



INTERLEUVEN
ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP FABRIEKSWEG OOST EN WEST **STARTNOTA**



Oktober 2018

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.028



BOORTMEERBEEK

COLOFON

OPDRACHTGEVER:

Gemeente Boortmeerbeek
Pastorijstraat 2
3190 Boortmeerbeek
T 015 51 11 45



IN SAMENWERKING MET:

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



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

bij bevel,

de algemeen directeur,

de burgemeester,

.....

.....

INHOUDSOPGAVEDEEL 1: ALGEMEEN	5
1. INLEIDING	6
1.1. Beknopte historiek van het RUP	6
1.2. Situering.....	8
1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek	8
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente	8
1.3. Afbakening van het plangebied	11
1.4. Doelstelling van het RUP	13
2. PLANNINGSCONTEXT	14
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	14
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.....	15
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	16
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	19
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE	20
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING	21
4.1. Foto reportage.....	23
4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving	26
4.3. Huidige bedrijfsactiviteiten	27
5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED.....	29
5.1. Kwantitatief.....	29
5.1.1. Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011.....	29
5.1.2. Cijfers Sum Research	31
5.2. Kwalitatief.....	32
6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN	34
7. SWOT-ANALYSE	37
8. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	38
8.1. Voorstel afbakening RUP	38
8.2. Conceptuele invulling.....	39
9. PLANALTERNATIEVEN.....	40
9.1.1. Nulalternatief	40
9.1.2. Alternatieven op andere locaties	40
9.1.3. Inrichtingsalternatieven	40
10. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD.....	41
10.1. Reikwijdte	41
10.2. Detailleringsgraad	41
11. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE.....	42
12. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN	43
12.1. DEELPLAN RUP FABIEKSWEG OOST: SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN	43
12.1.1. Screening effecten op bodem en water	43
12.1.2. Mobiliteit	49
12.1.3. Biodiversiteit en natuur	50
12.1.4. Landschap	52
12.1.5. Archeologie en erfgoed	53
12.1.6. Effecten op menselijke gezondheid.....	54
12.1.7. Effecten op geluid, licht en geur.....	57
12.1.8. Effecten op de menselijke veiligheid	59
12.1.9. Conclusie potentiële milieueffecten in het deelplangebied RUP Fabrieksweg Oost...59	
12.2. DEELPLAN RUP FABRIKSWEG WEST - SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN	60
9.2.1 Screening effecten op bodem en water	60

9.2.2	Mobiliteit	67
9.2.3	Biodiversiteit en natuur	68
9.2.4	Landschap	70
9.2.5	Archeologie en erfgoed	71
9.2.6	Effecten op menselijke gezondheid	71
9.2.7	Effecten op geluid, licht en geur	74
9.2.8	Effecten op de menselijke veiligheid	76
9.2.9	Conclusie potentiële milieueffecten van deelplan RUP Fabriekweg west	76
BIJLAGE 1:	RVR-TOETS	77

CONCEPT

DEEL 1: ALGEMEEN

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

1. INLEIDING

1.1. Beknopte historiek van het RUP

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

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

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

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

Het terrein waarop de brownfield werd opgemaakt heeft een totale oppervlakte van ca. 33.000m². Hierop zijn momenteel 3 gebouwen ingeplant. Waarvan 1 oude bedrijfsloods, 1 bedrijfsgebouw en 1 kantorencomplex. Naast de bebouwde ruimte is nog ca. 12.000m² restruimte om te bebouwen.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2. Situering

1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek

Situering van de gemeente Boortmeerbeek

Boortmeerbeek werd geselecteerd als hoofddorp, met 3 woonkernen Haacht-station, Hever en Schiplaken. De gemeente Boortmeerbeek neemt met haar 12.102 inwoners (toestand d.d. 01/01/2016, bron: Statbel) een middenmootpositie in ten opzichte van de andere gemeenten binnen het arrondissement Leuven. Door de ligging binnen de driehoek Leuven – Mechelen – Brussel en de aanwezigheid van belangrijke transportinfrastructuur die de verbinding vormen tussen deze drie steden neemt de gemeente een strategische rol in. De N26 vormt de verbinding tussen Mechelen en Leuven en tevens de verbinding tussen de autosnelwegen E19 en E314. Andere belangrijke wegen zijn de N21 (Haacht-Brussel) en de N267 (Weerde – oprit E19). Deze infrastructuurbundel genereert een sterke suburbanisatie. Een groot aandeel van de bebouwde ruimte is dan ook gelegen buiten de kernen en situeert zich voornamelijk ten zuiden van de spoorlijn Leuven –Mechelen. Noordelijk van de spoorlijn vormt de Dijlevallei een groot landschappelijk en ecologisch waardevol openruimtegebied dat zich uitstrekt van. van Muizen (Mechelen) tot Rijmenam.

Figuur 1: Situering gemeente Boortmeerbeek binnen arrondissement Leuven

1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

Situering Haacht-station

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

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

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



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Situering op niveau grondgebied
Boortmeerbeek

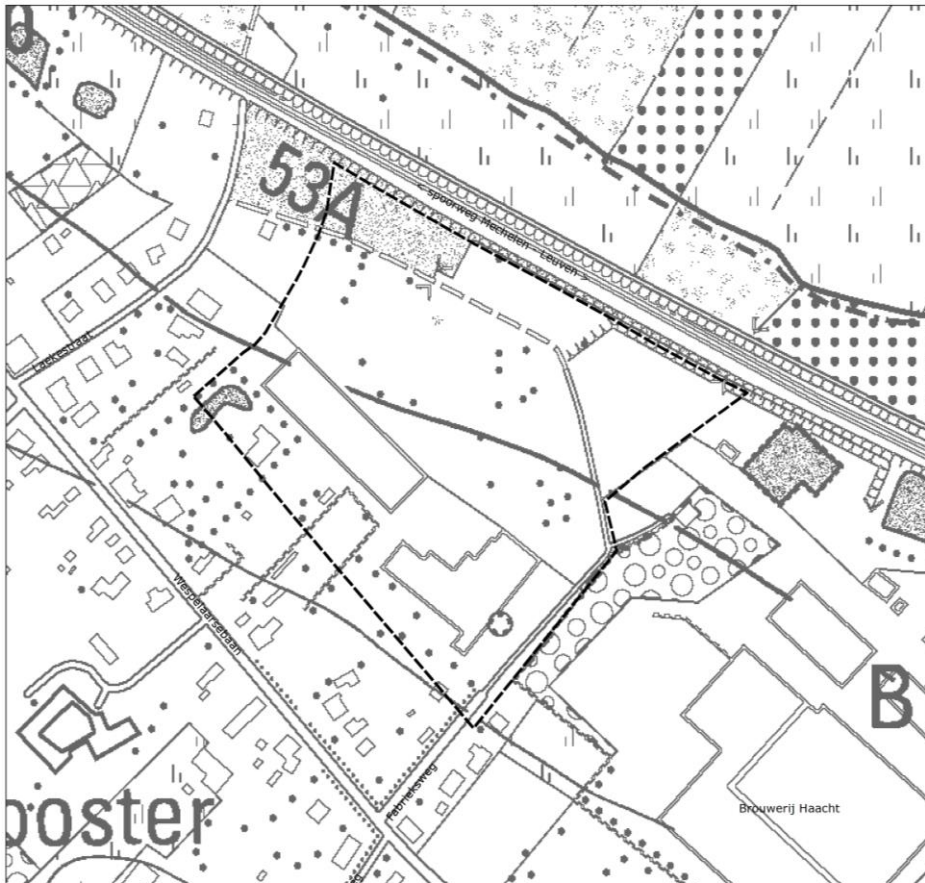


0 250 500 1 000 1 500
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 2: Situering plangebied binnen Boortmeerbeek op luchtfoto

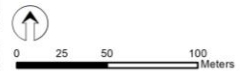


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

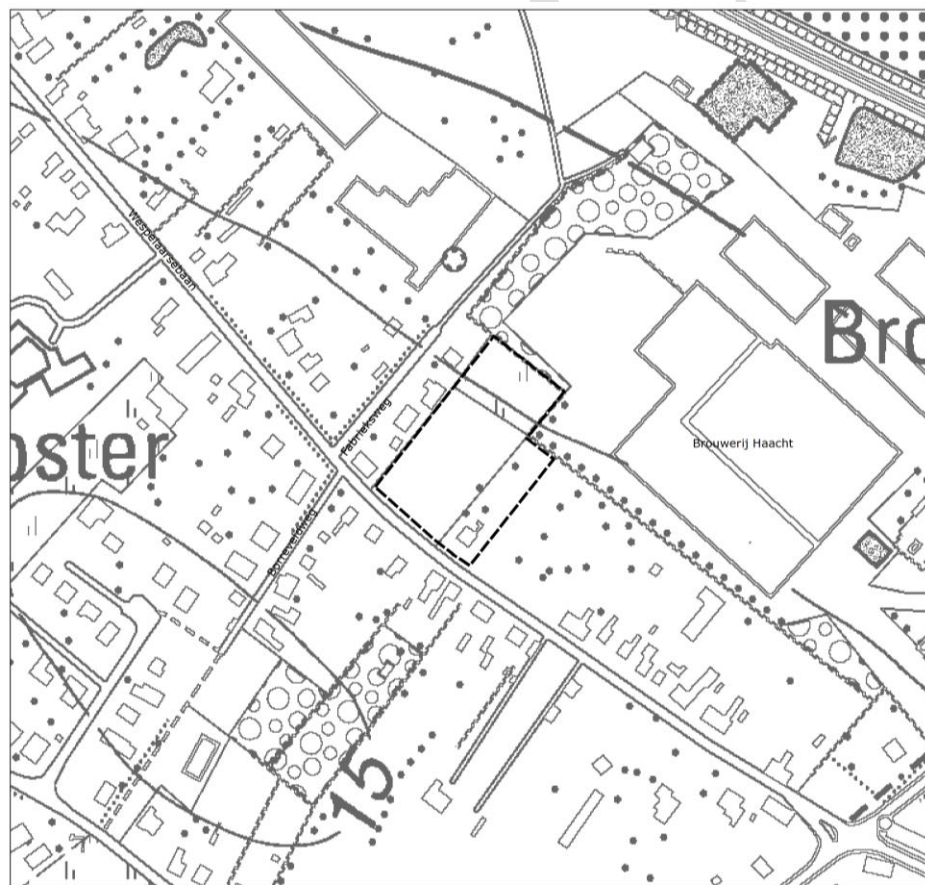
nov 2017

Site west,
Topografische kaart

--- plangebied



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

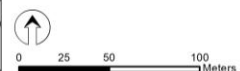


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Topografische kaart

--- plangebied



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



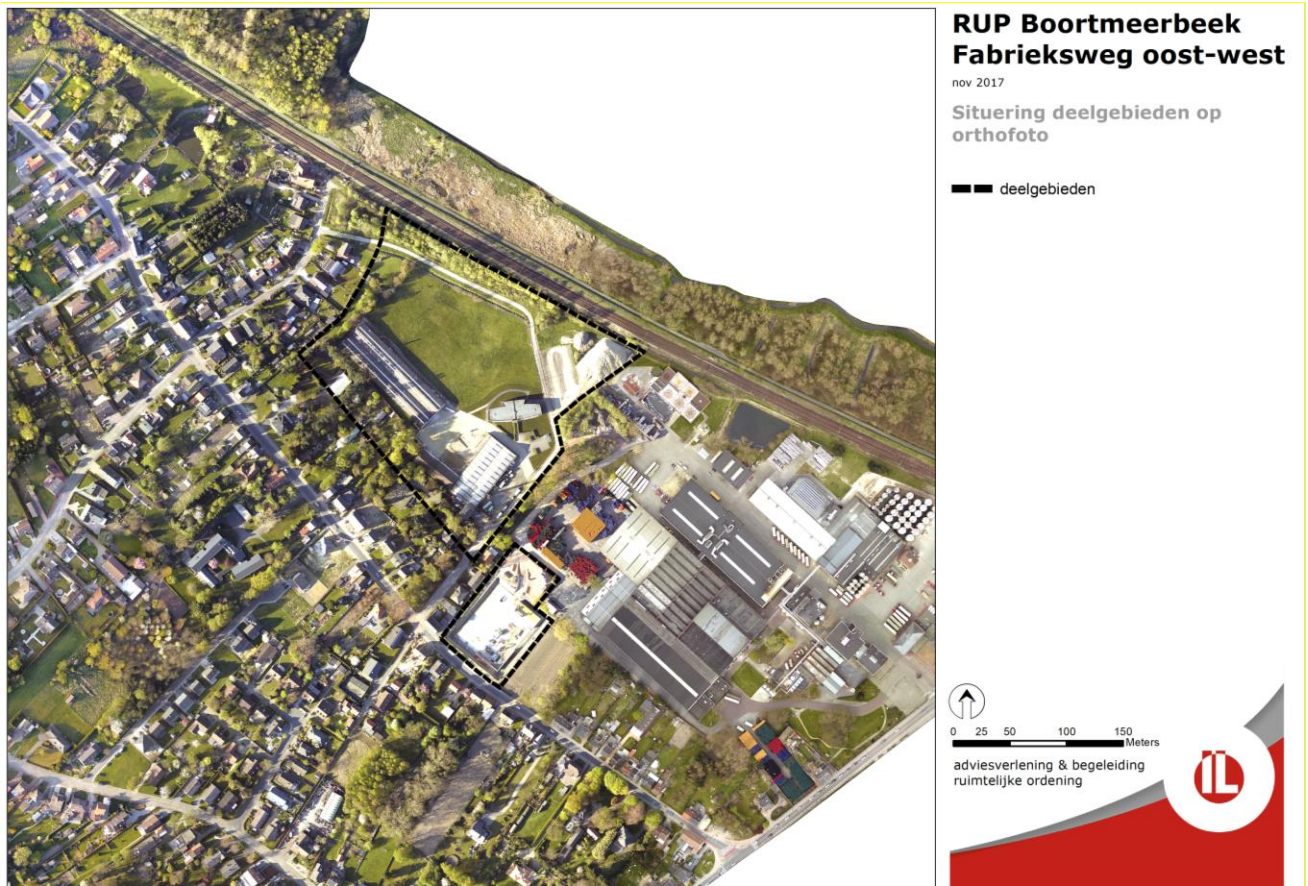
Figuur 3: Situering plangebied oost en west binnen de woonkern Haacht-station

Situering van het plangebied

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

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

Bijgevoegde luchtfoto verduidelijkt de situering.



Figuur 4: Situering deelgebieden op luchtfoto

1.3. Afbakening van het plangebied

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

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

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



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

Figuur 5: Voorstel afbakening deel 'Fabrieksweg west'

Voor de oostelijke zijde is het planologisch attest van toepassing op volgende gekende kadastrale percelen Afdeling 1 Sectie B nummers 104D/deel, 103W en 103A3. Binnen de huidige kadastrale legger (2018) is de afbakening mee onder de kadastrale nummer 99E2 van de Bouwerij van Haacht opgenomen.



Figuur 6: Voorstel afbakening projectgebied deel 'Fabrieksweg oost'

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

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

1.4. Doelstelling van het RUP

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

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

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

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)¹ bepaalt de planningscontext op gewestelijk niveau.

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

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

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

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

- gedeconcentreerde bundeling;
- infrastructuren als bindteken en basis voor de locatie van activiteiten;
- fysisch systeem ruimtelijk structurerend.

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

- het buitengebied vrijwaren voor de essentiële functies;
- tegengaan van versnippering van het buitengebied;
- bundelen van de ontwikkeling in de kernen van het buitengebied;
- landbouw-, natuur- en bosfunctie in goed gestructureerde gehelen;
- bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied;
- afstemmen van ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem;
- bufferfunctie in het buitengebied.

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

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

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

2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

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

- herwaardering van het fysisch systeem;
- een centrum-provincie met Brussel;
- een provincie met diverse stedelijke kernen;
- de Vlaamse Ruit geeft een duidelijke structuur;
- mobiliteit als sturend gegeven.

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

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

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

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

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

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

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

2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek

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

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

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

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

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

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

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

³GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008.

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

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

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

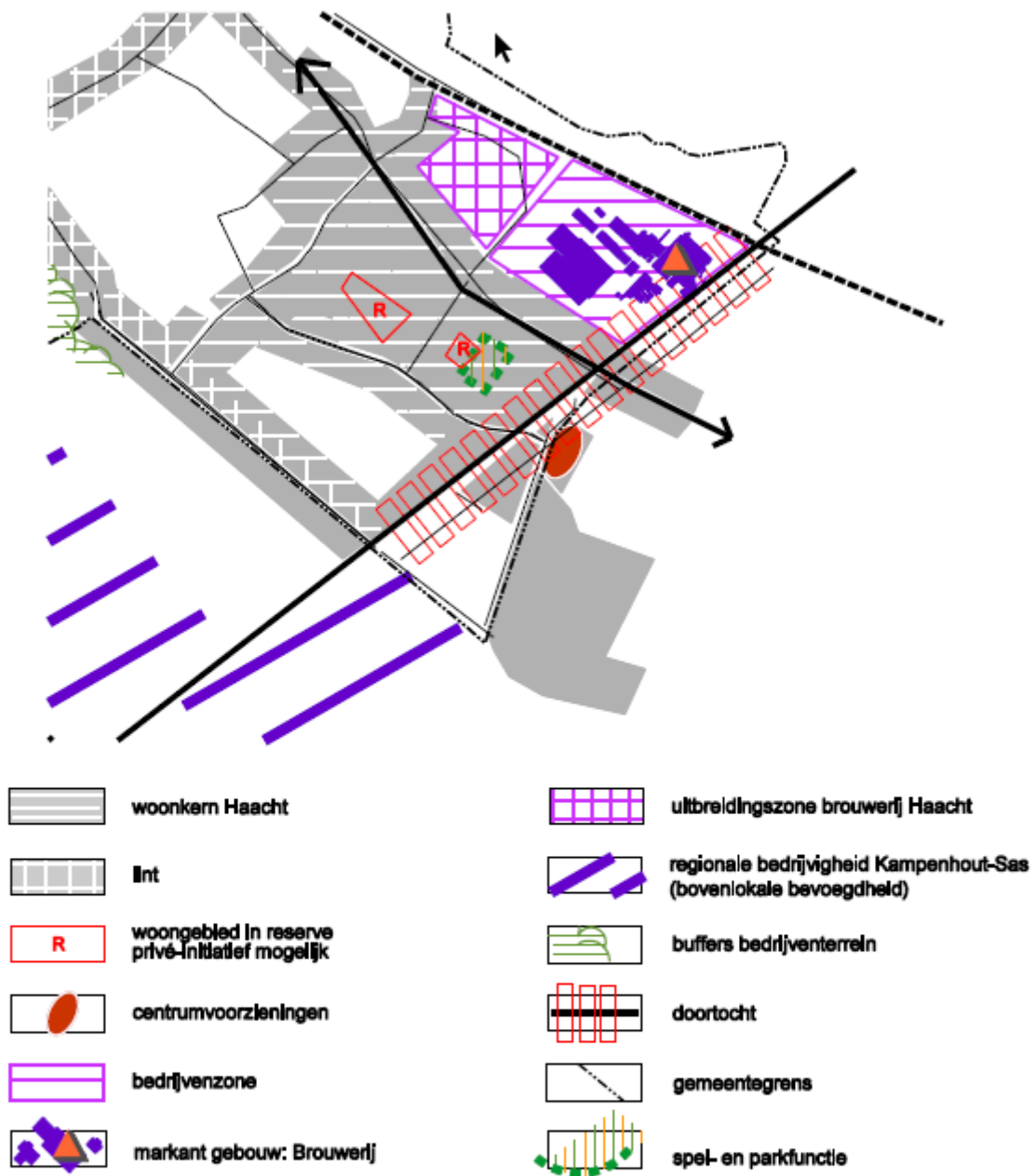
De Brouwerij Haacht is een historisch gegroeid bedrijf, met een belangrijke verankering in het sociale en economische weefsel van de omgeving. Belangrijk is het behoud van de beeldwaarde van het industriële erfgoed, in de geest van de gebeurde private conservering, die geïntegreerd is in de actieve bedrijvigheid.

In het aangrenzend gebied "Wespelaarsebaan", binnen de vierhoek spoorlijn-N21-Wespelaarsebaan-Laeksestraat, ligt het bedrijf Hebbelynck. De restruimte blijft voorlopig gereserveerd voor een mogelijke uitbreiding van de brouwerij van Haacht (of van Hebbelynck). Het gebied komt niet in aanmerking voor de vestiging van andere lokaal georiënteerde bedrijven tot kan aangetoond worden dat de brouwerij hiervoor geen behoefte heeft⁴.

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

⁴ GRS Boortmeerbeek – Richtinggevende bepalingen p. 48 - 49

STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK
RICHTINGGEVEND DEEL



TECHNUM

figuur 8
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
KERN HAACHT-STATION

Figuur 7: Gewenste ruimtelijke structuur - Haacht-station (GRS)

3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES

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

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

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

- de startnota;
- de scopingnota;
- het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

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

DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE

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

4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

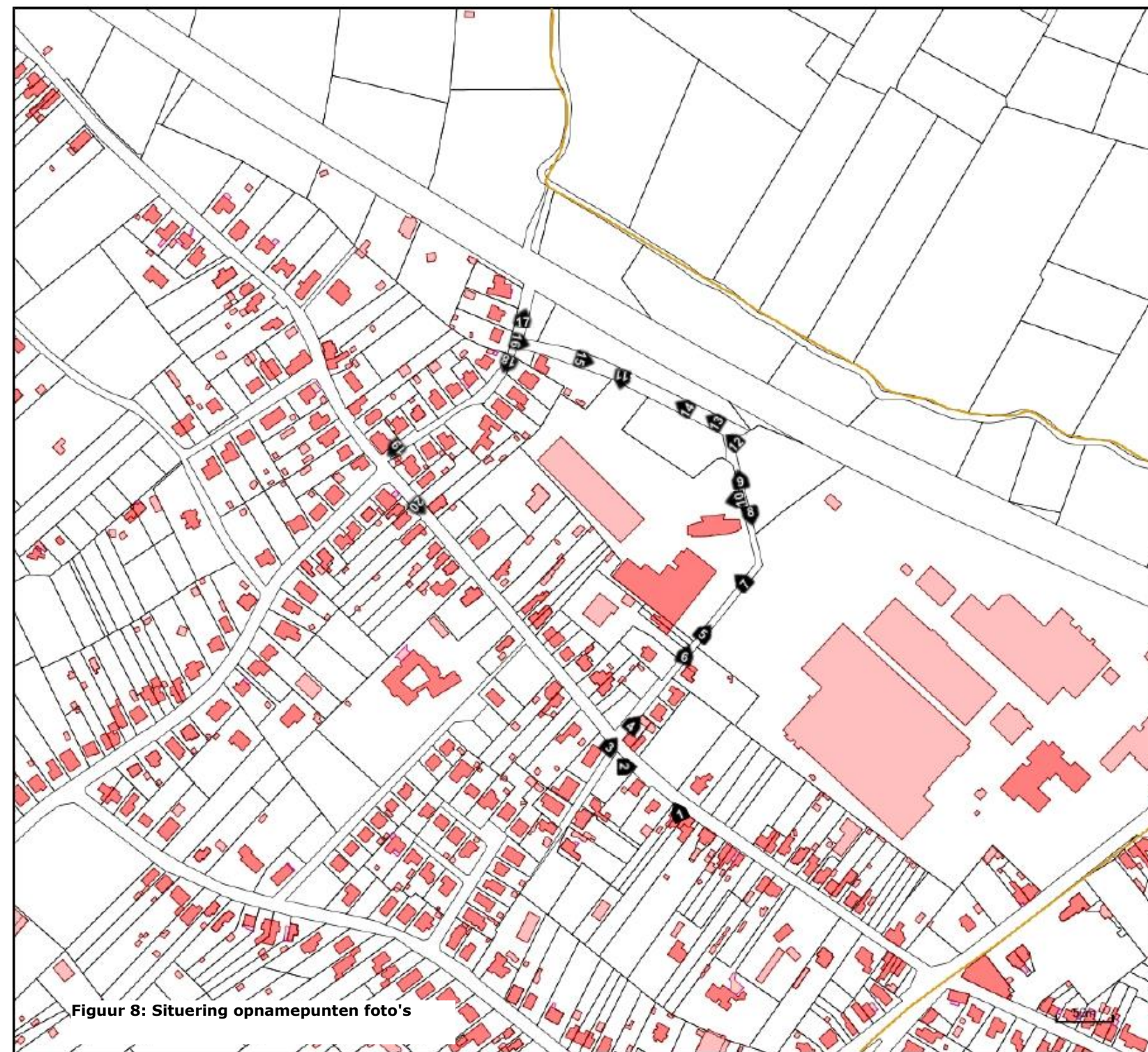
Doorheen het proces moet altijd een kwalitatief en divers aanbod aan lokale bedrijvigheid en verweefbaarheid met woongebied worden nagestreefd.

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

Voorstudie RUP Fabrieksweg oost & west

Projectnr. 506.028, okt 2015

Situering opnamepunten foto's



Schaal: 1 : 5000



Figuur 8: Situering opnamepunten foto's

4.1. Foto reportage

PLANGEBIED



1.

Wespelaarsebaan



2.

Koffiebranderij zijde Wespelaarsebaan



3.

Zicht naar de Fabrieksweg



4.

Fabrieksweg



5.

Fabrieksweg



6.

Fabrieksweg eerste toegang tot bedrijventerrein



Fabrieksweg tweede toegang



Fabrieksweg zicht naar Brouwerij van Haacht



Fabrieksweg (rechts parking)



Fabrieksweg zicht loods



Fabrieksweg zicht loods



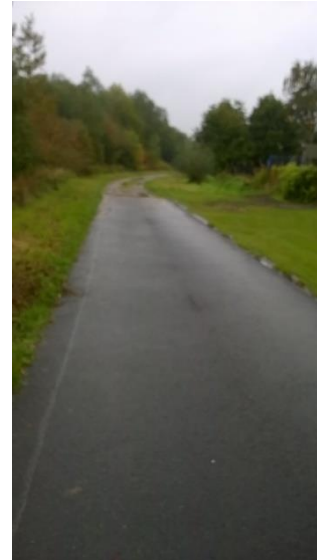
Fabrieksweg onverhard



Fabrieksweg onverhard



gracht langs Fabrieksweg



Zicht vanaf Laekestraat



Laekestraat Fabrieksweg

16.



Laekestraat met zicht spoorweg Mechelen-Leuven

17.



Laekestraat

18.



Laekestraat Wespelaarsebaan

19.



Wespelaarsebaan

20.

4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving

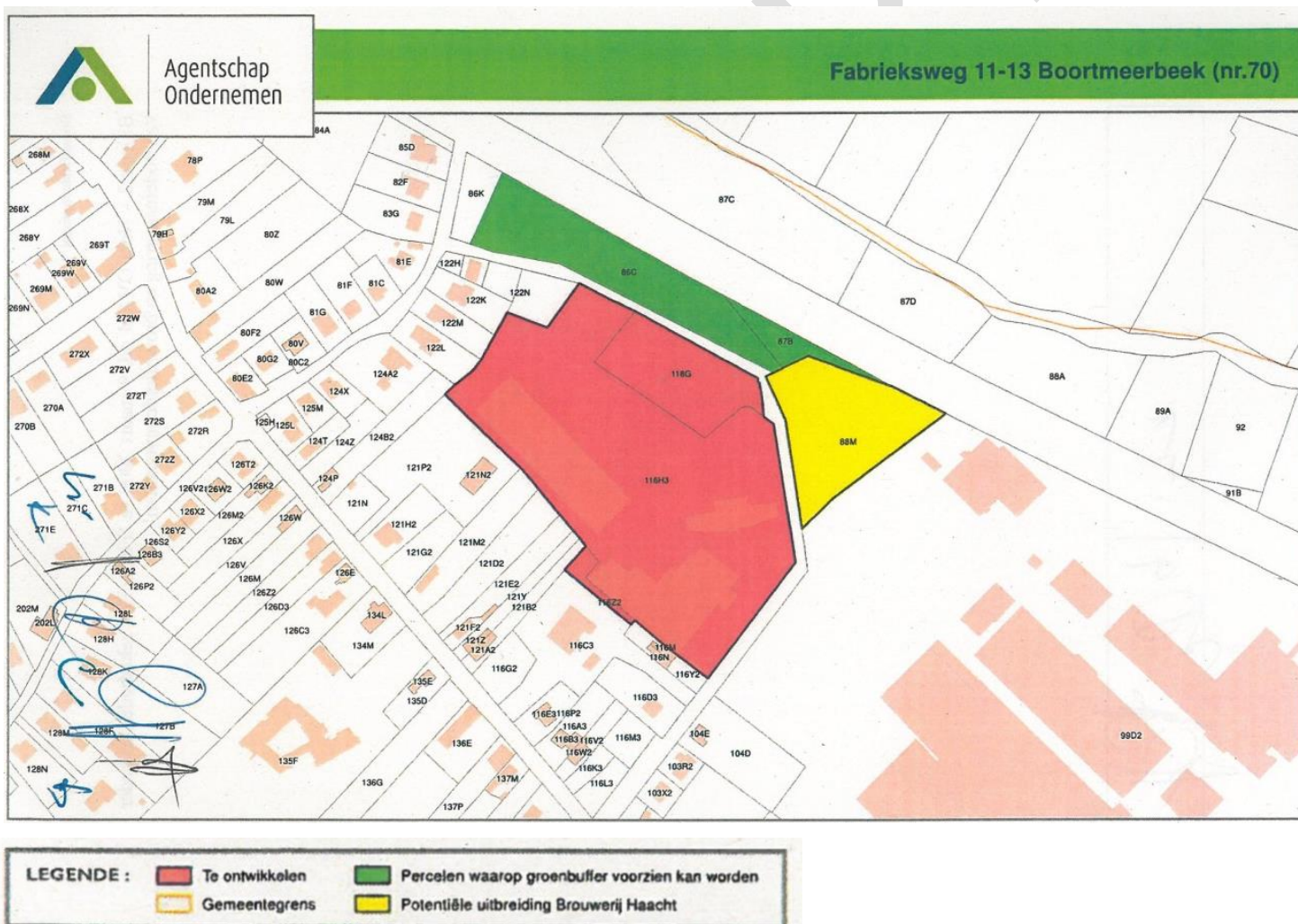
Het plangebied kan worden opgedeeld in twee deelgebieden, namelijk de oostelijke zijde waar het planologisch attest van toepassing is en de westelijke zijde waar de brownfieldconvenant op van toepassing is.

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

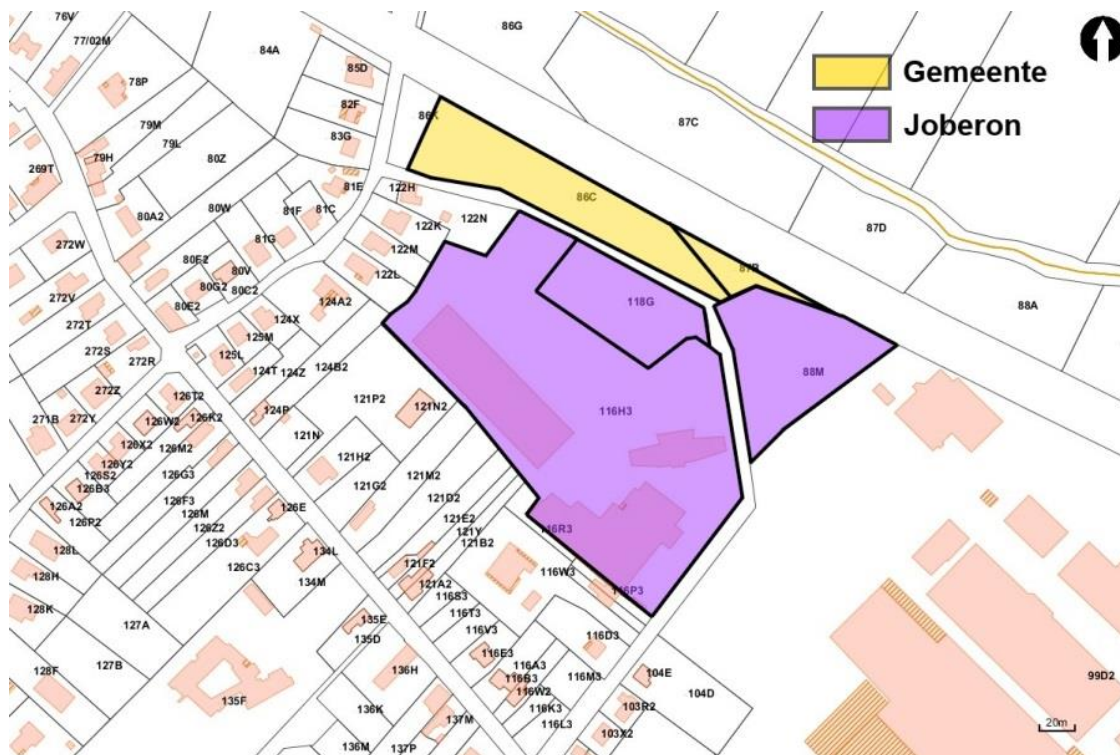
In het noorden grenst het plangebied aan de spoorweg die Leuven en Mechelen verbindt. Ten noorden van de spoorweg is een groot open ruimte gebied met enkele bosfragmenten aanwezig dat onderdeel uitmaakt van het valleigebied van de Leibeek.

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

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



Figuur 9: Afbakening van het brownfieldproject. Bron: Brownfieldconvenant



Figuur 10: Eigendomssituatie brownfieldproject

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

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

4.3. Huidige bedrijfsactiviteiten

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

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

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

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

In functie van de brownfieldconvenant werden saneringen uitgevoerd.

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

Voor de oostelijke site wordt de contour van het planologische attest gehanteerd.

De Brouwerij van Haacht is een historisch gegroeid bedrijf, de site wordt ontsloten via de Provinciesteenweg.

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

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

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

5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED

5.1. Kwantitatief

Om een eerste beeld te kunnen vormen over de nood aan extra woningen wordt gebruikt gemaakt van de actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011, de bevolkings- en huishoudensprognose voor Vlaams-Brabant (Sum Research)⁵ en de cijfers van de Studiedienst van de Vlaamse Regering⁶.

5.1.1. Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011

Dit document werd opgesteld omwille van een foutieve bevolkingsprognose in het GRS (2008). De woonbehoeftestudie in het GRS gaat uit van een daling van de bevolking in de periode 2007-2011. Uit de controle van het effectief aantal inwoners voor dezelfde periode bleek er een stijging van de bevolking te hebben plaatsgevonden (gesloten bevolkingsprognose). Een herberekening van de kwantitatieve woningbehoefte was dus nodig.

Bij de herberekening werd gebruik gemaakt van de bevolkingsprojectie 2009-2030 van de Studiedienst van de Vlaamse Regering. Deze projectie werd gecorrigeerd naar een **gesloten** bevolkingsprognose waaruit vervolgens een projectie van het aantal gezinnen werd afgeleid. Deze cijfers tonen een stijging van het aantal huishoudens in de periode 2007-2022 met 560 huishoudens tot 5.093 huishoudens in 2022 in totaal. De cijfers van het GRS daarentegen tonen een stijging tot 4.740 huishoudens en betekent dus een afwijking van 353 huishoudens.

Einde jaar	Gecorrigeerde prognose bevolkingsaantal	Prognose gezinsgrootte GRS	Gecorrigeerde prognose aantal huishoudens
2012	11'708	2.48	4721
2017	11'804	2.41	4898
2020	11'832	2.36	5'014
2022	11'866	2.33	5093

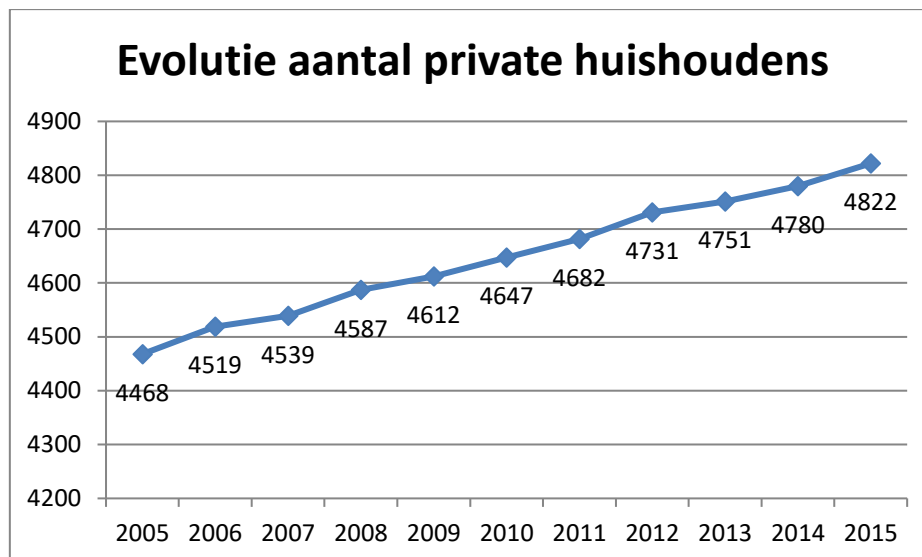
Jaar	Gecorrigeerde prognose aantal huishoudens	Verloop	Prognose aantal huishoudens in GRS	Afwijking
2007	4533			
2012	4721	188	4603	118
2017	4898	177	4672	226
2020	5'014	116		
2022	5093	79	4740	353
		560		

Bron: Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011.

- Ter controle wordt het **effectieve** aantal huishoudens voor de periode 2005-2015 geraadpleegd (bron: SVR). In 2007 en 2012 was het effectief aantal huishoudens in Boortmeerbeek gelijk aan respectievelijk 4.539 en 4.731 en dus quasi in overeenstemming met de gecorrigeerde prognose (zie hierboven)

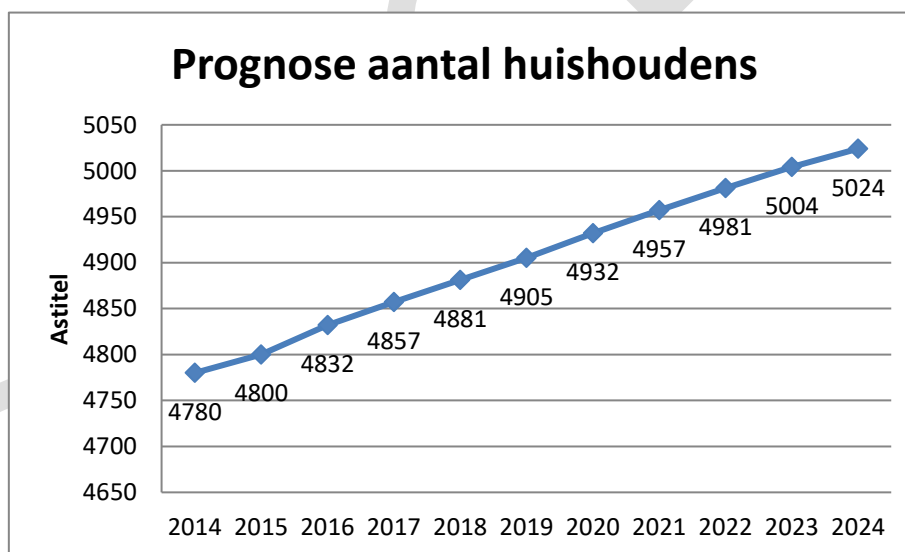
⁵ Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant (2015).

⁶ SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse Steden en gemeenten, 2015-2030.



Bron: SVR

- De recente prognose van het aantal private huishoudens (bron: SVR) vertoont tussen 2014 en 2024 een groei, net als de gecorrigeerde prognose (zie hierboven). De cijfers voor 2017 en 2022 zijn weliswaar kleiner dan de gecorrigeerde prognose maar omwille van dezelfde tendens (nl. een stijging van het aantal huishoudens) met quasi dezelfde grootteorde wordt de prognose van het aantal huishoudens door de recentere cijfers van de SVR bevestigd.



Bron: SVR

Uit de confrontatie tussen vraag en aanbod blijkt dat bijkomende woningen nodig zijn.

Periode	2007 - 2012	2013 - 2017	2018 - 2020	2021 - 2022
Behoefte op basis van gesloten prognose	311	181	119	81
Theoretisch rechtstreeks aanbod	71	70	30	19
Saldo	240	111	89	62

Bron: Actualisatie woonbehoefte Boortmeerbeek 2011.

5.1.2. Cijfers Sum Research

Voor de bevolkingsprognose wordt een opsplitsing gemaakt tussen een gesloten en open prognose. Gesloten prognoses geven het natuurlijke verloop van de bevolking weer en wordt geen rekening gehouden met migratie. Bij een open bevolkingsprognose wordt, naast een inschatting van de natuurlijke loop van de bevolking aan de hand van de sterftেকansen en vruchtbaarheidscijfers, een inschatting gemaakt van de toekomstige verhuisbewegingen of migraties. Voor deze projecties is dus rekening gehouden met geboorte- en vruchtbaarheidscijfers, overlijdens en interne en externe migraties.

Gesloten prognose Boortmeerbeek

	2013	2020	2030
bevolking	11.922	11.766	11.470
huishoudens	4.757	4.835	4.807

Open prognose Boortmeerbeek

	2013	2020	2030
bevolking	12.000	12.346	13.017
huishoudens	4.806	5.011	5.326

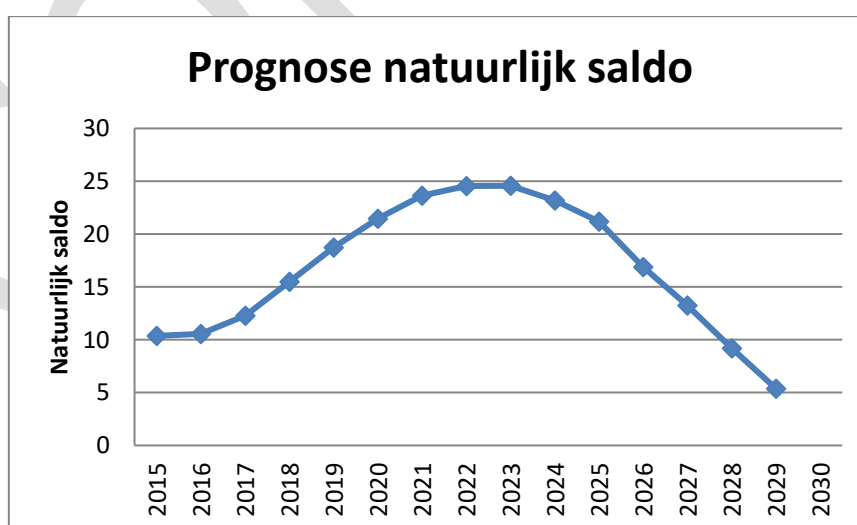
De gesloten prognose toont een afname in het bevolkingsaantal. De huishoudens daarentegen stijgen wel tussen 2013-2030 met (huishoudensverdunding).

In de open prognose wordt een bevolkingstoename verwacht van 2,8% tussen 2013 en 2020. Tussen 2013 en 2030 wordt een bevolkingsgroei van 8,5% verwacht.

Het verwachte aantal huishoudens stijgt tussen 2013 en 2020 met 4,3% en tussen 2013 en 2030 met 11%.

Vergelijking met projectiecijfers van SVR⁷

- Een eerste vaststelling is dat de gesloten bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) een algemene daling vertonen (van 11.922 in 2013 naar 11.470 in 2030). Hiertegenover vertonen de prognosecijfers van SVR positieve natuurlijk saldo's tussen 2015 en 2030.



Bron: SVR

⁷ SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse Steden en gemeenten, 2015-2030.

- De gesloten bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) tonen tussen 2013 en 2014 een daling van 11.922 naar 11.907 personen (-15). Vergeleken met de werkelijke bevolkingscijfers (SVR) is de bevolking gestegen van 11.929 naar 11.971 personen (+42). De open bevolkingsprognosecijfers (Sum Research) tonen een stijging van 12.000 personen in 2013 naar 12.049 personen in 2014. Hieruit wordt afgeleid dat de open bevolkingsprognosecijfer (Sum Research) beter aansluiten bij de cijfers van de SVR die de werkelijke evolutie weergeven.
- De gesloten huishoudenprognose (Sum Research) toont een stijging van het aantal huishoudens tussen 2013 en 2020 en daalt weer tussen 2020 en 2030. De cijfers van SVR herberekend naar een gesloten prognose toont een stijging van ca. 130 tussen 2013 en 2020 en een stijging met 175 huishoudens tussen 2020 en 2030.
- De open huishoudenprognose (Sum-Research) vertoont, in tegenstelling tot de gesloten huishoudenprognose, een algemene stijging van het aantal huishoudens tussen 2013 (4.806) en 2030 (5.326). Ook bij de prognosecijfers van de SVR stijgt het aantal huishoudens tussen 2013, 2020 (4.932) en 2030 (5.118).

5.2. Kwalitatief

De gemeente Boortmeerbeek voorziet in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek, in de nabije omgeving van het treinstation, een ruimtelijke ontwikkeling in functie van lokale kernversterking. Een groot deel van deze ontwikkeling (zowel bijkomende woongelegenheden als ondersteunende functies zoals gemeenschapsvoorzieningen, diensten en kleinhandel, zijn reeds binnen het huidige juridische kader realiseerbaar.

- De dorpskern en haar nabije omgeving (in hoofdzaak het gedeelte ten zuiden van de spoorweg) heeft vandaag de bestemming woongebied volgens het gewestplan.
- Ook de ontwikkeling van de Mouterijsite, net zoals de Lips-site een voormalige industriële site, is reeds mogelijk middels het RUP Mouterijsite (goedgekeurd 17 januari 2013, B.S. 27 februari 2013).

Het RUP Lips heeft tot doel om op basis van specifieke voorschriften en randvoorwaarden, de oude, onderbenutte industriële site herinterichten in functie van kernvernieuwing en kernversterking volgens een lange termijnvisie en dit binnen zowel de hedendaagse context van het ruimtelijk ordeningsbeleid (het ondersteunen van een kwalitatief en divers aanbod aan woonvormen, efficiënt ruimtegebruik, kwalitatieve verdichting in en nabij goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties) als de ruimtelijke ontwikkelingsprincipes geformuleerd in het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

De bestaande bestemming(voorschriften) en de hieraan gekoppelde mogelijkheden via het vergunningenbeleid hypotheekeren dergelijke evolutie.

De herbestemming wordt gebiedsspecifiek gemotiveerd:

- Het woongebied volgens het gewestplan is in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek hoofdzakelijk bebouwd wat een vernieuwing van het gebouwen- en woningenpatrimonium moeilijker maakt.
- Bij de herbestemming en herontwikkeling van de Mouterijsite is hoofdzakelijk gefocust op appartementen. Een kwalitatieve aanvulling met eengezinswoningen is wenselijk.
- Ten noorden van het station (bvb. Rijmenamsebaan, Weerstandstraat, Molenbeekstraat) situeert zich nog woongebied dat op een beperkte afstand van het treinstation is gelegen. Theoretisch zou, omwille van de nabije ligging bij het treinstation (met frequente verbindingsmogelijkheden naar Leuven, Mechelen, Brussel en Antwerpen), ook hier een verdichtingsbeleid logisch zijn. Echter zijn grote delen van dit woongebied aangeduid als

effectief overstromingsgevoelig gebied en als risicozone voor overstromingen (zie onderstaande figuren). Vanuit andere sectorale wetgevingen en richtlijnen (bvb. de watertoets), wordt voor woongebied in effectief overstromingsgevoelig gebied juist een lage bebouwingsdichtheid en grote kavels als maatregel geformuleerd⁸ met als doel het verminderen van het infiltrerend en bergend vermogen van de grond te vermijden. Het respecteren van de richtlijnen uit andere sectorale beleidsvelden, waarnaar wordt gestreefd, hypothekeert wel in sterke mate de verdichting in het woongebied ten noorden van de spoorweg en dus ook daar het voeren van een kwalitatief verdichtingsbeleid.

- De herontwikkeling van het gebied neemt geen bijkomende vrije ruimte in. Het betreft hier een herbestemming van de ene "harde" bestemming (industriegebied) naar een andere "harde" bestemming (woongebied). Met de ruimtelijke concepten (zie deel 8) wordt een strategisch woonproject nagestreefd gericht op het intensiveren van het grondgebruik, rendementsverhoging en multifunctionaliteit zonder aantasting van de woon-, leef en landschapskwaliteit (*verhogen ruimtelijk rendement, BRV*).
- Het betreft een herbestemming van een gebied nabij de dorpskern dat gezien de aanwezigheid van het treinstation van Boortmeerbeek (met frequente verbindingen naar Leuven en via Mechelen naar Gent, Antwerpen en Brussel), een niet onbelangrijke knooppuntwaarde op lokaal niveau vertoont.

De gemeente wenst voor het hoofddorp Boortmeerbeek prioritair de beschikbare gebieden met een "harde" bestemming, die geen overstromingsgevoelig karakter hebben, beter te benutten in functie van een kwalitatieve ruimtelijke inpassing en meer specifiek mogelijkheden voor kernvernieuwing, -versterking en -diversiteit (bvb. door leegstand te vermijden).

⁸ "Wonen langs een waterloop, goede afspraken maken goede burens", Provincie Vlaams-Brabant, blz. 30-31.

6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN

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

BINNEN HET PLANGEBIED		ONMIDDELLIJKE OMGEVING
Gewestplan (Leuven d.d. 7/04/1977):	Industriegebied, woongebied	Industriegebied, woongebied, bosgebied.
Hogere RUP's:	<i>Geen.</i>	<i>Provinciaal RUP "Stationsomgeving Haacht" definitief vastgesteld 8 november 2016</i>
Plannen van aanleg:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Biologische waarderingskaart:	<p>Het merendeel van het plangebied situeert zich niet in binnen een biologische waardering.</p> <p>Wel zijn de percelen 86C2, 87B en 88Mdeel, ten zuiden van de spoorweg geselecteerd als biologisch waardevol gebied met kenmerkend de aanwezigheid van verruigd grasland, bomen en struiken.</p> <p>Aansluitend hierop is het perceel 118G geselecteerd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen terug te vinden, met de aanwezigheid van permanent cultuurgrasland.</p> <p>Ten noorden van de spoorweg is een complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen gelegen.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Biologisch waardevol (percelen ten noorden van de spoorweg) 2. Faunistisch belangrijk gebied (ten noorden van de spoorweg)
Vogel- of habitatrichtlijngebieden:	<i>Geen.</i>	<i>Geen</i>
Gebieden van VEN of IVON:	<i>Geen.</i>	De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar (grote eenheid natuur).
Beschermd monument, landschap of dorpsgezicht:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Landschapsatlas:	- Traditioneel landschap 'Rubensland'.	<ul style="list-style-type: none"> - Traditioneel landschap 'Dijlevallei' (ten noorden van de spoorweg). - Vlakrelict 'Asbroek' (R20054).

Inventaris bouwkundig erfgoed:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Gelegen in HAG:	<i>Geen.</i>	<i>Geen</i>
Risicozones voor overstromingen (watertoets):	<i>Ter hoogte van de spoorweg is een gedeelte gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.</i>	- Risicozone voor overstromingen, effectief overstromingsgevoelig gebied (valleigebied van de Leibeek) is gelegen ten noorden van de spoorweg.
Rooilijnplannen:	<i>Ja</i>	<i>Geen.</i>
Auto- en spoorwegen:	<i>Wespelaarsebaan is een gemeenteweg Fabrieksweg een buurtweg</i>	- Wespelaarsebaan (zuiden). - Provinciebaan N29 oosten - Spoorweg Mechelen-Leuven (noorden).
Buurt- en voetwegen:	<i>Het plangebied wordt ontsloten door buurtweg nr° 35, gekend als de Fabrieksweg,</i>	- buurtweg n° 1 (Wespelaarsebaan) ten zuiden - buurtweg nr° 34 (Laekestraat), ten westen.
Waterlopen:	- geen	- Leibeek (categorie 2 – onbevaarbaar) –ten noorden, op circa 650 meter, van het plangebied.
Vergunde verkavelingen(*):	Ja	<i>Niet van toepassing.</i>
Bouwvergunning(en) (*):	Ja	<i>Niet van toepassing.</i>
PV's van bouwvertredingen:	<i>Geen.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>

Tabel 1: Juridische plannentoestand

CONCEPT

7. SWOT-ANALYSE

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

STERKTES:

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

ZWAKTES:

- afgebakend door woongebied;
- slechte inplanting van bestaande infrastructuren;
- verouderde infrastructuur;
- gebrek aan geluids-, groene en waterbuffering.

KANSEN:

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

BEDREIGINGEN:

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

8. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

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

8.1. Voorstel afbakening RUP

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

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

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



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

Figuur 11: Voorstel afbakening deel 'Fabrieksweg west'

Voor de oostelijke zijde is het planologisch attest van toepassing op volgende gekende kadastrale percelen Afdeling 1 Sectie B nummers 104D/deel, 103W en 103A3. Nu kadastraal gekend onder het nummer 99E2.

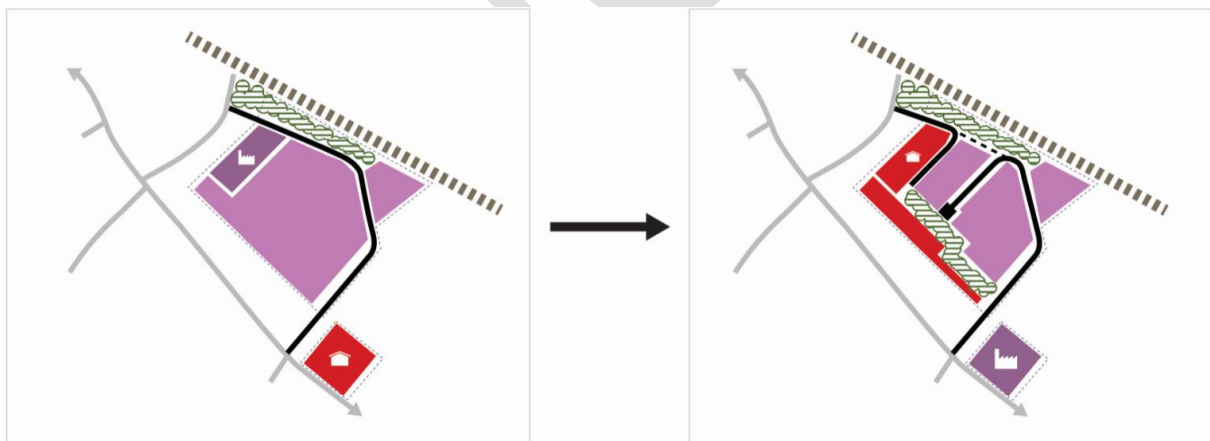


Figuur 12: Voorstel afbakening projectgebied deel 'Fabrieksweg oost'

8.2. Conceptuele invulling

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

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



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

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

9. PLANALTERNATIEVEN

9.1.1. Nulalternatief

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

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

9.1.2. Alternatieven op andere locaties

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

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

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

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

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

9.1.3. Inrichtingsalternatieven

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

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

10. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD

10.1. Reikwijdte

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

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

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

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

10.2. Detailleringsgraad

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

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

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

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

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

11. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE

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

Voorliggend RUP valt niet onder de projecten die volgens artikel 36ter⁹ van het decreet natuurbehoud een passende beoordeling vereisen (zie ook effectenbeoordeling).

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

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

Aangezien:

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

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

⁹ Artikel 36ter van het decreet Natuurbehoud bepaalt dat ieder plan dat – afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's – een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een als speciale beschermingszone te beschouwen gebied (in toepassing van de vogel- en habitatrictlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

12. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

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

12.1.1. Screening effecten op bodem en water

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

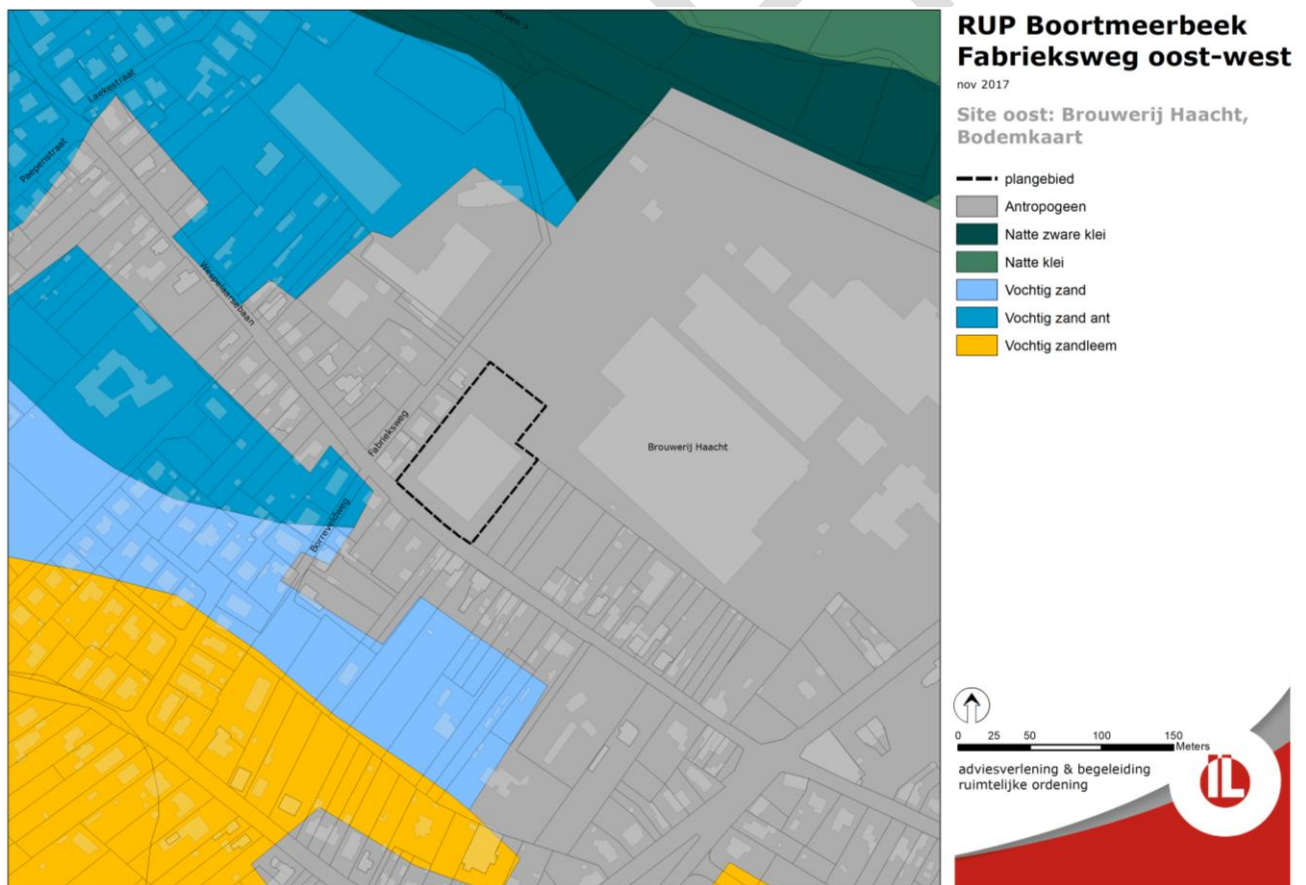
- het woongebied wordt door een typische lintbebouwing gekenmerkt, met enkele woonlobben. Het industriegebied aansluitend op het deelplan is in gebruik door de Brouwerij Haacht.
- een verschillende verhardingsgraad van het deelplan.
- kleinere kans op bodemverontreiniging in woongebied of in een handelszone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

Bestaande situatie

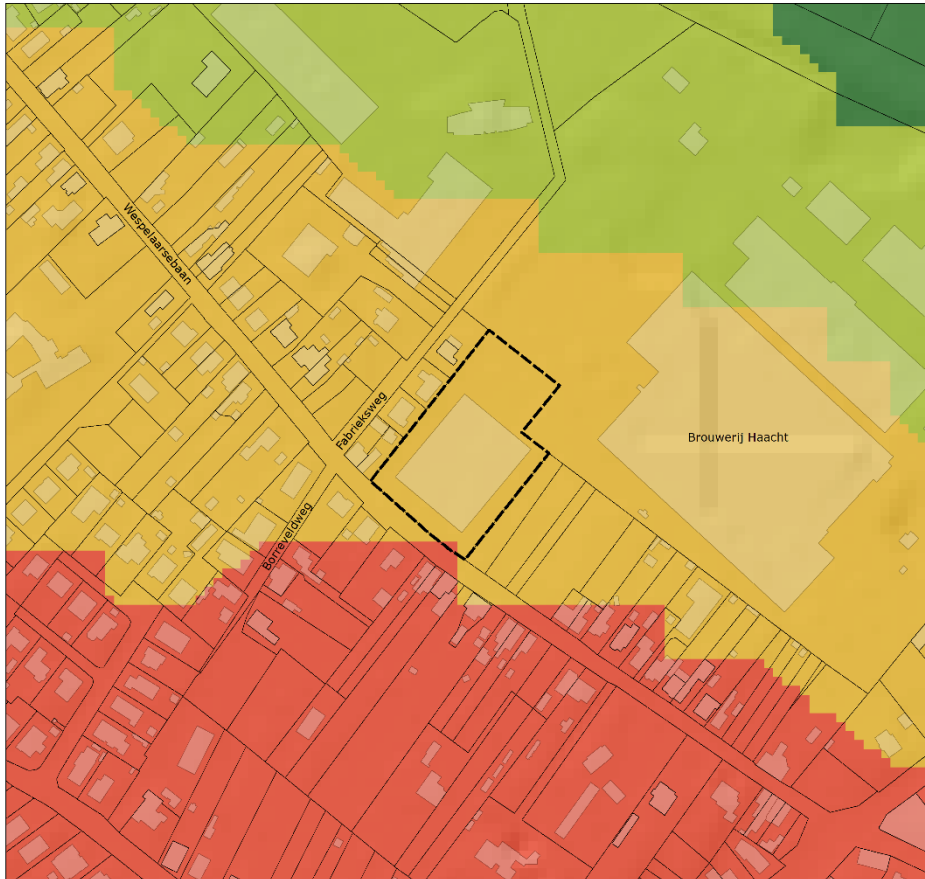
De site vormt een uitbreiding van de Brouwerij Haacht waar een groot oppervlak aan verharding en bebouwing reeds aanwezig is. Het deelgebied werd bebouwd met een bedrijfsgebouw en omliggende verhardingen, aansluitend op de bestaande bedrijfsterreinen van Brouwerij Haacht.

BODEM

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



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



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

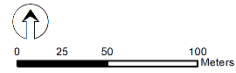
nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Digitaal hoogtemodel

--- plangebied

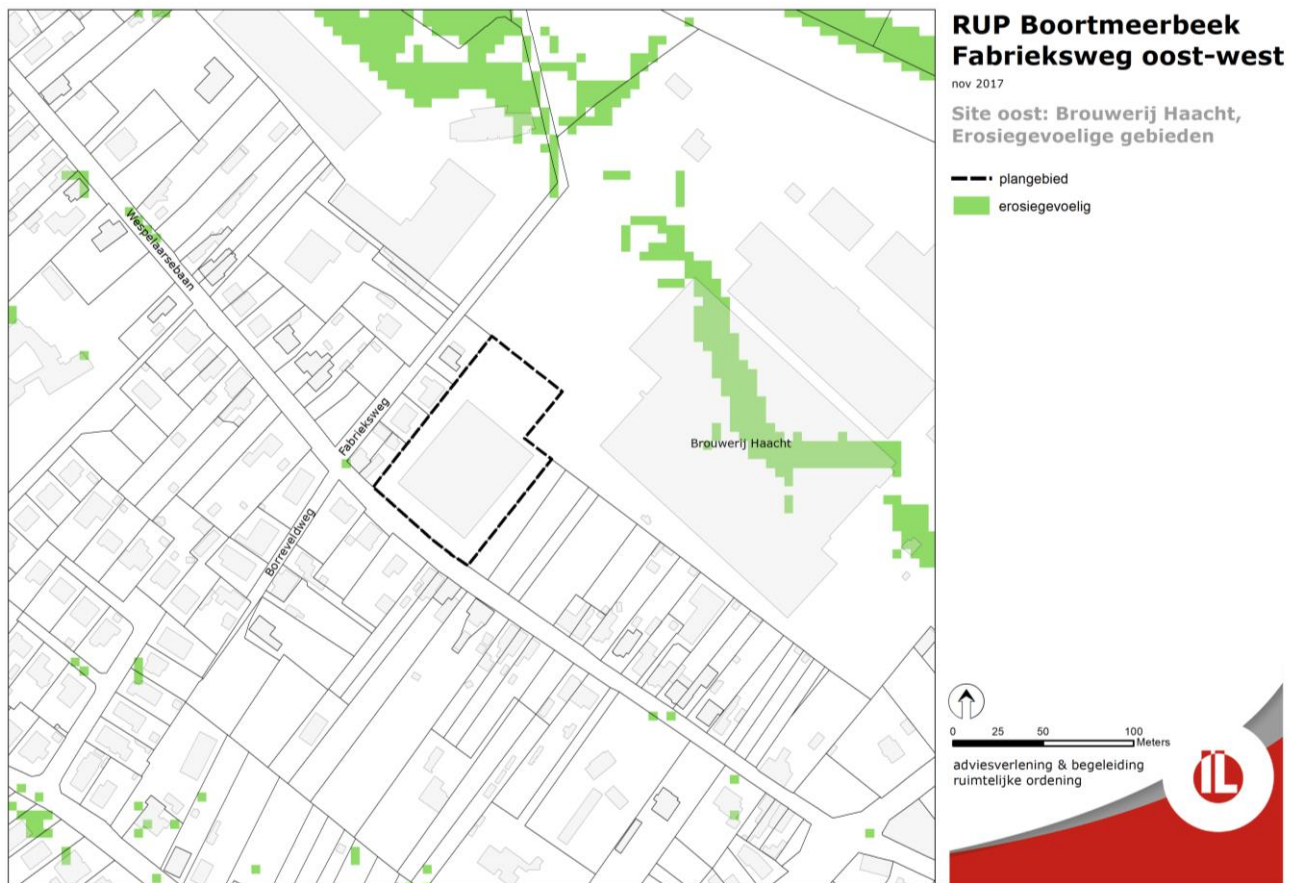
10m

7m



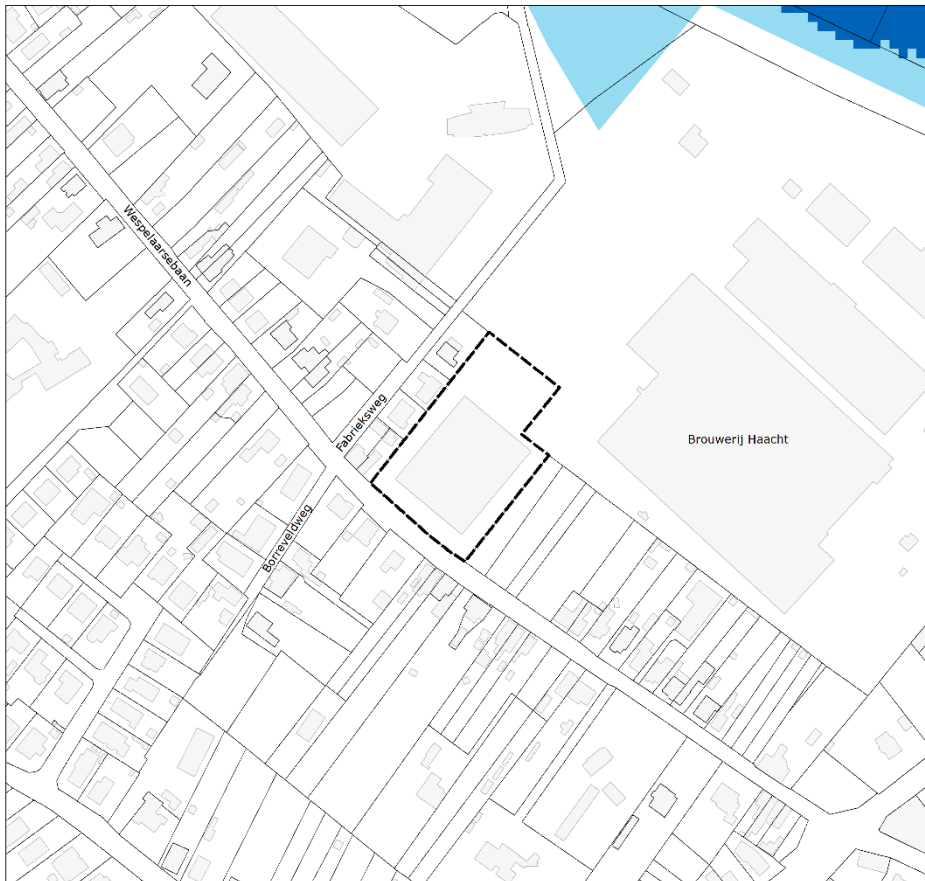
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening





WATER

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

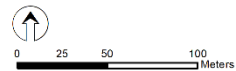


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Overstromingsgevoelige
gebieden

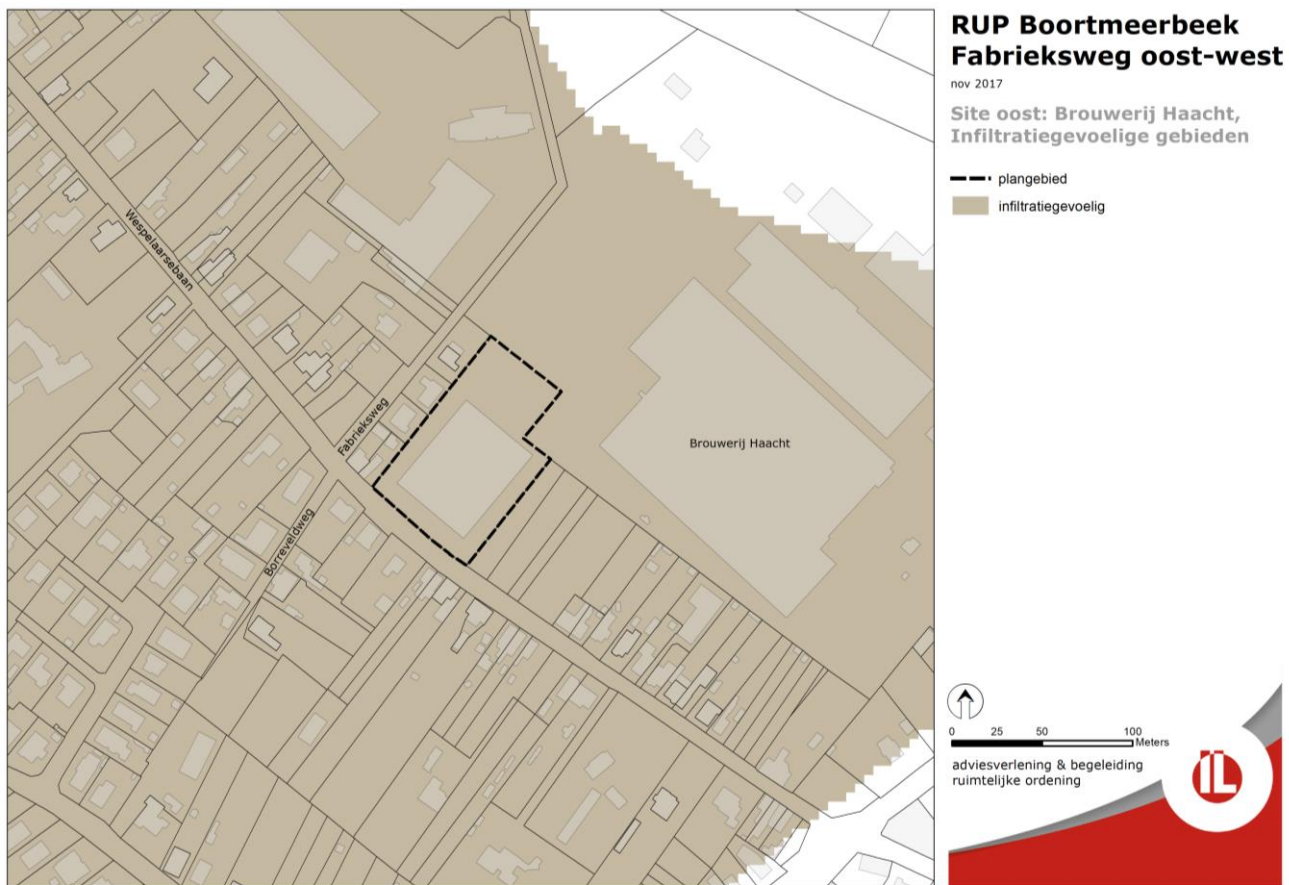
- plangebied
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



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



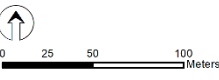
De site is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 3 (weinig gevoelig). De grondwaterkwetsbaarheid is matig kwetsbaar (zand als watervoerende laag met een lemige deklaag van minder dan 10 m diep).



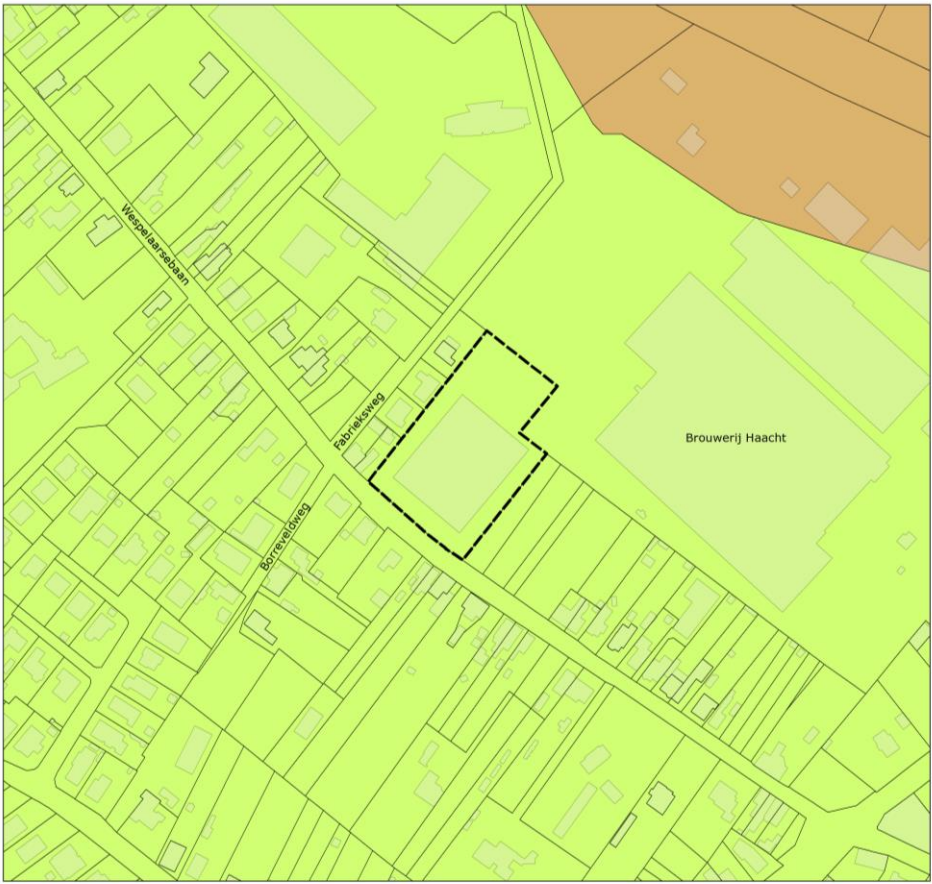
**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Grondwaterkwetsbaarheid

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



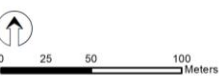
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

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

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

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

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

12.1.2. Mobiliteit

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

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

Bestaande situatie

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

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

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



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Atlas der Buurtwegen

--- plangebied

0 25 50 100
Meters
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

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

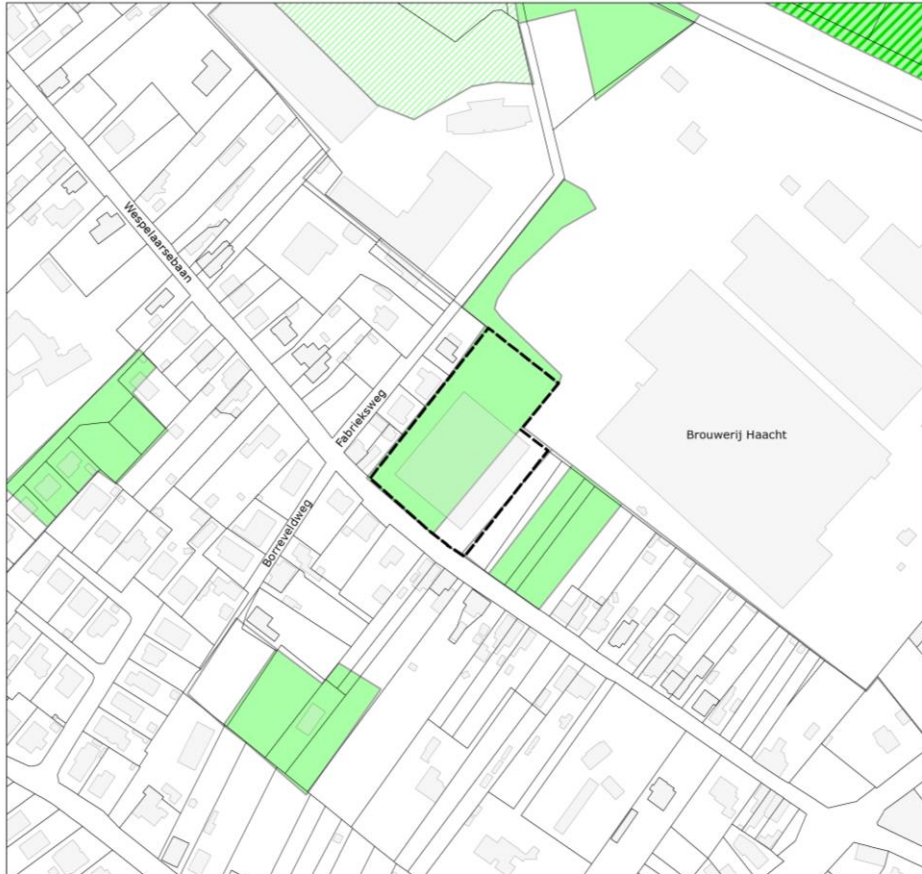
12.1.3. **Biodiversiteit en natuur**

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

Bestaande situatie

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

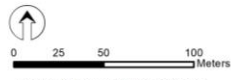
Op circa drie kilometer ten noordwesten ligt het habitatrictlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Op ongeveer 280 meter, van het deelplan, aan de andere kant van de spoorweg ligt het VEN gebied 'De Vallei van de Leibeek tussen Boortmeerbeek en Wespelaar'. Gezien de afstand zijn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



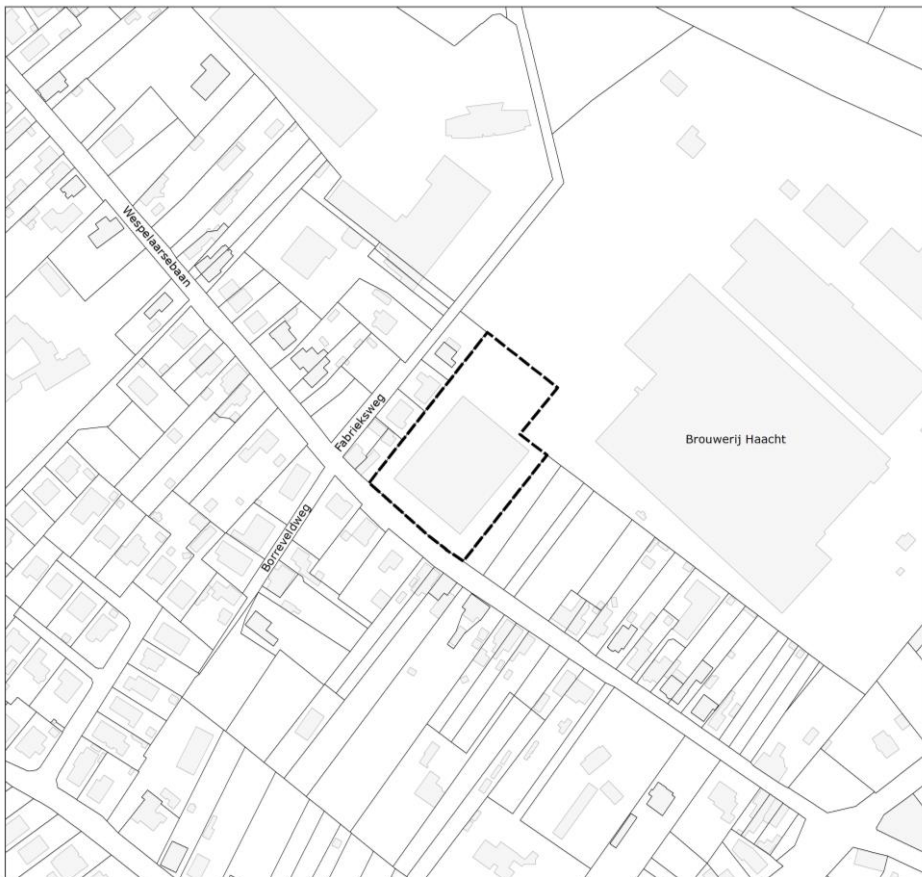
**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Biologische waarderingskaart

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



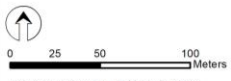
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

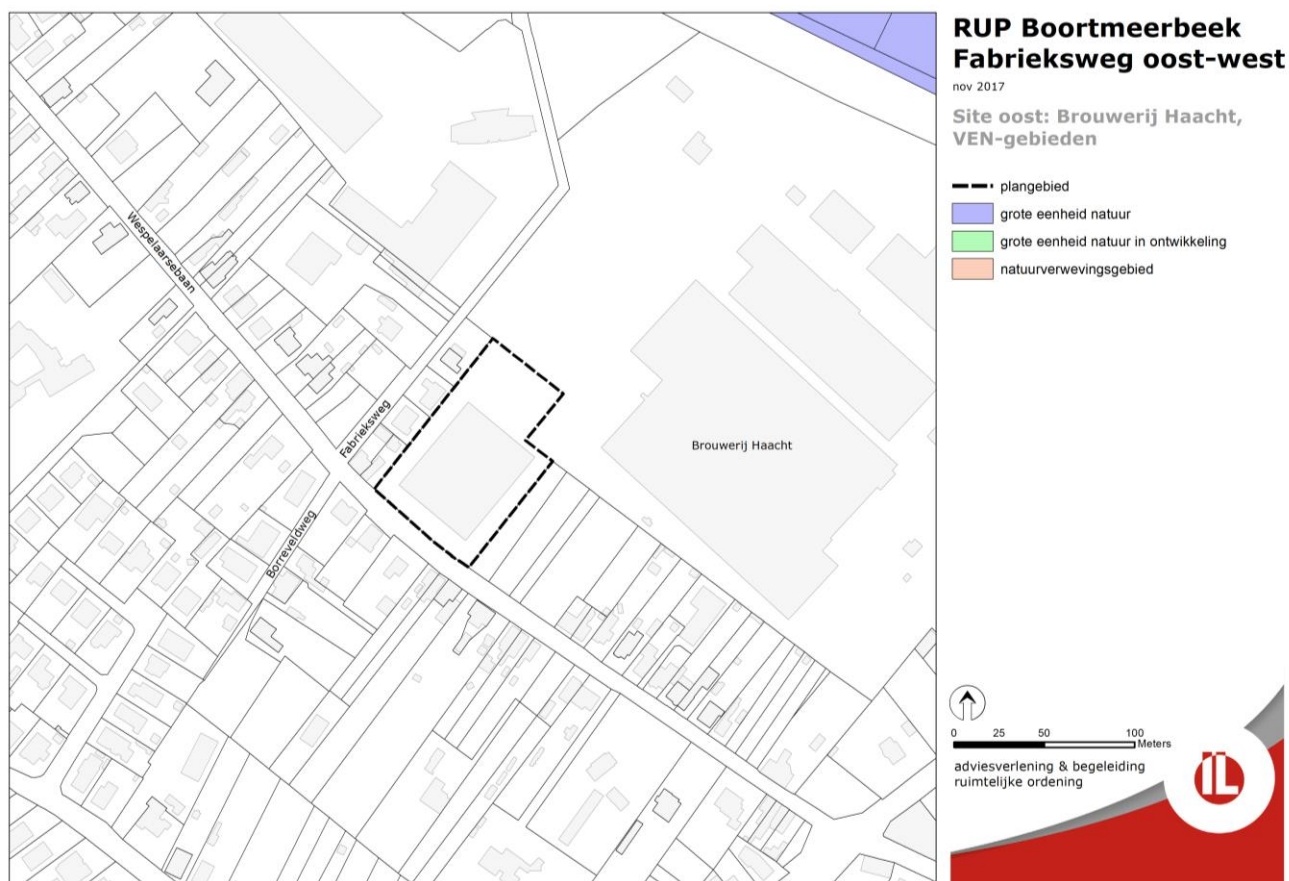
Site oost: Brouwerij Haacht,
Natura 2000

- plangebied
- ▨ habitatrichtlijngebieden
- ▩ vogelrichtlijngebieden



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening





Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

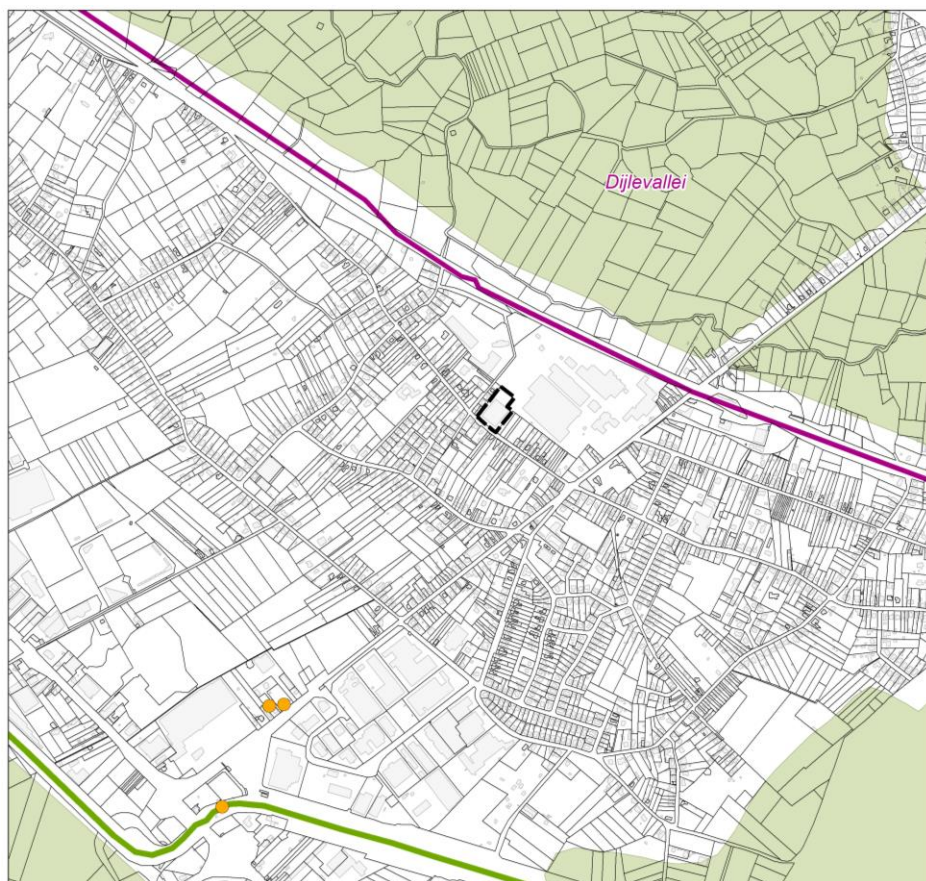
12.1.4. Landschap

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

Bestaande situatie

Het deelplan ligt binnen het traditioneel landschap 'Rubensland'.

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



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Landschapsatlas

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



0 125 250 500
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



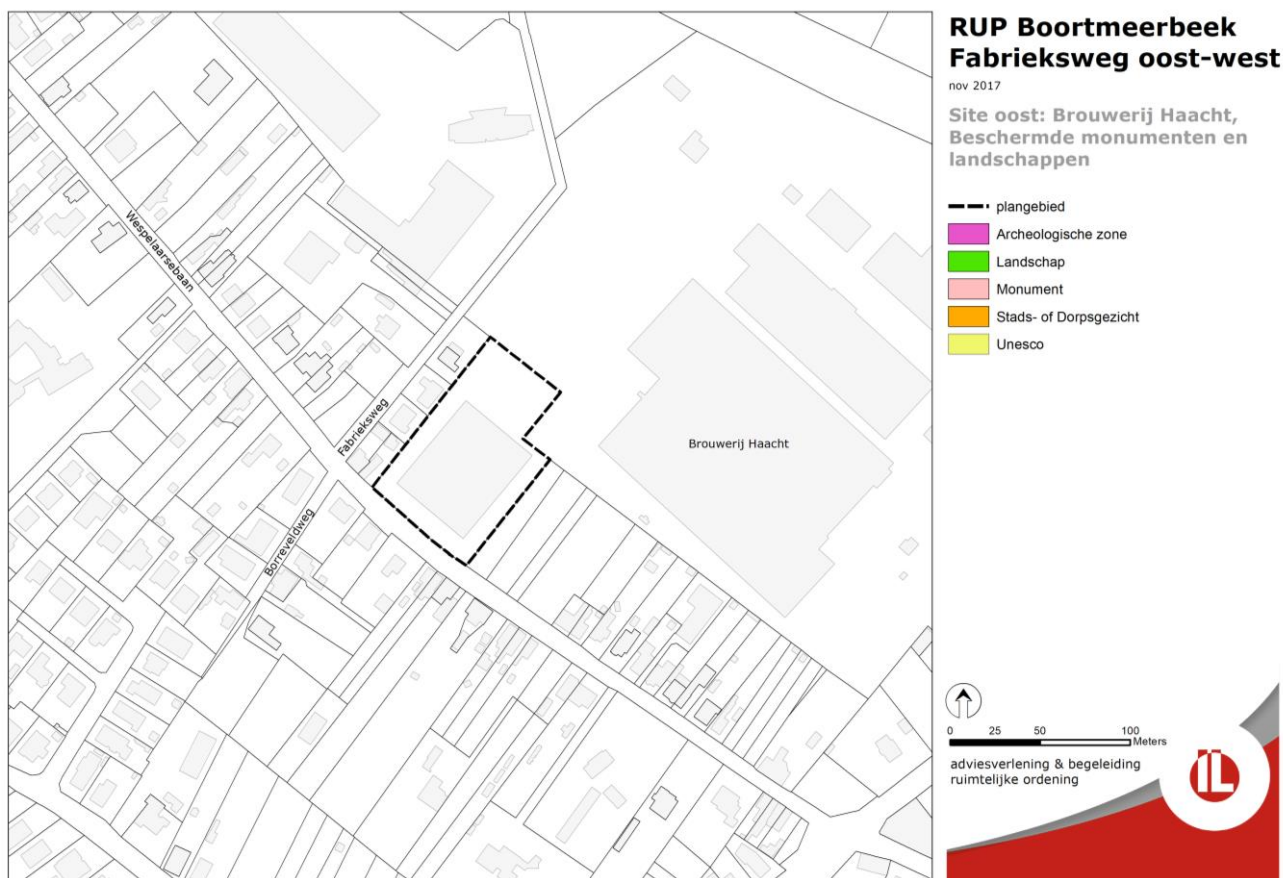
Plan-geïntegreerde maatregelen

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

12.1.5. Archeologie en erfgoed

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

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



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

12.1.6. Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

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

Bestaande situatie

Voor het plangebied zijn volgende gegevens over fijn stof (PM10 en PM2,5) en NO₂ van 2016 beschikbaar via

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

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

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

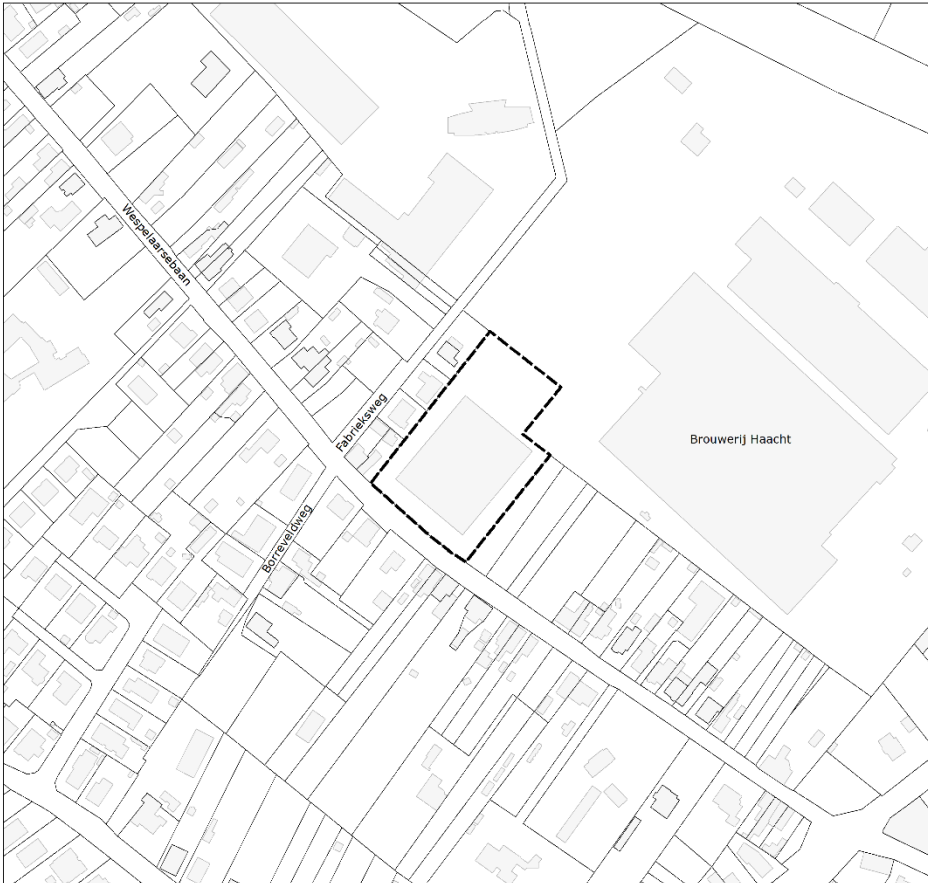
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 10 bedraagt 16-20 µg/m³ in de periode 2016 voor het deelplangebied. De norm 'jaargemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 40 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG en 20 µg/m³ volgens het WGO. In het plangebied worden beide normen niet overschreden.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 2,5 bedraagt 11-12 µg/m³ voor het deelplangebied in 2016. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie

vanaf 25 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG vanaf 2015. De WGO adviseert maximum 10 µg/m³. De norm van het WGO wordt net overschreden in het deelplangebied, maar niet deze van de Europese richtlijn 2008/50/EG.

- Het jaargemiddelde van de concentratie NO₂ bedraagt 16-20 µg/m³ voor het plangebied in 2016. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m³ spreekt men van normoverschrijding. (zie ook www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde).
- De totale index bedraagt 3 (goed) voor het plangebied in 2016. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding.

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

CONCEPT

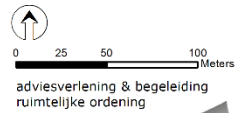


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Fijn stof (PM10 daggemiddelde)

- plangebied
- 15 - 20 overschrijdingen van 50 µg/m3



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Fijn stof (PM10 jaargemiddelde)

- plangebied
- 20 - 25 µg/m3



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

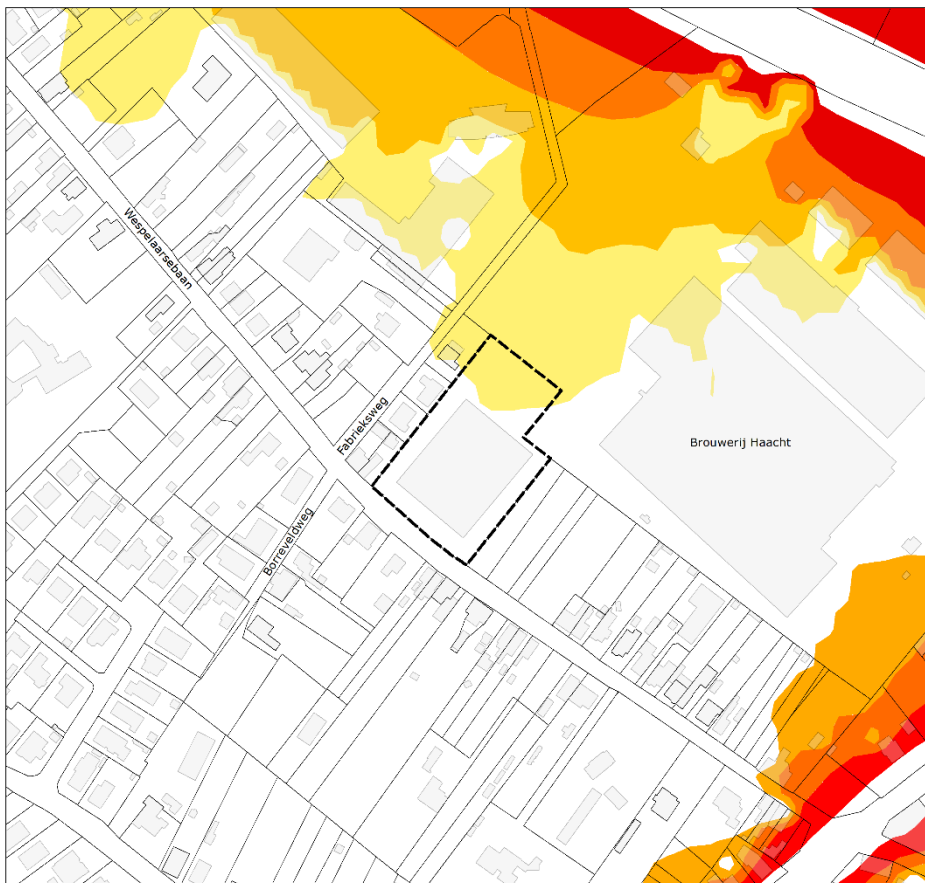
Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt het gebruik van trein en bus gemotiveerd. Ook zullen de nodige voorzieningen voor een aangenaam fietsgebruik worden nagestreefd.

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

12.1.7. Effecten op geluid, licht en geur

Bestaande situatie

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



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

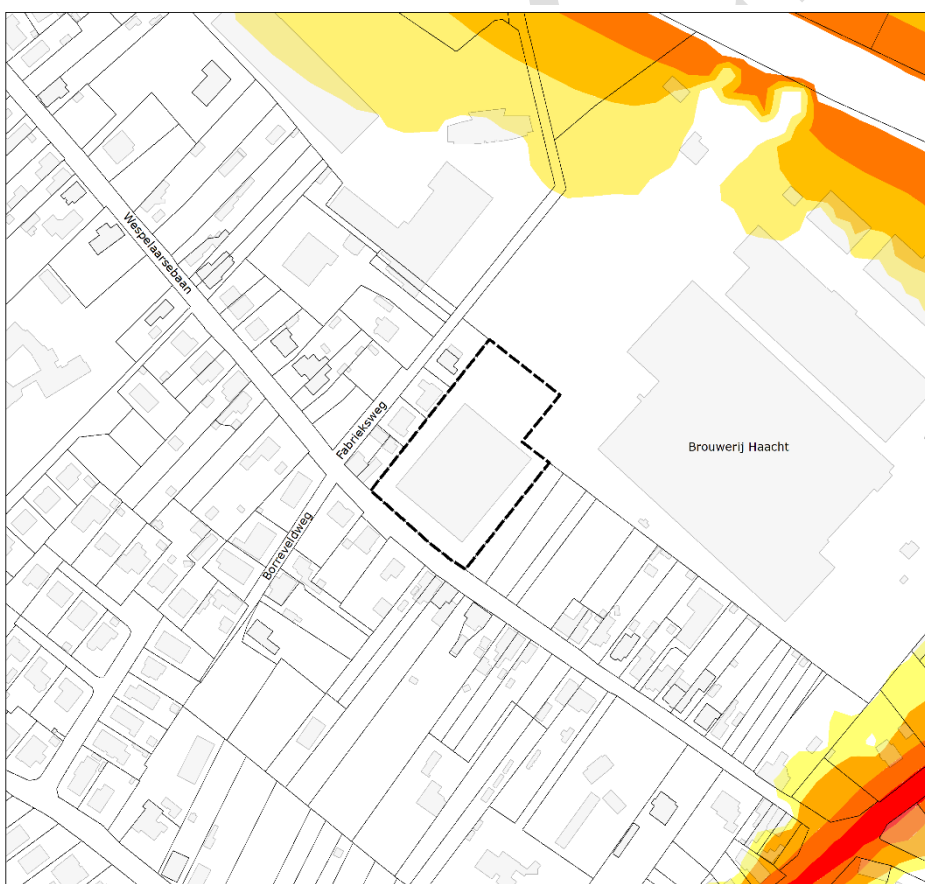
nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Geluidkaart dag

- plangebied
- geluidskarten wegverkeer over een volledige dag
 - 50-54 dB
 - 55-59 dB
 - 60-64 dB
 - 65-69 dB
 - >70 dB
- geluidskarten spoorverkeer over een volledige dag
 - 55-59 dB
 - 60-64 dB
 - 65-69 dB
 - 70-74 dB
 - >75 dB

0 25 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site oost: Brouwerij Haacht,
Geluidkaart nacht

- plangebied
- geluidskarten wegverkeer tijdens de nachtperiode
 - 50-54 dB
 - 55-59 dB
 - 60-64 dB
 - 65-69 dB
 - >70 dB
- geluidskarten spoorverkeer tijdens de nachtperiode
 - 55-59 dB
 - 60-64 dB
 - 65-69 dB
 - 70-74 dB
 - >75 dB

0 25 50 100 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

Plan-geïntegreerde maatregelen

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

12.1.8. Effecten op de menselijke veiligheid

Via de RVR¹⁰-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

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

De online RVR-toets werd doorlopen¹¹. Volgens de RVR-toets bevinden er zich in of nabij de afbakening van het RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

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

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

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

12.1.9. Conclusie potentiële milieueffecten in het deelplangebied RUP Fabrieksweg Oost

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

¹⁰ Ruimtelijk veiligheidsrapport

¹¹ Website RVR-toets: <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

12.2. DEELPLAN RUP FABRIEKSWEG WEST - SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

9.2.1 Screening effecten op bodem en water

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

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

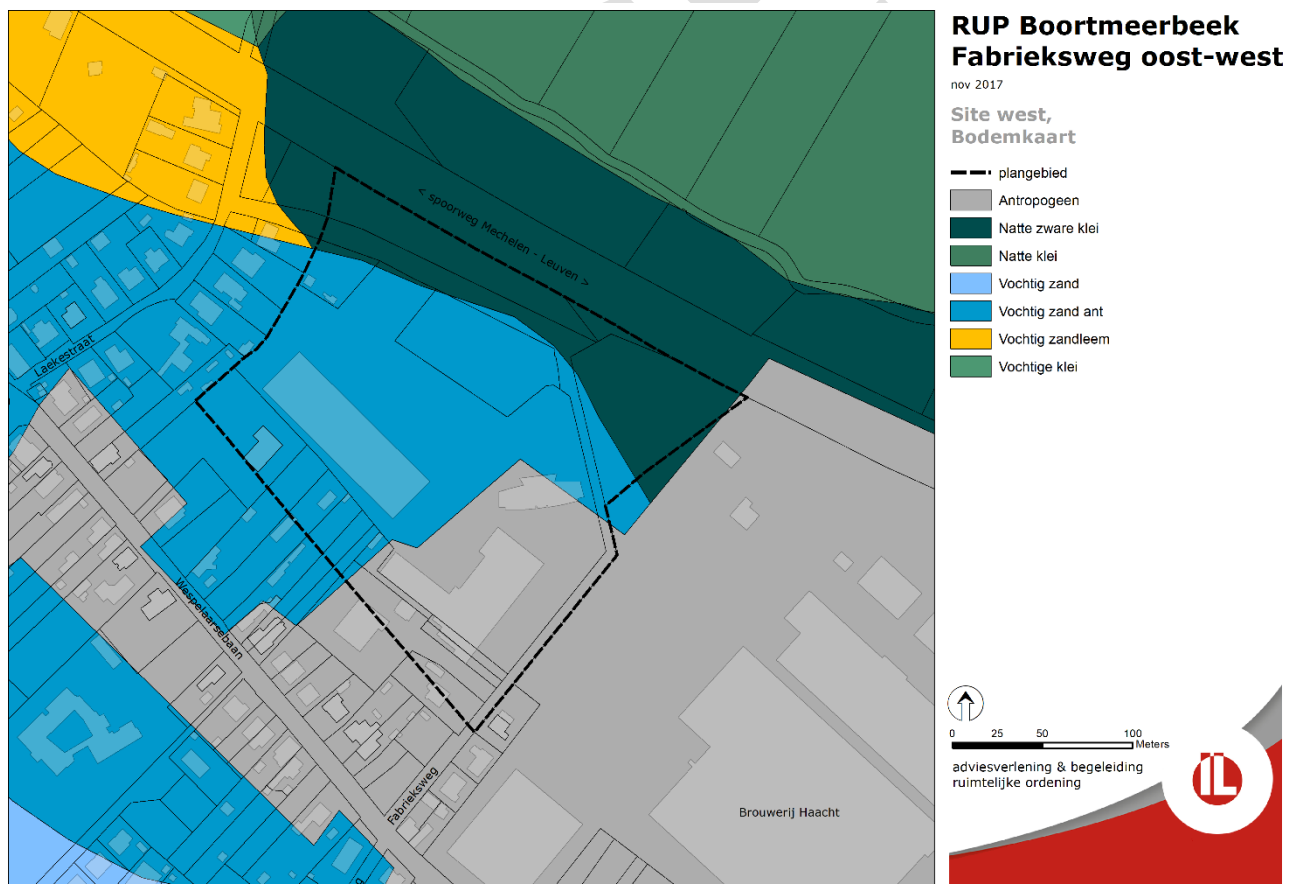
Bestaande situatie

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

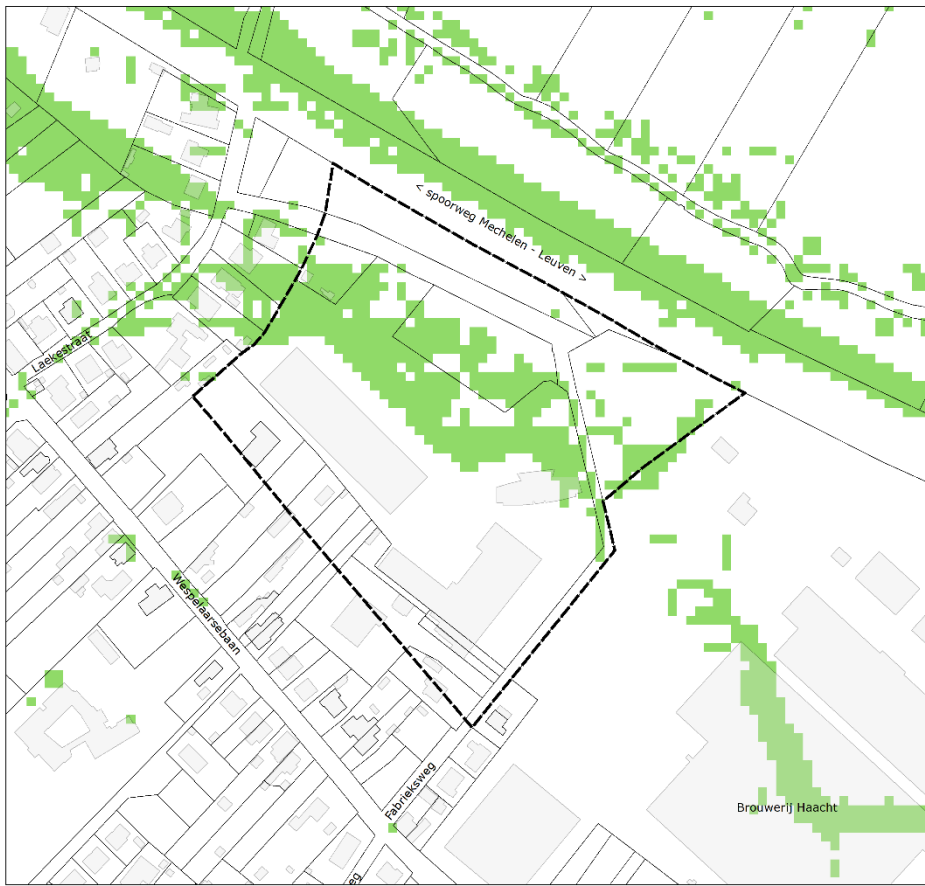
BODEM

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

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



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

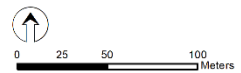


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

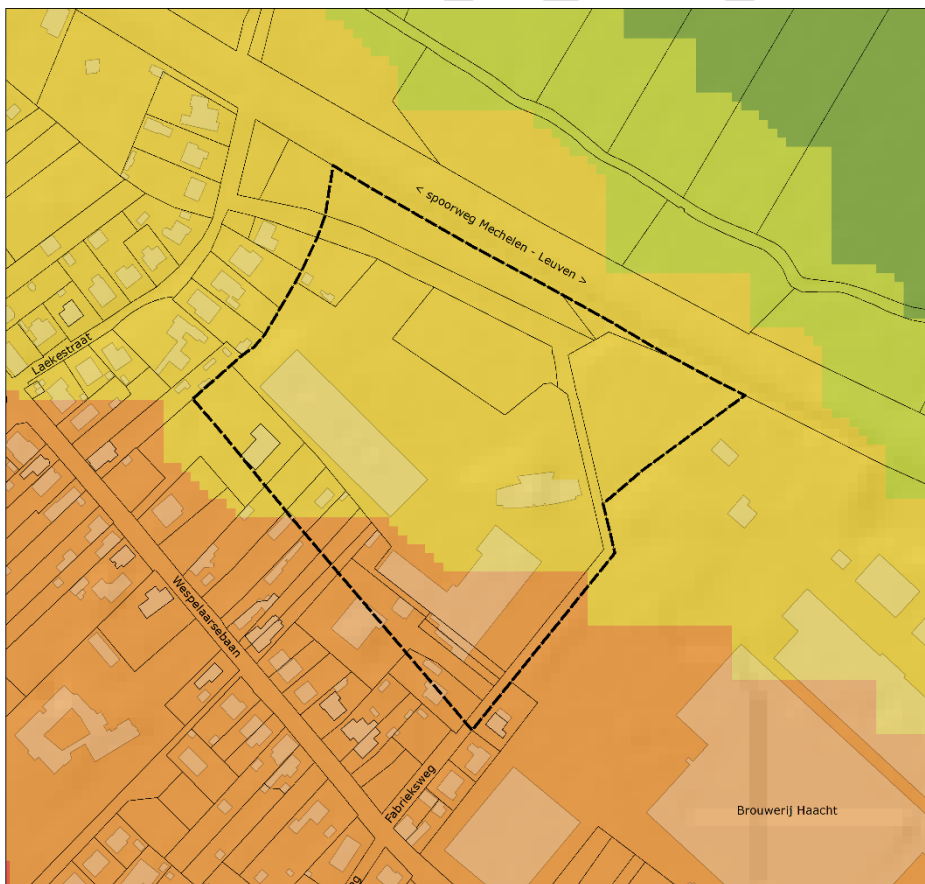
nov 2017

**Site west,
Erosiegevoelige gebieden**

- plangebied
- erosiegevoelig



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**

nov 2017

**Site west,
Digitaal hoogtemodel**

- plangebied
- 10m
- 5m

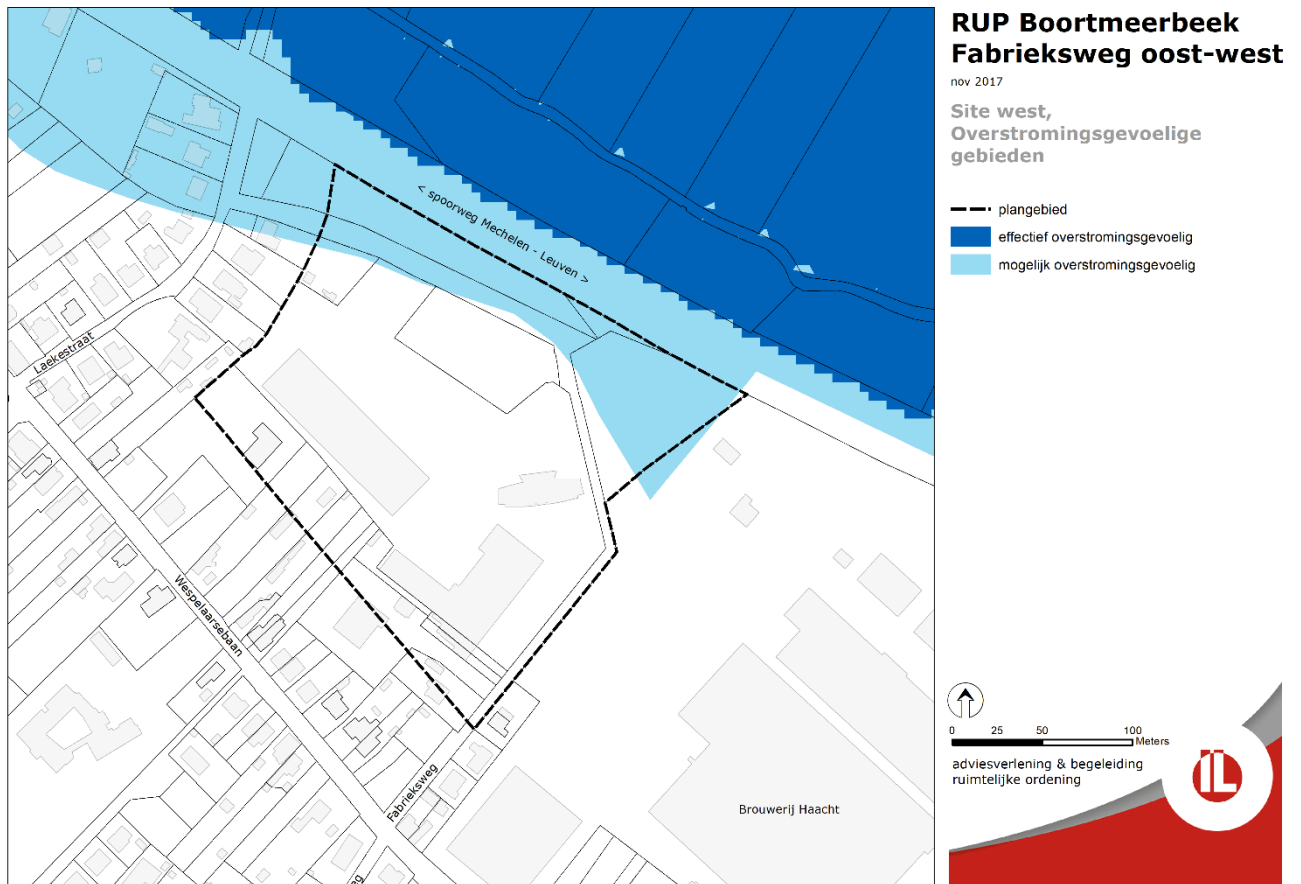


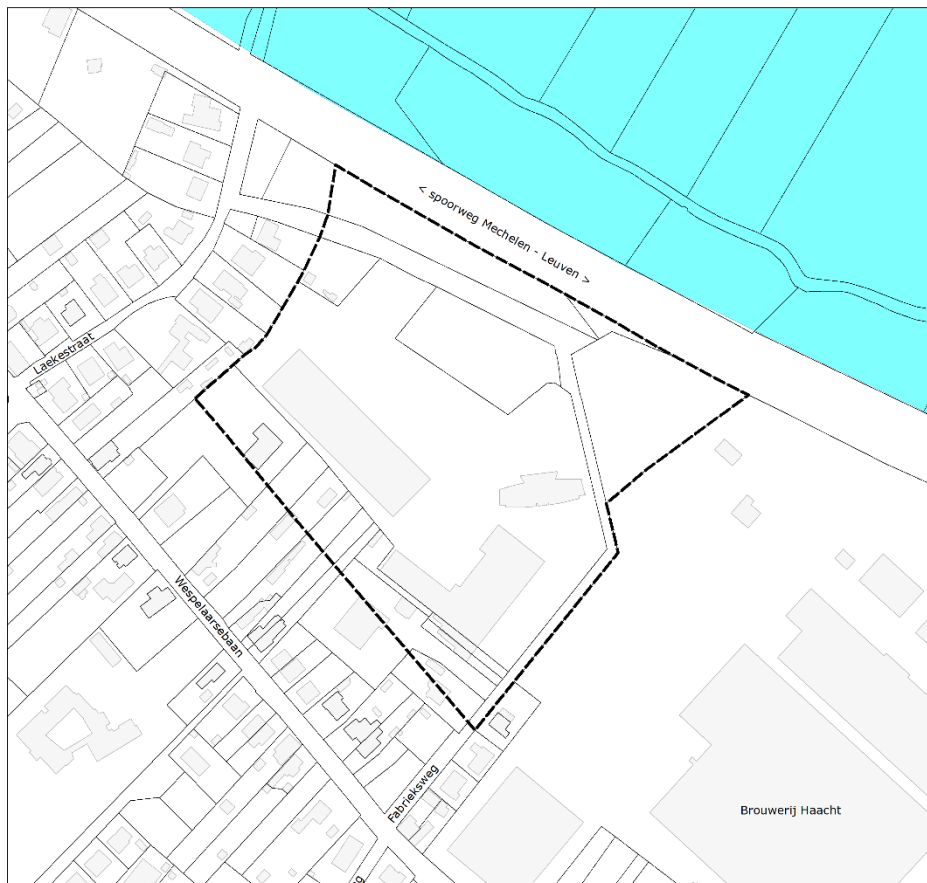
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



WATER

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





RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site west,
Recent overstromde gebieden

--- plangebied

ROG

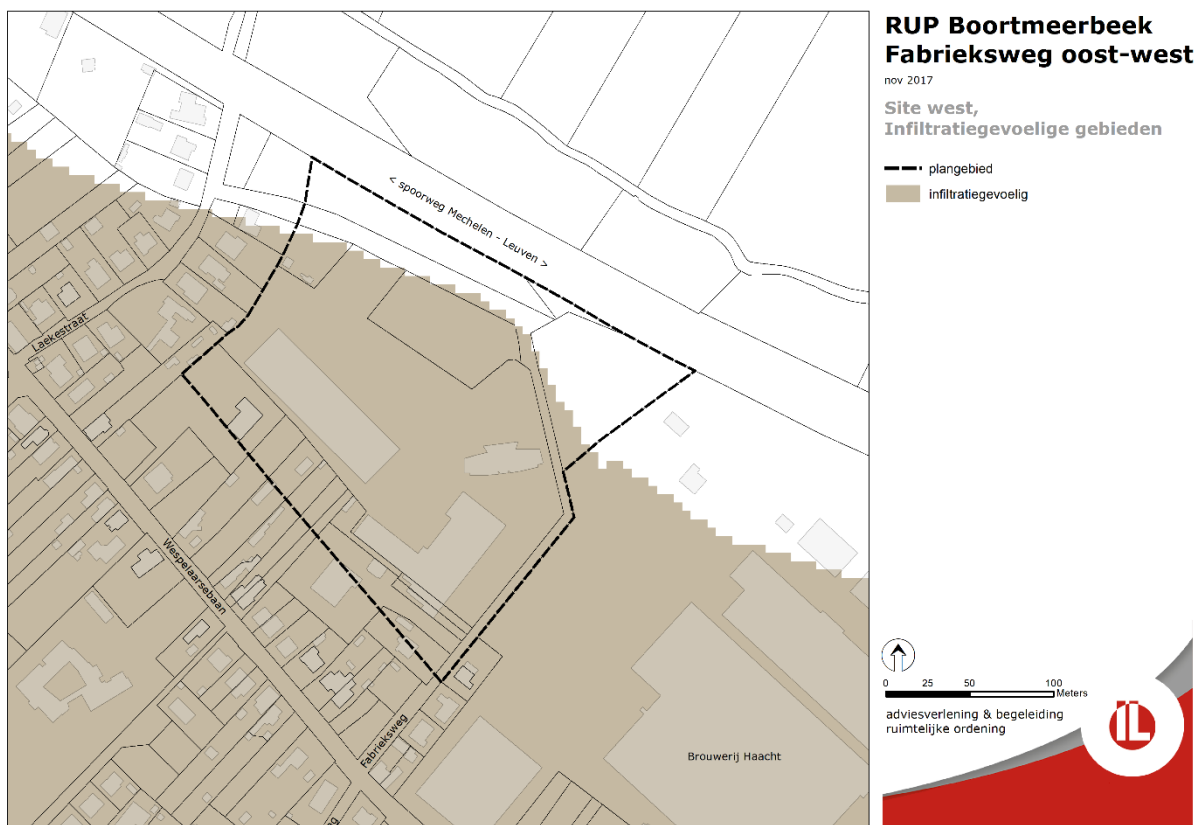


0 25 50 100
Meters

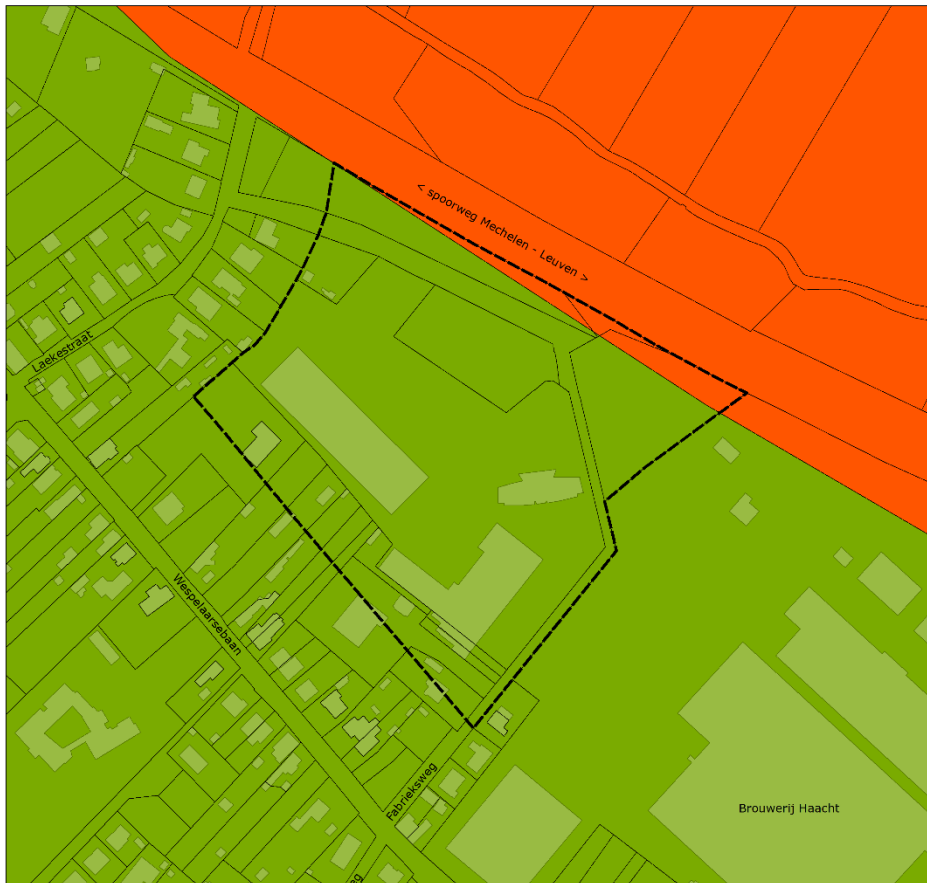
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



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



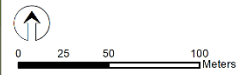
De noordelijke zijde van het deelgebied is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 1 (zeer gevoelig), het overige deel is gelegen binnen type 3 gebied (weinig gevoelig). De grondwaterkwetsbaarheid is matig kwetsbaar (zand als watervoerende laag met een lemige deklaag van minder dan 10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



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

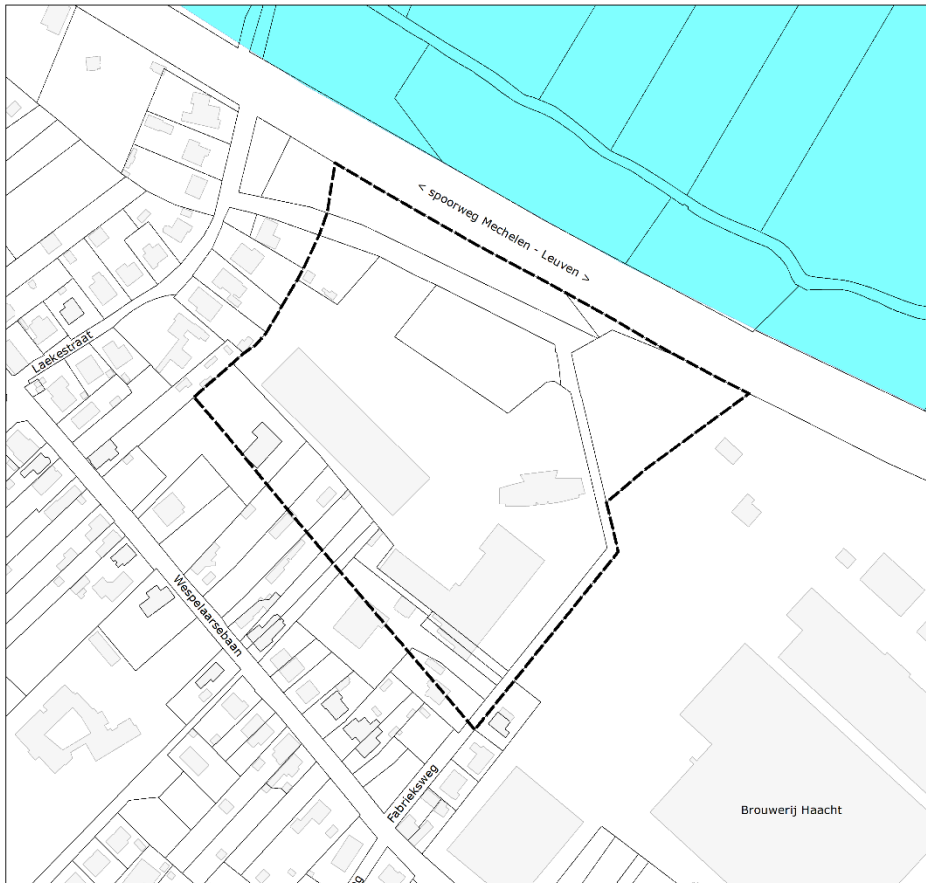
Site west,
Grondwaterkwetsbaarheid

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



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



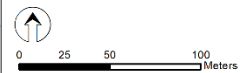


RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

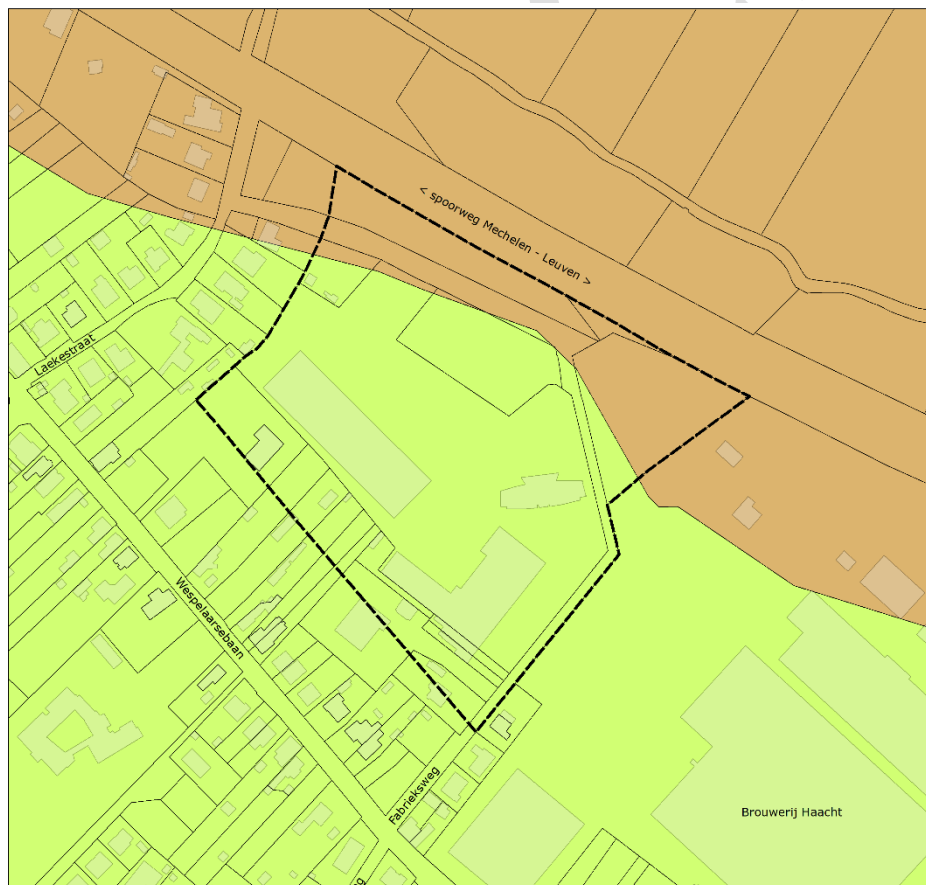
nov 2017

Site west,
Recent overstromde gebieden

- plangebied
- ROG



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

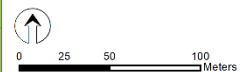


RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site west,
Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

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



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

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

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

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

9.2.2 Mobiliteit

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

- een zone voor wonen heeft een ander mobiliteitsprofiel dan een lokaal bedrijventerrein.

Bestaande situatie

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

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



RUP Boortmeerbeek Fabrieksweg oost-west

nov 2017

Site west,
Atlas der Buurtwegen

— plangebied

0 25 50 100 Meters
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

In kader van de ontsluiting wordt een aansluiting met de Wespelaarsebaan voorzien alsook naar het achterliggend woongebied.

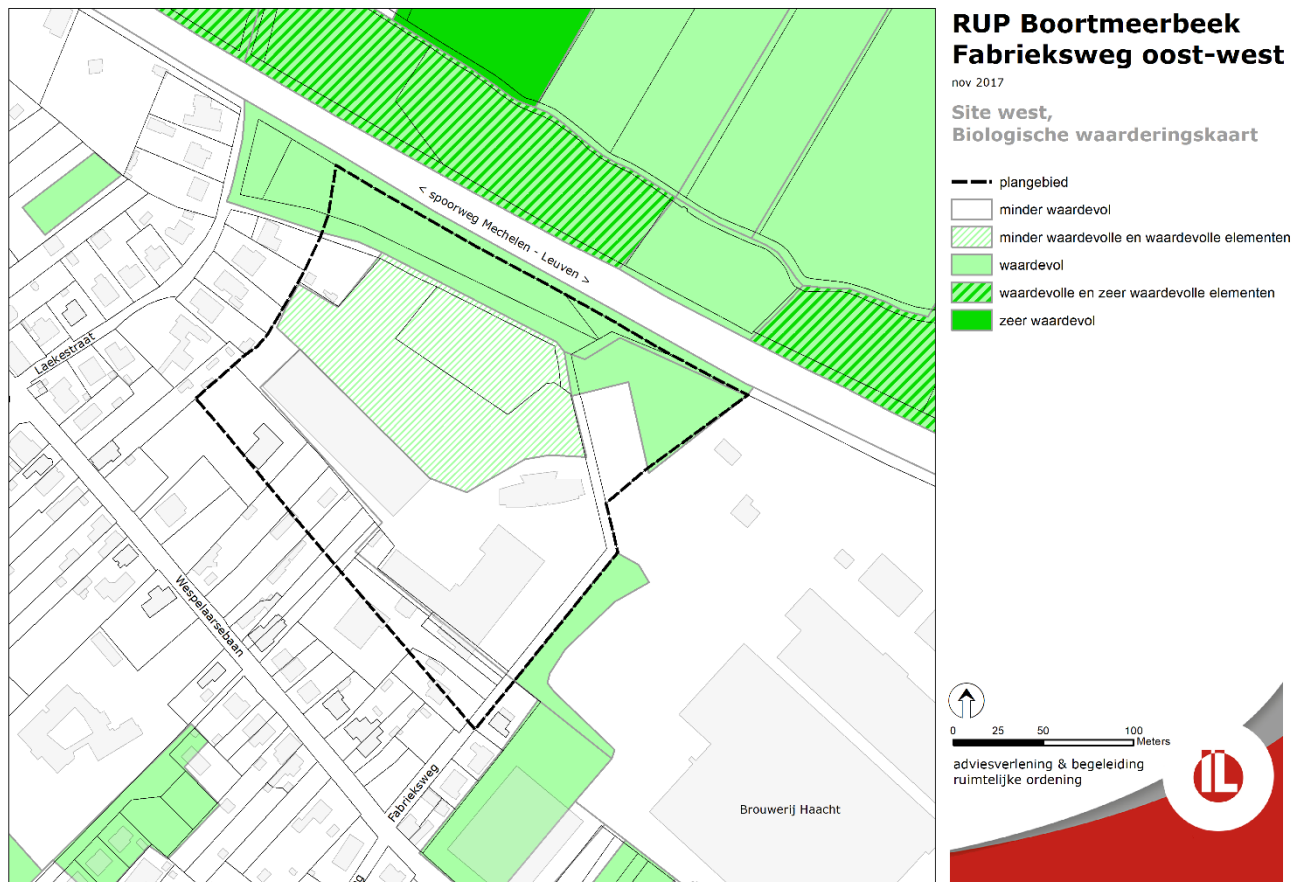
9.2.3 Biodiversiteit en natuur

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

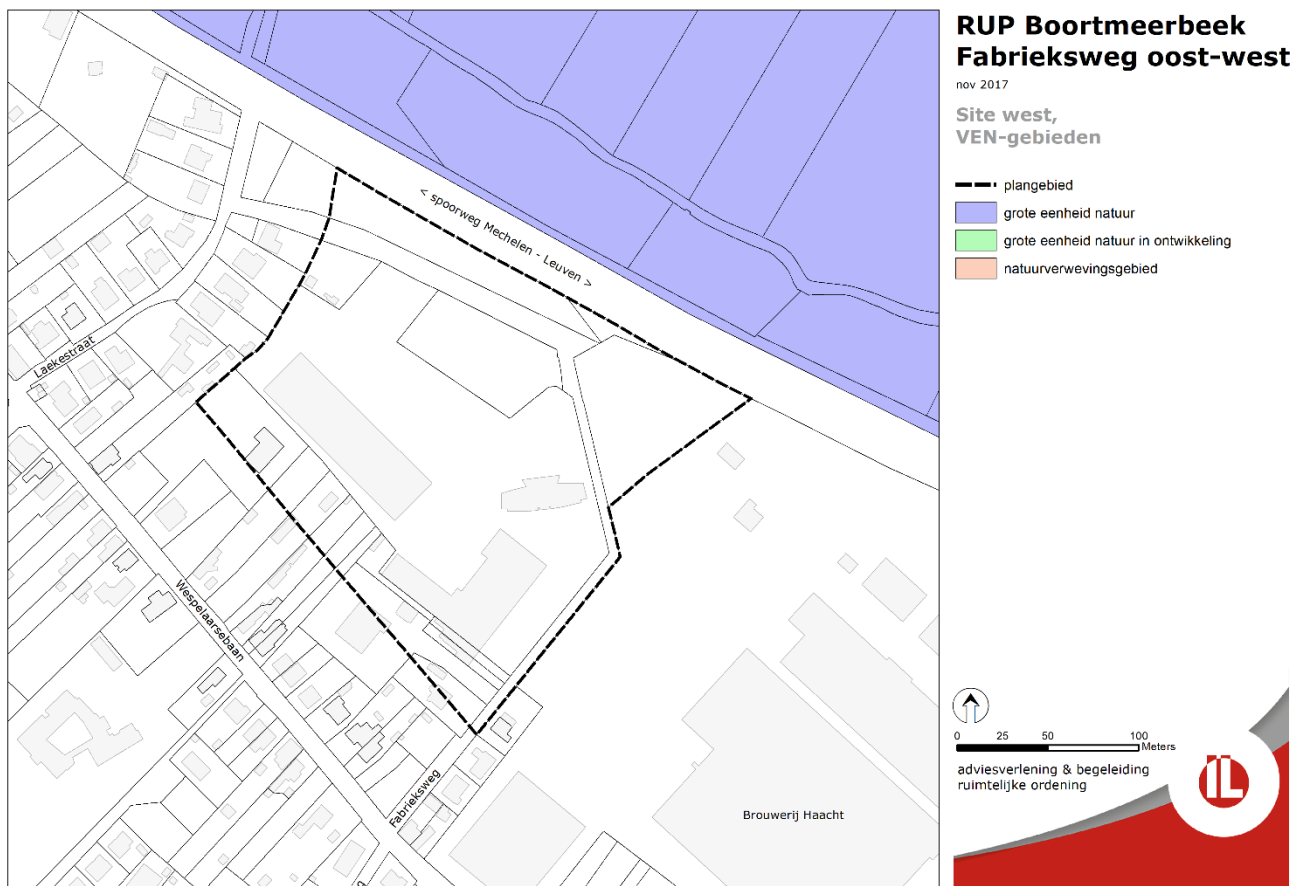
Bestaande situatie

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

met karteringseenheden van verruigd grasland met opslag van struik en boomgewas terug te vinden op de biologische waarderingskaart.



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



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

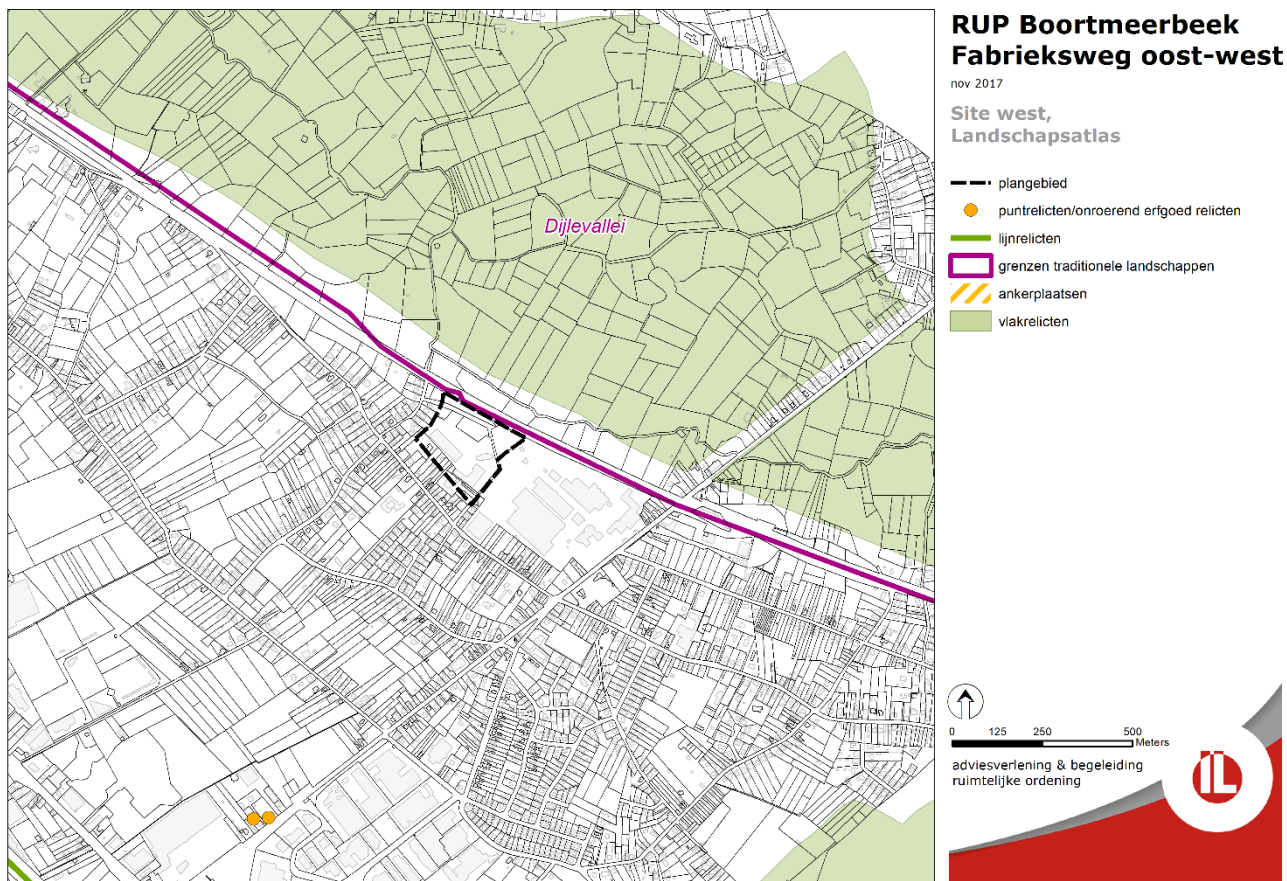
9.2.4 Landschap

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

Bestaande situatie

Het deelplan ligt binnen het traditioneel landschap 'Rubensland'.

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



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

9.2.5 Archeologie en erfgoed

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

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

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

9.2.6 Effecten op menselijke gezondheid

Effecten op gezondheid zullen eerder positief zijn om volgende redenen:

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

Bestaande situatie

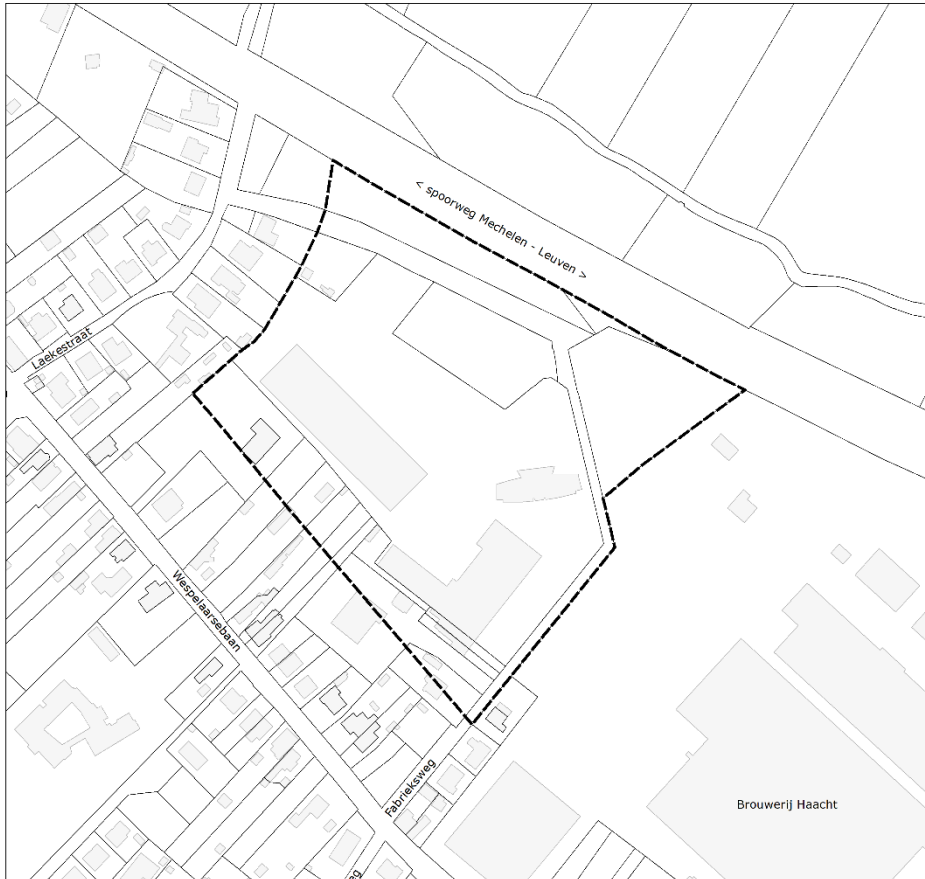
Voor het plangebied zijn volgende gegevens over fijn stof (PM10 en PM2,5) en NO₂ van 2016 beschikbaar via

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

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

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

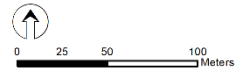
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 10 bedraagt 16-20 µg/m³ in de periode 2016 voor het deelplangebied. De norm 'jaargemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 40 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG en 20 µg/m³ volgens het WGO. In het plangebied worden beide normen niet overschreden.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM 2,5 bedraagt 11-12 µg/m³ voor het deelplangebied in 2016. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie vanaf 25 µg/m³ volgens de Europese richtlijn 2008/50/EG vanaf 2015. De WGO adviseert maximum 10 µg/m³. De norm van het WGO wordt net overschreden in het deelplangebied, maar niet deze van de Europese richtlijn 2008/50/EG.
- Het jaargemiddelde van de concentratie NO₂ bedraagt 16-20 µg/m³ voor het plangebied in 2016. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m³ spreekt men van normoverschrijding. www.vmm.be/data/stikstofdioxide-no2-jaargemiddelde.
- De totale index bedraagt 3 (goed) voor het plangebied in 2016. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding. De classificatie van de index werd bepaald in functie van de ernst van de impact op de gezondheid (sterfterisico). Hierbij werd ook rekening gehouden met de informatie- en alarmdrempel voor PM10 en ozon. Er worden 10 classificaties gebruikt gaande van 'uitstekend' tot 'uitermate slecht'.



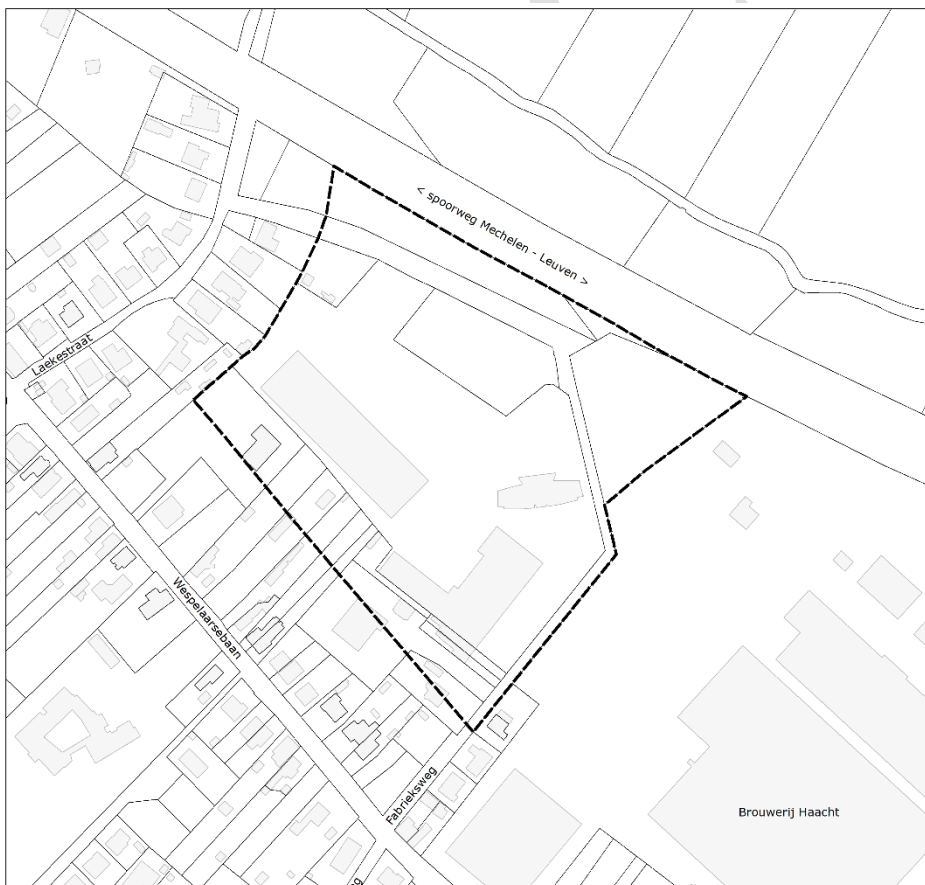
**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site west,
Fijn stof (PM10 daggemiddelde)

- plangebied
- 15 - 20 overschrijdingen van 50 µg/m3



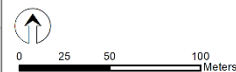
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site west,
Fijn stof (PM10 jaargemiddelde)

- plangebied
- 20 - 25 µg/m3



adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

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

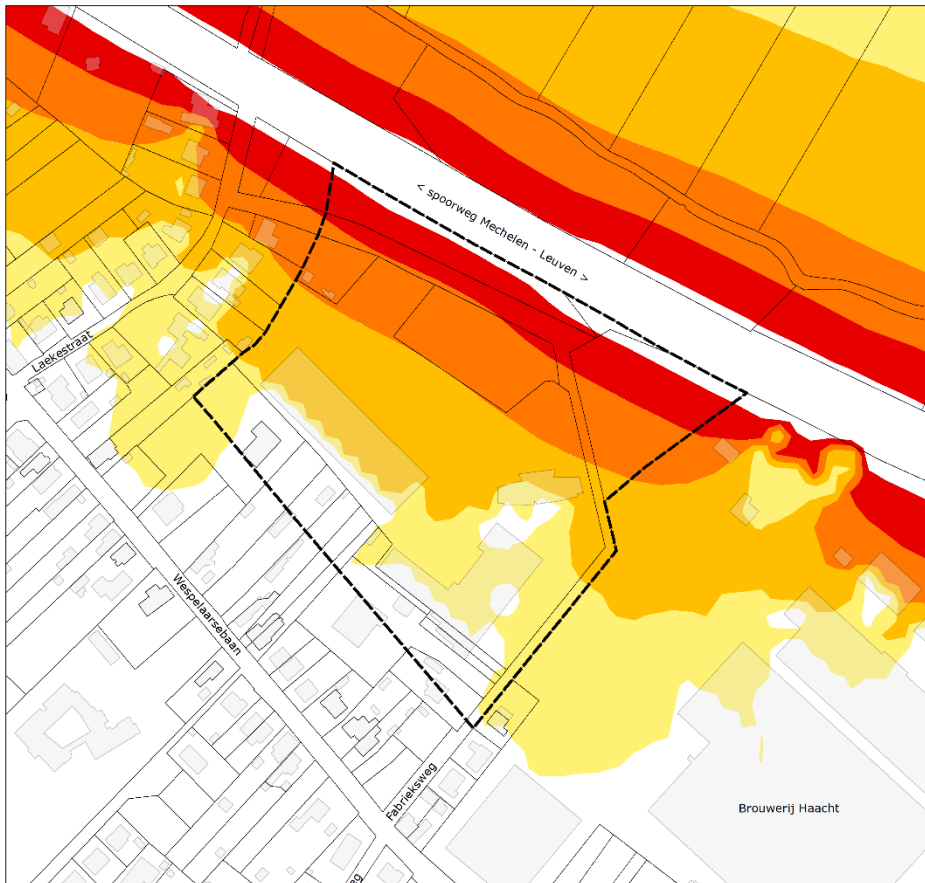
De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.

9.2.7 Effecten op geluid, licht en geur

Bestaande situatie

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

Er zijn geen gekende klachten over licht- en geurhinder.

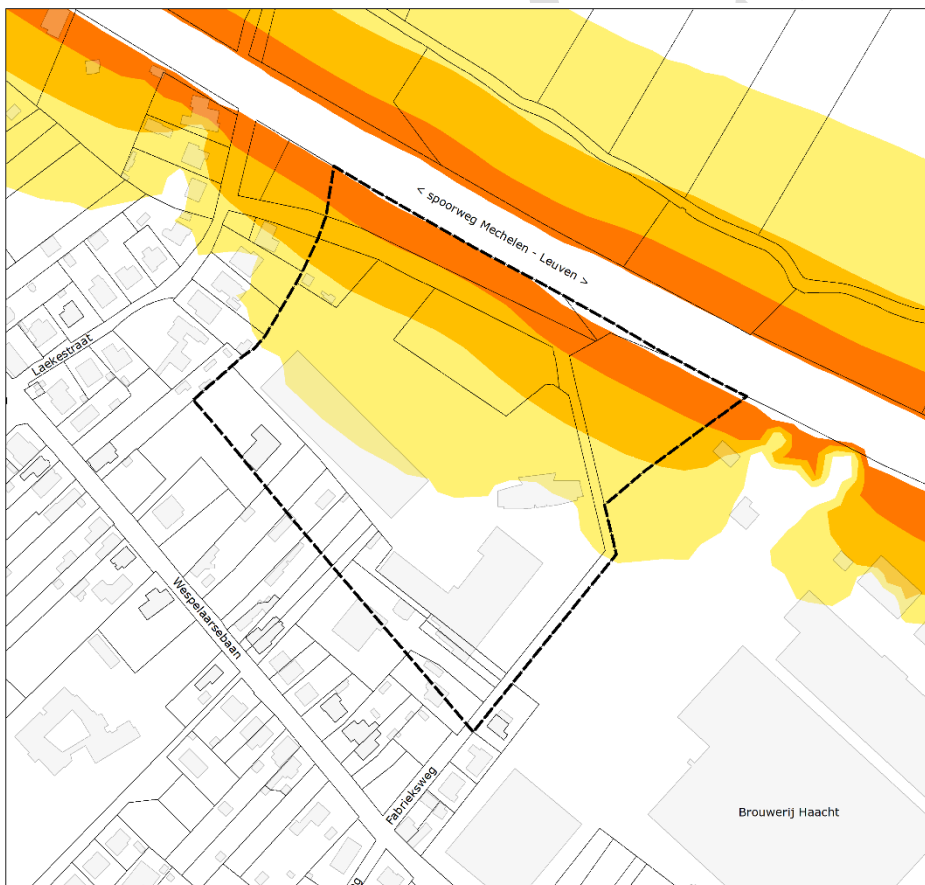


**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site west,
Geluidskaat dag

- plangebied
- 55-59 dB
- 60-64 dB
- 65-69 dB
- 70-74 dB
- >75 dB

0 25 50 100 Meters
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



**RUP Boortmeerbeek
Fabrieksweg oost-west**
nov 2017

Site west,
Geluidskaat nacht

- plangebied
- 55-59 dB
- 60-64 dB
- 65-69 dB
- 70-74 dB
- >75 dB

0 25 50 100 Meters
adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

9.2.8 Effecten op de menselijke veiligheid

Via de RVR¹²-toets werd nagekeken of de voorliggende geplande ruimtelijke ontwikkelingen een invloed hebben op de risico's en mogelijke gevolgen van een zwaar ongeval in een Seveso-inrichting (een bedrijf met grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen), enerzijds omwille van de ligging van het plangebied, anderzijds omwille van de geplande ontwikkelingen in het plangebied.

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

De online RVR-toets werd doorlopen¹³. Volgens de RVR-toets bevinden er zich in of nabij de afbakening van het RUP geen bestaande Seveso-inrichtingen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.

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

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

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

9.2.9 Conclusie potentiële milieueffecten van deelplan RUP Fabriekweg west

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

¹² Ruimtelijk veiligheidsrapport

¹³ Website RVR-toets: <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Boortmeerbeek

uw bericht van
14/09/2017

uw kenmerk
RUP Fabrieksweg oost
en west - Startnota

ons kenmerk
RVR-AV-0591

bijlagen
Gegevens RVR-toets

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

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

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

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

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage



pagina 2 van 3

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP Fabrieksweg oost en west - Startnota
RUP titel	RUP Fabrieksweg oost en west - Startnota
Initiatiefnemer	gemeente Boortmeerbeek
Plangebied	



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

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

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

CONCEPT