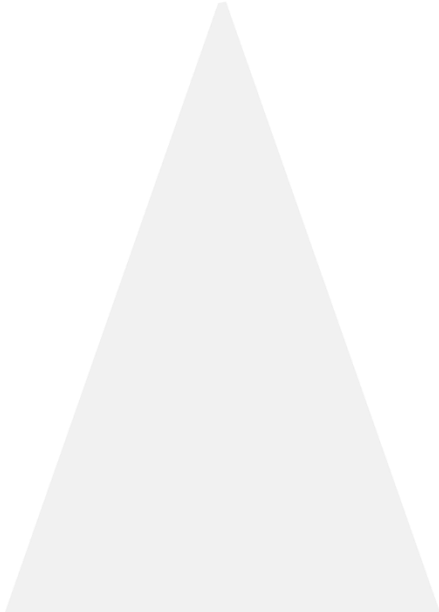


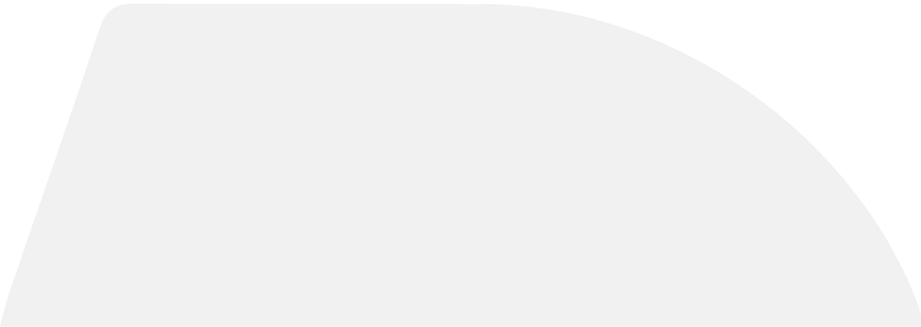


De Cock ECO Renovatie

Aanvraag van een planologisch attest

SCREENINGSNOTA

januari 2024



D
STEDEN
BOUWER
deel van PLANPLUS

Leeswijzer

Met een aanvraag tot planologisch attest kan een bedrijf dat zonevreemd is of zonevreemd wil uitbreiden, aan de overheid vragen of zij een planwijziging wil overwegen. Het attest dat de overheid afgeeft, spreekt zich uit over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf en maakt duidelijk of er een planwijziging wordt opgestart of niet. Werken, handelingen en wijzigingen op korte termijn zijn onmiddellijk realiseerbaar via een aanvraag van een omgevingsvergunning, lange termijnplannen na realisatie van de planwijziging via de procedure van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Betrokken regelgeving:

- Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), artikels 4.4.24 t/m 4.4.29
- Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (29-03-2013)

Aanvraag van een planologisch attest
De Cock ECO Renovatie

Aanvrager

De Cock ECO Renovatie bv



Tom De Cock
Bestuurder

Opdrachthouder

PLAN+ bv



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner

Fase:

Plan-m.e.r.-screening

Documenten:

- screeningsnota.

Inhoud

1	Aanvraag van een planologisch attest	7
1.1	Voorwerp van de aanvraag	8
1.2	Ontvankelijkheidsvoorwaarden van de aanvraag	8
2	Economische benadering van het bedrijf.....	11
2.1	Bedrijfsfiche	12
2.2	Voorstelling en historische achtergrond	12
2.3	Structuur en activiteiten	12
2.4	Andere vestigingen	12
2.5	Tewerkstelling	12
2.6	Aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet	12
2.7	Mobiliteitsprofiel	12
3	Ruimtelijke en juridisch-planologische benadering van het bedrijf	15
3.1	Ruimtelijk kader	16
3.2	Planologisch kader	18
3.3	Juridisch kader	20
3.4	Waterbeleidskader	22
3.5	Flankerend kader	23
3.6	Vergunningskader	25
3.7	Fotoreportage	29
4	Ruimtelijke behoefte van het bedrijf	35
4.1	Waarom een planologisch attest?	36
4.2	Geplande werken, handelingen en wijzigingen	37
4.3	Fasering van de werken	39
4.4	Verwachte wijzigingen op vlak van tewerkstelling	39
4.5	Verwachte wijzigingen op vlak van mobiliteitsprofiel	40

5	Verantwoording van de geplande werken en handelingen	41
5.1	Toetsing aan het planologisch kader	42
5.2	Toetsing aan ruimtegebruik en hinderaspecten	42
5.3	Afweging ten aanzien van andere vestigingen.....	43
6	Passende beoordeling of verscherpte natuurtoets.....	45
6.1	Regelgeving	46
6.2	Verscherpte natuurtoets	46
7	Onderzoek tot milieueffectrapportage.....	53
7.1	Inleiding	54
7.2	Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad	54
7.3	Feitelijke en juridisch-planologische toestand	54
7.4	Alternatieven	56
7.5	Toepassingsgebied	57
7.6	Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten	57
7.7	Grensoverschrijdende effecten	71
7.8	Leemten in de kennis	71
7.9	Conclusie	71

1 AANVRAAG VAN EEN PLANOLOGISCH ATTEST

1.1 Voorwerp van de aanvraag

De voorliggende nota heeft betrekking op de vraag tot het bekomen van een planologisch attest voor het bedrijf **De Cock ECO Renovatie**, op een terrein gelegen te 3191 Boortmeerbeek, Ravesteinstraat 82 en met als kadastrale omschrijving **afdeling 2, sectie A, nr. 35X**.

De Cock ECO Renovatie is een professionele renovatiefirma met een sterke focus op ecologisch renoveren. Het bedrijf is actief sinds 2008 en sedert 2015 aanwezig op de huidige site, die daarvoor werd gebruikt door een schrijnwerkerij en houthandel. Voor een optimale werking van het bedrijf dienen er enkele wijzigingen op deze locatie in Boortmeerbeek gerealiseerd te worden.

Het eerste deelproject omvat het oprichten van een bedrijfswoning binnen de footprint van een bestaand bouwvolume. De bedrijfsleider wil wonen en werken op de site. In dit bouwvolume wil men ook een kleine toonzaal onderbrengen, die open zal zijn op afspraak.

Het tweede deelproject is het oprichten van een dwars volume voor de inrichting van een kantoorruimte met ook de personeelsruimtes van het bedrijf. Hierbij worden de bestaande volumes aan de linkerzijde (van het voorste gedeelte van het plangebied) ook gesloopt.

Het derde deelproject is de sloop van de achtergelegen bedrijfsgebouwen op de site en het oprichten van een nieuwe loods voor het bedrijf. Deze zal gebruikt worden voor de stockage en assemblage van onder meer houtskeletwanden. Dit wordt het kloppende hart van het bedrijf, waar men de bouwmaterialen verwerkt, assembleert en laat vertrekken naar klanten.

Deze deelprojecten zijn belangrijke investeringen die nodig zijn om de werking van het bedrijf te optimaliseren. De huidige bestemmingsvoorschriften laten echter niet toe om al deze deelprojecten te realiseren.

Om de doelstellingen van De Cock ECO Renovatie te kunnen realiseren zijn een reeks planologische en stedenbouwkundige stappen noodzakelijk zoals de aanvraag van een planologisch attest, omgevingsvergunningsaanvragen, de opmaak van een RUP,

Deze nota betreft de eerste stap en heeft als doel de aanvraag van het planologisch attest voor De Cock ECO Renovatie te onderbouwen. De motivering steunt op de verkenning van de ruimtelijke, planologische en juridische context van de gewenste ontwikkelingen en een aantal overlegmomenten met de gemeente Boortmeerbeek.

1.2 Ontvankelijkheidsvoorwaarden van de aanvraag

Een aanvraag van een planologisch attest is ontvankelijk in de volgende gevallen (BVR 29-03-2013, BS 02-07-2013, artikel 4):

- 1° Het bedrijf heeft op het ogenblik van de aanvraag bedrijfsactiviteiten op de site waarop de aanvraag betrekking heeft;
→ **JA, zie titel 2.1, 2.2 en 2.3**
- 2° Het bedrijf is hoofdzakelijk vergund;
→ **JA, zie titel 3.6**
- 3° Het bedrijf is niet verkrot;
→ **JA, zie titel 3.1**
- 4° Het bedrijf is onderworpen aan de milieuvergunningsplicht of de milieumeldingsplicht, en het is evenmin een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf (voorwaarden VCRO, artikel 4.4.24);
→ **JA, zie titel 3.6**
- 5° Het behoud van het bedrijf en/of de gewenste ontwikkelingen zoals beschreven in de aanvraag veronderstellen de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of plan van aanleg;
→ **JA, zie titel 3.3 en 4.1**
- 6° Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces waarin een uitspraak wordt gedaan over het behoud en de ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf;
→ **JA, zie titel 3.3**
- 7° De aanvraag is ondertekend door een geregistreerd ruimtelijk planner;
→ **JA**
- 8° De aanvraag is per beveiligde zending ingediend;
→ **JA**
- 9° De aanvraag is volledig bevonden en de aanvrager heeft de nodige aanvullingen bezorgd binnen de daarvoor vastgestelde termijn.

Aangezien de aanvraag niet valt binnen de opgesomde criteria op vlak van ligging, type bedrijf en omvang (BVR 29-03-2013, BS 02-07-2013, artikel 5 t/m 7), zal de **gemeenteraad van de gemeente Boortmeerbeek dienen te beslissen over de aanvraag**.



Legende

 Grens plangebied

Aanvraag van een planologisch attest
De Cock Eco Renovatie

Aanvrager: De Cock ECO Renovatie bv

Situering plangebied

Schaal 1:2.500



2 ECONOMISCHE BENADERING VAN HET BEDRIJF

2.1 Bedrijfsfiche

Bedrijfsnaam:	De Cock ECO Renovatie
Rechtsvorm:	Besloten vennootschap
Maatschappelijke zetel:	Baarbeekstraat 3, 2817 Muizen
Exploitatiezetel:	Ravesteinstraat 82, 3191 Hever (Boortmeerbeek)
Ondernemingsnummer:	0841.429.666
Telefoonnummer:	+32 473.48.78.55
Emailadres:	info@decockrenovatie.be
Contactpersoon:	Tom De Cock

2.2 Voorstelling en historische achtergrond

De Cock ECO Renovatie is een professionele renovatiefirma met een sterke focus op ecologisch renoveren. Ze zorgen hierbij voor de aankoop, verkoop en verwerking van bouwmaterialen en toebehoren in het kader van het vervaardigen van ecologische houtskeletbouwproducten (wanden, vloeren, daken, isolatie, afwerkingsproducten, ...). Hun nevenactiviteiten bestaan uit de renovatie en installatie van verschillende types daken en het energetisch renoveren en isoleren van gebouwen met (natuurlijke) isolatiematerialen. De afdeling verkoop kan beschouwd worden als klein- en groothandel in houtbouw gerelateerde materialen en producten.

Het bedrijf is opgericht in 2008 en sedert 2015 aanwezig op de huidige site. Hiervoor bevond zich op de site een schrijnwerkerij en houthandel. Door hun sterke connectie met hout binnen de renovatiewereld en de toen voorgelegde milieuvergunningen van houtbewerking (houtzagerij) waren ze de geknipte persoon om de site over te nemen.

Na de verhuis naar de huidige site, en door de toenemende interesse in het (ecologisch) renoveren en bouwen, is het bedrijf verder gegroeid tot een respectabele speler binnen de ecologische houtskeletbouw. Momenteel bestaat het bedrijf uit 5 arbeiders, een bediende en de bestuurder, maar een verdere groei dringt zich op. Voor een optimale werking van het bedrijf dienen er enkele wijzigingen op deze locatie in Boortmeerbeek gerealiseerd te worden.

2.3 Structuur en activiteiten

De Cock ECO Renovatie is een besloten vennootschap, waarbij Tom De Cock de bestuurder is. Momenteel wordt hij in het bedrijf bijgestaan door één bediende, die het administratief werk opneemt. Het praktische werk van de fabricage, assemblage en installatie van diverse constructies gebeurt door 5 arbeiders.

2.4 Andere vestigingen

Niet van toepassing.

2.5 Tewerkstelling

Volgende tabel toont de evolutie en de samenstelling van het actieve personeelsbestand bij De Cock ECO Renovatie sinds de start op de huidige site.

	2015	2020	2023
Werknemers (VTE)	1	3	6
Bediende			1
Arbeiders	1	3	5

2.6 Aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet

De kleinhandelsactiviteit beslaat momenteel tussen de 5% en de 10% van de omzet.

2.7 Mobiliteitsprofiel

2.7.1 Verkeersgeneratie

Werknemers

Het merendeel van de werknemers komt per wagen naar de Ravesteinstraat. Van daaruit nemen ze de bedrijfsvoertuigen naar de klanten (werven). Indien nodig kan er ook ter plaatse gewerkt worden, bijvoorbeeld als er een assemblage in het magazijn moet gebeuren. Enkel het administratief personeel blijft altijd ter plaatse. Uitzonderlijk komt er eens een werknemer per fiets of met het openbaar vervoer.

Clïënteel

Gezien het kleine aandeel kleinhandel in de omzet zijn er zelden klanten aanwezig in de Ravesteinstraat. Het merendeel van de klanten zijn particulieren bij wie wordt gebouwd of verbouwd. Deze klanten moeten zich dus niet naar het bedrijf verplaatsen. Uitzonderlijk (ongeveer 1 keer per week) komt er cliënteel op het bedrijf om bepaalde materialen te bekijken of een offerte te bespreken. Deze komen dan meestal met de wagen.

Leveringen

De inkomende leveringen vinden plaats met een frequentie van 5 keer per maand. Hierbij wordt er materiaal geleverd met een vrachtwagen. Deze leveringen gebeuren binnen de normale daguren.

De uitgaande leveringen zijn eerder beperkt en gebeuren meestal op zaterdag met kleinere bedrijfsvoertuigen. Meestal worden de leveringen gecombineerd met het dagelijkse verkeer naar de werf.

In de onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie (voertuigen) samengebracht. De cijfers in deze tabel zijn gebaseerd op gemiddelde verkeersbewegingen en houden rekening met het moment van de week (weekdag/weekend) en de manier waarop de bewegingen worden gemaakt (personenwagens/bestelwagens/vrachtwagens). We gaan ervan uit dat alle werknemers op eenzelfde werkdag aanwezig zijn op de site, ongeacht de dag van de week. De cijfers van de leveringen en bezoekers zijn gebaseerd op gemiddelde cijfers.

	Voertuig	Aantal per dag (weekdag)	Aantal per dag (weekend)
Werknemers	pw	7	4
Leveringen inkomend	vw	<1	0
Leveringen/werven uitgaand	bw	3	2
Bezoekers	pw	<1	0
Totaal voertuigen		12	6
Totaal voertuigbewegingen		24	12

Bijna alle verkeersbewegingen naar het bedrijf gebeuren met personenwagens. Alleen binnen de inkomende en uitgaande leveringen wordt er soms gebruik gemaakt van camionettes of (kleine) vrachtwagens.

Het totaal aantal voertuigbewegingen (ingaaand en uitgaand) dat wordt gegenereerd wordt geraamd op:

- Ongeveer **24 voertuigbewegingen** per dag (weekdag);
- Ongeveer **12 voertuigbewegingen** per dag (weekend, meer bepaald zaterdag).

2.7.2 Parkeren

Het bedrijf heeft momenteel geen specifiek ingerichte parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers. De meeste werknemers parkeren aan de voorzijde van de site, net links van de hoofdingang. Hier is er plaats voor 5 personenwagens. In het midden van de site is er aanvullend plaats voor verschillende andere personenwagens.

De bestelwagens en dienstvoertuigen van het bedrijf worden achteraan de site geparkeerd. Hier staan ze in de directe omgeving van de loodsen, waardoor er makkelijk materiaal in- en uitgeladen kan worden voor leveringen of werven van klanten. Ook de externe leveringen gebeuren in de zone achteraan, tussen de twee volumes. Op deze manier kan het materiaal meteen op de juiste plaats gebracht worden.

De huidige infrastructuur heeft geen duidelijk parkeerbeleid omdat er geen specifiek ingerichte parkeerplaatsen voorzien zijn, maar momenteel is er evenwel geen parkeertekort op de site. De parkeerbehoefte wordt integraal op de eigen site opgelost.

2.7.3 Ontsluiting

De ontsluiting van de site verloopt via de in- en uitrit op de Ravesteinstraat, een uitgeruste gemeenteweg, wat ook de hoofdingang is. Deze toegang, voorzien van een toegangspoort, wordt ook gebruikt door bezoekers en leveranciers. Vanop de Ravesteinstraat zijn er vlotte verbindingen mogelijk richting het centrum van Hever.

Op grotere schaal zijn er verbindingen via de Leuvensesteenweg (N26) richting Mechelen of Leuven. In Mechelen kan men aansluiten op de E19.

3 RUIMTELIJKE EN JURIDISCH-PLANOLOGISCHE BENADERING VAN HET BEDRIJF

3.1 Ruimtelijk kader

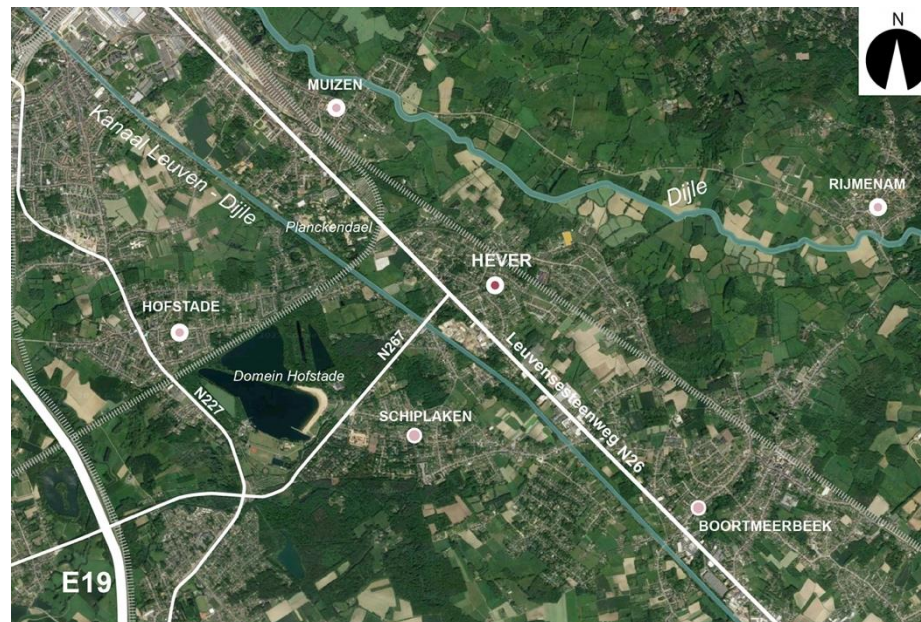
3.1.1 Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving

Het bedrijf De Cock ECO Renovatie is gelegen in het noorden van de gemeente Boortmeerbeek, meer bepaald in het dorp Hever. De gemeente Boortmeerbeek bestaat uit de dorpen Hever, Schiplaken en Boortmeerbeek. De naastliggende gemeentes zijn Bonheiden (Rijmenam), Zemst (Hofstade) en Mechelen (Muizen).

Het plangebied is ruwweg gelegen tussen de steden Mechelen en Leuven. Grootchalige weginfrastructuur in de omgeving bestaat uit de E19 in het westen, de N26 (Leuvensesteenweg), N267 (Molenheidebaan) en N227 (Tervuursesteenweg). Er zijn ook verschillende spoorlijnen in de omgeving. In het dorp Hever is er een spoorlijn met treinstation aanwezig. Dit betreft spoorlijn 53 (Schellebelle - Mechelen - Leuven).

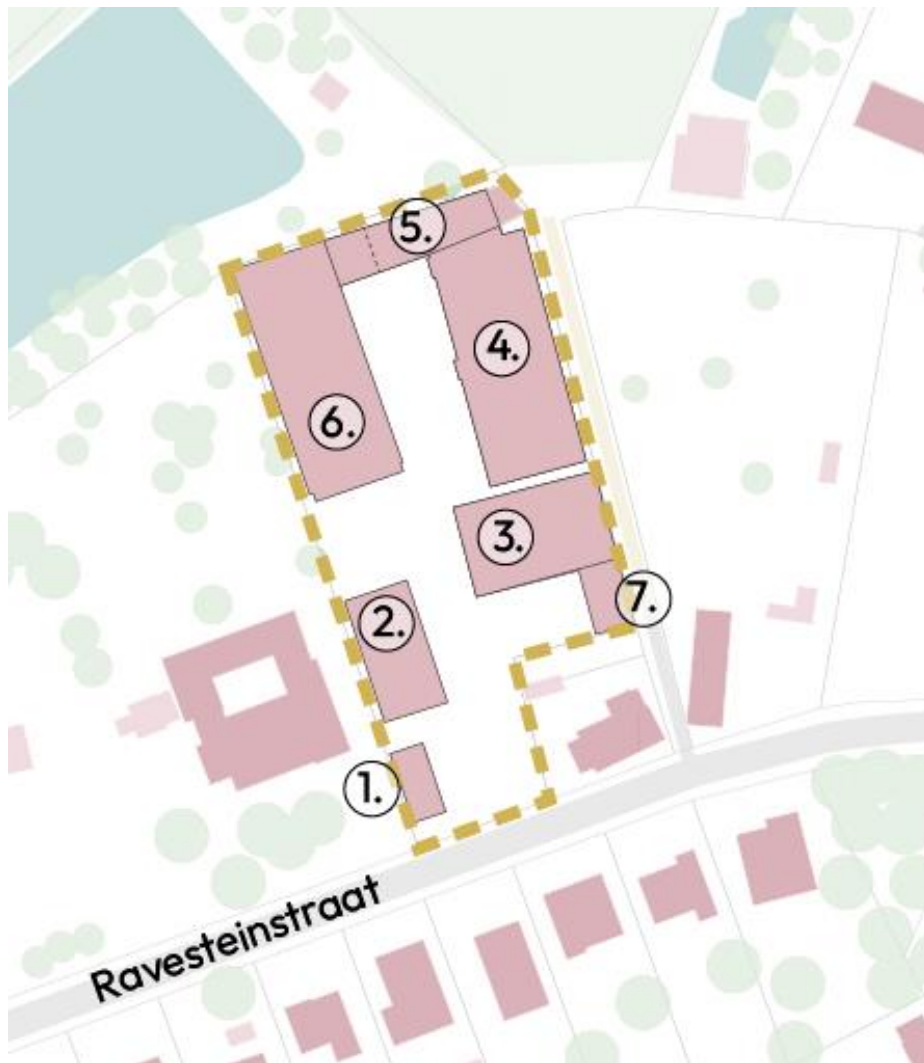
Grootchalige waterlopen bestaan uit de Dijle ten noordoosten van het plangebied en het Kanaal Leuven-Dijle ten zuidwesten van het plangebied. Op de macroschaal zijn ook de recreatiegebieden Planckendaal en het domein van Hofstade zichtbaar.

Het plangebied is gelegen langs de Ravesteinstraat, een gemeenteweg. Deze weg sluit rechtstreeks aan op de Stationsstraat, die op zijn beurt aansluit op de N26 (Leuvensesteenweg). Deze gewestweg vormt een belangrijke verbinding tussen Mechelen en Leuven. De omgeving van het plangebied vormt de noordoostelijke rand van de kern van Hever. De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door woningen in open bebouwing. Er is ook nog een verblijf voor buitenschoolse kinderopvang aanwezig in de straat, alsook het Ravesteinpark (herbestemming lopende). Langs de noordelijke zijde van het plangebied vinden we het landschap van de Dijlevaai terug. Dit bestaat uit voornamelijk agrarisch gebied en (natte) natuur.



3.1.2 Bestaande ruimtelijke structuur van de site

Het plangebied bestaat uit een complex van verschillende gebouwen die allen toegankelijk zijn via de Ravesteinstraat. Ter hoogte van de toegang aan de Ravesteinstraat is er een zone voorzien die gebruikt wordt als parking voor personenwagens. De bedrijfsvoertuigen worden dieper op het terrein geparkeerd, in directe nabijheid van de loodsen.



Het plangebied bestaat uit een verzameling van (bij)gebouwen die historisch gegroeid zijn op het terrein. We kunnen onderstaand (bij)gebouwen onderscheiden.

1 - Containervolume

Aan de linkerzijde van de centrale toegangspoort vinden we een containervolume terug. In dit volume zijn de kantoren en de sanitaire voorzieningen van de site ondergebracht. Parkeren gebeurt meestal in de zone net langsheen dit volume.

2 - Opslagplaats

In dit volume is een logistieke opslagplaats voorzien. Dit is een verouderd volume.

3 - Opslagloods

Dit volume wordt gebruikt als een loods voor opslag. Het werd gedeeltelijk gerenoveerd aan de muren en het dak. Momenteel zijn hier geen materialen opgeslagen.

4 - Loods

Dit ruime volume wordt enerzijds gebruikt voor opslag, maar ook als werkplaats. Hierin kunnen verschillende onderdelen geassembleerd worden. Dit volume is in verouderde staat.

5 – Open hangar

Dit volume heeft een open karakter en wordt gebruikt als werkplaats/schrijnwerkerij. Langsheel de westelijke zijde wordt het ook gebruikt als schuilhok voor de weidedieren op het aangrenzende weiland. Dit weiland maakt evenwel geen onderdeel uit van het plangebied.

6 - Opslagloods

Dit volume wordt gebruikt als opslagloods voor diverse bouwmaterialen. Dit is een verouderd volume.

7 – Magazijn

Dit volume wordt gebruikt als magazijn voor kleinere bouwmaterialen. Dit is een verouderd volume. Door de slechte staat van dit volume zijn hier momenteel geen materialen ondergebracht.



Quasi alle gebouwen en loodsen zijn toegankelijk via de bestaande asfalt- en betonverhardingen. De onderstaande tabel geeft een overzicht van de huidige bezettingsgraad van het plangebied.

Bezettingsgraad	Oppervlakte
Totale bruto bebouwde oppervlakte	2.891m ²
Totale verharde oppervlakte	2.312m ²
Totale onverharde oppervlakte	460m ²
Totaal plangebied	5.663m²

¹ Bron: Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en herziening, BS 18 april 2011.

3.2 Planologisch kader

Planologisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ¹	De gemeente Boortmeerbeek behoort tot de Vlaamse Ruit. Het RSV beschrijft de aanwezigheid van het bijzonder economisch knooppunt Kampenhout-Sas, gericht op de N26 en, in mindere mate, het kanaal Leuven-Dijle. Aansluitend op kern- en lintbebouwing van Boortmeerbeek en Haacht.
Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant ²	Het BRVB gaat uit van drie fundamentele ruimtelijke principes voor het ruimtelijke beleid: (1) efficiënt ruimtegebruik, (2) nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen en (3) het fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte. Binnen het thematisch beleidskader 'Economie' baseert het provinciale ruimtelijk-economische beleid zich op acht uitgangspunten 1. De concurrentiepositie van Vlaams-Brabant versterken; 2. Een modal shift van mensen en goederen realiseren; 3. Economische activiteiten sterker verweven; 4. Bestaande economische gebieden optimaliseren; 5. Selectieve creatie van nieuwe economische gebieden; 6. Flexibele en tijdelijke ruimte voor economie; 7. Kansen voor circulaire economie vrijwaren; 8. Groenblauwe dooradering versterken. De kern 'Hever' is voldoende ontsloten door openbaar vervoer en kent een voldoende hoog voorzieningenniveau. Het beleidskader 'Selecties en ontwikkelingsperspectieven' selecteert de kern 'Hever' als levendige (dorps)kern. Binnen deze levendige kernen is het beleid erop gericht om het wonen en werken te bundelen in de goed ontsloten (knooppuntwaarde) en uitgebouwde (voorzieningen) kernen. Op vlak van bedrijvigheid wordt in deze kernen gestreefd naar een maximale verweving van de economische activiteiten. Enkel indien het niet-verweefbare bedrijvigheid betreft, wordt clustering op een bedrijvenzone vooropgesteld. In het BRVB worden de geselecteerde 'Levendige stads- en dorpskernen' ingedeeld in drie categorieën: stedelijke kernen, strategische dorpskernen en landelijke dorpskernen. Ook werden ontwikkelingsperspectieven voorgesteld voor de

² Bron: Provincie Vlaams-Brabant, Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant, BS 16 november 2023.

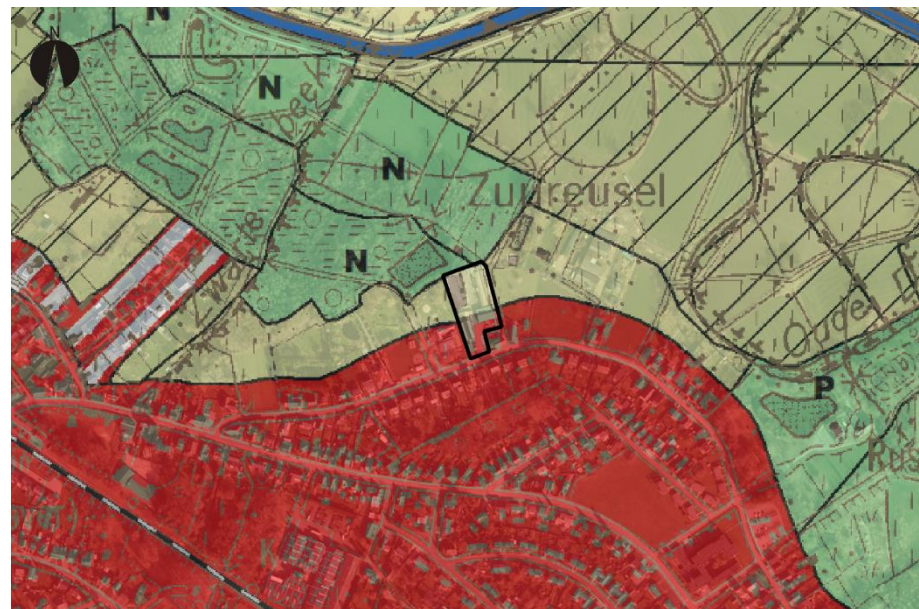
	verschillende types van kernen. Dit op basis van de knooppuntwaarde en het voorzieningenniveau van deze kernen. Hever werd in deze bijlage geselecteerd als 'strategische dorpskern' gezien haar relatief hoge knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. De strategische dorpskernen scoren sterker op multimodale bereikbaarheid en/of aanwezigheid van diverse types voorzieningen. Ze hebben een relatief (ten opzichte van de omliggende kernen) hogere knooppuntwaarde en/of voorzieningenniveau. Deze kernen kunnen in het toekomstig ruimtelijk beleid een strategische rol spelen. Belangrijk is om deze kernen in beeld te brengen omdat de potentiële ontwikkelingslocaties inzake wonen, werken en voorzieningen binnen deze kernen zullen moeten gezocht worden. Als provincie erkennen we dus dat deze 'strategische dorpskernen' ontwikkelingsmogelijkheden hebben op diverse vlakken. Deze kernen kunnen verhoudingsgewijs meer bijkomende groei opvangen dan de andere dorpskernen. Buiten de stedelijke kernen zijn het dus deze 'strategische dorpskernen' die hoofdzakelijk de dynamiek (wonen, bedrijvigheid, voorzieningen) dienen op te vangen.	- De mate van hinder; - De ligging in de deelruimte; - De ligging in de gemeentelijke nederzittingsstructuur. Geen of beperkte ontwikkelingsperspectieven zullen gegeven worden aan bedrijven die hinder veroorzaken en waarover reeds herhaaldelijk klachten geregistreerd werden. Deze bedrijven moeten verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein. Beperkte ontwikkelingsperspectieven kunnen eventueel gegeven worden aan de bedrijven die gelegen zijn in de markante gebouwen, de kwetsbare gebieden, in de deelruimte Dijlevallei of in de deelruimte zuidelijk landbouwgebied. Ontwikkelingsperspectieven zullen overwogen worden indien het bedrijf gelegen is in de deelruimte Rastergebied of in de deelruimte strip Leuvensesteenweg. In dit geval zijn de ontwikkelingsperspectieven dikwijls afhankelijk van de lokale situatie en van de aard van het bedrijf: - De visie over de lokale nederzittingsstructuur waarin het bedrijf gelegen is: villapark, wooncluster, geïsoleerde woning, enz.; - De vergunningstoestand (milieuvergunning en bouwvergunning); - De nabijheid van andere gelijkwaardige bedrijven en de wenselijkheid van uitbreiding en clustervorming; - De ontsluiting; - De inpasbaarheid in de omgeving; - De milieuhinder of visuele hinder; - De nabijheid van waardevol landschap. Dit zal leiden tot een verdere verfijning en randvoorwaardelijke uitspraak via voorschriften en bestemmingen in het RUP dat zal opgesteld worden per bedrijf. Deze gemeentelijke RUP's zullen steeds opgemaakt worden in nauw overleg met de verschillende diensten (o.a. Vlaams Gewest en Provincie). (pag. 51, RG)
Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek ³	Het plangebied wordt in het GRS benoemd als een zonevreemd bedrijf. (pag. 38, IG) De gemeente beschikt over een gedetailleerde inventaris en evaluatie van alle zonevreemde bedrijven op haar grondgebied. Op basis hiervan kan algemeen gesteld worden dat er binnen de gemeente geen acute behoefte is aan bijkomende lokale bedrijvenzones in functie van de herlocatie van zonevreemde bedrijvigheid. (pag. 64, IG) Voor de bestaande zonevreemde en/of verspreide bedrijvigheid geldt dat zij kunnen geïntegreerd of verweven worden als de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat. Hieraan zullen specifieke voorwaarden gekoppeld worden in functie van een goede landschappelijke integratie. (pag. 7, RG) Bestaande bedrijven die in de toekomst zonevreemd willen uitbreiden zullen hun aanvraag indienen via planologisch attest. Indien de bevoegdheid wordt doorverwezen naar de gemeente zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald worden door:	Afbakeningsproces van de stedelijke gebieden Geen Afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur Geen

³ Bron: Gemeente Boortmeerbeek, Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek, BS 2 oktober 2008.

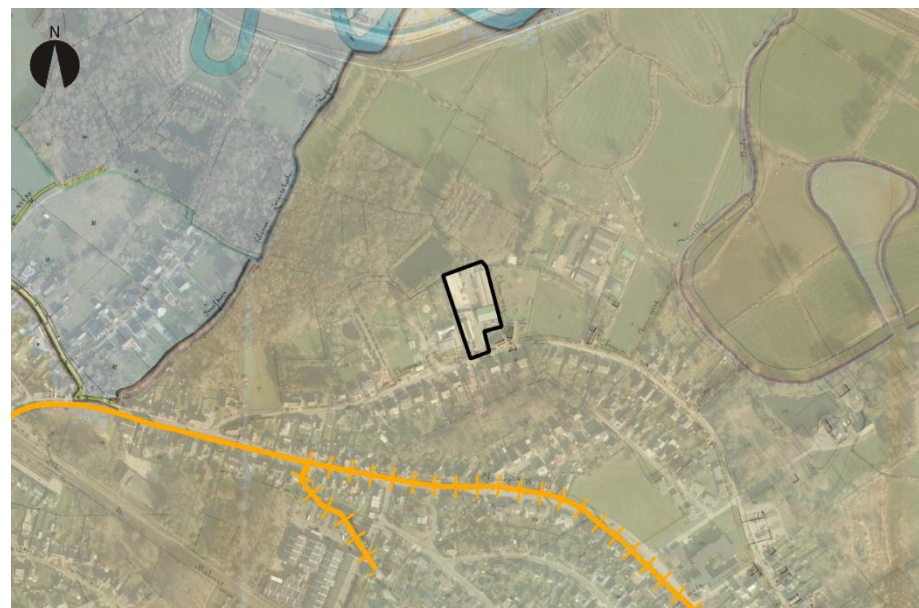
3.3 Juridisch kader

Juridisch kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Gewestplan	Het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen woongebied (ongeveer 33%) en agrarisch gebied (ongeveer 67%).
Bijzondere plannen van aanleg	Geen
Ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Goedgekeurde verkavelingen	Geen
Ruilverkavelingen	Geen
Rooiijnplannen	Geen
Atlas der Buurtwegen	Net naast het plangebied, in oostelijke richting vinden we buurtweg nr. 29 terug. Deze vormt een verbinding tussen de Ravesteinstraat en het perceel net achter het plangebied.
Natura 2000	Geen
Vlaams Ecologisch Netwerk	De noordelijk aangrenzende zone is onderdeel van het VEN-gebied "De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen".
Natuurbeheerplannen	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Het gebied is onderdeel van RVV De Vlaamse waterweg. Het aangrenzende noordelijke perceel is onderdeel van RVV Natuurreservaten en RVV Vlaams ecologisch netwerk.
Beschermd onroerend erfgoed	Geen
Vastgestelde inventarissen	Geen
Erfgoedlandschappen	Geen

Gewestplan (bron: Geopunt)



Atlas der buurtwegen (bron: Geopunt)



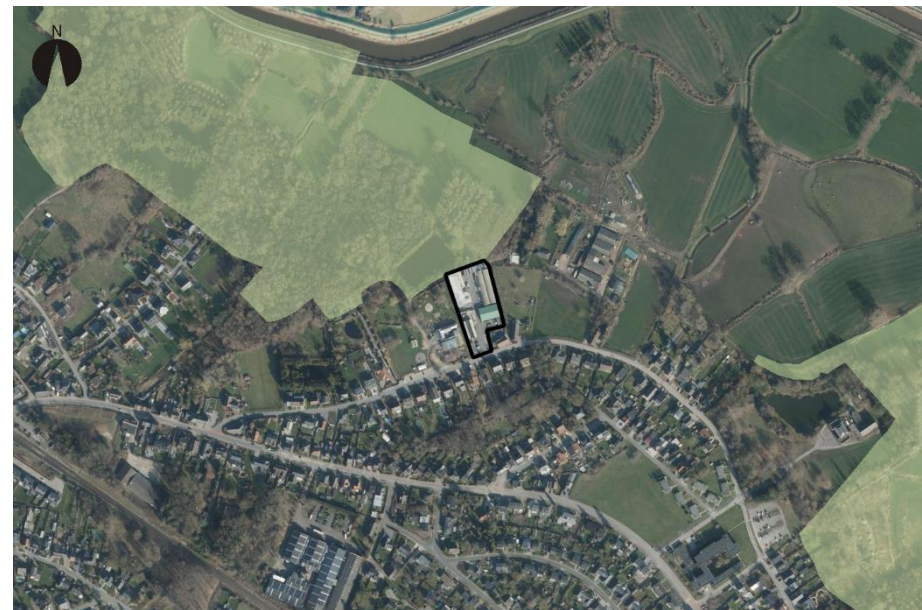
VEN en IVON-gebieden (bron: Geopunt)



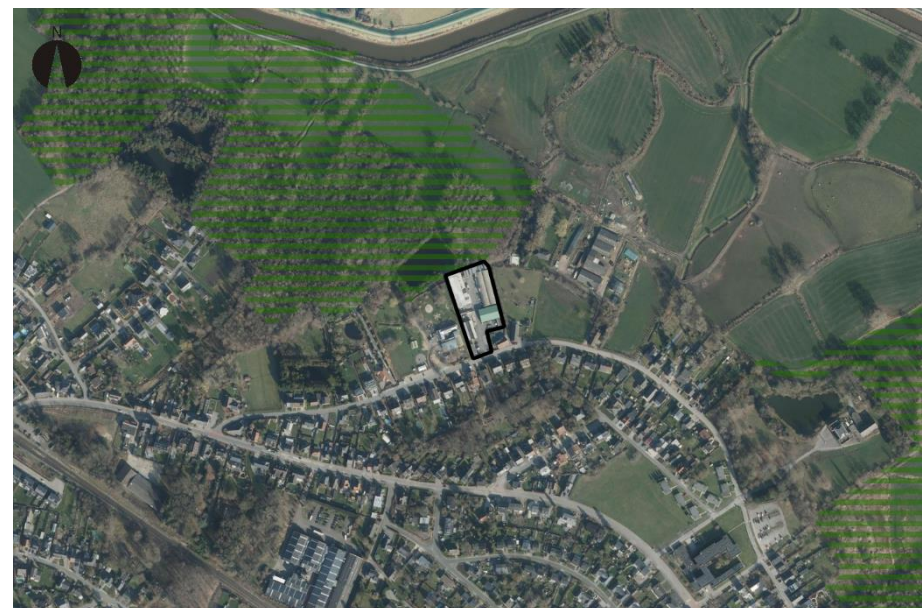
RVV – De Vlaamse Waterweg (bron: Geopunt)



RVV – Natuurreservaten (bron: Geopunt)



RVV – Vlaams Ecologisch Netwerk (bron: Geopunt)



3.4 Waterbeleidskader

3.4.1 Toetsing

Waterbeleidskader	Relatie m.b.t. het plangebied
Waterloop	In het plangebied lopen geen waterlopen.
Waterloopbeheerder(s)	Geen
Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal	Het plangebied is binnen een fluviaal overstromingsgevoelig gebied gelegen. De noordelijke zone van het plangebied heeft hierbij een middelgrote kans tot overstromingen. De centrale, meer zuidelijke zone heeft een kleine kans tot overstromingen.
Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal	Geen. In de omgeving zijn bepaalde verharde zones of zones in de directe omgeving van een waterloop wel overstromingsgevoelig.
Signaalgebieden	Geen

Met betrekking tot de waterhuishouding kunnen voor het planologisch attest volgende conclusies getrokken worden:

- Het plangebied is voor een gedeelte gelegen in een overstromingsgevoelig gebied fluviaal;
- Het plangebied is niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied pluviaal;
- Het plangebied behoort niet tot een signaalgebied.

3.4.2 Maatregelen met betrekking tot de waterhuishouding

Er kunnen specifieke maatregelen in het kader van de waterhuishouding voorgesteld worden, met name voor de noordelijke zone van het plangebied. Dit kan gaan over het bouwvrij houden van bepaalde zones, het voorzien van bv. afwateringsgrachten, infiltratiezones en/of een groenbuffer. Het plangebied heeft momenteel een erg hoge verhardingsgraad. Er kunnen maatregelen genomen worden met betrekking tot het gebruik van (half)doorlatende materialen voor verharding.

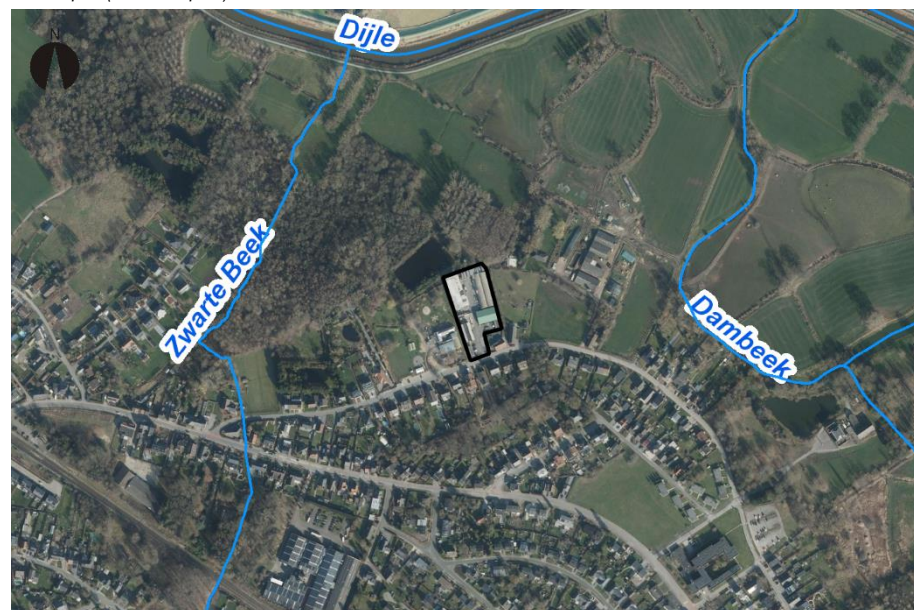
3.4.3 Conclusie

Er worden geen negatieve effecten verwacht met betrekking tot de waterhuishouding. De herinrichting van het plangebied moet gepaard gaan met een duurzame (water)inrichting van het plangebied. Zeker qua ontharding kunnen er belangrijke winsten binnen het plangebied gerealiseerd worden, omdat het plangebied quasi volledig verhard/bebouwd is. Nieuwe gebouwen

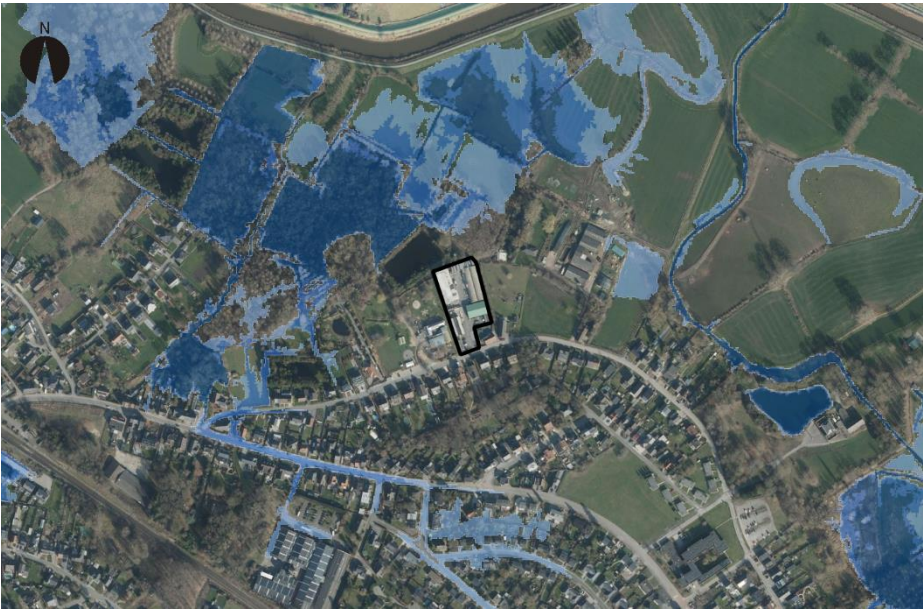
kunnen qua inplanting en inrichting op een intelligente manier rekening houden met mogelijke fluviale overstromingen. Er zal ook ruimte moeten voorzien worden voor de opvang en infiltratie van pluviaal water.

Het blijft uiteraard zo dat de aanvragen voor stedenbouwkundige vergunningen in het plangebied aan de watertoets onderworpen moeten worden. Hierbij wordt verwezen naar de gewestelijke verordening inzake de opvang van hemelwater, die van toepassing is.

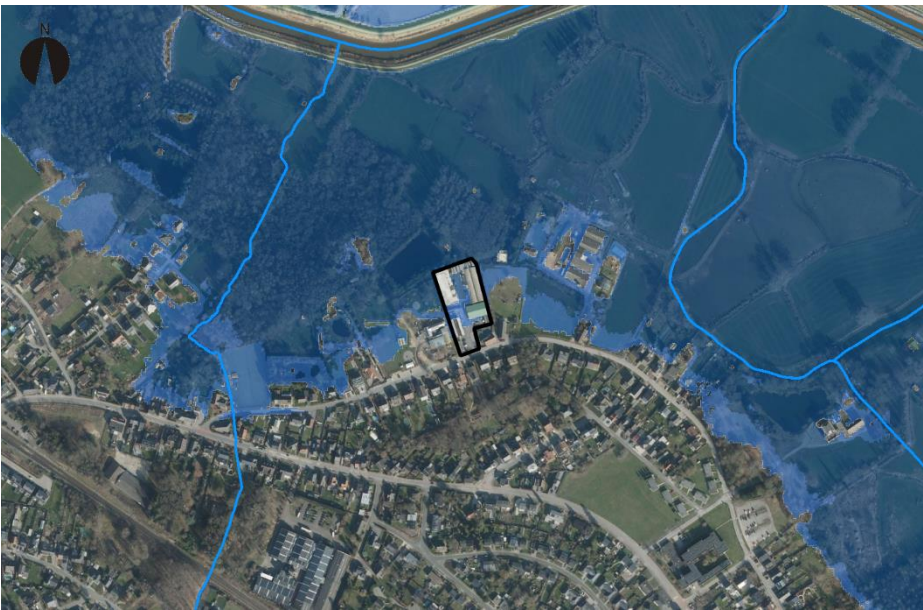
Waterlopen (bron: Geopunt)



Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: Geopunt)



Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (bron: Geopunt)



3.5 Flankerend kader

Flankerend kader	Relatie m.b.t. het plangebied
Biologische waarderingskaart	Het achtergelegen bos met eutroof water wordt als biologisch zeer waardevol beschouwd.
Natura 2000 Habitatkaart	Het achtergelegen bos is onderdeel van een Natura 2000 habitatype, met name een ruigte-elzenbos en een meso- tot oligotroof elzen- en berkenbos.
Bodentypes	Het plangebied heeft voornamelijk een sterk gleyige kleibodem zonder profiel. Kleine gedeeltes zijn ingekleurd als natte leembodem zonder profiel en matig droge lemige zandbodem.
Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk	Een functionele fietsroute passeert langsheen de zuidelijk gelegen Stationsstraat.
Recreatief fietsroutenetwerk	Geen
Recreatief wandelroutenetwerk	Geen
Openbaar vervoer	Geen

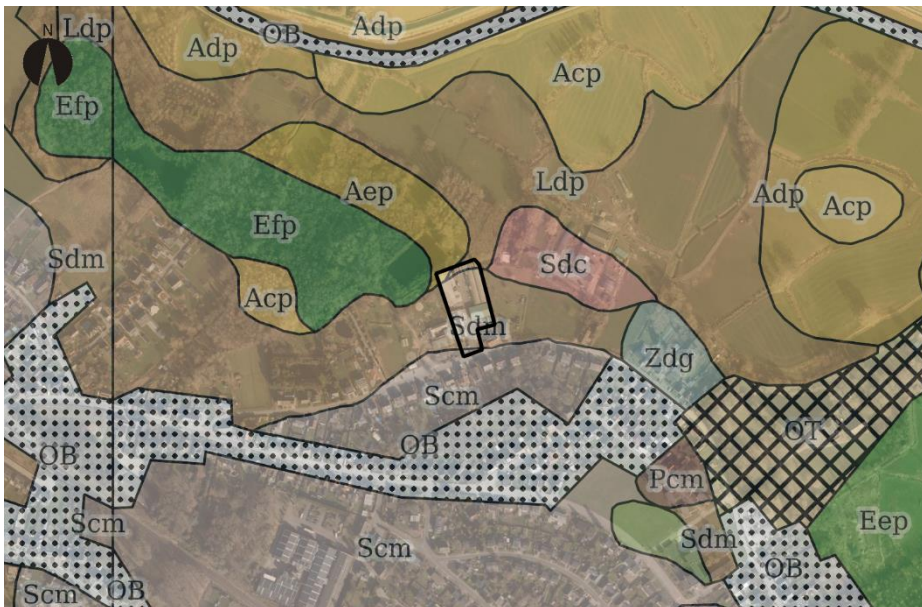
Biologische waarderingskaart (bron: Geopunt)



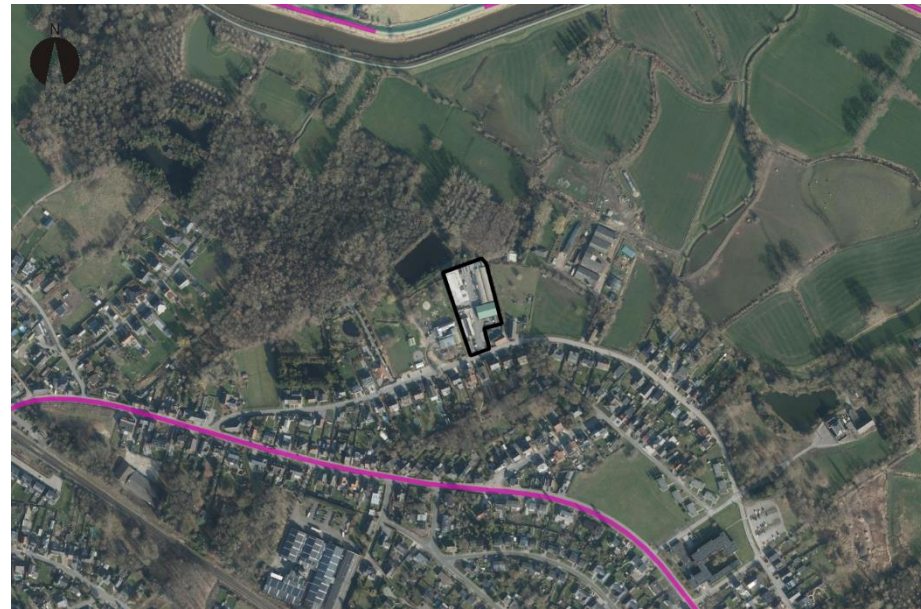
Natura 2000 Habitatkaart (bron: Geopunt)



Bodemtypes (bron: Geopunt)



Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (bron: Geopunt)



3.6 Vergunningskader

Hierna wordt een chronologisch overzicht gegeven van de vergunningstoestand op stedenbouwkundig en milieukundig vlak.

3.6.1 Overzicht vergunningen

Afgeleverde stedenbouwkundige vergunningen en omgevingsvergunningen

Datum	Type	Referentie	Omschrijving
06-06-1977	STV	30/77	Het oprichten van een hal (houthandel)
03-07-1978	STV	18/78	Het oprichten van een clublokaal

Afgeleverde milieuvergunningen of -meldingen

Datum	Type	Omschrijving	Geldig tot
09-10-1980	MIL	Werkplaats voor mechanische houtbewerking – uitgerust met verschillende elektromotoren met een totaal vermogen 15kW + een opslagplaats voor stookolie in een ingegraven houder van 5.400 liter + een opslagplaats voor 50m ³ (exploitatievergunning voor periode van 30 jaar)	09-10-2010
08-11-2010	MEL	Verder exploiteren bestaande inrichting klasse 3	
14-12-2015	MEL	Melding van overname van een vergunde inrichting klasse 3 van Houthandel Geeraerts door De Cock ECO Renovatie bvba	

3.6.2 Conclusie

De oprichting van de gebouwen en constructies die gebruikt worden door De Cock ECO Renovatie dateren van voor de ingebruikname van de site door De Cock ECO Renovatie. De vergunningen hebben voornamelijk betrekking op de voormalige schrijnwerkerij en houthandel. Deze activiteiten zijn al aanwezig op de site vanaf de jaren '60. De melding van de vergunde inrichting klasse 3 die De Cock ECO Renovatie heeft ingediend, had enkel betrekking op de overname van de bestaande milieuvergunning klasse 3.

Hierna wordt het in mei 2022 uitgevoerde onderzoek beschreven naar de vergunningstoestand van de site. Dit onderzoek had als doel om aan te tonen dat het bedrijf als hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden.

Vermoeden van vergunning

In artikel 4.2.14 van de VCRO is het vermoeden van vergunning bepaald.

§1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.

§ 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerking-treding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Voor het merendeel van de bestaande bedrijfsgebouwen kan worden aangetoond dat deze werden opgericht voor de inwerkingtreding van het gewestplan Leuven (5 mei 1977) en dat deze bijgevolg als vergund geacht kunnen worden beschouwd.

We baseren ons hiervoor voornamelijk op de kadasterplannen (mutaties) van 1972, 1977, 1979, 1991 en 2015 alsook op de bouwvergunning uit 1978 voor de bouw van een clublokaal.

Kadasterplan 1972

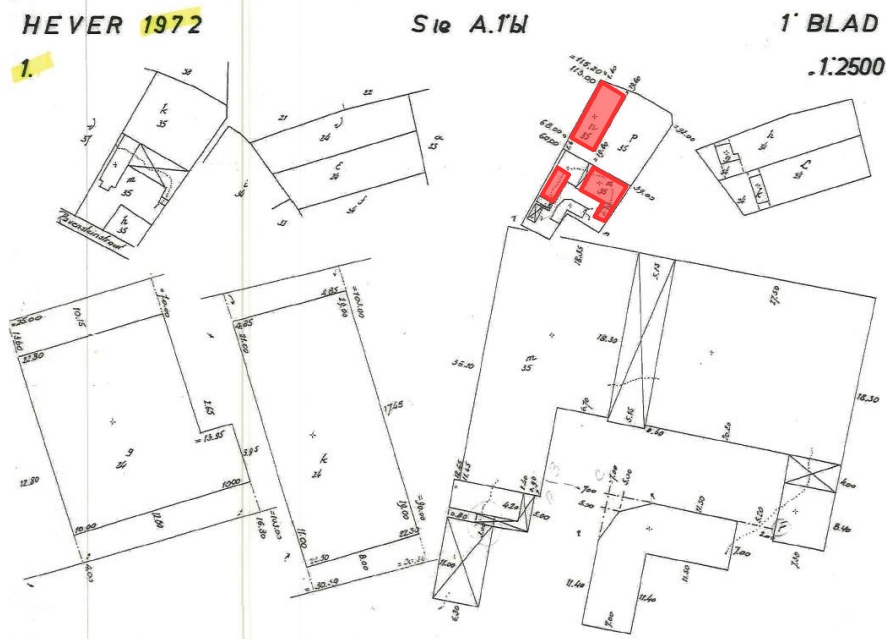
Uit het kadasterplan van 1972 kan worden afgeleid dat een gedeelte van de bebouwing aan de voorzijde van het terrein als vergund geacht kan worden beschouwd.

Volgende bebouwing, heden aanwezig op het terrein, was reeds zichtbaar op het kadasterplan van 1972. Van deze gebouwen kan dus worden gesteld dat deze opgericht werden vóór de inwerkingtreding van het gewestplan.

- De **opslagplaats aan de linkerzijde** van het perceel, ongeveer 25m lang en 12,5m breed, bestaande uit 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van ongeveer 3,20m en uitgevoerd met 2 licht hellende zadeldaken en afgewerkt met golfplaten. De omvang van de in 1972 aanwezige bebouwing ter hoogte van deze opslagplaats is echter groter dan het huidige bouwvolume (zie verder).
Uit de kadasterplannen van 1972, 1977, 1979 en 1991 kan worden afgeleid dat een deel van de bebouwing rond de huidige opslagplaats tussen 1979 en 1991 werd verwijderd, maar dat de huidige opslagplaats zelf wel al op het kadasterplan van 1972 stond.
- De **opslagloods links achteraan** op het perceel, ongeveer 19m breed en 45,5m diep, bestaande uit 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van ongeveer 7m (nok ongeveer 8,10m) en gedeeltelijk uitgevoerd met een licht hellend zadeldak en gedeeltelijk met plat dak.
- De **opslagloods aan de rechterzijde** van het perceel, achter de woning Ravesteinstraat 80, ongeveer 28m breed en 17,7m diep, bestaande uit 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van ongeveer 3,50m en uitgevoerd met een zadeldak met een nokhoogte van ongeveer 4,50m.

- Het **magazijn**, gelegen tussen de achterste perceelsgrens van de woning Ravesteinstraat 80 en de opslagloods aan rechterzijde, ongeveer 12m lang en 8m breed en uitgevoerd met een licht hellend zadeldak met een kroonlijsthoogte van ongeveer 2,80 tot 3m.

Kadasterplan 1972 (met aanduiding gebouwen)

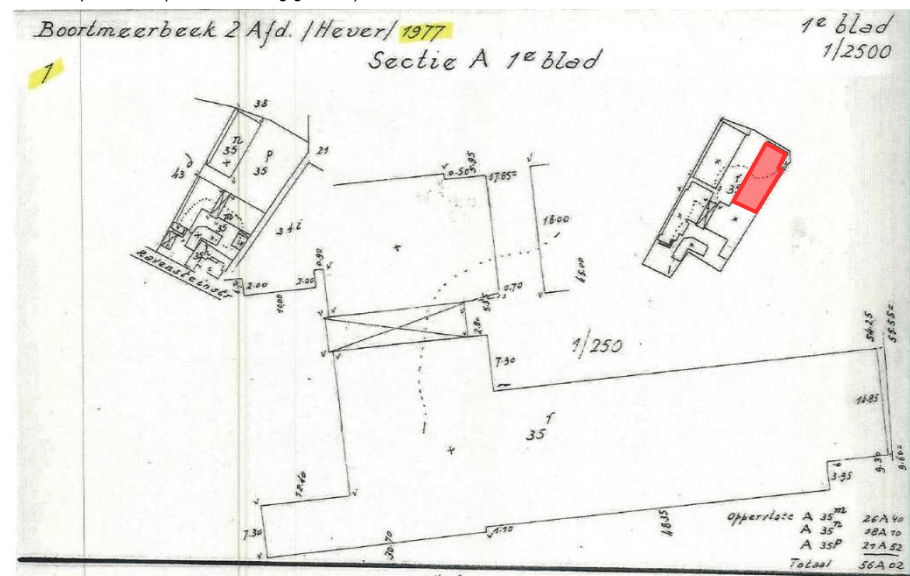


Kadasterplan 1977

Uit het kadasterplan van 1977 kan worden afgeleid dat er aan de rechterzijde achter de toonzaal een **loods** werd aangebouwd tot op korte afstand van de achterste perceelsgrens. Deze loods bestaat uit een boogloods van ongeveer 45m diep (met twee bogen) en een achterliggend gedeelte met plat dak. Op dit plan staat vermeld dat deze bebouwing zich bevindt tot op 30cm van de achterste perceelsgrens.

Aangezien de voorbereiding van de mutatie van kadasterplannen, zoals hier het geval in 1977, steeds ruim op voorhand worden aangevat (en dus vermoedelijk reeds eind 1976 of begin 1977), kan er worden aangenomen dat deze constructie, met de op plan aangeduide afmetingen, reeds aanwezig was op 5 mei 1977 (de inwerkingtreding van het gewestplan Leuven).

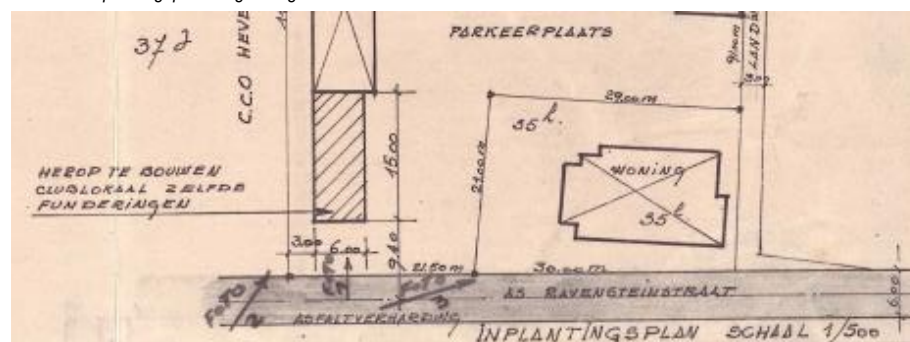
Kadasterplan 1977 (met aanduiding gebouw)



Vergunning clublokaal (5 mei 1978)

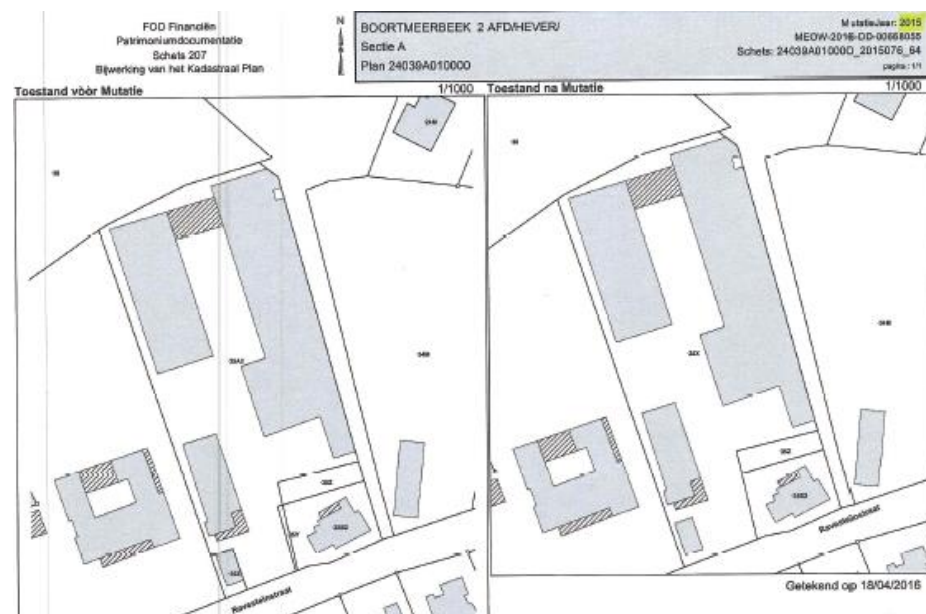
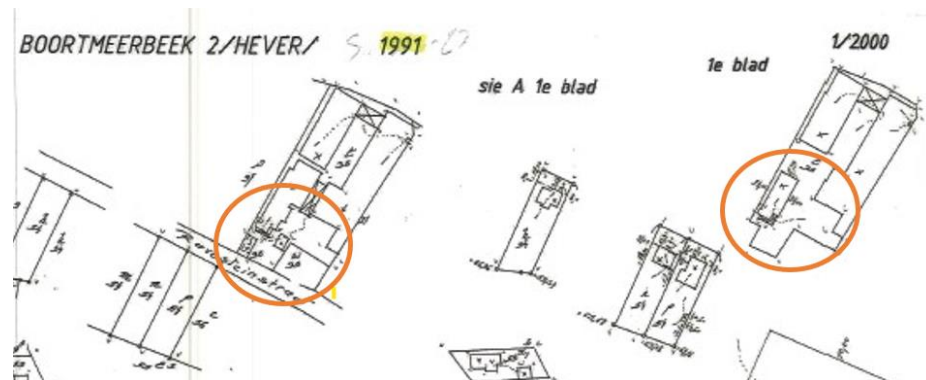
Op 5 mei 1978 werd aan de linker voorzijde van het perceel een clublokaal (voor de "Vaartspurters") vergund tegenaan de bestaande bedrijfsgebouwen. Dit clublokaal is vergund met een diepte van 15m en een breedte van 6m, uit te voeren met plat dak met een rode baksteen. De omvang van dit gebouw komt overeen met de huidige refter en kantoor van het bedrijf. Het gebouw werd intussen wel afgewerkt met golfplaten.

Uittreksel inplantingsplan vergunning 1978



Uit deze vergunning blijkt dat het clublokaal tegenaan een bestaand bedrijfsgebouw werd vergund. In realiteit staat dit lokaal op ongeveer 5m van het bestaand bedrijfsgebouw. Dit heeft te maken met een gedeeltelijke sloop die werd uitgevoerd tussen 1991 en 2015.

Uit kadastermutaties van 1991 en 2015 kan worden afgeleid dat dit clublokaal in 1991 werd afgesplitst van de bedrijfssite, om in 2015 terug toegevoegd te worden aan de bedrijfssite.

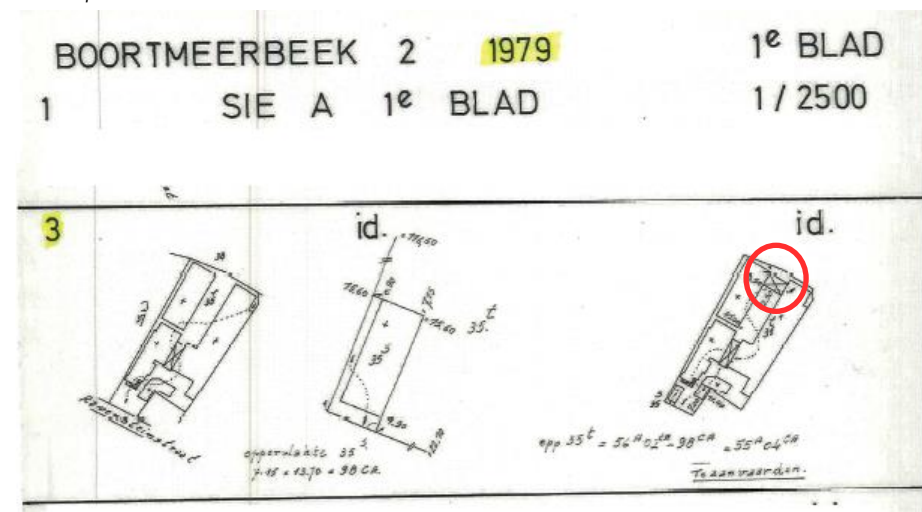


Een functiewijziging (van clublokaal naar kantoor en refter) werd nooit aangevraagd. Het vergund geachte karakter van de bestaande refter en kantoor kan niet worden aangetoond. Dit vormt, gelet op de ligging in woongebied, echter geen probleem. Bij eventueel behoud kan deze functie geregulariseerd worden. De eigenaar heeft echter niet de intentie dit gebouw te verbouwen of te verbeteren.

Kadasterplan 1979

Op het kadasterplan 1979 verschijnt een verbindingsvolume tussen de 2 bestaande loodsen aan de achterzijde van het terrein. Aangezien voor dit verbindingsvolume geen vergunning is terug te vinden en deze pas verschijnt op het kadasterplan van 1979, kan voor dit gebouw niet aangetoond worden dat dit vòòr de inwerkingtreding van het gewestplan werd gerealiseerd. Voor deze verbinding kan het vergund geachte karakter niet worden aangetoond.

Kadasterplan 1979

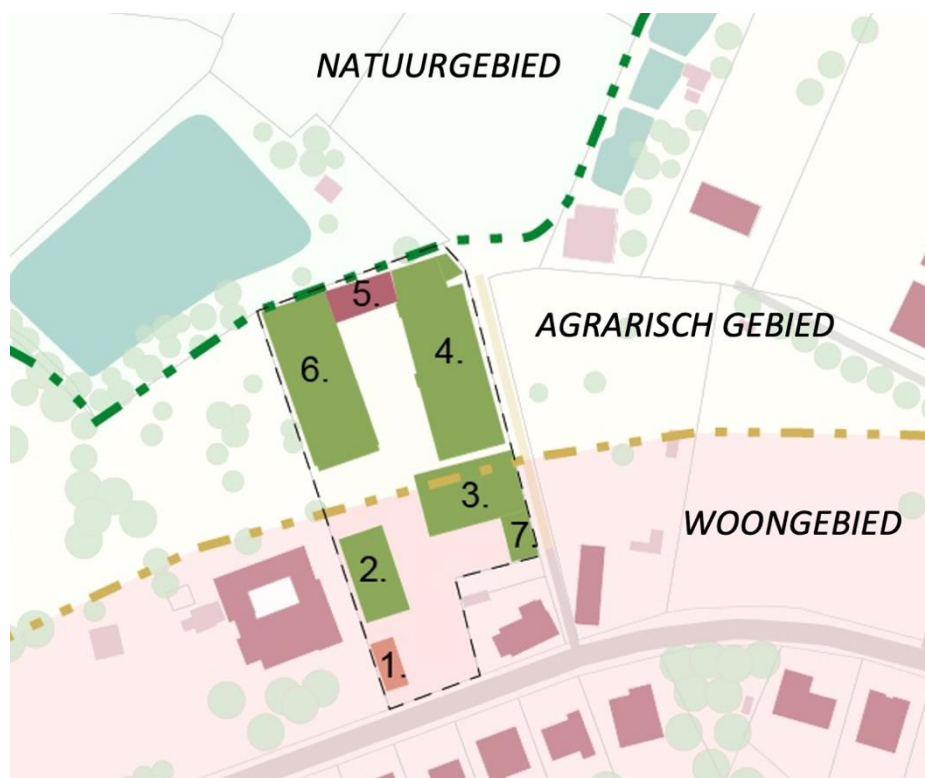


Conclusie

Op basis van de bovenstaande elementen wordt aangenomen dat de volgende gebouwen als hoofdzakelijk vergund geacht beschouwd kunnen worden, zowel wat betreft volume als functie. Van deze constructies is namelijk bewezen dat deze reeds vòòr de inwerkingtreding van het gewestplan gerealiseerd werden (cfr. artikel 4.2.14 §2).

- De opslagloods (2) aan de linkerzijde van het perceel, met een breedte van 12,5m en een diepte van 25m;

- De opslagloods (3) aan de rechterzijde van het perceel, achter de woning Ravesteinstraat 80, met een breedte van 28m en een diepte van ongeveer 17,7m;
- De loods (4) rechts achteraan op het terrein, bestaande uit een boogloods met een breedte van ongeveer 19m en een diepte van ongeveer 45m en een achterliggend gedeelte met plat dak met een breedte van ongeveer 15m en een diepte van ongeveer 10m;
- De opslagloods (6) links achteraan op het terrein, met een breedte van 19m en een diepte van 45,5m;
- Het magazijn (7), gelegen tussen de achterste perceelsgrens van de woning Ravesteinstraat 80 en de opslagloods aan rechterzijde, met een breedte van 8m en een diepte van 12m.



Aangezien er bij ons weten geen proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift bestaat, opgesteld binnen de 5 jaar na het optrekken van deze constructies, kan geconcludeerd worden dat voldaan is aan art. 4.2.14 §2 VCRO.

Voor de containers aan de straatzijde (1) die gebruikt worden als kantoor en sanitair is de huidige functie niet vergund. Dit betreffen de vroegere clublokalen. Voor de open hangar (5) die gebruikt wordt als werkplaats en schuilhok voor dieren vinden we geen vergunningsbasis terug. Dit volume wordt dus als niet vergund geacht.

Als conclusie kan gesteld worden dat het bedrijf voor de normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies of de core-business, zijnde een professionele renovatiefirma, over de nodige vergunningen beschikt, ook wat de functies betreft, zodat het bedrijf als **hoofdzakelijk vergund** kan beschouwd worden.

Het begrip 'hoofdzakelijk vergund' is gedefinieerd in artikel 4.1.1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO):

"Hoofdzakelijk vergund: een vergunningstoestand, waarbij voor de omgevingsvergunning voor stedenbouwkundige handelingen geldt dat:

- a) bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft,*
- b) overige constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien ten minste negentig procent van het bruto-bouwvolume van de constructie, gemeten met inbegrip van buitenmuren en dak, en met uitsluiting van het volume van de gebruikelijke onderkeldering onder het maaiveld en van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw, vergund of vergund geacht is, ook wat de functie betreft."*

Voor bedrijven gaat het dus om een vergunningstoestand waarbij de voor een normale bedrijfsvoering kennelijk noodzakelijke constructies - zijnde het corpus van het bedrijf, de ruggengraat of de 'core business' - vergund of vergund geacht zijn (Parl. St. VI. Parl. 2008-2009, 2011/1, 87).

De Raad voor Vergunningsbetwistingen heeft in het arrest nr. A/2014/0290 van 22 april 2014 in de zaak 2010/0400/A/2/0362 onder verwijzing naar de parlementaire voorbereiding bij de VCRO verduidelijkt:

"Door uitdrukkelijk te stellen dat de voor de normale bedrijfsvoering van het bedrijf van de verzoekende partij noodzakelijke constructies vergund zijn of vergund geacht worden te zijn, komt onbetwistbaar vast te staan dat ook de silo's, die door de verwerende partij niet als essentieel worden beschouwd voor de maalderij, vergund zijn of geacht worden vergund te zijn. Aan deze vaststelling wordt geen afbreuk gedaan door het gegeven dat de silo's in 1983 zonder stedenbouwkundige vergunning zouden zijn opgericht."

Dat houdt volgens de Raad voor Vergunningsbetwistingen in dat

"Het vergund geacht karakter van de voor het bedrijf noodzakelijke constructies zich als het ware uitspreidt over de voor het bedrijf niet-essentiële constructies of aanhorigheden."

3.7 Fotoreportage

Met de fotoreportage wordt getracht een beeld te geven van de site van De Cock ECO Renovatie en de onmiddellijke omgeving. Volgende figuur toont de opnamepunten en kijkrichting van de foto's op grondniveau.



Onderstaande foto's werden gemaakt met een drone en tonen enkele beelden van de site en zijn ruimere omgeving.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 7



Foto 6



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



4 RUIMTELIJKE BEHOEFTE VAN HET BEDRIJF

4.1 Waarom een planologisch attest?

De bedrijfs- en grondeigenaar wil op termijn enkele wijzigingen aan de site doorvoeren.

Eenzijds is dit nodig om een **optimale werking** van het bedrijf te garanderen op deze locatie in Boortmeerbeek. Anderzijds wil de eigenaar het plangebied laten evolueren naar een site waarbij er **zowel gewoond als gewerkt kan worden**. Het gaat hierbij over één bedrijfswoning voor de bedrijfsleider, die tevens de grondeigenaar is, en een verderzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten. Het is de doelstelling hiervoor een logische en heldere structuur aan te brengen op de site.

Er zijn verschillende infrastructurele deelprojecten die het bedrijf wil realiseren. Hierbij moeten we een onderscheid maken tussen de deelprojecten die binnen het huidige vergunningenbeleid mogelijk zijn en de deelprojecten waarvoor een vergunningstraject niet onmiddellijk aan de orde is.

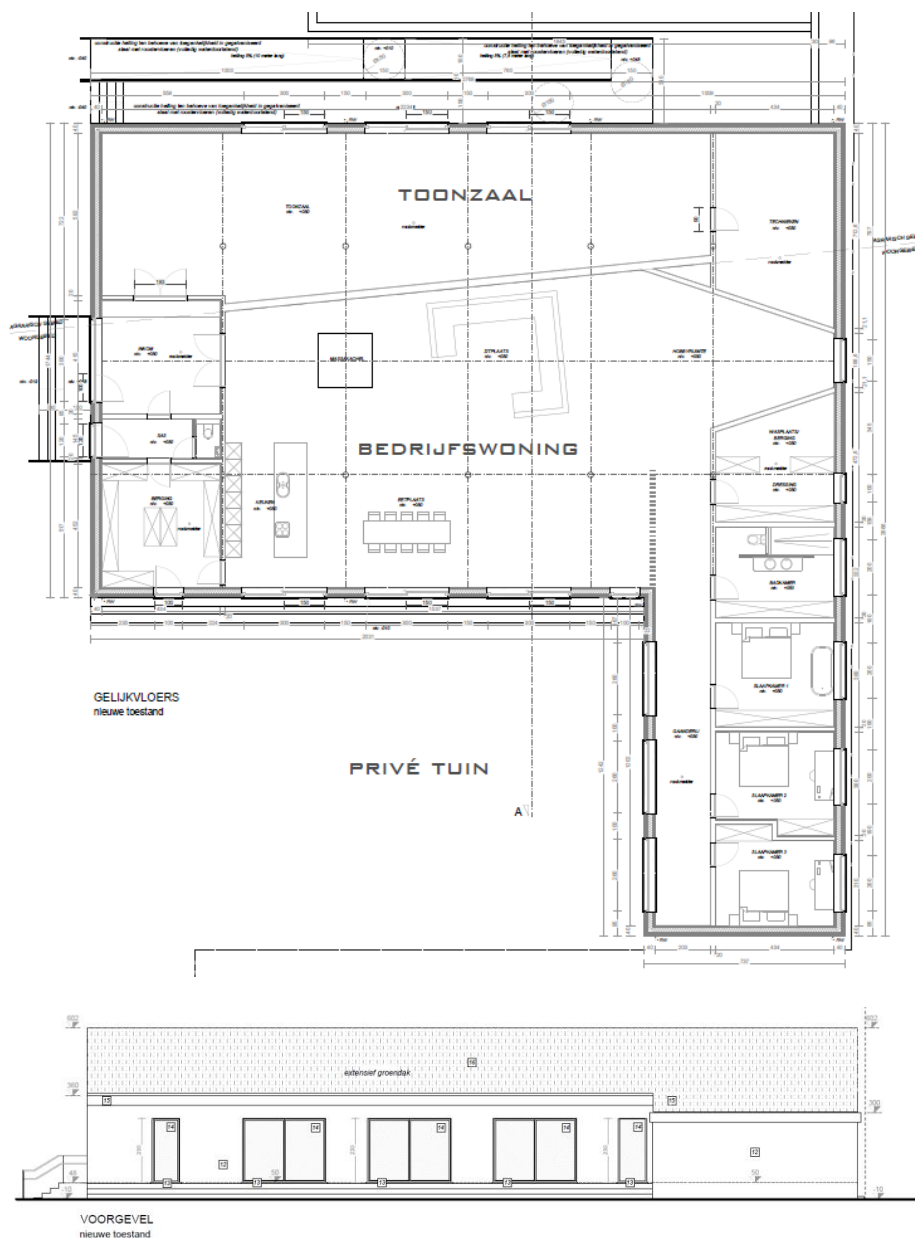
Binnen de huidige regelgeving is één deelproject vergunbaar, met name de realisatie van een bedrijfswoning en toonzaal. Dit deelproject omvat de volledige verbouwing van de opslagloods en het magazijn aan de rechterzijde van het perceel zodanig dat hierin zowel een bedrijfswoning als een toonzaal kan ondergebracht worden (zie figuren).

De woning wordt voorzien langsheen de zuidelijke zijde van het bouwvolume. Op deze manier ontstaat er een logisch tuin-aan-tuinprincipe met de bestaande woning nr. 80 langsheen de Ravesteinstraat. Het L-vormige grondplan maakt de woning erg lichtrijk. In het noordelijk deel van het bouwvolume wordt een kleine toonzaal ingericht. De toonzaal heeft een sterke binding met de bedrijfsactiviteiten in de achterliggende loodsen. Hierdoor liggen productie en voorbeelden van het eindproduct op een korte afstand van elkaar.

De omgevingsvergunning voor het verbouwen van twee opslagloodsen tot bedrijfswoning en toonzaal werd voorwaardelijk verleend door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 27 november 2023. Daarin werd als voorwaarde gesteld dat het gedeelte in agrarisch gebied niet als toonzaal mag gebruikt worden, wel als loods of opslagruimte.

Tot op heden moet het bedrijf zich baseren op de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan die niet toelaten om de overige deelprojecten te realiseren. Daarom wordt er gekozen voor de aanvraag tot een planologisch attest. Het indienen van een aanvraag van een planologisch attest is dan ook cruciaal om de geplande investeringen van het bedrijf mogelijk te maken zodat de nodige bedrijfszekerheid en beleidscontinuïteit kan bekomen worden.

Het planologisch attest is ook de eerste stap als voorbereiding op een gemeentelijk planningsinitiatief (RUP) om het volledige plangebied om te zetten naar een geëigende zone waarbinnen alle ruimtelijke behoeften met betrekking tot de bestemming en verdere ontwikkeling van het bedrijf gerealiseerd kunnen worden.



4.2 Geplande werken, handelingen en wijzigingen

De uitgangspunten voor de inrichting van de site kunnen als volgt worden geformuleerd:

- Het compact en zuinig gebruik van de bebouwde en verharde ruimte en het vormelijk en functioneel op elkaar afstemmen van de bestaande en de nieuwe gebouwen;
- Het voorzien van voldoende parkeer- en circulatieruimte in functie van de activiteiten;
- Het kwalitatief ontwikkelen en inpassen van het bedrijf en bijhorende bedrijfswoning in het omliggende landschap.

De onderstaande tabel geeft een overzicht van de toekomstige bezettingsgraad van het plangebied.

Bezettingsgraad	Oppervlakte
Totale bruto bebouwde oppervlakte	2.120m ²
Totale verharde oppervlakte	1.500m ²
Totale onverharde oppervlakte	2.043m ²
Totaal plangebied	5.663m²

4.2.1 Het wijzigen van de functie opslag naar toonzaal

In de omgevingsvergunning van 27 november 2023 werd het gedeelte van de te verbouwen opslagloods dat het bedrijf wenst in te richten als toonzaal, niet vergund. Dit omwille van zijn zonevreemde ligging in agrarisch gebied. Op basis van een planologisch attest wenst het bedrijf alsnog deze functiewijziging door te voeren en een kleine toonzaal in te richten in het achterste gedeelte van de vergunde bedrijfswoning. Hierdoor liggen productie en voorbeelden van het eindproduct op een korte afstand van elkaar.

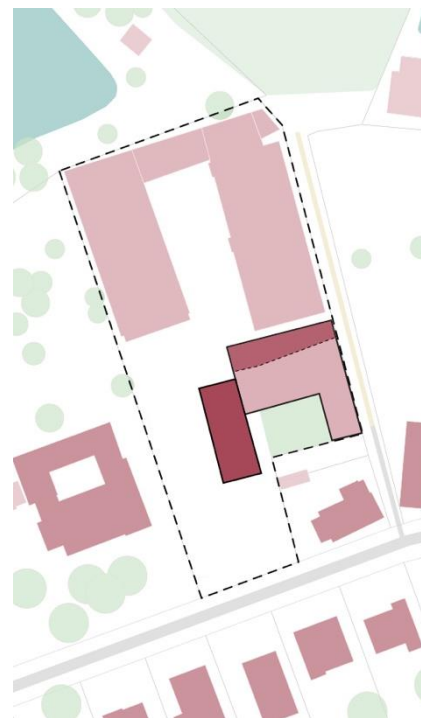
4.2.2 Het bouwen van een nieuwe kantoorruimte

Momenteel gebruikt het bedrijf een container als kantoor. Om het bedrijf en de klanten een meer geschikte werk- en ontvangstruimte aan te bieden, wenst het bedrijf een nieuwe kantoorruimte op te richten. Dit volume wordt dwars georiënteerd tegenover de bedrijfswoning, in het verlengde van de entreeruimte van het bedrijf. Het is immers logisch om dit volume in de richting van de straat in te plannen. Door de koppeling van de kantoorruimte en de bedrijfswoning kan er op een vlotte manier van het ene volume naar het andere gegaan, maar is er toch een fysische grens tussen bedrijf en woning.

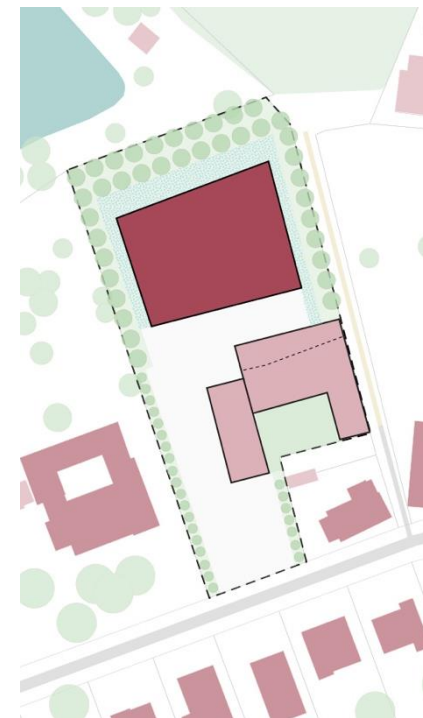
De oppervlakte van de nieuwe kantoorruimte bedraagt ongeveer 250m² en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5m.

De werken aan de kantoorruimte worden gecombineerd met het creëren van een meer aangename, groene entreeruimte. Hierbij verdwijnt de container en de kleinere bijgebouwen in de voortuinstrook langs de straat. Er wordt voorzien in een logische, meer open structuur voor werknemers en klanten, waarbij er geparkeerd kan worden aan de voorzijde. Leveranciers en bedrijfsvoertuigen die grootschalige materialen of dergelijke moeten laden en lossen kunnen langs de westelijke zijde verder rijden tot aan de achterzijde van het perceel.

Functiewijziging en nieuwe kantoorruimte



Bouwen nieuwe loods



4.2.3 Het bouwen van een nieuwe loods

Het bedrijf wil de verschillende werk- en opslagplaatsen combineren tot één nieuwe loods, waar de productie en opslag van bouwelementen wordt voorzien. Enerzijds omwille van de bouwval-lige staat van verschillende loodsen, anderzijds met het oog op een efficiëntere werking van het bedrijf. Door de materialen en hun verwerkingslijn samen te plaatsen in één groot volume,

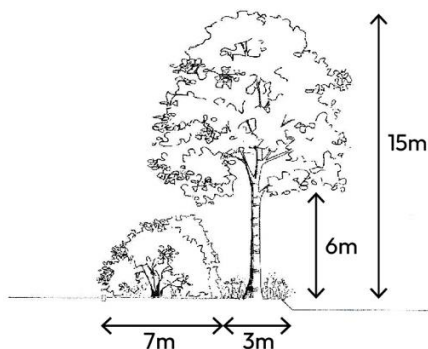
ontstaat er een vlottere bedrijfswerking. De resterende loodsen worden daarom gesloopt en er komt één nieuw volume in de plaats. De afstand tot zijdelingse perceelgrenzen bedraagt minimaal 8m en tot de achterste perceelsgrens minimaal 16m. De oppervlakte van de nieuwe loods bedraagt ongeveer 1.300m² en de bouwhoogte bedraagt maximaal 8m. Er wordt aan de voorzijde van het nieuwe volume voorzien in voldoende ruimte om te kunnen laden en lossen. Er ontstaat meer ruimtelijke rust en eenheid binnen het bedrijfsterrein.

4.2.4 Het aanleggen van groen- en waterbuffering

In functie van een passende landschappelijke inkadering wordt voorzien in verschillende soorten groenbuffering. Deze groenbuffering wordt, afhankelijk van de locatie op het bedrijfsterrein en de beschikbare ruimte, als verschillende beplantingsvormen⁴ aangeplant. De beplanting bestaat uit inheemse soorten, aangepast aan de lokale bodemfactoren van de omgeving.

Gezien de natuurlijke en ecologische waarden van het gebied ten noorden van de site is een passende overgang naar dit gebied van belang. Daarom wordt aan de achterzijde een groenbuffer voorzien met een breedte van minimaal 10m. Deze groenbuffer wordt concreet uitgewerkt als een bomenrij met struiken. Het doel van deze beplanting is enerzijds camouflage van de loods, anderzijds heeft deze beplanting ook een ecologische, akoestische en visuele functie. De groenbuffer vormt een duidelijke ruimtelijke afscheiding en overgang, waarbij de bomen aan de buitenzijde staan, en de struiken aan de binnenzijde staan. Suggestieve soorten voor de bomen: *Alnus glutinosa*, *Fraxinus excelsior*, *Acer campestre*, *Salix alba* en *Ulmus minor*. Suggestieve soorten voor de struiken: *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Prunus padus*, *Euonymus europaeus*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*.

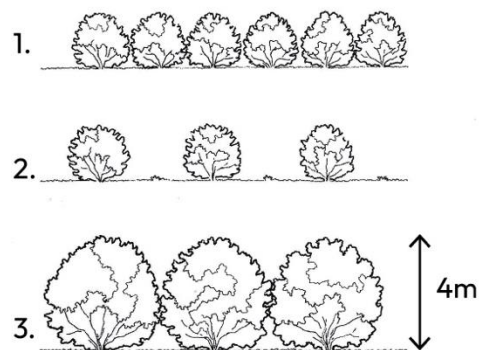
Gewenst eindbeeld: bomenrij met struiken



⁴ Tussen beplantingsplan en eindbeeld het beheer van bosplantsoen. Auteur: P.J.H.M. Reuver.

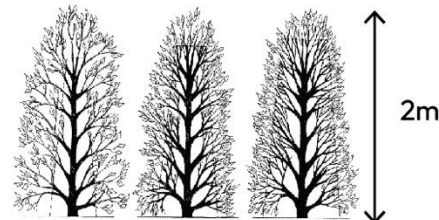
Aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt de groenbuffer ter hoogte van de loods minimaal 5m. Deze groenbuffer wordt concreet uitgewerkt als een struikenrij of losse haag. De functie van deze beplantingsvorm is vooral om een (visuele) afscheiding te zijn langs de perceelsgrenzen. Deze beplantingsvorm wordt bij aanplant vrij dicht uitgezet, waarna er vervolgens een uitdunning zal plaatsvinden. Suggestieve soorten voor de struiken: *Sambucus nigra*, *Viburnum opulus*, *Corylus avellana*, *Prunus padus*, *Euonymus europaeus*, *Crataegus monogyna*, *Cornus sanguinea*, *Cornus mas*.

Gewenst eindbeeld: struikenrij



Langs de overige perceelsgrenzen wordt er voorzien in een groenscherm met een breedte van minimaal 3m. Dit groenscherm wordt concreet uitgewerkt als een geschoren haag. De doelstelling van het groenscherm is de (visuele) afscheiding langs de perceelsgrenzen. Afhankelijk van de beheersfrequentie heeft deze haag een strakker of losser uitzicht. Wij opteren voor een lossere haag. Suggestieve soorten voor de struiken: *Carpinus betulus*, *Acer campestre*, *Crataegus monogyna* en *Ligustrum vulgare*.

Gewenst eindbeeld: bomenrij met struiken



Ook het waterverhaal is binnen de landschappelijke inkadering van belang. Aan de binnenzijde van de groenbuffer wordt er daarom aanvullend voorzien in een strook met een breedte van 3m voor bovengrondse waterinfiltratie en passage in het kader van groenonderhoud.

Overzichtsplan nieuwe toestand



Het is niet zo dat geplande werking een substantiële schaalvergroting van de activiteiten zal betekenen. Het is de wens van het bedrijf om een gefaseerde uitgroei te realiseren, op maat van de timing van de geplande werken op het bedrijfsterrein.

4.5 Verwachte wijzigingen op vlak van mobiliteitsprofiel

4.5.1 Verkeersgeneratie

Het bedrijf blijft in de toekomst 6 op 7 dagen open. Op zaterdag wordt er beperkt gewerkt. Door de oprichting van een bedrijfswoning zal de bedrijfsleider wel elke dag van de week aanwezig zijn op de site.

Werknemers

Het bedrijf verwacht een stijging van het aantal werknemers die met de wagen komt aangezien het personeelsbestand groeit naarmate de deelprojecten zijn voltooid. De stijging op lange termijn in het personeelbestand komt overeen met maximaal 6 VTE's.

Clïënteel

Er wordt tevens een lichte stijging van het aantal bezoekers verwacht. Na realisatie van een volwaardige toonzaal zullen er vermoedelijk meer externe bezoekers langskomen.

Leveringen

Het aantal in- en uitgaande leveringen zal vermoedelijk licht verhogen bij het voltooiën van de nieuwe bedrijfsloods. Op dat moment zal er immers efficiënter kunnen gewerkt worden op de bedrijfssite.

In de onderstaande tabel wordt de verkeersgeneratie (voertuigen) samengebracht. De cijfers in deze tabel zijn gebaseerd op gemiddelde verkeersbewegingen en houden rekening met het moment van de week (weekdag/weekend) en de manier waarop de bewegingen worden gemaakt (personenwagens/bestelwagens/vrachtwagens). We gaan ervan uit dat alle werknemers op eenzelfde werkdag aanwezig zijn op de site, ongeacht de dag van de week. De bedrijfsleider en zijn partner zullen echter geen voertuigbewegingen maken om de site te kunnen bereiken. De cijfers van de leveringen en bezoekers zijn gebaseerd op gemiddelde cijfers.

Bijna alle verkeersbewegingen naar het bedrijf gebeuren met personenwagens. Alleen binnen de inkomende en uitgaande leveringen wordt er soms gebruik gemaakt van camionettes of (kleine) vrachtwagens.

Het totaal aantal voertuigbewegingen (ingaaand en uitgaand) dat wordt gegenereerd wordt geraamd op:

- Ongeveer **34 voertuigbewegingen** per dag (weekdag);
- Ongeveer **16 voertuigbewegingen** per dag (weekend, meer bepaald zaterdag).

	Voertuig	Aantal per dag (weekdag)	Aantal per dag (weekend)
Werknemers	pw	10	6
Leveringen inkomend	vw	1	0
Leveringen/werven uitgaand	bw	5	2
Bezoekers	pw	1	0
Totaal voertuigen		17	8
Totaal voertuigbewegingen		34	16

4.5.2 Parkeren

Ten gevolge van de geplande werken zal het aantal voertuigen op de site licht toenemen. Daarom voorziet het bedrijf een ingerichte parkeer- en circulatieruimte op het terrein. Deze zal gerealiseerd worden op het moment de nieuwe kantoorruimte wordt gebouwd, aangezien dan de hele voorzijde van het terrein heringericht wordt. Aan de voorzijde zal een logische toegangs- en circulatiestructuur ontstaan met parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers.

In de directe omgeving van de nieuwe bedrijfsloods zal er voldoende ruimte voorzien worden voor circulatie en manoeuvreren van voertuigen voor in- en uitgaande voertuigen. In deze zone is er ook plaats voor het stallen van enkele (bedrijfs)voertuigen.

Na de realisatie van de deelprojecten zullen er op het totale bedrijfsterrein minstens 15 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Daarnaast wil het bedrijf ook inzetten op het informeren en sensibiliseren van het personeel betreffende duurzame mobiliteit. Door het bereikbaarheidsprofiel van de site in de omgeving van een treinstation kan dit een quick-win zijn om de parkeerdruk op de site te verlagen. Ook inzake bereikbaarheid met fiets kunnen er winsten geboekt worden, indien er voorzien kan worden in aangepaste sanitaire voorzieningen in de nieuwe kantoorruimte.

4.5.3 Ontsluiting

De bestaande toegang via de Ravesteinstraat blijft behouden, maar zal na de voltooiing van de werken op een meer heldere en duidelijke manier ingericht zijn.

5 VERANTWOORDING VAN DE GEPLANE WERKEN EN HANDELINGEN

5.1 Toetsing aan het planologisch kader

5.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Conform de principes die zijn vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) voorziet de aanvraag de uitbreiding van een bestaand, vergund bedrijf. De geplande uitbreiding gaat uit van goed nabuurschap en is van dien aard dat de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Tot slot wordt met de uitbreiding een beleidszekerheid nagestreefd voor de activiteiten van het bedrijf en heeft deze ontwikkeling positieve bedrijfseconomische implicaties op vlak van personeel en organisatie.

5.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

De ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande bedrijvigheid (buiten eigenlijke bedrijventerreinen) zijn volgens de principes van het RSVB afhankelijk van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en de mogelijke inpassing in hun omgeving volgens het principe van goed nabuurschap.

De voorliggende aanvraag kadert binnen het perspectief dat de provincie voor bestaande bedrijven heeft uitgewerkt. De bestaande activiteiten en de geplande werken zijn niet van dien aard dat de ruimtelijke draagkracht van het plangebied en zijn omgeving wordt overschreden. Er wordt geen bijkomende hinder naar de omgeving verwacht.

5.1.3 Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

In het GRS wordt een globaal afwegingkader gehanteerd, waarbij de zonevrije bedrijven geïntegreerd of verweven kunnen worden indien de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat. Hieraan zullen specifieke voorwaarden gekoppeld worden in functie van een goede landschappelijke integratie.

Bestaande bedrijven die in de toekomst zonevrij willen uitbreiden zullen hun aanvraag indienen via planologisch attest. Indien de bevoegdheid wordt doorverwezen naar de gemeente zullen de ontwikkelingsperspectieven bepaald worden door:

- De mate van hinder;
- De ligging in de deelruimte;
- De ligging in de gemeentelijke nederzettingsstructuur.

Geen of beperkte ontwikkelingsperspectieven zullen gegeven worden aan bedrijven die hinder veroorzaken en waarover reeds herhaaldelijk klachten geregistreerd werden. Deze bedrijven

moeten verhuizen naar een lokaal bedrijventerrein. Het plangebied is echter sinds enkele decennia in gebruik door een kleinschalig bedrijf voor houtgerelateerde bedrijvigheid (houthandel, schrijnwerkerij). Tot op heden waren er geen klachten.

De ontwikkelingsperspectieven voor zonevrije bedrijven zijn afhankelijk van de verweefbaarheid van de activiteit. De activiteiten van De Cock ECO Renovatie moeten hierbij verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving, waardoor er gebiedsgerichte ontwikkelingsmogelijkheden verkregen kunnen worden. Gezien de grootte van het plangebied zullen de gevraagde werken dan ook de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

5.1.4 Conclusie

Op basis van bovenstaande elementen wordt geconcludeerd dat de opties van de voorliggende aanvraag in overeenstemming en verenigbaar zijn met de bepalingen die in de verschillende ruimtelijke beleidsplannen zijn vastgelegd.

5.2 Toetsing aan ruimtegebruik en hinderaspecten

5.2.1 Kwalitatief en zuinig ruimtegebruik

De aanvraag voorziet in de reorganisatie en van het bedrijfsterrein. Er wordt hierbij voorzien in het verwijderen van bouwvallige volumes, het realiseren van een bedrijfswoning en toonzaal, het bouwen van een kantoorruimte en een nieuwe loods en het aanleggen van een entreeruimte met parkeerplaatsen. De nieuwe bouwvolumes worden aansluitend op bestaande bouwvolumes voorzien of voorzien in een vervangingsbouw waardoor er een compact geheel en een zuinig ruimtegebruik gegarandeerd wordt.

De gewijzigde inrichting van het bedrijfsterrein biedt ook kansen inzake een kwalitatieve omgevingsaanleg met bijzondere aandacht voor ontharding en ingroening.

5.2.2 Hinderaspecten

De vernoemde deelprojecten zijn belangrijke investeringen die nodig zijn om de werking van de organisatie te optimaliseren. De werken zijn gericht op de verdere exploitatie van de bestaande activiteiten waardoor dient gesteld te worden dat de geplande werken geen significante negatieve effecten met zich meebrengen ten aanzien van haar directe omgeving.

Daarenboven dient erop gewezen te worden dat de activiteiten niet van dien aard zijn dat ze noch de gezondheid, noch het gebruiksgenot, noch de veiligheid in het gedrang brengen.

5.2.3 Conclusie

De aanvraag brengt de goede plaatselijke aanleg en de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet in het gedrang.

5.3 Afweging ten aanzien van andere vestigingen

Niet van toepassing. Er zijn geen andere vestigingen.

6 PASSENDE BEOORDELING OF VERSCHERPTE NATUURTOETS

6.1 Regelgeving

Conform het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (BVR 29-03-2013, BS 02-07-2013) dient bij de aanvraag een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets gevoegd te worden als die vereist is op grond van de relevante wetgeving. Dit omdat een (gunstig) planologisch attest het juridisch kader kan vormen voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

Indien een bepaalde vergunningsplichtige activiteit wordt gepland in een speciale beschermingszone (SBZ), moet een inschatting gemaakt worden van de mogelijke impact. Dit kan door het opstellen van een Voortoets. Aan de hand van deze screening wordt er nagegaan of een activiteit het risico of de waarschijnlijkheid met zich meedraagt om een betekenisvolle aantasting van de habitats binnen een SBZ te veroorzaken. Wanneer de Voortoets resulteert in een waarschijnlijkheid of risico op aantasting van habitats binnen het beschermde gebied, is er verder onderzoek of overleg met het Agentschap voor Natuur en Bos nodig om te bepalen of er een betekenisvolle aantasting zal zijn. Indien nodig zal hierna een passende beoordeling vereist zijn. Als uit de Voortoets echter blijkt dat er geen waarschijnlijkheid of risico op aantasting verbonden is aan de activiteit, hoeft geen verder onderzoek of een passende beoordeling uitgevoerd te worden.

Op Vlaams niveau zijn er echter ook waardevolle natuurgebieden die beschermd worden. Deze natuurgebieden maken deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Voor deze VEN-gebieden bestaat een gelijkaardige toets: de (verscherpte) natuurtoets. In deze toets wordt nagegaan of er schade aan de natuurlijke kenmerken van een gebied zal zijn bij het uitvoeren van een vergunningsplichtige activiteit. Een vergunning voor een activiteit in VEN-gebied zal enkel goedgekeurd worden als de natuurtoets concludeert dat er ofwel geen schade zal zijn, ofwel dat er onvermijdbare schade zal zijn, maar dat deze schade te herstellen is.

In de voortliggende aanvraag is de bedrijfssite niet gelegen in een SBZ of gelegen in een gebied van het VEN. Wel grenst het plangebied aan de noordelijke zijde aan een VEN-gebied, met name "Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen".

Conclusie

Deze aanvraag bevat bijgevolg geen passende beoordeling maar wel een verscherpte natuurtoets.

6.2 Verscherpte natuurtoets

Voor een activiteit, binnen of buiten het VEN, kan geen toelating of vergunning toegestaan worden als die activiteit (of de aangevraagde handelingen) onvermijdbare en onherstelbare schade kan toebrengen aan de natuurwaarden in het VEN.

Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert. Vermijdbare schade is die schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen, op een andere plaats, ...) en is overal in Vlaanderen verboden.

Onherstelbare schade betekent dat de schade niet meer kan hersteld worden. Onder herstel van de schade wordt herstel verstaan op de plaats van beschadiging met een kwantitatief en kwalitatief gelijkaardig habitat als deze die er voor de beschadiging aanwezig was. Een vergunning voor onvermijdbare schade die wel herstelbaar is, mag dus wel worden toegestaan.

Als er geen alternatieven zijn voor de activiteit én als het gaat om een activiteit met dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van economische en sociale aard, dan kan de activiteit toch worden toegestaan. In dat geval moeten wel alle schadebeperkende en compenserende maatregelen worden genomen. De vraag tot afwijking moet worden ingediend bij de overheid die de vergunning heeft geweigerd omwille van de onvermijdbare en onherstelbare schade.

Er mag geen alternatief bestaan voor de activiteit die dergelijke gevolgen niet of in mindere mate met zich brengt. Dat betekent dat er geen alternatief is dat minder schadelijk is voor de natuurlijke kenmerken van het betrokken gebied. Daarbij kunnen economische en andere evaluatiecriteria (kosten!) geen voorrang krijgen op ecologische criteria.

Met dwingende redenen van groot openbaar belang wordt bedoeld dat het gaat om op lange termijn blijvende openbare belangen. Die zijn onontbeerlijk voor de bescherming van het leven van de burger en van fundamentele waarden of voor fundamentele beleidsmaatregelen voor de staat en de samenleving of voor de uitvoering van activiteiten waardoor specifieke openbare dienstverplichtingen worden nagekomen.

Door de ligging van het plangebied net langsheen een VEN-gebied dient een verscherpte natuurtoets uitgevoerd te worden in het kader van de aanvraag tot een planologisch attest. **Aan gezien we kunnen concluderen dat de activiteiten binnen het plangebied geen dwingende redenen van groot openbaar belang hebben, moet er dus effectief nagegaan worden of de geplande handelingen onvermijdbare en onherstelbare schade zouden kunnen brengen aan het nabije VEN-gebied.**

Schade aan de natuur in het VEN kan bestaan uit:

- 1° *Schade aan natuurlijke habitats die voorkomen in het VEN;*
- 2° *Schade aan een leefgebied van een soort dat voorkomt in het VEN.*

Om de verscherpte natuurtoets (of VEN-toets) te doorlopen moeten volgende 4 essentiële vragen behandeld worden:

- Zijn er veranderingen aan de natuurwaarden?
- Zijn de veranderingen voor de natuur nadelig?
- Zijn deze veranderingen vermijdbaar?
- Zijn deze veranderingen herstelbaar?

Om eventuele veranderingen aan natuurwaarden te beoordelen, moet er eerst beschreven worden welke natuurwaarden er in het achterliggende VEN-gebied aanwezig zijn en hoe de huidige werking van het bedrijf hierop een invloed heeft. De referentietoestand is dus een essentiële pijler om eventuele veranderingen en hun effecten op de natuurwaarden op een correcte manier te bespreken. Na het bespreken van de referentietoestand wordt de overstap gemaakt naar de nieuwe toestand van het plangebied en hoe deze een invloed kan hebben op deze natuurwaarden.

6.2.1 Referentietoestand: natuurwaarden

Het achterliggende VEN-gebied “De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen” betreft in het algemeen een uitgestrekt, kleinschalig rivierlandschap langsheen beide oevers van de Dijle. De nog talrijk aanwezige relictten van het oorspronkelijk alluvium, geven dit rivierlandschap een bijzondere historische waarde. Een aanzienlijk deel van de vandaag nog voorkomende heggen en houtwallen kunnen worden teruggevonden op de historische kaarten uit de 18de eeuw en het kleinschalige karakter weerspiegelt de eeuwenoude functie als landbouwgebied van dit landschap. Van oudsher werden de natte gronden in dit gedeelte van de Dijlevallei gebruikt als graas- en hooiland. Men kan terecht stellen dat de perceelsstructuur en topografie in een aanzienlijk deel van dit gebied historisch stabiel zijn gebleven.

Het aangrenzende gedeelte van het VEN-gebied bestaat op iets ruimere schaal uit een combinatie van vochtige weilanden met bomenrijen, een oude meander-arm van de Dijle en zowel aangeplante als natuurlijk gegroeide bossen met hoofdzakelijk loofbomen. De bodem heeft een vochtig karakter, omdat hij onderworpen is aan overstromingen van pluviale als fluviale oorsprong. Historisch gezien was en is dit nog altijd een plek waar de Dijle wel eens uit zijn oevers kon treden. Deze natuurlijke vochtigheid wordt versterkt door de bestaande bodemtypes in deze zones, zijnde een sterk gleylike kleibodem zonder profiel en een natte leembodem. Op iets kleinere schaal (de direct aangrenzende delen van het VEN-gebied) zien we de aanwezigheid van een weiland met hoogstammige bomen, een kunstmatig uitgegraven vijver en een gemengd (vochtig) loofbos langsheen de noordelijke zijde van het plangebied.

De bestaande natuurwaarden van de omgeving zijn sterk gecorreleerd met de bodemcondities en het feitelijke bodemgebruik. De beschermde zones van het VEN-gebied zijn voornamelijk

versnipperde bosgebiedjes of erg natte weilanden, gelinkt aan de Dijle. We kunnen stellen dat dit zones zijn met een lage agrarische gebruiksintensiviteit. Dit wordt ook bevestigd door de biologische waarderingskaart. Deze kaartlaag toont de inventarisatie van het biologische milieu en de bodembedekking in de directe omgeving van het plangebied. De BWK (versie 2) is het resultaat van desktop- en terreinonderzoek dat werd uitgevoerd in de periode tussen circa 2000 en 2022.

Binnen de biologische waarderingskaart kunnen we de volgende karteringseenheden onderscheiden in de directe omgeving van het plangebied. Deze worden ook onderverdeeld volgens hun biologische waardering:

- Biologisch zeer waardevol:
 - Eutroof water;
 - Nitrofiel alluviaal elzenbos;
 - Elzenbroek;
 - Alluviaal elzen-essenbos;
- Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen:
 - Populierenbestand op vochtige bodem met ondergroei van bomen en struiken;
 - Alluviaal elzen-essenbos;
- Biologisch waardevol:
 - Recente loofhoutaanplant (voorheen geen bos);
 - Populierenbestand op vochtige bodem met ondergroei van kruiden of ruigtevegetatie;
 - Kapvlakte;
 - Opslag van allerlei aard.

Deze waarnemingen worden ook grotendeels bevestigd door recente luchtfoto's in zomer en winter.

We kunnen concluderen dat de bestaande natuurlijke habitats in de omgeving van het plangebied bestaan uit (de combinatie van) enkele cruciale elementen:

- De aanwezigheid en dynamiek van de Dijle en haar invloed op de omgeving;
- De aanwezige (vochtige) bodemtypes;
- De aanwezigheid van specifieke vegetatieve types en begroeiing gelinkt aan de water- en bodemcondities;
- De kleinschaligheid en historische gaafheid van het landschap.

6.2.2 Referentietoestand: bedrijf tegenover zijn omgeving

Vandaag de dag kampt het plangebied met enkele elementen die een mogelijk effect op hun omgeving kunnen uitoefenen. Wij bespreken deze elementen en hun effecten kort.

Inplanting van bebouwing

De bebouwing in het plangebied zoekt te veel de nabijheid van de perceelsgrenzen op. Vooral langsheen de noordelijke zijde van het plangebied zijn de opslagloodsen en werkplaatsen ingeplant tot bijna net tegen de perceelsgrenzen. Op deze manier wordt er tot tegen het VEN-gebied gebouwd, hetgeen geen ideale situatie is. De bebouwing is op een historische wijze gegroeid, waarbij er te weinig rekening is gehouden met de directe omgeving van het plangebied.

Bebouwings- en verhardingsgraad

Uit de analyse van de bestaande ruimtelijke toestand blijkt dat dat het plangebied een hoge bebouwings- en verhardingsgraad heeft. Onderstaande tabel verduidelijkt dit, aangevuld met de procentuele verhoudingen. Hieruit blijkt dat net geen 92% van het terrein ofwel bebouwd, ofwel verhard is. Dit is binnen een (fluviaal) overstromingsgevoelige omgeving uiteraard geen goede zaak. Er is gewoon te weinig ruimte aanwezig in het plangebied waar het water op een natuurlijke manier in de bodem kan infiltreren.

Bezettingsgraad	Oppervlakte	Verhouding
Totale bruto bebouwde oppervlakte	2.891m ²	51,1%
Totale verharde oppervlakte	2.312m ²	40,8%
Totale onverharde oppervlakte	460m ²	8,1%
Totaal plangebied	5.663m²	100,0%

Afwezigheid van groenelementen

Het plangebied heeft vandaag de dag amper groenelementen. Dit geeft, in combinatie met de inplanting van de gebouwen, aanleiding tot harde perceelsgrenzen. Op deze manier is er geen sprake van een eventuele landschappelijke overgang naar het achterliggende natuurgebied. Het ontbreken van groenelementen zorgt ervoor dat het plangebied momenteel geen ecologische meerwaarde heeft. Fauna en flora kan zich hierdoor moeilijker verplaatsen door- of langsheen het plangebied.

Semi-agrarische functies noordelijke zijde

Binnen het plangebied wordt een deel van de open hangar (zie 3.1.2) gebruikt als opslag- en schuilhok voor weidedieren. Deze dieren bevinden zich net noordelijk van het plangebied, waar een deel van het VEN-gebied gebruikt wordt als weiland. Deze activiteiten hebben vermoedelijk een historisch verband met het uitgraven van de recreatieve vijver ten noordwesten van het

plangebied. Het kan echter niet de bedoeling zijn om semi-agrarische of recreatieve activiteiten of functies in te plannen binnen de zone van het natuurgebied.

Buitenopslag

Doorheen het plangebied zijn op verschillende plaatsen bouw- en afvalmaterialen in openlucht opgeslagen. Ondanks dat deze materialen geordend zijn per soort, en niet zomaar rondslingeren geven vormen ze geen ideaal kader binnen hun omgeving. Door het gebruik van buitenopslag zijn er bij het laden en lossen mogelijk negatieve effecten inzake geluid op de omgeving.

Stof- en geluidsvorming

Een deel van de open hangar wordt tevens gebruikt als schrijnwerkerij. Binnen de huidige inrichting vormt dit geen ideale situatie. Enerzijds is de locatie van deze schrijnwerkerij helemaal in het noorden van het plangebied, dicht tegen het VEN-gebied. Anderzijds hebben we ook het aspect dat dit volume deels open is gebouwd, hetgeen een negatief effect kan hebben inzake geluidsvorming. De schrijnwerkerij werkt vandaag met uitsluitend elektrische toestellen, maar door het halfopen karakter van dit volume kan er tijdens het gebruik van de machines meer geluid ontsnappen. Binnen de schrijnwerkerij is er vandaag een stofopvang aanwezig, maar ook hier is een occasionele stofverplaatsing niet onmogelijk door het halfopen karakter van de hangar. Beide aspecten hebben een potentieel negatief effect op de natuurwaarden.

6.2.3 Randvoorwaarden gewenste toestand

De aanwezige natuurwaarden vormen het referentiekader voor de herinrichting van het plangebied en niet andersom. Er wordt daarom bekeken hoe we de bestaande negatieve effecten op deze natuurwaarden kunnen verminderen. Deze aanvraag wil de bestaande activiteiten van het bedrijf een rechtsgeldig kader geven bij een herinrichting. Er is evenals geen sprake van gewijzigde activiteiten in de toekomst. Bij de herinrichting van het plangebied moeten enkele cruciale randvoorwaarden geformuleerd worden die een daling in milieudruk met zich meebrengen. Deze omgekeerde methodologie moet ons in staat stellen om aan te tonen dat de huidige aanvraag geen onvermijdbare of onherstelbare schade aanricht aan de aanwezige natuurwaarden.

Het doel van het planologisch attest moet dus zijn, naast het creëren van een nieuw kader voor de bedrijfsontwikkelingen, dat de herinrichting van het plangebied een verbetering zal teweegbrengen tegenover de actuele situatie. Ondanks dat het bedrijf (beperkt) zal groeien mag er geenszins sprake zijn van nadelige veranderingen voor de fauna en flora.

Om de druk op de omliggende natuur te laten dalen willen we werken met randvoorwaarden voor een herinrichting van het plangebied. Deze milderende maatregelen zijn een tegenreactie op de negatieve effecten die we hebben geformuleerd binnen de referentietoestand:

- Zuinig ruimtegebruik en compact bouwen;
- De bebouwings- en verhardingsgraad van het terrein verminderen;
- Het voorzien van een groenbuffer en groenscherm;
- Voorzien van inheemse beplanting;
- Ruimte voor water(infiltratie);
- De semi-agrarische activiteiten verwijderen;
- Maatregelen inzake geluid- en stofvorming;
- Een passend kader voor stikstofdepositie scheppen;
- Klimaatbestendig en duurzaam bouwen.

De geformuleerde randvoorwaarden vormen de basis voor het inrichtingsplan op lange termijn.

Zuinig ruimtegebruik en compact bouwen

De volumes die herbouwd worden, worden op een intelligente manier op het plangebied uitgezet. Er wordt gebouwd in fases, zodat alle verouderde constructies op het terrein op termijn kunnen verwijderd worden. Een intelligente inplanting en het compact bouwen van nieuwe gebouwen zorgt ervoor dat de bebouwde oppervlakte binnen het plangebied aanzienlijk vermindert. Bovendien houdt de nieuwe inplanting op een betere manier rekening met de bestaande perceelsgrenzen: er wordt bewust afstand gehouden van de noordelijke perceelsgrens met het VEN-gebied, maar ook langsheen de zijdelingse perceelsgrenzen houden we meer afstand.

Bebouwings- en verhardingsgraad verminderen

In de gewenste toestand wordt zowel de bebouwings- als verhardingsgraad sterk verminderd. Naast een betere en compactere footprint van de (nieuwe) bebouwing zal er sterk ingezet worden op ontharding. Hierbij zal de onverharde oppervlakte meer dan vier keer zo groot worden. Op deze manier wordt minstens 36,1% van het plangebied onverhard. Deze principes zullen een positief effect hebben op de bodem en waterhuishouding van het plangebied.

Bezettingsgraad	Oppervlakte	Verhouding
Totale bruto bebouwde oppervlakte	2.120m ²	37,4%
Totale verharde oppervlakte	1.500m ²	26,5%
Totale onverharde oppervlakte	2.043m ²	36,1%
Totaal plangebied	5.663m²	100,0%

Het voorzien van een groenbuffer rondom het plangebied

In functie van een passende landschappelijke inkadering wordt voorzien in verschillende soorten groenstroken of groenbuffers. Deze groenbuffers worden, afhankelijk van hun locatie op het bedrijfsterrein en de beschikbare ruimte, als verschillende beplantingsvormen aangeplant (zie 4.2.4). Het voorzien van deze groenbuffers heeft verschillende doelen.

Ten eerste zorgt de groenbuffer en -scherm voor een passende landschappelijke inkadering van het bedrijf in zijn ruimere omgeving. Het geheel oogt zachter en heeft een kleiner visueel effect op zijn omgeving. De perceelsgrenzen worden zachter. Ten tweede groenbuffer heeft ook een positief effect op de natuurlijke en ecologische waarden van het plangebied. Fauna en flora kunnen zich beter langs- of doorheen het plangebied verplaatsen. Ten slotte heeft de groenbuffer ook een akoestische functie. Eventuele geluiden vanaf het plangebied zullen steeds deels gebufferd worden qua geluid door de vegetatie van de groenbuffer. De focus van het groenscherm ligt op het aangrenzende gedeelte met het VEN-gebied. Aan de achterzijde van het plangebied heeft de groenbuffer een breedte van minstens 10m (bomenrij met struiken). Aan de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt dit ter hoogte van de loods minstens 5m (struikenrij). Langsheen de overige perceelsgrenzen wordt er voorzien in een groenscherm met een breedte van minstens 3m (geschoren losse haag).

Voorzien van inheemse beplanting

Het groenscherm en de groenbuffer worden uitsluitend uitgevoerd in (lokale) inheemse soorten, aangepast aan de lokale bodemfactoren. Op deze manier zullen zij niet alleen uitstekend gedijen, maar vormen zij ook een meerwaarde voor de lokale natuurwaarden. Ze zullen als het ware een soort verlenging van het natuurgebied vormen.

Ruimte voor water(infiltratie)

We voorzien binnen de gewenste toestand in een specifieke zone voor de opvang en infiltratie van (hemel)water. Deze zone voorzien we strategisch tussen de groenbuffer en de nieuwe loods. Het voorzien van deze zone zal een positief effect hebben op de waterhuishouding van het plangebied. Anderzijds kan het ook een natuurlijk ingerichte barrière vormen voor overtollig fluviaal water van de Dijle.

Semi-agrarische activiteiten verwijderen

Binnen de gewenste toestand zal er geen plaats meer zijn binnen het plangebied om te voorzien in schuilhokken of opslagplaatsen voor kleine boerderijdieren. Het plangebied en zijn omgeving is immers geen geschikte plek voor zulke semi-agrarische activiteiten. Op deze manier wordt de noordelijke grens met het natuurgebied functioneel beter gerespecteerd. Hierdoor is er langsheen de noordelijke perceelsgrens (met uitzondering van de onderhoudsstrook van de groenbuffer) ook geen passage meer nodig.

Maatregelen inzake geluids- en stofvorming

We voorzien een specifieke ruimte binnen de nieuwe loods voor de schrijnwerkerij-functies. Deze nieuwe loods wordt een volume dat integraal gesloten kan worden. Binnen de loods kan er dan ook enkel beroep gedaan worden op de schrijnwerk-activiteiten als de loods volledig gesloten is. Deze maatregel zorgt ervoor dat er veel minder geluid en stof zal gevormd worden die nadelig is voor de omgeving. Ook de opslag van het bedrijf zal integraal binnen georganiseerd worden, wat een positief effect op het geluid zal hebben. Door de compactering in één loods zal het bedrijf een efficiëntere werking hebben, maar heeft de omgeving ook minder overlast.

Passend kader voor stikstof

Het bedrijf werkt vandaag al uitsluitend met elektrische motoren en toestellen voor de assemblage en constructie van hun verschillende componenten. De enige stikstofdepositie binnen het plangebied wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen van werknemers en in beperkte mate ook door klanten (zie 2.7.1). Er wordt geen significant aantal bijkomende rijbewegingen verwacht in de nieuwe toestand. Langsheen het VEN-gebied is er geen gemotoriseerde passage mogelijk en bijgevolg ook geen uitstoot mogelijk.

Klimaatbestendig en duurzaam bouwen

Het bedrijf is zelf een belangrijke speler binnen de ecologische houtskeletbouw. Deze visie willen ze zelf ook uitdragen door de gebouwen op een klimaatbestendige en duurzame wijze op te richten. Er zal dus speciale aandacht gaan naar de architectuur en materialiteit van de gebouwen. Ook elementen zoals (akoestische) isolatie zijn hierbij van belang. Dit zal een grote verbetering zijn tegenover de bestaande toestand, waar verschillende van de gebouwen in bouwvalvrije toestand zijn. Ook de buitenaanleg wordt in kwalitatieve materialen uitgevoerd.

6.2.4 Zijn er veranderingen aan de natuurwaarden? En zijn deze nadelig?

De bestaande natuurlijke habitats in de omgeving van het plangebied bestaan uit (de combinatie van) enkele cruciale elementen:

- De aanwezigheid en dynamiek van de Dijle en haar invloed op de omgeving;
- De aanwezige (vochtige) bodemtypes;
- De aanwezigheid van specifieke vegetatieve types en begroeiing gelinkt aan de water- en bodemcondities;
- De kleinschaligheid en historische gaafheid van het landschap.

Binnen onderstaande beoordelingselementen wordt nagegaan of er nadelige effecten zijn en of deze een nadelig effect kunnen hebben op de natuurwaarden in de omgeving. Hierbij benadrukken we dat de huidige aanvraag niet rechtstreeks gelegen is in VEN-gebied. De beoogde

effecten moeten dus bekeken worden vanuit de invloedssfeer van het plangebied op het nabijgelegen VEN-gebied.

Bodem en grondwater

Er wordt in de nieuwe toestand voorzien in een lagere bebouwings- en verhardingsgraad van de bodem. Hierbij komt meer ruimte voor natuurlijke infiltratie van het water in de bodem. Dit is een verbetering voor het circulair systeem van de natuurlijke grondwatertafel. De resterende verhardingen worden deels gerenoveerd waarbij er zoveel mogelijk voor waterdoorlatende verhardingen wordt gekozen. Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft. De aanwezige en gewenste activiteiten houden geen risico's in inzake verzuring, vermisting of zelfs vergiftiging van de bodem. De activiteiten zullen plaatsvinden in een gesloten loods met een gesloten vloerplaat. Er zal geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden aan de bodem en het grondwatersysteem. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

Water

Er wordt in de nieuwe toestand voorzien in een lagere bebouwings- en verhardingsgraad van de bodem. Hierbij komt meer ruimte voor natuurlijke infiltratie van het hemelwater in de bodem. Aanvullend wordt er voorzien in een bovengronds infiltratiebekken voor natuurlijke waterinfiltratie van het hemelwater. Hemelwater zal vanuit de hemelwaterverordening ook verplicht ondergronds worden opgevangen in het kader voor lokaal hergebruik. Dit betreft een lokale vergraving die kadert binnen duurzaamheidsprincipes van het watersysteem. De site wordt integraal voorzien van een gescheiden rioolsysteem. Binnen het ontwerp is er dus specifieke aandacht voor de opvang, hergebruik en infiltratie van hemelwater. Er wordt niet ingegrepen in natuurlijke waterlopen of natuurlijke (lageregelegen) verzamelplaatsen van natuurlijk water. Er zal geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden aan het watersysteem. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

Groen

Er is geen direct ruimtebeslag binnen het VEN-gebied. Er zullen dan ook geen groenelementen of habitats waar fauna en flora gedijen moeten verdwijnen binnen de huidige aanvraag. De aanvraag voorziet aanvullend in een ruim bijkomend aantal groenelementen, onder de vorm van verschillende beplantingsvormen zoals bomenrijen, struiken en hagen. Deze aanplantingen gebeuren uitsluitend in inheemse, lokale soorten. Op deze manier hebben zij een positief effect op de bestaande natuurwaarden in de omgeving. Doordat de site in de referentietoestand niet over groenelementen beschikt zal het plangebied evolueren van een barrière naar een plek die fauna en flora kan begeleiden van en naar de Dijlevallei. Door het gebruik van een inheems plantassortiment, aangepast aan de lokale bodemcondities, kan deze aanplanting een echtere meerwaarde vormen voor zijn omgeving. Er zal geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden aan het groen. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

Geluid

De activiteiten met het meeste risico op negatieve geluidseffecten kaderen binnen de afdeling schrijnwerkerij-activiteiten van het bedrijf. Dit gaat dus over het verzagen en frezen van houten constructie-elementen. In de nieuwe toestand worden deze functies verzameld in een integraal overdekte ruimte. De loods wordt voorzien van een passende muurdikte met isolatie om de nadelige akoestische effecten tot een minimum te herleiden. Ook de opslag van het bedrijf zal integraal binnen georganiseerd worden, wat een positief effect op de geluidsoverlast zal hebben. De overige activiteiten van het bedrijf zijn niet van deze aard dat zij voldoende geluid produceren om de nabije habitats op een negatieve manier te beïnvloeden. Er wordt geen significant aantal bijkomende rijbewegingen verwacht in de nieuwe toestand. Hierdoor zal er geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden door de geluidsniveaus van het bedrijf. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

Licht

Doordat het bedrijf op lange termijn zijn activiteiten wil bundelen in één overdekte loods, zal de impact van kunstlicht op de omgeving erg beperkt zijn. In het kader van zichtbaarheid tijdens bv. leveringen kan er gewerkt worden met een lokale slimme verlichting, die de rijweg en de laad- en loszone lokaal kan bijlichten. Hierbij is er specifieke aandacht voor de plaatsing zodat het licht zoveel mogelijk op het gewenste object of de gewenste zone schijnt. Dit betreft echter de strook tussen de loods en de showroom/bedrijfswoning. Langsheen de achterzijde van de loods is er geen noodzaak tot de plaatsing of het gebruik van kunstlicht. Er zal geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden aan het watersysteem. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

Lucht en stikstof

Binnen het bedrijf wordt er uitsluitend met elektrische motoren en toestellen gewerkt voor de assemblage en constructie van hun verschillende componenten. De enige stikstofdepositie binnen het plangebied wordt veroorzaakt door de verkeersbewegingen van leveranciers, werknemers en in beperkte mate ook door klanten. Er wordt geen significant aantal bijkomende rijbewegingen verwacht in de nieuwe toestand. Langsheen het VEN-gebied is er geen gemotoriseerde passage mogelijk en bijgevolg ook geen uitstoot mogelijk. Het plan heeft geen aanzienlijke effecten inzake stikstof. Inzake stofvorming wordt er een specifieke ruimte binnen de nieuwe loods voorzien voor de schrijnwerkerij-functies. Deze zone wordt voorzien van een goed functionerende stofopvang. Binnen de loods kan er dan ook enkele beroep gedaan worden op de schrijnwerker-activiteiten als de loods volledig gesloten is. Er zijn binnen het plangebied geen andere bronnen van luchtvervuiling. Er zal geen onvermijdbare of onherstelbare schade aangericht worden aan het luchtsysteem. Er zijn geen effecten denkbaar op de bestaande habitats.

6.2.5 Zijn deze veranderingen vermijdbaar en/of herstelbaar?

Het plangebied overlapt niet met het betreffende VEN-gebied, waardoor er geen rechtstreekse veranderingen aan de natuurwaarden verwacht worden. Het doel van het planologisch attest is, naast het creëren van een nieuw kader voor de bedrijfsontwikkelingen, dat de herinrichting van het plangebied een verbetering van de huidige effecten op omgeving zal teweegbrengen. Op deze manier worden er ook geen onrechtstreekse veranderingen aan de natuurwaarden verwacht. Een verbetering van de lokale situatie is dan ook een uitgangspunt van het planologisch attest.

Door uitvoering van het planologisch attest wordt globaal geen schade verwacht aan de totale integriteit van het VEN-gebied. De voorziene maatregelen in de nabije omgeving van het VEN-gebied hebben een verwaarloosbaar effect op het gebied. Gezien er globaal geen schade aan het VEN-gebied verwacht wordt, zijn er ook geen aanvullende schadebeperkende maatregelen noodzakelijk.

Er kan besloten worden dat er geen vermijdbare en onherstelbare schade zal optreden ten aanzien van het VEN-gebied.

7 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

7.1 Inleiding

7.1.1 Juridische context

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. De nieuwe regelgeving voorziet dat wie een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moet brengen.

Conform het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest (BVR 29-03-2013, BS 02-07-2013) dienen bij de aanvraag documenten gevoegd te worden waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage.

Omdat een planologisch attest de aanleiding vormt voor de opmaak van een RUP betekent dit in de praktijk dat de aanvraag dient vergezeld te gaan van een beslissing van het Team Omgevingseffecten - Milieueffectrapportage (Team MER) waaruit blijkt dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is, dan wel een plan-MER moet worden opgemaakt.

7.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

In essentie komt een onderzoek tot milieueffectrapportage neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?".

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het plan te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenomen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviseerende instanties en het Team MER te overtuigen van deze visie.
- Indien er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieueffectrapportage, wordt een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend bij het Team MER.
- In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

7.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

7.2.1 Doelstelling

Met het voorliggende plan wenst De Cock ECO Renovatie een planologisch attest aan te vragen om een deel van haar infrastructuur te vernieuwen en/of uit te breiden.

7.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het voorgenomen plan wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het plangebied omvat de huidige site op het perceel 35X (afdeling 2, sectie A);
- Het compact en zuinig gebruik van de bebouwde en verharde ruimte en het vormelijk en functioneel op elkaar afstemmen van de bestaande en de nieuwe gebouwen;
- Het voorzien van voldoende parkeer- en circulatieruimte in functie van de activiteiten;
- Het kwalitatief ontwikkelen en inpassen van het bedrijf en bijhorende bedrijfswoning in het omliggende landschap.

7.2.3 Detailleringsgraad

De inrichtingsprincipes voor de bebouwing en de onbebouwde ruimte worden vastgelegd op perceelsniveau. Het planologisch attest vormt het kader voor afgifte van een omgevingsvergunning voor de vooropgestelde werken op korte termijn.

7.3 Feitelijke en juridisch-planologische toestand

7.3.1 Feitelijke toestand

Voor de bespreking van de feitelijke toestand of het feitelijk gebruik (zoals vandaag op het terrein) binnen het voorgenomen plangebied en de aangrenzende omgeving, wordt verwezen naar titel 3.1 van de screeningsnota. Hierin wordt uitvoerig beschreven welke belangrijke infrastructuur, activiteiten en type bebouwing binnen het plangebied aanwezig zijn.

7.3.2 Juridisch-planologische toestand

Voor de bespreking van de juridisch-planologische toestand binnen het voorgenomen plangebied, wordt verwezen naar titels 3.2 tot en met 3.6 van de screeningsnota. In hoofdzaak wordt de juridische toestand bepaald door het gewestplan, dewelke op dit moment bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden binnen het plangebied.

7.3.3 Overzicht wijziging bestemmingen

Om een goede vergelijking te kunnen maken tussen de referentiesituatie en de geplande situatie, delen we het plangebied op in een aantal deelzones:

- 1) De zone ‘woongebied’ behelst de zone van het bedrijfsterrein dat gelegen is in een geëigende bestemming waarin zich onder meer een aantal opslagloodsen, een magazijn en een container met bureel bevinden;
- 2) De zone ‘agrarisch gebied’ omvat de zone van het bedrijfsterrein dat gelegen is in een zonevreemde bestemming waarin zicht de overige opslagloodsen en werkplaatsen van het bedrijf bevinden.



De volgende tabel bevat een overzicht van de belangrijkste mogelijke wijzigingen die het plan teweeg kan brengen, zowel ten aanzien van de feitelijke toestand als de juridisch-planologische toestand.

Aangezien de screeningsnota is opgevat als een nota die geen concrete bestemmingen of inrichtingsvoorschriften vastlegt, is het inschatten van milieueffecten niet evident. Daarom wordt in de onderstaande tabel een eerste inzicht gegeven in de bestemmingswijzigingen of wijzigingen inzake bouw mogelijkheden ten opzichte van de feitelijke toestand en de vigerende plannen ten gevolge van de keuzes in het voorgenomen plan.

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
1) Zone ‘woongebied’		
Huidig	• Containervolume (bureel) • Magazijn • Opslagloodsen • Verharde ruimte voor opslag, circulatie en parkeren	• Woongebied • Omgevingsvergunning voor verbouwen opslagloods en magazijn tot bedrijfswoning
	<u>Conclusie</u> In deze zone kent het plan geen relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De kwetsbaarheid van beide toestanden wordt als gelijkwaardig beschouwd.	
Gepland	• Nieuwe bedrijfswoning met toonzaal • Nieuwe kantoorruimte • Ruimte voor parkeren • Gedeeltelijke ontharding	• Zone voor bedrijvigheid
Wijziging	Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien de opslagloods en het magazijn aan de oostelijke zijde worden verbouwd tot bedrijfswoning en toonzaal, de andere bouwvolumes worden afgebroken en een nieuwe kantoorruimte wordt voorzien naast de bedrijfswoning. Dit heeft een beperkte invloed op de bodemafdekking en het ruimtegebruik.	Het plan voorziet een bestemmingswijziging van de woonbestemming naar een bestemming voor bedrijvigheid om de geplande werken voor het bedrijf (o.a. een toonzaal) te kunnen realiseren.

	Feitelijke toestand	Juridisch-planologische toestand
2) Zone 'agrarijsch gebied'		
Huidig	• Loods met werkplaats • Opslagloods • Open hangar • Ruimte voor opslag en circulatie <u>Conclusie</u> In deze zone kent het plan een relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand. De bestemming agrarijsch gebied laat de huidige constructies en activiteiten niet toe. De kwetsbaarheid van de juridisch-planologische toestand wordt als meest kwetsbaar beschouwd.	• Agrarijsch gebied
Gepland	• Nieuwe loods • Ruimte voor circulatie • Groene buffering en waterbuffering	• Zone voor bedrijvigheid
Wijziging	Het plan verschilt van de feitelijke toestand aangezien alle opslagloods zullen vervangen worden door één nieuwe loods. Dit heeft een beperkte invloed op de bodemafdekking en het ruimtegebruik.	Het plan voorziet een bestemmingswijziging van de agrarijsche bestemming naar een bestemming voor bedrijvigheid om de geplande werken voor het bedrijf (o.a. een nieuwe loods) te kunnen realiseren.

Enkel voor deelzone 2 is er een relevant verschil tussen de feitelijke toestand en de juridisch-planologische toestand, daarom gaan we voor deze deelzone als meest kwetsbare toestand uit van de juridisch-planologische toestand.

Binnen het onderzoek naar de milieueffecten wordt, indien nodig, bij de effectbespreking ingezoomd op de feitelijke toestand en/of de juridisch-planologische toestand van een bepaalde zone. Zo kan een vergelijking gemaakt worden met de geplande situatie op niveau van de zones. Voor de disciplines waar dit niet speelt (o.a. gezondheid en veiligheid, lucht en klimaat), wordt de effectbespreking uitgevoerd over het gehele plangebied.

7.4 Alternatieven

7.4.1 Locatie- of beleidsalternatieven

De bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn historisch gegroeid sinds de jaren '60 van de vorige eeuw. Het merendeel van de bedrijfsgebouwen werden opgericht voor 1977 in functie van een schrijnwerkerij en houthandel. Het plan is sterk projectgericht en locatiegericht aangezien het zich in se richt op de bestemming van een zonevrije activiteit die sinds lange tijd plaatsvindt in de vergunde gebouwen. Het plan heeft als doel om de site beter ruimtelijk te laten inpassen in de omliggende omgeving door een vervanging en reorganisatie van de gebouwen naar een compacter geheel en de inrichting van groenbuffers.

Locatie-alternatieven in de directe of ruime omgeving van de huidige inrichting zijn niet dadelijk aanwezig en zouden bovendien geen ruimtelijke voordelen met zich meebrengen, noch voor het bedrijf, noch voor de omgeving. Dit gelet op de huidige vergunningstoestand van de gebouwen in functie van bedrijfsactiviteiten.

Vanuit deze afweging kan geconcludeerd worden dat in dit onderzoek tot milieueffectrapportage geen locatiealternatieven en geen beleidsalternatieven aan de orde zijn.

7.4.2 Inrichtings- of programma-alternatieven

Er wordt van uitgegaan dat eventuele uitvoeringsalternatieven of de verschillende inrichtingsmogelijkheden, in de zin van bijvoorbeeld de grootteorde en/of configuratie van verharding en bebouwing, geen significant andere of afwijkende effecten met zich meebrengen dan diegene die verder besproken worden.

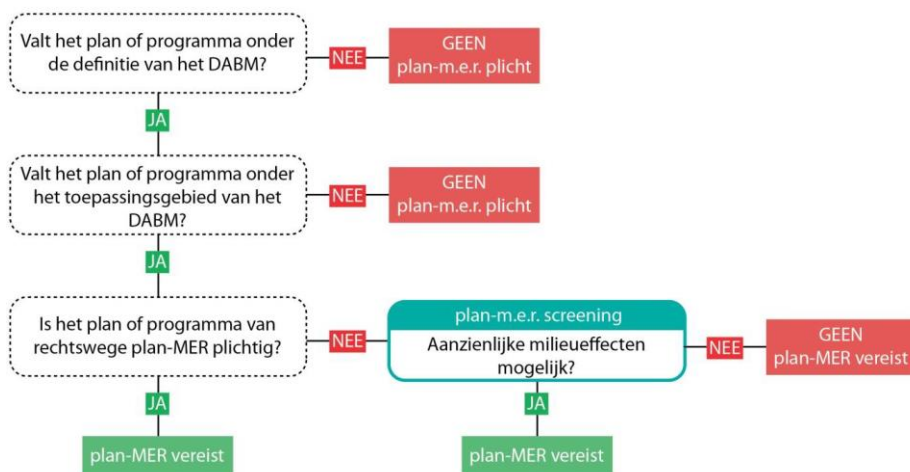
De mogelijke inrichtingsalternatieven ten aanzien van de feitelijke toestand zijn beperkt, gelet op volgende ruimtelijke parameters:

- De wens om te komen tot een zo gering mogelijke ruimtelijke impact door compacter te bouwen;
- De werking van het bedrijf;
- Het gegeven dat het volledige perceel al in gebruik is in functie van de bedrijfsactiviteiten.

Het onderzoek tot milieueffectrapportage heeft voornamelijk tot doel om na te gaan of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden en er bijgevolg al dan niet een plan-MER noodzakelijk is. Uiteraard kunnen de inzichten die voortvloeien uit het onderzoek ertoe leiden dat er bijkomende voorstellen worden gedaan ter verfijning van het ontwerp. Verder zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de aanvraag.

7.5 Toepassingsgebied

Planologische attestaten vallen onder de **definitie** van een plan of programma zoals gedefinieerd in het decreet van houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM). Omdat ze het kader vormen voor de toekenning van een vergunning vallen ze eveneens per definitie onder het **toepassingsgebied** van het DABM én de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of het voorgenomen plan plan-MER-plichtig is, dan wel of een onderzoek tot milieueffectrapportage (plan-m.e.r.-screening) moet gevoerd worden. De onderstaande figuur geeft schematisch de verschillende stappen weer in de bepaling van de plan-m.e.r.-plicht.



Indien in de screeningsnota gemotiveerd wordt dat het plan geen aanzienlijke effecten kan hebben dan moet het Team MER dit bevestigen voor de indiening van de aanvraag van het planologisch attest. Het Team MER zal bij deze beoordeling rekening houden met de adviezen.

Het plan vormt niet het kader voor het toekennen van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit).

Het plan ligt daarenboven niet in (de nabijheid van) een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H). Bijgevolg wordt aangenomen dat de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is

Conclusie

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit plan geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat het plan screeningsgerechtigd is en een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

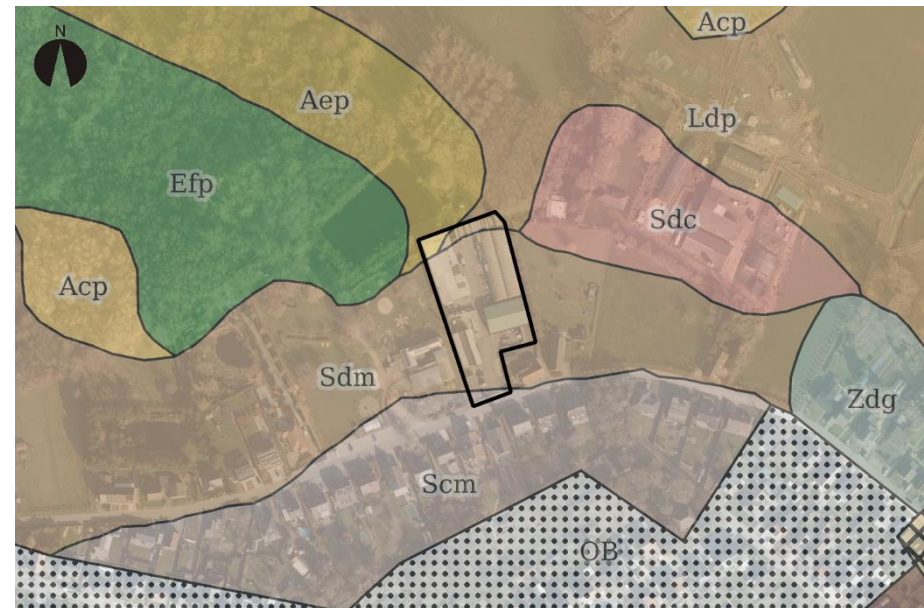
7.6 Onderzoek naar de aanzienlijkheid van milieueffecten

7.6.1 Bodem

7.6.1.1 Referentiesituatie

De bodemstructuur ter hoogte van het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een matig natte lemig zandbodem met dikke antropogene humus A horizont (Sdm). Deze bodem is zeer geschikt voor alle teelten. Het is een late, traag opdrogende grond, die op een speciale wijze moet bewerkt worden. De bodem in het plangebied is echter als sinds geruime tijd verstoord door de vroegere werkzaamheden waaronder het aanleggen van verharding en oprichten van constructies.

Bodemtyperingskaart (bron: Geopunt Vlaanderen)



Het plangebied bevat geen waardevolle bodems en/of kwetsbare bodemprofielen volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.

In (de onmiddellijke omgeving) van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

Bij de OVAM zijn voor het plangebied geen dossiers met oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken of gegevens aangaande bodemverontreiniging gekend.

In de huidige toestand is het grootste deel van het bedrijfsterrein verhard.

7.6.1.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Bodem	Ja	Nee
Bodemverstoring en grondstofvoorraden		
• Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	☒	☐
• Voorziet het plan een toename inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	☐	☒
• Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	☐	☒
Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging		
• Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bv. bedrijvenzone)?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging van bestemmingen, waardoor er een wijziging van het bestemmingstype volgens het Bodemdecreet mogelijk is (gekoppeld aan bodemsaneringsnormen)?	☒	☐
Erosie		
• Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	☐	☒

Bodemverstoring en grondstofvoorraden

Ten opzichte van de feitelijke toestand laat het plan ingrepen toe waarbij in het kader van de verbouwing en herbouw van bedrijfsgebouwen beperkte grondwerken worden uitgevoerd (funderingen). De aanleg en het gebruik van deze constructies zullen een mogelijke impact hebben op de plaatselijke aandrukking van de bodem. Om dit effect te verkleinen worden enerzijds maatregelen opgelegd zoals het gebruik van doorlatende verhardingen. Anderzijds zal het plan ten aanzien van de feitelijke toestand bijdragen aan de ontharding van het plangebied. In de gewenste toestand zal er uiteindelijk minder bebouwing en niet-waterdoorlatende verhardingen zijn tegenover de referentiesituatie.

De eventuele grondwerken die zullen plaatsvinden in functie van de aanleg van verhardingen of de oprichting van bedrijfsgebouwen zullen niet van dien aard zijn dat de bestaande bodemstructuur zal worden verstoord. Funderingen zullen namelijk slechts beperkt zijn van diepte. Indien noodzakelijk volgens de geldende bodemwetgeving, zullen uitgravingen steeds plaatsvinden volgens de regels van het grondverzet. Ten gevolge van grondwerken worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten op de bodem (en het grondwater) verwacht.

Ten opzichte van de huidige juridisch-planologische toestand in deelzone 2 heeft de toename aan bebouwing en verharding gezorgd voor een plaatselijke aandrukking van de bodem. Het effect van deze bijkomende verharding en/of vergraving is ten aanzien van de huidige juridisch-planologische toestand (agrarisch gebied) eerder neutraal aangezien ook binnen de huidige bestemming het bodemprofiel kan verstoord worden, zij het weliswaar in functie van zone-eigen werken en handelingen.

Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen werden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot doel heeft om een diepere ontginning mogelijk te maken, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden.

Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

Zowel in deelzone 1 als in deelzone 2 heeft de bestemmingswijziging (respectievelijk van woongebied en van agrarisch naar bedrijvigheid) wel een versoepeling van de bodemsaneringsnorm tot gevolg (respectievelijk van type III en type II naar type V). Dit genereert een wijziging in onderzoeks- en saneringsplicht bij de overdracht van gronden. Gelet op de activiteiten binnen het plangebied, is de kans dat deze gronden vandaag verontreinigd zijn klein en zijn de gezondheidsrisico's beperkt. Binnen het plan worden ook geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging.

Eventuele accidentele bodemverontreiniging door het plan is niet uit te sluiten, maar bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (VLAREM, VLAREBO, VLAREMA) te worden gevolgd.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er geen gekende verontreinigde percelen worden aangetroffen en er geen dergelijke bedrijvigheid wordt gepland, kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op de bodemkwaliteit optreden.

Erosie

Het plan voorziet geen dermate wijzigingen in het bodemgebruik die erosie tot gevolg kunnen hebben. Aanzienlijke effecten ten aanzien van erosie worden bijgevolg niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

7.6.2 Water

7.6.2.1 Referentiesituatie

Op ongeveer 300m ten noorden van het plangebied loopt de Dijle. Het plangebied ligt tussen twee waterlopen die uitmonden in de Dijle, in het westen de Zwarte Beek en in het oosten de Dambeek, beiden waterlopen van tweede categorie. De natuurlijke afwatering van de gronden binnen het plangebied is in de richting van deze waterlopen. Binnen het plangebied zelf zijn geen waterlopen aanwezig.

In de huidige toestand is het grootste deel van het bedrijfsterrein verhard.

In het noordelijke gedeelte van het plangebied is een zone aangeduid met een middelgrote kans op (T100) op fluviale overstromingen onder huidig klimaat. In het zuidelijke gedeelte is een overstromingsgevoelige zone met een kleine kans (T1000) op overstromingen onder huidig klimaat aangeduid. Het gebied tussen de Dijle en het plangebied is volledig aangeduid als een overstromingsgevoelig gebied met een middelgrote kans op (T100) fluviale overstromingen. De kaart van de recent overstroomde gebieden (ROG) bevestigt dit.

Het plangebied is niet gelegen in een zone met kans op pluviale overstromingen of overstroming vanuit de zee.

Binnen het plangebied bevinden zich geen (beschermingszones van) waterwingebieden. Het gebied is niet aangeduid als signaalgebied.

Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (bron: Geopunt Vlaanderen)



Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (bron: Geopunt Vlaanderen)





Het plangebied behoort volgens het zoneringsplan voor afvalwater tot het centraal gebied. Dit betekent dat er riolering aanwezig is die is aangesloten op een waterzuivering.

7.6.2.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Water	Ja	Nee
Grondwater		
• Voorziet het plan (omvangrijke) ondergrondse constructies?	☐	☒
• Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	☐	☒
• Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of grondwaterstromen (bv. ten behoeve van natuur of landbouw)?	☐	☒
• Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor grondwaterverontreiniging (zoals bv. bedrijvenzone)?	☒	☐

Oppervlaktewater

- Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overvelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verharden oeverzones)? ☐ ☒
- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden (zoals verharding, bebouwing, ophoging)? ☒ ☐

Afvalwater

- Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)? ☒ ☐

Grondwater

Ten opzichte van de feitelijke toestand laat het plan geen bijkomende verharding toe. Er zal integendeel ingezet worden op ontharding en enkel de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke verharding zal behouden worden.

Ten opzichte van de huidige juridisch-planologische toestand in deelzone 2 heeft de toename aan verharding gezorgd voor een beperkte infiltratie van hemelwater in de bodem. Het effect van deze bijkomende verharding is ten aanzien van de huidige juridisch-planologische toestand (agrarisch gebied) eerder neutraal aangezien ook binnen de huidige bestemming verhardingen kunnen aangelegd worden, zij het weliswaar in functie van zone-eigen werken en handelingen. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht van de planwijzigingen op het grondwater ten gevolge van de verharde delen op het bedrijfsterrein.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan niet gelegen is ter hoogte van een beschermingszone voor drinkwaterwinning, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het grondwater optreden.

Oppervlaktewater

Ten opzichte van de feitelijke toestand laat het plan geen bijkomende verharding toe. Er zal integendeel ingezet worden op ontharding en enkel de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke verharding zal behouden worden. Dit heeft een positief effect op de afvoer van hemelwater.

Ten opzichte van de huidige juridisch-planologische toestand in deelzone 2 heeft de toename aan verharding gezorgd voor een snellere afvoer van het hemelwater. Het effect van deze bijkomende verharding is ten aanzien van de huidige juridisch-planologische toestand (agrarisch gebied) eerder neutraal aangezien ook binnen de huidige bestemming verhardingen kunnen aangelegd worden, zij het weliswaar in functie van zone-eigen werken en handelingen. Bij de aanleg

van verhardingen moet steeds de hemelwaterverordening gerespecteerd worden, waardoor ook steeds een alternatieve afvoerwijze van het hemelwater moet worden voorzien. Bij voorkeur wordt dit water hergebruikt vooraleer vertraagd af te voeren. Bijgevolg worden geen aanzienlijke effecten verwacht van de planwijzigingen op het afstromende oppervlaktewater ten gevolge van de verharde delen op het bedrijfsterrein.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan geen ingrepen op waterlopen of oevers voorziet, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten ten aanzien van het oppervlaktewater optreden.

Afvalwater

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat het plan is aangesloten op een RWZI met voldoende capaciteit en er geen bedrijfsafvalwater wordt geloosd op oppervlaktewater, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline water te verwachten zijn.

7.6.3 Biodiversiteit

7.6.3.1 Referentiesituatie

Het plangebied is niet gelegen in of binnen een straal van 500m van een Natura 2000-gebied zoals een Habitatrictlijngebied of een Vogelrichtlijngebied.

Het plangebied is in het noorden begrensd door een gebied van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), meer bepaald het GEN-gebied 'De Dijlevallei tussen Boortmeerbeek en Mechelen' (332).

Het plangebied is omgeven door een faunistisch belangrijke gebied.

Het plangebied behoort niet tot een gebied waarop natuurbeheerplannen van toepassing zijn.

In het plangebied zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig. In het noorden grenst het plangebied aan biologisch waardevolle en zeer waardevolle gebieden. Deze waardevolle elementen betreffen onder meer een alluviaal elzenbos, eutroof water, een recente loofhoutaanplant en een populierenbestand op vochtige bodem met ondergroei van kruiden of ruigtevegetatie.

Gebieden van het VEN en IVON (bron: Geopunt Vlaanderen)



Faunistisch belangrijke gebieden (bron: Geopunt Vlaanderen)





Volgens de ecotoopkwetsbaarheidkaarten is het plangebied niet kwetsbaar voor ecotoopverlies door verdroging, eutrofiëring en verzuring.

7.6.3.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Biodiversiteit	Ja	Nee
Biotoopverlies / Biotoopwijziging		
Verlies door ruimtebeslag Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring (zoals verharding, bebouwing, verdichting en vergraving)?	☐	☒
Wijziging door verdroging / vernatting Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bv. bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bv. in functie van irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	☐	☒

- Wijziging door verzurende en vermestende depositie
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemissies)? ☐ ☒

Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)

- Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadion/sportpleinen in open lucht, enz.)? ☒ ☐
- Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt? ☐ ☒
- Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfstereinen)? ☐ ☒

Barrièrevorming en versnippering

- Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)? ☐ ☒
- Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysische scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)? ☐ ☒
- Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bv windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bv. door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)? ☐ ☒

Biotoopverlies / Biotoopwijziging

Het plangebied bevindt zich niet op een mogelijke migratieroute tussen twee Natura 2000-gebieden, noch is er beïnvloeding vanuit het plan op een Natura 2000-gebied te verwachten. Er is geen passende beoordeling en/of voortoets noodzakelijk. Rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op Natura 2000-gebieden verwacht.

Door de ligging van het plangebied net langs een VEN-gebied dient een verscherpte natuurtoets uitgevoerd te worden. Hiervoor wordt verwezen naar titel 6 van de screeningsnota.

Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er in het plangebied geen biologisch waardevolle zones zijn gelegen, er geen oudere bossen voorkomen noch erkende of Vlaamse natuurreervaten of bosreservaten en dat de waardevolle biotopen of de groengebieden op bestemmingsplannen worden gevrijwaard, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op biotoopverlies of biotoopwijziging optreden.

Het plan zorgt niet voor een relevante grondwaterstandswijziging of een gewijzigd overstromingsregime. Aanzienlijke effecten van verdroging of vernatting worden niet verwacht.

Het plan zorgt niet voor een relevante bijdrage aan stikstofdeposities. De impact komende van voertuigbewegingen van de bedrijfsactiviteiten is te verwaarlozen. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten inzake verzuring of vermesting verwacht.

Rustverstoring (door geluid, recreatiedruk en licht)

Een effect ten aanzien van zowel de feitelijke toestand als de juridisch-planologische toestand (agrarisch gebied) is in die zin aanwezig aangezien het gebruik van machines geluidshinder met zich mee kan brengen. Aangezien er nabij het plangebied waardevol faunistisch gebied aanwezig is, dient het plan voldoende maatregelen te treffen om de rustverstoring door geluid te beperken. Dit kan door een doordachte plaatsing van de machines in de bedrijfsgebouwen met de nodige geluiddempende voorzieningen.

Het plan voorziet geen specifiek activiteiten met een grote lichtbronnen of recreatiedruk. Rekening houdend met de maatregelen die in het plan kunnen genomen worden ten aanzien van de geluidshinder worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring verwacht.

Barrièrevorming en versnippering

Het plan op zich zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone) of trek- en fourageer-routes voor fauna of flora. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline biodiversiteit te verwachten zijn.

7.6.4 Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

7.6.4.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is geen beschermd cultuurhistorisch landschap aanwezig.

Binnen het plangebied is geen beschermd onroerend erfgoed aanwezig.

Binnen het plangebied zijn geen bouwkundige relictten opgenomen in de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Het plangebied maakte geen deel uit van de vastgestelde inventaris van de landschapsrelictten (voorheen aangeduide ankerplaatsen).

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris met zekerheid uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder archeologisch onderzoek vastgesteld te worden. Binnen het plangebied zijn geen beschermde archeologische sites aangeduid.

7.6.4.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie	Ja	Nee
Landschap		
• Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: – Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)? – Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)? – Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?	☐	☒
• Uitzicht Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals: – Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv. gebouwen) of infrastructuur (zoals wegen, masten, turbines)?	☒	☐

- Mogelijkheden voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik)?

Bouwkundig erfgoed

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ☐ ☒
 - Afbraak van bouwkundig erfgoed?
 - Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning, ... van het erfgoed mogelijk verdwijnt?
 - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed?

Archeologie

- Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals: ☒ ☐
 - Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)?
 - Permanente veranderingen in de grondwatertafel?
 - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein?

Landschap

Het plan voorziet geen aantasting, vernietiging of doorsnijding van kenmerkende landschapsstructuren, zoals door het rechtekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken, bermen, omvormen van landgebruik, omleggen historische wegen- of dijkenpatroon, rooien van vegetatie-elementen zoals bosstructuren, bomenrijen, houtkanten of heggen. Aanzienlijke effecten op de landschapsstructuur en -erfgoedwaarde worden dan ook niet verwacht.

In de huidige juridisch-planologische toestand is deelzone 2 bestemd als agrarisch gebied, maar maakt het deel uit van het bedrijfsterrein en zijn hier vergunde bedrijfsgebouwen en verharding aanwezig. Deze deelzone maakte bovendien historisch gezien al deel uit van het bedrijfsterrein. Het effect van deze bouwvolumes is ten aanzien van de huidige juridisch-planologische toestand (agrarisch gebied) eerder neutraal aangezien ook binnen de huidige bestemming dergelijke bouwvolumes kunnen aangelegd worden, zij het weliswaar in functie van zone-eigen activiteiten (bv. stallingen).

Ten aanzien van de feitelijke toestand streeft het plan een optimale landschappelijke integratie na door middel van kwalitatieve groenbuffering en het voorzien van een compacte bebouwing die qua schaal en uitzicht binnen het landschap kan geïntegreerd worden. Aanzienlijke effecten op het landschapsuitzicht worden dan ook niet verwacht.

Bouwkundig erfgoed

Het plan voorziet geen vernietiging, renovatie of verbouwing van bouwkundig erfgoed. Het plan voorziet geen intensifiëring van het landgebruik en geen nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg) in de nabijheid van bouwkundig erfgoed. Aanzienlijke effecten op bouwkundig erfgoed worden dan ook niet verwacht.

Archeologie

Door uitvoering van het plan is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. Het betreft echter enkel lokale vergraving voor de oprichting van de vernieuwde infrastructuur (gebouwen) op het bedrijfsterrein. Deze werken zijn beperkt in omvang en leveren geen noemenswaardige bodemverstoring op.

De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan enkel met verder onderzoek worden vastgesteld. Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (Onroenderfgoeddecreet) waarin is opgenomen dat bij een omgevingsvergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologenota moet zitten. Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Conclusie

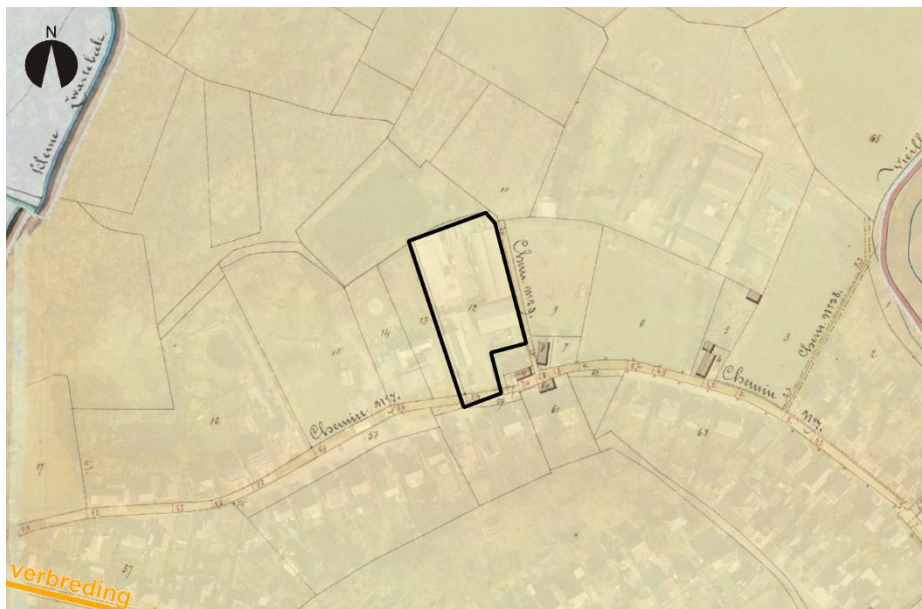
Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

7.6.5 Mens - mobiliteit

7.6.5.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen langs de Ravesteinstraat. Aan de oostelijke grens van het plangebied loopt een ontsluitingsweg (chemin nr. 29 op de Atlas der Buurtwegen) die toegang verleent tot de achterliggende weilanden. De Ravesteinstraat is een gemeenteweg met één rijbaan. De Leuvensesteenweg (N26) ligt op ongeveer 1km van het plangebied en vormt de verbindingsweg tussen Leuven en Mechelen. De site van het bedrijf is bijgevolg vlot bereikbaar voor het wegverkeer.

Het dichtstbijzijnde station van de NMBS is het station van Hever, gelegen op een afstand van ongeveer 600m. De dichtst bijgelegen bushalte is gelegen op ongeveer 550m aan de Stationsstraat ter hoogte van dit station. Deze bushalte wordt bediend door buslijn 284 (Leuven - Mechelen) en buslijn 501 (Keebergen - Mechelen) van De Lijn.



Het plangebied is niet gelegen langs een route van het Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk (BFF) of lokale recreatieve fiets- en wandelroutes.

Het mobiliteitsprofiel van het bedrijf is hoofdzakelijk autogericht. Er kunnen drie categorieën onderscheiden worden:

- Verplaatsingen van de werknemers van het bedrijf, hoofdzakelijk 's ochtends en 's avonds met de wagen;
- Verplaatsingen van klanten die materialen komen bekijken, maar dit is zeer zelden.
- Verplaatsingen in functie van de leveringen van materiaal, hoofdzakelijk met vrachtwagens en/of bestelwagens;

Volgens de mobiliteitstoets genereren de activiteiten van het bedrijf in totaliteit dagelijks ongeveer 24 voertuigbewegingen. In het weekend (zaterdag) loopt dit terug tot ongeveer 12 voertuigbewegingen. De verkeersgeneratie van het bedrijf bestaat bijna uitsluitend uit gemotoriseerd verkeer. Al het gemotoriseerd verkeer passeert de Ravesteinstraat. De weg wordt verondersteld in staat te zijn om het verkeer dat maximaal gegenereerd wordt door het bedrijf te verwerken.

Het bedrijf beschikt, op basis van de recente omgevingsvergunning, over een parking met 4 parkeerplaatsen voor bezoekers.

7.6.5.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - mobiliteit	Ja	Nee
• Zal het plan een wijziging (toename) in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?	☒	☐
• Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?	☐	☒

Het bedrijf blijft in de toekomst 6 op 7 dagen open. Op zaterdag wordt er beperkt gewerkt. Door de oprichting van een bedrijfswoning zal de bedrijfsleider wel elke dag van de week aanwezig zijn op de site.

Naarmate de geplande werken zullen uitgevoerd zijn, wordt ook een beperkte toename verwacht van de verkeersgeneratie tot ongeveer 34 voertuigbewegingen per weekdag en 16 voertuigbewegingen in het weekend (zaterdag).

Uit het bereikbaarheidsprofiel blijkt dat het plangebied goed is ontsloten voor autoverkeer. De ontsluiting van het bedrijfsterrein blijft ook in de toekomst verlopen via de Ravesteinstraat. Er worden geen problemen verwacht op vlak van verkeer. De geplande ontwikkelingen van het bedrijf zijn gericht op de optimalisatie van de bedrijfsvoering en niet op een uitbreiding van de productie of een schaalvergroting van het bedrijf zelf. Het is niet de bedoeling om met deze ontwikkelingen een aanzuigeffect te creëren. Het effect van het voorgenomen plan op de verkeersgeneratie wordt bijgevolg als niet significant ingeschat.

De inschatting van het te verwachten mobiliteitsprofiel toont aan dat de verkeersgeneratie de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen niet in het gedrang brengt en ten opzichte van de huidige toestand een beperkte toename betekent van de capaciteit van de ontsluitende wegen.

Aanzienlijke effecten op de verkeersafwikkeling, -leefbaarheid en -veiligheid worden dan ook niet verwacht.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mobiliteit te verwachten zijn.

7.6.6 Mens - ruimtelijke aspecten

7.6.6.1 Referentiesituatie

Binnen het plangebied is het gewestplan Leuven (KB 07-04-1977) van toepassing. Het huidige bedrijfsterrein is momenteel binnen de eerste 50m bestemd als woongebied en vervolgens als agrarisch gebied. Dit behoort niet tot een herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

Hiervoor verwijzen we ook naar het overzicht van de bestemmingswijzigingen binnen de verschillende deelzones onder titel 7.3.3 van de screeningsnota. Dit overzicht geeft een vergelijking tussen de referentiesituatie (feitelijke toestand en juridisch-planologische toestand) en de nieuwe of geplande situatie die door het plan ontstaat.

Het bedrijfsterrein bevindt zich op de noordoostelijke rand van de kern Hever en is omringd door residentiële bebouwing. Naast het bedrijf bevindt zich een buitenschoolse kinderopvang. Langs- heen de noordelijke zijde van het plangebied vinden we het landschap van de Dijlevallei terug. Dit bestaat uit voornamelijk agrarisch gebied en (natte) natuur.

7.6.6.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - ruimtelijke aspecten	Ja	Nee
Ruimtegebruik		
• Zullen er functies (zoals wonen, bedrijvigheid, voorzieningen, handel, recreatie, natuur en bos, infrastructuur) wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☐	☒
• Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	☒	☐
Ruimtebeleving		
• Genereert het plan een potentieel fundamenteel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	☐	☒

Ruimtegebruik

Het plan voorziet de bouw van een nieuwe kantoorruimte en de bouw van één loods, wat een volledige herinrichting betekent van het huidige bedrijfsterrein. De opslag van materialen, die nu in open lucht gebeurt, kan dan binnen in de loods georganiseerd worden. Dit leidt dan weer tot meer ruimte buiten de loods voor groenbuffering en waterbuffering. Het plan streeft bijgevolg

een efficiënt ruimtegebruik na en heeft een gunstig effect op de ruimtelijke structuur binnen het bedrijfsterrein.

De impact op het verlies aan agrarisch gebied is zeer beperkt aangezien op het terrein reeds lang geen land- of tuinbouwactiviteiten aanwezig zijn. Het plan heeft dus geen effect op het landbouwgebruik en/of de landbouwtoegankelijkheid.

Het plan blijft in overeenstemming met de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS Boortmeerbeek waarin het afwegingskader aan de bedrijvigheid op deze locatie ontwikkelingsmogelijkheden biedt, weliswaar gekoppeld aan een aantal afwegingscriteria, en als de ruimtelijke draagkracht van de omgeving dit toelaat.

In de stedenbouwkundige voorschriften worden criteria opgenomen inzake de beoordeling van omgevingsvergunningen op vlak van parkeren en kwaliteit en inrichting van de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Ruimtebeleving

Het plan voorziet een compactere bebouwing waardoor er voor de omgeving een visueel uniformer beeld ontstaat. Dit stelt het bedrijf ook in staat om het bedrijfsterrein volledig en op een afdoende wijze af te schermen met een groenbuffer. Op die manier zal ook de visuele hinder voor directe omwonenden beperkt worden en wordt hun privacy niet in het gedrang gebracht. Algemeen kan gesteld worden dat het plan een positief effect zal hebben op de ruimtebeleving, mits een goede inpassing van de activiteiten in de omgeving (bv. met toepassing van een groenbuffer).

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline ruimtelijke aspecten te verwachten zijn.

7.6.7 Mens - gezondheid en veiligheid

7.6.7.1 Referentiesituatie

Er bevinden zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

Gezien de ligging in een woonkern wordt de buitenschoolse kinderopvang Ravot, gelegen naast het plangebied, als kwetsbare functie in de omgeving geïdentificeerd. Binnen de straal van 1km rondom het plangebied zijn geen rust- en verzorgingstehuizen of ziekenhuizen gesitueerd.

7.6.7.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Mens - gezondheid en veiligheid	Ja	Nee
Gezondheid		
• Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)? (zie tevens discipline mobiliteit)	☒	☐
• Voorziet het plan gebieden met woonfunctie of kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen)?	☐	☒
• Voorziet het plan in een relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bv. voor sport- en recreatieactiviteiten, in functie van veiligheid op bedrijfsterreinen)? (zie tevens discipline biodiversiteit)	☐	☒
Veiligheid		
• RVR-toets uitgevoerd?	☒	☐
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals hoogspanningslijnen?	☐	☒
• Voorziet het plan een wijziging in de aanwezigheid van of toelaten van risicovolle installaties zoals infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen?	☐	☒

Gezondheid

Het bedrijfseigen afval (restafval, papier, oliehoudende producten, hout, ...) wordt op het terrein gescheiden opgeslagen conform VLAREMA en regelmatig afgevoerd naar of opgehaald door een vergunde verwerker, bij voorkeur voor recyclage. In alle redelijkheid wordt inzake afvalstoffen geen hinder verwacht.

De verlichting van het terrein en wordt beperkt tot de openingsuren van de exploitatie. De verlichting is enkel gericht op het terrein. In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen voldoende voorwaarden opgenomen worden om de hinder hiervan te beperken. Zo kan het gebruik en de intensiteit van de lichtbronnen in open lucht beperkt worden tot de noodwendigheden met betrekking tot uitbating en veiligheid. De inplanting en keuze van de verlichtingselementen (lichtsterkte, straalrichting, ...) moet zo geconcentreerd zijn dat niet-functionele lichtoverdracht naar de omgeving maximaal wordt beperkt.

Het plan voorziet geen woonfunctie of kwetsbare locaties. Het plan genereert weinig tot geen bijkomende verkeersemisies en slechts een beperkte hinder op vlak van geur en licht. Aanzienlijke effecten ten aanzien van gezondheid worden niet verwacht.

Veiligheid

De risico's op zware ongevallen of rampen is zeer miniem aangezien er voornamelijk inert materiaal aanwezig is op het bedrijfsterrein en er bijna geen gebruik wordt gemaakt van gevaarlijke of ontvlambare producten. Het bedrijf vormt dan ook geen risico naar de omgeving toe met betrekking tot de externe veiligheid. Het plan voorziet geen wijziging in de aanwezigheid van of het toelaten van risicovolle installaties waardoor de omwonenden (en/of werknemers van het bedrijf) niet kunnen blootgesteld worden aan dergelijke risico's.

Het plan sluit de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen uit. De RVR-toets concludeert dat de geplande ruimtelijke ontwikkelingen geen invloed hebben op de risico's of de gevolgen van een zwaar ongeval en dat de noodzaak voor de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) kan worden uitgesloten.

Gelet op de aard van de activiteiten en de getroffen maatregelen wordt geoordeeld dat het bedrijf geen risico vormt met betrekking tot de veiligheid.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

7.6.8 Geluid

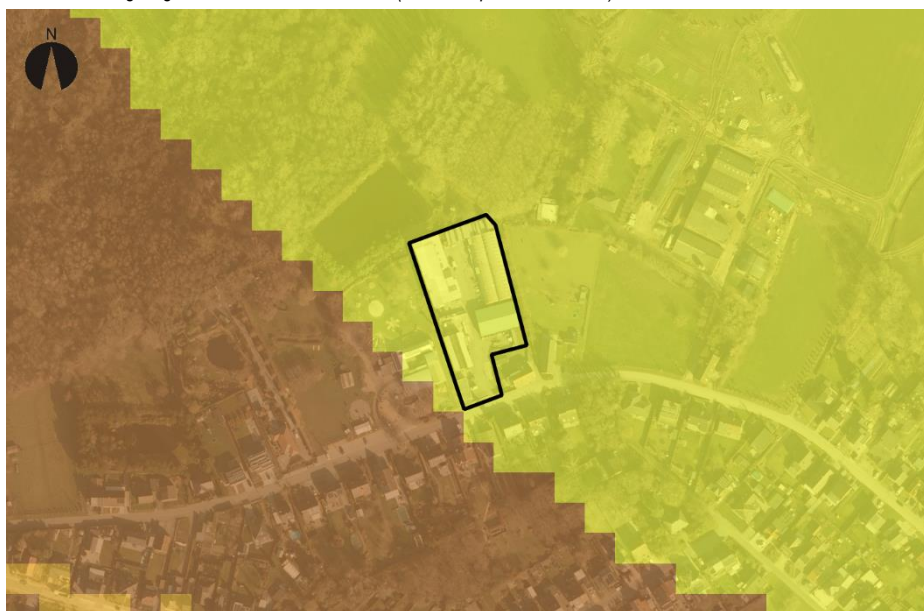
7.6.8.1 Referentiesituatie

De geluidsbelasting in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, afkomstig van het wegverkeer, is beperkt. De geluidsbelasting ligt tussen 45dB en 50dB.

Binnen het plangebied zelf worden volgende voornaamste geluidsbronnen geïdentificeerd ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten:

- De werking van de machines;
- Het verkeer op de site (heftruck, ...).

Het grootste deel van de activiteiten gebeurt enkel tijdens de dagperiode waarbij de richtwaarde voor geluid 45dB(A) bedraagt. Voor impulsachtige/intermitterende geluiden is overdag de norm van 65dB(A) van toepassing. Dit zijn heel strenge eisen gelet op de korte afstand tussen de inrichtingen en de woningen.



7.6.8.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Geluid	Ja	Nee
• Genereert het plan bijkomende geluidsemissies (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?	☐	☒

Het risico op geluidhinder door de bedrijfsactiviteiten naar de omgeving in de huidige toestand is aanwezig. Het plan heeft echter tot doel de bedrijfsactiviteiten te optimaliseren door onder meer opslag van materialen en verwerking en productie volledig binnen een nieuwe loods te voorzien. Deze geplande ingrepen hebben tot doel om de geluidseffecten op de omgeving te verminderen.

Mits het in acht nemen van een aantal voorzorgsmaatregelen wordt aangenomen dat de het plan geen aanzienlijk effect heeft op het geluidsdrukniveau dat op dit moment al wordt geproduceerd door de bedrijfsactiviteiten.

Een eerste maatregel omvat het aanleggen van een degelijke verharding en het in goede staat houden ervan. Op die manier kan geluidsoverlast ten gevolge van voertuigen op het bedrijfsterrein worden beperkt.

Een andere maatregel bestaat uit het voldoende geluidsdicht maken van nieuwe (en bestaande) gebouwen, zowel de gebouwen zelf (geïsoleerde muren) als deuren en poorten in het gebouw. Als ook steeds gewerkt wordt met gesloten poorten, kan op die manier eventuele geluidsoverlast van machines worden vermeden. Hierbij zal ook rekening moeten worden gehouden met extra verluchting wanneer deze poorten gesloten worden. De geluidsemissie van de machines zelf kan beperkt worden door onder meer het aanbrengen van akoestische absorptie. Deze maatregel werkt wel eerder in functie van de beperking van het geluidsniveau op de arbeidsplaats en minder naar de omgeving.

Mits een degelijke uitvoering van de voorgestelde combinatie van maatregelen wordt aangenomen dat deze de emissie van de diverse geluidsbronnen op de inrichting en bijgevolg ook de geluidsimmissie in de omgeving ten goede komen en eventuele geluidshinder tot een aanvaardbaar niveau kunnen beperken en dat de VLAREM-normen op vlak van geluid kunnen gerespecteerd worden.

Ten gevolge van het plan wordt geen significant aantal bijkomende rijbewegingen verwacht op de openbare weg. Bijgevolg zullen deze dan ook geen impact hebben op de geluidsdruk ten gevolge van het wegverkeer.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline geluid te verwachten zijn.

7.6.9 Lucht

7.6.9.1 Referentiesituatie

Stikstofdioxide (NO₂) is een oxiderend gas dat irritatie van de luchtwegen kan veroorzaken. Verbrandingsprocessen ten gevolge van onder andere gemotoriseerd verkeer stoten voornamelijk NO uit. In de lucht wordt NO omgezet tot NO₂. De gegevens van VMM geven een stikstofdioxide- of NO₂-jaargemiddelde (2022) van 11-15 µg/m³ in en rond het plangebied aan. De EU-grenswaarde ligt op 40 µg/m³ op jaarbasis. De kaarten met het jaargemiddelde voor stikstofdioxide tonen bijgevolg een matige luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.

Op de Gebiedsdekkende kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES-kaart) van 2017 werd de algemene luchtkwaliteit als matig beoordeeld. Deze indicator is enkel gebaseerd op het NO₂-jaargemiddelde.



Fijn stof bestaat uit zeer kleine deeltjes die aanwezig zijn in de lucht. Hiervoor gebruiken we als maatstaf PM_{2.5}, wat staat voor deeltjes die kleiner zijn dan 2,5 micrometer. Uit de gegevens van VMM wordt in en rond het plangebied een fijn stof- of PM_{2.5}-jaargemiddelde (2022) van 7,6-10,5 µg/m³ aangegeven. De EU-grenswaarde ligt op 20 µg/m³ op jaarbasis. De kaarten met het jaargemiddelde voor fijn stof wijzen bijgevolg op een matige luchtkwaliteit voor het plangebied en de omgeving.

De belangrijkste bron van stikstof met betrekking tot de bedrijfsactiviteiten is het gebruik van fossiele brandstoffen (verkeer van en naar het bedrijf, ...).

Binnen het plangebied wordt het gebruik van de schrijnwerkerij als voornaamste oorzaak geïdentificeerd die aanleiding kan geven tot stofhinder.

7.6.9.2 Effectbespreking

Checklist potentiële ingrepen Lucht	Ja	Nee
• Genereert het plan bijkomende luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, ...)?	☐	☒

Aangezien de geplande ontwikkelingen enkel gericht zijn op de optimalisatie van de bedrijfsvoering en niet op een uitbreiding van de productie of een schaalvergroting van het bedrijf met weinig of geen bijkomende vervoersbewegingen, worden noch significante verschillen inzake stofemissie, noch significante wijzigingen inzake luchtkwaliteit, en de verschillende parameters die hierbij in beschouwing genomen worden, verwacht.

Gelet op de kleinschalige infrastructuur en de beperkte verkeersgeneratie van het bedrijf wordt de stikstofemissie niet als aanzienlijk beschouwd.

Het plan voorziet dat alle bedrijfsactiviteiten binnen zullen verlopen, waardoor de stofhinder tot een minimum kan worden beperkt.

Geuroverlast wordt ten gevolge van de wijzigingen in het plangebied niet verwacht.

Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline lucht te verwachten zijn.

7.6.10 Klimaat

7.6.10.1 Referentiesituatie

Effecten die we moeten bekijken vallen uiteen in 2 categorieën:

- Effecten van het plan op het klimaat;
- Effecten van het klimaat op het plan (of het project dat door het plan kan gerealiseerd worden).

Mogelijke effecten van de eerste categorie werden grotendeels al bij een aantal andere disciplines besproken. Voor deze effecten zal het plan over het algemeen iets beter scoren dan de feitelijke toestand, maar nergens tot aanzienlijke negatieve effecten leiden.

Het gaat over volgende mogelijke effecten van het plan op het klimaat:

- Verharding (reeds behandeld);
- Grondwaterhuishouding en oppervlaktewater (reeds behandeld);
- Ruimte voor waterlopen (niet van toepassing);

- Biotoopverlies (reeds behandeld);
- Realiseren en behouden van groene gebieden (reeds behandeld);
- Duurzame mobiliteit (reeds behandeld);
- Lucht (reeds behandeld);
- Hitte-eiland effecten: wordt hieronder bij de effectbespreking besproken;
- Hernieuwbare energie: wordt hieronder bij de effectbespreking besproken.

Het gaat daarnaast over volgende effecten van het klimaat op het plan:

- Mogelijke hittestress: wordt hieronder bij de effectbespreking besproken;
- Mogelijke pluviale overstromingen (reeds behandeld);
- Mogelijke fluviale overstromingen (reeds behandeld).

7.6.10.2 Effectbespreking

Hitte-eilandeffecten

Het hitte-eilandeffect is het fenomeen dat de temperatuur in een stedelijk gebied gemiddeld hoger is dan in het omliggende landelijk gebied. De belangrijkste oorzaken van dit effect zijn de absorptie van zonlicht door de in de stad aanwezige donkere materialen en de relatief lage windsnelheden.

Door het landelijke karakter van de omgeving worden er geen aanzienlijke hitte-eilandeffecten verwacht.

Hernieuwbare energie

Het plan wil alle kansen bieden om hernieuwbare energie in te zetten. Het zal bv. expliciet toelaten dat daken gebruikt kunnen worden door fotovoltaïsche installaties en gelijkaardige technieken. Er zullen daarnaast geen voorschriften opgenomen worden die inzake hernieuwbare energie beperkingen opleggen. Ook het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen wordt binnen het plan gestimuleerd.

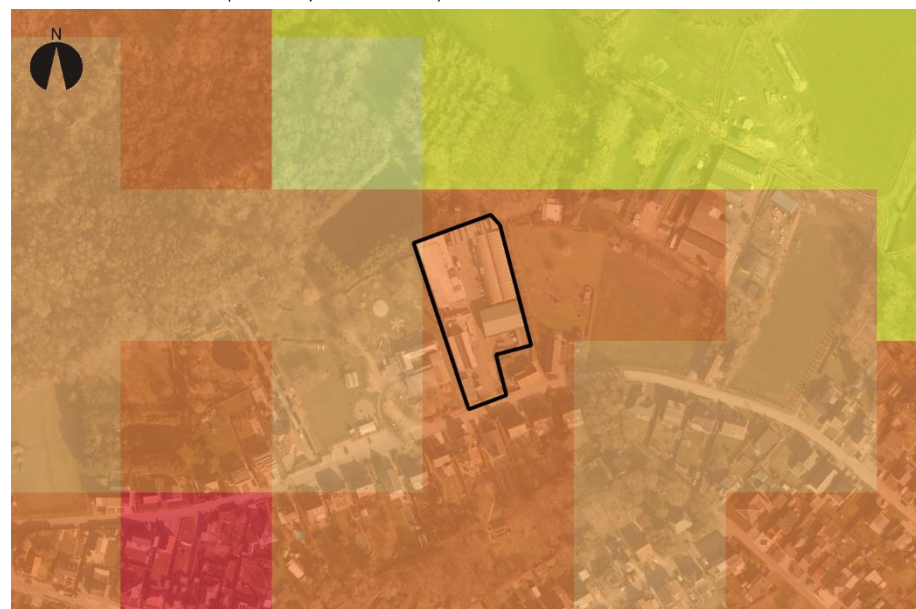
Hittestress

Hittestress is een aandoening veroorzaakt door extreme hitte, die zich uit in diverse lichamelijke klachten, waarbij mensen en dieren warmte niet kwijt kunnen.

In 2018 werd de hittestress voor het plangebied gekwalificeerd als zeer matig, zoals aangegeven in de Gebiedsdekkende kaart van de Gezondheid Effecten Screening score (GES-kaart) van

hittestress in Vlaanderen. Zo goed als het volledige bedrijfsterrein kreeg een score 5. Deze score (GES 5) komt overeen met minstens 40 tot 60 hittegolfgaaddagen. De indicator hittegolfgaaddag (HGD) geeft aan waar en met hoeveel graden Celsius de drempelwaarden voor minimum en maximum temperaturen (respectievelijk 18,2°C en 29,6°C), aangegeven door de FOD Volksgezondheid, worden overschreden.

GES-kaart hittestress 2018 (bron: Geopunt Vlaanderen)



Het plan voorziet een meer compacte en beperktere bebouwing dan er vandaag aanwezig is en zet ook in op ontharding van het bedrijfsterrein. Dit kan een positief effect hebben op de hittestress.

Conclusie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er, noch ten aanzien van de feitelijke, noch ten aanzien van de juridisch-planologische toestand, aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

7.7 Grensoverschrijdende effecten

Aangezien het plangebied niet gelegen is in de onmiddellijke omgeving van een gewest- of landsgrens, wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

7.8 Leemten in de kennis

Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van bepaalde effecten niet beoordeeld kon worden.

7.9 Conclusie

Uit het onderzoek kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen plan:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- geen kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project vermeld in bijlage I, II of III van het BVR houdende vaststelling van categorieën van project onderworpen aan milieueffectrapportage van 10 december 2004 en wijzigingen (project-m.e.r.-besluit);
- het gebruik regelt van een klein gebied;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 7.6 uitvoerig werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat voor het voorgenomen plan geen plan-MER dient te worden opgemaakt overeenkomstig artikel 4.2.3 §3 van het DABM.

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bv

Contact:

Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner

Gunther Cleemput
Ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2023-1578**

Versie: **Screeningsnota - v1**

Publicatie: **januari 2024**

Opdrachtgever:

De Cock ECO Renovatie bv

Ravesteinstraat 82, 3191 Boortmeerbeek

Contact:

Tom De Cock
Bestuurder

Telefoon: +32 473 48 78 55

Email: info@decockrenovatie.be

PLANPLUS

UITBUNDIG STEDENBOUWKUNDIG!

D
STEDEN
BOUWER



DE
LAND
METER

Gemeenteplein 14 bus 12
1730 Asse
BE 0463.478.470

T +32 (0)2 532 23 32
M info@plan-plus.be
W www.plan-plus.be