



INTERLEUVEN

ONDERNEMEND EN ONDERSTEUNEND

RUP LIPS *STARTNOTA*



AUGUSTUS 2017

Adviesverlening en begeleiding
Ruimtelijke ordening

Projectnummer Interleuven: 506.027



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 ... 4. SEPTEMBER 2017 ...**

bij bevel,

de secretaris,

de burgemeester,

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	3
DEEL 1: ALGEMEEN	4
1. INLEIDING	5
1.1. Beknopte historiek van het RUP	5
1.2. Situering.....	6
1.3. Afbakening van het plangebied	8
1.4. Doelstelling van het RUP	10
2. PLANNINGSCONTEXT	11
2.1. Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	11
2.2. Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant.....	12
2.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Boortmeerbeek	13
3. GEÏNTEGREERD PLANNINGSPROCES	15
DEEL 2: RUIMTELIJKE ANALYSE.....	16
4. FEITELIJKE TOESTAND PLANGEBIED EN OMGEVING	17
4.1. Foto reportage.....	17
4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving	21
4.3. PDM-Consult en haar activiteiten	25
5. MOTIVERING BIJKOMEND WOONGEBIED EN VERHOGING AANTAL WOONGELEGENHEDEN BINNEN HET CENTRUMGEBIED	26
5.1. Kwantitatief.....	26
5.2. Kwalitatief.....	29
6. BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND & OVERIGE PLANTOETSEN	32
7. SWOT-ANALYSE	34
8. GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING.....	35
8.1. Voorstel afbakening RUP	35
8.2. Concepten.....	35
8.3. Referentiebeelden	38
9. PLANALTERNATIEVEN.....	44
10. REIKWIJDTE EN DETAILLERINGSGRAAD.....	45
10.1. Reikwijdte	45
10.2. Detailleringsgraad	45
11. AFTOETSING PLAN-M.E.R. PLICHT VAN RECHTSWEGE.....	46
12. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN	47
12.1. Screening effecten op bodem en water	47
12.2. Mobiliteit.....	51
12.3. Biodiversiteit en natuur	51
12.4. Landschap.....	54
12.5. Archeologie en erfgoed.....	55
12.6. Effecten op menselijke gezondheid.....	55
12.7. Effecten op geluid, licht en geur	57
12.8. Effecten op de menselijke veiligheid.....	58
12.9. Conclusie potentiële milieueffecten	58
BIJLAGE 1 RUP MOUTERIJ	59
BIJLAGE 2: RVR-TOETS.....	60

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 historie van het RUP

De gemeente Boortmeerbeek wil met dit Ruimtelijke Uitvoeringsplan (RUP) een planologische oplossing bieden aan de bestaande, inefficiënt en ondergebruikte industriële site.

De vertrekbasis van dit RUP is het goedgekeurde Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS)¹ van de gemeente Boortmeerbeek. Dit RUP is een uitwerking van de bindende bepaling nr. 7 van het GRS.

De herbestemming van het gebied is in het GRS opgenomen als bindende bepaling 7:

'Bepaling 7. RUP herbestemming industriegebied Wespelaarsebaan. De gemeente stelt een RUP op i.f.v. de herbestemming van deze door woongebied geïsoleerde industriezone naar woonuitbreidingsgebied. Ze doet dit nadat de huidige bedrijfsactiviteit deze zone heeft verlaten.'

Omwille van ruimtelijke en functionele aspecten bestaat de visie van de gemeente erin om op de industriezone geen nieuwe bedrijvigheid meer toe te laten (GRS, richtinggevend deel, p. 26).

De site heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha. In het verleden waren op de site 2 bedrijven gevestigd, namelijk NV Pierre Baeck en het bedrijf BVBA PDM-Consult (waarbij laatstgenoemde eigenaar is van de hele site). NV Pierre Baeck heeft echter sinds het voorjaar van 2014 de site verlaten en is geherlokaliseerd. Het gevolg hiervan is dat de oude bedrijfsgebouwen en de bijhorende buitenruimtes te groot gedimensioneerd zijn voor het bedrijf PDM-Consult dat actief is als opslag- en verhuisbedrijf. De eigenaar probeert de onderbezetting aan te pakken door de bedrijfshallen die voorheen door NV Pierre Baeck in gebruik waren, te verhuren (eveneens voor stockage van materiaal), maar de onderbezetting en het daarmee gepaard gaande inefficiënte gebruik van de site blijft bestaan. Bovendien wenst de eigenaar de verhuur stop te zetten. Omwille van deze huidige ruimtelijke context is de eigenaar niet 100% zeker om de activiteiten op deze locatie verder te zetten.

De bestemming industriegebied is achterhaald wegens het inefficiënt ruimtegebruik, de beperkte oppervlakte van het terrein voor industrie (rekening houdende dat indien er industrie plaats vindt er een voldoende brede groenbuffering op het terrein dient te worden voorzien) en de schaalbreuk van de oude industriële gebouwen met het omringende woonweefsel. Met daarbovenop nog de ligging nabij het hoofddorp Boortmeerbeek en het treinstation vormt voor de gemeente hét opportunitieenkader om de richting zoals is bepaald in het GRS, namelijk een herbestemming naar woongebied met een uitdoofscenario voor industriële activiteiten, kracht bij te zetten.

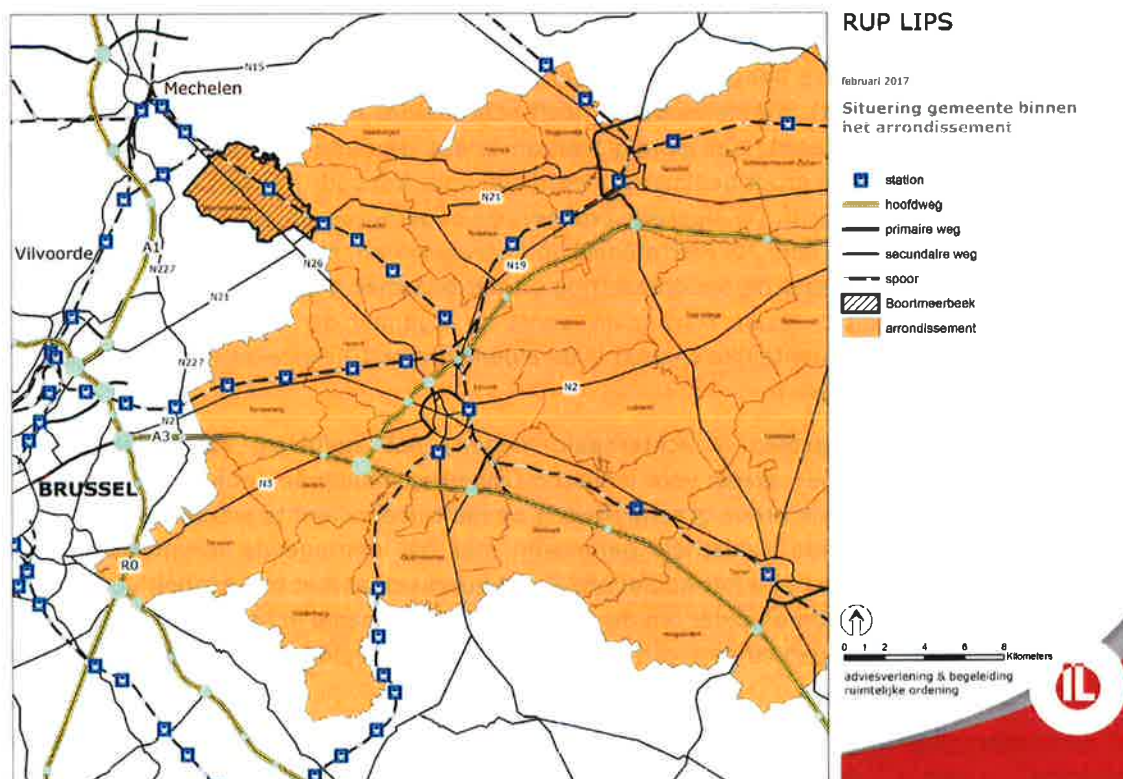
Een herbestemming in functie van een kernversterkend woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere lokale functies (kleinhandel, dienstenfuncties, gemeenschapsvoorzieningen,...) op goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties geeft bovendien uitvoering aan de hedendaagse context van zowel het lokaal als bovenlokaal ruimtelijk ordeningsbeleid (efficiënt ruimtegebruik, het ondersteunen van een kwalitatief en divers aanbod aan woonvormen, transport georiënteerde ontwikkeling).

¹ GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008

1.2. Situering

1.2.1. Situering van de gemeente Boortmeerbeek

De gemeente bestaat uit drie deelgemeenten: Boortmeerbeek, Hever en Schiplaken. Zij 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 open - ruimtegebied. Het eigenlijke openruimtegebied strekt zich uit vanaf Muizen (Mechelen) tot Rijmenam.

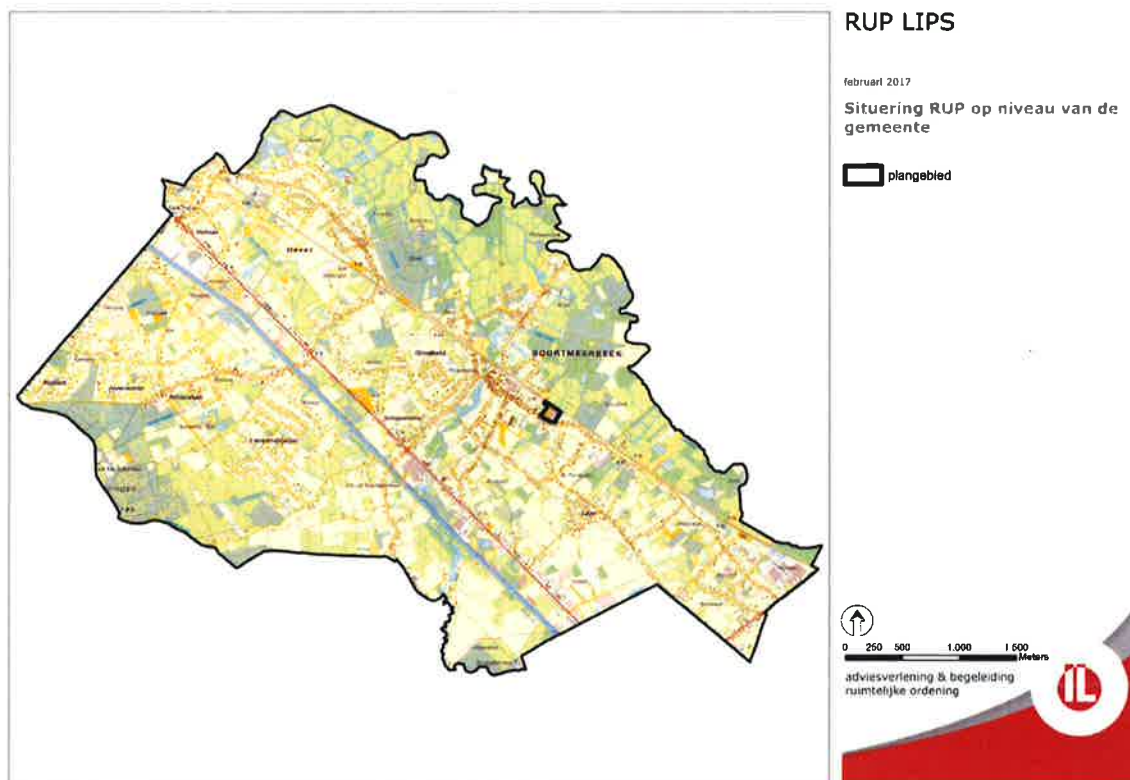


Figuur 1: situering gemeente Boortmeerbeek binnen arrondissement Leuven

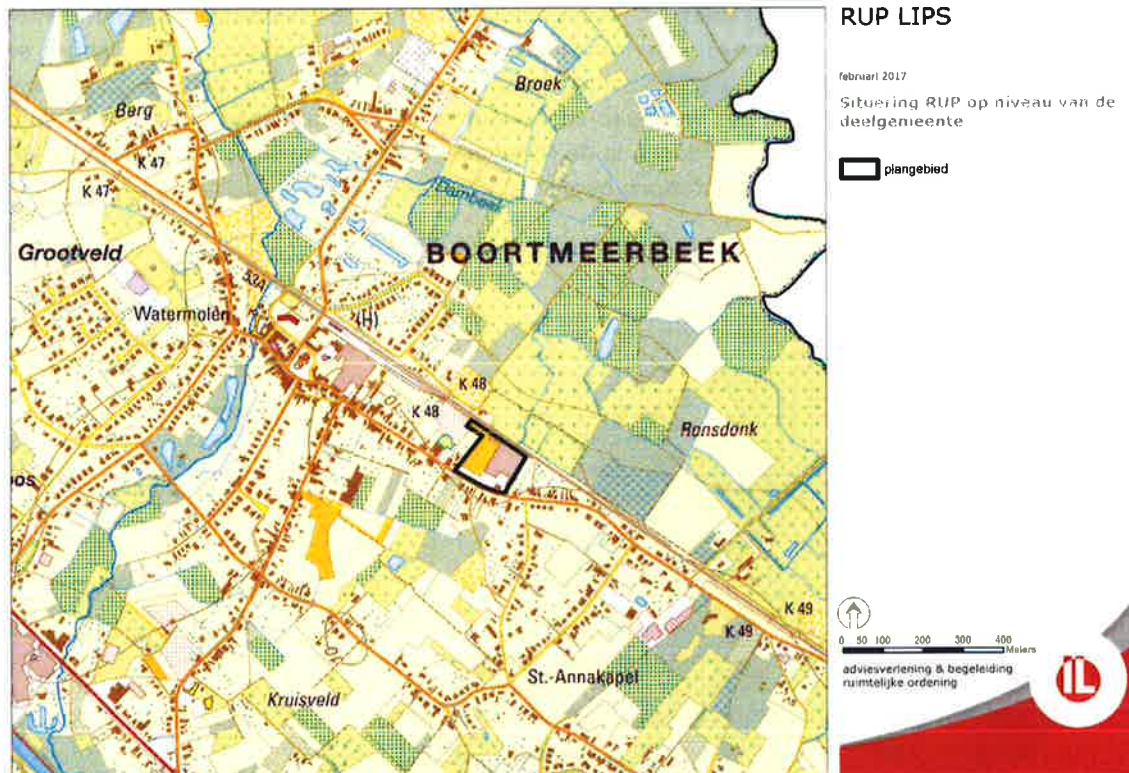
1.2.2. Situering van het RUP binnen de gemeente

Het plangebied van voorliggend RUP situeert zich in het hoofddorp Boortmeerbeek. Het hoofddorp Boortmeerbeek vormt met haar centrumkern, verschillende lintfragmenten en de kern Laar de grootste entiteit binnen de nederzettingsstructuur van de gemeente. De kern heeft enerzijds een relatief grote bebouwingsconcentratie dat wordt ingevuld door woningen (zowel ééngezins-als meergezinswoningen) en andere voorzieningen (administratieve diensten,

scholen, sporthal, kleinhandelszaken,...). Anderzijds worden de bebouwingsconcentraties afgewisseld met grotere (groene) openruimtekamers zoals de parkgebieden langs de Weesbeek, het Pikhakendonk en het Boortmeerbeek Broek ten noorden van de spoorweg. Verder weg van de kern wordt het woongebied minder dens en hoofdzakelijk ingevuld door woningen. Ten noorden van het hoofddorp is de Dijlevallei, een belangrijk open ruimtegebied, gelegen. In het zuiden wordt het hoofddorp begrensd door de N26.



Figuur 2: situering plangebied binnen de gemeente



Figuur 3: situering plangebied binnen deelgemeente

1.3. Afbakening van het plangebied

Er is bewust gekozen om de afbakening te beperken tot de strikt noodzakelijke oppervlakte en rekening houdende met de bestaande (en toekomstige) ruimtelijke en juridische context.

De percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y & 205S worden binnen de plancontour opgenomen. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreedde woningen.

Het plangebied situeert zich langs de noordelijke zijde van de Wespelaarsebaan, in het uiterste oostelijke deel van de kern van Boortmeerbeek. De Wespelaarsebaan is structuurbepalend op gemeentelijk niveau omwille van de oost-west as tussen de kern van Boortmeerbeek en de kern van Haacht-station en Wespelaar.

Zowel in het oosten, het westen als ten zuiden van de Wespelaarsebaan grenst het plangebied aan bestaande woningen.

In het noorden grenst het plangebied aan de spoorlijn Mechelen-Leuven die op zich een harde grens vormt tussen het plangebied en het valleigebied, met enkele beboste percelen afgewisseld met percelen in gebruik voor landbouwdoeleinden, van de Leibeek (Boortmeerbeek Brook).



RUP LIPS

februari 2017

Afbakening plangebied
(ortho)

 plangebied

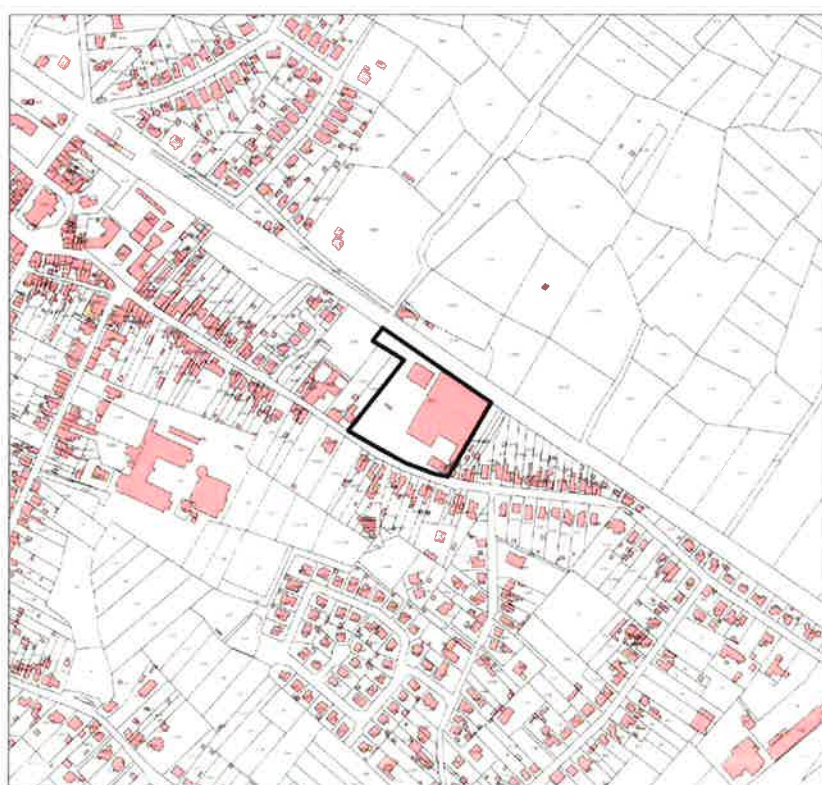


0 50 100 200 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 4: situering plangebied (ortho)



RUP LIPS

februari 2017

Afbakening plangebied
(GRB)

 plangebied



0 50 100 200 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Figuur 5 situering plangebied (GRB)

1.4. Doelstelling van het RUP

De huidige ruimtelijke ontwikkelingen (de herlokalisatie van NV Pierre Baeck, het Inefficiënt gebruik van de site, de laagdynamische activiteiten met lokaal karakter van PDM-Consult, de specifieke ligging van de site nabij het hoofddorp Boortmeerbeek en andere voorzieningen (handelscentrum, treinstation,...) worden door de gemeente als opportuniteitskader beschouwd om de site te herbestemmen naar woongebied met een uitdoofscenario voor industriële activiteiten, zoals is bepaald in het richtinggevend deel van het GRS, kracht bij te zetten. De gemeente wil met de herbestemming een strategisch woonproject met de mogelijkheid tot verweving met andere nevenfuncties (bvb. diensten, kleinhandel, gemeenschapsfuncties,...) tot ontwikkeling laten komen waarbij de ruimtelijke integratie van de site in de woonomgeving en de voorzieningen in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek centraal staat.

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)² 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 vervoersgenererende 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;
- infrastructuur 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.**

² Definitief vastgesteld door de Vl. 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)³ 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

³ 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 Lips 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)⁴ 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 de weilanden in de vallei van de Leibeek, alsook de natuurontwikkeling langs de spoorweg worden als kwaliteit voor de kern van Boortmeerbeek aangehaald. Ook de aanwezigheid van een goed voorzieningenniveau (zowel dienstverleningszaken als handelszaken en gemeenschapsvoorzieningen) wordt aangetoond.

Het tekort aan sociale huisvesting en bejaardenhuisvesting wordt als knelpunt aangegeven. Er wordt aangehaald dat de kernen in het buitengebied hier een belangrijke taakstelling hebben om de achterstand op het vlak van sociale huur- en koopwoningen in te halen.

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 en dat activiteiten die de woonfunctie storen niet meer integreerbaar zijn.

De Lips-site 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 dan ook zoveel als mogelijk binnen het hoofddorp worden gesitueerd. Ook het ruilen van onlogische of slecht gelegen bestemmingszones wordt nagestreefd. Omwille van de ligging van het naburige woongebied wordt de Lips-site aangeduid als naar woongebied te herbestemmen zone.

Tot slot wordt in het Rastergebied het creëren van nieuwe, sterke landschappelijke groenvoorzieningen nagestreefd waarbij deze groenvoorziening bufferend en landschappelijk ondersteunend kan zijn. Omwille van de nabije ligging van het waardevol open ruimte gebied ten noorden van de spoorweg (Dijlevallei, vallei van de Leibeek,...) kan ook de Lips-site, als de overgangszone tussen de bebouwing en de Dijlevallei, als bijzonder aandachtsgebied worden beschouwd.

In de **bindende bepalingen** van het GRS tenslotte werd de specifieke actie opgenomen om de site te herbestemmen naar woongebied (zie hoofdstuk 1.).

⁴GRS Boortmeerbeek, goedgekeurd door de deputatie d.d. 28.08.2008.

STRUCTUURPLAN BOORTMEERBEEK

RICHTINGGEVEND DEEL

Figuur 7
GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR
KERN BOORTMEERBEEK



Figuur 6: gewenste ruimtelijke structuur – kern Boortmeerbeek (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 industriële site zelf wordt gekenmerkt door een inefficiënt ruimtegebruik (te grote bedrijfshallen en dito buitenruimte voor de activiteiten van PDM-Consult). Een belangrijke doelstelling van het RUP is om de bestaande industriële site terug te integreren in de woonomgeving. De huidige bedrijfsontwikkelingen en bedrijfsactiviteiten die aanwezig zijn in combinatie met de ruimtelijke omgeving van de site (de nabijheid van de dorpskern, omgeven door hoofdzakelijk woningen en een te kleine oppervlakte voor voldoende buffering), doet besluiten dat de bestemming van industriegebied op deze locatie achterhaald is en dat het uitdoofscenario zoals is bepaald in het richtinggevend deel van het GRS, kracht kan worden bijgezet door een herbestemming naar woongebied. 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 woongebied, dat zich inpast binnen de omgeving en binnen de kern van Boortmeerbeek, voor ogen worden gehouden. In dit hoofdstuk wordt een eerste beeld geschetst van de bestaande situatie van het plangebied en de onmiddellijke omgeving.

4.1. Foto reportage

PLANGEBIED-¶

¶



¶





Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

OMGEVING



4.2. Beschrijving van het plangebied en haar omgeving

Op de site bevindt zich een groot gebouwencomplex dat hoofdzakelijk wordt ingenomen in functie van de stockage van allerlei materiaal. Het bedrijf PDM-Consult is eigenaar van de gehele site maar gebruikt voor de eigen activiteiten (i.f.v. stockage) enkel het meest oostelijk gelegen deel van de grote loods (**foto 5**) en het gebouw aan de straatzijde (i.f.v. kantoor en onthaal, **foto 2**). Dit betekent dat PDM-Consult slechts circa 1/4^{de} van de gehele oppervlakte van de site in gebruik heeft. Bovendien laten de oude gebouwen geen efficiënt ruimtegebruik toe. Het westelijk gedeelte van de grote loods (**foto 10**) en de vrijstaande loods die meer achterin is gelegen (**foto 13 & 14**), worden verhuurd aan kleine bedrijfjes in functie van stockage.

Het grootste gedeelte van de buitenruimte wordt gebruikt voor de buitenopslag van allerlei materialen door zowel PDM-Consult als door de bedrijfjes waaraan wordt verhuurd. Een beperkt gedeelte wordt gebruikt als parking (**foto 1 & 2**). Door de buitenopslag van allerlei aard in combinatie met de grote oppervlakte van de verharding vertoont de buitenruimte een wanordelijke en onderbenutte indruk (**foto 4, 12 & 14**). Tot slot is een beperkt gedeelte van de buitenruimte nog ingericht als paardenweide (**foto 14**).

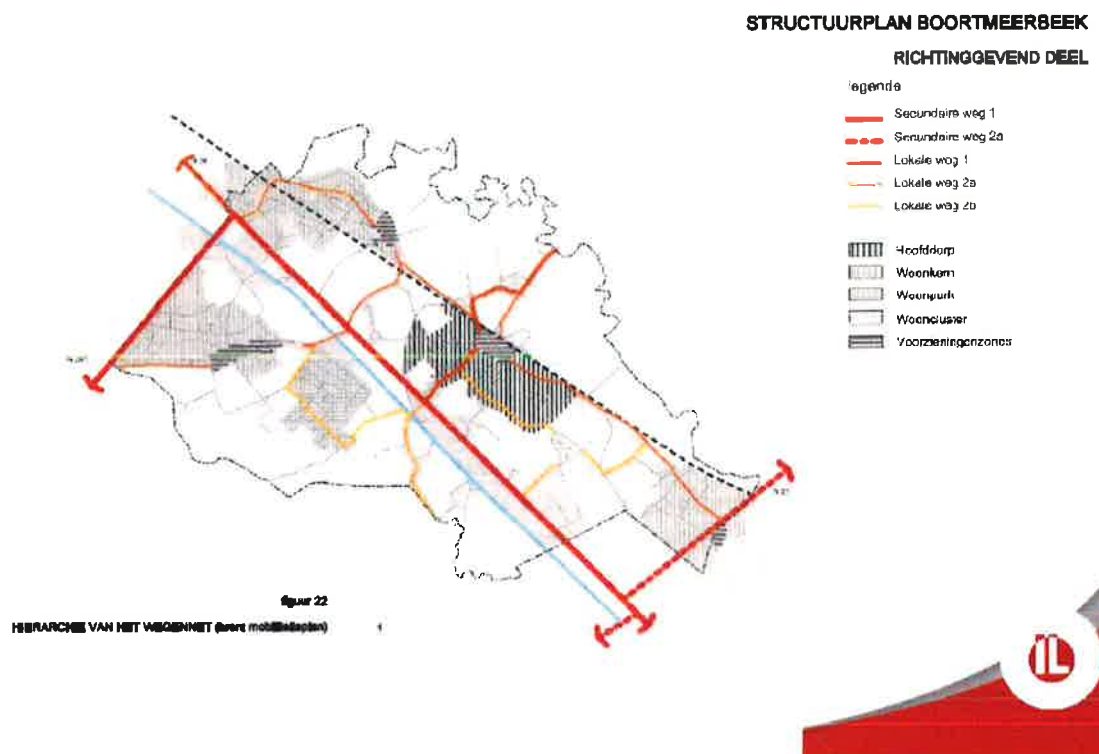
De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door residentiële bebouwing. Het gebouw waarin de kantoren en het onthaal zijn gevestigd, is aangebouwd tegen een eengezinswoning. De grote loods is over de gehele diepte ingeplant tot tegen de oostelijke perceelsgrens. In het westen grenst de site aan een eengezinswoning (**foto 15**) en enkele achtertuinen van woningen die langs de Wespelaarsebaan zijn gelegen (**foto 12**). Nog meer naar het westen toe is de dorpskern van Boortmeerbeek gelegen. Deze dorpskern kenmerkt zich door de aanwezigheid van residentiële bebouwing (o.a. de verkaveling Koningslaak, **foto A & D**) en andere functies zoals kleinhandel, diensten en gemeenschapsvoorzieningen (politiekantoor en gemeentehuis, **foto F**).

De Mouterijsite (**foto E**) is via het gelijknamig gemeentelijk RUP⁵ herbestemd van industriegebied naar een gebied voor o.a. wonen, handel, gemeenschapsvoorzieningen en pleinfuncties. Het grafisch plan van dit RUP is terug te vinden als bijlage 1. Van de Mouterijsite, die gesitueerd is tussen de spoorweg, de Dorpsstraat/Dorpplaats en de Brouwersstraat, zijn de eerste fases al afgerond. Momenteel is een volgende fase in uitvoering.

Wat de bereikbaarheid van het plangebied betreft, heeft de Wespelaarsebaan een belangrijke kernontsluitende functie op lokaal niveau. Als lokale weg type 2a (zie GRS) staat de Wespelaarsebaan in voor het verzamelen van verkeer van en naar het hoofddorp en de woonkernen, de verbinding naar de kern Haacht (station) en het verzamelen van uitgaand verkeer naar het hogere wegennet (N26 en N21).

Ten noordwesten van het plangebied (op amper 600 meter wandelafstand) is het treinstation Boortmeerbeek gelegen. Vanuit dit treinstation worden frequente verbindingen met Leuven, Gent, Brussel en Antwerpen (via Mechelen) aangeboden.

⁵ RUP Mouterijsite werd goedgekeurd door de Deputatie op 17 januari 2013 en is in Belgisch Staatsblad verschenen op 27 februari 2013.



Figuur 7: hiërarchie van het wegennet (GRS)

De gemeente wenst een goed locatiebeleid, met het openbaar vervoer (vooral treinverkeer) als belangrijke peiler, voeren. Hierbij werden reeds stappen gezet via o.a. het RUP Mouterijsite (verdichtingsproject met meergezinswoningen, kleinhandel en diensten). Een vlotte en veilige bereikbaarheid van het treinstation wordt ondersteund. De recente aanleg van de Aststraat (met parking) en het ontwerp van het Heldenplein dragen hierbij hun steentje bij. Ook (potentiële) woonclusters die nog in de nabijheid van het station zijn gelegen wenst de gemeente op een vlotte en veilige manier te verbinden met het station. Zo heeft de gemeente reeds bij de verkavelingsvergunning van Koningslaak aanknopingspunten als openbare wegenis opgenomen (zie bijlage 3) zodat een verdere ontwikkeling van het achterliggende woongebied en een aanvullende (veiliger) verbinding met het station niet gehypothekeerd wordt. Ook een ontwikkeling van de Lips-site sluit bij dit locatiebeleid aan

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



Figuur 8: Luchtfoto van de site, inclusief fotokijkpunten



Figuur 9: Luchtfoto van de nabije omgeving met enkele landmarks en met fotokijkpunten

4.3. PDM-Consult en haar activiteiten

PDM-Consult bvba bestaat sinds 11 december 1997 en is sinds 1 april 2001 op de Lips-site gevestigd. Het bedrijf is actief in de dienstensector meer bepaald in het verhuren van individuele opslagruimtes. Daarbij voorziet men ook in de bewaring van materialen (bvb. meubels) van klanten waarvan men de verhuizing organiseert. Er vindt geen productie plaats.

Het aantal werknemers is eerder beperkt: 1 zaakvoerder, 1 bediende en 5 arbeiders. In de nabije toekomst wordt weinig uitbreiding verwacht.

De huidige vloeroppervlakte voor opslag bedraagt circa 5.000 m². Hiervan gebruikt PDM-Consult zelf momenteel circa 3.000 m². De resterende 2.000 m² wordt door de eigenaar verhuurd aan andere bedrijven, maar bij een herorganisatie van de Lips-site zou deze verhuur worden stopgezet. De bedrijfsleider geeft aan dat hij in de toekomst nood heeft aan een gebouw van maximaal 1.800 m². Hieruit blijkt dat de huidige buitenruimte en gebouwen overgedimensioneerd zijn voor de activiteiten van PDM-Consult.

De verkeerstrafiek op en naar de site is eerder beperkt. Het grootste deel van het bedrijfsgerelateerde verkeer gebeurt via bestelwagens. Een deel van de verkeerstrafiek op en naar de Lips-site wordt veroorzaakt door de bedrijfjes waaraan de leegstaande bedrijfshallen worden verhuurd. Bij een herbestemming naar woongebied en een nieuw bedrijfsgebouw voor PDM-Consult wenst de eigenaar de verhuur aan deze bedrijven stop te zetten waardoor ook een deel van de verkeerstrafiek zal afnemen.

De centrale ligging van het bedrijf binnen het afzetgebied (dat vooral lokaal en regionaal is) wordt als pluspunt aangehaald door de bedrijfsleider. Ook de nabijheid van het station (en dit is vooral in functie van bereikbaarheid van de site voor het eigen personeel) wordt als voordeel van de huidige vestigingsplaats aangehaald.

→ **Besluit:** De oude bedrijfsloodsen op de Lips-site zijn te groot gedimensioneerd voor de stockage-en verhuisactiviteiten van PDM-Consult. Door de inefficiënte inplanting en indeling van de oude gebouwen oefent het bedrijf haar activiteiten uit op circa 3.000 m² terwijl ze eigenlijk maximaal 1.800 m² nodig heeft. Bij een herorganisatie van de site kan een nieuw en kleiner bedrijfsgebouw worden voorzien dat beter aansluit bij de noden van het bedrijf. Door de activiteiten van PDM-Consult op een kleinere oppervlakte te organiseren in combinatie met de laag dynamische aard van de bedrijfsactiviteiten (opslagactiviteiten) en de lage verkeersdynamiek (die bovendien zal dalen omdat de verhuur zal wegvallen), kan het bedrijf PDM-Consult als verweefbaar binnen woongebied worden beschouwd.

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)⁶ en de cijfers van de Studiedienst van de Vlaamse Regering⁷.

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

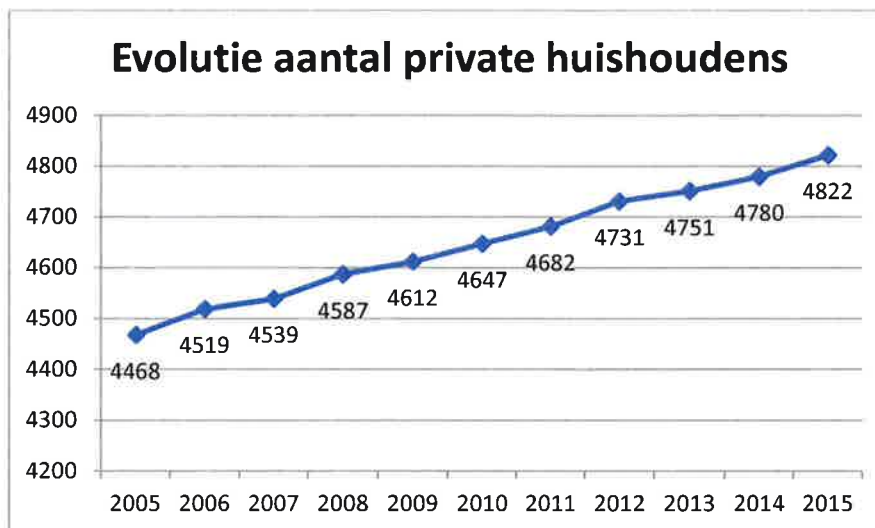
Jaar	Gecorrigeerde prognose aantal huishoudens	Verloop	Prognose aantal huishoudens in GRS	Afwijking
2007	4533			
2012	4721	188	4603	118
2017	4898	177	4672	226
2020	5'014	116		
2022	5093	79	4740	353
		560		

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)

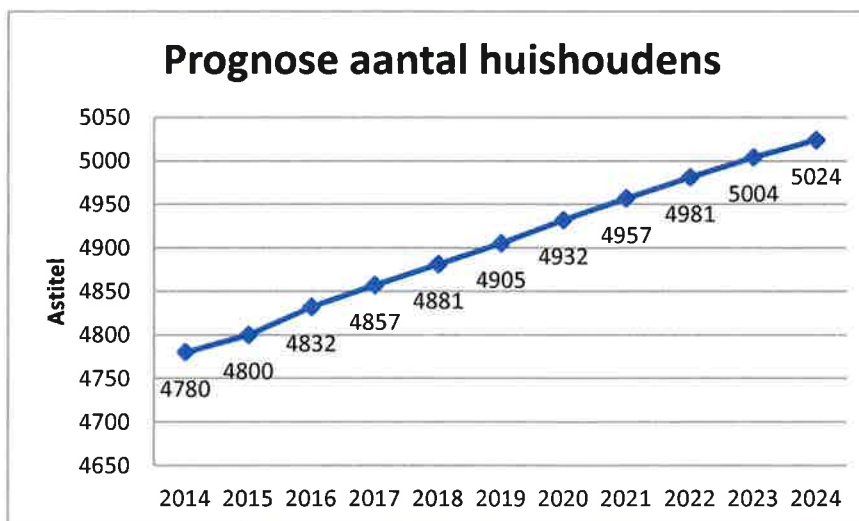
⁶ Kwantitatief onderzoek naar de evolutie van het woonaanbod en prognose van de woonbehoeften in de provincie Vlaams-Brabant (2015).

⁷ 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 sterftekansen 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

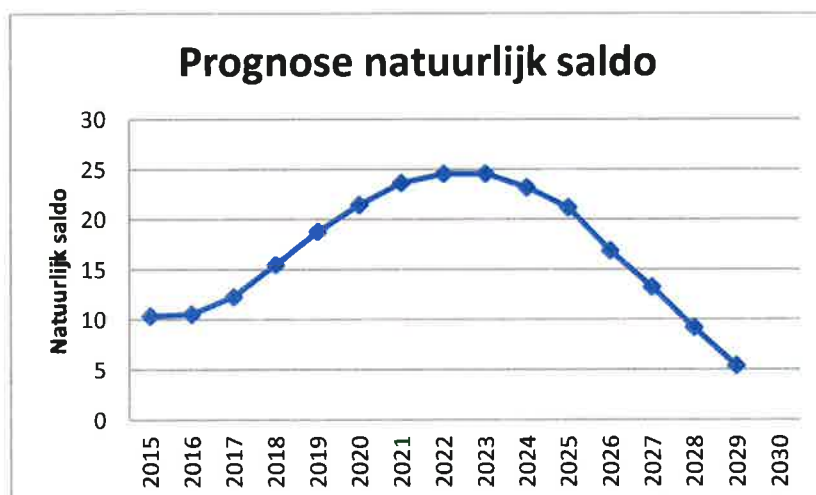
De gesloten prognose toont een afname in het bevolkingsaantal. De huishoudens daarentegen stijgen wel tussen 2013-2030 met (huishoudensverduunning).

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 SVR⁸

- 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

⁸ 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 huishoudensprognose (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 huishoudensprognose (Sum-Research) vertoont, in tegenstelling tot de gesloten huishoudensprognose, 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 orderingsbeleid (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 hypothekeren dergelijke evolutie.

De herbestemming wordt gebiedsspecifiek gemotiveerd:

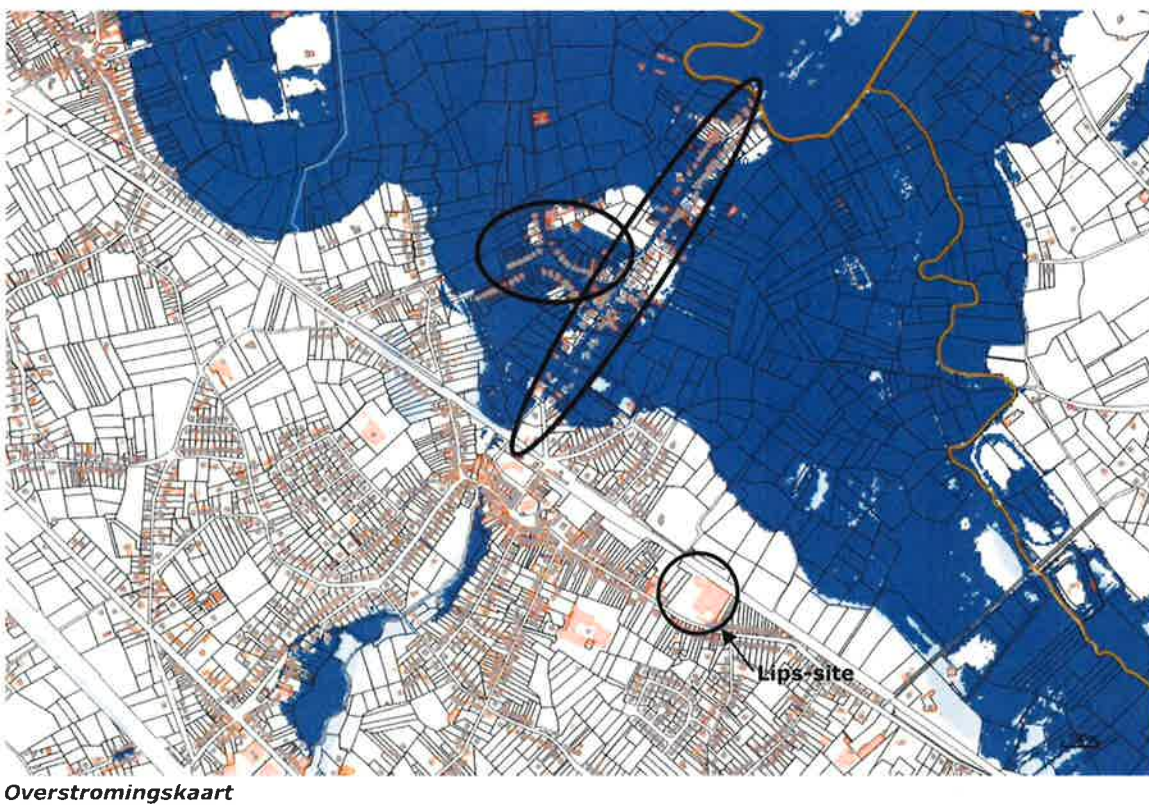
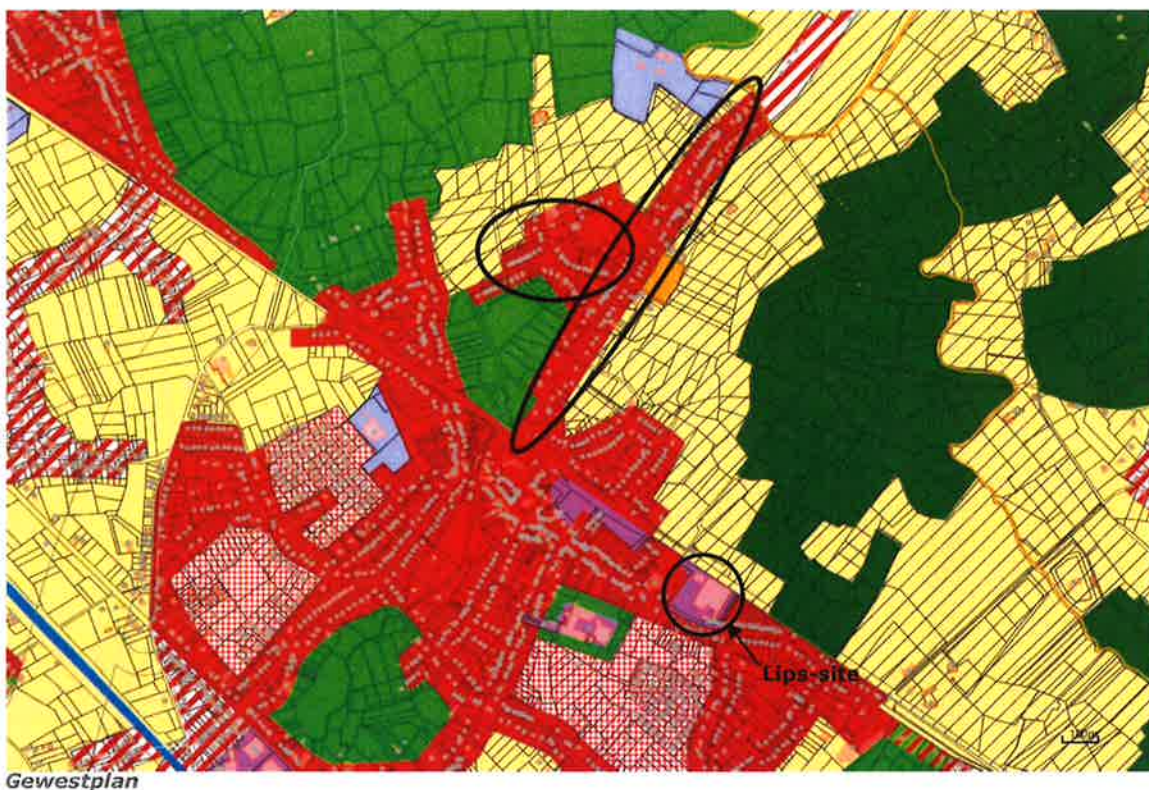
- Het woongebied volgens het gewestplan is in de kern van het hoofddorp Boortmeerbeek hoofdzakelijk bebouwd wat een vernieuwing van het gebouwen- en woningenpatrimonium moeilijker maakt.
- Bij de herbestemming en herontwikkeling van de Mouterijsite is hoofdzakelijk gefocust op appartementen. Een kwalitatieve 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 geformuleerd⁹ 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).

⁹ "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		ONMIDDELIJKE OMGEVING
Gewestplan (Leuven d.d. 7/04/1977):	Industriegebied	Woongebied, landschappelijk waardevol agrarisch gebied.
Hogere RUP's:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Plannen van aanleg:	<i>Geen.</i>	<i>Geen.</i>
Biologische waarderingskaart:	Het plangebied is volledig geselecteerd als 'biologisch minder waardevol'.	- Biologisch waardevol (percelen ten noorden van de spoorweg en achter de huizen langs de zuidelijke zijde van de Wespelaarsebaan). - Faunistisch belangrijk gebied (ten noorden van de spoorweg)
Vogel- of habitatrictlijngebieden:	<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'.	- 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>Geen.</i>	- Risicozone voor overstromingen, effectief overstromingsgevoelig gebied (valleigebied van de Leibeek).
Rooilijnplannen:	<i>Ja</i>	<i>Geen.</i>
Auto- en spoorwegen:	<i>Geen.</i>	- Wespelaarsebaan (zuiden). - Spoorweg Mechelen-Leuven (noorden).

Startnota

RUP Lips Boortmeerbeek

Buurt- en voetwegen:	- Buurtweg nr. 1 (Wespelaarsebaan).	- Voetweg nr. 77 (Puttekensweg).
Waterlopen:	- Niet geklasseerde waterloop	- 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 bouwovertrekkingen:	<i>Geen.</i>	<i>Niet van toepassing.</i>

Tabel 1: Juridische plannentoestand

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 kern van Boortmeerbeek (winkel- en dienstenaanbod, sporthal, treinstation);
- goede bereikbaarheid met openbaar vervoer;
- historisch gegroeide site binnen Boortmeerbeek;
- nabijheid van valleigebied van de Leibeek dat hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door bosfragmenten en weilanden.

ZWAKTES:

- gelegen in industriegebied;
- slechte inplanting van bestaande infrastructuur;
- verouderde infrastructuur;
- te grote dimensionering van de bedrijfsgebouwen;
- gebrek aan buffering.

KANSEN:

- herlokalisatie N.V. Pierre Baeck;
- huidige bedrijvigheid die verweefbaar is met wonen;
- ruimte voor een woonontwikkeling;
- integratie van de bedrijfsactiviteit in de woonomgeving;
- verbetering van de inbedding (buffering) binnen de woonkern van Boortmeerbeek;
- ondersteunende rol voor de kern van Boortmeerbeek, (zowel woonfunctie als ondersteunende functies (bvb. gemeenschapsfuncties));
- sluit aan bij lokaal locatiebeleid en Regionet-filosofie.

BEDREIGINGEN:

- gebouwen en buitenruimte te groot gedimensioneerd in relatie met huidige, lokale context en activiteiten van PDM-Consult;
- gewestplanbestemming, huidige wetgeving en omgeving hypothekeert de dynamiek van de site zelf;
- achteruitgang van de infrastructuur op de site;
- negatieve impact op de woonomgeving;
- hypothekering van verdichtingsbeleid in woongebied ten noorden van station wegens effectief overstromingsgevoelig karakter van het gebied.

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 de gehele zone, die bestemd is als industriegebied op het gewestplan, te herbestemmen naar woongebied. Dit zijn de percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y & 205S. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen.

Omwille van de strategische ligging van de site nabij de dorpskern van Boortmeerbeek en om de eventuele toekomstige ontwikkeling van de diepe tuinen achter de woningen langs de Wespelaarsebaan niet te hypothekeren (rekening gehouden met een eventuele aansluiting van dat woongebied op het plangebied), wordt dit woongebied meegenomen in de hiernavolgende concepten. Echter, omdat deze achtertuinen al bestemd zijn als woongebied, zullen deze achtertuinen geen onderdeel uitmaken van het plangebied van het RUP.

8.2. Concepten

De grote aaneengesloten loodsen nemen momenteel circa de helft van de oppervlakte van de site in. De grote volumes en hun industrieel karakter zijn sterk contrasterend met de woningen in het omringende woongebied. Het **ontpitten** van de grote bebouwingsgraad heeft als doel de site een open karakter te geven dat in harmonie is met de woonomgeving. Het clusteren van de bebouwing, parking,... biedt de mogelijkheid om andere plekken op de site open te houden om te worden ingericht als kwalitatieve groene publieke en/of collectieve ruimte.

De **groenzones** bieden voor de nieuwe bewoning extra ruimte voor contact en sociale netwerking zonder te raken aan de privacy van de gezinnen die elk over een privétuin/terras moeten kunnen beschikken. Bovendien komen de groenzones de biodiversiteit ten goede. Door de groenzone maximaal tussen bebouwing en/of tuinen in te planten, krijgt het een geborgen karakter wat de verblijfskwaliteit van de groenzone ten goede komt.

Er wordt gestreefd naar een **verfijnde bebouwing** waarbij - gezien de lokale context (cfr. de ligging nabij de kern, de aanwezigheid van allerlei voorzieningen en de nabijheid van het treinstation) - een gematigd hoge woningdichtheid verantwoord is. De functie waarop binnen dit strategisch gelegen gebied de nadruk ligt is wonen en meerbepaald grondgebonden eengezinswoningen. In beperkte mate worden appartementen toegestaan, waarbij een derde bouwlaag beperkt wordt tot de zone onmiddellijk naast de spoorweg. Ondersteunende functies zoals diensten, gemeenschapsvoorzieningen, zorgvoorzieningen en kleinhandel van lokale aard worden aangemoedigd. Op deze manier wordt, naast een ruimtelijke, ook een functionele afstemming t.o.v. het dorpscentrum bereikt (bijvoorbeeld in het project van de Mouterijsuite zijn zo goed als enkel appartementen voorzien, een ontwikkeling die niet wordt vooropgesteld voor de Lips-site).

De wooneenheden worden voorzien in een aantal aparte woonblokken (ruimte-efficiëntie) waarbij elk blok over een beperkte oppervlakte een extra bouwlaag kan bevatten. De woonblokken langs de spoorlijn kunnen een volledige derde bouwlaag bevatten met het oog op buffering (zie hierna). Door deze derde bouwlaag centraal in het plangebied en langs de spoorlijn te voorzien, ontstaat de mogelijkheid om het inbreidingsproject optimaal aan te sluiten op de aangrenzende zones en kan voldoende privacy worden gegarandeerd naar de

omwonenden van het plangebied. Ook andere functies zoals diensten en gemeenschapsfuncties dienen zich zowel qua dynamiek, inplanting als volume op de hoofdfunctie wonen af te stemmen.

De concepten zijn een bewuste keuze in functie van een kwaliteitsvol kernondersteunend woonproject in combinatie met het zo maximaal mogelijk op de voorgrond plaatsen van de open, groene ruimte (deprivatisering van de open ruimte) zonder te raken aan de privacy van de gezinnen. Gemeenschappelijke, **strategisch ingeplante groengebieden** gelden als ruggengraat binnen het project ter ondersteuning van de ruimtelijk efficiënte verfijnde bebouwingswijze.

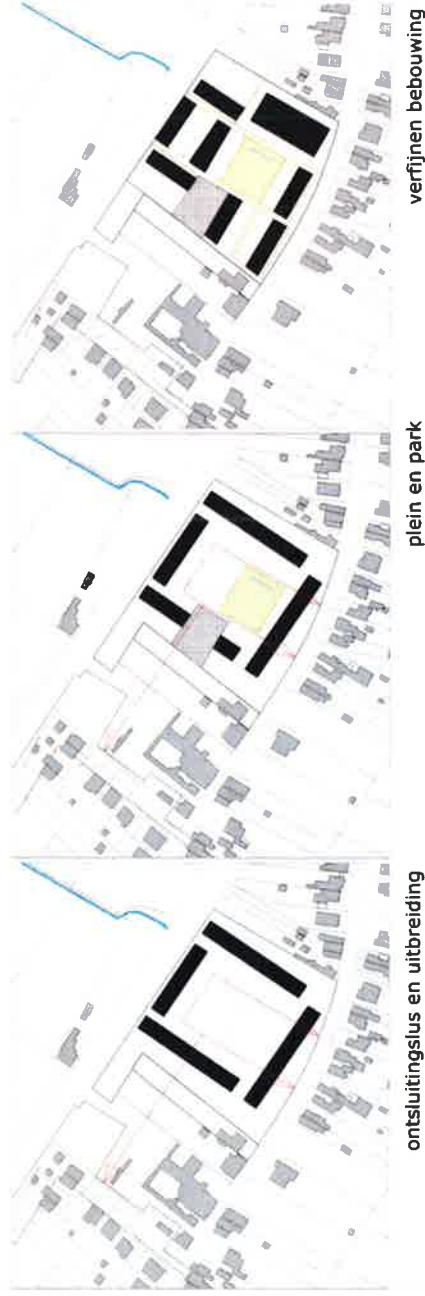
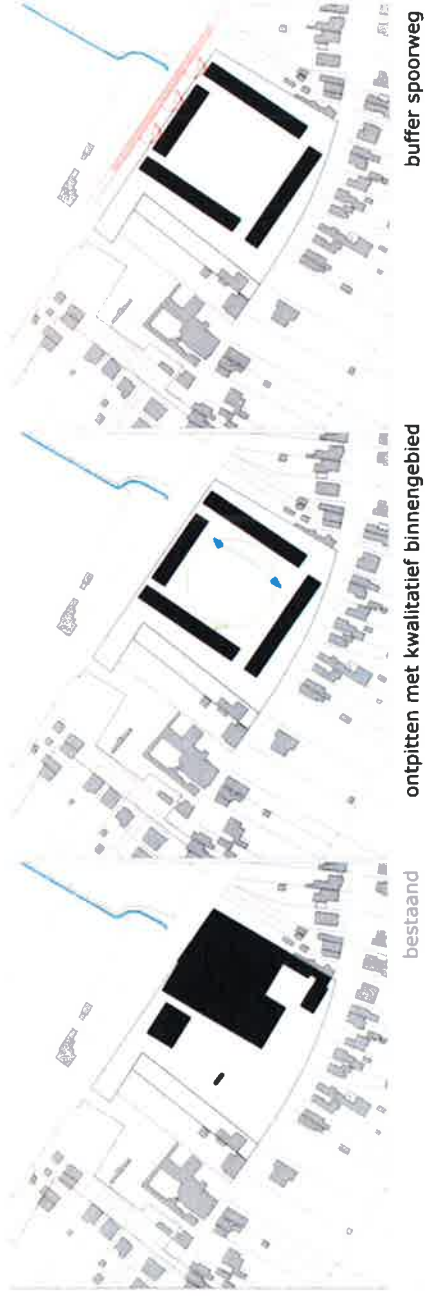
In kader van het verhogen van het ruimtelijk rendement staat **multifunctionaliteit** centraal (bvb inrichting openbaar domein, parkzone, straatprofiel,).

Om een voldoende sociale mix op de site te garanderen, wenst de gemeente - naar analogie met het project op de Mouterijsite - 10% van de woningen in functie van het bindend sociaal objectief te reserveren.

De aaneengesloten bebouwing, dicht tegen de spoorweg, vervult een **bufferende** functie voor de rest van de site. Door architecturaal-technische ingrepen (bv. isolatie) en de juiste inrichting (bvb. leefruimten naar zuiden toe richten) kan aan deze woningen ook de nodige woon-en leefkwaliteit worden gegarandeerd."

De ontsluiting van de site richt zich volledig naar de Wespelaarsebaan. Om de veiligheid op de Wespelaarsebaan - die een belangrijke verbindingsweg is tussen de kern van Boortmeerbeek en de kern van Haacht-station - voldoende te vrijwaren, worden het aantal **aansluitingen** tot een minimum beperkt. Aan de westelijke grens van het plangebied wordt een aanknopingspunt voorzien voor een eventuele latere ontwikkeling van het achterliggend woongebied.

Een aantal referentiebeelden illustreren de vooropgestelde concepten en de gewenste ruimtelijke ordening (zie deel 8.3.).



Inrichtingsschets Lips-site

oktober 2015

Concepten

-  Bestaande gebouwen
-  Bestaande percelen
-  Nieuwe bebouwing



1/3000

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



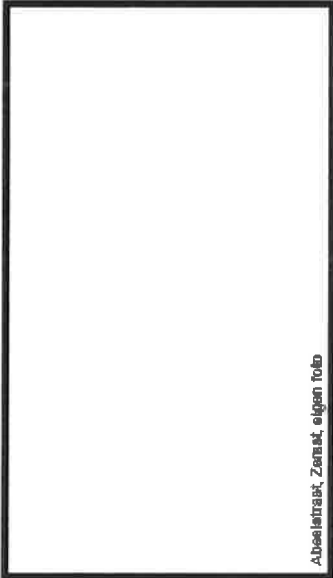
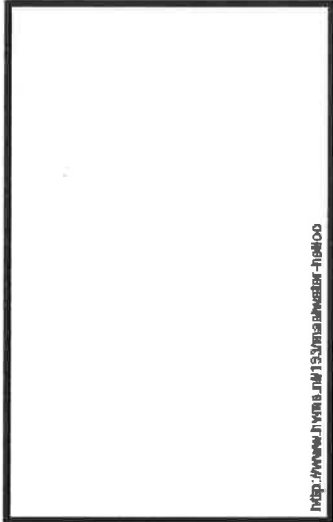
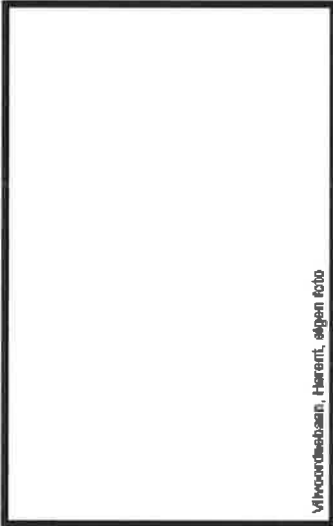
8.3. Referentiebeelden

REFERENTIEBEELDEN GEBOUWTYPELOGIE



Figuur 10: referentiebeelden gebouwen typologie

REFERENTIEBEELD EN GEBOUWTYPELOGIE

		
http://www.flickrriver.com/photos/tagw/beigianarchitect/mareeting/	Abeelstraat, Zaanst, eigen foto	http://www.jvrm.nl/193/maasweder-rijeloo
		
Dr. Jan Van Gorpstraat, Kasterlee, eigen foto	Vlvoordesbaan, Herent, eigen foto	https://www.woonwel.nl/informatie/wa-en-publicatie-nieuws/158-100-enkele-appartementen-is-huur-in-Don-Bo-sco
		
http://www.vlaard-janmaesthouck.be/gipsawmats_HEER.html	http://www.jonlabrasat.nl/mijn-object/project/house-1	http://designlike.com/a-contemporary-interpretation-of-camping-bungalows-by-matteo-alun-partner-ai

Startnota

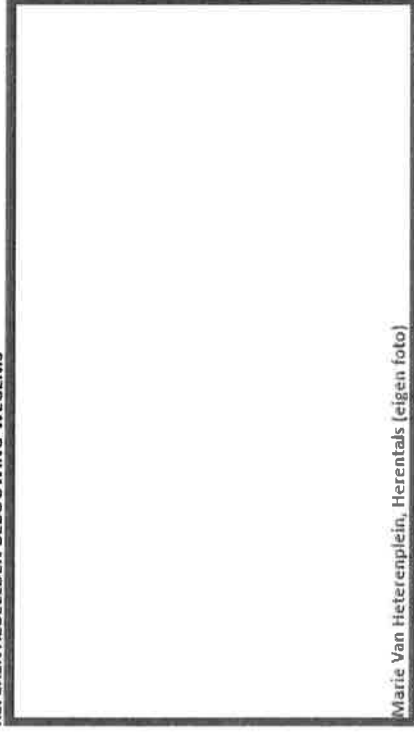
RUP Lips Boortmeerbeek

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING-WEGENIS

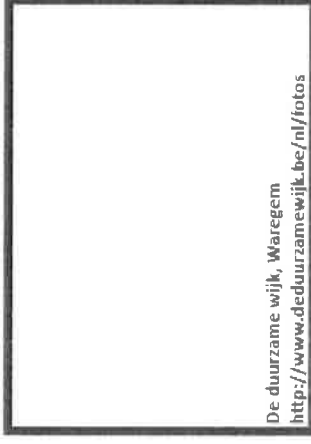


Figuur 11: Referentiebeelden bebouwing-wegenis

REFERENTIEBEELDEN BEBOUWING- WEGENIS



Marie Van Heterenplein, Herentals (eigen foto)



De duurzame wijk, Waregem
<http://www.deduurzamewijk.be/nl/fotos>



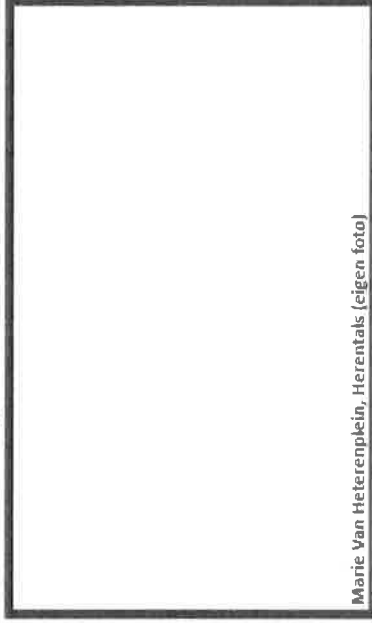
Marie Van Heterenplein, Herentals
(eigen foto)



Vijvoordsebaan, Herent, eigen foto



Centrale Werkplaatsen, Leuven
<https://www.flickr.com/photos/matvanros/18765487318>



Marie Van Heterenplein, Herentals (eigen foto)

Startnota

RUP Lips Boortmeerbeek

REFERENTIEBEELDEN OMGEVINGSAANLEG



REFERENTIEBEELDEN GROENZONE



Figuur 12: Referentiebeelden omgevingsaanleg & groenzones

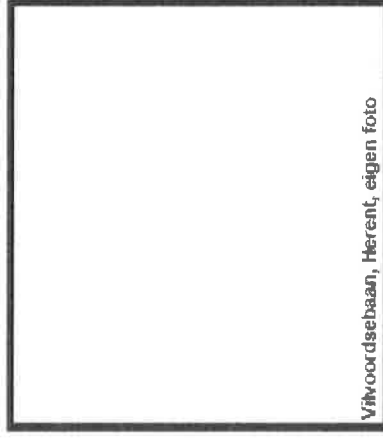
REFERENTIEBEELDEN OMGEVING\$AANLEG



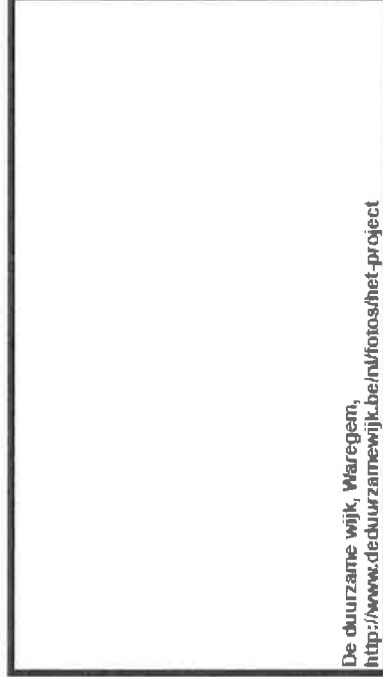
De duurzame wijk, Waregem
<http://www.deduurzamewijk.be/nl/fotos>



De duurzame wijk, Waregem
<http://www.deduurzamewijk.be/nl/fotos/het-project>



Vilvoordsebaan, Herent, eigen foto

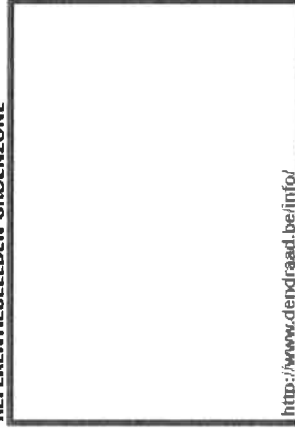


De duurzame wijk, Waregem,
<http://www.deduurzamewijk.be/nl/fotos/het-project>

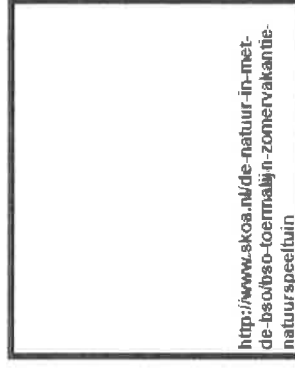


Marie Van Heterenplein,
Herentals, eigen foto

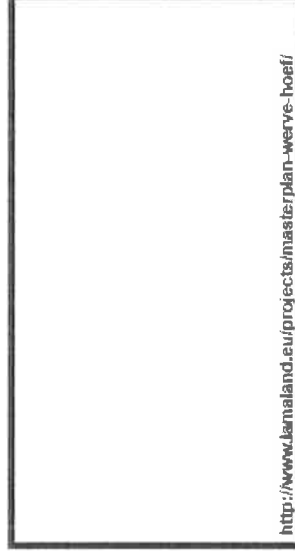
REFERENTIEBEELDEN GROENZONE



<http://www.dendraad.be/info/>



<http://www.skoa.nl/de-natuur-in-met-de-bso/bsc-toernamen-zomervakantie-natuur-speeltuin>



<http://www.lanaland.eu/projects/masterplan-weerve-hoef/>

Startnota

RUP Lips Boortmeerbeek

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, de ligging aansluitend bij woongebied en de hoge knooppuntwaarde (treinstation) wat juist voor de woonfunctie en complementaire functies interessant is.

9.1.2. Alternatieven op andere locaties

De herbestemming van het plangebied is het gevolg van beleidsmatige en juridische randvoorwaarden. Het RUP vindt oorsprong in de visie geformuleerd in het GRS en is binnen het GRS opgenomen als bindende bepaling nr. 7. Andere locaties worden niet relevant geacht aangezien het in de eerste plaats de doelstelling van het RUP is om een oud, slecht gelegen industriegebied te integreren in het bestaande omringende woonweefsel in functie van kernvernieuwing en kernversterking. Het uitdoofscenario voor industriële activiteiten zoals bepaald in het GRS, het inefficiënt ruimtegebruik en het moeilijk invullen van het industriegebied wordt als opportuniteit beschouwd.

Bovendien is de herbestemming van dit terrein in functie van een strategisch woonproject vanuit de hedendaagse situatie met de transitie die in het provinciaal en Vlaamse ruimtelijk beleid wordt nagestreefd naar een verdere functiemenging en verdichting in en nabij goed door het openbaar vervoer ontsloten locaties (transport-georiënteerde ontwikkeling) ruimtelijk verantwoord. De bestaande bestemming(voorschriften) hypothekeren deze ontwikkeling.

Ten slotte neem de herontwikkeling van dit terrein geen bijkomende vrije ruimte in. Het betreft hier een herbestemming van de ene "harde" bestemming (industriegebied) naar een andere "harde" bestemming (woongebied). 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 er gewerkt kan worden. Logischerwijs zullen er 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.

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. De percelen die kadastraal gekend zijn als Afdeling 1, Sectie A, nr. 205Y & 205S worden binnen de plancontour opgenomen. De rechteraanpalende woningen nummers 59 en 59b worden niet mee binnen de plancontour opgenomen wegens hun mogelijkheden via het RUP zonevreemde woningen.

10.2. Detailleringgraad

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 industriezone naar een zone voor een strategisch woonproject waarbij, naast wonen, ook andere functies die complementair zijn aan het wonen worden toegelaten. De inpassing in de lokale omgeving staat, zowel wat de nieuwe bebouwing (volume, oppervlakte,...) als nieuwe functies betreft, centraal.

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

De bouw mogelijkheden worden niet gedetailleerd vastgelegd, maar in de vorm van globale waardes (minimum en maximum bruto woningdichtheid, 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.

Er wordt ruimte voorzien zodat het bestaande bedrijf PDM zijn activiteiten kan verder zetten. De bouw mogelijkheden voor het bedrijf wordt met een maximale bebouwde oppervlakte vastgelegd.

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 36ter¹⁰ 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.

¹⁰ 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 habitatrichtlijn) kan veroorzaken, dient te worden onderworpen aan een passende beoordeling.

12. SCREENING VAN DE MILIEU-EFFECTEN

12.1. Screening effecten op bodem en water

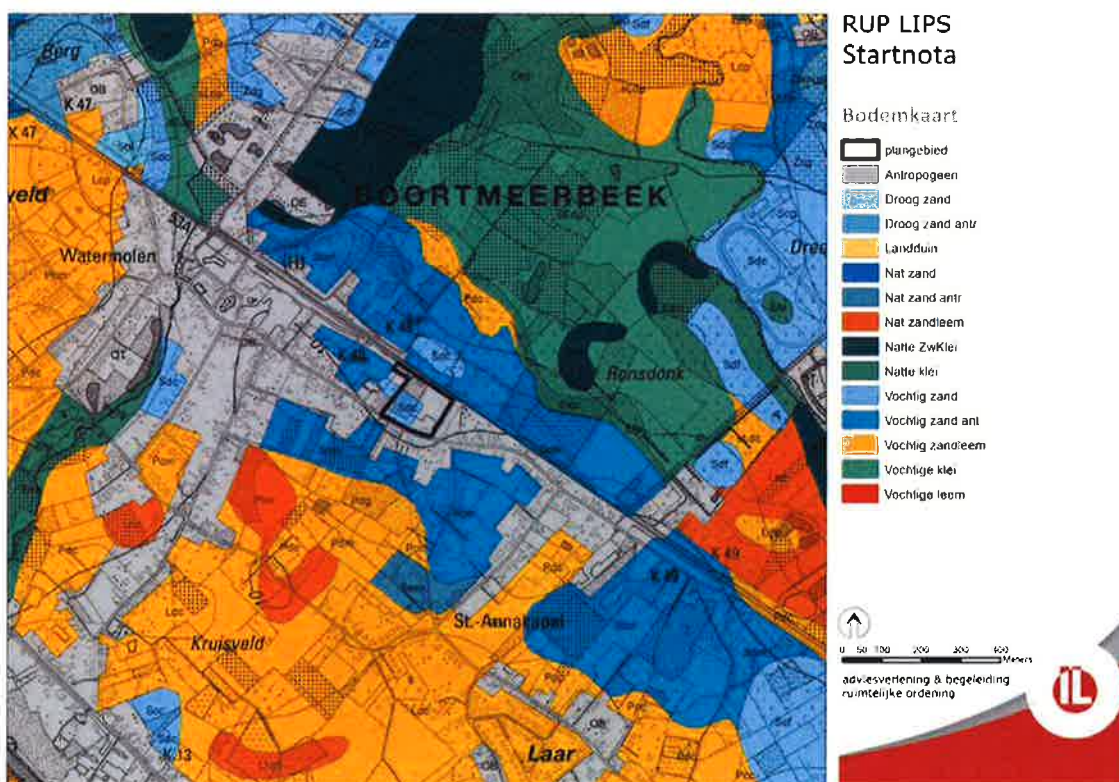
Effecten op bodem en/of water zijn mogelijk relevant omwille van volgende plankenmerken:

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

Bestaande situatie

Het merendeel van de site is in gebruik als opslagplaats met een betonnen bodemplaat. Grote delen hiervan zijn overdekt door de loodsen (ongeveer 50%). Een kleine zone is in gebruik als grasland.

De bodemkaart geeft hier aan dat het om matig natte lemige zandgronden (Sdc) gaat en een gelijkaardige bodem die een diepere antropogene A horizont heeft (Sdm).



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



RUP LIPS Startnota

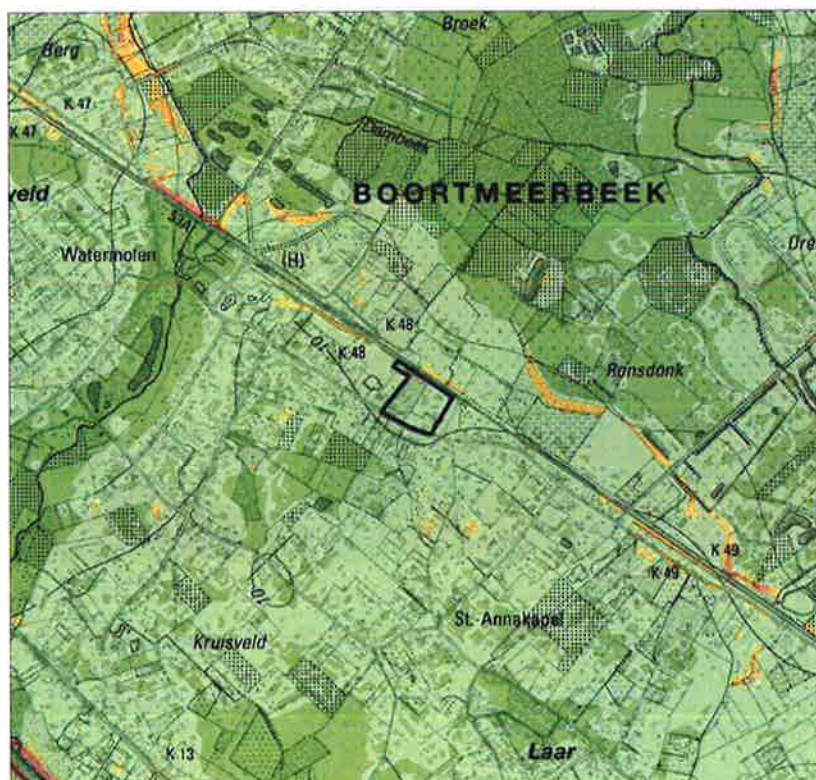
Erosiegevoelige gebieden

plangebied
erosiegevoelig



0 50 100 200 300 400 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



RUP LIPS Startnota

Hellingenkaart

plangebied
< 0.5%
0.5% - 5%
5% - 10%
> 10%



0 50 100 200 300 400 Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

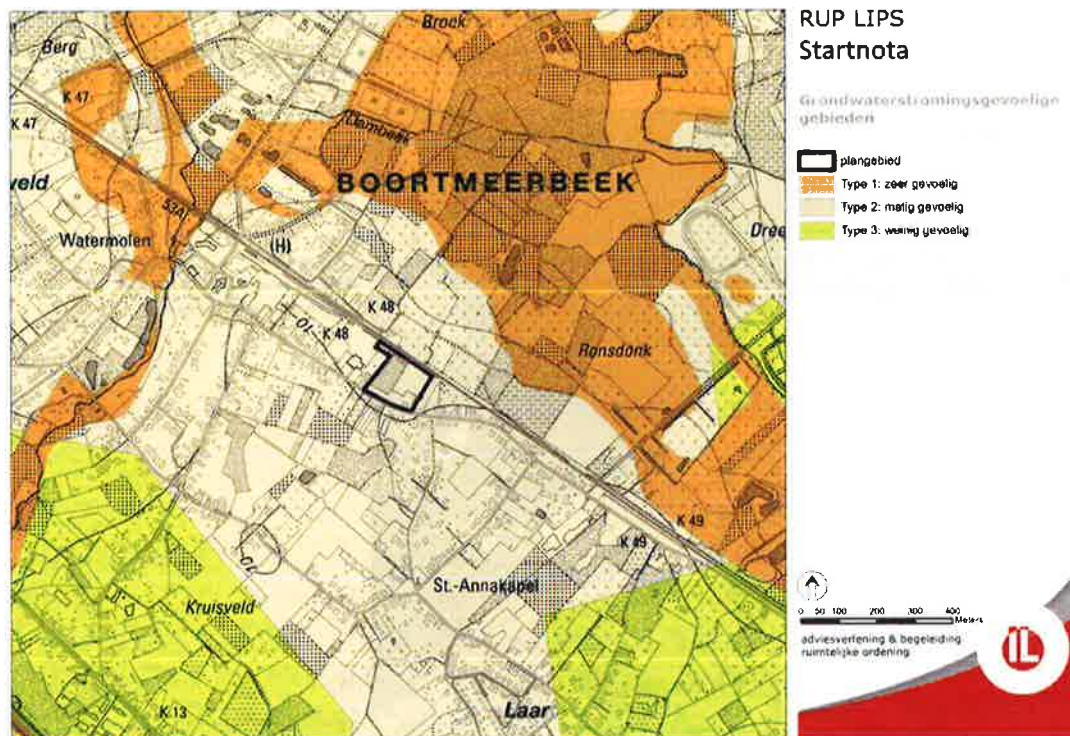


This historical map of the Bortmeerbeek area shows the Bortmeerbeek river flowing through the landscape. Key features include the Watermolen (watermill) near the top left, the Kruisveld (cross field) in the lower left, and the St.-Annakapel (St. Anne's chapel) in the lower right. The map is marked with various place names and geographical features, including 'Berg', 'veld', 'Laar', and 'Dre'. A scale bar at the bottom indicates distances in meters (0, 100, 200, 300, 400, 500, 600, 700, 800, 900, 1000).

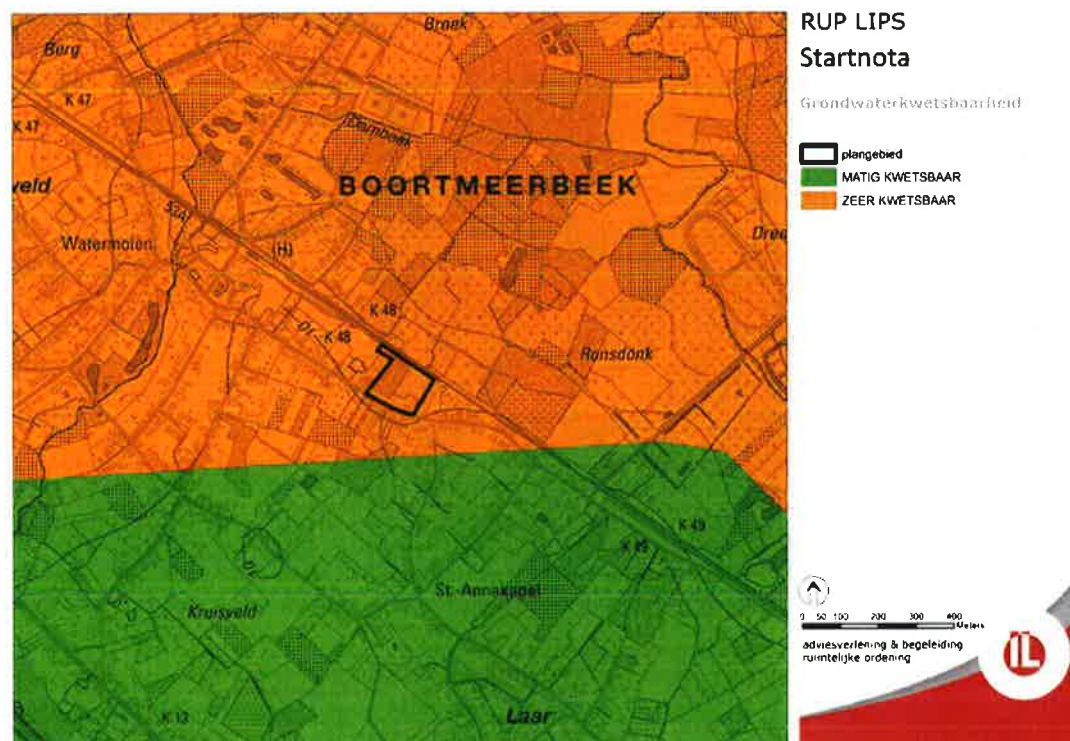
adviesverlening & begeleiding
numtelijke ordering

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening

De LIPS site is gelegen in een grondwaterstromingsgevoelig gebied, type 2 (matig gevoelig).



Het grondwater is ter plekke zeer kwetsbaar. De watervoerende laag is niet leem- of kleinhoudend en de deklaag is minder dan 5m diep en/of zandig.



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

De LIPS site is 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. Dit mits in achtname van de nodige voorzorgsmaatregelen naar vervuiling toe. Regenwater 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 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).

12.2. Mobiliteit

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

- een zone voor een strategisch woonproject heeft een ander mobiliteitsprofiel dan een industrieterrein.

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.

Plan-geïntegreerde maatregelen

Het RUP voorziet in de ruimtelijke integratie van het terrein door middel van bijkomende woningen en hieraan complementaire functies (o.a. gemeenschapsvoorzieningen, dienstenfuncties,...). Bij de toekomstige ontwikkelingen blijven de kleinschaligheid, het lokale karakter en de afstemming op het omringende woongebied de voornaamste uitgangspunten. De aantrekking van verkeersstromen die de dynamiek van het lokale niveau overstijgen wordt hiermee vermeden.

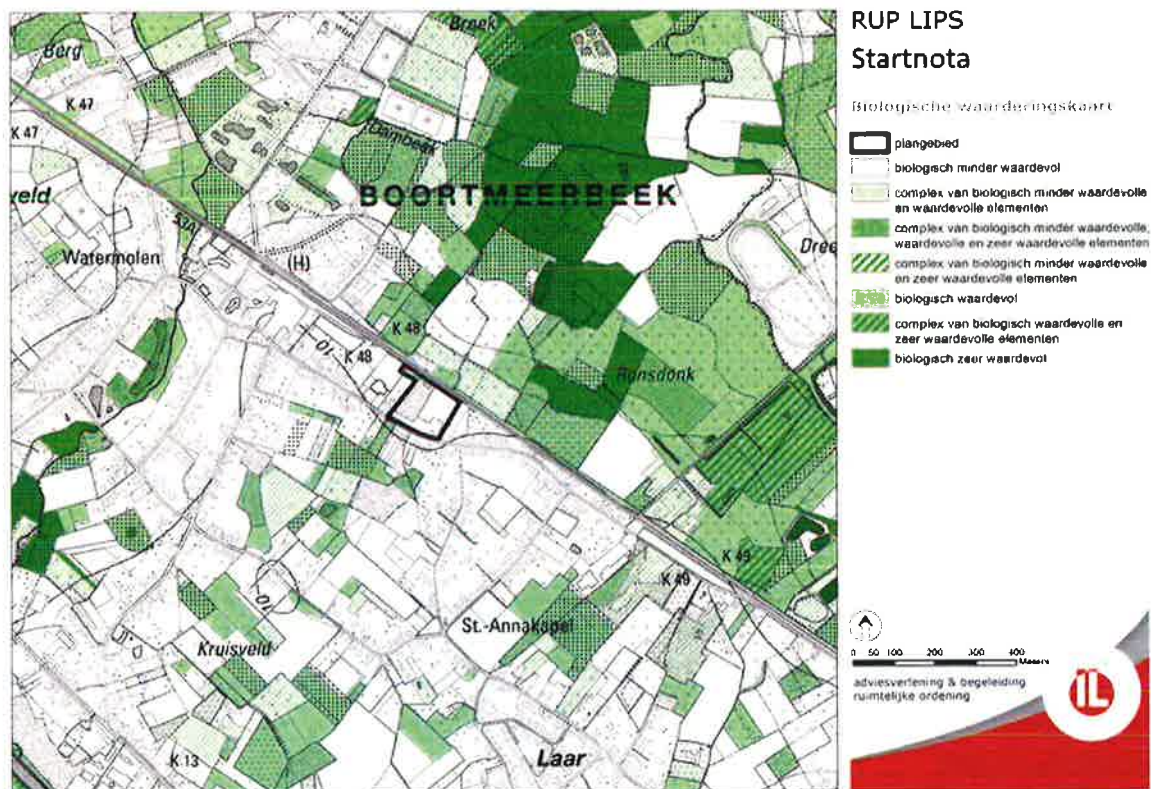
In kader van de ontsluiting wordt een aansluiting met de Wespelaarsebaan voorzien alsook naar het achterliggend woongebied.

12.3. Biodiversiteit en natuur

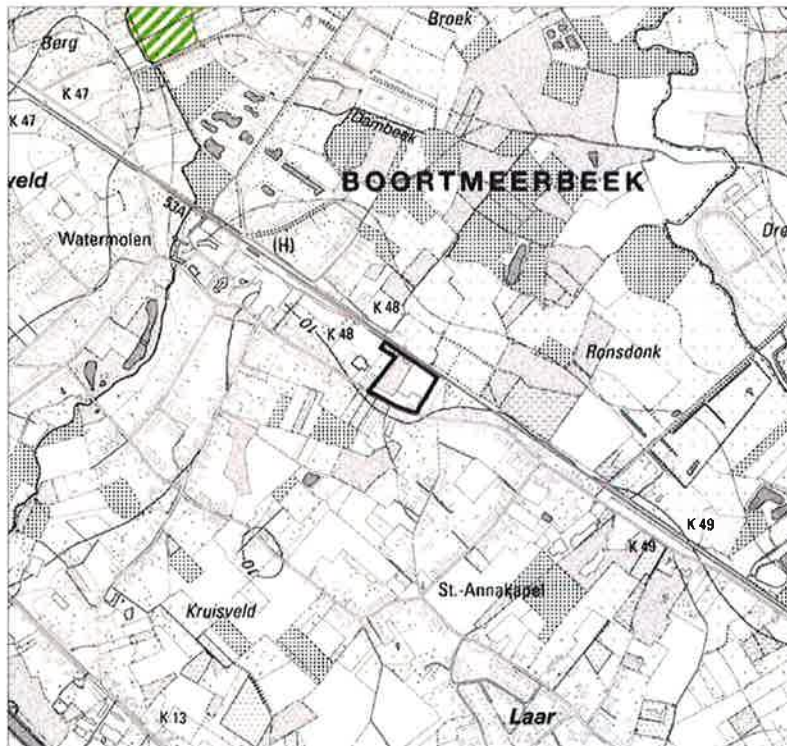
Er wordt geen bijkomende open ruimte gebied ingenomen. Er gaan ook geen groene bestemmingen verloren. Desalniettemin is deze discipline voor dit voorgenomen plan mogelijk relevant op planniveau.

Bestaande situatie

De planzone staat aangeduid als een biologisch minder waardevolle zone op de biologische waarderingskaart.



Op één kilometer ten noorden ligt het habitatrichtlijngebied 'Bossen van het zuidoosten van de Zandleemstreek'. Op 120 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.



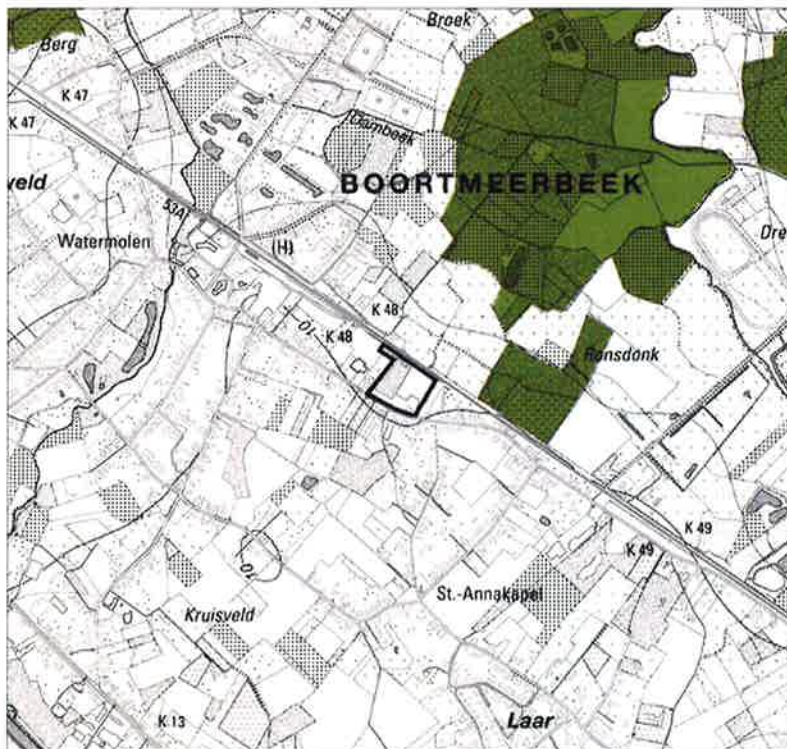
RUP LIPS Startnota

Vogel- en habitatrichtlijngebieden

- plangebied
- habitatrichtlijngebied
- vogel- en habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied

0 50 100 200 300 400
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



RUP LIPS Startnota

Gebieden van VEN en IVON

- plangebied
- Grote eenheid natuur
- Grote eenheid natuur in ontwikkeling
- Natuurvervalsgebied

0 50 100 200 300 400
Meters

adviesverlening & begeleiding
ruimtelijke ordening



Plan-geïntegreerde maatregelen

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

Biodiversiteit stopt niet aan de grenzen van een natuurgebied. Door het gebruik van inheemse en autochtone soorten in de groenzones in het plangebied kan er een bijkomende meerwaarde voor mens en natuur worden gerealiseerd. Ook inplanting speelt hierbij een rol (bvb "openbaar" natuur als begrenzing van de private tuinen). Een ecologische inrichting van de groenzones (bvb. openbaar groen) vergroot de biodiversiteit.

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

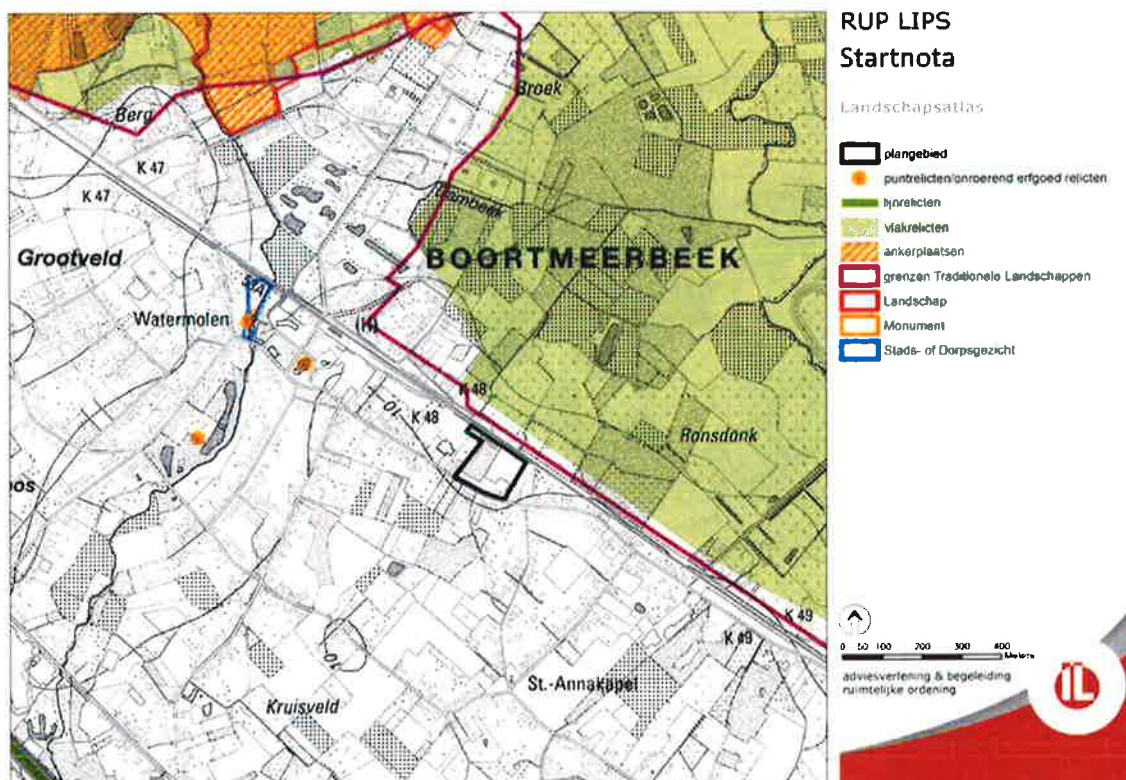
12.4. Landschap

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.

12.5. 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. De parochiekerk Sint-Antonius Abt (vastgesteld bouwkundig erfgoed) is op meer dan 400 meter gelegen en hiertussen bevindt zich bestaande bebouwing.

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.

12.6. 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 industrie.
- In het plan is er nadruk gelegd op voldoende groene zones binnen het woonweefsel. Begroening heeft een gunstige invloed op de menselijke gezondheid.

Bestaande situatie

Voor het plangebied is het volgende resultaat beschikbaar voor de periode 2010-2012 (geoloket.vmm.be/RUP):

- Gemiddeld werden er 15-20 overschrijdingen van de norm 'daggemiddelde PM10' genoteerd in de periode 2010-2012 voor het volledige plangebied. De norm 'daggemiddelde concentratie van PM10' bedraagt 50 µg/m³. Zodra deze waarde 35 maal overschreden wordt, spreekt men van normoverschrijding. De WGO adviseert maximum 3 overschrijdingen per jaar.
- Het jaargemiddelde van de concentratie PM10 bedraagt 20-25 µg/m³ voor het plangebied in de periode 2010-2012. Normoverschrijding treedt op vanaf een jaarmiddelde concentratie van 40 µg/m³. De WGO adviseert maximum 20 µg/m³
- Het jaargemiddelde van de concentratie NO₂ bedraagt 21-25 µg/m³ voor het plangebied in de periode 2010-2012. Vanaf een jaarconcentratie van 40 µg/m³ spreekt men van normoverschrijding.
- De totale index bedraagt 4 (vrij goed) voor het plangebied in de periode 2010-2012. Deze waarde schommelt tussen 0 en 10. Vanaf een waarde van 7 spreekt men van een normoverschrijding.

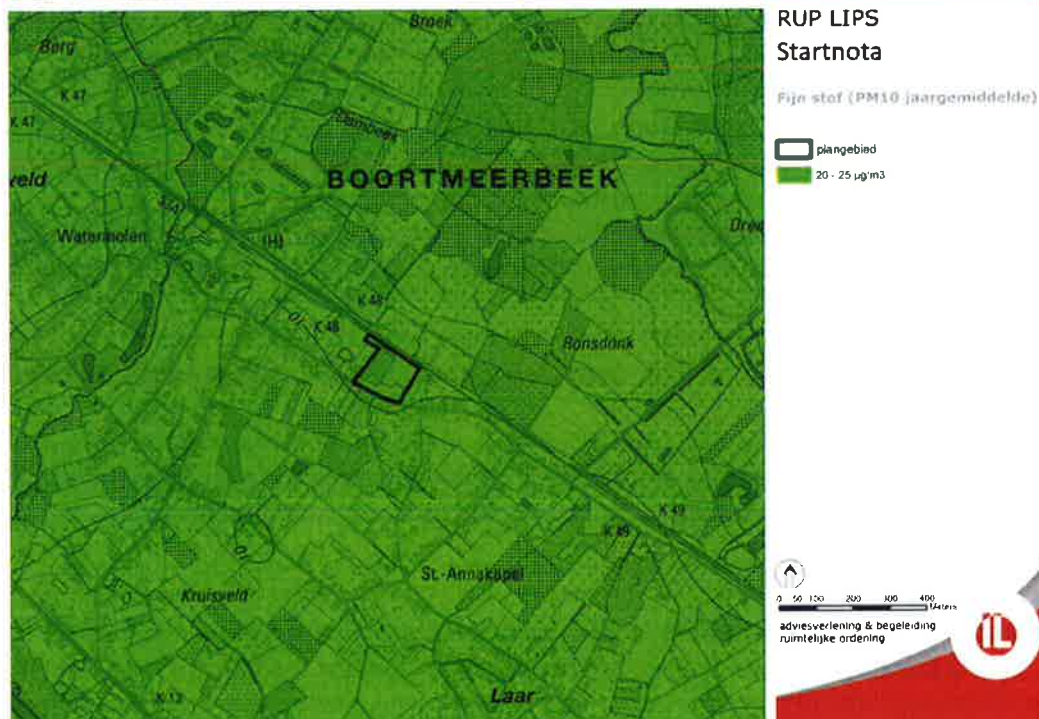
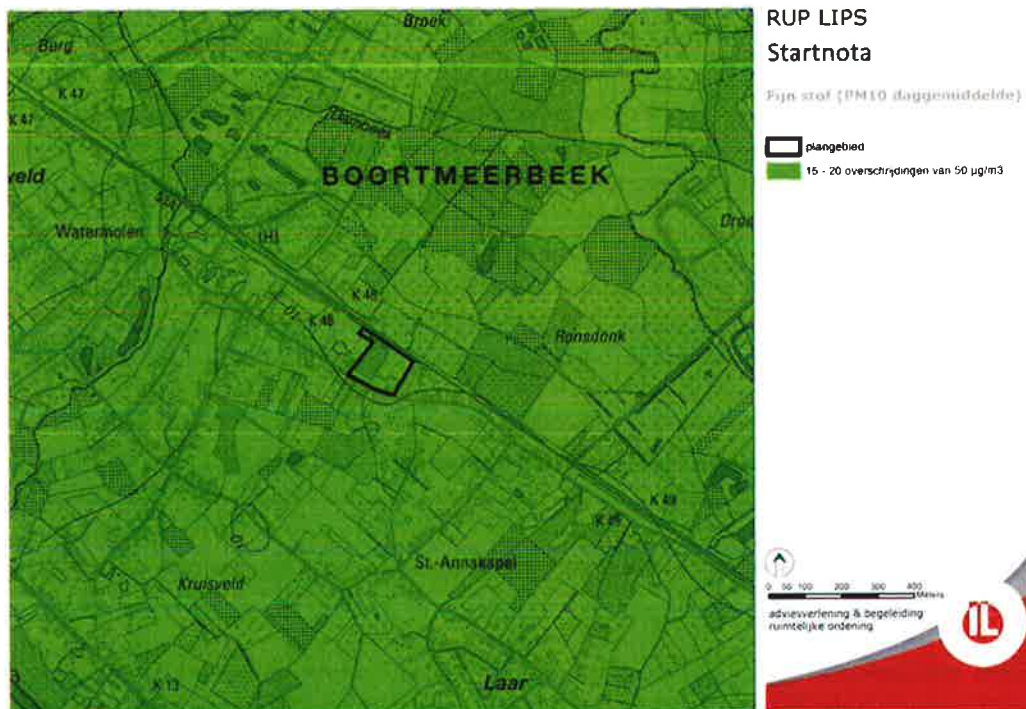
Door de grote oppervlakte beton op de site zal de omgeving in de zomer sneller opwarmen. Bij warmteperiodes zal het in de onmiddellijke omgeving hierdoor wat warmer aanvoelen.

Plan-geïntegreerde maatregelen

Als mitigerende en adaptatiemaatregel is het goed om de oppervlakte aan verharding te beperken en voldoende groen te realiseren. Dit kan door grotere bomen aan te planten, gevelgroen of groendaken te voorzien. Deze maatregelen zullen, samen een beperking van de hoeveelheid beton om het opwarmend effect van de stedelijke omgeving wat milder en zo

een gezonder woonklimaat te bewerkstelligen. Bovendien hebben bomen hebben ook een sterk verlagend effect (filtering) op de hoeveelheid fijn stof in de periode dat ze bladeren dragen. Door de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer wordt het gebruik van trein en bus gemotiveerd. Ook zullen de nodige voorzieningen voor een aangenaam fietsgebruik worden nagestreefd.

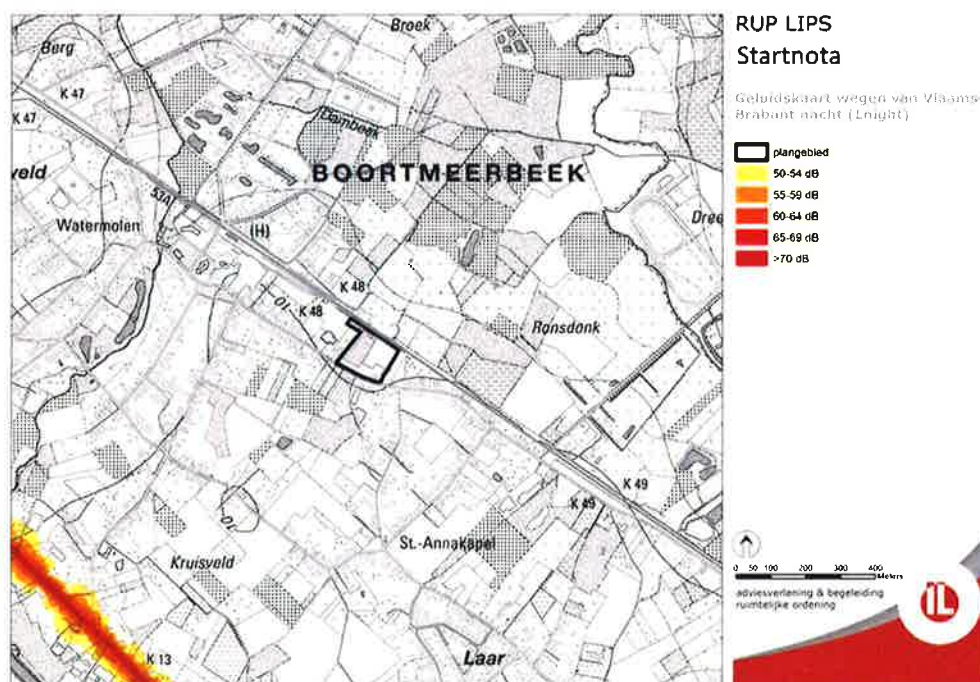
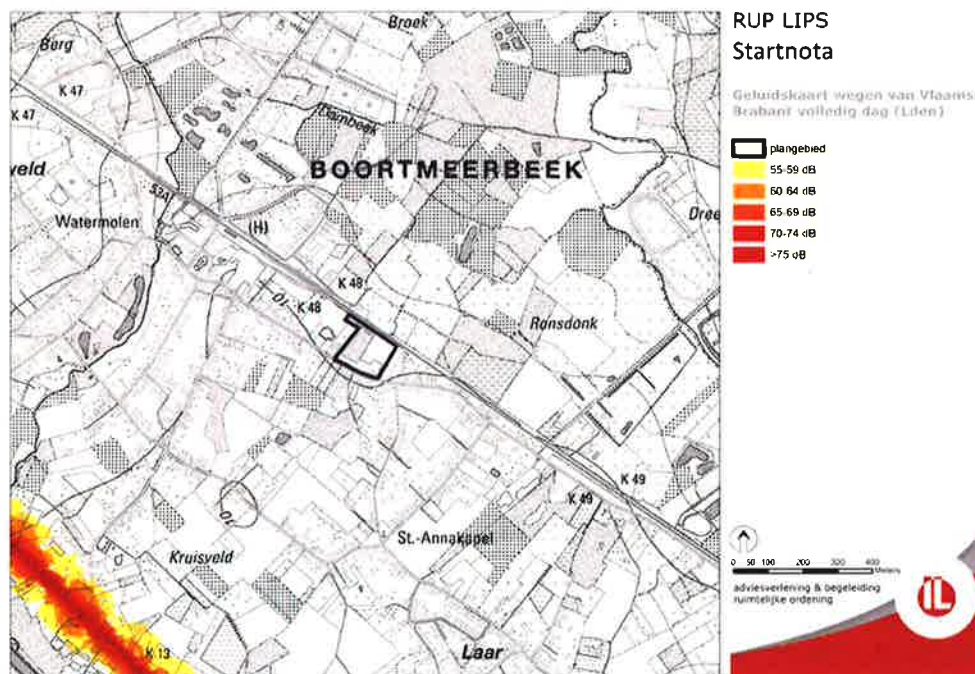
De uitwerking van het RUP zal geen betekenisvolle negatieve effecten hebben binnen de discipline lucht en klimaat in het plangebied.



12.7. Effecten op geluid, licht en geur

Bestaande situatie

Binnen het plangebied is geluidhinder beperkt. Voor licht en geurhinder zijn geen gekende klachten gekend.



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.

12.8. Effecten op de menselijke veiligheid

Via de RVR¹¹-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 2 van deze startnota.

De online RVR-toets werd doorlopen¹². 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 24/08/2017), 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.

12.9. Conclusie potentiële milieueffecten

Potentiële milieueffecten van het voorliggend 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.

¹¹ Ruimtelijk veiligheidsrapport

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



DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de gemeente Boortmeerbeek

uw bericht van
24/08/2017

uw kenmerk
RUP Lips (startnota)

ons kenmerk
RVR-AV-0554

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Lips (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 24/08/2017, met ref. RVR-AV-0554), kan worden geconcludeerd dat:

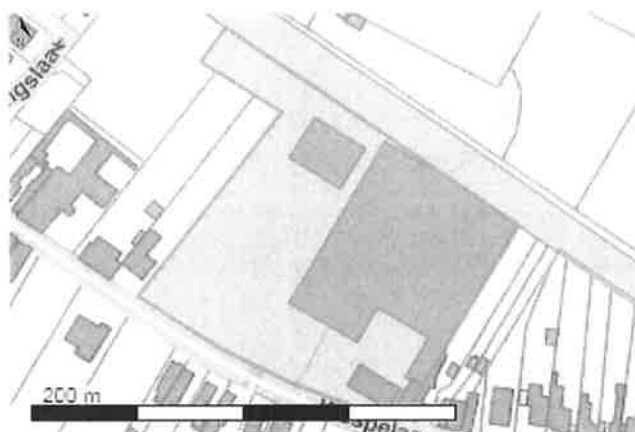
- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP Lips (startnota)
RUP titel RUP Lips (startnota)
Initiatiefnemer gemeente Boortmeerbeek
Plangebied



Toets uitgevoerd op 24/08/2017
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 gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

