



## **PARTICIPATIEMOMENT EN ADVIESVRAAG RUP FABRIEKSEWEG OOST & WEST PARTICIPATIEMOMENTEN 3 DECEMBER 2018 EN 14 JANUARI 2019**

---

### **1. OPZET PARTICIPATIEMOMENT**

---

Het gemeente bestuur wenst met de opmaak van het RUP Fabrieksweg oost & west het planologische attest van de Brouwerij van Haacht te bestendigen en het industriegebied ter hoogte van de Fabrieksweg te herbestemmen in kader van een brownfieldconvenant. De nieuwe RUP procedure voorziet meer inspraak door een raadpleging van het publiek en een adviesvraag. Hiervoor is een startnota voorgelegd, raadpleegbaar via de website van de gemeente.

Tijdens deze raadplegingsperiode, die loopt van 21 november 2018 tot 20 januari 2019, dient minstens één participatiemoment plaats te vinden. Dit participatiemoment heeft plaatsgevonden onder de vorm van een infomoment aan het publiek waarbij tijd werd gereserveerd voor vragen en input uit het publiek. Om een breed publiek de mogelijkheid te geven dit infomoment bij te wonen, werd dit 's avonds georganiseerd op 3 december 2018 en 14 januari 2019 telkens van 18u tot 20u.

Met de raadpleegbare startnota en dit infomoment hoopt het gemeentebestuur interessante suggesties en opmerkingen op het plan te ontvangen, zodoende dit eventueel te kunnen bijsturen. Bezwaren uitten blijft nog steeds mogelijk tijdens het openbaar onderzoek in de latere procedure.

### **2. HOOFDPUNTEN OPMAAK RUP**

---

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

### **3. SAMENVATTING**

---

#### **3.1. Samenvatting bemerkingen participatiemoment**

---

Tijdens het participatiemoment van 21 november 2018 tot en met 20 januari 2019 werden 6 bemerkingen ingediend.

De bemerkingen handelen over volgende aspecten:

## **BEBOUWING**

### *Bouwhoogte*

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

### *Bestemming bebouwing*

- Bestemming perceel 88M naar regionale bedrijvigheid in functie uitbreiding Brouwerij van Haacht.
- Mogelijkheid tot opname van bijkomende percelen aan RUP ter hoogte van Wespelaarsebaan, naast het koffie- en wijnmagazijn in functie van de bestemmingswijziging van woongebied naar bedrijvigheid.
- Nood aan bijkomende kleinschalige woningen, dit kan worden gerealiseerd met twee Urban Villa's met meerdere woonegelegenheden. Afstappen van traditionele verkaveling. Projectsite is kort gelegen nabij Station Haacht.
- Actualiseren woonbehoeftestudie alvorens bijkomend woongebied te voorzien.

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

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

## **MOBILITEIT**

- De Brouwerij geen in- en uitrit meer via Fabrieksweg.
  - Mogelijkheid onderzoeken om via ongebruikte percelen te ontsluiten.
- Tijdens werken moeten bewoners ten alle tijden hun woonst kunnen bereiken met de wagen (niet te voet).
- Opheffen parkeerverbod Fabrieksweg.

- Snelheidsbeperking 30km/h (veiligheid, geluidsoverlast, doodlopendestraat, enz).
- Aansluiting Wespelaarsebaan/Fabrieksweg niet geschikt voor zwaar verkeer.
- Fietstunnel of brug over spoor.
- hinder van mobiliteit en overlast tot minimum te beperken. Geen activiteiten toelaten met hoge mobiliteitsdruk, geluids- of geurhinder.
- Opmaken van impactstudie mobiliteit Wespelaarsebaan – Laekestraat en N21.

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

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

### **BUFFER – GROEN/WATER**

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

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

- *Tussen het woongebied zijde Wespelaarsebaan en het lokale bedrijventerrein dient een groenbuffer te worden gerealiseerd met een breedte van 15m. De invulling van de groenbuffer dient voldoende dens te zijn.*
- *Hemelwateropvang dient op eigen percelen te worden voorzien, conform de geldende regelgeving. Een regenwaterinfiltratiezone kan mee binnen het project worden aangelegd.*

- *Bij de opmaak van het RUP zal worden nagegaan of een recreatieve functie aan de buffers kan worden toegekend.*
- *Bij de opmaak van de voorschriften kan een minimaal oppervlakte aan groene ruimte per perceel worden toegekend, dit zal worden bepaald op de oppervlakte van de percelen.*

### **MILIEU**

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

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

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

### **EIGENDOM**

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

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

- *Het aspect van planbatenheffing dient bij het verdere verloop van het RUP concreter te worden bepaald.*
- *Indien een onteigening of grondinname nodig blijkt in functie van de aansluiting Wespelaarsebaan Fabrieksweg dient hiervoor een rooilijnplan en onteigeningsplan te worden opgemaakt. Een mogelijke inname kan gebeuren op de hoek Wespelaarsebaan Fabrieksweg om een veilige verkeerssituatie te verkrijgen.*
- *De percelen aan de zijde Wespelaarsebaan gelegen binnen de gewestplanbestemming industriegebied worden in het RUP omgezet naar woongebied en/of zone voor tuinen, dit is nader te onderzoeken. De zonevreemdheid van een aantal woningen zal middels dit RUP worden opgeheven.*

### **OVERIGE**

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

Als volgt kunnen de opmerkingen worden meegenomen in het verder verloop van het proces.

- *De schoorsteen vormt een baken binnen de directe omgeving, bij het verdere verloop van het RUP zal worden nagegaan of het behoudt van de schoorsteen mogelijk is.*

**RUP FABRIEKSWEG OOST & WEST BOORTMEERBEEK**

