel gebruik maken van ondergrondse garages.

#### Beantwoording:

- *Tussen het woongebied zijde Wespelaarsebaan en het lokale bedrijventerrein dient een groenbuffer te worden gerealiseerd met een breedte van 15m. De invulling van de groenbuffer dient voldoende dens te zijn.*
- *Hemelwateropvang dient op eigen percelen te worden voorzien, conform de geldende regelgeving. Een regenwaterinfiltratiezone kan mee binnen het project worden aangelegd.*
- *Bij de opmaak van het RUP zal worden nagegaan of een recreatieve functie aan de buffers kan worden toegekend.*
- *Bij de opmaak van de voorschriften kan een minimaal oppervlakte aan groene ruimte per perceel worden toegekend, dit zal worden bepaald op de oppervlakte van de percelen.*

### **MILIEU**

- Bij de bouw van nieuwe gebouwen aandacht hebben voor de milieugevolgen van bepaalde keuzes verlichting, energie enz.

#### Beantwoording:

- *Binnen de voorschriften worden bepalingen naar licht, geluid en energie mee bepaald. Bij de opmaak van voorschriften zal worden nagedacht over lokaal – duurzame en energetische gebouwen.*

### **EIGENDOM**

- Niet onteigenen eigendom.
- Eigendom mee inkleuren als woongebied zonder planbatenheffing.
  - Tuinen niet dienstig als buffer.

#### Beantwoording:

- *Binnen het RUP worden nog geen uitspraken gedaan over het al dan niet onteigenen van gronden. Het aspect van planbatenheffing dient bij het verdere verloop van het RUP concreter te worden bepaald.*
- *Indien een onteigening of grondinname nodig blijkt in functie van de aansluiting Wespelaarsebaan - Fabrieksweg dient hiervoor een rooilijnplan en eventueel een*

*onteigeningsplan te worden opgemaakt. Een mogelijke inname kan gebeuren op de hoek Wespelaarsebaan - Fabrieksweg om een veilige verkeerssituatie te verkrijgen.*

- De percelen aan de zijde van de Wespelaarsebaan gelegen binnen de gewestplanbestemming industriegebied worden in het RUP omgezet naar woongebied en/of zone voor tuinen, dit is nader te onderzoeken. De zonevreemdheid van een aantal woningen zal middels dit RUP worden opgeheven.*

## **OVERIGE**

- Behoud van de in metselwerk opgetrokken fabrieksschoorsteen (historisch bakken in het landschap).

### Beantwoording:

*Het college van burgemeester en schepenen nam op 16 september 2019 het volgende standpunt in. Alhoewel vanuit bepaalde ontvangen reacties en het advies van de gecoro gevraagd wordt de aanwezige fabrieksschouw als 'landmark'/herinnering aan de oorspronkelijke industrie te behouden en te beschermen, meent het college van burgemeester en schepenen, zeker wanneer de nabij gelegen historische site van de Brouwerij Haacht met onder meer haar monumentale fabrieksschouw in ogenschouw wordt genomen, dat een bewaring niet verkieslijk is en zelfs hinderlijk is voor de ontwikkeling van de site. Dergelijk bouwwerk zou mogelijk zelfs een 'anoniem' bestaan kunnen krijgen waardoor op termijn de overheid nog voor kosten zou kunnen opdraaien. Ook wordt geen steun voor deze bewaring of herkwalificatie tot landmark verwacht.*

## **9. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**

In dit hoofdstuk worden de ruimtelijke visie en een mogelijke toekomstige ontwikkeling/invulling voor de site toegelicht.

### **9.1. Voorstel afbakening RUP**

Er wordt voorgesteld om het industriegebied volgens het gewestplan van het westelijke deelplan te herbestemmen naar lokaal bedrijventerrein en een deel te bestemmen naar woongebied ter compensatie van het ingenomen oppervlak aan woongebied van het plangebied oost.

De tuinen van de woningen aan de Wespelaarsebaan worden mee in de contour opgenomen, om een onlogische situatie te vermijden en om de zonevreemdheid op de lossen wordt de herbestemming van industrie naar woongebied voorgesteld.

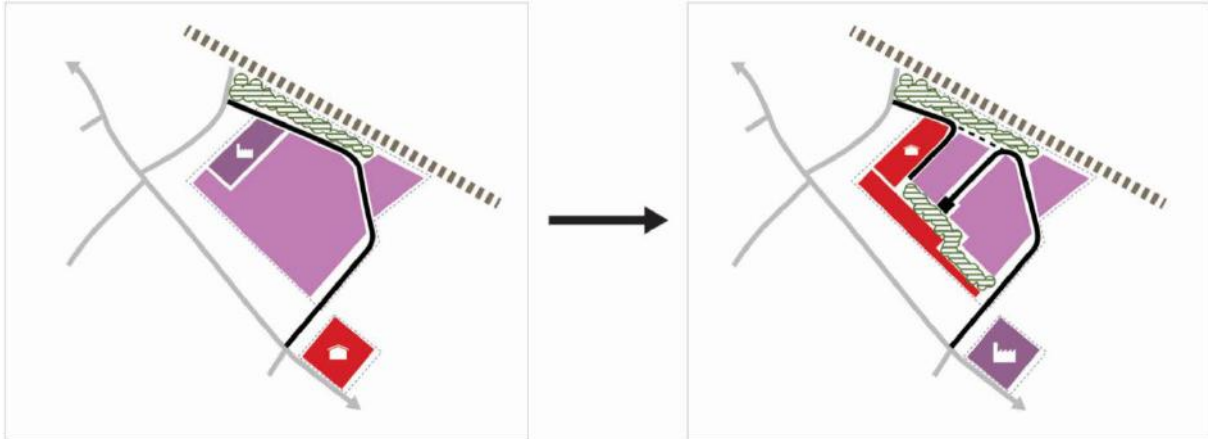
Bijkomende percelen die gelegen zijn in industriegebied maar niet werden opgenomen in de brownfieldconvenant zijn kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie B, nummers 121P2/deel, 121N2/deel, 121M2/deel, 121D2/deel, 121E2/deel, 121Y/deel, 121R2/deel, 116P3, 116W3/deel, 116N3, 116D3/deel en 122Ndeel.



## 9.2. Conceptuele invulling

Voor de site aan de westelijke zijde werd een conceptuele invulling uitgewerkt om een beter zicht te geven op wat de mogelijkheid is met de westelijke site.

Voor de oostelijke site is de bestemming gekend via het goedgekeurde planologische attest.



Het bovenstaande invulconcept geeft enerzijds de bestaande situatie weer aan de linker zijde en een conceptuele invulling aan de rechter zijde weer.

De conceptuele invulling toont de bestemmingswijziging van woongebied naar bedrijventerrein voor Fabrieksweg oost en een wijziging van de bestemming aan de westelijke zijde. De westelijke zijde wordt ingevuld op basis van de brownfieldconvenant met bestemming naar lokaal bedrijventerrein. Binnen het concept wordt voorgesteld om een gescheiden ontsluiting tussen wonen en bedrijvigheid te hanteren en een planruil van het woongebied oost naar west, anderzijds wordt een groenbuffer voorgesteld.

### Hoofdpunten bij opmaak RUP

- Bestendigen van het planologisch attest van de Brouwerij van Haacht ter hoogte van de Wespelaarsebaan.
- Omzetten van industriegebied naar lokale bedrijvigheid ter hoogte van de Fabrieksweg:
  - Terrein heeft een oppervlakte van ca. 3,3ha.
  - Saneringsproject is lopende.
  - Terreinen zijn bebouwd met bedrijfsgebouwen en tot op heden in gebruik.
  - Hoofdbestemming wordt lokale bedrijvigheid, gemengd regionale bedrijvigheid in functie van de brouwerij en een beperkte zone voor woongebied ter compensatie van het ingenomen woongebied aan de Wespelaarsebaan.
- Overgang tussen wonen en werken.
- Voldoende ruimte voor groenbuffering en waterbuffering.
- Gescheiden ontsluiting tussen wonen en bedrijvigheid.
- Geluidsbuffering voorzien aan de spoorlijn.
- Bouwhoogtes laten aansluiten op de bestaande bebouwde omgeving.
- Verweving van functies wonen en bedrijvigheid.

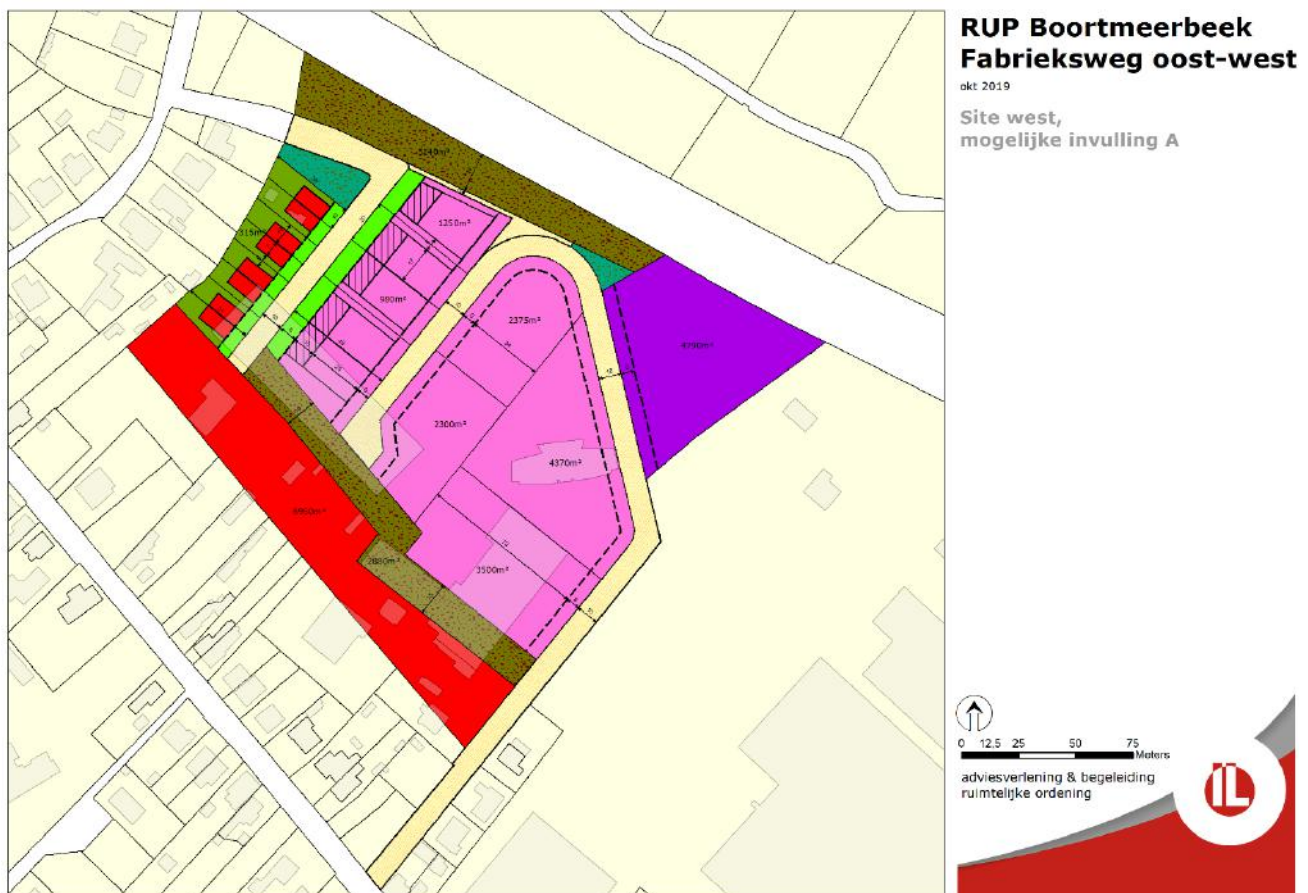
### 9.3. Inrichtingsschets

Om de verschillende concepten verder uit te werken en te toetsen aan de realiteit van mogelijke bebouwing is er een inrichtingsschets opgemaakt. Deze schets is het resultaat van een ontwerp onderzoek naar programma, bouwvolume, onderlinge relaties, openbare ruimte en inplanting. Vanuit dit onderzoek zijn de krachtlijnen voor de voorschriften bepaald. De inrichtingsschets geeft de gewenste visie van de gemeente op het gebied weer en vormt een onderhandelings- en beoordelingsbasis t.a.v. toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

Belangrijk om te benadrukken is dat de inrichtingsschetsen zoals opgenomen in deze scopingnota geen verordenende kracht hebben. De inrichtingsschets is – als aanvulling op de concepten en referentiebeelden- een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van vergunningsaanvragen in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied. De inrichtingsschetsen zijn de weergave van een mogelijke invulling van het gebied in de toekomst. De werkelijke situatie kan dus afwijken van deze inrichtingsschets.

Voor de site aan de westelijke zijde werden een aantal conceptvoorstellen uitgewerkt om een beter inzicht te verkrijgen over de mogelijke planinvullingen.

#### Concept A



Aan de zijde van de Laekestraat worden 8 percelen voor halfopen bebouwingen voorzien, met aan de hoek een kleine groene ruimte die eventueel als speelruimte dienst kan doen. De nieuwe percelen sluiten met hun tuin aan tegen de tuinen van de woningen aan de zijde van de Laekestraat. De percelen hebben een diepte van ca. 30m en een breedte van 10m.

Aan de voorzijde van de woningen is een voortuinstrook voorzien die uitgaat op de straat. De straat zal ingericht worden als woonstraat met een groene aankleding.

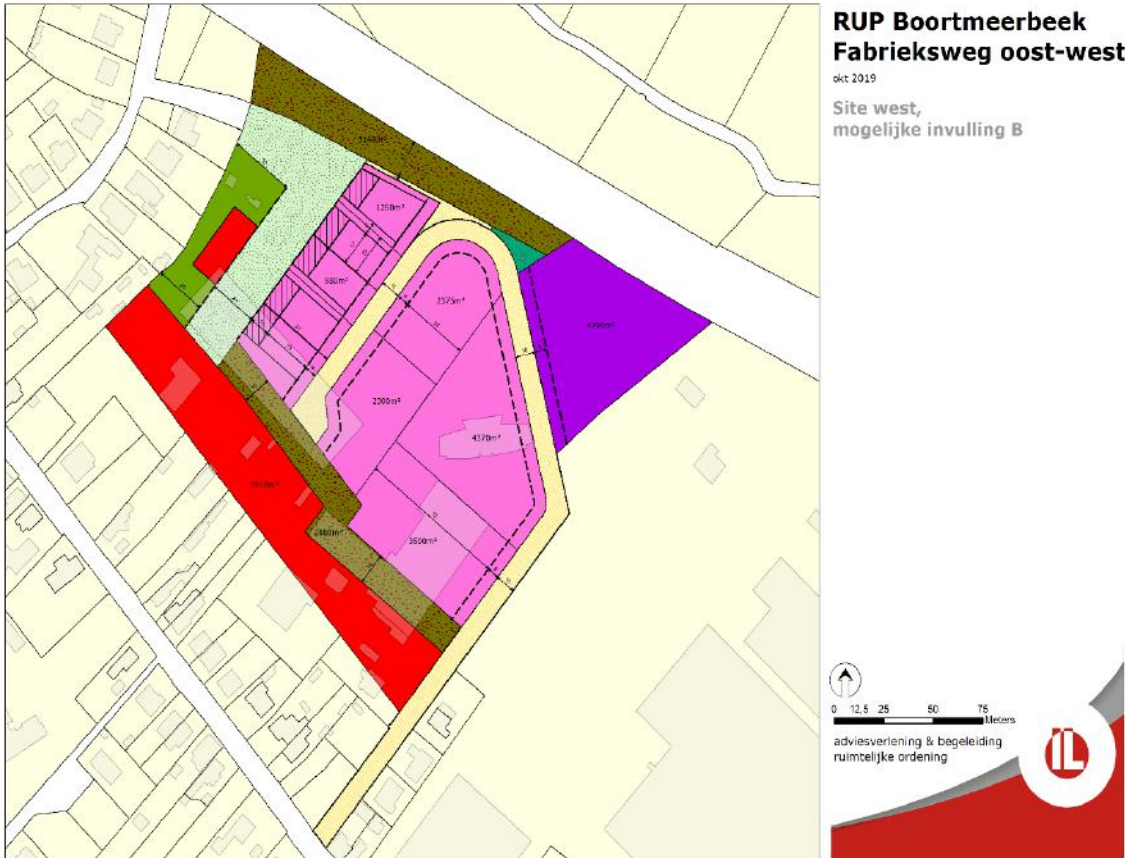
De voorzijde van het gemengd bedrijventerrein wordt ingericht met een voortuinzone (8m) waar aansluitend de conciërgewoning (10m x 17m) is voorzien. Aan de conciërgewoning wordt het bedrijfsgebouw gehecht. De bedrijfsgebouwen hebben een maximale breedte van 17m en een maximale diepte van 25m (425m<sup>2</sup>). Aan de achterzijde is een achteruitbouwstrook voorzien (6m) waarlangs de ontsluiting van het bedrijfsgebouw dient te gebeuren. Er is plaats voor 9 van zulke percelen ingericht als gemengde bedrijventerrein. De percelen hebben gemiddeld een diepte van 49m en een breedte van 20m (980m<sup>2</sup>).

Aan de achtertuintrook wordt een nieuwe ontsluitingsweg voorzien als verlengde van de Fabrieksweg. Het betreft een functionele ontsluitingsweg voor de bedrijventerrein.

Aan de andere zijde van de gemengde zone worden 5 grotere percelen voorzien voor lokale bedrijven. Van deze 5 percelen zijn er twee percelen met een bebouwbare oppervlakte van ca. 2300m<sup>2</sup>, een terrein met een bebouwbare oppervlakte van 3500m<sup>2</sup> en een terrein met een bebouwbare oppervlakte van 4790m<sup>2</sup> voorzien. Het vijfde perceel, met een oppervlakte van 4370m<sup>2</sup> is momenteel ingevuld met de kantoren van Santerra. Het kantoorgebouw kan worden behouden. Bij een eventuele sloop kan dit restperceel herontwikkeld worden.

Om de terreinen maximaal te benutten wordt gestreefd naar gekoppelde bebouwing.

Parallel met de percelen aan de zijde van de Wespelaarsebaan wordt een groenbuffer aangeplant met een minimale breedte van 15m over de volledige lengte van het bedrijventerrein en de gemengde zone.



Ten opzichte van concept A voorziet dit concept ter hoogte van de Laekestraat een inrichting van een woonstraat-leefstraat met een mogelijkheid tot het realiseren van een meergezinswoning met een bouwdichtheid tussen de 10 en 30 wooneenheden per hectare. Parkeervoorzieningen, ontsluiting, buitenruimte, afvalophaling dienen maximaal collectief te worden voorzien om een zo kwalitatief mogelijke invulling te bekomen.

Wat de zijde van de Fabrieksweg betreft is in voorliggend concept geen wijziging aangebracht. De mogelijkheid bestaat om een andere inrichting van de wegenis te voorzien waardoor de interne ontsluiting en vormgeving van de kavels op een andere wijze kan worden georganiseerd.

Het perceel 88M is ook hier in functie van de Brouwerij van Haacht, de ontsluiting van dit perceel dient dan ook te gebeuren via de site van de brouwerij zelf en niet via de Fabrieksweg.

In beide concepten wordt een planruil van het woongebied voorzien met een oppervlakte van 5.050m<sup>2</sup> voorzien, een groen- en/of water buffer van 6.317m<sup>2</sup> en een zone voor bedrijventerrein van 25.625m<sup>2</sup> waarvan 4.970m<sup>2</sup> wordt voorzien in functie van de Brouwerij van Haacht.

Aan de zijde van de Wespelaarsebaan wordt een herbestemming van industriegebied voorzien naar woongebied om een onlogische situatie recht te trekken, deze zone heeft een oppervlakte van 6.950m<sup>2</sup>.



## 10. PLANALTERNATIEVEN

---

### 10.1.1. Nulalternatief

---

Het 'nulalternatief' houdt in dat er geen nieuw planinitiatief wordt genomen. De planologische bestemming van het plangebied blijft industriegebied volgens het gewestplan.

In dit geval kan de industriezone enkel ontwikkeld worden i.f.v. een industrieel bedrijf. De ontwikkeling van industriële activiteiten wordt echter niet wenselijk geacht gezien de beperkte oppervlakte van het terrein en de ligging ervan aansluitend bij woongebied.

### 10.1.2. Alternatieven op andere locaties

---

De opmaak van het RUP vind haar oorsprong binnen twee verschillende deelgebieden.

De herbestemming van het plangebied aan de oostelijke zijde is het gevolg van een planologisch attest dat werd goedgekeurd in functie van de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht.

De tweede site is de westelijke zijde van de Fabrieksweg, waar momenteel bedrijvigheid is gevestigd andere dan de Brouwerij van Haacht. De herbestemming wordt hier voorzien zoals opgenomen in de brownfieldconvenant. De site blijft bestemd in functie van bedrijvigheid, het type bedrijven dat zich hier kan vestigen zal worden bepaald binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

De herbestemmingen van de beide deelplannen nemen geen bijkomende vrije ruimte in. Het betreft hier een herbestemming van de ene "harde" bestemming (woongebied) naar een andere "harde" bestemming (regionale bedrijvigheid) voor de oostelijke site. En de herbestemming van industriegebied naar lokaal bedrijventerrein voor de westelijke site. Eveneens wordt binnen de westelijke site een planruil voorzien voor het ingenomen woongebied van de oostelijke site en een rechtzetting van een onlogische situatie aan de Wespelaarsebaan waar een strip industriegebied naar woongebied wordt herbestemd. Het is niet gewenst dat gebieden met een zachte bestemming (agrarisch gebied, natuurgebied, parkgebied,...) worden herbestemd. Een locatiealternatief is bijgevolg niet aan de orde.

Binnen de verdere opmaak van het RUP en de effectenscreening worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

### 10.1.3. Inrichtingsalternatieven

---

In het RUP wordt een kader uitgezet waarbinnen gewerkt kan worden. Logischerwijs zullen steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen om een kwaliteitsvolle ontwikkeling te garanderen, worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

Concreet worden globale bestemmingszones vastgelegd, waaraan ruimtelijke randvoorwaarden worden gekoppeld. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot de toegelaten activiteiten, de bouwmogelijkheden (dit kunnen eveneens duidelijke beperkingen zijn), de parkeermogelijkheden, het architecturaal voorkomen. De elementen om de gewenste ruimtelijke kwaliteit te realiseren (en te garanderen) krijgen extra aandacht (groenzones, mobiliteitsverbindingen,...). Hierbij wordt rekening gehouden met mogelijke milieueffecten en worden maatregelen voorzien om deze eventuele effecten tot een minimum te beperken. De herbestemming van het plangebied is het gevolg van beleidsmatige en juridische randvoorwaarden.

## **11. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD**

---

### **11.1. Reikwijdte**

---

De opmaak van het RUP is beperkt tot de grenzen van het plangebied.

De grens van het plangebied wordt afgestemd op de industriebestemming volgens het gewestplan en volgens het goedgekeurde planologisch attest van de Brouwerij van Haacht.

De percelen gelegen binnen de contour van het westelijke deelRUP zijn kadastraal gekend als Afdeling 1, Sectie B nummers 86C/deel, 87B, 88M, 118G, 116H3 en 116R3, 121P2, 121N2/deel, 121M2/deel, 121D2/deel, 121E2/deel, 121Y/deel, 121R2/deel, 116P3, 116W3/deel, 116N3/deel, 116D3/deel en 122Ndeel.

Percelen gelegen binnen het planologisch attest, aan de Wespelaarsebaan zijn 104D/deel, 103W en 103A3, nu gekend onder het kadastrale nummer 99E2.

### **11.2. Detailleringsgraad**

---

De herbestemming wordt op het niveau van het kadastraal perceel bepaald.

Het RUP zal randvoorwaarden opleggen om de geplande functies binnen het plangebied optimaal te laten functioneren met respect voor de onmiddellijke omgeving.

Het RUP beoogt de herbestemming van de woongebied naar regionaal bedrijventerrein voor de oostelijke site en een herbestemming van industriezone naar een zone voor lokaal gemengd bedrijventerrein en regionaal bedrijventerrein voor de westelijke site. Het bieden van een oplossing voor de zonevreemdheid van de percelen gelegen aan de zijde van de Wespelaarsebaan. En een planruil van het woongebied dat werd herbestemd naar bedrijvigheid in functie van de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht.

De intentie bestaat erin om naar inrichting in de bestemmingszone(s) 1) een noodzakelijke basiskwaliteit vast te leggen (groenzones, bouwtypologie,...) zodat de opgestelde concepten hun uitvoering kennen en 2) de ontwikkeling van de zone maximaal vrij te laten zodat er voldoende ontwerprijheid bestaat op projectniveau om te zoeken naar een gepaste invulling.

De bouw mogelijkheden worden vastgelegd in de vorm van globale waardes (minimum en maximum bruto bebouwd oppervlak, bouwhoogte of een aantal bouwlagen). Op die manier kan er geschoven worden met volumes in het gebied en maximaal worden gestreefd naar de meest geschikte inpassing voor het beoogde programma.

### **11.3. Krachtlijnen vertaling naar voorschriften**

---

Om het RUP tot ontwikkeling te laten komen, zal bij het opstellen van het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften een evenwicht moeten worden gezocht tussen enerzijds het "vastleggen" van de concepten en anderzijds nog voldoende vrijheid voor de ontwerper/ontwikkelaar behouden. Hieronder wordt een eerste aanzet gegeven die de doorwerking van de concepten in het uiteindelijk ontwerp moeten garanderen.

De verschillende bestemmingszones werden uitgewerkt aan de hand van volgende punten:

- Ontsluiting.
- Gemengd- en lokaal bedrijventerrein.
- Principe gemengd bedrijventerrein.
- Oplossen zonevreemdheid Wespelaarsebaan.

- Compensatie woongebied.
- Groenbuffer langs de spoorweg.
- Buffer in overdruk.

Het voorgestelde concept met de bestemmingszones worden in een volgende stap vertaald naar het grafisch plan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

### 11.3.1. Ontsluiting

---

De Fabrieksweg (buurtweg nr. 35) is over een lengte van ca. 290m vanaf de Wespelaarsebaan geasfalteerd, het overige deel bestaat uit een grindverharding.

Aan de linker zijde van de Fabrieksweg zijn momenteel de kantoren van Santerra en bedrijfsloodsen gelegen. Het perceel 88M aan de rechter zijde van de Fabrieksweg doet dienst als parking voor de Brouwerij van Haacht.

De ontsluiting van de bedrijventone dient langs de Fabrieksweg te worden behouden en verbreed tot een breedte van 10m, rekening houdend met de brandweereisen en nodige draaicirkels. De verbreding van de Fabrieksweg voor een verkeersveilige aansluiting op de Wespelaarsebaan vereist grondverwervingen.

De Fabrieksweg is een buurtweg volgens de Atlas der Buurtwegen, een rooilijnplan dient te worden opgemaakt voor de verbreding van deze weg.

De Fabrieksweg sluit aan op een zijstraat van de Wespelaarsebaan, (Laekestraat). Dit is een smalle weg waarlangs zich uitsluitend eengezinswoningen bevinden. De Laekestraat zal enkel verkeer ontsluiten in functie van het wonen. Enkel vrachtwagens in functie van de brandweer en hulpdiensten zijn toegelaten via Laekestraat.

### 11.3.2. Lokaal en gemengd lokaal bedrijventerrein

---

Als overgang tussen het regionaal bedrijventerrein (de industriezone) Brouwerij van Haacht en het achterliggende woongebied (Laekestraat) zal o.a. gebruik worden gemaakt van de bestemming lokaal bedrijventerrein en een gemengd lokaal bedrijventerrein.

Binnen de zone voor lokaal bedrijventerrein zijn KMO's en ambachten toegelaten, als ook wordt er ruimte gereserveerd voor de eventuele uitbreiding van de Brouwerij van Haacht.

Aan de nieuwe achterzijde van het plangebied wordt ruimte voor uitbreiding van de Brouwerij van Haacht (in overdrukzone te voorzien). De zone in overdruk voor regionale bedrijvigheid pas met lokale ambacht bedrijvigheid worden ingevuld als de Brouwerij van Haacht afziet van haar uitbreidingswens.

Het doel van de gemengde vorm is het vermijden van de aanleg van ruimteverslindende groenbuffers. De bufferfunctie wordt waargemaakt door het scheppen van afstand tussen de bedrijfsactiviteiten en het wonen door een nieuwe straat, de bedrijfsgebouwen, het verweven van functies (één woning per bedrijf), en tevens het scheiden van de verkeersafwikkeling.

Zo worden conciërgewoningen voorzien aan de zijde parallel aan de Laekestraat met aansluitend een loods voor kleine bedrijvigheid. De bedrijfswoningen blijven steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming lokaal bedrijventerrein maar zullen helpen om het straatbeeld te vervolledigen.

De ontsluiting van de bedrijfsgebouwen dient via de Fabrieksweg te gebeuren, binnen dit concept zal gezocht worden hoe het woongedeelte en bedrijfspgedeelte zich gescheiden kunnen ontsluiten.

Tijdens de vergadering werd voorgesteld om percelen van  $\pm 500\text{m}^2$  voor kleine units en  $\pm 1000\text{m}^2$  voor grote units te voorzien.

Maximale invulling dat een optimaal ruimtegebruik is voor dit binnengebied een doelstelling.

### 11.3.3. Oplossen zonevreemdheid Wespelaarsebaan

---

Momenteel zijn volgens het gewestplan enkele bebouwde percelen en tuinzones aangeduid als industriegebied. Deze percelen maken deel uit van de bebouwing aan de zijde van de Wespelaarsebaan. Deze zonevreemdheid wordt opgelost door deze strook met een oppervlakte van ca.  $6950\text{m}^2$  om te vormen naar woongebied. Deze omzetting brengt mogelijks planbaten met zich mee.

Hierom dient het gemeentebestuur na te gaan in hoeverre een omzetting haalbaar en noodzakelijk is aangezien er reeds een RUP zonevreemde woningen van toepassing is voor de woningen gelegen aan de Fabrieksweg 9, 11 en 7 gelegen in een goedgekeurde verkaveling. Enkel de woning in 2<sup>e</sup> woonorde zijn niet in het RUP 'Zonevreemde woningen' opgenomen.

### 11.3.4. Compensatie woongebied

---

Binnen het RUP wordt voorgesteld om het ingenomen woongebied van de koffiebranderij te compenseren binnen het plangebied aan de zijde van de Laekestraat via een planruil.

Het te compenseren woongebied van de koffiebranderij bedraagt  $5065\text{m}^2$ , het voorgestelde oppervlakte binnen dit projectgebied bedraagt  $5050\text{m}^2$ . Groenbuffer langs de spoorweg  
Momenteel is er een duidelijke groenbuffer aanwezig aan de zijde van de spoorweg, deze is volgens het gewestplan ingetekend als industriegebied. Deze zone, waarvan de gemeente Boortmeerbeek eigenaar is, is het laagst gelegen binnen het plangebied en kan hiermee uitstekend worden ingeschakeld als buffer en infiltratiezone voor het hemelwater.

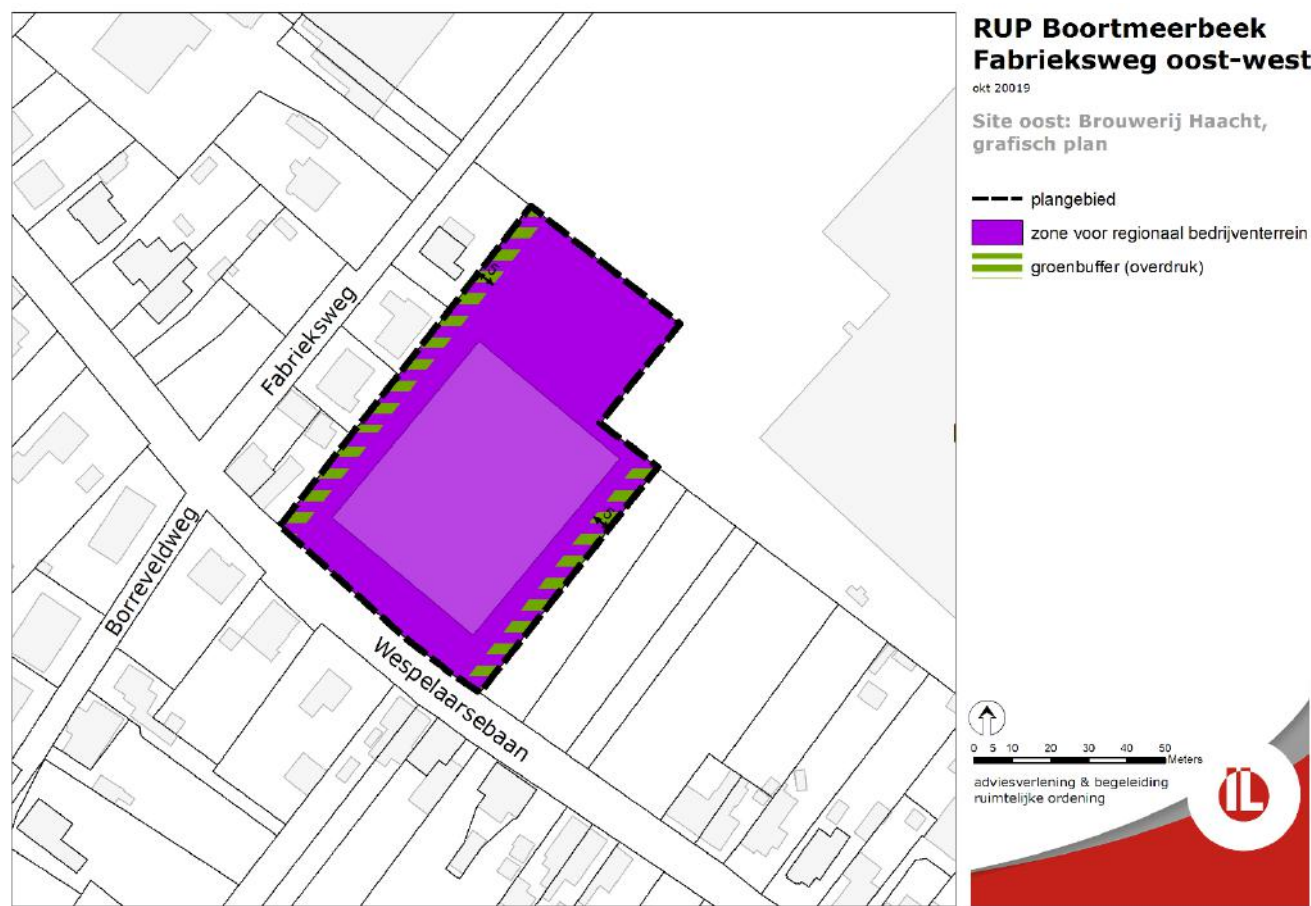
In deze zin wordt deze groenbuffer als onderdeel binnen het RUP mee ingeschakeld en omgevormd tot ambachtelijke zone met als groenzone in overdruk.

### 11.3.5. Buffer in overdruk

---

Daar waar de niet verweefbare bestemmingen wonen en lokaal bedrijventerrein niet kunnen opgevangen worden met verweefbare functies dient een duidelijke groenbuffer met een breedte van 15m te worden uitgewerkt. De delen van deze groenbuffer waarin zich momenteel nog bestaande bebouwing bevindt, zullen pas als groenbuffer worden aangelegd na de afbraak van deze bewuste constructies of verhardingen.

## 11.4. Grafisch plan deelplan oost – Brouwerij van Haacht



### Deelplan Oost

Het deelplan aan de oostelijke zijde wordt integraal bestemd naar regionaal bedrijventerrein. De ontsluiting van het deelplan is voorzien via de bestaande ontsluiting van de Brouwerij van Haacht. Enkel via de Wespelaarsebaan is toegankelijkheid voor hulpdiensten.

Huidige bestemming gewestplan	Oppervlakte voor RUP (volgens GRB)
Woongebied	5.068 m <sup>2</sup>
Industriegebied	1.682 m <sup>2</sup>
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte voor RUP
Zone voor regionale bedrijvigheid	6.750 m <sup>2</sup>
	<b>6.750 m<sup>2</sup></b>

De bovenstaande oppervlakten zijn bij benadering, deze zijn op basis van opmetingen van GRB en luchtfoto en kunnen afwijken van de realiteit.

De onderstaande voorschriften zijn een aanzet en dienen te worden bijgestuurd doorheen het opmaakproces van het RUP "Fabrieksweg oost & west".

### Artikel 0: Algemene stedenbouwkundige voorschriften

- Het toevoegen van een inrichtingsstudie aan een stedenbouwkundige of verkavelingsaanvraag is verplicht (+verduidelijking van de inhoud moet zijn van dergelijke inrichtingsstudie).
- Het perceel moet als één geheel worden ontworpen en ontwikkeld.

### **Artikel 1: Regionaal bedrijventerrein**

Het bedrijventerrein is bestemd voor het behoud en de uitbreiding van de huidige historisch gegroeide bedrijfsactiviteit (brouwerij), Provinciesteenweg 28 te 3190 Boortmeerbeek.

- Aanvullende en ondersteunende functies ten behoeven van het goed functioneren van de Brouwerij van Haacht zijn hier toegestaan.
- De bestaande brouwerij activiteiten kunnen behouden blijven met de mogelijkheid tot aanvulling van de technologische- en economische ontwikkeling van het bedrijf, voor zover ruimtelijk verantwoord.
- Zuinig en compact ruimtegebruik.
- Kwalitatief materiaalgebruik.

*Bestemming:*

- Regionale bedrijvigheid in functie van de Brouwerij van Haacht.

*Inrichting:*

- Bedrijfszone:
  - Bedrijfsgebouw.
  - Vrijstaande bebouwing, laagbouw.
  - Kelderruimte is toegelaten.

*Bebouwing:*

- Inplanting:
  - Ca. 17m uit de as van de weg;
  - Minimaal op 9m van de zijdelingse perceelsgrenzen;
  - Gevelbreedte 48m;
  - Max.60m gelijkvloers;
  - Max. kroonlijsthoogte 6m, in functie van de activiteit in het gebouw kan plaatselijk een kroonlijsthoogte van max. 10m worden toegestaan (beperken in oppervlakte);
  - Brandweg minimaal 4m breedte zoals bepaald in het Koninklijk besluit 7 december 2016 Basisnormen voor de preventie van brand en ontploffing nieuwe gebouwen;
  - Het materiaalgebruik dient zich maximaal te integreren in de door woningen gekenmerkte omgeving. De gebruikte materialen dienen tevens duurzaam en ruimtelijk verantwoord te zijn.

*Ontsluiting:*

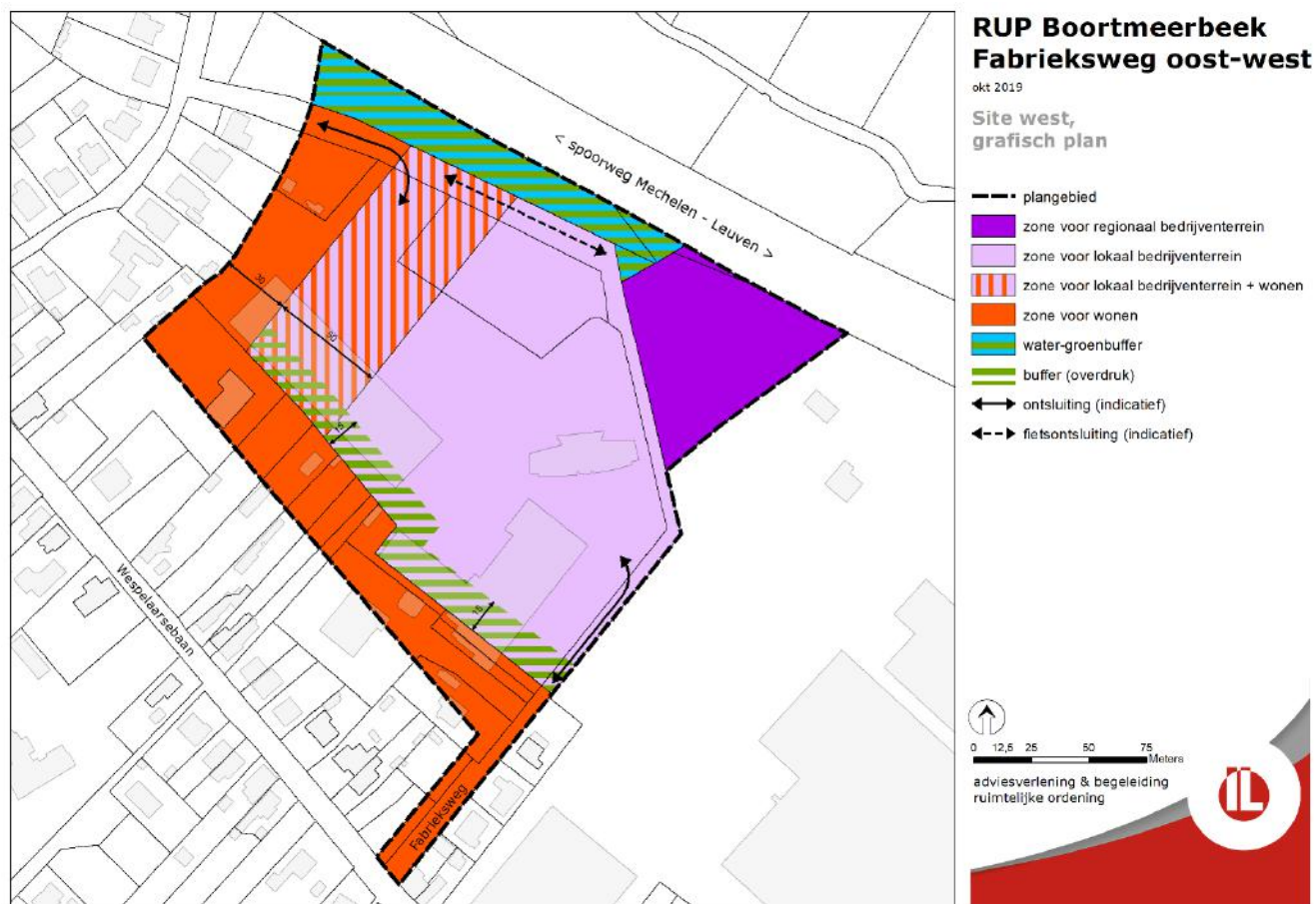
- Laden en lossen aan achterzijde van het gebouw.
- Ontsluiting via het bestaande bedrijventerrein (Provinciebaan).
- Brandweg kan ontsluiten via de Wespelaarsebaan.

### **Artikel 1.1: groenbuffer (overdruk)**

De zone voor groene buffer is bestemd voor de aanleg van een groenscherm tussen de zone voor bedrijfsactiviteiten en het aangrenzende woongebied.

- Inpassing van het bedrijf in de omgeving (groenbuffer).
- Groenstrook minimaal 5m breed, aangeplant met streekeigen heesters en hoogstammige loofbomen. De aanplanting is vereist bij de eerst volgende omgevingsvergunning volgend op de beslissing van het RUP.

## **11.5. Grafisch plan deelplan west**



### Deelplan West

Het huidige industriegebied wordt herbestemd naar lokaal bedrijventerrein en regionaal bedrijventerrein met een beperkte ruimte woongebied als planruil van de site oost.

Huidige bestemming gewestplan	Oppervlakte voor RUP (volgens GRB)
Industriegebied	43.634 m <sup>2</sup>
Wonen	1.014 m <sup>2</sup>
Nieuwe bestemming RUP	Oppervlakte voor RUP
Zone voor lokale bedrijvigheid	19.648 m <sup>2</sup>
Zone voor lokale bedrijvigheid - wonen	4.699 m <sup>2</sup>
Zone voor regionale bedrijvigheid	6.204 m <sup>2</sup>
Zone voor wonen - planruil	3.780m <sup>2</sup>
Zone voor wonen - rechtzetting	6.950 m <sup>2</sup>
Zone voor overig groen	3.367 m <sup>2</sup>
Zone voor ontsluiting	1.014 m <sup>2</sup>
	<b>44.648 m<sup>2</sup></b>

De bovenstaande oppervlakten zijn bij benadering, deze zijn op basis van opmetingen van GRB en luchtfoto en kunnen afwijken van de realiteit.

De onderstaande voorschriften zijn een aanzet en dienen te worden bijgestuurd doorheen het opmaakproces van het RUP "Fabrieksweg oost & west".

### **Artikel 0: Algemene stedenbouwkundige voorschriften**

- Verordende kracht.
- Grens van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan.
- Overgangsbepaling met betrekking tot de bestaande gebouwen en de bestaande bestemmingen en functies.
- Waterbeleid:
  - Water dient te worden opgevangen en hergebruikt volgens de geldende regelgeving.
- Reliëf
  - Het reliëf van het terrein dient maximaal te worden behouden;
- Perceelsafsluitingen
  - Gebruik maken van levende hagen, paal- en draadafsluitingen met een maximale hoogte van 2m.
- Duurzaamheid
  - De gebruikte materialen zijn vrij te kiezen maar dienen duurzaam en kwaliteitsvol te zijn.
  - Definities/terminologie.
  - ... .

### **Artikel 1: woongebied (rood)**

Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.

#### *Bestemming:*

- Wonen en bijhorende openbare, private groene en verharde ruimten.
- Toegelaten zijn complementaire functies (kantoor, vrij beroep, horeca, dienstverlening en ambacht), De complementaire functie beslaat een geringere oppervlakte dan de woonfunctie met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 vierkante meter.
- Eengezinswoningen, sociale huisvesting of meergezinswoning zijn toegelaten.
- Collectieve boven of ondergrondse parkeerplaats binnen het woongebied.

#### *Inrichting:*

- Voortuin:
  - Voortuinstrook.
  - Levend groen te voorzien.
- Woonzone:
  - Eengezinswoning – groepswoningbouw – meergezinswoning.
  - Sociale huisvesting.

#### *Bebouwing:*

- Inplanting:
  - Binnen zone voor wonen.
  - Afstand minimaal 10m van achterste perceelsgrens.
- Gabarit:
  - Hellende of platte daken.
  - Kroonlijsthoogte maximaal 2 bouwlagen (6m à 6,5m).



- materialen:
  - Er wordt enkel gewerkt met hoogwaardige duurzame materialen die aansluiten bij de architectuur in de omgeving.

*Parkeren:*

- Collectief te voorzien binnen woonzone boven- of ondergronds.
- Vereist aantal autoparkeerplaatsen.
  - Per woongelegenheden wordt minimum 1 parkeerplaats voorzien.
  - Gekoppelde garages mogelijk in zijtuinstrook op 3m achter voorgevel, met een maximale diepte van 6m.

**Artikel 2: Zone voor gemengd gebied (licht paars)**

De hoofdfunctie binnen deze zone is bedrijvigheid met een conciërgewoning. De bedrijvigheid die hier wordt gehuisvest is beperkt in omvang en mag geen hinder veroorzaken ten aanzien van de woonfunctie.

Binnen deze zone is er zowel ruimte voor een volwaardig bedrijfsgebouw met geïntegreerde woning.

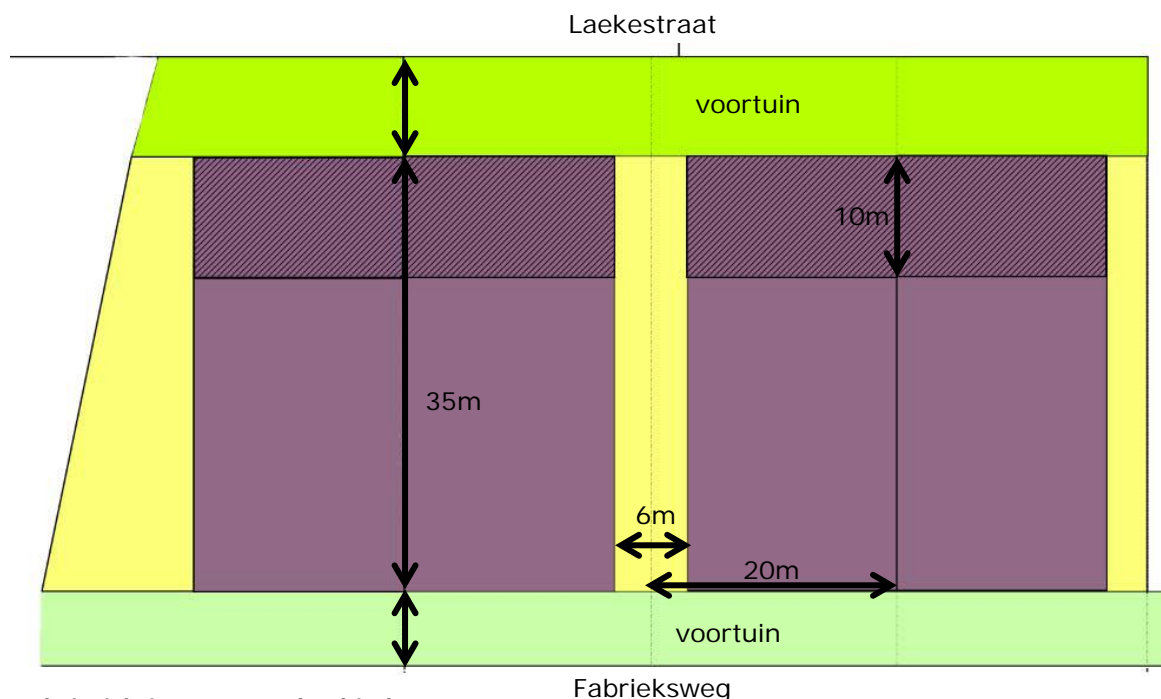
Er wordt hier vooral gedacht aan kleine ambachtelijke bedrijven.

*Bestemming:*

- Als hoofdbestemming is enkel toegestaan:
  - Lokaal en kleinschalige bedrijvigheid.
  - Laag-dynamische activiteiten.
  - De activiteiten van het bedrijf dienen blijvend verweefbaar te zijn met wonen. Sterk verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegestaan.
- Aan de bedrijfsvoering complementaire functies (o.a. burelen, onthaal) zijn toegelaten.
- Geen autonome kantoorfunctie, afvalverwerking, handel, breekerven, distributie,... toegelaten en andere activiteiten met een hoge mobiliteit.

*Inrichting:*

- Kleinschalige bebouwing in half open bebouwingsvorm;
- Bedrijfsgebouw met woning;
- Minimaal oppervlakte aan bebouwing opleggen.



**Perceels inrichting gemengd gebied**

*Bebouwing:*

- Optimale perceelsbezetting – bebouwbaar oppervlakte opleggen.

*Parkeren:*

- Op eigen terrein, aantal parkeerplaatsen in functie van activiteit.

**Artikel 2.1 wonen (overdruk)**

- Als bestemming is hier enkel wonen toegestaan.

De woningen kunnen niet apart verkocht worden. Bij verkoop van het perceel dient zowel de woning als het bedrijfsgebouw als 1 geheel te verkopen. De woningen moeten fysiek aan het bedrijfsgebouw gelinkt zijn en moeten onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn eigenaar/gebruiker.

*Parkeren:*

- In voortuinstrook of collectief bij de parkeerplaatsen woningen te voorzien.
- Minimaal 1 parking per woonentiteit te voorzien.

**Artikel 2.2. bedrijvigheid**

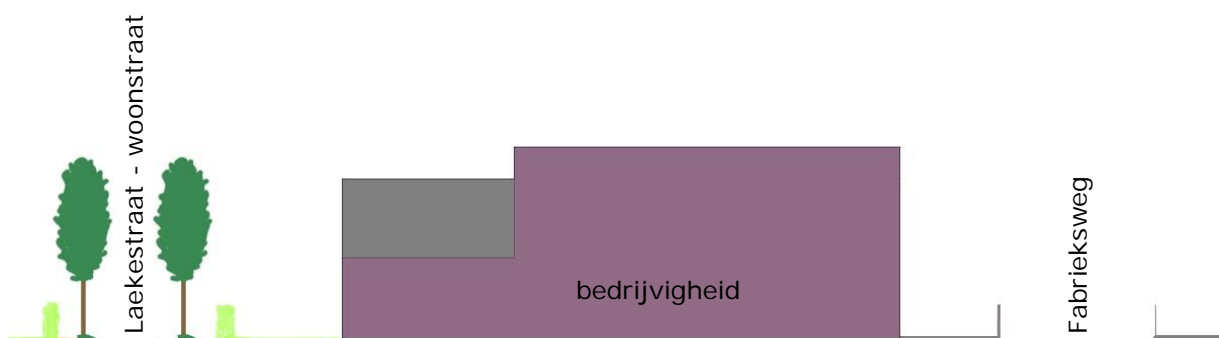
- Als bestemming is hier enkel kleinschalige bedrijvigheid/ambacht toegestaan.

*Inrichting:*

- Bedrijf gericht naar de zijde van de Fabrieksweg.

*Bebouwing:*

- Voortuinstrook van 6m aan de zijde van de Fabrieksweg (mag voor 80% verhard worden en ingericht met parkeerplaatsen, circulatieruimte).
- Hoogte bebouwing min. 6m, max. 10m.
- Af te werken met plat dak.



**Snedeprofiel bedrijventerrein**

*Parkeren:*

- In voortuinstrook voor de woning zijde Laekestraat, voor het bedrijf zijde Fabrieksweg;
- Minimaal 1 woning per bedrijfsgebouw te voorzien.

**Artikel 2.3 buffer (overdruk)**

Tussen de bedrijven en de aangrenzende woonzone wordt een buffer voorzien. De buffer heeft een minimale breedte van 15m en moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing.

De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige loofbomen met het oog op het bufferen van de bedrijfsactiviteiten naar de achterliggende functies.  
Bebouwing en constructies in de buffer zijn niet toegelaten.

### **Artikel 3: Zone voor lokaal bedrijventerrein (licht paars)**

De zone geeft aan waar een lokaal bedrijventerrein kan worden gehuisvest.

*Bestemming:*

- *Flexibiliteit om kleine KMO- units te voorzien (gemengd bedrijventerrein) mogelijkheid om van kleine units grotere units te maken indien nodig.*

*Inrichting:*

- Kwaliteitsvol, hedendaags bedrijventerrein.
- Optimale perceelsbezetting, maximale benutting bedrijventerrein, stapelen in openlucht kan (niet visueel zichtbaar vanaf de straat, bufferen met haagbeplanting).

*Bebouwing:*

- Een conciërgewoning kan per bedrijf worden toegestaan indien noodzakelijk voor de veiligheid en het toezicht op de werking van het bedrijf met een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en bewoond door de eigenaar of conciërge. Bij stoppen van de bedrijfsactiviteit stopt ook de woonfunctie.
- Niet toegestaan zuivere kantoren, bank- en verzekeringsagentschappen, zuiver wonen, zuivere kleinhandel, afvalverwerkende, loonwerker, breekwerf, distributie, enz.
- Esthetisch en duurzaam verantwoorde materialen, harmonische afstemming met de bestaande gebouwen en de omgeving.

*Parkeren:*

- Parkeren bij de bedrijfsactiviteit, in voortuinstrook.
- Gemeenschappelijke/gebundelde parkeerplaatsen.

### **Artikel 3.1.: Zone voor bedrijventerrein Brouwerij van Haacht (donker paars)**

*Bestemming:*

- Mogelijkheid voor het voorzien van een groter bedrijfsgebouw in functie van de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht;

*Inrichting:*

- Kwaliteitsvol, hedendaags bedrijventerrein.
- Optimale perceelsbezetting, maximale benutting bedrijventerrein, stapelen in openlucht kan (niet visueel zichtbaar vanaf de straat, bufferen met haagbeplanting).
- Enkel ontsluiten via de site van de Brouwerij.

*Bebouwing:*

- Een conciërgewoning kan worden toegestaan indien noodzakelijk voor de veiligheid en het toezicht op de werking van het bedrijf met een maximale vloeroppervlakte van 100m<sup>2</sup>, geïntegreerd in het bedrijfsgebouw en bewoond door de eigenaar of conciërge. Bij stoppen van de bedrijfsactiviteit stopt ook de woonfunctie.
- Opdeling van gebouwen; .
  - Opdeling van een gebouw of gebouwengeheel in units is toegelaten. Deze opdeling in units moet omkeerbaar zijn in de zin dat de fysieke verschijning van het gebouw of gebouwengeheel gevrijwaard blijft en de interne opdeling kan opgeheven worden in functie van grootschaligere bedrijfsactiviteiten. De gronden mogen niet verkaveld worden in functie van units tenzij anders bepaald in de overdrukzone kleinschalige bebouwing.

### **Artikel 3.2 buffer (overdruk)**

- Aanplanten van groenvoorzieningen in streekeigen groen bestaande uit heesters en hoogstammige loofbomen.
- Aanplantingen volgens het Veldwetboek.

#### **Artikel 4: Zone voor collectieve waterbuffer**

*Bestemming:*

- Als hoofdbestemming is deze zone voorzien voor waterbuffering.

#### **Artikel 5: zone voor openbaar nut (overdruk)**

Het tracé is bestemd voor het behoud, de heraanleg, de herinrichting en het onderhoud van de openbare wegenis.

Binnen het ontwerp worden twee wegen verlengd waarvan aan de ene zijde de Fabrieksweg, dienstig voor de ontsluiting van het lokaal bedrijventerrein en de bedrijven die gelegen zijn in het gemengd gebied. Aan de andere zijde wordt de Laekestraat verlengd als woonstraat.

- Fabrieksweg:
  - Verbreding buurtweg.
  - Dienstig als ontsluiting voor het bedrijventerrein.
  - Maximaal koppelen van in/uitritten.
- Laekestraat:
  - Inrichting als woonstraat met voldoende groen.
  - Uitsluitend als ontsluiting van de woningen.
  - Traag verkeer.
  - Minimaal aantal op- en afrijbewegingen naar de straat, bundelen van opritten en of collectief parkeren.
  - Plein op de hoek inrichten als speelzone, ontmoetingsplek.

Niet verharde delen dienen te worden ingericht in functie van de infiltratie en buffering van het hemelwater, of te worden aangelegd als groenzone. De groene zone dient te worden beplant met streekeigen groen.

## 12. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE

---

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007, moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

Voorliggend RUP valt niet onder de projecten die volgens artikel 36ter<sup>8</sup> van het decreet natuurbehoud een passende beoordeling vereisen (zie ook effectenbeoordeling).

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, zoals o.a. een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, en is dus screeningsgerechtigd.

Het uitvoeringsplan is ver gelegen van een grens met een buurland en de afstand tot het Waalse Gewest bedraagt minstens 20 km en tot het Brussels Hoofdstedelijk Gewest 25 km. Aangezien er geen significante milieueffecten worden verwacht in de onmiddellijke omgeving van het voorgenomen plan en gezien de afstand tot de grenzen, en het feit dat er geen directe relaties zijn van het plangebied met gebieden aan de overzijde van de grens, wordt aangenomen dat er zich geen bijkomende grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

Aangezien:

- Geen passende beoordeling vereist is.
- Het RUP het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau.
- Er geen grensoverschrijdende effecten zijn.

Is het voorgenomen plan niet van rechtswege plan-MER plichtig. Een screening of 'onderzoek tot m.e.r.' moet nagaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

---

<sup>8</sup> Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (in toepassing van de vogel- en habitatrictlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

## 13. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

### 13.1. DEELPLAN RUP FABIEKSWEG OOST: SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

#### 13.1.1. Screening effecten op bodem en water

Effecten op bodem en/of water zijn mogelijk relevant omwille van volgende plankenmerken:

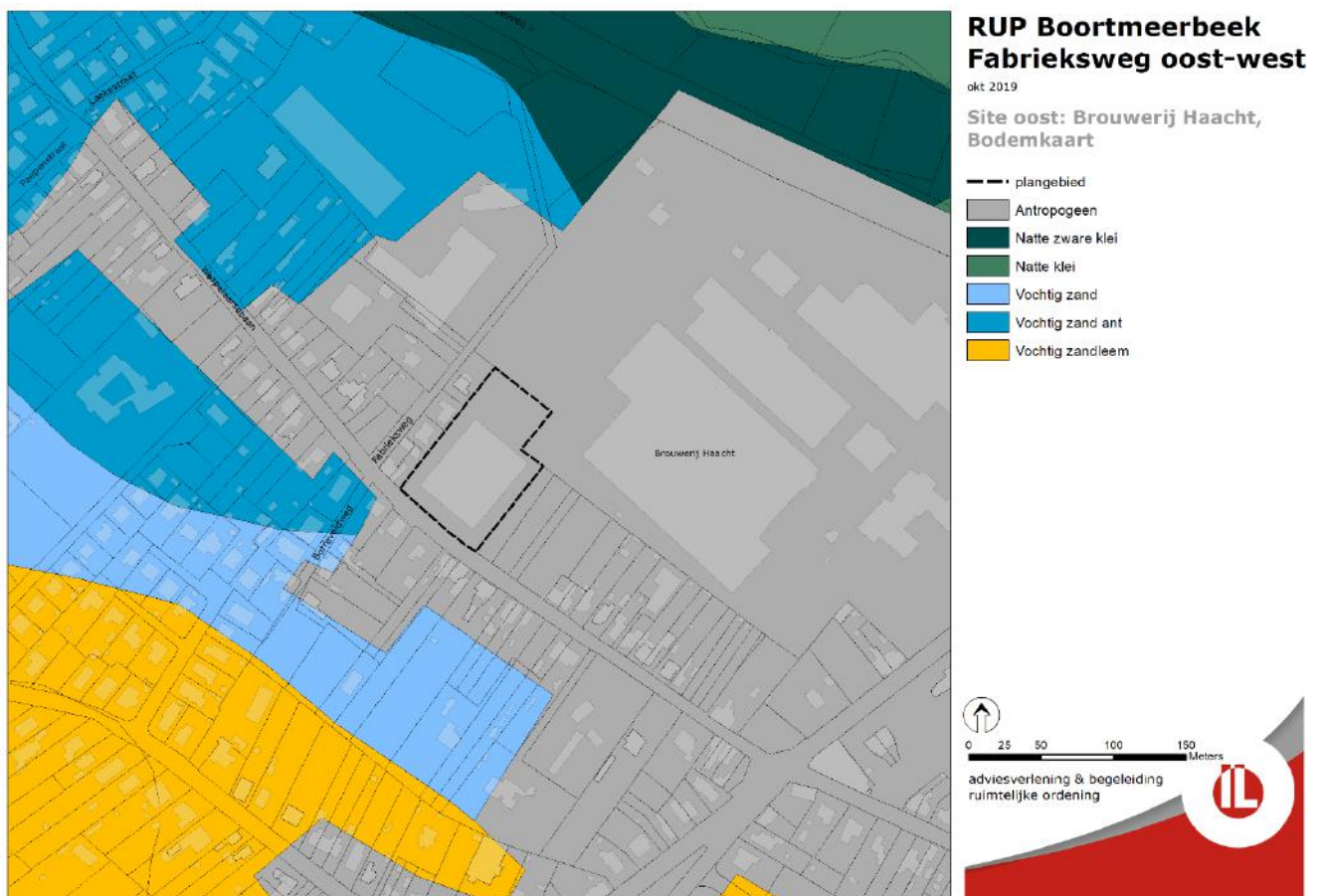
- het woongebied wordt door een typische lintbebouwing gekenmerkt, met enkele woonlobben. Het industriegebied aansluitend op het deelplan is in gebruik door de Brouwerij Haacht.
- een verschillende verhardingsgraad van het deelplan.
- kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied of in een handelszone dan in een industriezone.

#### Bestaande situatie

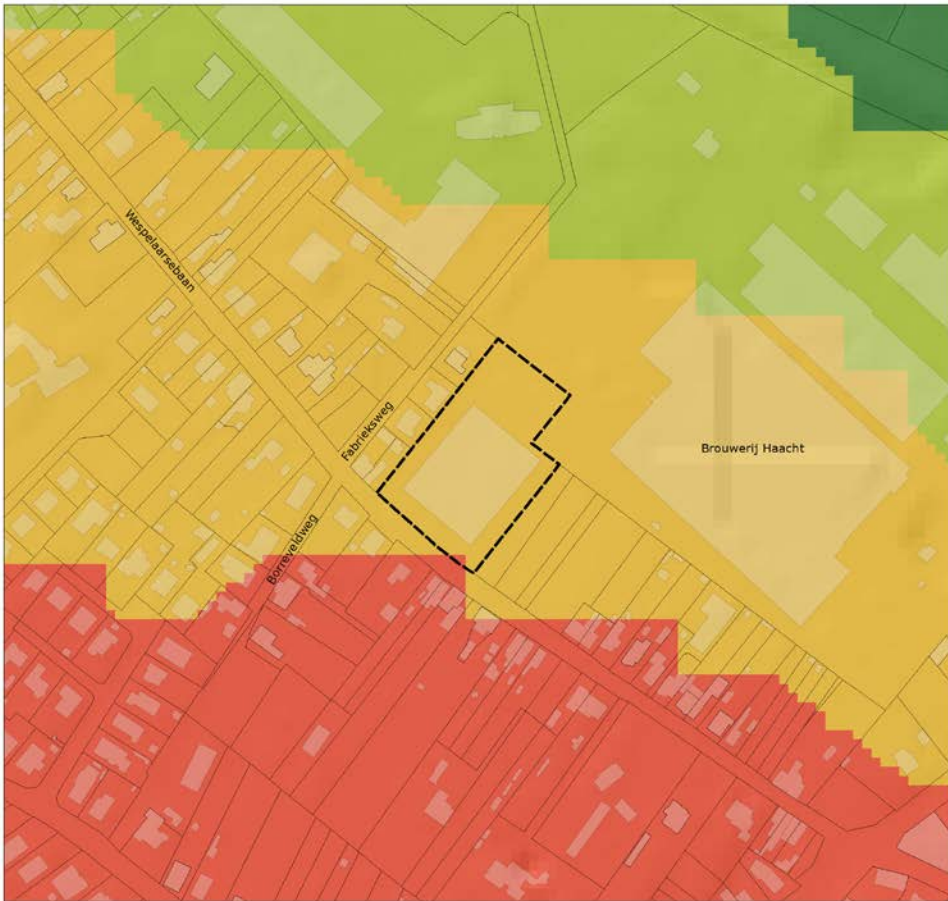
De site vormt een uitbreiding van de Brouwerij Haacht waar een groot oppervlak aan verharding en bebouwing reeds aanwezig is. Het deelgebied werd bebouwd met een bedrijfsgebouw en omliggende verhardingen, aansluitend op de bestaande bedrijfsterreinen van Brouwerij Haacht.

#### BODEM

De bodemkaart geeft aan dat het om een antropogene bodem gaat en een gelijkaardige bodem die een diepere antropogene Ap horizont heeft.



Het plangebied is aangeduid als niet erosiegevoelig. Dit wordt bevestigd door de kaart met de hellinggraad.



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

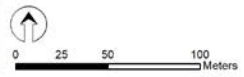
okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Digitaal hoogtemodel

— plangebied

10m

7m



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Erosiegevoelige gebieden

— plangebied

erosiegevoelig

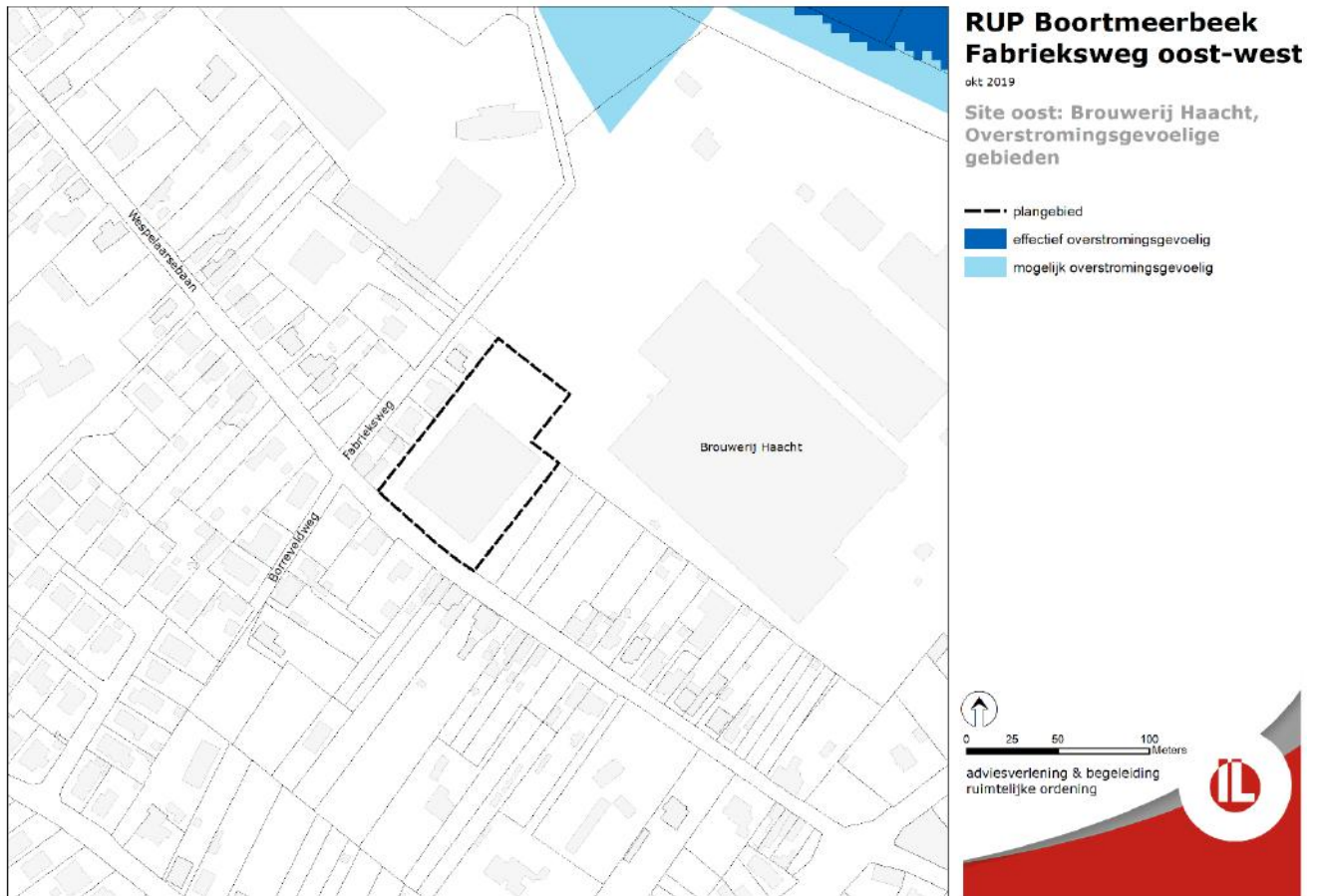


adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



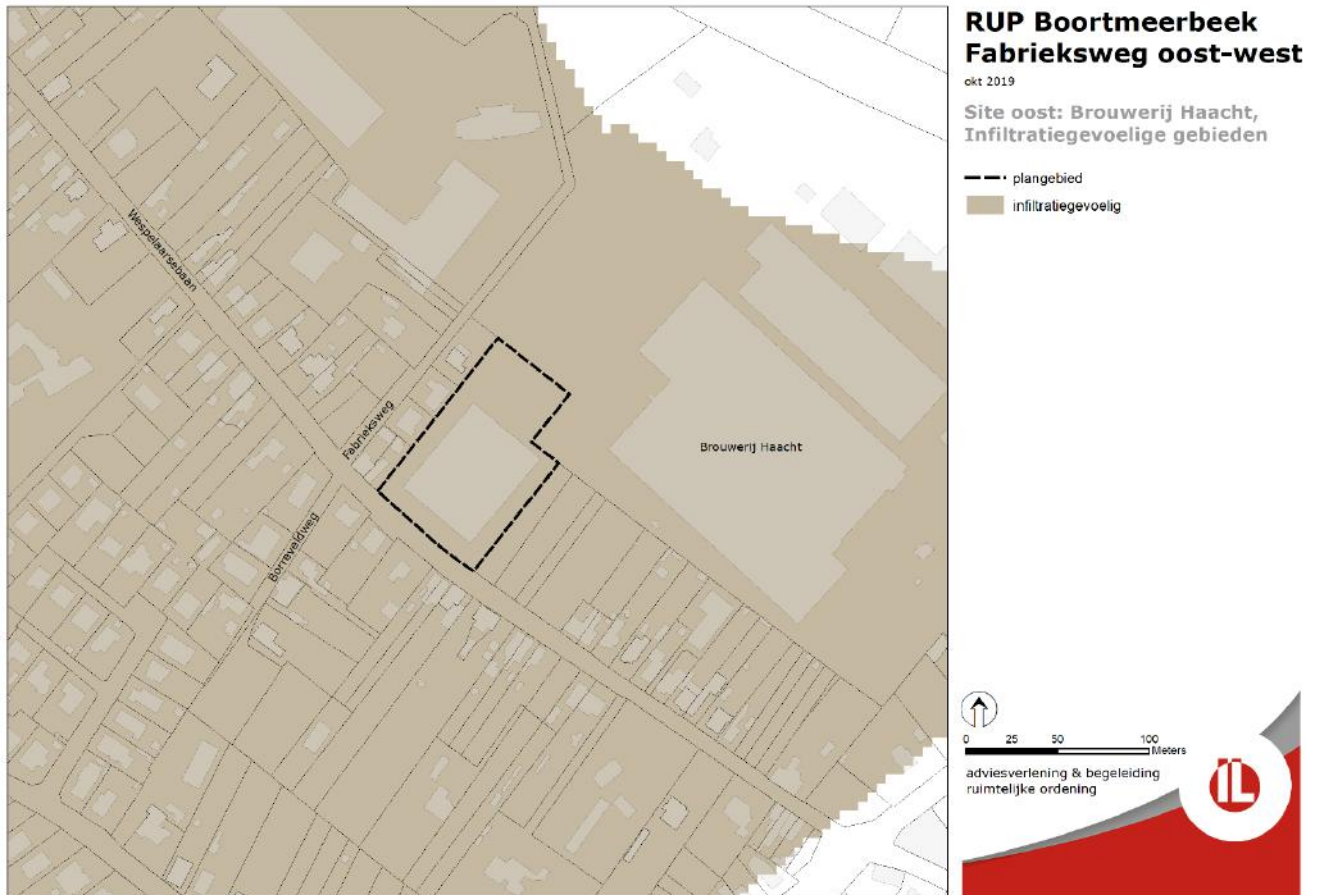
## WATER

Het terrein is niet gelegen binnen een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Op ongeveer 315 meter ten noorden van het deelgebied is de meest nabije zone gelegen die als mogelijk overstromingsgevoelig staat ingekleurd. Er bevinden zich geen risicozones voor overstromingen in het deelplangebied.



De site is gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Dit maakt dat het water makkelijk kan infiltreren in de bodem.





De site is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 3 (weinig gevoelig). De grondwaterkwetsbaarheid is matig kwetsbaar (zand als watervoerende laag met een lemige deklaag van minder dan 10 m diep).

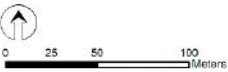


**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

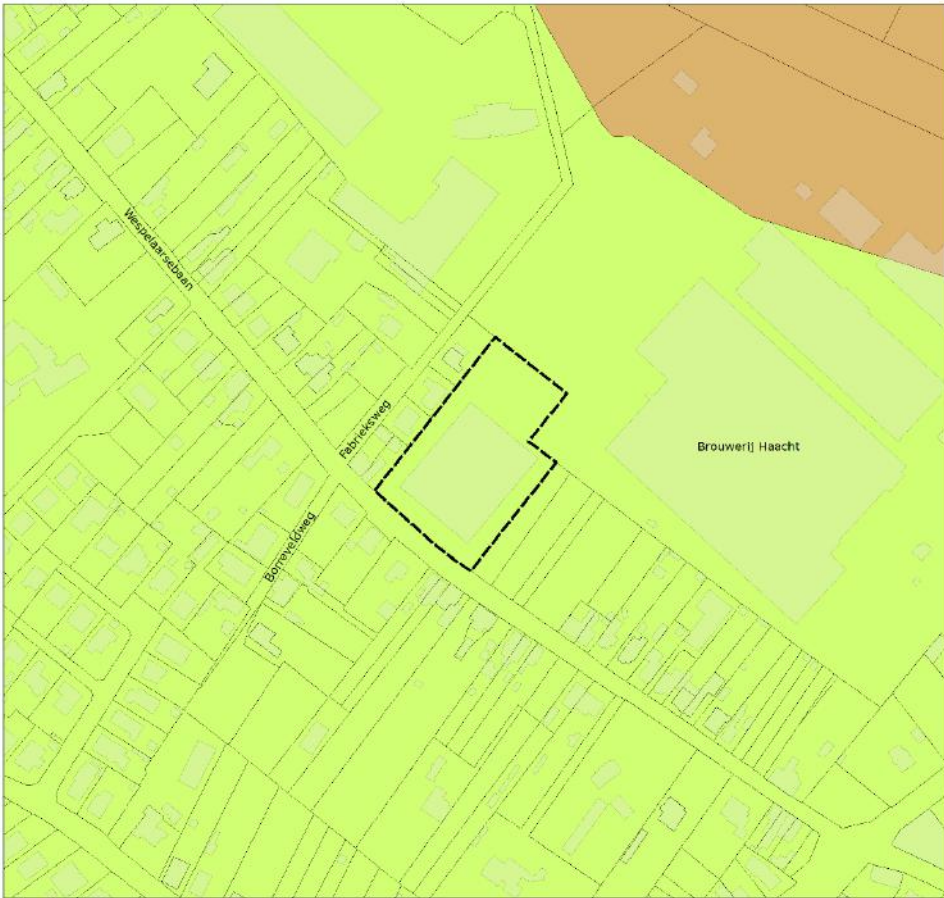
okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Grondwaterkwetsbaarheid

- plangebied
- KWETSBAAR
- KWETSBAAR / MATIG KWETSBAAR
- MATIG KWETSBAAR
- ONVOLDOENDE GEGEVENS
- UITERST KWETSBAAR
- WEINIG KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR / MATIG KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR / WEINIG KWETSBAAR



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening

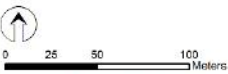


**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Grondwaterstromingsgevoelige  
gebieden

- plangebied
- Type 1: zeer gevoelig
- Type 2: matig gevoelig
- Type 3: weinig gevoelig



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



### Plan-geïntegreerde maatregelen

Het deelplangebied RUP Fabrieksweg oost is nagenoeg niet hellend, hierdoor stellen zich weinig of geen problemen met bodemerosie.

Het deelplangebied RUP Fabrieksweg oost is wel infiltratiegevoelig met een matige kwetsbaarheid van het grondwater mogelijk. Water kan dus snel insijpelen naar diepere lagen. Hemelwater wordt zoveel mogelijk plaatselijk hergebruikt of geïnfiltreerd op de site zelf, mits in acht name van de nodige voorzorgsmaatregelen naar vervuiling van hemelwater of de bodem toe.

Bij de ontwikkeling van het RUP zal steeds moeten voldaan worden aan de van toepassing zijnde gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

Indien bronbemaling nodig is, zal er steeds naar worden gestreefd om te voldoen aan de wettelijke bepalingen.

Groenzones worden aangewend i.f.v. buffering en infiltratie. Indien technisch verantwoord kan de gracht in een open bedding worden heraangelegd.

Het clusteren van de bebouwing en beperken van de verharde oppervlakte laat ruimte vrij voor kwalitatieve groenzones (bodem en infiltratie).

#### 13.1.2. Mobiliteit

---

Mobiliteit is een relevante discipline voor deze MER-screening om volgende reden(en):

- deelplan Fabrieksweg Oost is een uitbreiding van de bedrijfsvoering van de Brouwerij Haacht, een historisch gegroeid bedrijf. Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf is gekend via het planologisch attest dat werd verleend. De voorziene uitbreiding brengt een beperkte toename van mobiliteit met zich mee.

#### Bestaande situatie

Algemeen betreft het hier een goed ontsloten site, zowel voor autoverkeer als voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers). Ook via het openbaar vervoer zijn er voldoende ontsluitingsmogelijkheden. Het projectgebied is kort nabij (500m) het station van Haacht gesitueerd.

Het plangebied wordt ontsloten door buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan).

De mobiliteitsafwikkeling van de uitbreiding van de Brouwerij van Haacht verloopt via de interne verkeersstroom van het bedrijf, aansluitend op de Provinciesteenweg en niet naar de gemeenteweg.



## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Atlas der Buurtwegen

--- plangebied



### Plan-geïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet in de ruimtelijke integratie van bedrijvigheid en wonen.

Bij de toekomstige ontwikkelingen van de Brouwerij Haacht blijft een afstemming op het omringende woongebied de voornaamste uitgangspunt. De aantrekking van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen wordt hiermee vermeden.

In kader van de ontsluiting wordt een aansluiting met de Provinciesteenweg voorzien voor bedrijfsvoertuigen. Zo wordt het aantal conflictpunten tot een minimum beperkt. Via de Wespelaarsebaan is er enkel toegang voor dienstvoertuigen zoals brandweer, ambulance.

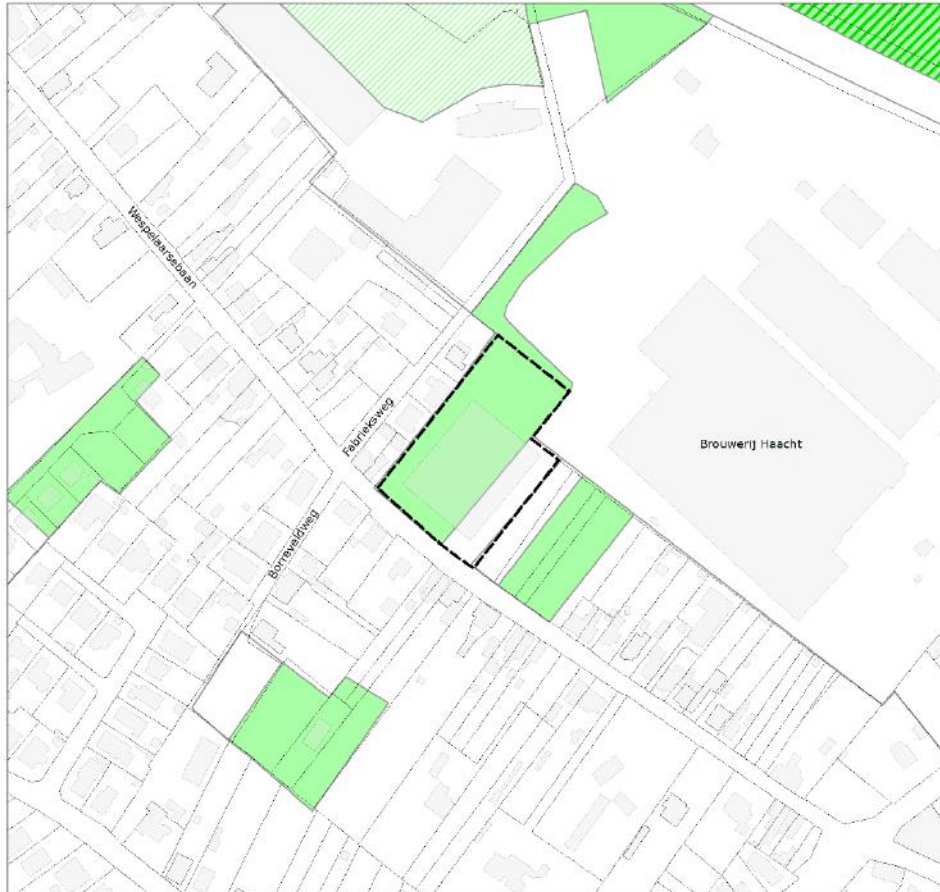
### 13.1.3. Biodiversiteit en natuur

Er wordt geen bijkomende open ruimte gebied ingenomen. Er gaan ook geen groene bestemmingen verloren. Desalniettemin is deze discipline voor dit voorgenomen plan mogelijk relevant op planniveau.

#### Bestaande situatie

Tweederde van de planzone staat aangeduid als een biologisch waardevol op de biologische waarderingskaart.

Op circa drie kilometer ten noordwesten ligt het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Op ongeveer 280 meter, van het deelplan, aan de andere kant van de spoorweg ligt het VEN gebied 'De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar'. Gezien de afstand zijn deze projecten zijn deze gebieden van weinig tot geen belang voor het plangebied.



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

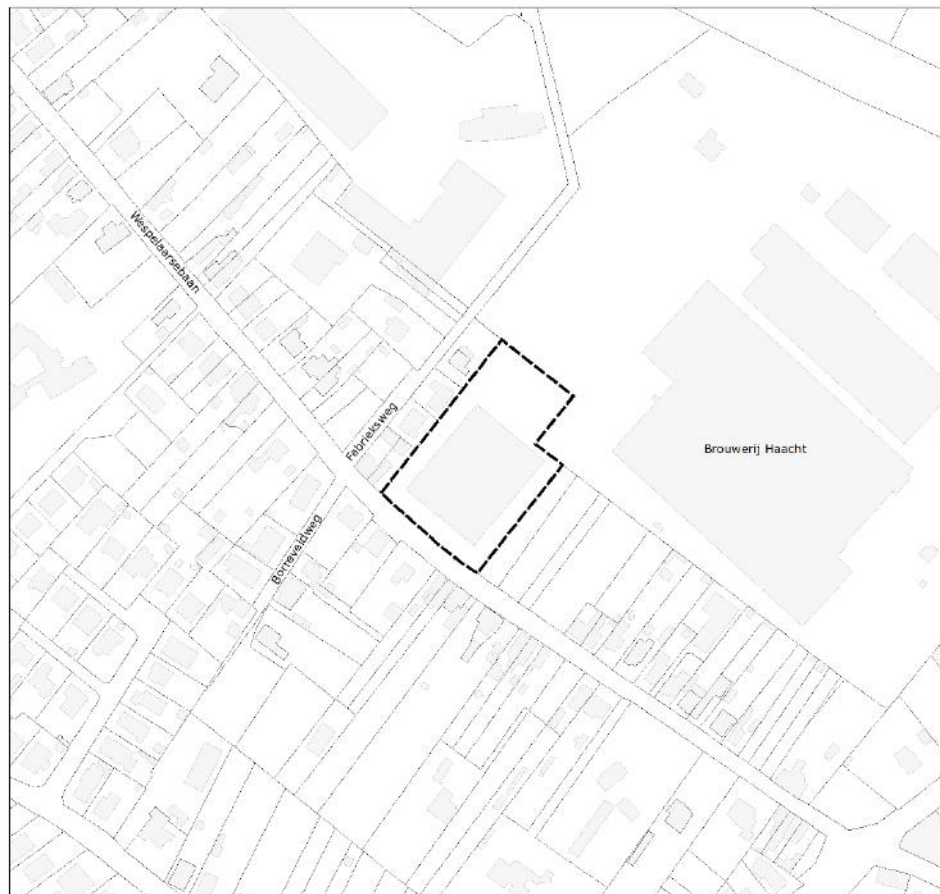
okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Biologische waarderingskaart

- plangebied
- minder waardevol
- ▒ minder waardevolle en waardevolle elementen
- waardevol
- ▨ waardevolle en zeer waardevolle elementen



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening

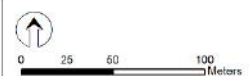


**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

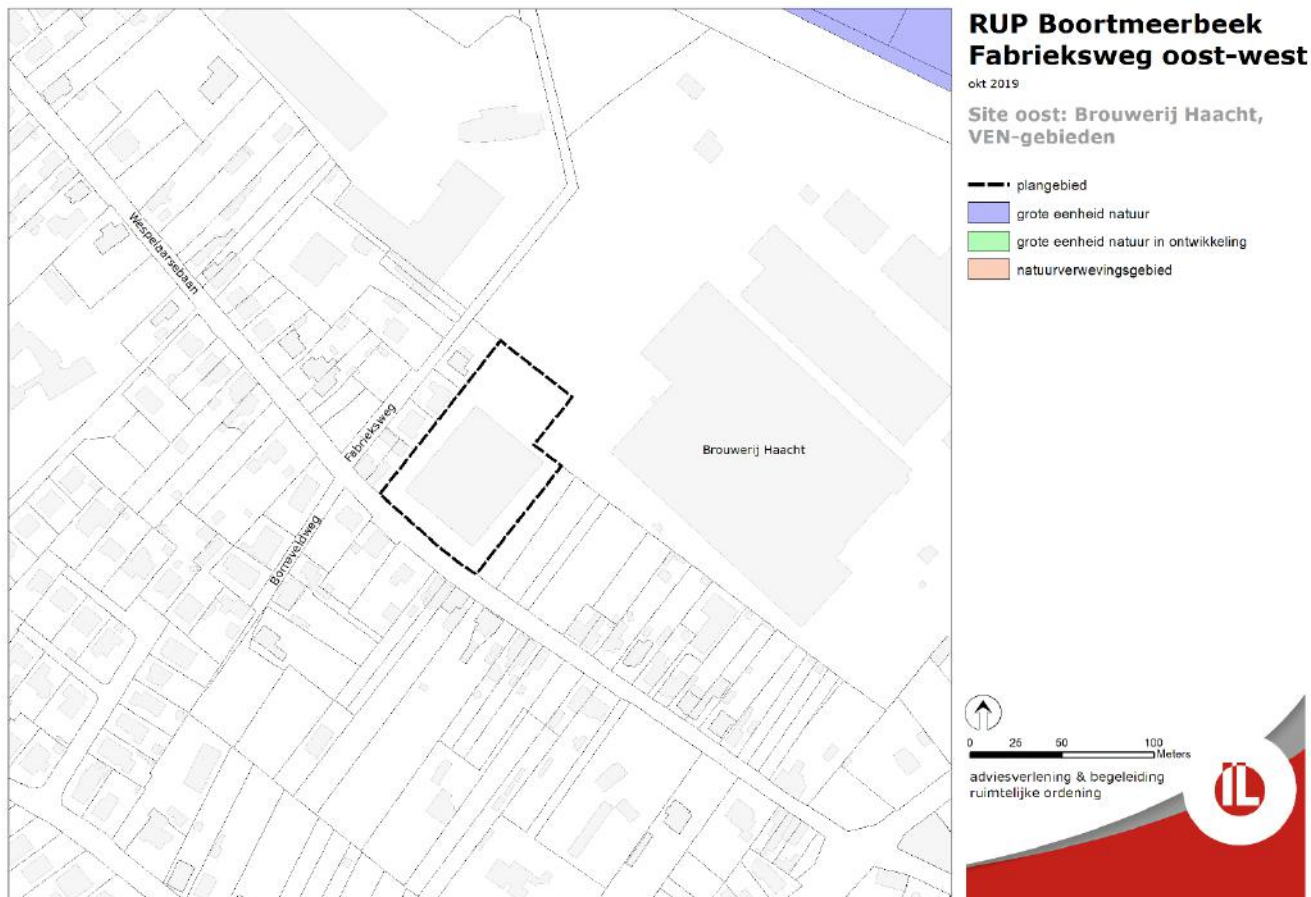
Site oost: Brouwerij Haacht,  
Natura 2000

- plangebied
- ▨ habitatrichtlijngebieden
- vogelrichtlijngebieden



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening





### Plan-geïntegreerde maatregelen

De toekomstige ontwikkeling van het terrein heeft aandacht voor voldoende groene zones in functie van buffering naar de omliggende met woningen bebouwde percelen. De groenzones zijn hoofdzakelijk bestemd als visueel buffergroen. Autochtone plantensoorten zullen gebruikt worden als buffergroen, waarbij de lokale biodiversiteit bevorderd wordt.

Door het clusteren van de bebouwing kan de andere ruimte open worden gehouden ten voordele van een groene/ecologische inrichting.

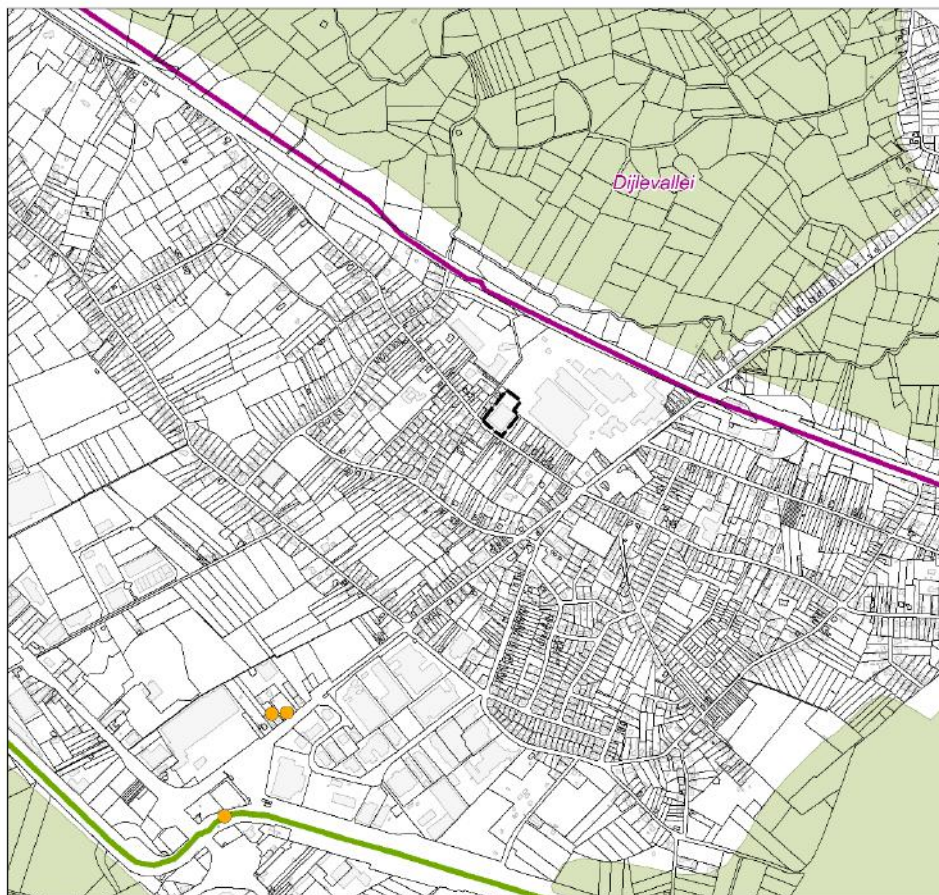
#### 13.1.4. Landschap

Gezien de herbestemming van een ontwikkeld (weliswaar inefficiënt) industriegebied en er geen inname van een landschappelijk kwetsbaar gebied (geen agrarisch gebied, geen natuurgebied...) plaats vindt blijft de invloed op het landschap beperkt.

#### Bestaande situatie

Het deelplan ligt binnen het traditioneel landschap 'Rubensland'.

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.



## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

Site oost: Brouwerij Haacht,  
Landschapsatlas

- puntrelicten/onroerend erfgoed relicten
- plangebied
- lijnrelicten
- grenzen traditionele landschappen
- ankerplaatsen
- vlakrelicten



0 125 250 500  
Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



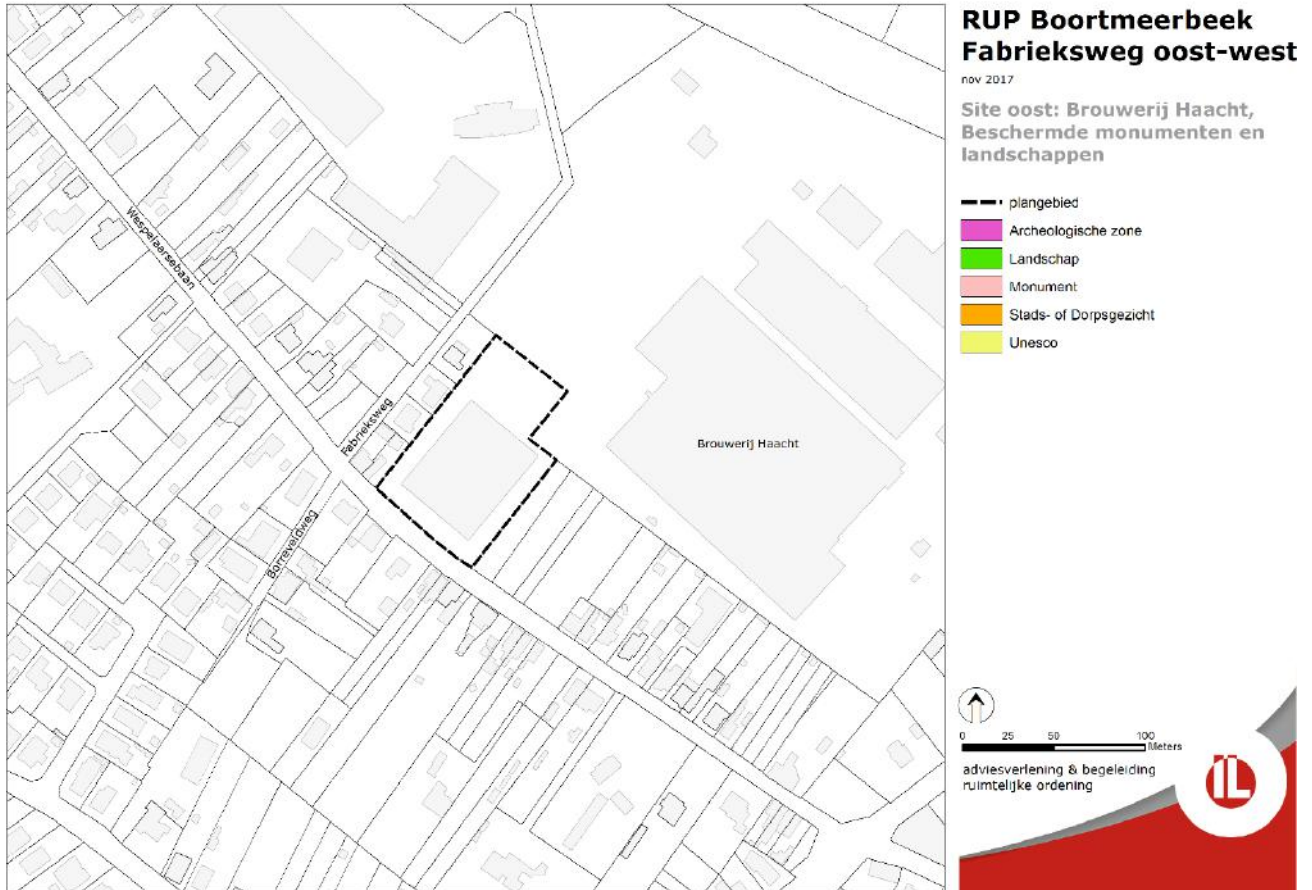
### Plan-geïntegreerde maatregelen

Een ruimtelijke inpassing binnen het omringende woongebied wordt nagestreefd door nadruk op groene en de gewenste bebouwingstypologie/inplanting.

#### 13.1.5. Archeologie en erfgoed

De discipline 'erfgoed' is niet relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.

Er bevinden zich geen puntrelicten, lijnrelicten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en in de nabije omgeving.



Gezien de omvang van het plangebied is er een potentiële archeologische erfgoedwaarde en is voorafgaand aan ingrijpende ontwikkelingen op het terrein een archeologisch vooronderzoek aangewezen. De bepalingen in het Onroerend Erfgoeddecreet dienen te worden gevolgd.

### 13.1.6. Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

- Aangezien het terrein reeds bebouwd is door Brouwerij Haacht met een gebouw voor opslag van wijnen en koffie, is de kans op bodemverontreiniging klein.
- Rond het gebouw is groen voorzien welke een gunstige invloed heeft op de menselijke gezondheid.

#### Bestaande situatie

Voor het plangebied zijn volgende gegevens over fijn stof (PM10 en PM2,5) en NO<sub>2</sub> van 2016 beschikbaar via

<http://www.vmm.be/data/fijn-stof-pm2-5-jaargemiddelde>

<http://www.vmm.be/data/fijn-stof-pm10-jaargemiddelde>

<http://www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde>

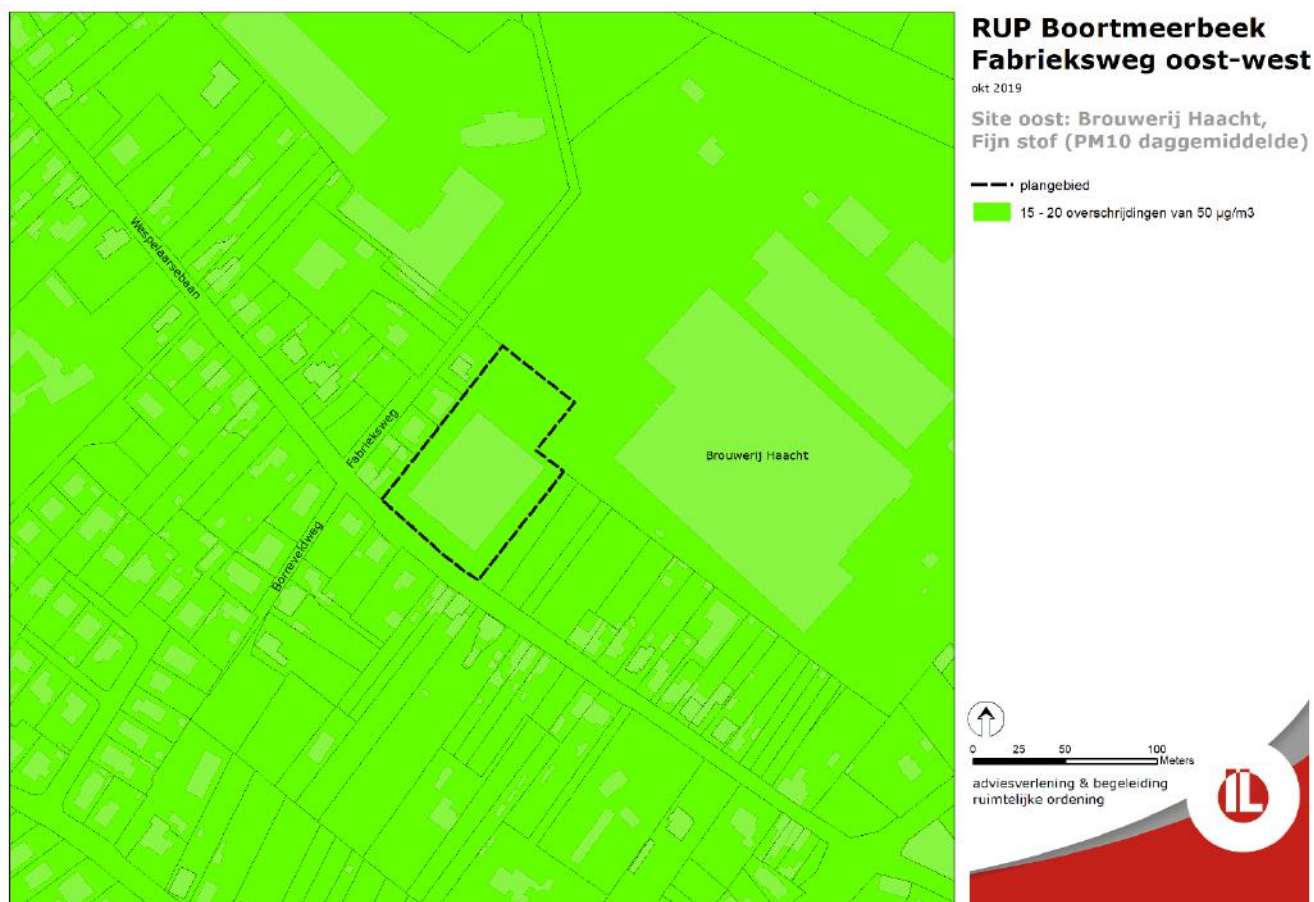
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 10 bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup> in de periode 2016 voor het deelplangebied. De norm 'jaargemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG en 20 µg/m<sup>3</sup> volgens het WGO. In het plangebied worden beide normen niet overschreden.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 2,5 bedraagt 11-12 µg/m<sup>3</sup> voor het deelplangebied in 2016. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie

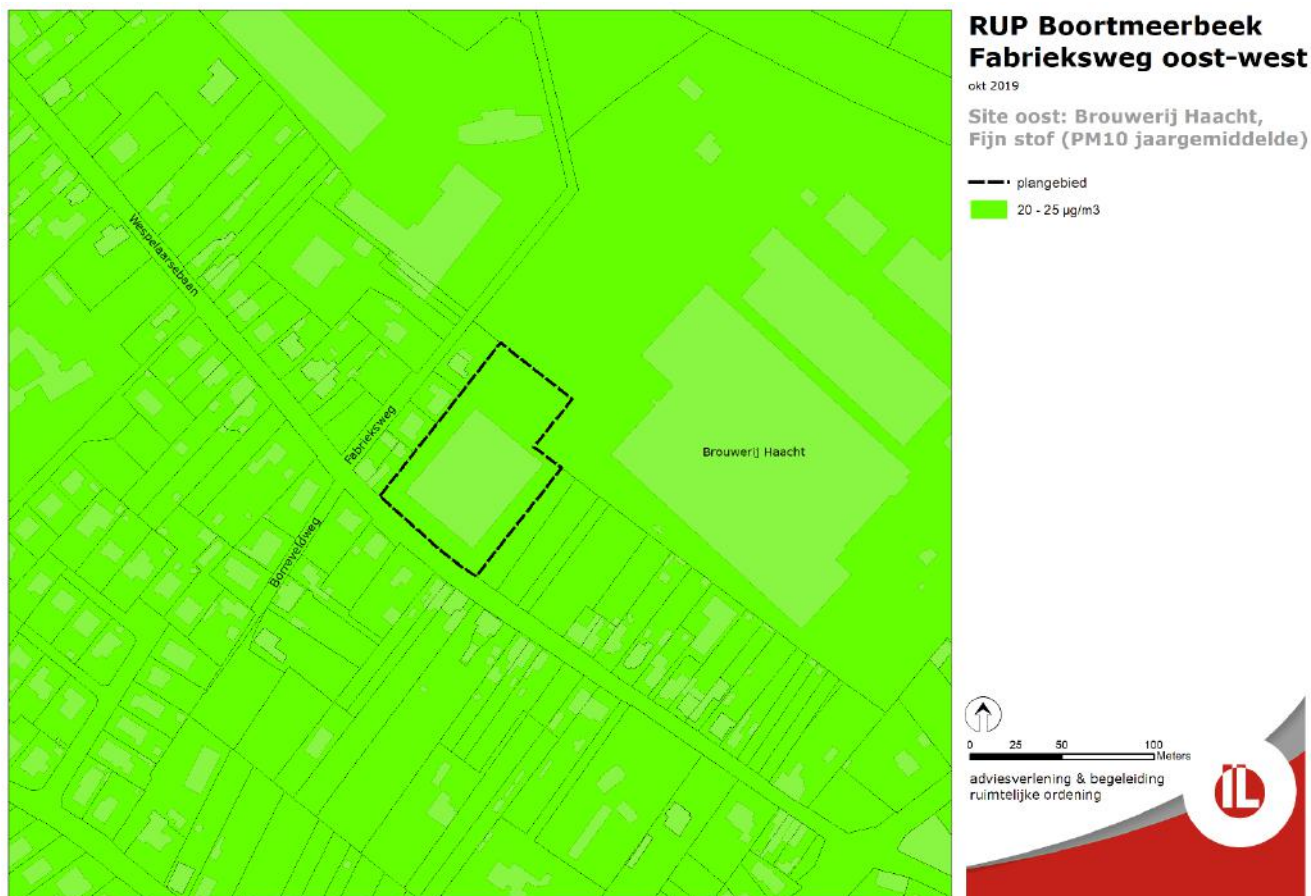


vanaf 25 µg/m<sup>3</sup> volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG vanaf 2015. De WGO adviseert maximum 10 µg/m<sup>3</sup>. De norm van het WGO wordt net overschreden in het deelplangebied, maar niet deze van de Europese richtlijn 2008/50/EG.

- Het jaargemiddelde van de concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup> voor het plangebied in 2016. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> spreekt men van normoverschrijding. (zie ook [www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde](http://www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde)).
- De totale index bedraagt 3 (goed) voor het plangebied in 2016. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding.

Door de grote oppervlakte ingenomen door het gebouw op deze site zal de omgeving in de zomer sneller opwarmen. Bij warmteperiodes zal het in de onmiddellijke omgeving hierdoor warmer aanvoelen.





### Plan-geïntegreerde maatregelen

Als mitigerende en adaptatiemaatregel is het goed om de oppervlakte aan verharding te beperken en voldoende groen te realiseren. Dit kan door het voorziene groenscherm met grotere bomen en heesters aan te planten. Ook gevelgroen en/of groendaken zijn adaptatiemaatregelen die kunnen genomen worden. Deze maatregelen zullen, samen een beperking van de hoeveelheid beton om het opwarmend effect van de stedelijke omgeving wat milder en zo een gezonder woonklimaat te bewerkstelligen. Bovendien hebben bomen hebben ook een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen.

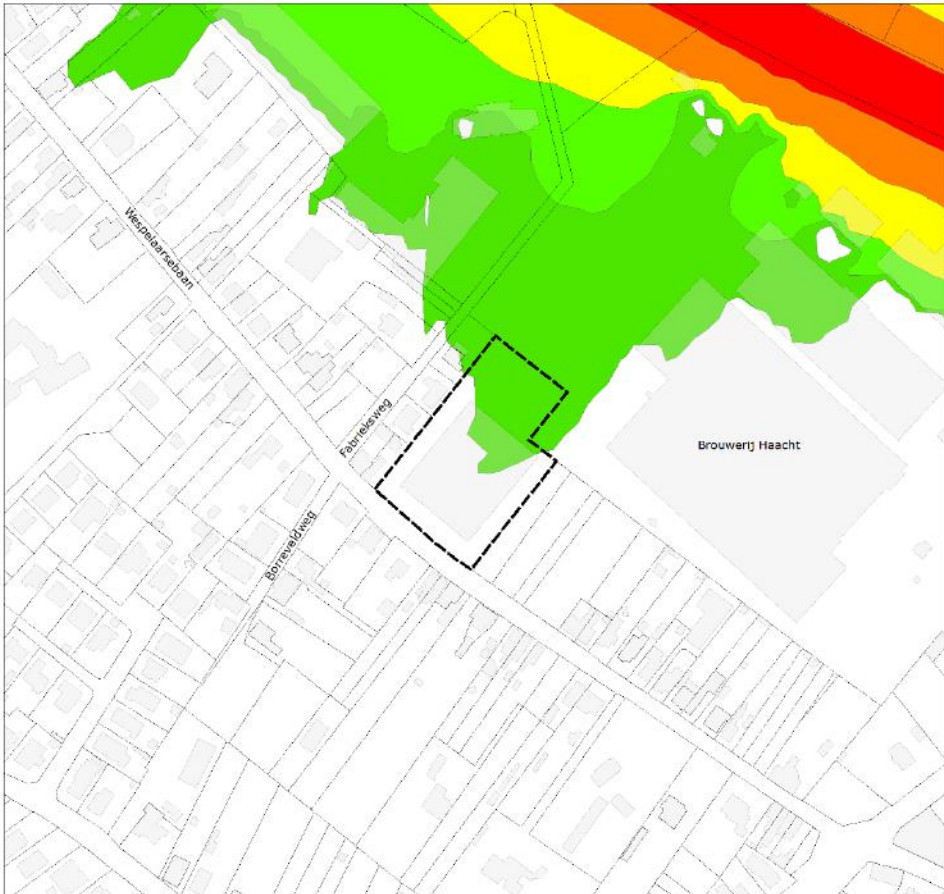
Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt het gebruik van trein en bus gemotiveerd. Ook zullen de nodige voorzieningen voor een aangenaam fietsgebruik worden nagestreefd.

De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.

#### 13.1.7. Effecten op geluid, licht en geur

##### Bestaande situatie

Binnen het deelplangebied is geluidhinder beperkt. Enkel het noordoostelijk deel van het plangebied is lichtgeel ingekleurd. Dit geluid is afkomstig van het spoorwegverkeer ten noordoosten van het plangebied. Over licht- en geurhinder zijn geen klachten gekend.



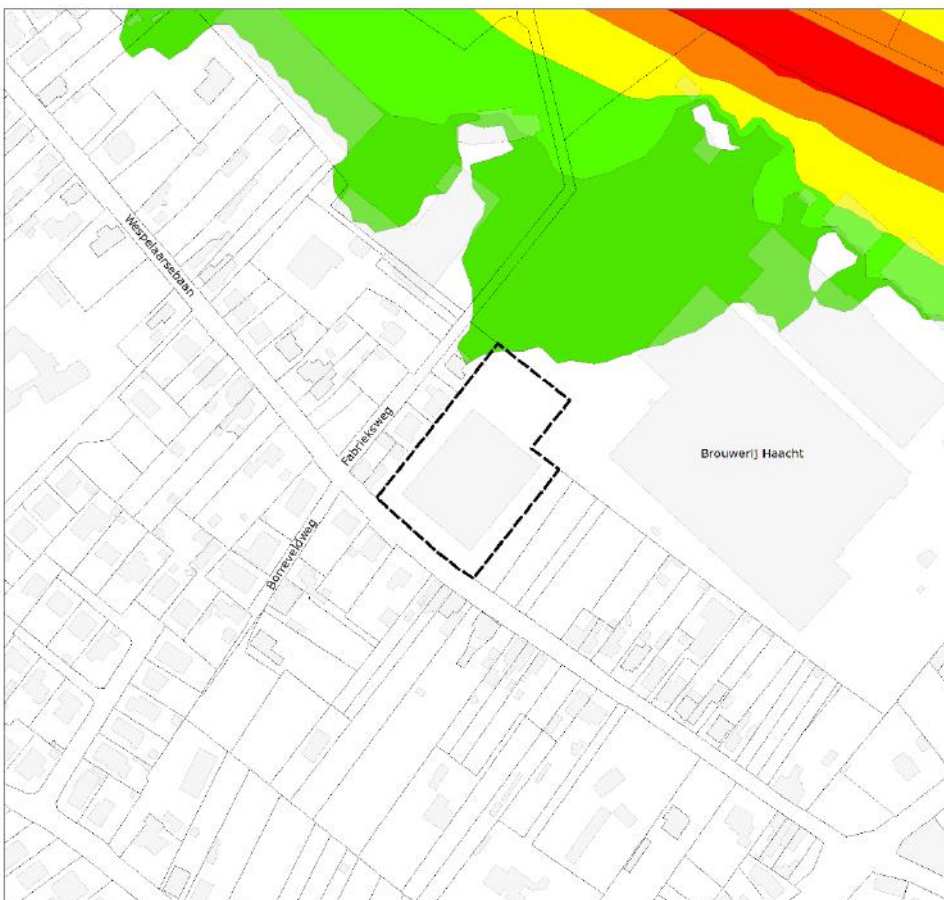
**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 20019  
Site oost: Brouwerij Haacht,  
Geluidskaart dag

- plangebied
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- 70-75
- >=75

0 25 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019  
Site oost: Brouwerij Haacht,  
Geluidskaart nacht

- plangebied
- 50-55
- 55-60
- 60-65
- 65-70
- >=70

0 25 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening

## Plan-geïntegreerde maatregelen

Uitwerking van het voorliggend RUP zal geen bijkomende geluids-, licht- en geurhinder veroorzaken. Er wordt naar een verdere buffering van de spoorweg gestreefd door het voorzien van een groenzone met bomen en heesters langs de spoorweg.

### 13.1.8. Effecten op de menselijke veiligheid

---

Via de RVR<sup>9</sup>-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

He resultaat van de RVR-toets is terug te vinden in bijlage 1 van deze startnota.

De online RVR-toets werd doorlopen<sup>10</sup>. Volgens de RVR-toets bevinden er zich in of nabij de afbakening van het RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 14/09/2017), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichtingen gelegen zijn binnen de plangebieden;
- De plangebieden niet gelegen zijn binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in de plangebieden niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen de deelplannen van dit RUP.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

### 13.1.9. Conclusie potentiële milieueffecten in het deelplangebied RUP Fabrieksweg Oost

---

Potentiële milieueffecten van het voorliggend RUP Fabrieksweg Oost werden nagegaan in de disciplines bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, lucht, geluid, licht en geur, mobiliteit, gezondheid en veiligheid van de mens. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de impact van het deelplangebied RUP Fabrieksweg Oost beperkt zal zijn en dat er geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

---

<sup>9</sup> Ruimtelijk veiligheidsrapport

<sup>10</sup> Website RVR-toets: <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

## 13.2. DEELPLAN RUP FABRIEKSWEG WEST - SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

### 13.2.1. Screening effecten op bodem en water

Effecten op bodem en/of water zijn mogelijk relevant omwille van volgende plankenmerken:

- in voorziene woongebied zijn andere bebouwingsdichtheden dan in KMO-zone voorzien;
- een verschillende verhardingsgraad;
- kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied of een handelszone dan in een industriezone.

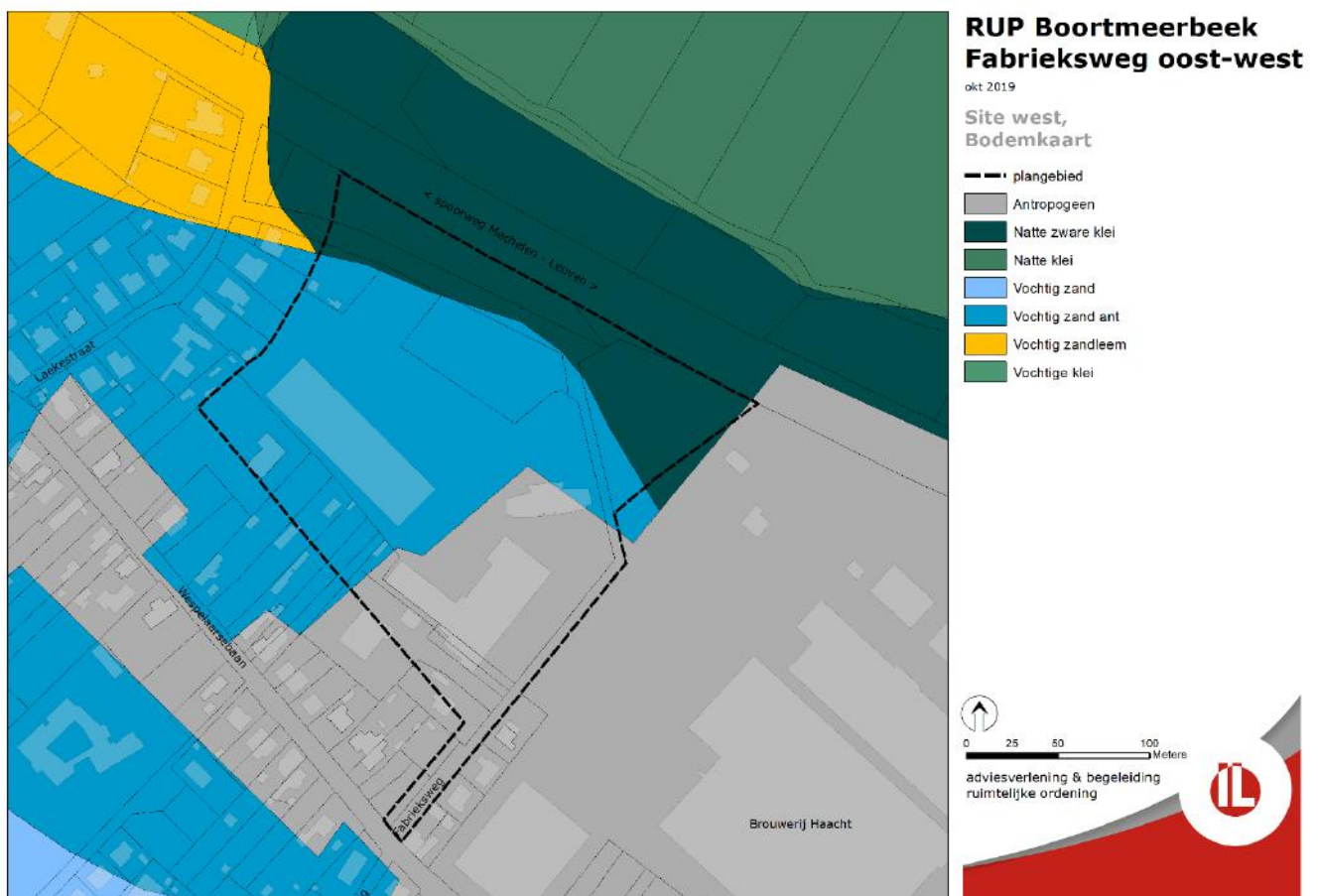
#### Bestaande situatie

Slechts een beperkt deel is momenteel bebouwd en verhard. Het projectgebied werd recentelijk in kader van de brownfieldconvenant gesaneerd. Een deel van het gebied is reeds bebouwd met woningen of door tuinen ingenomen.

#### BODEM

De bodemkaart geeft aan dat er binnen het projectgebied drie bodemtypes terug te vinden zijn.

- een antropogene bodem met een diepere antropogene Ap horizont;
- aan de westelijke zijde van het deelgebied is een matig droge lemig zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Scm) terug te vinden;
- aan de noordelijke zijde, parallel aan de spoorweg is een zeer sterk gleyige zware kleibodem zonder profiel (Ufp) terug te vinden.



Centraal in het plangebied is een erosiegevoelige zone gelegen, het overige plangebied is aangeduid als niet erosiegevoelig. Dit wordt bevestigd door de kaart met de hellinggraad.

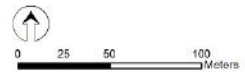


**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

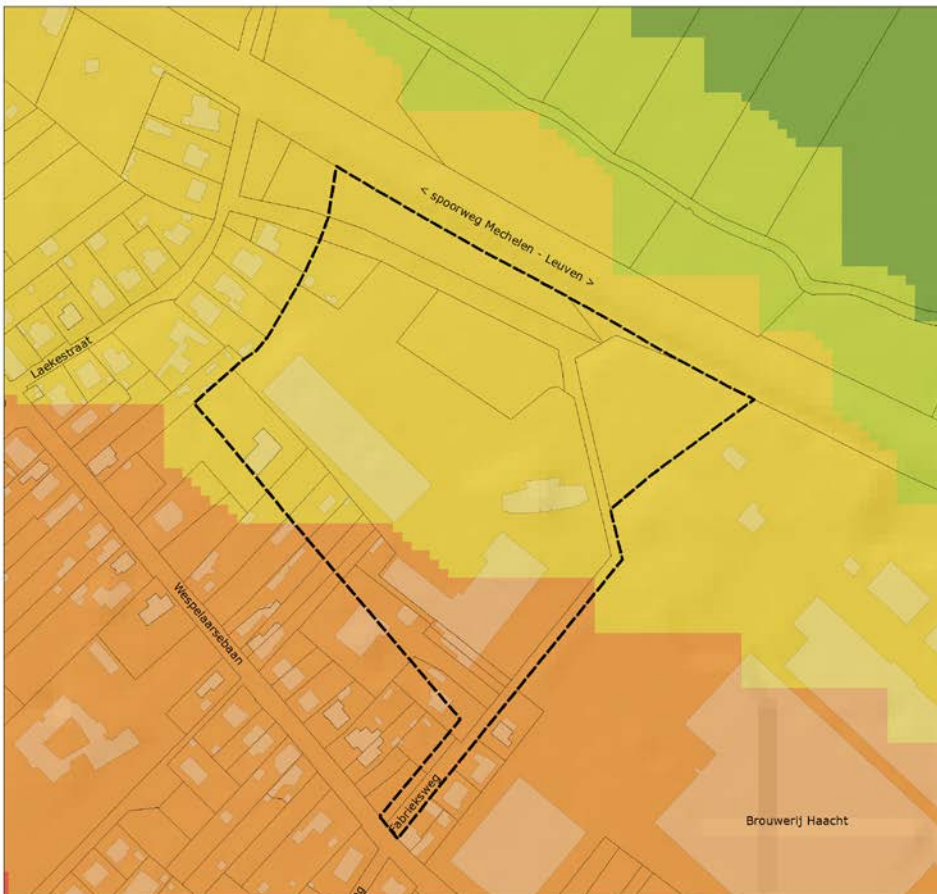
okt 2019

Site west,  
Erosiegevoelige gebieden

- plangebied
- erosiegevoelig



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

Site west,  
Digitaal hoogtemodel

- plangebied
- 10m
- 5m

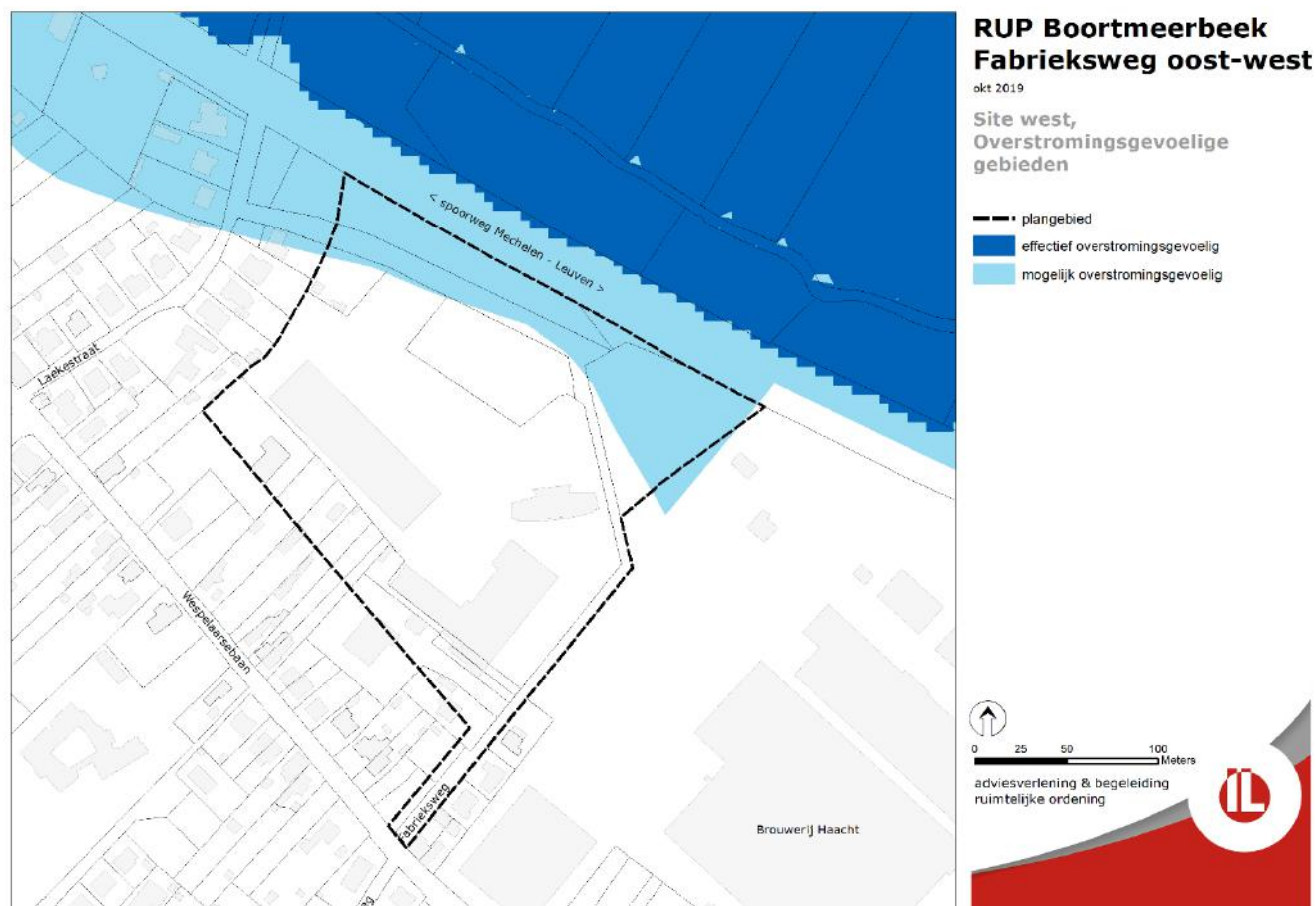


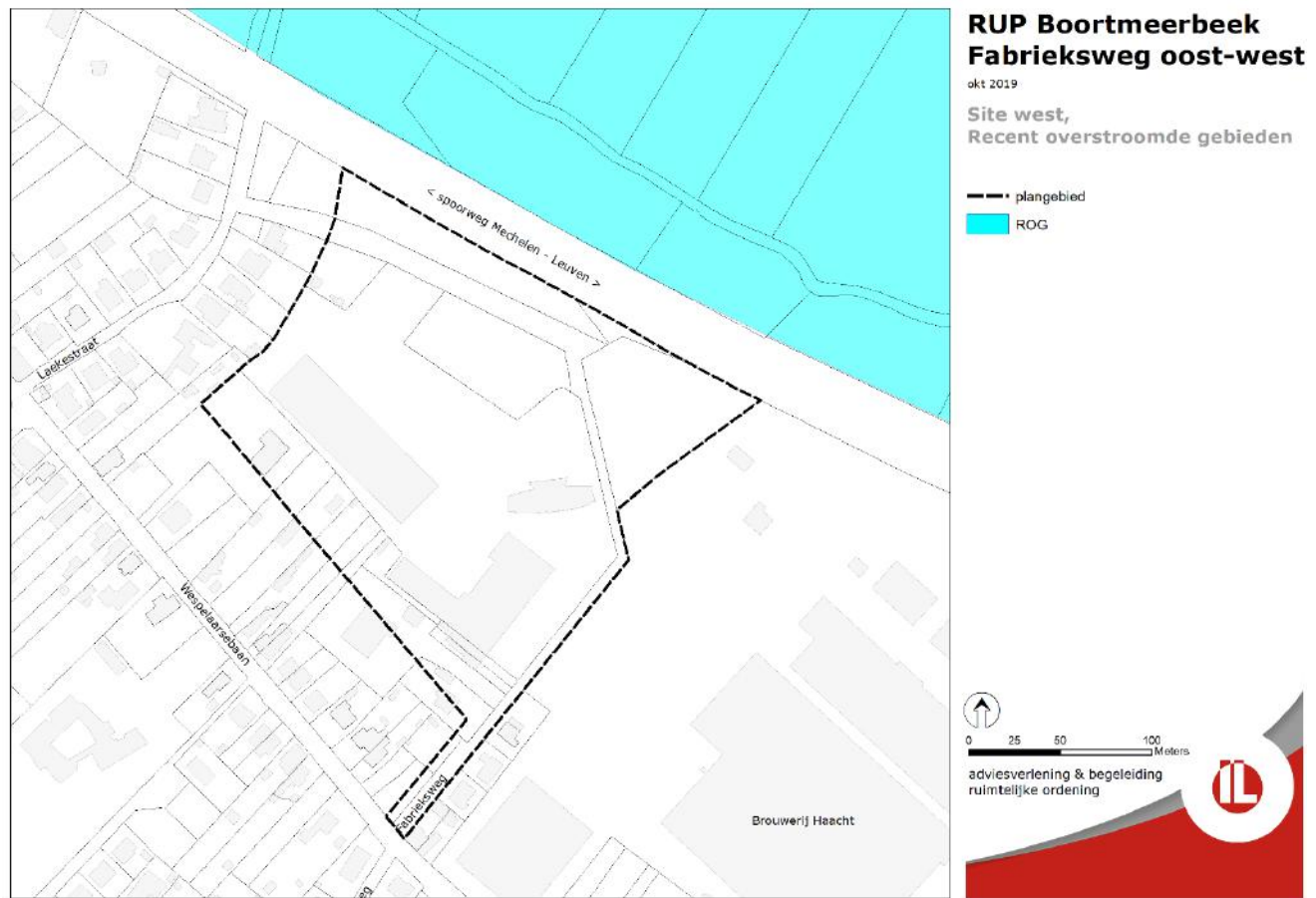
adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



## WATER

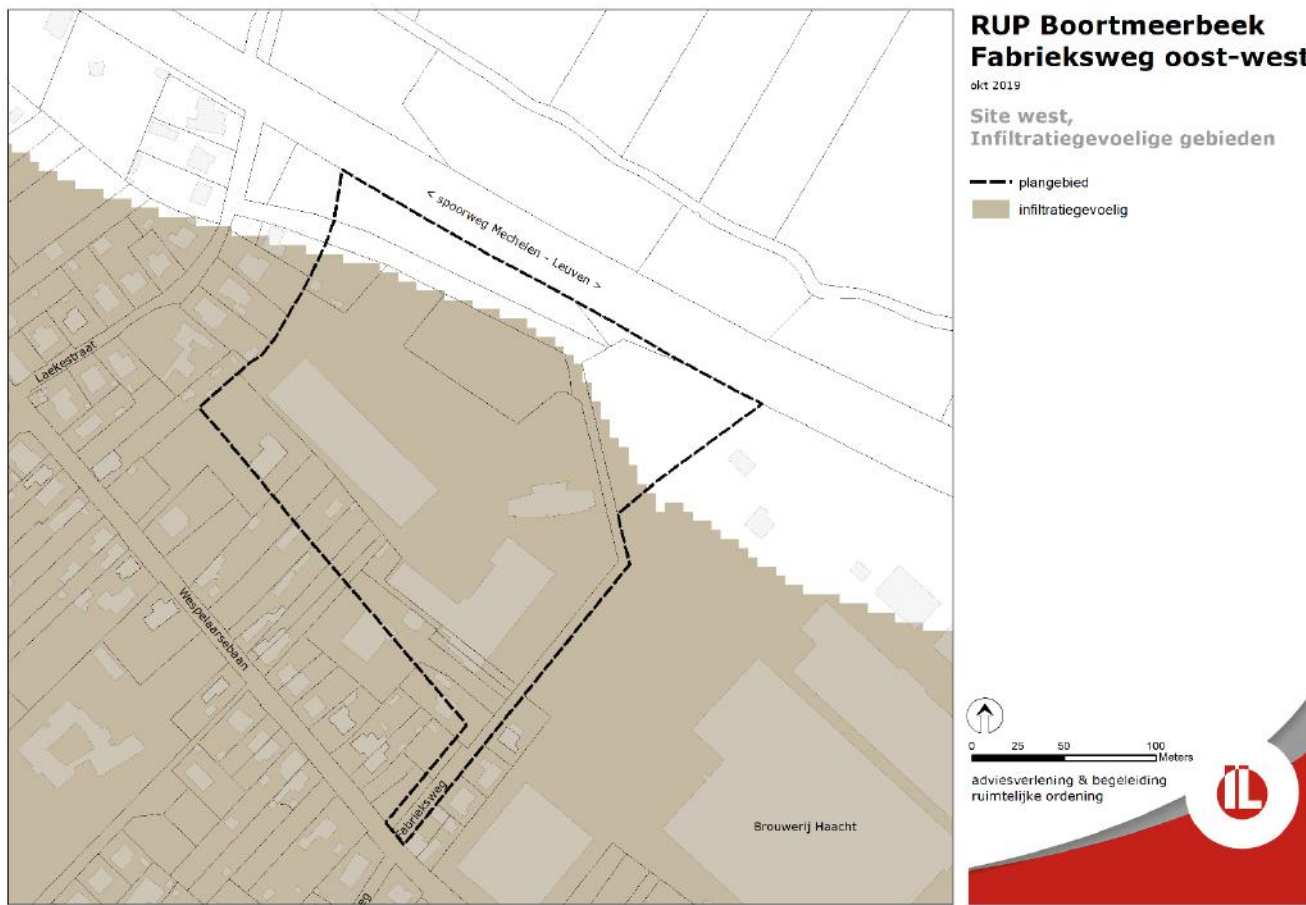
Het deelgebied is aan de noordelijke zijde, parallel aan de spoorweg gelegen binnen een zone van mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het overige deel van het deelplan is niet gelegen binnen een mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied. Op ongeveer 35 meter ten noorden van het plangebied is de meest nabije zone die als mogelijk overstromingsgevoelig staat ingekleurd gelegen. Er bevinden zich geen risicozones voor overstromingen in het plangebied.





Het midden en het zuidelijk deel van de site is gelegen in een infiltratiegevoelige zone. Dit maakt dat het water makkelijk kan infiltreren in de bodem. Slechts een deel aan de noordelijke zijde, parallel aan de spoorweg is gelegen binnen een niet infiltratiegevoelige zone, deze zone is eveneens mogelijk overstromingsgevoelig.





De noordelijke zijde van het deelgebied is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 1 (zeer gevoelig), het overige deel is gelegen binnen type 3 gebied (weinig gevoelig). De grondwaterkwetsbaarheid is matig kwetsbaar (zand als watervoerende laag met een lemige deklaag van minder dan 10 m diep).

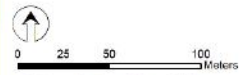


## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

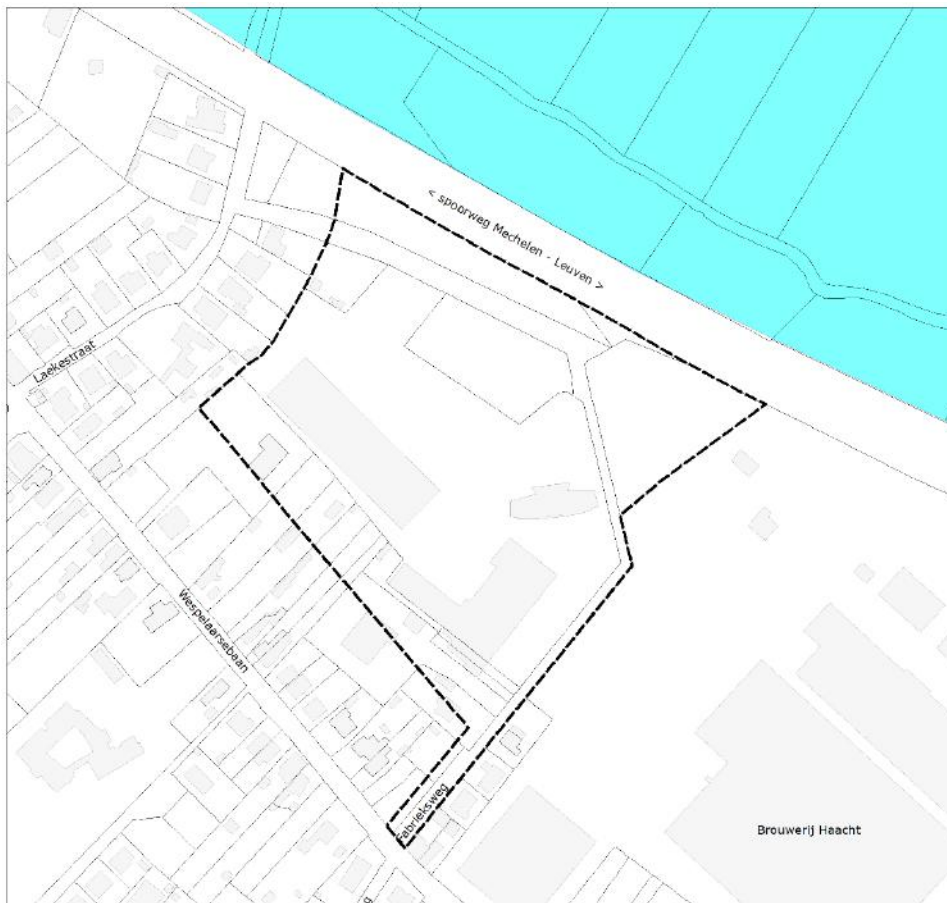
Site west,  
Grondwaterkwetsbaarheid

- plangebied
- KWETSBAAR
- KWETSBAAR / MATIG KWETSBAAR
- MATIG KWETSBAAR
- ONVOLDENDE GEGEVENS
- UITERST KWETSBAAR
- WEINIG KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR / MATIG KWETSBAAR
- ZEER KWETSBAAR / WEINIG KWETSBAAR



adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



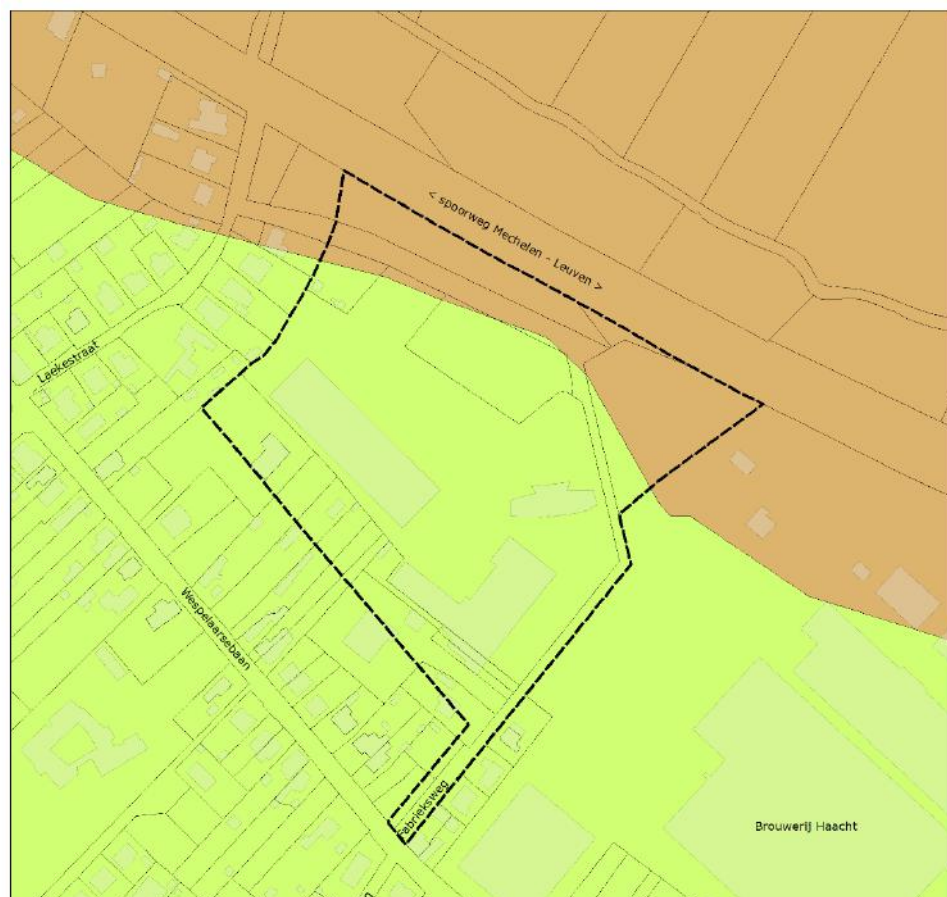


## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

Site west,  
Recent overstroomde gebieden

- plangebied
- ROG



## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

Site west,  
Grondwaterstromingsgevoelige  
gebieden

- plangebied
- Type 1: zeer gevoelig
- Type 2: matig gevoelig
- Type 3: weinig gevoelig



### Plan-geïntegreerde maatregelen

Het plangebied is weinig hellend daardoor stellen zich weinig problemen met bodemerrosie.

Het plangebied is hoofdzakelijk infiltratiegevoelig. Water kan dus snel insijpelen naar diepere lagen. Dit gecombineerd met het feit dat het grondwater zich in een niet leem-of kleihoudende laag bevindt maakt dat het grondwater snel aangevuld kan worden in deze zone, mits in achtnaam van de nodige voorzorgsmaatregelen naar vervuiling toe. Hemelwater wordt zoveel mogelijk plaatselijk hergebruikt of geïnfiltreerd op de site zelf.

Bij de ontwikkeling van het RUP zal steeds moeten voldaan worden aan de van toepassing zijnde gewestelijke, provinciale en/of gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen. Indien bronbemaling nodig is, zal er steeds naar worden gestreefd om te voldoen aan de wettelijke bepalingen.

Groenzones worden aangewend i.f.v. buffering en infiltratie. Indien het technisch verantwoord is, kan de gracht (hoofdzakelijk parallel met de spoorweg) in een open bedding worden heraangelegd.

Het clusteren van de bebouwing en beperken van de verharde oppervlakte laat ruimte vrij voor kwalitatieve groenzones (bodem en infiltratie).

### 13.2.2. Mobiliteit

---

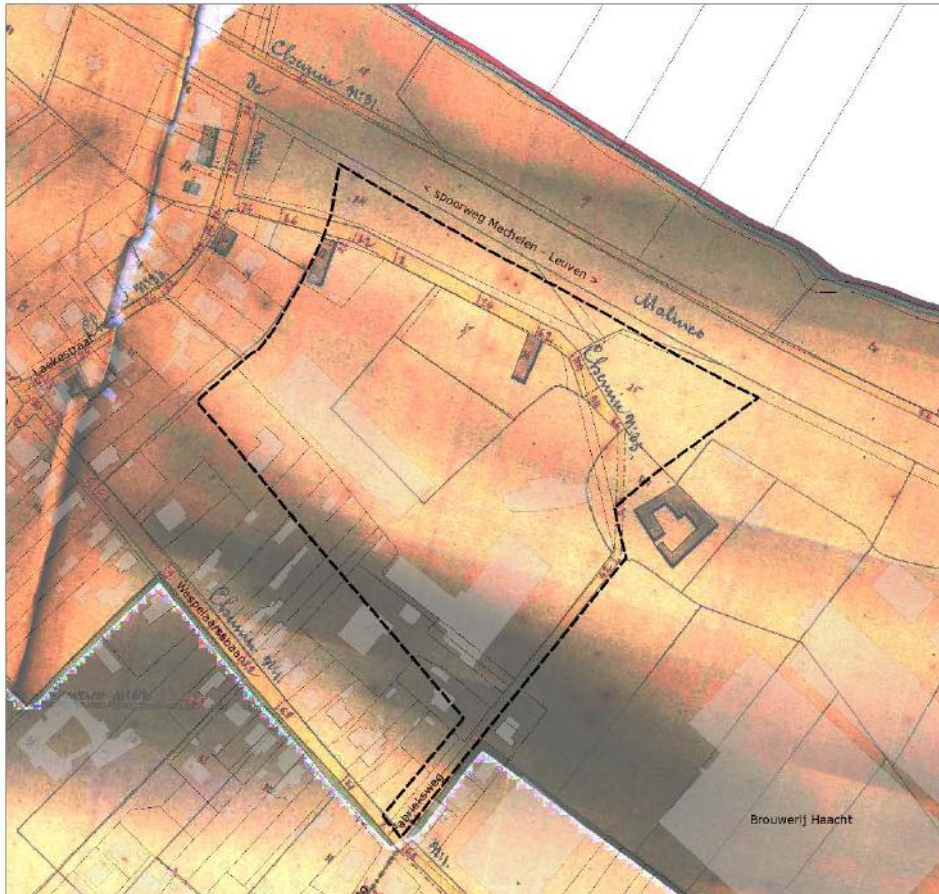
Mobiliteit is een relevante discipline voor deze MER-screening om volgende reden(en):

- Een zone voor wonen heeft een ander mobiliteitsprofiel dan een lokaal bedrijventerrein.
- Bijkomende vervoersbewegingen worden verwacht vanuit de Fabrieksweg naar de Wespelaarsebaan.

#### Bestaande situatie

Algemeen betreft het hier een goed ontsloten site, zowel voor autoverkeer als voor zachte weggebruikers (voetgangers en fietsers). Ook via het openbaar vervoer zijn er voldoende ontsluitingsmogelijkheden. Ten oosten van het deelgebied, op ca. 530m is het station van Haacht terug te vinden.

Het plangebied wordt ontsloten door de Wespelaarsebaan (buurtweg nr.1) en de Fabrieksweg gekend als voetweg- buurtweg nr.35. De Fabrieksweg sluit aan op de Laekestraat (voetweg- buurtweg nr.36).



## RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

Site west,  
Atlas der Buurtwegen

—•— plangebied

0 25 50 100  
Meters  
adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



Op de site zijn reeds een aantal bedrijven gevestigd waarbij het gebruik voornamelijk personenwagens bestaat maar ook een aantal vrachtbewegingen die voortkomen uit de leveringen aan de bedrijven. Gezien het beperkt aantal van 3 bedrijven op de site is ook de mobiliteit die hier van voortkomt beperkt. Bij aanvang en einde van de werkdag zal een piekmoment zijn aan aantal bewegingen al is dit echter beperkt.

### Verwachte situatie bedrijven

Uit analyse opgemaakt door Vectris (Bijlage 3) op basis van het voorliggende RUP kan worden afgeleid dat voor het lokale bedrijventerrein van 3,3 hectare er bruto 42 autoverplaatsingen in de ochtendspits en 32 in de avondspits zich zullen voorzoen ofwel minder dan één autobeweging per minuut genereerd tijdens de spits momenten.

KMO-BEDRIJVEN					
3,30	bha	2,67	nha		
PERSONEEL		BEZOEKERS / LEVERINGEN		TOTAAL	
<b>AANTAL PERSONEN</b>					
61,0	werkenden per netto ha	0,2	bezoekers per werknemer per dag		
163	aanwezige werknemers	36	bezoekers per dag	199	personen per dag
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN PER DAG</b>					
2	verplaatsingen per werknemer per dag	2	verplaatsingen per bezoeker		
326	verplaatsingen per dag	72	verplaatsingen per dag	398	verplaatsingen per dag
<b>VERPLAATSINGEN PER MODAL SPLIT</b>					
71%	autobestuurder	77%	gemotoriseerd verkeer (bestuurder)		
4%	openbaar vervoer	10%	<i>aandeel vrachtverkeer</i>		
17%	(brom)fiets	3%	openbaar vervoer		
		3%	(brom)fiets		
232	autoverplaatsingen	6	vrachtverplaatsingen	6	vrachtverplaatsingen per dag
11	OV-verplaatsingen	50	autoverplaatsingen	281	autoverplaatsingen per dag
56	(brom)fietsverplaatsingen	2	OV-verplaatsingen	14	OV-verplaatsingen per dag
		2	(brom)fietsverplaatsingen	58	(brom)fietsverplaatsingen per dag
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN IN OCHTEND- EN AVONDSPITSUUR</b>					
17%	13%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur	7%	7%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur
38	29	autoverplaatsingen in OSP en ASP	3	3	autoverplaatsingen in OSP en ASP
2	1	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
9	7	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
0	0	vrachtverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	vrachtverplaatsingen in OSP en ASP
42	32	autoverplaatsingen in OSP en ASP	42	32	autoverplaatsingen in OSP en ASP
2	2	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	2	2	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
9	7	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	9	7	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
<b>AANTAL PARKEERPLAATSEN</b>					
116	aantal autoparkeerplaatsen	4,0	verblijfsduur (in uur)	130	aantal autoparkeerplaatsen
28	aantal fietsparkeerplaatsen	14	aantal autoparkeerplaatsen	28	aantal fietsparkeerplaatsen
		1	aantal fietsparkeerplaatsen		

Tabel 2: Bron Vectris - Verkeersproductie p1.

#### Verwachte situatie wonen

In de berekening van Vectris wordt uitgegaan van 18 wooneenheden. Voor 18 appartementen geeft dit 34 bewoners die op dagbasis 79 verplaatsingen per dag zullen maken. In de analyse wordt uitgegaan dat 53% van de verplaatsingen in het buitengebied met de wagen gebeurt. Voor de 18 wooneenheden worden op dagbasis 42 autoverplaatsingen en 13(brom)fietsverplaatsingen verwacht.

De voorgestelde te verwachten bijkomende mobiliteit is op een locatie als deze aanvaardbaar.

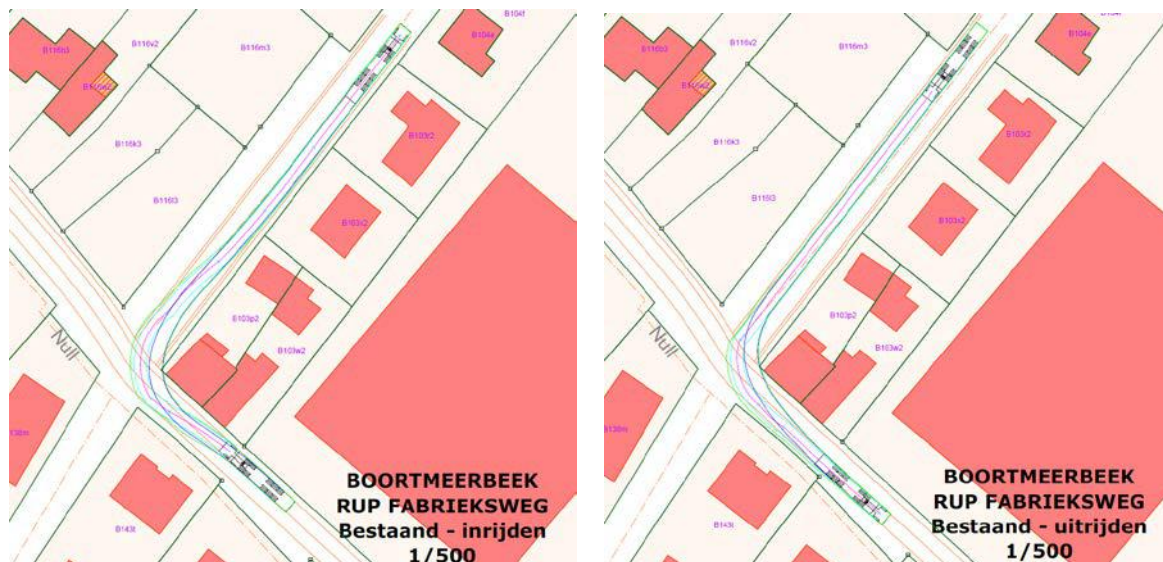
WOONEENHEDEN					
0	eengezinswoningen	18	appartementen		
BEWONERS		BEZOEKERS		TOTAAL	
<b>AANTAL PERSONEN</b>					
2,76	1,91	bewoners per ééngezinswoning en app.	0,25	bezoekers per woonunit per dag	
34		bewoners	5	bezoekers per dag	39
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN PER DAG</b>					
2,29		verplaatsingen per bewoner per dag	2	verplaatsingen per bezoeker	
79		verplaatsingen per dag	9	verplaatsingen per dag	88
<b>VERPLAATSINGEN PER MODAL SPLIT</b>					
53%		autobestuurder	44%	autobestuurder	
4%		openbaar vervoer	4%	openbaar vervoer	
16%		(brom)fiets	15%	(brom)fiets	
42		autoverplaatsingen	4	autoverplaatsingen	46
3		OV-verplaatsingen	0	OV-verplaatsingen	4
13		(brom)fietsverplaatsingen	1	(brom)fietsverplaatsingen	14
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN IN OCHTEND- EN AVONDSPITSUUR</b>					
9%	9%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur	2%	10%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur
4	4	autoverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	autoverplaatsingen in OSP en ASP
0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
1	1	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
4	4	autoverplaatsingen in OSP en ASP	4	4	autoverplaatsingen in OSP en ASP
0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
1	1	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	1	1	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
<b>AANTAL PARKEERPLAATSEN</b>					
1,3		auto's per huishouden	2	rotatie per parkeerplaats	
23		aantal autoparkeerplaatsen	1	aantal autoparkeerplaatsen	23
34		aantal fietsparkeerplaatsen	0	aantal fietsparkeerplaatsen	35

Tabel 3: Bron Vectris - Verkeersproductie p4.

### Onsluiting Wespelaarsebaan – Fabrieksweg

Bij de bestaande situatie van het in- en uitrijden van de Fabrieksweg zijn er een aantal conflictpunten. Zo is er onvoldoende breedte om vlot in- en uit te rijden en is er een onveilige situatie om fietsers te kunnen zien bij het uitrijden. Draaibewegingen voor vrachtwagens verlopen over het tegenoverliggende rijvak van de Wespelaarsebaan.

Wanneer het achterliggende bedrijventerrein verder wordt ontwikkeld dringt zicht een aanpassing van het kruispunt Wespelaarsebaan met de Fabrieksweg zich op. Dit werd ook aangegeven in een aantal adviezen en bemerkingen.



**Figuur 9: Bestaande situatie inrijden - uitrijden Fabrieksweg (Interleuven)**

Er wordt onderzocht welke ingreep nodig is om het in en uitrijden te optimaliseren en om de nodige veiligheid te garanderen naar de zwakke weg gebruiker.

Bij een eventuele aanpassing van de ontsluiting kan een inname van de kavels op de hoek van de Fabrieksweg nodig zijn. Bij de inname zal ook rekening worden gehouden met de bebouwbaarheid van het perceel.

### Plan-geïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet in de ruimtelijke integratie van het terrein door middel van bijkomende woningen met een overgang van wonen naar bedrijvigheid. Bij de toekomstige ontwikkelingen blijven de kleinschaligheid, het lokale karakter en de afstemming op het omringende woongebied de voornaamste uitgangspunten. Een gescheiden mobiliteit tussen wonen en bedrijvigheid dient maximaal te worden nagestreefd. De aantrekkingskracht van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen wordt hiermee vermeden.

Om de verkeersafwikkeling te kunnen sturen dient de buurtweg- voetweg mogelijks te worden verbreed, verlegd in functie van de ontwikkeling van het deelgebied.

Om de ontsluiting Wespelaarsebaan – Fabrieksweg te optimaliseren dienen ter hoogte van het kruispunt aanpassingen te gebeuren. Dit om het in- en uitrijden te verbeteren en de verkeersveiligheid te optimaliseren.

In de studie van Vectris is gebleken dat er dient te worden onderzocht om op de aanpalende kavels een verschuiving van de weg te voorzien om het in-en uitrijdend verkeer naar de KMO-zone.

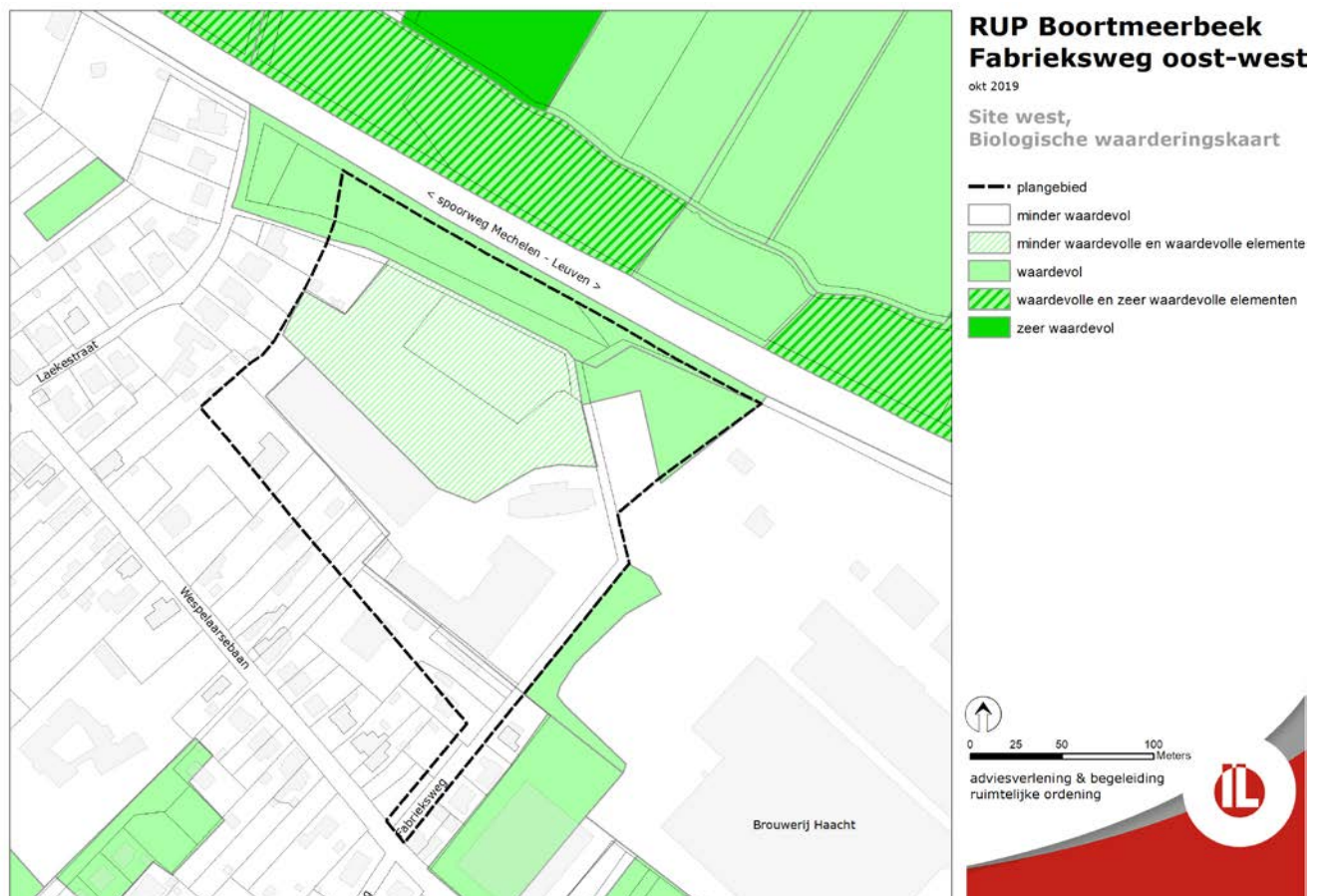
De ontsluiting van perceel 88M wat in eigendom is van de Brouwerij van Haacht dient te verlopen via de site van de brouwerij en niet via de Fabrieksweg. Dit om de site te ontlasten en om het zwaar verkeer rechtstreeks via de N21 Provinciesteenweg te laten verlopen.

### 13.2.3. Biodiversiteit en natuur

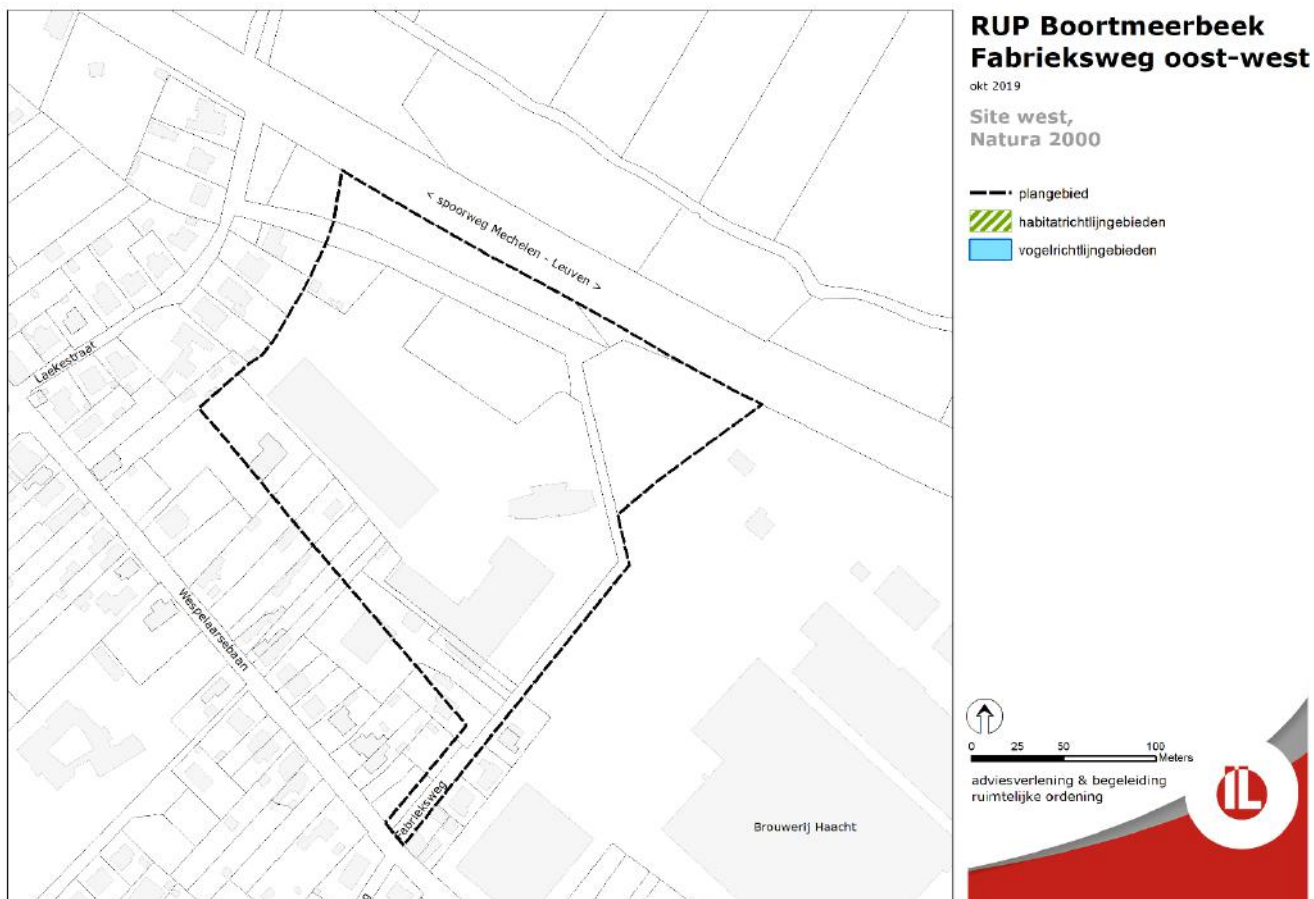
In het voorliggend RUP wordt geen bijkomende open ruimte gebied ingenomen. Ook zal er geen groene bestemmingen verloren gaan. Desalniettemin is deze discipline voor dit voorgenomen plan mogelijk relevant op planniveau.

#### Bestaande situatie

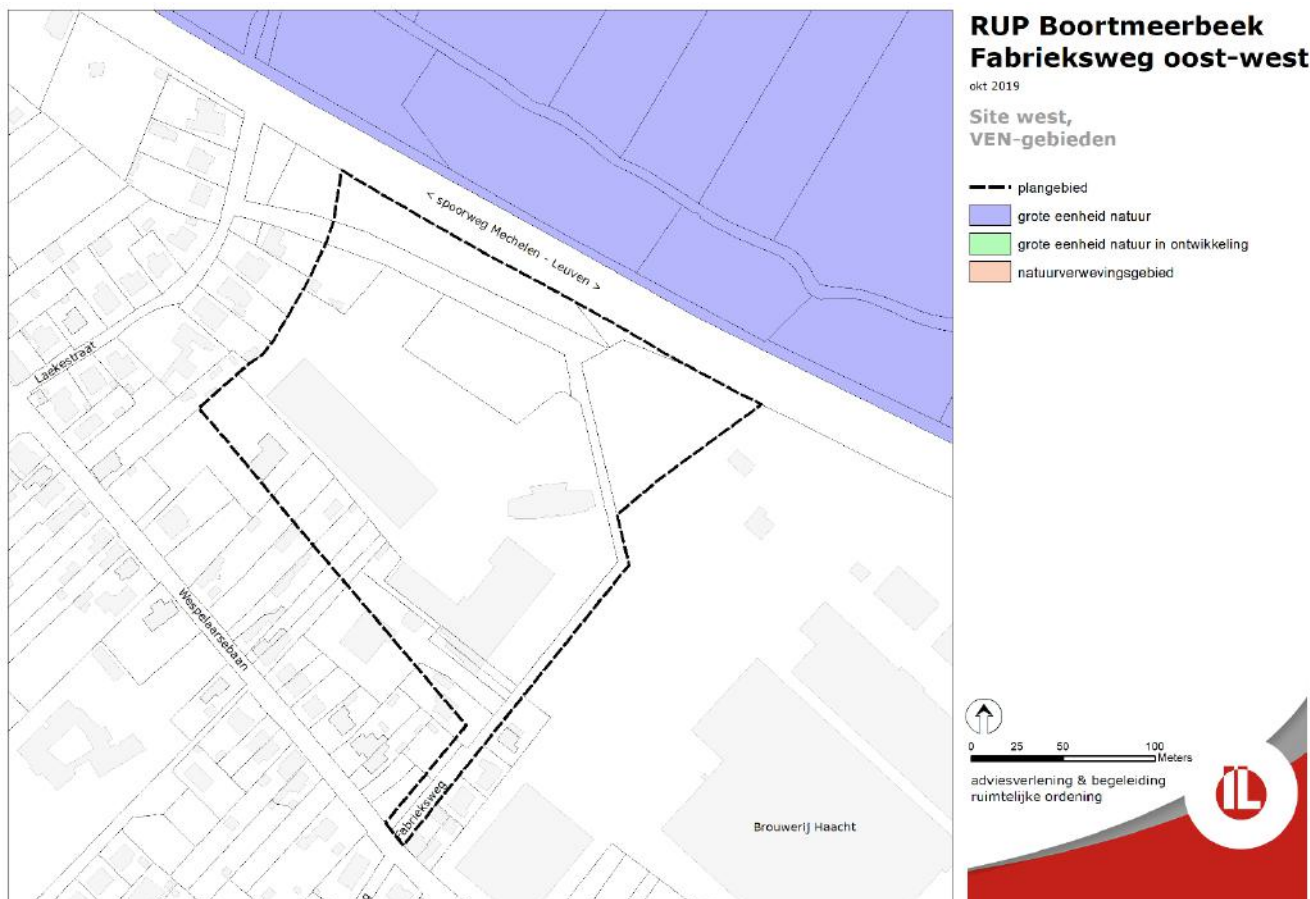
Het zuiden van het plangebied is minder waardevol gebied volgens de biologische waarderingskaart. Het centrum van het plangebied is aangeduid als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen met karteringseenheden van soortenarm permanent grasland, parallel aan de spoorlijn is een aanduiding van biologisch waardevol gebied met karteringseenheden van verruigd grasland met opslag van struik en boomgewas terug te vinden op de biologische waarderingskaart.







Op ongeveer drie kilometer ten noordwesten ligt het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Op 35 meter aan de andere kant van de spoorweg ligt het VEN gebied 'De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar'. Gezien de afstand zijn deze projecten van weinig tot geen belang voor het plangebied.



### Plan-geïntegreerde maatregelen

De toekomstige ontwikkeling van het terrein heeft aandacht voor voldoende groene zones in de vorm van private tuinen en openbaar groen (zie concepten).

Biodiversiteit zal bevorderd worden door gebruik van inheemse en autochtone soorten in de groenzones in het plangebied, zodat er een bijkomende meerwaarde voor mens en natuur kan gerealiseerd worden.

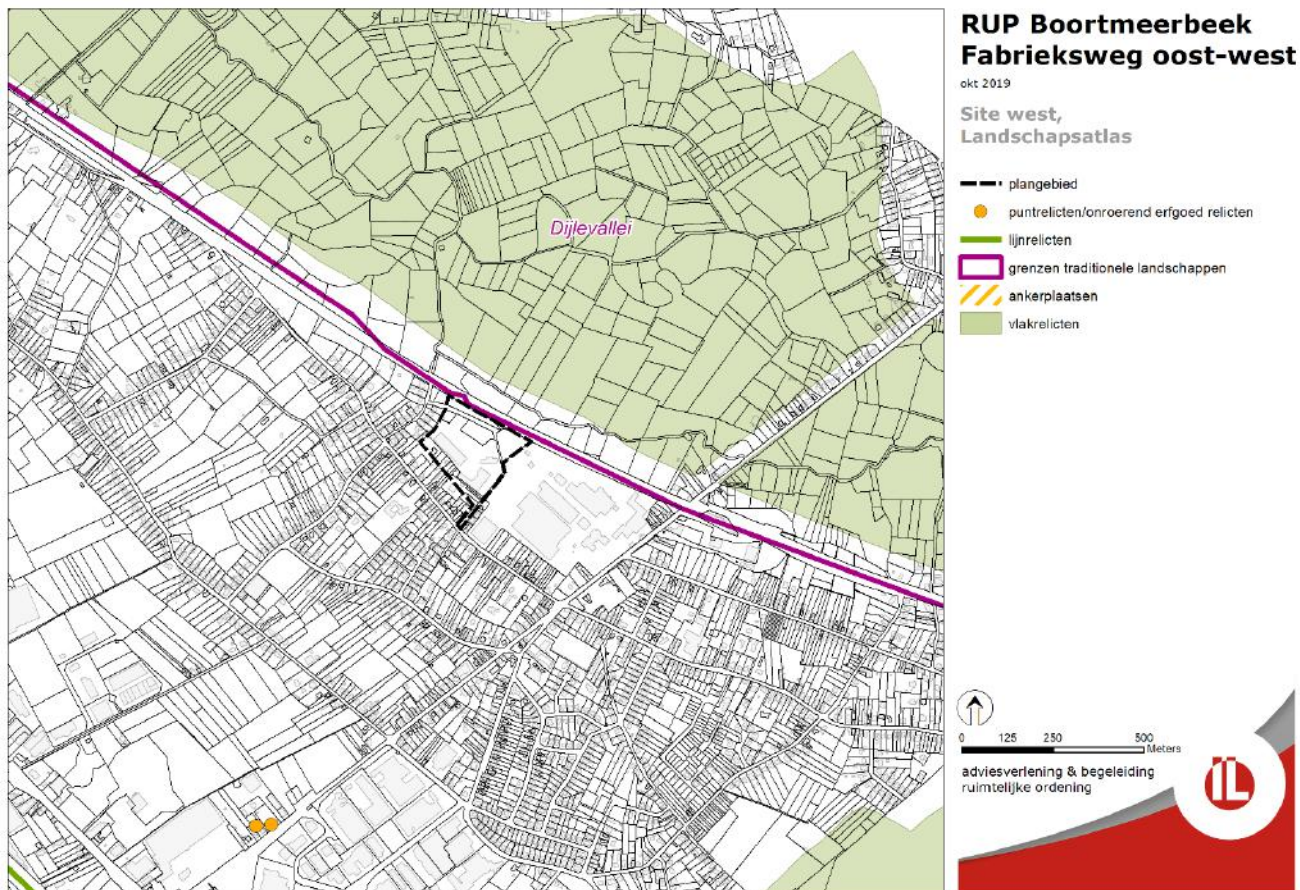
#### 13.2.4. Landschap

Gezien de herbestemming van een ontwikkeld (weliswaar inefficiënt) industriegebied en er geen inname van een landschappelijk kwetsbaar gebied (geen agrarisch gebied, geen natuurgebied,...) plaats vindt blijft de invloed op het landschap beperkt.

#### Bestaande situatie

Het deelplan ligt binnen het traditioneel landschap 'Rubensland'.

Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.



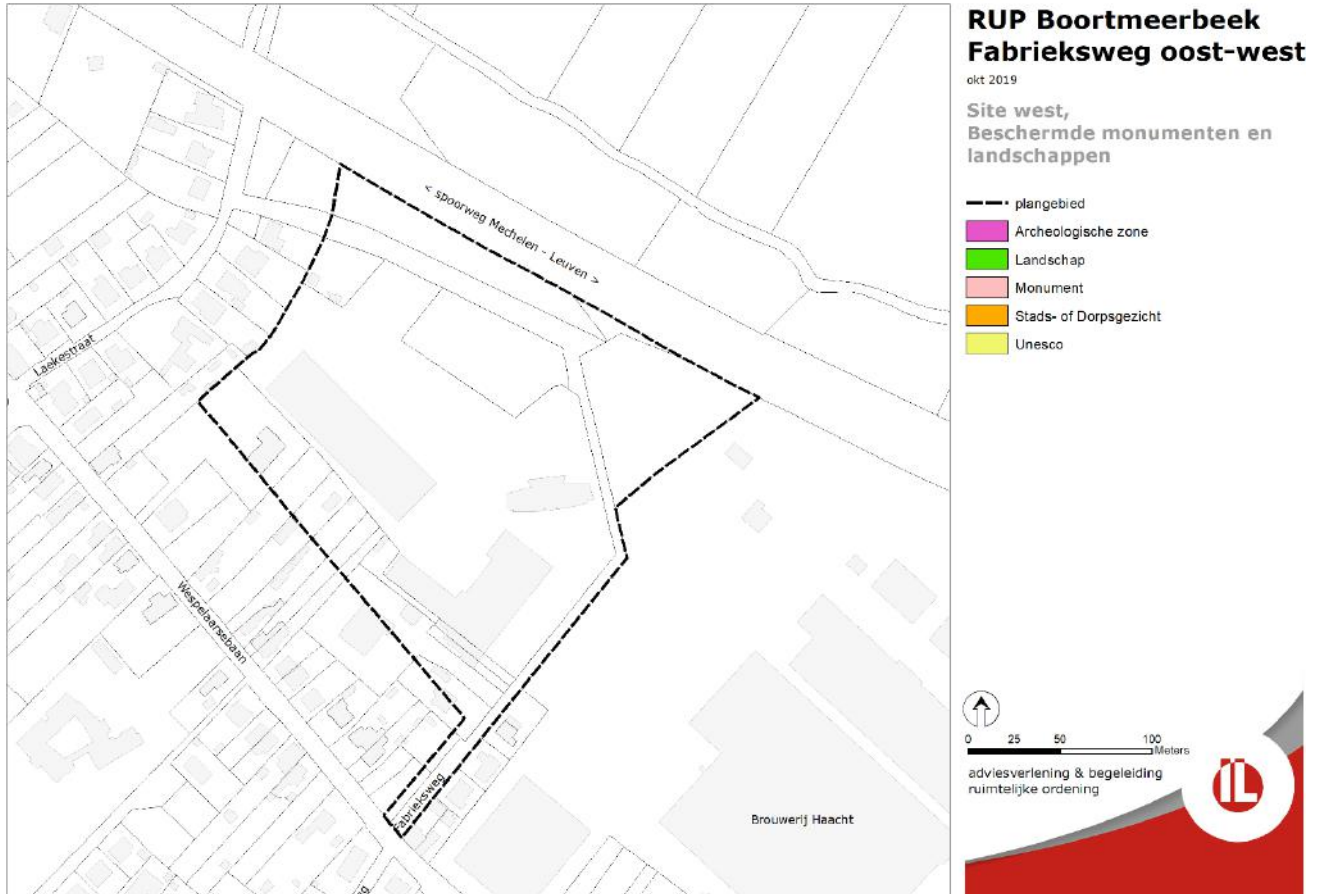
### Plan-geïntegreerde maatregelen

Een ruimtelijke inpassing binnen het omringende woongebied wordt nagestreefd door nadruk op groene en de gewenste bebouwingstypologie/inplanting.

#### 13.2.5. Archeologie en erfgoed

De discipline 'erfgoed' is niet relevant. Het plangebied is niet gelegen binnen een ankerplaats, beschermd landschap of beschermd stads- en dorpsgezicht. Het plangebied is ook niet gelegen binnen een vlakrelict. Ten noorden van de spoorweg is wel het vlakrelict R20054 Asbroek gesitueerd.

Er bevinden zich geen punctrelicten, lijnrelicten, beschermde monumenten of bouwkundig erfgoed binnen het plangebied en in de nabije omgeving.



Gezien de omvang van het plangebied is er een potentiële archeologische erfgoedwaarde en is voorafgaand aan ingrijpende ontwikkelingen op het terrein een archeologisch vooronderzoek aangewezen. De bepalingen in het Onroerend Erfgoeddecreet dienen te worden gevolgd.

### 13.2.6. Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

- Er is een kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied dan in een zone voor KMO.
- In het plan is er nadruk gelegd op voldoende groene zones binnen het woonweefsel. Begroeiing heeft een gunstige invloed op de menselijke gezondheid.

#### Bestaande situatie

Voor het plangebied zijn volgende gegevens over fijn stof (PM10 en PM2,5) en NO<sub>2</sub> van 2016 beschikbaar via:

<http://www.vmm.be/data/fijn-stof-pm2-5-jaargemiddelde>

<http://www.vmm.be/data/fijn-stof-pm10-jaargemiddelde>

<http://www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde>

- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 10 bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup> in de periode 2016 voor het deelplangebied. De norm 'jaargemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 40 µg/m<sup>3</sup> volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG en 20 µg/m<sup>3</sup> volgens het WGO. In het plangebied worden beide normen niet overschreden.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 2,5 bedraagt 11-12 µg/m<sup>3</sup> voor het deelplangebied in 2016. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie

vanaf 25 µg/m<sup>3</sup> volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG vanaf 2015. De WGO adviseert maximum 10 µg/m<sup>3</sup>. De norm van het WGO wordt net overschreden in het deelplangebied, maar niet deze van de Europese richtlijn 2008/50/EG.

- Het jaargemiddelde van de concentratie NO<sub>2</sub> bedraagt 16-20 µg/m<sup>3</sup> voor het plangebied in 2016. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m<sup>3</sup> spreekt men van normoverschrijding. [www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde](http://www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde).
- De totale index bedraagt 3 (goed) voor het plangebied in 2016. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding. De classificatie van de index werd bepaald in functie van de ernst van de impact op de gezondheid (sterfterisico). Hierbij werd ook rekening gehouden met de informatie- en alarmdrempel voor PM10 en ozon. Er worden 10 classificaties gebruikt gaande van 'uitstekend' tot 'uitermate slecht'.



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

Site west,  
Fijn stof (PM10 daggemiddelde)

- plangebied
- 15 - 20 overschrijdingen van 50 µg/m<sup>3</sup>

↑

0 25 50 100  
Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek  
Fabrieksweg oost-west**

okt 2019

Site west,  
Fijn stof (PM10 jaargemiddelde)

- plangebied
- 20 - 25 µg/m<sup>3</sup>

↑

0 25 50 100  
Meters

adviesverlening & begeleiding  
ruimtelijke ordening

### Plan-geïntegreerde maatregelen

Als mitigerende en adaptatiemaatregel is het goed om de oppervlakte aan verharding te beperken en voldoende groen te realiseren. Dit kan door grotere bomen en heesters aan te planten langs de spoorweg en langs de tuinen, gevelgroen of groendaken te voorzien. Deze maatregelen zullen, samen een beperking van de hoeveelheid beton om het opwarmend effect van de omgeving wat milder en zo een gezonder woonklimaat te bewerkstelligen. Bovendien hebben bomen ook een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen.

Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt het gebruik van trein en bus gemotiveerd. Ook zullen de nodige voorzieningen voor een aangenaam fietsgebruik worden nagestreefd.

De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.

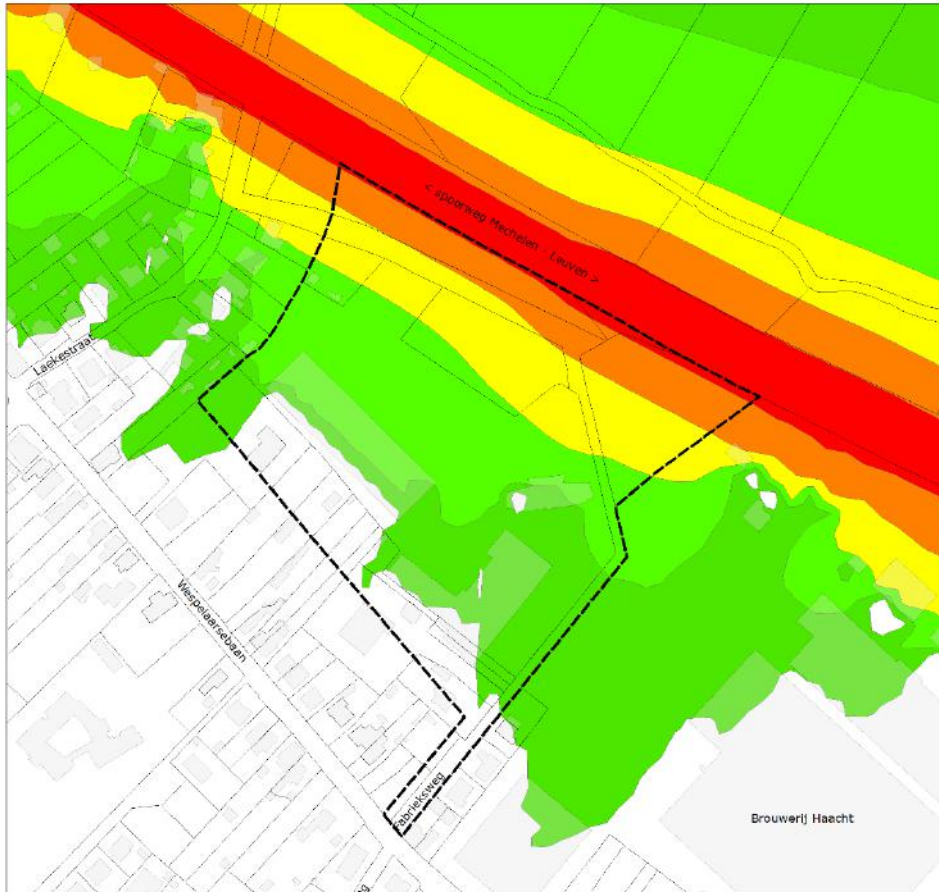
#### 13.2.7. Effecten op geluid, licht en geur

---

##### Bestaande situatie

In de noordelijke zijde van het plangebied is geluidhinder aanzienlijk en afkomstig van de spoorlijn Mechelen - Leuven. Er zullen maatregelen getroffen worden om deze hinder te beperken.

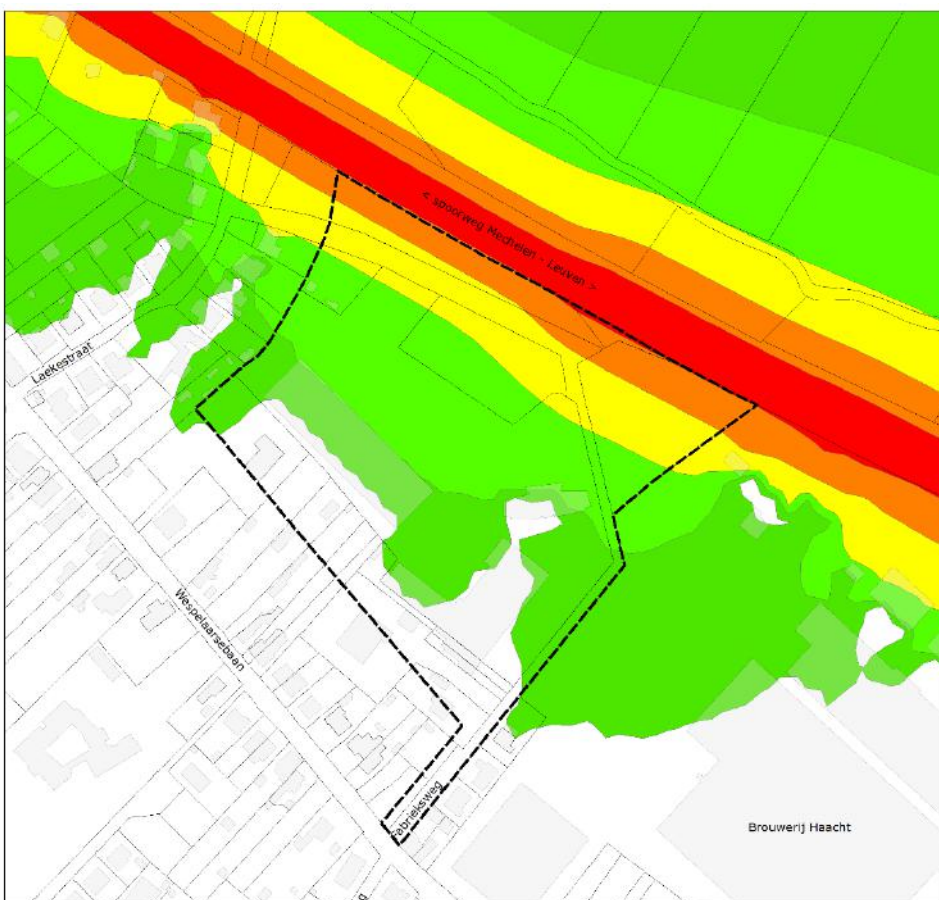
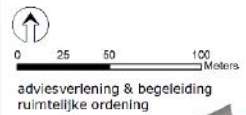
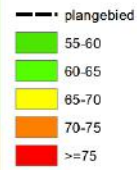
Er zijn geen gekende klachten over licht- en geurhinder.



### RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

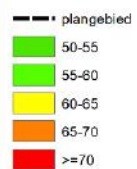
Site west,  
Geluidkaart dag



### RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

okt 2019

Site west,  
Geluidkaart nacht





## Plan-geïntegreerde maatregelen

Uitwerking van het voorliggend RUP zal geen bijkomende geluids-, licht- en geurhinder veroorzaken. Er wordt naar een verdere buffering van de spoorweg gestreefd door goed onderhoud van de bestaande groene bufferzone en deze te verdichten met bijkomende bomen en heesters.

### 13.2.8. Effecten op de menselijke veiligheid

---

Via de RVR<sup>11</sup>-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

He resultaat van de RVR-toets is terug te vinden in bijlage 1 van deze startnota.

De online RVR-toets werd doorlopen<sup>12</sup>. Volgens de RVR-toets bevinden er zich in of nabij de afbakening van het RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 14/09/2017), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichtingen gelegen zijn binnen de plangebieden;
- De plangebieden niet gelegen zijn binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in de plangebieden niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen de deelplannen van dit RUP.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

### 13.2.9. Conclusie potentiële milieueffecten van deelplan RUP Fabriekweg west

---

Potentiële milieueffecten van het voorliggend deelplan RUP werden nagegaan in de disciplines bodem, water, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, lucht, geluid, licht en geur, mobiliteit, gezondheid en veiligheid van de mens. Op basis hiervan kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en dat er ook geen aanzienlijke negatieve milieueffecten te verwachten zijn.

---

<sup>11</sup> Ruimtelijk veiligheidsrapport

<sup>12</sup> Website RVR-toets: <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de gemeente Boortmeerbeek

**uw bericht van**  
14/09/2017

**uw kenmerk**  
RUP Fabrieksweg oost  
en west - Startnota

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0591

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Fabrieksweg oost en west - Startnota"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 14/09/2017, met ref. RVR-AV-0591), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, gezien het verbod opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften. De dienst Veiligheidsrapportering adviseert om dit verbod in de S.V. als volgt te formuleren:

*"De inplanting van inrichtingen zoals bedoeld in het Samenwerkingsakkoord tussen de Federale Staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken, is niet toegelaten."*

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere

regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



pagina 2 van 3

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	RUP Fabrieksweg oost en west - Startnota
<b>RUP titel</b>	RUP Fabrieksweg oost en west - Startnota
<b>Initiatiefnemer</b>	gemeente Boortmeerbeek
<b>Plangebied</b>	




<b>Toets uitgevoerd op</b>	14/09/2017
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
<b>Antwoord</b>	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
<b>Vraag</b>	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
<b>Antwoord</b>	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
<b>Vraag</b>	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
<b>Antwoord</b>	Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

RUIMTE | RUIMTELIJKE PLANNING

B 34  
24 januari 2019

Vragen naar: Geert Vansant / Karen Dirickx 

Tel.: 016 26 75 64

E-mail: geert.vansant@vlaamsbrabant.be

Ons kenmerk:

Dossierkenmerk: RMT-RP-RUP-2018104-BOO-Fabrieksweg-spn



**VLAAMS-  
BRABANT**

### BESLUIT VAN DE DEPUTATIE VAN VLAAMS-BRABANT

**BETREFT:** Boortmeerbeek - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg' - start- en procesnota

#### **GEGEVEN**

De gemeente Boortmeerbeek organiseert van 21 november 2018 tot en met 20 januari 2019 een eerste participatieronde (publieke raadpleging) voor de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg oost en west'.

De deputatie wordt gevraagd om haar advies over de startnota uit te brengen. Het advies dient uitgebracht te worden binnen een termijn van zestig dagen, die ingaat op de dag na de ontvangst van de adviesvraag (4 december 2018). Als die termijn wordt overschreden, dus na 1 februari 2019, kan aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan.

#### **JURIDISCHE BASIS**

Artikel 2.2.18 tot en met artikel 2.2.25 van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening.

Het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 11 mei 2004 en het besluit van de provincieraad van 29 juni 2004 tot aanvulling van het besluit van 11 mei 2004, voor wat de toepassing betreft van artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en het addendum inzake de actualisatie en de beperkte herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant, definitief vastgesteld door de provincieraad op 19 juni 2012.



RMT-RP-RUP-2018104-BOO-Fabrieksweg-spn

1 / 8

## BESPREKING

### Situering

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg oost en west' is gelegen in de gemeente Boortmeerbeek. Het plangebied is gelegen binnen de woonkern Haacht-station en wordt aan de noordelijke zijde afgebakend door de spoorweg Mechelen – Leuven. Het westelijk plangebied wordt ontsloten door de Wespelaarsebaan en de Fabrieksweg. Het oostelijk plangebied sluit onmiddellijk aan op de Wespelaarsebaan. De Fabrieksweg sluit aan op de Wespelaarsebaan. Ten oosten situeert zich de historisch gegroeide brouwerij Haacht. Ten zuiden en ten westen bevinden zich woningen in open bebouwing.

Het plangebied zelf omvat de bestemmingen industriegebied en woongebied volgens het gewestplan.

Vandaag wordt het gebied gebruikt voor wonen, bedrijvigheid en landbouw. Ten noorden, tussen de Fabrieksweg en de spoorweg, is een bosfragment aanwezig.

Voor het oostelijk plangebied werd het planologisch attest goedgekeurd op 2 juni 2012 om de brouwerij Haacht te kunnen uitbreiden met een koffiebranderij in woongebied en industriegebied. De koffiebranderij werd recent gebouwd en in gebruik genomen.

Voor het westelijk plangebied werd de brownfieldconvenant nr.70 opgemaakt tussen de actoren Joberon bvba, de gemeente Boortmeerbeek, het Departement Ruimtelijke Ordening en OVAM.

### Doelstelling

Het doel van voorliggend gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg oost en west' is tweeledig. Enerzijds wordt via het ruimtelijk uitvoeringsplan de uitbreiding met de koffiebranderij die aansluit bij de bestaande historisch gegroeide bedrijvensite mogelijk gemaakt (oostelijk plangebied) en anderzijds voorziet het ruimtelijk uitvoeringsplan in de mogelijkheid om het beoogde brownfieldproject te realiseren (westelijk plangebied). Het brownfieldproject voorziet in een herinrichting van de bestaande industriesite in functie van efficiënter ruimtegebruik en een betere integratie in de woonomgeving. Het voorliggend ruimtelijk uitvoeringsplan zorgt voor de omvorming van de bestemming industriegebied naar een lokaal bedrijventerrein (ambachtelijke bedrijven en KMO's) en zorgt voor de nodige bufferzones. Het woongebied dat wordt ingenomen door de uitbreiding met de koffiebranderij wordt tevens gecompenseerd in dit westelijk plangebied.

Omwille van de planologische ruil worden beide plangebieden (oostelijk en westelijk) in één ruimtelijk uitvoeringplan behandeld.

### Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum)

Boortmeerbeek is volgens het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gelegen binnen de deelruimte Verdicht Netwerk, en meer bepaald het subgebied Mechelen-Leuven-Brussel. Binnen de deelruimte Verdicht Netwerk wenst de provincie de bestaande open ruimte maximaal te behouden en de openruimtefragmenten via een fijnmazig ecologisch netwerk onderling te verbinden. Het subgebied Mechelen-Leuven-Brussel is een gebied dat kan uitgroeien tot een aantrekkelijke woonomgeving. Het doorgroend karakter van de kernen dient bewaard en versterkt te worden, en kleinschalige projecten moeten de integratie met het bestaande weefsel versterken. Hoogdynamische ontwikkelingen, bovenlokale bedrijvigheid en grootschalige residentiële ontwikkelingen dienen geweerd te worden.

Het plangebied bevindt zich in Haacht-Station. Haacht-Station is in het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) geselecteerd als woonkern. De woonkernen staan in voor de opvang en het bundelen van de plaatselijke woonbehoeften. Het beleid is er gericht op het versterken van de natuurlijke structuur. Het wonen wordt prioritair beschouwd ten opzichte van de andere functies. Kleinschalige bedrijvigheid welke niet thuishoren in het hoofddorp kunnen enkel voor zover verweving met wonen mogelijk is. De ontsluiting van de woonkernen wordt maximaal gestuurd naar het openbaar vervoer.



Het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) gaat in verband met lokale bedrijvigheid uit van een vermengen van bedrijvigheid met de woonfunctie, indien mogelijk. Lokale handelaars, kleine ambachten, vrije beroepen, kleine en middelgrote studie bureaus vormen een belangrijk en groeiend aandeel in de regionale economie. Dergelijke activiteiten dienen zoveel mogelijk te worden verweven met de woonfunctie. Het principe van goed nabuurschap dient hierbij gerespecteerd te worden. Mogelijke hinder dient door gerichte acties beperkt te worden. In het buitengebied zijn het de hoofddorpen die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, lokale bedrijvigheid, voorzieningen, administratieve dienstverlening) dienen op te nemen.

#### **Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Boortmeerbeek**

Binnen het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt over de nood aan bijkomende lokale bedrijventerreinen het volgende gesteld:

*Het hoofddorp Boortmeerbeek komt in aanmerking voor de ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid. Dit wil zeggen dat de mogelijkheid voorzien wordt om de lokale bedrijvigheid te realiseren in een woonkern, in plaats van het hoofddorp van de gemeente. Deze overdracht dient te beantwoorden aan het principe van de gedeconcentreerde bundeling. Belangrijk is dat deze mogelijkheid tot een ruimtelijke heroriëntatie van de lokale bedrijvigheid steeds dient beschouwd te worden in het kader van de ontwikkeling van het specifiek economisch knooppunt Kampenhout-Sas.*

In het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas', werd een lokaal bedrijventerrein op vraag van de gemeente opgenomen, aansluitend bij de bestaande KMO-zone aan de Laarstraat.

Over de brouwerij Haacht wordt in het richtinggevend gedeelte van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aangegeven dat het een historisch gegroeid bedrijf is, met een belangrijke verankering in het sociale en economische weefsel van de omgeving. De gemeente stelt daarbij dat het behoud van de beeldwaarde van het industriële erfgoed (in de geest van de gebeurde private conservering, die geïntegreerd is in de actieve bedrijvigheid) belangrijk is.

Daarnaast geeft het structuurplan aan dat:

*In het aangrenzend gebied 'Wespelaarsebaan', binnen de vierhoek spoorlijn-N21 Wespelaarsebaan- Laeksestraat, ligt het bedrijf Hebbelynck. De restruimte blijft voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij van Haacht (of van Hebbelynck). Het gebied komt niet in aanmerking voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven tot kan aangetoond worden dat de brouwerij hiervoor geen behoefte heeft.*

In de startnota geeft de gemeente Boortmeerbeek aan dat de taakstelling tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het westelijk plangebied terug te vinden is in het lopende brownfieldproject, namelijk art. 2, 2.2., d:

*De gemeente Boortmeerbeek zal de nodige initiatieven nemen om via de opmaak van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan de ruimtelijke bestemming van de site te wijzigen in functie van de realisatie van het beoogde brownfieldproject en de toekomstige economische activiteiten die op de betrokken locatie toelaatbaar worden geacht. Gelet op de aanwezigheid van de omliggende woningen en de ontsluitingsmogelijkheden van de site wordt een herbestemming van 'zone voor industrie' naar 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO' vooropgesteld. In functie van de toegelaten economische activiteiten zal dit RUP tevens de nodige bufferzones vastleggen.*

De opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het oostelijk plangebied resulteert uit de afgifte van een positief planologisch attest (d.d. 02/06/2012).

Verder zijn volgende bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan relevant.

Het plangebied is gelegen in de kern Haacht-station. Dit is een gemeentegrensoverschrijdende woonkern. De voorzieningenkern is gelegen op het grondgebied van de gemeente Haacht. Het ruimtelijk beleid in deze kern wordt gesynchroniseerd met dat van Haacht. De versterking van de bestaande bedrijvenconcentratie zal aansluiten op de economische concentratie ter hoogte van Kampenhout-sas. De woonkern moet via een goede ruimtelijke organisatie en inrichting beschermd worden van mogelijke negatieve effecten.



Het plangebied is gelegen binnen de deelruimte 'rastergebied'. In deze deelruimte wordt een beleid gevoerd naar het versterken van het hoofddorp waarbij nieuwe gedifferentieerde woonprojecten, handelsvestigingen, diensten en voorzieningen zoveel mogelijk binnen het hoofddorp worden gesitueerd. Ook het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones wordt nagestreefd. In het rastergebied wordt ook gestreefd naar hoogwaardig ruimtegebruik en ruimtekwaliteit voor woongebied en bedrijventerreinen, met sterke landschappelijke groenvoorziening, waarbij groenelementen zowel ondersteunend als bufferend kunnen werken.

#### Principiële beoordeling

In deze principiële beoordeling wordt aangegeven of bepaalde doelstellingen of planonderdelen in overeenstemming zijn of kunnen zijn met het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid. Zo mogelijk worden de voorwaarden aangegeven waaronder het planvoornemen passend kan zijn in het (ruimtelijke) beleid van de provincie. De beoordeling gebeurde op basis van de startnota. Het ruimtelijk uitvoeringsplan zal in de volgende fases van de planopmaak opnieuw getoetst worden aan de principes van het provinciaal beleid en/of het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid.

De plandoelstelling voor het **oostelijk plangebied**, namelijk de bestemming van de vergunde situatie op basis van het planologisch attest, wordt door het provinciebestuur **ondersteund**. Het provinciebestuur vraagt om de voorwaarden uit het goedgekeurde planologisch attest in het dossier te vermelden.

De plandoelstellingen voor het **westelijk plangebied**, namelijk:

- een juridische basis bieden voor het brownfieldproject, namelijk de herinrichting van de bestaande industriële site in functie van efficiënter ruimtegebruik en een betere integratie in de woonomgeving;
- en de planologische ruil waarbij het woongebied dat wordt ingenomen door de uitbreiding van de brouwerij Haacht met de koffiebranderij gecompenseerd wordt;

**kunnen mogelijk** vanuit het provinciebestuur **ondersteund** worden.

De informatie uit de startnota is vandaag echter ontoereikend om mogelijke tegenstrijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant uit te klaren. Het gaat om volgende elementen:

- In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geeft de gemeente aan dat het westelijk plangebied *niet in aanmerking komt voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven tot kan aangetoond worden dat de brouwerij hiervoor geen behoefte heeft*. Het ruimtelijk uitvoeringsplan heeft tot doel om de bestemming industriegebied om te vormen naar een lokaal bedrijventerrein en zo de oprichting van nieuwe ambachtelijke bedrijven en KMO's mogelijk te maken. Uit de startnota kan echter niet afgeleid worden of de brouwerij heeft aangegeven geen grote uitbreidingsbehoefte meer te hebben en een deel van de terreinen reeds effectief kunnen ingenomen worden door 'andere lokaal georiënteerde bedrijven'. In de startnota geeft de gemeente Boortmeerbeek aan dat de taakstelling tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het westelijk plangebied terug te vinden is in het lopende brownfieldproject. De brouwerij Haacht is hierbinnen geen partner. De brownfieldconvenant lijkt in die zin onvoldoende garantie te bieden. Het provinciebestuur vraagt om dit aspect te verduidelijken om mogelijke tegenstrijdigheden met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uit te klaren.
- De planologische ruil van het woongebied aan de Wespelaarsebaan, dat zal herbestemd worden naar bedrijvigheid in functie van de uitbreiding van de brouwerij Haacht met de koffiebranderij, naar het westelijk plangebied leidt tot een verhoging van de ontwikkelingsmogelijkheden voor wonen (vooral in combinatie met de aangrenzende percelen aan de Wespelaarsebaan). Dit wordt niet expliciet aangegeven in de startnota, maar kan afgeleid worden uit hoofdstuk 5 over *motivering bijkomend woongebied en verhoging aantal woongelegenheden binnen het centrumgebied*. In dit hoofdstuk wordt zowel kwantitatief als kwalitatief onderbouwd waarom een verhoging van het aantal woongelegenheden binnen het plangebied te verantwoorden is. Hoewel het plangebied niet in het hoofddorp Boortmeerbeek gesitueerd is, ondersteunt het provinciebestuur de planologische ruil en het daardoor verhogen van de ontwikkelingsmogelijkheden. Het plangebied situeert zich immers nabij de kern Haacht-





Station, er worden geen openruimtebestemmingen aangesneden en het voorzieningenniveau en bereikbaarheid met het openbaar vervoer scoren goed. In de in 2018 door de provincieraad goedgekeurde kernnota voor het vernieuwde provinciale ruimtelijk beleid wordt een kwalitatieve verdichting in en nabij goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties ondersteund. Haacht-Station wordt er indicatief opgenomen als HD-kern en de woonzone rondom het station wordt binnen regionet Leuven geselecteerd als ontwikkelingsgebied. Het provinciebestuur benadrukt hierbij evenwel dat de verhoging van de ontwikkelingsmogelijkheden enkel kan op schaal van de kern Haacht-Station.

Dit sluit aan bij de motivatie zoals opgenomen in de startnota (p.32-33). Toch lijken hier een aantal elementen foutief geformuleerd:

- *Het betreft een herbestemming van een gebied nabij de dorpskern dat gezien de aanwezigheid van **het treinstation van Boortmeerbeek** (met frequente verbindingen naar Leuven en via Mechelen naar Gent, Antwerpen en Brussel), een niet onbelangrijke knooppuntwaarde op lokaal niveau vertoont. Het treinstation van Boortmeerbeek dient vervangen te worden door het treinstation van Haacht-Station.*
- *De gemeente wenst voor **het hoofddorp Boortmeerbeek** prioritair de beschikbare gebieden met een 'harde' bestemming, die geen overstromingsgevoelig karakter hebben, beter te benutten in functie van een kwalitatieve ruimtelijke inpassing en meer specifiek mogelijkheden voor kernvernieuwing, -versterking en -diversiteit (bv. door leegstand te vermijden). Het hoofddorp Boortmeerbeek dient vervangen te worden door de woonkern Haacht-Station.*

Omwille van het belang van hoofdstuk 5 voor de onderbouwing van de planologische ruil vraagt het provinciebestuur dit hoofdstuk duidelijker te kaderen en te corrigeren.

### **Conclusie**

Het provinciebestuur stelt dat de vooropgestelde plandoelstellingen binnen de visie en doelstellingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant (en addendum) en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan kunnen passen, op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.

### **Inhoudelijke aandachtspunten**

Onder de inhoudelijke aandachtspunten worden suggesties geformuleerd om het planningsproces zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, ervoor te zorgen dat het planinitiatief zo goed mogelijk bijdraagt aan de uitvoering van het provinciaal ruimtelijk beleid en/of om de kwaliteit van het planinitiatief te verbeteren.

### Inrichtingsstudie westelijk plangebied

Het is aan te raden om de ontwikkelingsmogelijkheden van het woongebied (t.g.v. de planologische ruil) via ontwerpend onderzoek van naderbij te bekijken, en dit **in combinatie met het woongebied aan de Wespelaarsebaan**. Dit kan leiden tot een aantal inzichten (bouwhoogte, ontsluiting, groenvoorzieningen, ...) die dan weer in de stedenbouwkundige voorschriften kunnen vertaald worden. Het onderzoek kan bovendien opgenomen worden in de toelichtingsnota om de vraag om te ontwikkelen **op schaal van de kern Haacht-Station** te verduidelijken.

Het provinciebestuur vraagt specifiek aandacht voor een kwalitatieve overgang tussen het woongebied en de aangrenzende bedrijfsgebouwen door:

- De oriëntatie naar de woonstraat en ontsluiting via de woonstraat van de conciërgewoningen;
- Een gescheiden mobiliteit tussen wonen en bedrijvigheid. Bedrijfsverkeer via de nieuwe woonstraat moet vermeden worden. De aantrekking van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen wordt hiermee vermeden.
- De bouwhoogte van de conciërgewoningen af te stemmen op de bouwhoogte van de nieuwe woningen;
- Een kwalitatieve inrichting van de groenbuffers, eventueel toegankelijk voor de bewoners en de bedrijven (parkfunctie);



Ook de invulling van de bedrijvzone moet gebeuren met voldoende aandacht voor de clustering van de bebouwing, het beperken van verharde oppervlakte, het hergebruik van hemelwater, groenvoorzieningen (ook gecombineerd met bebouwing zoals gevelgroen en groendaken), infiltratie- en buffervoorzieningen, ...

#### Economie

Het provinciebestuur vraagt om ook in het woongebied een zekere verweving van economische activiteiten toelaten door een formulering in de stedenbouwkundige voorschriften die uitgaat van het principe dat alles wat niet omwille van schaal, milieu- of mobiliteitsredenen dient te worden afgezonderd, toegestaan is. De woonfunctie blijft weliswaar de hoofdfunctie.

#### Landbouw

Dit gebied bevat geen agrarisch gebied, wel 1 perceel geregistreerd agrarisch gebruik, namelijk in het noorden van het westelijk deelgebied. Een dergelijk gebruik van industriegebied door landbouw komt vaker voor.

Het landbouwgebruik is van een landbouwer die zijn bedrijfszetel op grote afstand heeft (+/- 10km). Op basis van de oppervlakte en de teelten lijkt het maximum te gaan over een landbouwer in bijberoep of een hobbyboer. Het verlies van dit perceel van 1,08 ha betekent een verlies van 20% van zijn bedrijfsoppervlakte en heeft gevolgen op de mogelijkheid om Europese subsidies te ontvangen. Hij heeft immers maar net genoeg grond om die rechten te activeren. De landbouwer zal mogelijk op zoek gaan naar andere gronden. Zo snel mogelijk communiceren naar deze landbouwer is aangewezen.

#### Water

Volgens de kaart "Overstromingsgevoelige gebieden 2017" ligt het plangebied gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De mogelijke bouw en uitbreiding van de gebouwen van de brouwerij van Haacht in mogelijk overstromingsgevoelig gebied heeft tot gevolg dat er een vermindering is van het bergend vermogen, vermindering van de infiltratie en mogelijks overlast voor de bewoners en gebruikers. De nodige maatregelen dienen getroffen te worden vanaf de plan- en ontwerpfase.

#### Wonen

De gemeente Boortmeerbeek kreeg een Blindend Sociaal Objectief opgelegd van 116 sociale huurwoningen. Bij de voortgangsrapportage 2018 werden er daarvan al 49 gepland of gerealiseerd. Dit betekent dat er voor 1 januari 2026 nog 67 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. De gemeente bevindt zich in categorie 2A, dit betekent dat Boortmeerbeek het groeipad niet volgt, maar voldoende inspanningen levert om het bindend sociaal objectief te bereiken.

Het provinciebestuur vraagt om te onderzoeken of binnen het westelijk plangebied de mogelijkheid bestaat om sociale woningen op te richten.

Gedeelde woonvormen kunnen een antwoord bieden op vereenzaming, vergrijzing, gezinsverdunding, het mobiliteitsvraagstuk en de vraag naar betaalbaar of solidair wonen. Ze kunnen helpen bij het streven naar klimaatneutraliteit. Het provinciebestuur vraagt daarom om gemeenschappelijke woonvormen zoals co-wonen, cohousing en woongroepen (vaak hebben deze gedeelde buitenruimtes) niet uit te sluiten en voorschriften niet te beperkend op te stellen ten aanzien van woonvormen die afwijken van de klassieke eengezinswoning of het appartement. Deze kunnen de diversiteit in het woonaanbod verruimen. Er dient over gewaakt te worden dat de stedenbouwkundige voorschriften niet onbedoeld bepaalde woonvormen uitsluiten. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer:

- de term eengezinswoning wordt gebruikt als exclusieve mogelijkheid in een bepaald gebied;
- er individuele buitenruimte per woonentiteit opgelegd wordt. Binnen een co-wonen project of een woongroep wordt de private buitenruimte vaak collectief gedeeld en wordt deze niet steeds individueel per woonentiteit of kamer voorzien. Bij het opleggen van private buitenruimte is de dienst wonen er voorstander van om de optie open te houden om dit collectief te doen. Dit kan door bijvoorbeeld het inlassen van dergelijke passage: *'Bij elke woongelegenheden dient een kwaliteitsvolle, private buitenruimte*



*aanwezig te zijn. Deze private buitenruimte kan zowel individueel als gemeenschappelijk voorzien worden*;

- projecten met autodelen onterecht hoge parkeernormen opgelegd krijgen. Hierbij kan gevraagd worden dat er aangetoond moet worden dat de nodige contracten tot autodelen voorzien zijn of dat dit opgenomen wordt in de statuten of aktes. Door rekening te houden met de mogelijkheid tot het delen van voertuigen wordt vermeden dat duurzame mobiliteitsoplossingen uitgesloten worden.

Deze laatste suggesties zijn vooral interessant wanneer het woongebied in het westelijk plangebied in combinatie met de percelen aan de Wespelaarsebaan wordt bestudeerd of ontwikkeld (zie ook vorige suggesties i.v.m. de inrichtingsstudie).

#### **Mer-screening**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de wijziging van het juridisch kader inzake ruimtelijke ordening voor een beperkt gebied op lokaal niveau, zonder significante milieueffecten. Hierdoor valt het, ons inziens, niet onder de plan-MER-plicht.

#### **Procesnota**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geeft enerzijds uitvoering aan het brownfieldconvenant nr.70 en anderzijds aan het goedgekeurde planologische attest in functie van de uitbreiding van de brouwerij Haacht met de koffiebranderij in de gewestplanbestemming woongebied. Direct betrokken partners zijn in die zin de leden van de brownfieldconvenant en de brouwerij Haacht. De procesnota geeft geen inzicht over hoe de terugkoppeling gebeurt met de leden van de brownfieldconvenant die niet rechtstreeks betrokken zijn bij de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan of de brouwerij Haacht.



RMT-RP-RUP-2018104-BOO-Fabrieksweg-spn

7 / 8

Na het verslag gehoord te hebben van Ann Schevenels, als lid van de deputatie, beslist de deputatie:

## BESLUIT

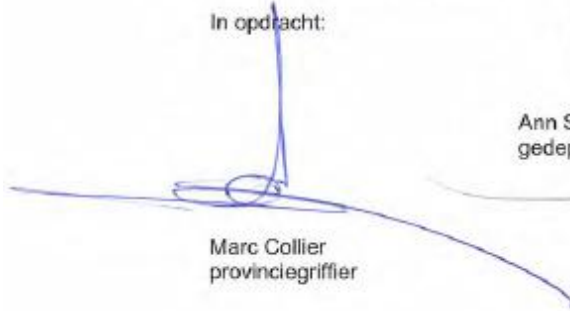
1. De startnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg oost en west' te Boortmeerbeek voorwaardelijk gunstig te adviseren, overwegende dat de plandoelstellingen kunnen passen binnen de beleidsopties van het provinciaal (ruimtelijk) beleid en het gemeentelijk (ruimtelijk) beleid, op voorwaarde dat er rekening wordt gehouden met de opmerking opgenomen in de principiële beoordeling;
2. Te adviseren om bij de verdere uitwerking van het plan rekening te houden met de geformuleerde inhoudelijke aandachtspunten in het besluit met als kenmerk RMT-RP-RUP-2018104-BOO-Fabrieksweg-spn.

Leuven, 24 januari 2019


Aanwezig:

Lodewijk De Witte, voorzitter;  
Bart Nevens, Tom Dehaene, Ann Schevenels, Monique Swinnen, leden;  
Marc Collier, provinciegriffier.

In opdracht:



Marc Collier  
provinciegriffier



Ann Schevenels  
gedeputeerde-verslaggever



Lodewijk De Witte  
provinciegouverneur



RMT-RP-RUP-2018104-BOO-Fabrieksweg-spn

8 / 8

Van: Vranckx, Elke <[elke.vranckx@vlaanderen.be](mailto:elke.vranckx@vlaanderen.be)>

Verzonden: vrijdag 19 januari 2019 10:59

Aan: Heike Van der Auwera <[heike.van.der.auwera@interleuven.be](mailto:heike.van.der.auwera@interleuven.be)>

Onderwerp: RUP Fabrieksweg Oost en West

Beste,

Het Departement Omgeving brengt geen advies uit op de start- en procesnota.

Naar aanleiding van het recente overleg dat plaatsvond met de stuurgroep voor het Brownfieldconvenant Fabrieksweg geef ik informatief onderstaande puntjes weer ter verdere verwerking naar de fase van het ontwerp RUP

- Naar analogie met de te wijzigen doelstelling van het brownfieldconvenant, met inbegrip van wonen, dient vervolgens de doelstelling van het RUP te worden aangepast
- Pg. 28 aanpassing eigendomstatuut gronden: Brouwerij sinds augustus 2018 eigenaar van perceel 88M

Met vriendelijke groeten,

Elke Vranckx

**DEPARTEMENT OMGEVING**

Gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning en projecten

Diestsepoort 6 bus 91, 3000 LEUVEN

T. 0032(0)16665875

[www.omgevingvlaanderen.be](http://www.omgevingvlaanderen.be)



**Vlaanderen**  
is omgeving

Sinds 1 april 2017 behoort Ruimte Vlaanderen, samen met het departement Leefmilieu, Natuur en Energie, tot het Departement Omgeving. Mijn e-mailadres is nu [elke.vranckx@vlaanderen.be](mailto:elke.vranckx@vlaanderen.be)

# AGENTSCHAP WONEN-VLAANDEREN

Wonen Vlaams-Brabant  
Dirk Boutsgebouw  
Diestsepoort 6 bus 92  
3000 LEUVEN  
[www.wonenvlaanderen.be](http://www.wonenvlaanderen.be)

Gemeente Boortmeerbeek

[heike.van.der.auwera@interleuven.be](mailto:heike.van.der.auwera@interleuven.be)



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail an.decorte @vlaanderen.be		- telefoonnummer	- datum

Betreft: Adviesvraag

Geachte heer,  
Geachte mevrouw,

Wij verwijzen naar uw adviesvraag betreffende de startnota RUP Fabriekweg Oost en West (RUP\_24014\_214\_00008\_00001) van 21/11/2018.

Wonen-Vlaanderen geeft geen advies meer vanuit de decentrale dienst Wonen Vlaams-Brabant tenzij voor die aanvragen waarbij de aanvrager zelf de link met het beleidsveld wonen duidt én gemotiveerd aangeeft waarom een advies toch aangewezen is.

Bij de dossiers waar de aanvrager een advies van Wonen-Vlaanderen wenst, verwachten wij ook dat dit dossier op een lokaal woonoverleg aan bod komt. Voor die dossiers zal alsnog een advies worden gegeven.

In alle gevallen blijven wij graag de documenten ontvangen voor verdere opvolging.

Met vriendelijke groeten,

An Decorte



pagina 1 van 1

# DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

## Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 78 11  
[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)

Via het Digitaal uitwisselplatform  
Stedenbouwkundige Informatie (DSI).



uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail Frank Leys <a href="mailto:Frank.leys@mow.vlaanderen.be">Frank.leys@mow.vlaanderen.be</a>		Telefoonnummer 03/224.68.45	datum 15/01/2019

Betreft: Advies RUP Fabrieksweg – startnota te Boortmeerbeek

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.  
Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het advies van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Het voornemen van het plan is om woongebied en bedrijvzone te voorzien op een gebied dat op het gewestplan de bestemming industriegebied heeft gekregen. Een deel van het gebied werd reeds met planologisch attest omgezet van woongebied naar bedrijvzone, in het voorliggend plan werd het verlies aan woonzone gecompenseerd.

Het Departement MOW – Beleid heeft volgende opmerkingen:

Het departement wenst volgende opmerkingen te maken op de startnota die de screening van de milieueffecten omvat. (RUP Fabrieksweg Oost en West; startnota opgemaakt door INTERLEUVEN, oktober 2018).

Er werd geen inschatting gemaakt van het verkeer wat gegenereerd zou worden bij volledige invulling van de terreinen. Het ontbreekt tevens aan een

omschrijving van de huidige afwikkeling zodat moeilijk ingeschat kan worden of deze ontwikkelingen tot problemen zou kunnen leiden.

Het is natuurlijk wel een beperkte ontwikkeling.

Het terrein is goed ontsloten op mesoniveau: de aanwezigheid van een openbaar vervoeras (N21), een treinstation, een goed uitgeruste weg, de nabijheid van een fietsnelweg langs het kanaal (F8 op 2 km afstand),... Maar op microniveau zijn hier enkele aandachtspunten bij te plaatsen:

- Voor voetgangers en fietsers zou een verbinding langs de zuidzijde van de spoorweg richting station/N21 een meerwaarde kunnen zijn voor een verkorte afstand tot bushalte, treinstation, relaties richting Haacht,...
- De ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer is eerder suboptimaal: uitkomen van Fabrieksstraat (die verbreed moet worden, maar (nog) niets van opgenomen in het RUP en valt ook buiten de contour van het RUP) op de Wespelaarsebaan heeft een slechte zichtbaarheid (woning) en vormt hierdoor een risico voor de verkeersveiligheid.

#### Conclusie:

De startnota met de screening van de milieueffecten geeft slechts een beperkt zicht op de effecten. Er werd immers geen inschatting gemaakt van de nieuwe bijkomende verkeersbewegingen. Het betreft echter een beperkte ontwikkeling, waar mogelijk met een inschatting van het huidige druktebeeld (ontbreekt eveneens), tot een zinvolle conclusie gekomen kan worden.

Op microniveau kunnen nog enkele opmerkingen gemaakt worden over de multimodale ontsluiting, waarvan we graag in het vervolgproces een antwoord zouden willen zien.

Met vriendelijke groeten,

  
ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal



**Directie Asset Management**

20-01 I-AM.A2.GA2 – Derden/Logistiek  
Koningin Astridplein 27  
2018 Antwerpen  
T + 32 3 204 27 86  
F + 32 3 204 25 07  
✉ 51no.bureauderdenar@INFRABEL.BE

**Vlaamse Overheid, Departement Omgeving**

Koning Albert II-laan 20 bus 8  
1000 BRUSSEL

Via DSI

**uw bericht van**  
04.12.2018

**uw kenmerk.**  
RUP\_24014\_214\_00008\_00001

**bijlage(n)**  
2

**Antwerpen**  
23 JAN. 2019

**ons kenmerk**  
3516.2018.498.BOORTMEERBEEK

**BOORTMEERBEEK - Gemeente Boortmeerbeek / Interleuven - RUP 'Fabrieksweg' - startnota**

Geachte,

Ons kenmerk: 3516.2018.498.BOORTMEERBEEK

NV Infrabel heeft geen opmerkingen bij de startnota van het RUP 'Fabrieksweg'

De veiligheidsafstanden en de algemene voorwaarden m.b.t. RUP/MER aanvragen dienen strikt te worden nageleefd (zie bijlage).

Met vriendelijke groeten,



**Marc De Roover**  
onderbureauchef

**bijlage(n)**

- Veiligheidsafstanden
- Algemene voorwaarden

**contactpersoon**

Frank De Roeck  
T + 32 3 204 27 86, frank.deroeck@infrabel.be  
20-01 I-AM.A2.GA2 – Bureau Derden/Logistiek

## **Aangelanden**

Bij de inplanting van gebouwen en wegenis dient de toegang tot het spoorwegtalud gevrijwaard te blijven voor onderhoud.

De aanwezigheid van de spoorlijn kan geen aanleiding geven tot enige klacht van overlast. Ook niet ten gevolge van eventuele wijzigingen aan de (spoor)infrastructuur waardoor de overlast mogelijk zou kunnen toenemen.

Bij de (ver)bouw moeten door de eigenaar de nodige maatregelen getroffen worden om trillings- en geluidshinder ten gevolge de normale spoorexplotatie te voorkomen. De norm S01-400-1 van 2008 moet worden gegarandeerd. De norm bepaalt het minimale geluidsisolatie-niveau waaraan woningen moeten voldoen die in de omgeving van (spoor)wegen gebouwd worden.

De aanwezige geluidsniveaus langsheen de meest drukke spoorwegen werden in kaart gebracht en zijn raadpleegbaar via de website <https://www.lne.be/geluidsbelastingkaarten> van LNE.

## **Mobiliteit (indien er overwogen op deze lijn aanwezig zijn)**

Nieuwe ontwikkelingen brengen nieuwe mobiliteitsstromen met zich mee. Overwogen zijn voor Infrabel de zwarte punten op haar netwerk. Een verhoging van de PAE (personenauto-equivalenten) op de overwegen verhoogt eveneens het risico op ongevallen en het aantal incidenten. Infrabel vraagt dan ook de impact van deze nieuwe ontwikkeling op de overwegen in de onmiddellijke omgeving te bestuderen. De nieuwe ontwikkelingen mogen een latere afschaffing van deze overwegen niet hypothekeren/bemoedilijken; hiervoor dient de nodige vrije ruimte gevrijwaard te worden.

## **Trespassing**

Het spoorwegdomein mag door de nieuwe constructies niet beter bereikbaar worden voor particulieren; een rechtstreekse toegang moet steeds fysiek onmogelijk worden gemaakt. Vluchtwegen van gebouwen (in geval van brand) mogen in geen geval rechtstreeks uitgeven op het spoor.

## **Hydraulica**

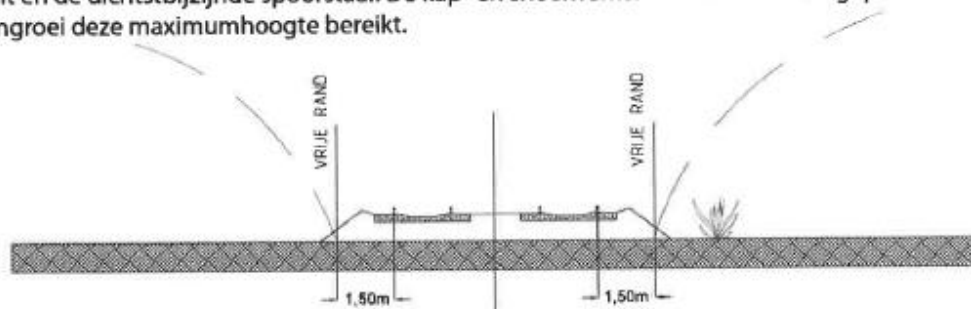
Riolering en oppervlaktewater mogen niet afwateren in spoorweggrachten. De hydraulica in zones waar dit nu wel gebeurt, zal bij nieuwe woonprojecten in dezelfde zone zo gedimensioneerd worden dat de afwatering genormaliseerd wordt (gescheiden afwateringsstelsel, afkoppeling hemelwater van de gracht naar daarvoor bestemde waterlopen).

## Typeplannen veiligheidsafstand

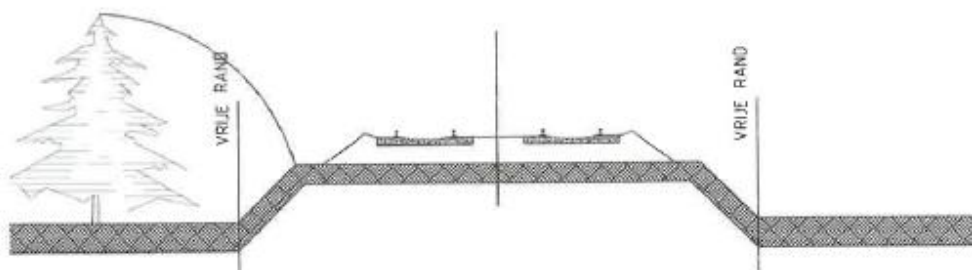
Wet van 27 april 2018 (BS 29/05/2018) - Hoofdstuk 3

**Maatregelen betreffende de instandhouding van de spoorwegen en de veilige exploitatie ervan.**

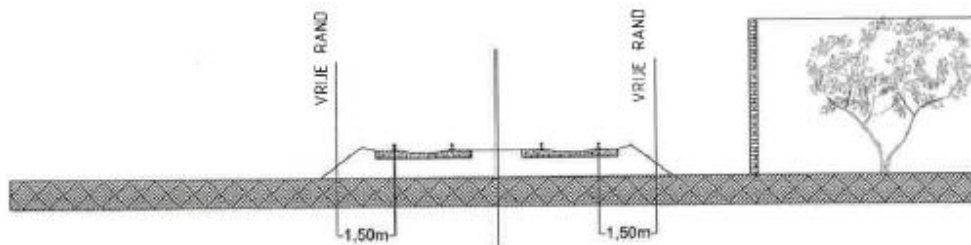
**Art. 20 - § 1.** Behoudens door de infrastructuurbeheerder *toegestane afwijking* moet de plantengroei langs de spoorwegen minimaal anderhalve meter korter gehouden worden dan de afstand tussen de voet van de plant en de dichtstbijzijnde spoorstaaf. De kap- en snoeiwerken moeten worden gepland voordat de plantengroei deze maximumhoogte bereikt.



Wanneer de spoorweg op een grondverhoging of ingraving is aangelegd, wordt die *afstand berekend tussen de voet van de plantengroei en de bovenrand van de grondverhoging of de ingraving.*



Plantengroei die zich bevindt achter muren die langsheen de sporen zijn opgetrokken, moet op *dezelfde hoogte van deze muren* worden gehouden, behoudens toegestane afwijkingen door de infrastructuurbeheerder.



Directie Asset Management  
20-01 I-AM.A2.GA2, Koningin Astridplein 27, 2018 Antwerpen

**ALGEMENE VOORWAARDEN i.v.m. RUP/MER en soortgelijke aanvragen**

### Bouwvrije strook langsheen het spoor

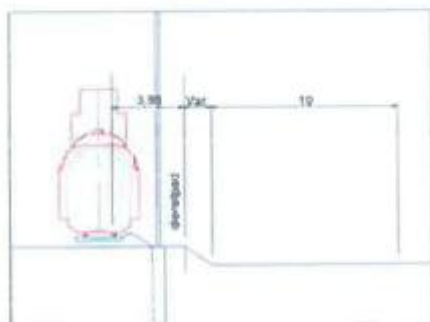
Algemeen vraagt Infrabel een 10m brede bouwvrije strook langsheen het spoorlichaam.

Het spoorlichaam wordt begrensd bij:

- gelijkgrondse ligging door het dienstpad;
- bij ongelijkgrondse ligging wordt de 10m gemeten vanaf de uiterste grens van het talud.

In deze bouwvrije strook kunnen, naast spoorgebonden constructies, wel wegneembare constructies (tuinhuizen, fietspaden, afsluitingen, ...) worden toegelaten, zolang zij de veiligheid van het spoor niet in gedrang brengen. Op verzoek van Infrabel moeten zij verplaatst of afgebroken kunnen worden. Deze bouwvrije strook wordt ingegeven vanuit ruimte-impact van steeds strenger wordende eisen (hemelwaterverordening, geluidsniveaus, veiligheidseisen, ...) langsheen de sporen enerzijds, en de noodzaak van het streven naar een uitbaatbare spoorlijn (bereikbaarheid voor onderhoudswerken / in geval van calamiteiten) op lange termijn anderzijds.

#### Schematische voorstelling bouwvrije strook



### Biologische waarde

De biologische waarde van spoorwegdomein (incl. de bouwvrije strook van 10m langsheen het spoor) dient steeds als "tijdelijke" natuur aanzien te worden.

Infrabel begrijpt de biologische waarde van de spoorwegbermen, maar mag geen slachtoffer worden van een positief beleid t.a.v. deze natuur.

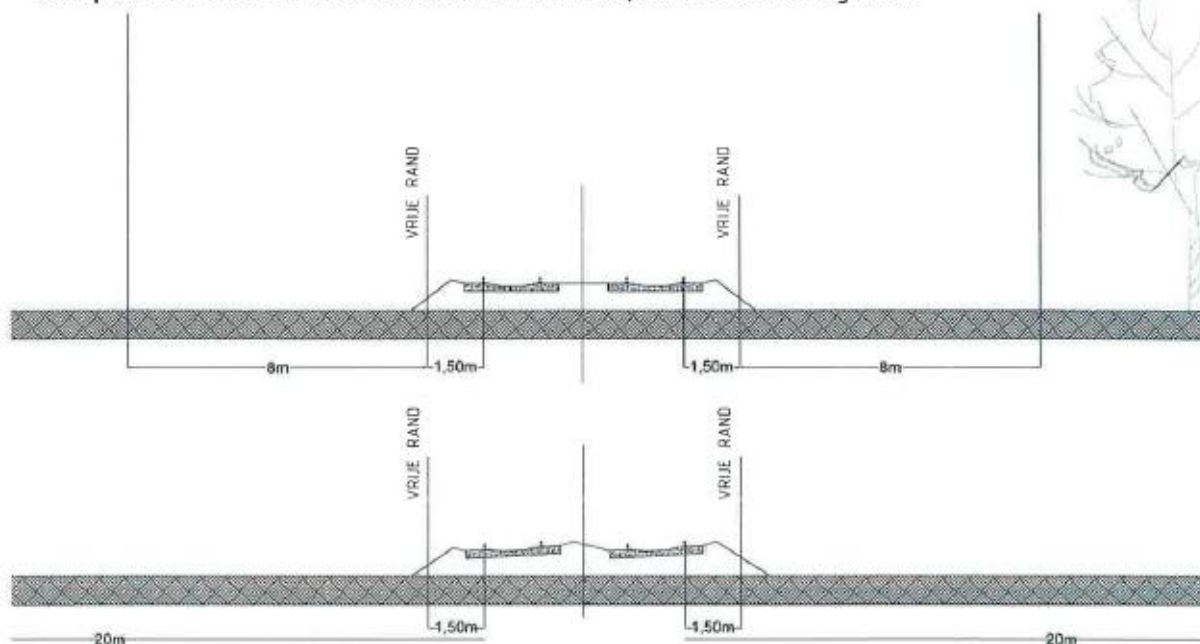
Deze spoorwegzate moet dan ook gebruikt kunnen worden voor spoorweginfrastructuur.

De aanwezige flora mag de operabiliteit en veiligheid van de spoorweg niet in gevaar brengen en dient dus onderhouden te kunnen worden.

Infrabel vraagt dan ook om naast de tien meterstrook eveneens het talud zeker mee te beschouwen als een overdrukgebied dat spoorweggebonden constructies toelaat.

**Art. 20 - § 2.** De infrastructuurbeheerder kan alle niet-kruiddachtige plantengroei op een afstand van minder dan *acht meter van de spoorstaven verbieden*, indien deze plantengroei de veiligheid van het treinverkeer in gevaar kan brengen.

Voor sporen in bocht met een straal van 500m of minder, is de afstand *twintig meter*.

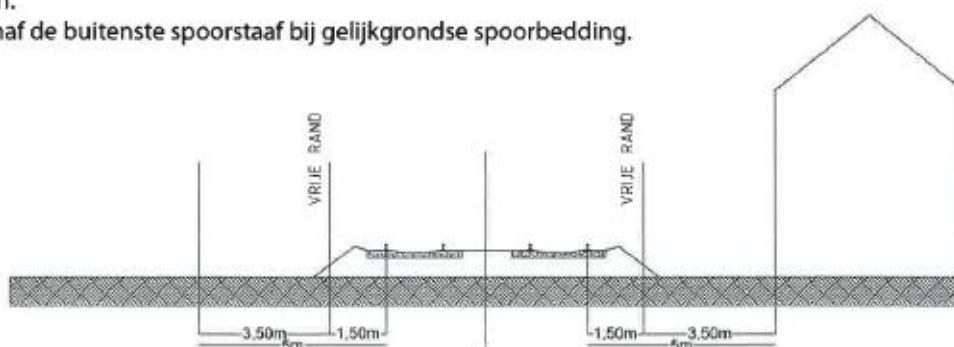


Spoor in bocht, gelegen op grondverhoging. Twintig meter afstand van de vrije rand behouden.

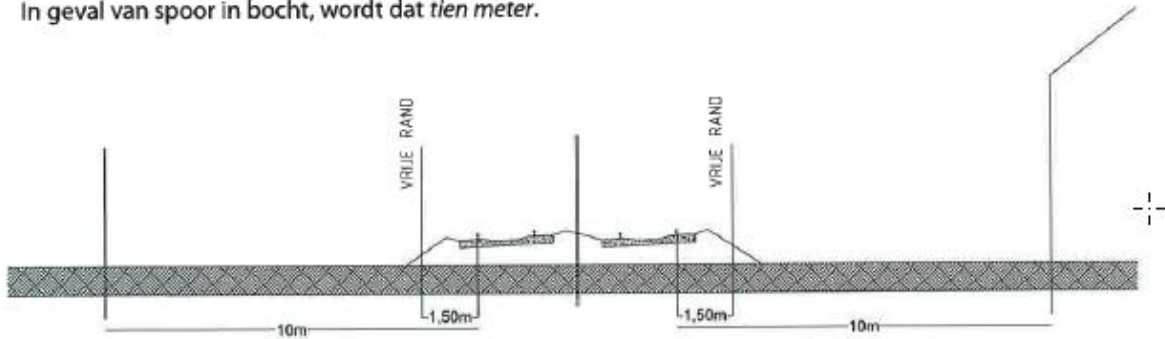
Voor baanvakken waar de toegestane snelheid boven de 220 km/h ligt, HST lijnen, is over een afstand van vijftwintig meter enkel kruiddachtige gewassen toegestaan.

**Art. 21 - § 1.** Zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder en mits gegronde motivering van de exploitatieveiligheid, is het *verboden op minder dan vijf meter gebouwen of werken op te trekken*.

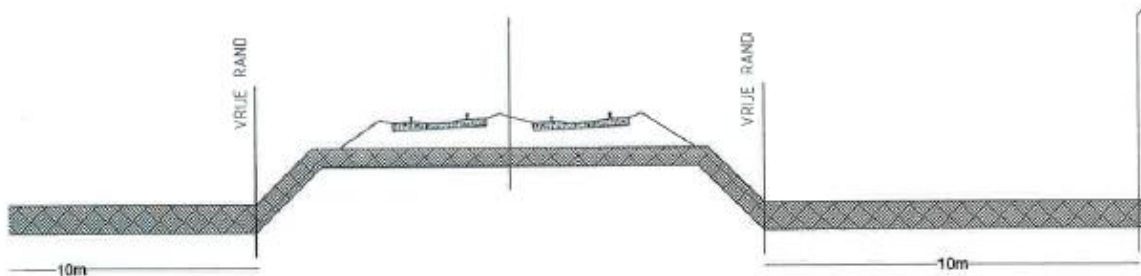
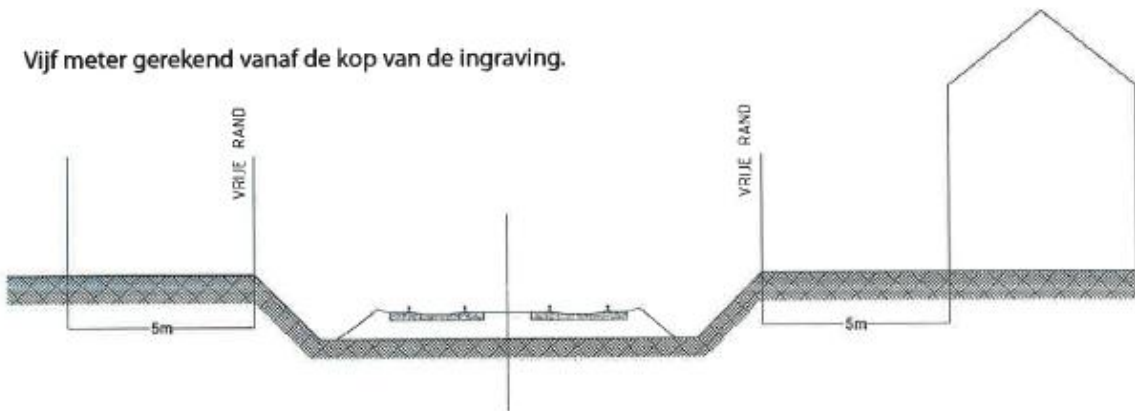
Dit vanaf de buitenste spoorstaaf bij gelijkgrondse spoorbedding.



In geval van spoor in bocht, wordt dat tien meter.



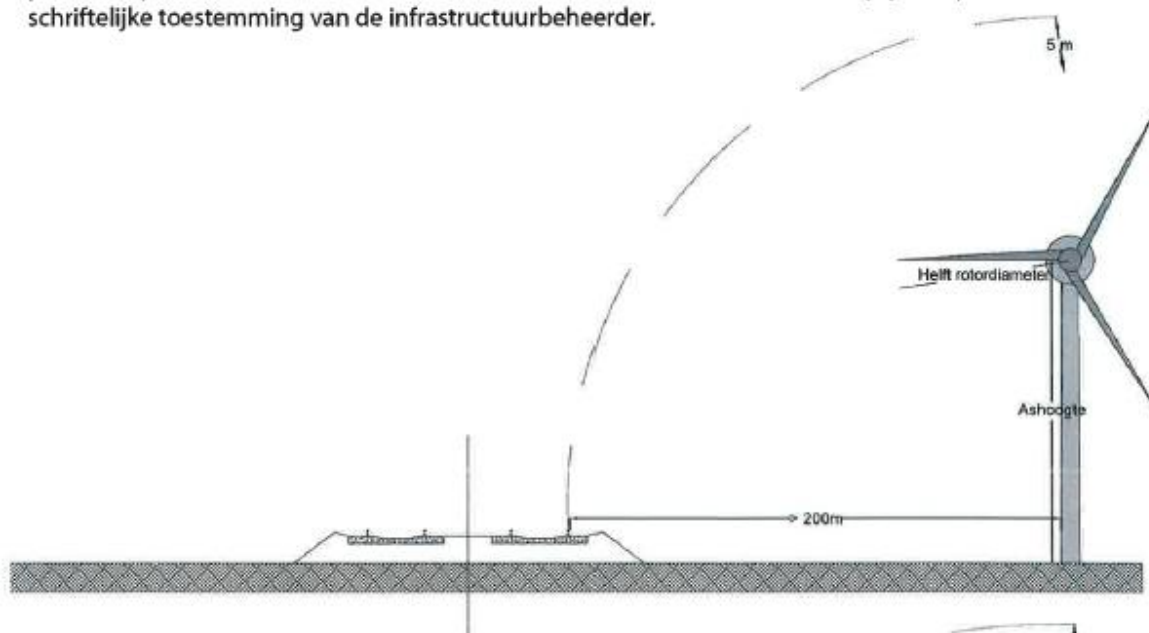
Vijf meter gerekend vanaf de kop van de ingraving.



Tien meter indien het spoor in bocht is, in dit geval gerekend van de teen van een ophoging.

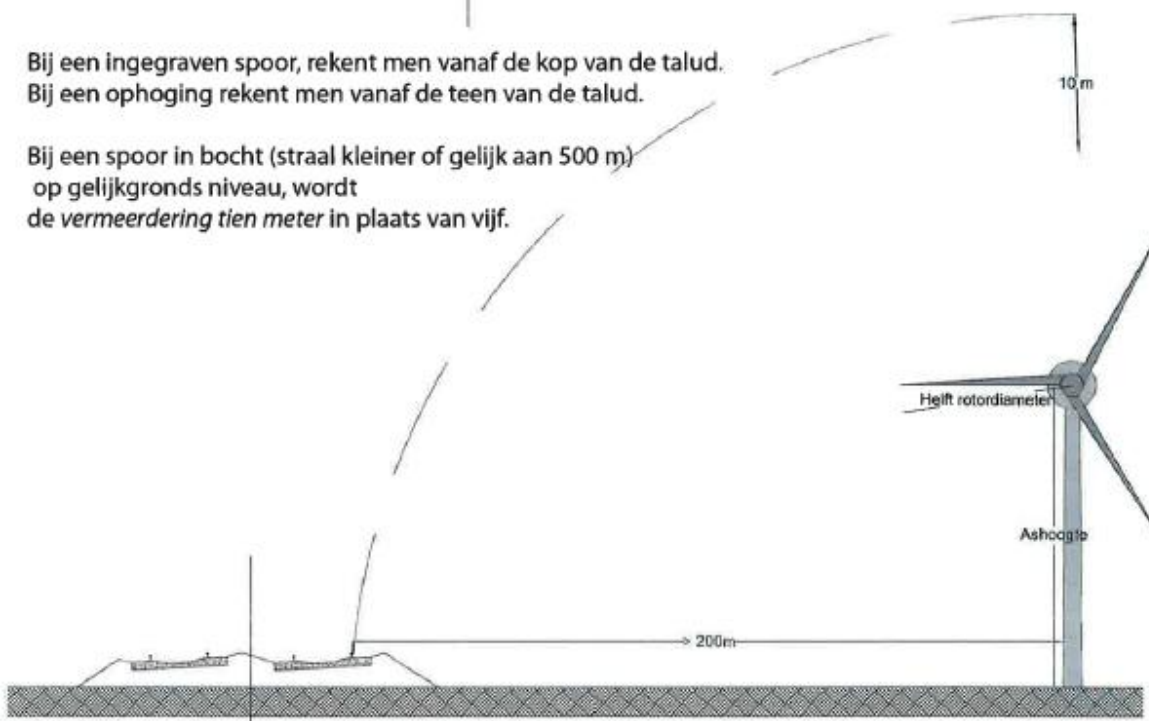
**Art. 21 - § 3.** Het is verboden, zonder schriftelijke toelating van de spoorwegbeheerder en dit voldoende gemotiveerd om veiligheidsredenen, om windturbines op te richten op een afstand die kleiner is dan de ashoogte van de turbine, verhoogd met enerzijds de helft van de rotordiameter en anderzijds met vijf meter. Te rekenen vanaf buitenste rail.

Het is in ieder geval verboden om op de aangrenzende terreinen windmolenmasten op te trekken of te plaatsen op een afstand van minder dan tweehonderd meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder.

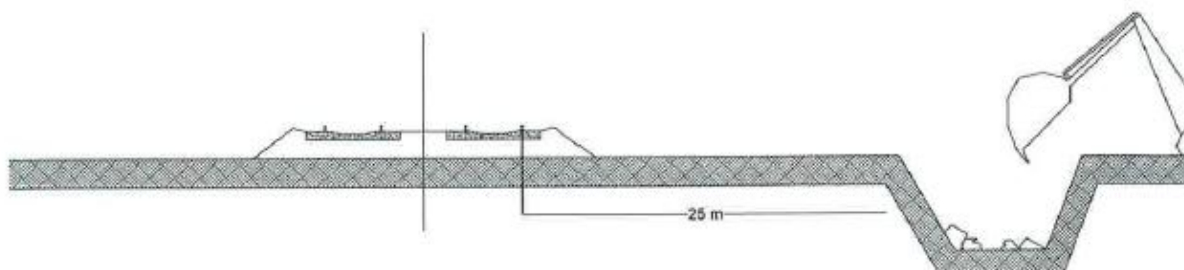


Bij een ingegraven spoor, rekt men vanaf de kop van de talud.  
Bij een ophoging rekt men vanaf de teen van de talud.

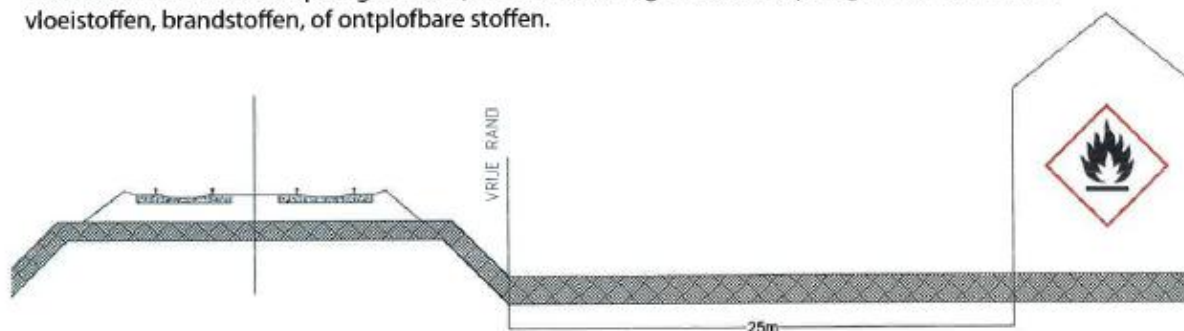
Bij een spoor in bocht (straal kleiner of gelijk aan 500 m)  
op gelijkgronds niveau, wordt  
de vermeerdering tien meter in plaats van vijf.



**Art. 22** – Zonder schriftelijke toestemming van de infrastructuurbeheerder is het verboden langs de spoorweg binnen een afstand van vijftwintig meter van de dichtstbijzijnde spoorstaaf, zelfs voorlopig, opgravingen, uitgravingen of uithollingen te verrichten.

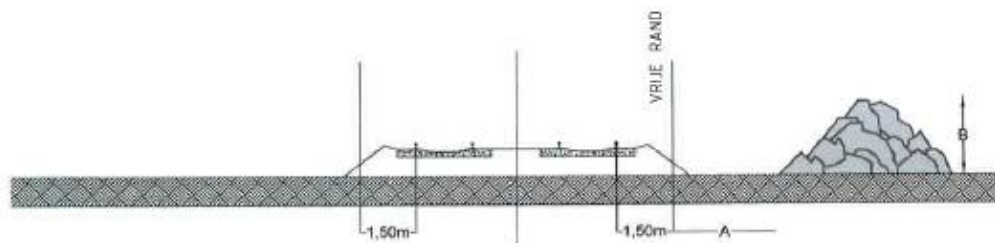


**Art. 23** – Binnen de vijftwintigmeterzone is het verboden, hetzij gebouwen op te trekken waarvan de dakbedekking voorzien is van brandbaar materiaal, hetzij een opslag te vestigen van brandbare materialen van welke oorsprong dan ook, met name van agrarische oorsprong of van brandbare vloeistoffen, brandstoffen, of ontplofbare stoffen.



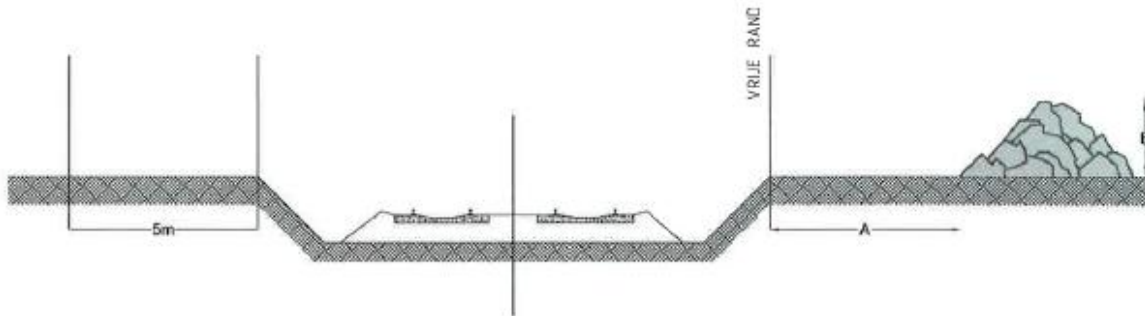
**Aanvulling** - In geval bouwstoffen of andere materialen als stapel of hoop worden opgeslagen langs het spoor, dienen enkele regels in acht genomen te worden met betrekking tot de veiligheidsafstand.

In geval van een gelijkgronds lijntracé dient de afstand vanaf de vrije rand groter of gelijk aan de hoogte van de stapel of hoop te zijn. Afstand A is ten minste gelijk aan de hoogte B.

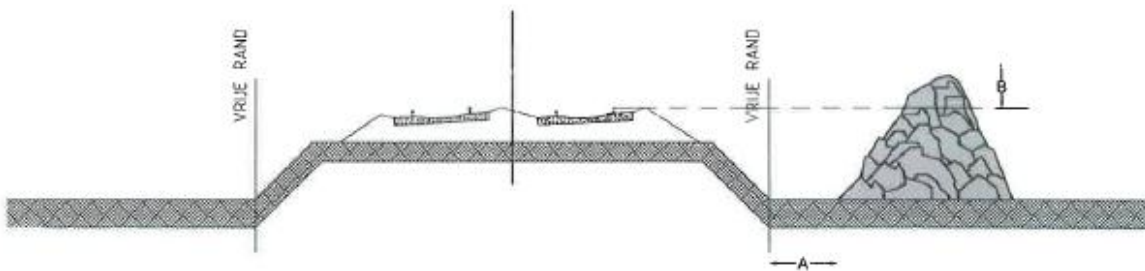




Wanneer het lijntracé zich in een ingraving bevindt, wordt de veiligheidsafstand van de vrije rand, minimaal tweemaal de hoogte van de stapel of hoop. Zodus afstand A ten minste gelijk aan tweemaal de hoogte B.

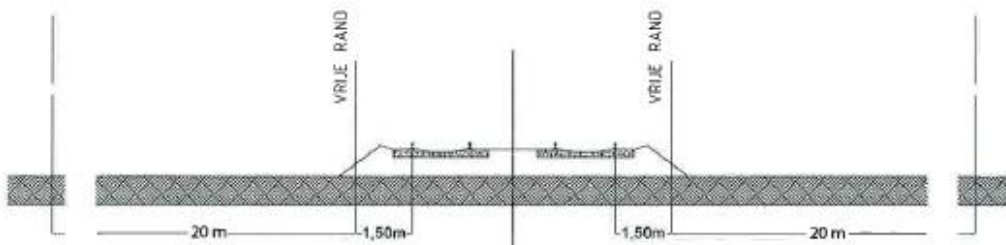


In het geval van een lijntracé op een verhoogde berm, wordt de veiligheidsafstand minimaal het verschil tussen de hoogte van de stapel en de hoogte van de rail, dit telkens gemeten vanaf de vrije rand. Zodus afstand A ten minste gelijk aan de hoogte van B boven de spoorstaaf.



**Aanvulling 2** - Bouwwerken en stapels die dreigen in te storten, bomen die dreigen om te vallen, graverijen, groeven, werken tot opsporen van mijnen, dakbedekkingen van stro of een andere ontvlambare stof, graanmijten, stapels ontvlambare of brandbare stoffen dienen zich telkens op minstens 20 meter van de vrije rand te bevinden, welke het lijntracé zij.

Dienstbare zones van 20 meter, ongeacht het lijntracé.



# AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert II laan 35 bus 12  
1030 Brussel  
T 0800 20 555  
info@vlaio.be  
www.vlaio.be

College van Burgemeester en Schepenen  
Dienst ruimtelijke ordening  
Pastorijstraat 2  
3190 Boortmeerbeek

<b>Uw bericht van</b> 04/12/2017	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> ellen.vandongen@vlaio.be		<b>telefoonnummer</b> 0499949758	<b>datum</b> 15/01/2019

**Betreft: Adviesvraag startnota en procesnota RUP Fabrieksweg Boortmeerbeek**

Geachte,

Via deze weg wenst het Agentschap Innoveren en Ondernemen zijn advies uit te brengen over de startnota en procesnota van het RUP Fabrieksweg te Boortmeerbeek.

Het RUP bestaat uit twee delen. Het deel Fabrieksweg Oost omvat een recent in gebruik genomen koffiebranderij (een uitbreiding van Brouwerij Haacht). Dit deelRUP is een bestemmingswijziging van industriegebied en woongebied naar industriegebied (in uitvoering van een planologisch attest van 2012) en dit gericht op regionale bedrijvigheid.

Voor het deel Fabrieksweg West werd een brownfieldconvenant afgesloten. Artikel 2 van dit convenant maakt melding van een herbestemming van 'zone voor industrie' naar 'zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO'. Er wordt een compensatie voor het woongebied, dat verdwijnt in Fabrieksweg Oost, gerealiseerd in het Westelijk gedeelte. Het GRS geeft aan dat Fabrieksweg West gereserveerd blijft in functie van een mogelijke uitbreiding van de brouwerij Haacht. Voorliggend document geeft aan dat Brouwerij Haacht er geen percelen in eigendom heeft (p.7 en p.27). Deze informatie is niet meer actueel. Brouwerij Haacht heeft immers recent perceel 88m aangekocht.

Het deelRUP Fabrieksweg West voorziet een lokaal bedrijventerrein. De activiteiten van Brouwerij Haacht zijn niet lokaal maar regionaal te noemen. Het RUP dient hiermee rekening te houden en het brownfieldconvenant dient te worden aangepast. Het Agentschap vraagt dat er voldoende aandacht uitgaat naar het afstemmen van beide processen (RUP en brownfieldconvenant) op elkaar.



Wat betreft het voorzien van woongebied in het deelRUP Fabrieksweg West, als compensatie voor het verlies aan woongebied in deelRUP Fabrieksweg Oost, heeft het Agentschap volgende bedenkingen. De oppervlakte van de te compenseren delen lijkt niet overeen te komen en de link naar de woningbehoeftestudie is onvoldoende uitgewerkt in voorliggend dossier. Anderzijds ontbreekt het in voorliggend document aan informatie over de behoefte aan lokale bedrijvigheid op gemeentelijk niveau. Uit voorliggend document is het niet duidelijk wat de vraag is naar ruimte voor economie binnen de gemeente en waar er in overeenstemming met die vraag geschikt aanbod gecreëerd wordt. Het blijkt onvoldoende uit voorliggend dossier dat het gecreëerde aanbod voldoende is om aan de vraag tegemoet te komen. Dit kader is nodig wil het Agentschap een gedegen advies kunnen geven omtrent de herbestemming van dit gebied.

Kortom, het Agentschap vraagt dus verduidelijking over het compensatieverhaal op gemeentelijk niveau, over de link met de woningbehoeftestudie, over de behoefte aan bedrijvigheid binnen de gemeente. Het Agentschap wenst een motivatie dat het gecreëerde aanbod samen met het overige aanwezige aanbod binnen de gemeente voldoende is om aan de vraag tegemoet te komen.

Verder vraagt het Agentschap enkele verduidelijkingen over de voorliggende teksten.

- P.11. Het kadastraal perceel 116 n3, opgenomen in het grafisch plan, wordt niet genoemd in de teksten.
- P.11. De situering van de deelgebieden op de luchtfoto zijn onduidelijk.
- P.12. De kadastrale percelen op de GRB-kaart zijn niet leesbaar.
- P.16. Link naar behoefte ruimte voor economische activiteiten op gemeentelijk niveau ontbreekt.
- P.17. Onvolledige zin: 'Binnen het richtinggevende deel...'
- P.21. Graag meer duidelijkheid over welke gebouwen nog in gebruik zijn en door wie en of deze activiteiten al dan niet behouden kunnen blijven binnen de nieuwe bestemming.
- P.27. Onduidelijk via welk BPA/RUP het meest westelijke deel van 86c bestemd is als woongebied.
- P.29. Graag meer duidelijkheid over het compensatieverhaal en de link naar de woningbehoeftestudie.
- P.39. Graag meer duidelijkheid over eigenaar en beheerder bufferzones.

Voor meer uitleg kan u steeds bij mij terecht.

Met vriendelijke groet,



Ellen Van Dongen  
Agentschap Innoveren & Ondernemen

Ellen Van  
Dongen  
(Signature)

Digitaal ondertekend  
door Ellen Van  
Dongen (Signature)  
Datum: 2019.01.16  
09:57:49 +01'00'

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de **OVAM** worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswreken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: <http://services.ovam.be/geoloket/>.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risicogronden** (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- er moet rekening mee worden gehouden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:

– een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.

– een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van het **saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.

– een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.

– een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicogrond gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Tevens willen wij ook nog aangeven dat het voorstel tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan, project-MER of plan-MER of de vaststelling of bescherming van onroerend erfgoed geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het Bodemdecreet.

# Agentschap Onroerend Erfgoed

Vlaamse overheid  
Diestsepoort 6 bus 94  
3000 LEUVEN  
T 016 66 59 00  
[www.onroenderfgoed.be](http://www.onroenderfgoed.be)



Ro

INGEKOMEN 04 JAN. 2019

GEMEENTE BOORTMEERBEEK  
College van burgemeester en schepenen  
Pastorijstraat 2  
3190 BOORTMEERBEEK

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
04/12/2018	RUP_24014_214_00008_00001	4.002/24014/99.68	
vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum	
Jan Van Ormelingen <a href="mailto:jan.vanormelingen@vlaanderen.be">jan.vanormelingen@vlaanderen.be</a>	016 66 59 21	3 JAN 2019	

Betreft: Advies op de Startnota voor het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Fabrieksweg Oost en West'.

Geachte heer  
Geachte mevrouw

Het agentschap Onroerend Erfgoed ontving de adviesvraag over de MER-screening voor RUP Fabrieksweg Oost en West op 4 december 2018.

Binnen de perimeter van het plangebied komt er geen beschermd erfgoed voor.

Het agentschap Onroerend Erfgoed vindt dat de startnota voldoende aantoont dat het RUP in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten zal genereren voor de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Met vriendelijke groeten

Kristin Van den Abbeele  
Directeur Beheer regio Oost

**Aanwezig**

*Effectieve leden:* Kelly De Punder, Jan Derua, Bart Schrijvers, Herman Van Bever, Peter Vanderborcht, Françoise Verbist-Bogaerts, Carla Verraes

*Plaatsvervangers:* Johan Neefs, Frans Dhaenens

*Collega van burgemeester en schepenen:* Hans De Locht (schepenen van ruimtelijke ordening)

*Secretaris:* Robin Oliviers (Omgevingsambtenaar)

*Externen:* Wim Boon en An Pelsmaekers (Interleuven)

**Afwezig**

Willy Deprins, Willy Stroobants, Ann Sleyt

**Verontschuldigd**

*Effectieve leden:* Roger Swinnen

Tijdens de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2018 werden Willy Stroobants (voorzitter) en Ann Sleyt (deskundige) verkozen als gemeenteraadslid en kunnen zij bijgevolg niet langer zetelen in de GECORO. Voor deze zitting werd Bart Schrijvers aangeduid als waarnemend voorzitter en Johan Neefs als waarnemend ondervoorzitter.

Op de agenda stond de bespreking van de startnota en de procesnota van 2 gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP) in het kader van het participatietraject dat werd doorlopen.

Het eerste GRUP dat werd besproken is het RUP Fabrieksweg. Dit werd toegelicht door de heer Wim Boon van Interleuven, het studiebureau dat instaat voor de opmaak van dit GRUP. Voor deze bespreking verlaat waarnemend voorzitter Bart Schrijvers de vergadering aangezien hij betrokken partij is. Waarnemend ondervoorzitter Johan Neefs neemt de leiding van de zitting over. Na een grondige toelichting van het GRUP werd overgegaan tot vragen en bemerkingen. De GECORO had volgende opmerkingen met betrekking tot het GRUP:

- De GECORO stelt zich de vraag of het bijkomend woongebied aan de zijde van de Wespelaarsebaan (achtertuinen woningen) aanleiding kan geven tot bijkomende woongelegenheden. Indien dit het geval is, dient er voldoende aandacht te gaan naar de extra mobiliteit die dit zal genereren langs de Wespelaarsebaan.
- De GECORO stelt zich de vraag of de bijkomende woonzone die wordt gecreëerd langs de Wespelaarsebaan niet kan worden ingericht als 'tiny forest' i.p.v. als woonzone met als doel meer buffering. Interleuven stelt dat deze zone vandaag reeds ingericht is als tuinzone voor de woningen grenzend aan de Wespelaarsebaan en dat er een bufferzone wordt voorzien op de percelen van de bedrijfssite.
- De GECORO stelt zich een aantal vragen bij de opdeling en de verdeling in verschillende overlapzones van het terrein die verschillend zijn in de diverse scenario's. Zij stelt zich vooral de vraag hoe deze zones worden uitgewerkt naar inplanting, bouwhoogtes, typologie, ... Interleuven stelt dat dit verder wordt gedetailleerd in een volgende fase van het GRUP.
- De buffer aan de spoorweg is eigendom van de gemeente. De GECORO stelt zich de vraag hoe deze wordt gerealiseerd en door wie dit wordt bekostigd. Wordt deze

overgekocht door JOBERON voor wateropvang? En hoe krijgt de gemeente de garantie dat deze wordt ingericht als kwalitatieve groenbuffer? De GECORO vraagt aan de gemeente om hier grondig over na te denken alvorens verdere stappen te ondernemen betreffende haar eigen percelen in het projectgebied. Een suggestie is om de aanleg van de groenbuffer op te leggen als voorwaarde voor de vergunningen.

- In de verschillende scenario's wordt de buffer aan de zijde van de ~~Wespelaarsebaan~~ ingekleurd over de bestaande loodsen op het terrein. De GECORO stelt zich de vraag hoe deze op het terrein zal worden ingericht. Interleuven stelt dat het terrein gefaseerd zal worden aangelegd en dat de buffer zal worden afgewerkt op het ogenblik dat de bestaande loodsen worden afgebroken.
- De GECORO stelt zich vragen bij de invulling van de KMO-units en het type bedrijvigheid dat hier zal plaats vinden. Zij stelt voor om de bedrijvigheid enkel te beperken tot lokale bedrijvigheid die geen zwaar bijkomend verkeer genereert. De GECORO vraagt dit te specificeren in de voorschriften van het RUP.
- De GECORO stelt zich ook vragen bij de toegang tot de site via de ~~Wespelaarsebaan~~. Vandaag is deze niet uitgerust om zwaar verkeer (vrachtwagens) te ontvangen. Ook de bijkomende mobiliteit die wordt genereerd door de site is onvoldoende onderzocht in de startnota. Interleuven geeft aan dat dit in het verdere vervolg van het proces wel grondig zal worden onderzocht. De GECORO vraagt om de percelen op de hoek van de Fabrieksweg en de ~~Wespelaarsebaan~~ mee op te nemen in het GRUP en verschillende alternatieven voor de ontsluiting van de site te onderzoeken.



## NOTA MOBILITEIT RUP FABRIEKSWEG

### KMO-ZONE - VERKEERSPRODUCTIE

Volgens de beschikbare informatie gaat het om een terrein van ongeveer 33.400 m<sup>2</sup>. De bruto naar netto terrein omrekening gebeurt met een factor van 81%. Het terrein zal ontsloten worden via Fabrieksweg naar Wespelaarsebaan (lokale weg type I).

Voor het aantal werknemers wordt uitgegaan van de kencijfers uit het Vlaamse Richtlijnenboek, dat voor een ambachtelijk, lokaal bedrijventerrein een aantal geeft van 61 werknemers per netto hectare. Dit geeft dan een totaal van 163 werknemers en 326 verplaatsingen per dag.

Rekening houdend met de modal split voor Boortmeerbeek zullen deze werknemers samen op dagbasis 232 autoverplaatsingen genereren, 11 met het openbaar vervoer en 56 met de (brom)fiets.

Het aandeel van deze verplaatsingen in de ochtend- en avondspits bedraagt respectievelijk 17% en 13%. Dit betekent dat er naar verwachting 38 autoverplaatsingen zullen zijn in de ochtendspits en 29 in de avondspits.

Het aantal bezoekers ligt laag, we rekenen met 0,2 bezoekers per werknemer per dag (Richtlijnenboek Vlaamse Overheid). Dit geeft 36 bezoekers en dus 72 verplaatsingen per dag. Voor de modal split rekenen we met de cijfers van "buitengebied". Dit geeft dan 50 autoverplaatsingen die door de bezoekers worden gegenereerd op dagbasis. Het aandeel hiervan in de ochtend- en avondspits is telkens 7%, wat telkens 3 autoverplaatsingen geeft. Wat het vrachtverkeer betreft gaan we uit van een aandeel van 10% vrachtverkeer, wat op dagbasis 6 vrachtwagenbewegingen geeft.

In totaal (werknemers en bezoekers samen) rekenen we dus voor een lokaal bedrijventerrein van 3,3 hectare bruto op ongeveer 42 autoverplaatsingen in de ochtendspits en 32 in de avondspits. Dit betekent dat tijdens de spitsmomenten er door werknemers en bezoekers samen minder dan één autobeweging per minuut zal worden gegenereerd.

KMO-BEDRIJVEN					
3.30 bha		2.67 nha			
PERSONEEL			BEZOEKERS / LEVERINGEN		TOTAAL
<b>AANTAL PERSONEN</b>					
61,0	werkenden per netto ha	0,2	bezoekers per werknemer per dag		
163	aanwezige werknemers	36	bezoekers per dag	199	personen per dag
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN PER DAG</b>					
2	verplaatsingen per werknemer per dag	2	verplaatsingen per bezoeker		
326	verplaatsingen per dag	72	verplaatsingen per dag	398	verplaatsingen per dag
<b>VERPLAATSINGEN PER MODAL SPLIT</b>					
71%	autobestuurder	77%	gemotoriseerd verkeer (bestuurder)		
4%	openbaar vervoer	10%	aandeel vrachtverkeer		
17%	(brom)fiets	3%	openbaar vervoer		
		3%	(brom)fiets		
232	autoverplaatsingen	6	vrachtverplaatsingen	6	vrachtverplaatsingen per dag
11	OV-verplaatsingen	50	autoverplaatsingen	281	autoverplaatsingen per dag
56	(brom)fietsverplaatsingen	2	OV-verplaatsingen	14	OV-verplaatsingen per dag
		2	(brom)fietsverplaatsingen	58	(brom)fietsverplaatsingen per dag
<b>AANTAL VERPLAATSINGEN IN OCHTEND- EN AVONDSPITSUUR</b>					
17%	13%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur	7%	7%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur
38	29	autoverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	vrachtverplaatsingen in OSP en ASP
2	1	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	3	3	autoverplaatsingen in OSP en ASP
9	7	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
			0	0	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
<b>AANTAL PARKEERPLAATSEN</b>					
116	aantal autoparkeerplaatsen	4,0	verblijfsduur (in uur)		
28	aantal fietsparkeerplaatsen	14	aantal autoparkeerplaatsen	130	aantal autoparkeerplaatsen
		1	aantal fietsparkeerplaatsen	28	aantal fietsparkeerplaatsen



## KMO-ZONE - ONTSLUITING

De KMO-zone zal ontsloten worden via Fabrieksweg naar Wespelaarsebaan. Aan het kruispunt van beide woningen staat er een woning vlak op de hoek, waardoor het zicht op aankomende fietsers vanuit het oosten (zijde N21 Provinciesteenweg) erg beperkt is. Om de uitzichthoek te verruimen kan Fabrieksweg worden opgeschoven, weg van de woning. Hierdoor wordt het aankomend (auto- en fiets)verkeer iets vroeger opgemerkt waardoor het risico op aanrijdingen verkleint.

Een mogelijk alternatief is om de ontsluiting te organiseren via een van de nog beschikbare kavels langs Wespelaarsebaan; in dat scenario kan Fabrieksweg worden geknipt van de Wespelaarsebaan en kan in- en uitrijdend verkeer naar de KMO-zone, en ook naar de bestaande woningen langs Fabrieksweg gebruik maken van de nieuwe weg.





## WOONEENHEDEN

Aan de zijde van Laekestraat wordt een kleine woonontwikkeling voorzien die niet naar Fabrieksstraat maar naar Laekestraat zal ontsluiten. Het exacte aantal wooneenheden is nog niet gekend; we gaan in onze berekeningen uit van 18 appartementen.

Op basis van het aantal inwoners van Boortmeerbeek en het aantal huishoudens weten we het gemiddeld aantal personen per wooneenheid. Voor 18 appartementen geeft dit 34 bewoners die op dagbasis 79 verplaatsingen per dag zullen maken. De woning gerelateerde verplaatsingen voor gemeenten in het buitengebied gebeuren voor 53% met de wagen. Voor de wooneenheden worden dus op dagbasis 42 autoverplaatsingen verwacht (en 13 (brom)fietsverplaatsingen). Het aandeel van deze verplaatsingen in ochtend- en avondspits is telkens 9%, wat betekent dat er vanwege de bewoners 4 autoverplaatsingen verwacht worden in de ochtend- en avondspits. Zoals voorgeschreven in het Richtlijnenhandboek gaan we uit van 0,25 bezoekers per woonunit per dag, wat in totaal 5 bezoekers geeft, en 9 verplaatsingen. Verplaatsingen in het buitengebied met als motief "bezoeken" gebeuren voor 48% met de wagen en 14% met de (brom)fiets. Dit betekent dat er per dag 4 autoverplaatsingen zullen ontstaan vanwege de bezoekers. Het aandeel van deze verplaatsingen in de spits is respectievelijk 2% in 10% in de ochtend- en avondspits; dit betekent dat er vanwege de bezoekers geen bijkomende autoverplaatsingen zullen zijn in de spitsperiodes.

WOONEENHEDEN					
0	eengezinswoningen		18	appartementen	
BEWONERS			BEZOEKERS		
AANTAL PERSONEN			TOTAAL		
2,76	1,91	bewoners per eengezinswoning en app.	0,25	bezoekers per woonunit per dag	
34	bewoners		5	bezoekers per dag	
39 personen per dag					
AANTAL VERPLAATSINGEN PER DAG					
2,29	verplaatsingen per bewoner per dag		2	verplaatsingen per bezoeker	
79	verplaatsingen per dag		9	verplaatsingen per dag	
88 verplaatsingen per dag					
VERPLAATSINGEN PER MODAL SPLIT					
53%	autobestuurder		44%	autobestuurder	
4%	openbaar vervoer		4%	openbaar vervoer	
16%	(brom)fiets		15%	(brom)fiets	
42	autoverplaatsingen		4	autoverplaatsingen	
3	OV-verplaatsingen		0	OV-verplaatsingen	
13	(brom)fietsverplaatsingen		1	(brom)fietsverplaatsingen	
46	autoverplaatsingen per dag		4	OV-verplaatsingen per dag	
14 (brom)fietsverplaatsingen per dag					
AANTAL VERPLAATSINGEN IN OCHTEND- EN AVONDSPITSUUR					
9%	9%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur	2%	10%	aandeel in ochtend- en avondspitsuur
4	4	autoverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	autoverplaatsingen in OSP en ASP
0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
1	1	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	(brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP
4	4	autoverplaatsingen in OSP en ASP	0	0	OV-verplaatsingen in OSP en ASP
1 (brom)fietsverplaatsingen in OSP en ASP					
AANTAL PARKEERPLAATSEN					
1,3	auto's per huishouden		2	rotatie per parkeerplaats	
23	aantal autoparkeerplaatsen		1	aantal autoparkeerplaatsen	
34	aantal fietsparkeerplaatsen		0	aantal fietsparkeerplaatsen	
23 aantal autoparkeerplaatsen					
35 aantal fietsparkeerplaatsen					

*Jos Wouters - verkeerskundige*  
VECTRIS

## BIJLAGE 4: BRONVERMELDING GEBRUIKTE KAARTLAGEN

---

### Atlas van de buurtwegen

---

- Digitale versie van de Atlas der Buurtwegen, vector, toestand 19/12/2014, Provincie Vlaams-Brabant;
- Atlas der Buurtwegen Vlaams-Brabant, wijzigingen, vector, toestand 24/02/2015, Provincie Vlaams-Brabant.

### Bodem - erosie

---

- Bodemkaart: bodemtypes, substraten, fasen en varianten van het moedermateriaal en de profielontwikkeling, Databank Ondergrond Vlaanderen, vector, versie 20/06/2016, Vlaamse overheid, Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving (VPO);
- Potentiële bodemerosiekaart per perceel, vector, toestand 14/12/2017, Vlaamse overheid, Departement Omgeving, Vlaams Planbureau voor Omgeving (VPO)

### Economie

---

- Bedrijventerreinen, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Bedrijventerreinen in ontwikkeling, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Bedrijventerreinen in planning, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Bedrijven, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Gebruikspercelen Bedrijventerreinen, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Gebruikspercelen Bedrijventerreinen, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Infrastructuur, vector, actuele toestand, Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Milieuvergunningen RP Haasrode, vector, actuele toestand, Stad Leuven;
- Stedenbouwkundige vergunningen RP Haasrode, vector, actuele toestand, Stad Leuven;
- Havennummering, vector, actuele toestand, opgemaakt en continu geactualiseerd door Interleuven.

### Grootschalig referentiebestand - GRB

---

- GRB, vector, toestand 2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- 3D GRB - Gebouw LOD1 DHMV II, versie 2.0.0, vector, toestand 01/10/2015, Agentschap Informatie Vlaanderen.

### Grenzen

---

- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (gewest), vector, toestand 17/08/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (provincie), GDI Vlaanderen, vector, toestand 17/08/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (arrondissement), vector, toestand 17/08/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen (fusiegemeenten), vector, toestand 17/08/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;

- Deelgemeentengrenzen, eigen verwerking o.b.v. kadastrale afdelingen (CadMap), Multinet 2005 (TeleAtlas) en het voorlopig referentiebestand gemeentegrenzen, vector, toestand 29/01/2016, GIS-cel Provincie Vlaams-Brabant;
- Politiezones, vector, toestand 29/01/2016, GIS-cel Provincie Vlaams-Brabant.

#### Grondwater

---

- Beschermingszones van grondwaterwinningen, vector, toestand 24/08/2017, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;

#### Infrastructuur

---

- Wegenregister, toestand 23/03/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Open Streetmap, toestand 02/05/2016, OSM;
- Hydranten en leidingen, vector, 24/04/2017, De Watergroep;
- Zoneringsplan, vector, toestand 11/05/2017, VMM - Vlaamse Milieumaatschappij;
- Rioleringsdatabank Vlaanderen, vector, toestand 15/01/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Ecologisch Toezicht;
- Bovengemeentelijke waterzuiveringsinfrastructuur, vector, toestand 28/04/2017, NV Aquafin;
- Waterzuiveringsinfrastructuur, vector, toestand 19/05/2017, Infrac;
- Rioleringsgegevens Vivaqua, vector, toestand 03/05/2017, Vivaqua;
- Meetnet Afvalwater, vector, toestand 02/03/2016, Vlaamse Milieumaatschappij;
- Meetpunten riooloverstorten, vector, toestand 24/02/2016, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Rapportering Water.

#### Kadaster

---

- Digitale kadastrale percelenplannen (CADMAP) AAPD - Agentschap Informatie Vlaanderen, toestand 01/01/2017, Federale Overheidsdienst Financiën, Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie.

#### Landbouw

---

- Beheerovereenkomsten in het kader van erosiebestrijding, natuur-, milieu-, en landschapsbeheer: vast, vector, toestand 01/01/2017, Vlaamse landmaatschappij - Vlaams-Brabant;
- Beheerovereenkomsten in het kader van erosiebestrijding, natuur-, milieu-, en landschapsbeheer: variabel, vector, toestand 01/01/2017, Vlaamse landmaatschappij - Vlaams-Brabant;
- Ruilverkavelingsprojecten VLM, vector, toestand 05/03/2015, Vlaamse Landmaatschappij - Afdeling Ruilverkaveling;
- Landbouwgebruikspercelen, vector, toestand 21/04/2017, Agentschap voor Landbouw en Visserij.
- Landbouwtypering, vector, toestand 1995, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie;

#### Landschap

---

- Beschermd Onroerend Erfgoed, vector, toestand 02/03/2016, Agentschap Onroerend Erfgoed;

- Wetenschappelijke Inventaris van Archeologisch Erfgoed, vector, toestand 31/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Waardevolle bodems in Vlaanderen, versie 2006, vector, toestand 31/12/2006, ALBON - Dienst Land en Bodembescherming;
- Wetenschappelijke Inventaris bouwkundig erfgoed: gehelen, vector, toestand 01/10/2016, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris van landschappelijk erfgoed: Landschapsrelicten, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris van Landschappelijk erfgoed: Inventaris van historische tuinen en parken, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke Inventaris van Landschappelijk Erfgoed: Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Vastgestelde inventaris landschapsatlasrelicten, vector, toestand 30/07/2016, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Wetenschappelijke inventaris landschapsatlasrelicten, vector, toestand 22/05/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Relicten van Traditionele Landschappen (puntrelicten), vector, toestand 08/05/2001, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Relicten van Traditionele Landschappen (lijnrelicten), vector, toestand 09/02/2015, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Relicten van Traditionele Landschappen (vlakrelicten), vector, toestand 09/02/2015, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Traditionele Landschappen, vector, toestand 09/02/2015, Universiteit Gent - Vakgroep Geografie;
- Landschapskenmerkenkaart, versie 2002.2, vector, toestand 12/11/2002, Agentschap Onroerend Erfgoed;
- Unesco werelderfgoed: Unesco werelderfgoed, vector, 12/04/2017, Agentschap Onroerend Erfgoed.

#### Localisatie

---

- CRAB Adressenlijst, vector, download 28/04/2017, Agentschap Informatie Vlaanderen

#### Milieu

---

- Geluidskaarten (wegverkeer Lden), vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid, Departement Omgeving - Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning;
- Geluidskaarten (wegverkeer Lnight), vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid, Departement Omgeving - Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning;
- Geluidskaarten (spoorverkeer Lden), vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid, Departement Omgeving - Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning;
- Geluidskaarten (spoorverkeer Lnight), vector, toestand 31/01/2018, Vlaamse Overheid, Departement Omgeving - Beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning;
- Strategische geluidsbelastingskaart - 2016 - belangrijke luchthaven(s) - Lnight - contouren, vector, toestand 13/12/2017, The Brussels Airport Company n.v./s.a. (BAC);
- Seveso-inrichtingen in Vlaanderen, vector, toestand 15/01/2016, Vlaamse Overheid - Departement Omgeving;
- Stiltegebieden, vector, toestand 01/03/2018, Vlaamse Overheid - Departement Omgeving - Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning

## Natuur

---

- Natura 2000 (habitatrichtlijngebieden), vector, toestand 18/01/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natura 2000 (vogelrichtlijngebieden), vector, toestand 11/07/2005, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Gebieden van het VEN en het IVON, vector, toestand 21/06/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Biologische Waarderingskaart en Natura 2000 Habitatkaart, vector, toestand 28/07/2016, Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek;
- Groenkaart Vlaanderen 2013, vector, toestand 24/07/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Begrenzing van de erkende Natuurreservaten, vector, toestand 19/05/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 02/05/2017, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Uitbreidingszones van de erkende en Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 28/10/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Speelzones, zomerspeelzones en vrij toegankelijke zones in bossen en natuurdomeinen, vector, toestand 30/06/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natuurinrichtingsprojecten, vector, toestand 22/04/2015, Vlaamse Landmaatschappij
- Vectoriële versie van de Bosleeftijd, opname 1771-2001, vector, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Bosreferentiaal, vector, toestand 03/10/2001, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Potentiële Natuurlijke Vegetatie, versie 2001, vector, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de Ferrariskaarten (1771-1778), vector, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de kaarten van Vandermaelen (1846-1854), vector, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Vectoriële versie van de Bebossing op de topografische kaarten 1/20.000 (1910-1940), vector, toestand 12/12/2002, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Autochtone Bomen en Struiken, vector, toestand 19/04/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Digitale boswijzer Vlaanderen 2013, vector, versie 08/11/2013, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Bosreservaten, vector, toestand 24/11/2014, Agentschap voor Natuur en Bos.

## Openbaar vervoer

---

- Haltes en reismogelijkheden Vlaamse vervoersmaatschappij De Lijn, vector, toestand 15/06/2018, Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn;
- Haltes MIVB, vector, toestand 02/05/2017, MIVB;
- Treinstations, vector, toestand 01/01/2009, NMBS.

## Oppervlaktewater

---

- Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterloopsegmenten, vector, toestand 08/03/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- Vlaamse Hydrografische Atlas – Zones, vector, toestand 08/03/2018, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer;
- VHA - waterlopen met aanvulling van IL obv terreinonderzoek en luchtfotoverwerking, vector, VMM - afdeling Operationeel Waterbeheer en Interleuven bijwerkingen;
- GRB (wateroppervlakken), vector, toestand 26/04/2016, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Atlas Waterlopen Vlaams-Brabant, vector en raster, 1950, Provincie Vlaams-Brabant.

#### Orthofoto

---

- Orthofoto's, middenschallig, zomervlucht 2015, toepassingschaal 1:1500, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Orthofotomozaïek, middenschallig, winteropname 2017 (opname 11/03/2017 tot 15/05/2017), kleur, GDI Vlaanderen, Agentschap Informatie Vlaanderen.

#### Recreatie

---

- Wandelnetwerk, vector, toestand 23/02/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Wandellussen, vector, toestand 16/05/2017, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Wandelnetwerk De Merode, vector, 01/05/2013, Toerisme Provincie Antwerpen;
- Fietsknooppunten van het fietsnetwerk, vector, toestand 05/03/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Fietsnetwerk, vector, toestand 05/03/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Recreatieve fietsroutes (themaroutes), vector, toestand 01/04/2008, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Mountainbikeroutes, vector, toestand 17/07/2013, BLOSO;
- Ruiters- en menroutes, vector, toestand 23/02/2018, Toerisme Vlaams-Brabant;
- Sportaccommodaties, vector, toestand 07/04/2016, BLOSO.

#### Reliëf

---

- Hoogtelijnen met interval 5m, Provincie Vlaams-Brabant, afgeleid bestand van DHM-Vlaanderen, 5 m, vector, toestand 31/05/2006, Provinciebestuur Vlaams-Brabant;
- Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II, DTM, raster, 1 m, toestand 13/11/2014, Agentschap Informatie Vlaanderen.

#### RO-planning

---

- Perimeters van gemeentelijke RUP's, lokale besturen, vector, 02/05/2017, provincie Vlaams-Brabant;
- Gewestelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, vector, actuele toestand, Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed - Afdeling Ruimtelijke Planning;
- Perimeters van provinciale RUP's, vector, actuele toestand, Provincie Vlaams-Brabant;
- Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen (definitief vastgesteld), vector, toestand 02/05/2017, Provincie Vlaams-Brabant;
- Gewestplan, vector, toestand 01/12/2017, Vlaamse overheid - Departement Ruimte Vlaanderen;



- Herbevestigde agrarische gebieden, vector, toestand 09/02/2013, Vlaamse Overheid - Ruimte Vlaanderen;
- BPA-contouren, vector, 02/12/2009, Vlaamse overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed;
- Atlas van de woonuitbreidingsgebieden, vector, 31/03/2017, Vlaamse Overheid - Departement Ruimte Vlaanderen;
- Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden - Woningbouwgebied, vector, versie 01/04/2017 (correctie 24/08/2017), Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden - Woonvernieuwingsgebied, vector, 01/04/2017 (correctie 24/08/2017), Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW), Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Gebieden met recht van voorkoop, speciale beschermingszones natuur, vector, toestand 22/07/2015, Agentschap voor Natuur en Bos;
- RVV Uitbreidingszones van de erkende en Vlaamse natuurreservaten, vector, toestand 22/04/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Natuurinrichtingsprojecten – Voorkoopgebied, vector, toestand 15/10/2017, Vlaamse Landmaatschappij;
- Gebieden met recht van voorkoop, ruilverkaveling, vector, toestand 01/04/2011, Vlaamse Landmaatschappij - afdeling Projectrealisatie;
- Gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening, vector, toestand 27/02/2018, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Gebieden met recht van voorkoop, vector, toestand 23/11/2017, Waterwegen en Zeekanaal NV;
- Overstromingsgebieden en oeverzones, vector, toestand 03/03/2016, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden - Bijzonder gebied, vector, toestand 20/03/2013, Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen;
- Gebieden met recht van voorkoop, VEN en IVON, vector, toestand 21/06/2016, Agentschap voor Natuur en Bos;
- Perimeters RVV Provinciale Ruimtelijke Uitvoeringsplannen, vector, toestand 29/07/2015, Provincie Vlaams-Brabant;
- Bodembedekkingsbestand, opname 2001, vector, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Bodembedekkingskaart, opname 2012, vector, Agentschap Informatie Vlaanderen;
- Bodemgebruiksbestand, opname 2001, vector, toestand 01/01/2001, Agentschap Informatie Vlaanderen;

#### Topografische kaart

---

- Topografische kaart, kleur, grid, opname 1991-2005, schaal 1/10.000, Nationaal Geografisch Instituut;
- Topografische kaart, zwart-wit, grid, opname 1991-2005, schaal 1/10.000, Nationaal Geografisch Instituut.

#### Voorzieningen

---

- Brandweer-/hulpverleningszones, vector, toestand 29/01/2016, Gouverneur Vlaams-Brabant, Dienst Civiele Veiligheid – Brandweer;

- Onderwijsaanbod basis- en secundair onderwijs, provincie Vlaams-Brabant o.b.v. data Vlaams Ministerie van Onderwijs en Vorming, vector, toestand 02/50/2017, Provincie Vlaams-Brabant.

## Watertoets

---

- Signaalgebieden, vector, toestand 31/03/2017, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Winterbedkaart, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Infiltratiegevoelige bodems, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Hellingenkaart, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Grondwaterstromingsgevoelige gebieden, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Erosiegevoelige gebieden, versie 1.0, vector, toestand 20/07/2006, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Overstromingsgevoelige gebieden, vector, toestand 13/07/2017, Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid;
- Recent overstroomde gebieden, vector, toestand 27/06/2012, Vlaamse Milieumaatschappij - afdeling Operationeel Waterbeheer.