



RUP LAEKEBEEMD

STARTNOTA

fase startnota

versie raadpleging publiek en adviesvraag



Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Pastorijstraat 21 • 1600 Sint-Pieters-Leeuw

Tel. 02 371 22 11

**D+A nv**  
RUIJTE VOOR IDEEËN

Meiboom 26  
1500 Halle  
T 02 363 89 10  
F 02 363 89 11

Kardinaal Mercierplein 2  
2800 Mechelen  
T 015 56 09 56  
F 015 56 09 59

**Belfius** BIC GKCCBEBB  
IBAN BE33 0682 4745 8646  
**BNP Fortis** BIC GEBABEBB  
IBAN BE80 2930 4598 9977

BTW BE 0418 913 997  
RPR Brussel  
info@da.be  
www.da.be

## Colofon

RUP Laekebeemd

Opdrachtgever:

Gemeente Sint-Pieters-Leeuw

Opdrachthouder:

D+A Consult nv – Meiboom 26, 1500 Halle – Kardinaal Mercierplein 2, 2800 Mechelen –  
info@da.be – www.da.be

Opgemaakt door ondergetekende ontwerper,

Axel Rijpers, projectleider

Erkend ruimtelijk planner

Lien Dewit, projectmedewerker

Erkend ruimtelijk planner

fase	document	datum	revisie	versie
1	versie terugkoppeling gemeente	25/01/2024-ld	ar	1.0
	versie raadpleging publiek en adviesvraag	29/04/2024-ar	ar	1.1
	versie raadpleging publiek en adviesvraag	11/07/2024-ar	ar	1.1

## Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding van het RUP.....	5
1.2	Reikwijdte en detailleringsniveau.....	5
2	Bestaande toestand.....	6
2.1	Situering van het plangebied.....	6
2.2	Beschrijving bestaande toestand.....	7
2.3	Ruimtelijke analyse.....	9
2.3.1	Landschap.....	9
2.3.2	Landbouw.....	9
2.3.3	Natuur.....	9
2.3.4	Water.....	10
2.3.5	Mobiliteit.....	11
2.4	Planningscontext.....	12
2.4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	12
2.4.2	Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.....	12
2.4.3	Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant.....	13
2.4.4	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw.....	15
2.4.5	Bestemmingsplannen.....	16
2.4.6	Mobiliteitsplan.....	20
2.4.7	Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan.....	22
2.4.8	Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw.....	22
2.4.9	Decreet grond- en pandenbeleid.....	23
2.5	Evaluatie plangebied.....	24
2.5.1	Knelpunten.....	24
2.5.2	Potenties.....	24
3	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.....	25
3.1	Doelstellingen.....	25
3.2	Visie en ruimtelijke concepten.....	25
3.2.1	Bestemmingswijzing naar woongebied en bestendiging van het waardevol agrarisch gebied.....	25
3.2.2	Herstellen van de relatie met de achterliggende open ruimte.....	26
3.2.3	Aanleggen van trage verbindingen en weren van gemotoriseerd verkeer.....	27
4	Effecten van het RUP.....	28
4.1	Onderzoek tot m.e.r.....	28
4.1.1	Methodiek.....	28

4.1.2	Toepassingsgebied .....	28
4.1.3	Alternatieven.....	29
4.1.4	Planonderdelen.....	29
4.1.5	Referentiesituaties.....	29
4.1.6	Beoordeling milieueffecten .....	30
4.1.7	Grensoverschrijdende effecten .....	53
4.2	Watertoets.....	53
4.2.1	Overstromingsgevoeligheid .....	53
4.2.2	Waterlopen en beheerders.....	54
4.2.3	Waterwingebieden.....	54
4.2.4	Signaalgebieden.....	54
4.2.5	Zoneringsplan.....	54
4.2.6	Advieskaart 2023 .....	55
4.2.7	Besluit.....	55

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding van het RUP

Op heden wordt het plangebied bijna volledig bezet door een bedrijf. De gemeente Sint-Pieters-Leeuw wenst hier echter de mogelijkheid te voorzien een woonproject te kunnen realiseren met gevarieerd woonaanbod. Er dient hiervoor specifiek aandacht gegeven te worden aan efficiënt ruimtegebruik, een correcte landschappelijke invullen, een goed regenwaterbeheer en het herstel van de relatie met de achterliggende beemden door het opnieuw openleggen van de Lotbeek. Een bestemmingswijziging van het plangebied dringt zich bijgevolg op.

## 1.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het voorliggend RUP heeft als doel:

- de KMO-bestemming te herzien in functie van een woonproject met gedifferentieerd woonaanbod waarbij ingezet wordt op efficiënt ruimtegebruik en aandacht besteed wordt aan de landschappelijke invulling en het regenwaterbeheer;
- de overwelfde Lotbeek opnieuw open te leggen waarbij de natuurwaarden en de relatie met de achterliggende beemden hersteld worden;
- aan te sluiten op de trage weg gelegen langs de Lotbeek.

De reikwijdte van het RUP beperkt zich tot de grenzen van het plangebied: een bedrijventerrein gelegen langs de Fabriekstraat in Ruisbroek begrensd door woningen in het noorden en het zuiden en door landbouwgronden in het oosten.



| Situering plangebied op microschaal

## 2 BESTAANDE TOESTAND

### 2.1 Situering van het plangebied

Het plangebied situeert zich in Ruisbroek, een deelgemeente van Sint-Pieters-Leeuw. Sint-Pieters-Leeuw is gelegen in de provincie Vlaams-Brabant, ten zuidwesten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

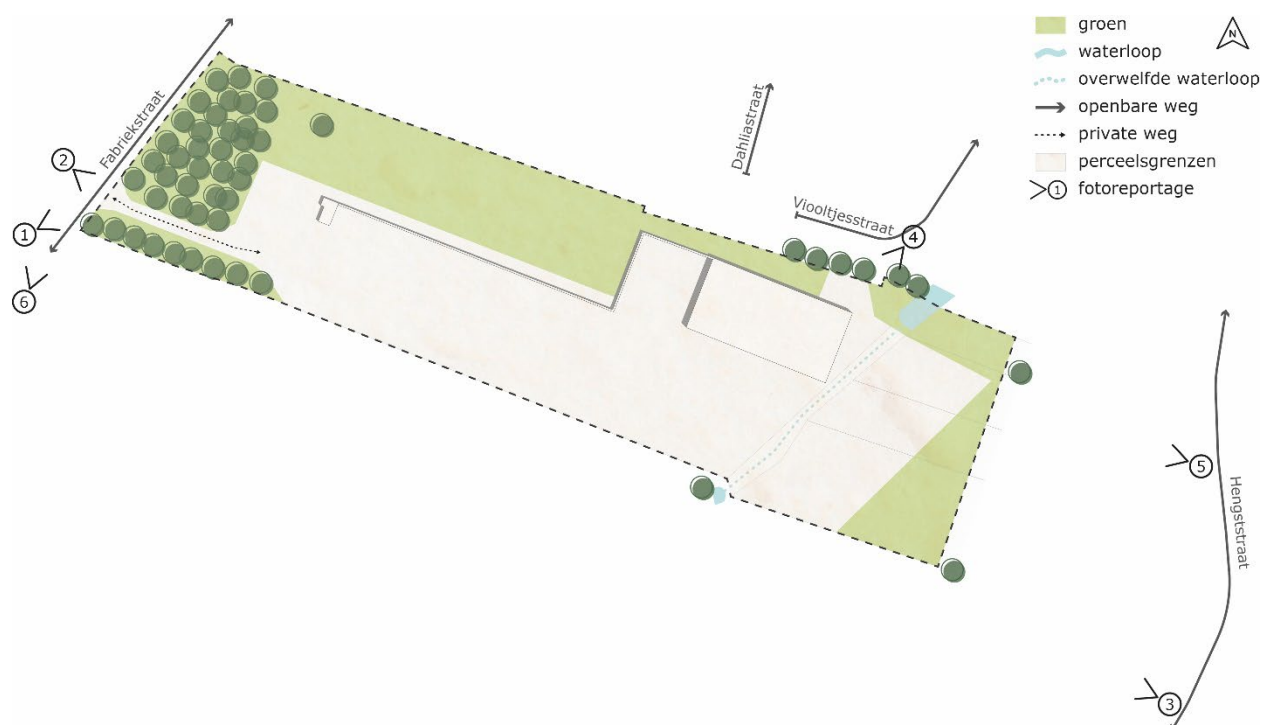


| Situering plangebied op macroschaal, met aanduiding van de gewestgrens



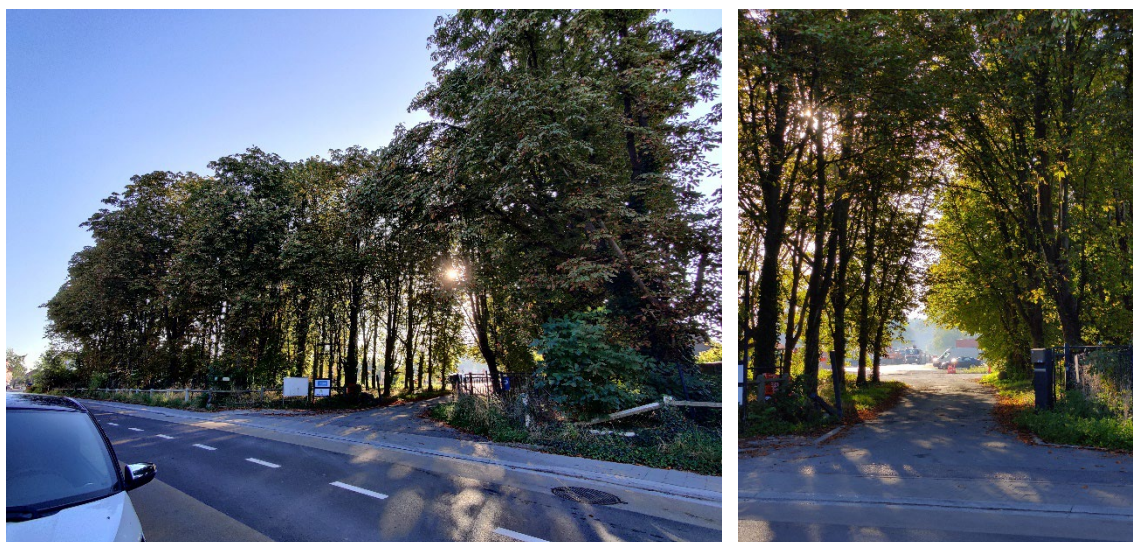
| Situering plangebied op mesoschaal, met aanduiding van de gemeentegrenzen

## 2.2 Beschrijving bestaande toestand



| Schets van de bestaande toestand van het plangebied

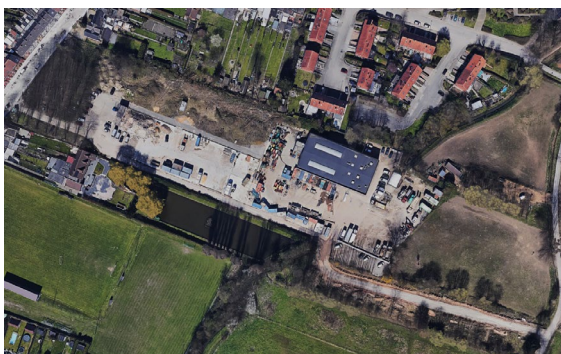
Het volledige plangebied is ingericht als bedrijfssite. De site wordt ontsloten langs de Fabrikstraat. Ter hoogte van de Fabrikstraat omvat het plangebied een brede groenbuffer (tussen ca. 26 en 40 m breed) van hoogstammige bomen. Ook langs de noordelijke perceelgrens is een groenbuffer (lage groenaanplant) voorzien, dit tot op de helft van de diepte van het bedrijventerrein over een breedte van zo'n 25 m. Verder is het terrein bijna volledig verhard, waarbij de verharde zone voornamelijk gebruikt wordt voor opslag in openlucht en interne circulatie.



| Toegang van de bedrijfssite langs de Fabrikstraat met groenbuffer van hoogstambomen (fotoreportage nr. 1 en 2)

Op luchtbelden uit 2021 lijkt een bijkomende ontsluitingsweg aangelegd vanuit de achterliggende Hengststraat. Deze werd zonder vergunning aangelegd om het bedrijf te

kunnen ontsluiten tijdens de werkzaamheden aan de Fabriekstraat. Op heden bestaat de weg niet meer en ook in de toekomst is het niet de bedoeling dat het terrein langst de Hengststraat ontsloten zal worden. Wel is ter hoogte van de voormalige toegang nog hekwerk met een poort aanwezig.



- | Voormalige ontsluiting en poort naar voormalige ontsluiting langs de Hengststraat (fotoreportage nr. 3)

Het achterste deel van de bedrijfssite (boven de overwelfde Lotbeek en ten oosten van de Lotbeek) is zonevreemd gelegen in natuur- en agrarisch gebied.

Op het bedrijventerrein is één bedrijfsgebouw aanwezig van twee bouwlagen hoog.



- | Zij- en achteraanzicht (resp. links en rechts) van de site en het bedrijfsgebouw door het omliggende groen (fotoreportage nr. 4 en 5)

De Fabriekstraat is een tweerichtingsstraat met fietssuggestiestrook in elke richting. Er zijn voetpaden voorzien aan weerszijden van de weg.



- | Zicht op de Fabriekstraat (fotoreportage nr. 6) en op het begin van de Fabriekstraat (valt buiten de schets van de bestaande toestand)



## 2.3 Ruimtelijke analyse

### 2.3.1 Landschap

beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten  beschermde monumenten  beschermde landschappen  beschermde stads- en dorpsgezichten	  niet van toepassing  niet van toepassing  niet van toepassing
landschapsatlas  ankerplaatsen  relictzones	  niet van toepassing  op ca. 35 ten oosten van het plangebied: Zennebeemden ten zuiden van het Brussels Gewest
traditionele landschappen	Stedelijke agglomeratie of (lucht) havengebied, stedelijke gebieden en haven- gebieden en Zennevallei, Scheldebekken zonder getijden
inventaris van het erfgoed  bouwkundig erfgoed   landschappelijk erfgoed	  rakend aan het plangebied (noorden): Arbeiderswoningen  op ca. 145 m ten noorden van het plangebied: Gekoppelde eengezinswoningen  op ca. 220 m ten zuiden van het plangebied: spoorwachterswoning  niet van toepassing

### 2.3.2 Landbouw

Het plangebied bevindt zich niet in een herbevestigd agrarisch gebied, noch in een herbevestigd groengebied.

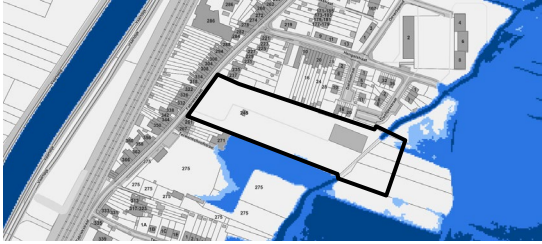

### 2.3.3 Natuur

speciale beschermingszones  vogelrichtlijngebieden  habitatrichtlijngebieden	  niet van toepassing  niet van toepassing
------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------

VEN- en IVON-gebieden	niet van toepassing
Vlaamse of erkende natuurresevaten / bosreservaten	niet van toepassing
biologische waarderingskaart	<p>volgende karteringen zijn opgenomen binnen het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• biologische minder waardevol (minder dichte bebouwing; dichte bebouwing; akker op kleiige bodem);</li> <li>• biologisch waardevol (weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf);</li> <li>• complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen (weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf; bermen, perceelsranden, ... met moerasspirearuigte; bomenrij met dominantie van populier; bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg).</li> </ul>

#### 2.3.4 Water

bevaarbare waterlopen	op ca. 140 m ten westen van het plangebied: Kanaal naar Charleroi of Kanaal Brussel-Charleroi
onbevaarbare waterlopen	Lotbeek (2 <sup>e</sup> categorie, Provincie Vlaams-Brabant)
<p>overstromingskaart</p> <p>fluviaal</p>	<p>binnen plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van het niet overwelfde stukje Lotbeek.</li> </ul> <p>rondom het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ten noordoosten, oosten en zuiden van het plangebied rondom de Lotbeek en ter hoogte van het openruimtegebied;</li> <li>• middelgrote kans op overstromingen: op ca. 140 m ten westen van het plangebied ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi.</li> </ul>

pluviaal	 <p>binnen plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• middelgrote kans op overstromingen: ter hoogte van het niet overwelfde stukje Lotbeek.</li> </ul> <p>rondom het plangebied:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering, kleine tot middelgrote kans op overstromingen: ten noordoosten, oosten en zuiden van het plangebied rondom de Lotbeek en ter hoogte van het openruimtegebied en op ca. 140 m ten westen van het plangebied ter hoogte van het kanaal Brussel-Charleroi.</li> </ul> 
beschermingszones grondwaterwinning / waterwingebieden	niet van toepassing

### 2.3.5 Mobiliteit

openbaar vervoer	<p>langs de Fabriekstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• halte 'Ruisbroek Voetbalplein' (lijn 810) op ca. 34 meter ten zuiden van het plangebied;</li> <li>• halte 'Ruisbroek Kapel' (lijn 810) op ca. 230 m ten noorden van het plangebied.</li> </ul>
spoorwegen	op ca. 60 m ten westen van het plangebied: spoorlijn 96 Brussel-Quévy
fietsroutenetwerk	op ca. 115 ten westen van het plangebied (langs het Kanaal Brussel-Charleroi): fietssnelweg F20 Halle-Brussel
rooilijnplannen	Niet van toepassing

gemeentewegen	Aansluitend op het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fabriekstraat (buurtweg nr. 4)</li> <li>• Viooltjesstraat</li> </ul>
---------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## 2.4 Planningscontext

### 2.4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), werd definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997 en herzien door het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 december 2010. Het RSV doet uitspraak over de structuurbepalende elementen van gewestelijk belang en van bovengewestelijk belang.

Het RSV stelt dat Sint-Pieters-Leeuw kan opgedeeld worden in enerzijds een oostelijk deel, stedelijk gebied, onderdeel van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel; anderzijds behoort het meer westelijk gelegen deel van de gemeente tot het buitengebied, meer bepaald het Pajottenland.

Het plangebied maakt deel uit van het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (VSGB). Er wordt gesteld dat het behoud van de onbebouwde ruimte in het VSGB essentieel is. Dit betekent dan ook dat het VSGB strikt wordt beperkt tot de huidige aaneengesloten agglomeratie en dat concentratie en verdichting in de aaneengesloten agglomeratie wordt nagestreefd. Ten aanzien van de huidige bestemmingen van het gewestplan zullen in het VSGB geen of slechts zeer beperkte bestemmingswijzigingen van zachte naar harde functies doorgevoerd worden.

Aansluitend wordt gesteld dat Sint-Pieters-Leeuw deel uitmaakt van het stedelijk netwerk 'de Vlaamse Ruit' (= Vlaams stedelijk kerngebied). Dit stedelijk netwerk vormt een economisch knooppunt op internationaal niveau.

### 2.4.2 Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen (BRV) goed en op 22 februari 2022 de conceptnota over de bouwshift.

Het BRV vormt de opvolger van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en zet een beleidslijn uit voor een vernieuwde filosofie en aanpak in het ruimtelijke beleid. De strategische visie vormt een eerste stap naar het beleidsplan ruimte Vlaanderen. Het uiteindelijke BRV zal naast de strategische visie ook een set van beleidskaders formuleren. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen). De beleidskaders zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.

De strategische visie van het beleidsplan ruimte Vlaanderen formuleert een aantal strategische doelstellingen en ruimtelijke ontwikkelingsprincipes. Met de toepassing van deze doelstellingen en ontwikkelingsprincipes wordt gestreefd naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie voor Vlaanderen.

De conceptnota herneemt de doelstelling om het bijkomend ruimtebeslag te reduceren naar 3 ha/dag tegen 2025 en 0 ha/dag tegen 2040.

#### Strategische doelstellingen

- terugdringen van het bijkomend ruimtebeslag;

- transformeren vanuit maatschappelijke ambitie;
- geïntegreerde gebiedsontwikkeling als motor voor samenwerking.

## Ruimtelijke ontwikkelingsprincipes

- meer doen met minder ruimte:
  - ruimtelijk rendement verhogen;
  - multifunctioneel ruimtegebruik en verweving;
- ontwikkelen vanuit samenhang:
  - samenhangende steden en dorpen;
  - samenhang vanuit energie;
  - samenhangende veerkrachtige (open) ruimte;
- de leefkwaliteit bevorderen: welzijn, woonkwaliteit en gezondheid.

### 2.4.3 Provinciaal Beleidsplan Ruimte Vlaams-Brabant

Ook de provincie Vlaams-Brabant is gestart met de opmaak van haar beleidsplan ruimte. Hierin werkt de provincie een nieuwe visie uit om de ruimtelijke ontwikkeling van wonen, werken en leven in kaart te brengen.

Op 11 oktober 2022 stelde de provincieraad het ontwerp van het provinciaal beleidsplan ruimte voorlopig vast. Van 1 december 2022 tot en met 1 maart 2023 liep het openbaar onderzoek. Op 19 september 2023 werd het provinciaal beleidsplan definitief vastgesteld door de provincieraad.

Het ontwerp van het beleidsplan ruimte formuleert een missie met een aantal basisprincipes voor het ruimtelijk beleid. Hieruit volgen dan strategieën waarbij gestreefd wordt naar een kwalitatieve ruimtelijke transformatie binnen Vlaams-Brabant.

## Bouwstenen van het cultuurlandschap

De provincie Vlaams-Brabant is het resultaat van de eeuwenlange wisselwerking tussen het fysische systeem en menselijke activiteiten: een cultuurlandschap. In het cultuurlandschap zijn 2 dominante hoofdstructuren te onderscheiden:

- fysische structuur;
- mobiliteitsinfrastructuur.

De menselijke activiteiten doen zich voor in verschillende types van omgevingen die we 'bouwstenen' noemen.

- steden;
- dorpenstructuur;
- perifere structuur;
- economische weefsel;
- openruimtestructuur.

Het plangebied maakt deel uit van de dorpenstructuur.

## Basisprincipes

De drie ruimtelijke principes overstijgen het niveau van de bouwstenen. Ze zijn zo fundamenteel dat we ze niet zien als strategie, maar als basisprincipes van dit beleidsplan ruimte:

- efficiënt ruimtegebruik:
  - optimaal ruimtelijk rendement;
  - compact bouwen;
  - verweving of meervoudig ruimtegebruik;
  - tijdelijk ruimtegebruik en ruimtelijke transformatie;
  - de afbouw van bijkomend ruimtebeslag;
  - ruimtelijk uitbreiden als uitzondering;
- nabijheid en bereikbaarheid sturen ruimtelijke ontwikkelingen;
- fysische systeem als basis, een geïntegreerde benadering van de ruimte: de natuurlijke logica en de werking van het fysische systeem beschermen en versterken.

## Strategieën

De strategieën vormen de krachtlijnen voor het ruimtelijk beleid dat de provincie zal voeren. Ze zijn ambitieus en raken de kern van de ruimtelijke uitdagingen. Voor voorliggend RUP zijn volgende strategieën relevant:

- hoogdynamische corridors, harde ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- robuust openruimtenetwerk, zachte ruggengraat voor ruimtelijke ontwikkelingen;
- productief landschap;
- netwerk van levendige kernen;
- internationale groeipolen en optimalisatie economische knooppunten;
- ruimte voor energie;
- een ambitieus ruimtelijk verhaal.

## Beleidskaders

### Wonen

Door de verwachte bevolkingstoename en gezinsverdunding blijft een belangrijke nood aan bijkomende woningen bestaan. Het BRVB selecteert toekomstige woonlocaties a.d.h.v. twee essentiële kenmerken:

- een goede multimodale connectiviteit (om onze verplaatsingsbehoeften op een kwalitatieve en duurzame manier in te vullen);
- de nabijheid van voorzieningen (om vlot te voorzien in onze levensbehoeften).

Steden en de meeste kernen beantwoorden het best aan deze essentiële kenmerken. Daarnaast is het streefdoel te voorzien in een hogere woningdichtheid met compactere woonprojecten in diverse vormen van gestapelde of geschakelde woningen, met aandacht voor de bestaande schaal en context.

Het plangebied, gelegen in de kern Ruisbroek, voldoet aan deze essentiële kenmerken.

### Economie

De internationale en economische aantrekkingskracht van Brussel is een troef en een kans voor Vlaams-Brabant. De Kanaalzone (zowel richting Vilvoorde als richting Halle) en de 'Europese Boulevard' langs de Leopold III-laan maken deel uit van dat economische weefsel. Buiten de steden blijven een selectief aantal, strategisch gelegen economische clusters te behouden en/of te ontwikkelen tot regionale economische knooppunten.

De provincie gaat niet langer uit van een lokaal bedrijventerrein per gemeente. Ze stimuleert samenwerking tussen gemeenten om gezamenlijke bedrijventerreinen te realiseren op de ruimtelijk meest geschikte locaties.

Het plangebied is op heden gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Dit gebied vormt een eilandje tussen de omliggende woon- en agrarische gebieden.

#### Open ruimte

Open ruimte levert diensten zoals voedselproductie, klimaatregulatie, bestuiving door insecten, bescherming tegen overstromingen, voorkomen van waterschaarste, luchtzuivering of groene ruimte voor recreatie. Deze ecosysteemdiensten zijn essentieel voor onze samenleving.

Door de open ruimte te benaderen als productief landschap streeft de provincie naar een samenhangend geheel van open ruimtes – groot en klein, stedelijk en landelijk – die zo beheerd worden dat ze ecologische en economisch productief worden en maatschappelijk meerwaarde opleveren.

Grote natuurgehelen zoals rivier- en beekvalleien dienen beschermd en versterkt te worden.

Het plangebied is gelegen in de Lotbeek-Zennevallei.

### 2.4.4 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Sint-Pieters-Leeuw

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw werd in 2008 definitief vastgesteld door de gemeenteraad.

De kerngedachte doorheen het structuurplan van Sint-Pieters-Leeuw is kansen bieden om zowel de landelijke kernen als het stedelijk gebied leefbaar te houden samen met de nodige garanties om de open ruimte te vrijwaren.

#### Gewenste open ruimtestructuur

Het is evident dat een groengebied omsloten door een woonomgeving anders en intensiever gebruikt kan worden dan een groengebied gelegen aan de rand van een woonlint of midden in de open ruimte van het buitengebied. Binnen de afbakening van het stedelijke gebied zal er, voor activiteiten anders dan de open ruimtelfunctie, een ruimer afwegingskader gehanteerd worden dan in het buitengebied; dit met uitzondering van de natuurgebieden.

De rivier- en beekvalleien in Sint-Pieters-Leeuw zijn de dragers van de natuurlijke structuur. Waar mogelijk en wanneer de opportuniteit zich voordoet, wordt in de beekvalleien gestreefd naar het herstellen van de aangetaste beekstructuur. De valleigebieden moeten zoveel mogelijk beschermd worden tegen bijkomende bebouwing. De gehele open ruimtestructuur wordt opgehangen aan drie beekvalleien die structurerend zijn voor de gemeente: de Lotbeek – Zennevallei, de Zuunbeekvallei en de Sobbroekbeek – Vlezenbeekvallei.

De gemeente suggereert aan de hogere overheid om de afbakening 'natuurgebieden – valleigebieden' te verfijnen met o.a. de bovenlokale open ruimtestructuur 'vallei van de Zenne en de Lotbeek' waarbinnen het plangebied gelegen is.

Langs de oostelijke grens van het plangebied bevindt zich de landschappelijke eenheid 'Zennebeemden met mozaïekstructuur'. Het behoud van de gevarieerde mozaïekstructuur, gevormd door het patchwork van kleinschalige akkers, permanente graslanden en lijnvormige landschapselementen, staat, samen met de versterking en bescherming van beeldbepalende landschapkenmerken, voorop.

## Gewenste nederzettingsstructuur

Het Vlaams stedelijk gebied rond Brussel (VSGB) omvat de (potentieel) stedelijke kernen van Ruisbroek, Negenmanneken en Zuum met Klein-Bijgaarden. Voor deze kernen wordt een verdere versterking nagestreefd. Weliswaar blijven deze kernen in de eerste plaats functioneren op gemeentelijk niveau en moeten zij geen grootstedelijke uitstraling krijgen. De gemeente wenst hier geen ontwikkeling toe te laten die deze kernen laat verworden tot uitlopers van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

De gemeente wil een gedifferentieerd woonbeleid voeren met aandacht voor de diverse bevolkingsgroepen en hun woonknoten. Hierbij is het de bedoeling om huur- en koopwoningen, appartementen, studio's, sociale huur- en koopwoningen, etc. te creëren die verhoudingsgewijs over de kernenhierarchie verdeeld liggen in de gemeente. De gemeente formuleert geen voorstellen voor de omvang van de bovenlokale taakstelling die in stedelijke gebied kan worden opgevangen. De gemeente schuift een aantal gebieden naar voren waarbinnen naast de woonbehoeften voor de eigen bevolking een gedeelte van de taakstelling voor wonen kan worden in opgevangen. Geen van deze gebieden vallen binnen het plangebied.

## Gewenste ruimtelijk-economische structuur

Momenteel ligt de lokale bedrijvigheid verspreid over het grondgebied van de gemeente. Naar de toekomst toe wordt deze bedrijvigheid gebundeld binnen de stedelijke gebieden in of aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen. Dit betekent dat er wordt gestreefd naar een optimalisatie van de bestaande bedrijventerreinen door inbreiding, invulling van verlaten panden en eventueel via kleine infrastructurale ingrepen die een betere ontsluiting van de bestaande bedrijventerreinen verzekeren. Dit wil niet zeggen dat er aan de bedrijven buiten deze zones geen kansen meer worden geboden.

Kleinhandelsactiviteiten worden gebundeld in de kernen en met prioriteit in de stedelijke kernen Zuum, Negenmanneken en Ruisbroek en in de kernen Sint-Pieters-Leeuw en Vlezenbeek.

## Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

In de bestaande ruimtelijke structuur bestaat een grote gerichtheid op het autoverkeer. De gemeente wenst deze gerichtheid sterk om te buigen naar het gebruik van het openbaar vervoer, de fiets en het te voet gaan. De verkeersstructuur dient daarom nauw aan te sluiten bij de gewenste ruimtelijke structuur, om de mobiliteitsvraag van de verschillende gebieden op te vangen enerzijds, maar anderzijds ook om sturend te werken bij de invulling van nieuwe attractiepolen.

Het Destryckerstadion en de naastgelegen visvijver bevinden zich langs de zuidelijke rand van het plangebied (buiten plangebied). Het stadion wordt als gemeentelijke recreatieve knoop behouden, maar verdere uitbreiding is niet gewenst gezien de aanpalende beekvallei en de te vrijwaren open ruimtestructuur.

### 2.4.5 Bestemmingsplannen

#### Gewestplan

Het plangebied wordt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7/03/1977) bestemd als **gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's**. Aangezien de perceelsgrenzen niet overeenstemmen met de gebiedsgrenzen van het gewestplan ligt het plangebied ook gedeeltelijk in **woongebied** (noorden). In het oosten is de bedrijfssite doorheen de jaren



uitgebreid ten koste van het **natuurgebied** rondom de Lotbeek en **landschappelijk waardevol agrarisch gebied**.

Verschillende delen van het plangebied maken deel uit van een vastgesteld GRUP (zie hieronder) dat het gewestplan gedeeltelijk overschrijft.



- Woongebied
- Ambachtelijke bedrijven en KMO's
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- N Natuurgebied

| Uittreksel Gewestplan met aanduiding van het plangebied

## Plannen van aanleg

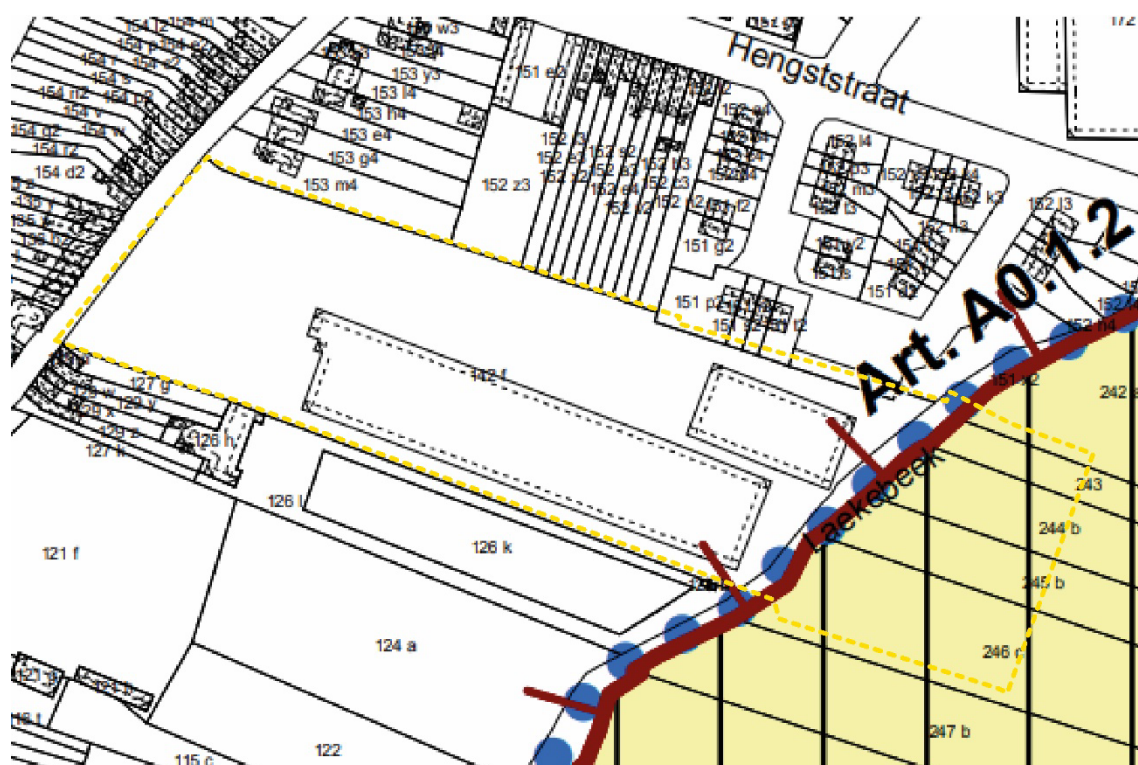
Niet van toepassing.


## Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)


### GRUP Afbakening van het VSBG en aansluitende open ruimtegebieden


Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening van het VSBG en aansluitende open ruimtegebieden' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 2 juli 2008.

De westelijke helft van het plangebied (tot aan het natuurgebied rondom de Lotbeek) wordt door dit GRUP (in overdruk) aangeduid als behorend tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSBG). Ook de Lotbeek krijgt een bestemming in overdruk mee, met name "onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen". Het oostelijk deel van het plangebied wordt door het GRUP bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.



 Afbakingslijn Vlaams strategisch gebied rond Brussel

 Bouwrij agrarisch gebied

 Onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen

| Uittreksel GRUP Afbakening van het VSGB en aansluitende open ruimtegebieden met aanduiding van het plangebied

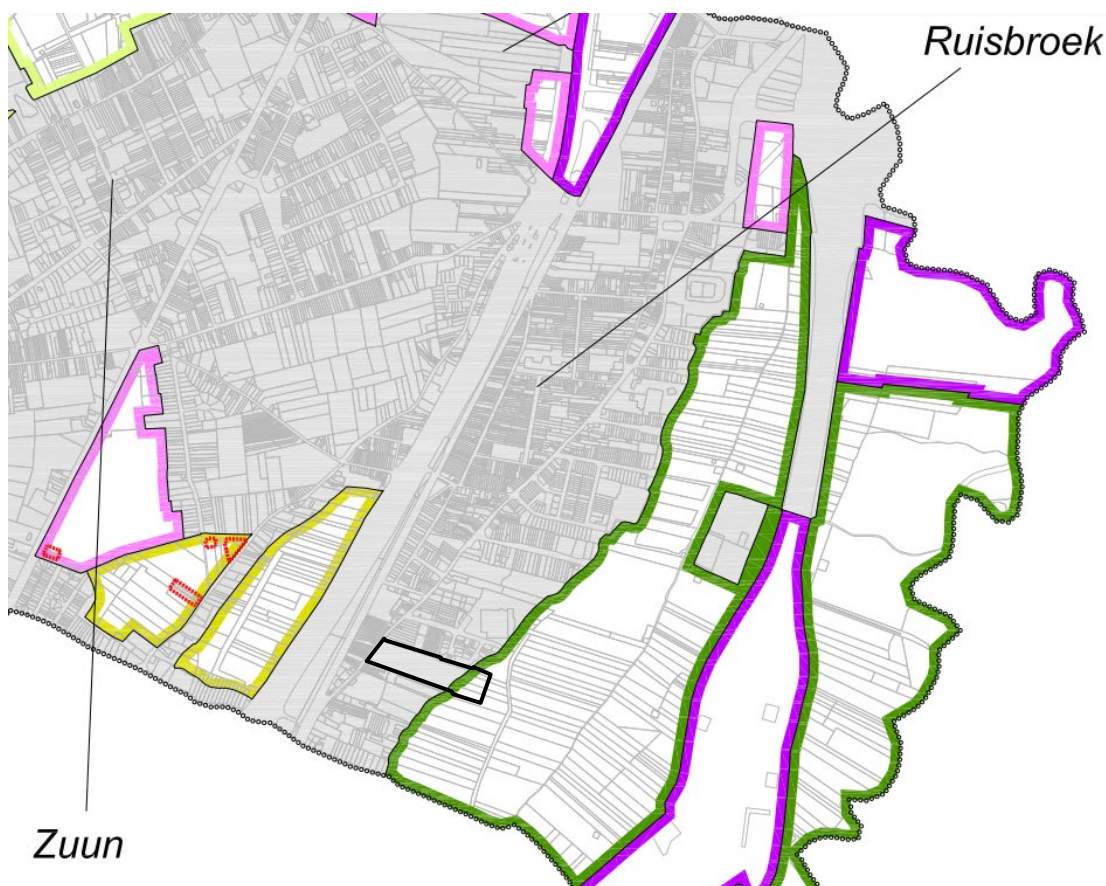
### RUP Open ruimte

Het RUP Open ruimte dateert van 2010 en omvat het plangebied gedeeltelijk. Het deel van het plangebied gelegen ten oosten van de Lotbeek wordt door het RUP bestemd als agrarisch gebied met ecologisch belang.

### RUP Zonevreemde woningen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan 'Zonevreemde woningen' werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 25 april 2013 en gepubliceerd in het BS van 11 april 2013. Dit BPA omvat het plangebied gedeeltelijk.

Het deel van het plangebied gelegen ten oosten van de Lotbeek wordt door het RUP bestemd als natuurgebied en landbouw-natuurverwevingsgebied. De voorschriften vereisen dat aan weerszijden van een waterloop een minimale afstand van 5 m gevrijwaard dient te worden van bebouwing en verharding. Daarnaast worden bestemmings- en inrichtingsvoorschriften gedefinieerd voor zonevreemde woningen, deze zijn niet van toepassing op het plangebied aangezien er geen woningen aanwezig zijn binnen het plangebied.



- Landbouwgebied voor professionele landbouw
- Natuurgebied en landbou-natuurverweevingsgebied
- Parkgebied
- Zonevrije woningen in gebieden met niet-verweefbare functies
- Zonevrije woningen in gebieden met verweefbare functies

| Uittreksel van RUP Zonevrije woningen met aanduiding van het plangebied (zwarte markering)

#### PRUP Kernaafbakening Zennevallei (lopende procedure)

Het volledige gebied situeert zich binnen de contour van het PRUP Kernaafbakening Zennevallei waarvoor het planningsproces lopende is. Het PRUP werd voorlopig vastgesteld op 19 december 2023.

Het plangebied bevindt zich binnen een stedelijke kern (overdruk) en omvat de projectzone 'Laekebeemd' (overdruk). De stedenbouwkundige voorschriften van het ontwerp PRUP verduidelijken dat "voor aanvragen binnen de afgebakende stedelijke kern [...] bij de beoordeling rekening [kan] worden gehouden met de bijdrage aan de verhoging van het ruimtelijk rendement". Voor de projectzone 'Laekebeemd' vereisen de voorschriften enkel dat omgevingsvergunningaanvragen voor nieuwbouw en voor het verkavelen van gronden vergezeld moeten worden van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor de verdere ordening van het gebied.

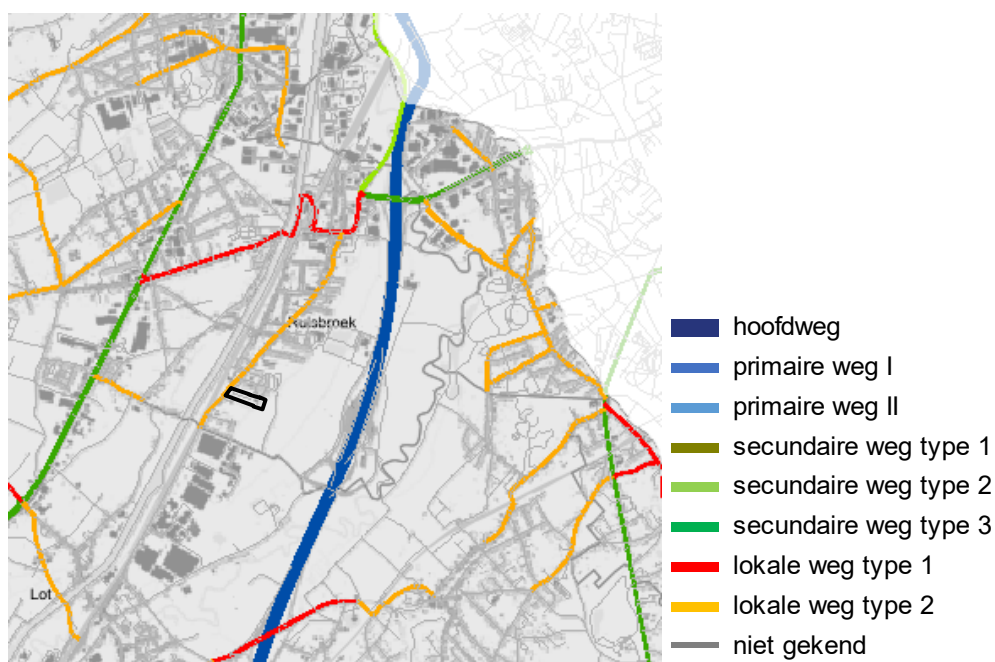


| Uittreksel van het ontwerp PRUP Kernaftakening Zennevallei, zoom Ruisbroek, met aanduiding van het plangebied

## 2.4.6 Mobiliteitsplan

### Gemotoriseerd verkeer

Het plangebied is gelegen langs de Fabriekstraat, een lokale weg type 2. Aan de achterzijde van het plangebied zijn de beemden gelegen die in het oosten begrensd worden door de E19 (hoofdweg).

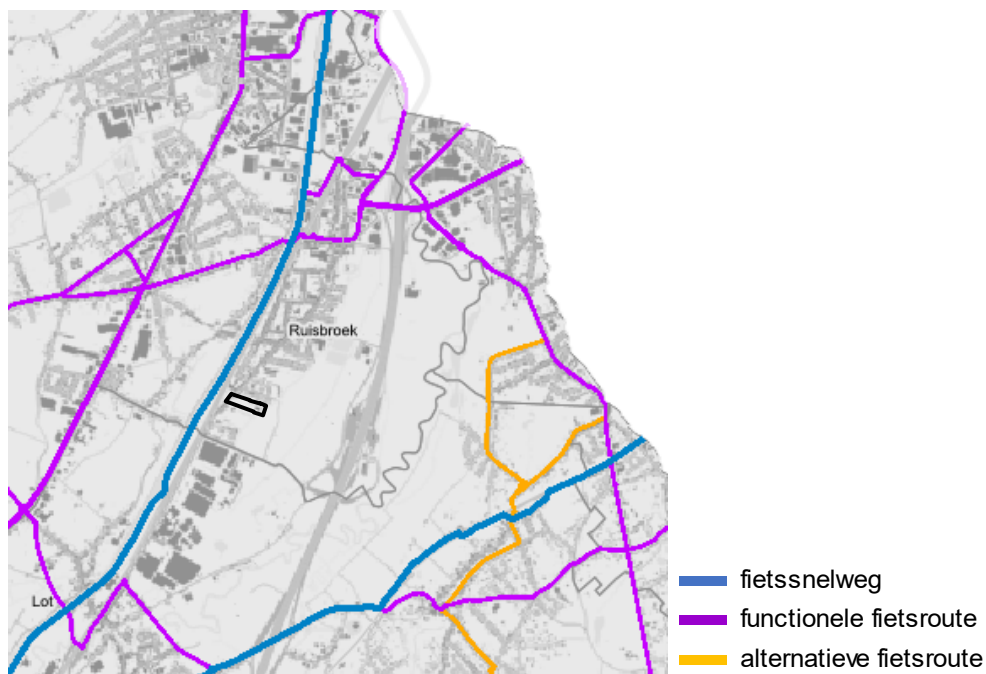


| Wegcategorisering – Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant

## Fietsverkeer

Langs het kanaal Brussel-Charleroi (buiten plangebied) is een fietssnelweg gelegen, met name de F20 die Halle met Brussel verbindt.

Ter hoogte van de F20 loopt eveneens een deel van het gewenst bovenlokaal recreatief fietsrouten netwerk.



| Bovenlokaal functioneel fietsrouten netwerk (BFF) - Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant



| Recreatief fietsrouten netwerk (fietsknooppunten) - Geoloket Mobiliteit Vlaams-Brabant

## Voetgangersverkeer

Langs het kanaal Brussel-Charleroi (buiten plangebied) is een deel van het virtueel wandelnetwerk gelegen (paars gekleurde knooppunten en trajecten waarvoor op het terrein geen knooppunten beschikbaar zijn, maar de weg en knooppunten wel digitaal beschikbaar zijn).



| Recreatief wandelroutenetwerk (wandelknooppunten) – Wandelrouteplanner, toerisme Vlaams-Brabant

### 2.4.7 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan

<b>Document</b>	Opdrachtgever: <i>Gemeente Sint-Pieters-Leeuw</i>
<b>Datum</b>	December 1995
<b>Status</b>	Goedgekeurd in januari 1997 door AMINAL, afdeling Natuur in het kader van het milieuconvenant
<b>Context</b>	De opmaak van het GNOP gebeurde naar aanleiding van het milieuconvenant tussen de Vlaamse Gemeenschap en de gemeente.
<b>Belangrijkste elementen</b>	Het grondgebied van Sint-Pieters-Leeuw bevat een aantal rijke natuurlijke milieus bestaande uit bossen, weiden, kleine landschapselementen, bermen en waterlopen. Het zijn voornamelijk vallei- bos- en landbouwgebieden, deze worden in het GNOP besproken . Te nemen gebiedsgerichte acties: zowel algemene acties als meer specifieke acties voor de kleine landschapselementen, bossen , bufferzones, waterlopen, fauna, openbaar groen, alternatieve landbouwwegen. Ook wordt een gemeentelijk educatief beleid voorgesteld
<b>Besluit</b>	Het GNOP bevat veel waardevol gegevens (inventaris, doelstellingen en acties) die een belangrijke rol kunnen spelen bij de verdere uitwerking van de bestaande ruimtelijke en de gewenste ruimtelijke structuur van de gemeente.

### 2.4.8 Bouwstop 2025 Sint-Pieters-Leeuw

Om de verstedelijkingsdruk een halt toe te roepen, zet het gemeentebestuur van Sint-Pieters-Leeuw volop in op het behoud van nog niet bebouwde open ruimte gebieden en voert het een bouwstop in tot minstens eind 2025. Concreet wil dat zeggen dat er geen nieuwe openbare of private wegen worden aangelegd naar/op gronden die nog nooit werden verhard of bebouwd

(weiden, akkers, achtertuinen en groengebieden). Zo worden deze groengebieden, die niet gelegen zijn langs een uitgeruste weg, niet aangesneden voor nieuwe verkavelingen of groepswoonbouw. De gemeente heeft opgelijst welke gebieden op korte termijn nog wel in aanmerking zouden komen voor bebouwing en dit in afwijking van het gemeenteraadsbesluit.

## 2.4.9 Decreet grond- en pandenbeleid

### Artikel 2.1.1. (01/09/2009- ...)

Het Vlaamse Gewest voert in samenwerking met de provincies en de gemeenten een grond- en pandenbeleid dat bestaat uit de aansturing, de coördinatie, de ontwikkeling en de aanwending van ruimtelijke en sectorale beleidsstrategieën en instrumenten om de grond- en pandenmarkt te faciliteren, te stimuleren, te bevorderen en desnoods te corrigeren.

De gewestelijke, provinciale en gemeentelijke overheden richten zich bij de ontwikkeling en de tenuitvoerlegging van het grond- en pandenbeleid op het stellen van doelstellingen van algemeen nut en het regisseren en faciliteren van het bereiken daarvan. Directe overheidsinterventie in de grond- en pandenmarkt is evenwel gerechtvaardigd en noodzakelijk wanneer private actoren niet, of niet alleen, bij machte zijn om de gestelde publieke doelen te bereiken, of wanneer zulks noodzakelijk is om kwetsbare maatschappelijke groepen gelijke kansen te bieden om vrij aan die markt te participeren. Dergelijke directe overheidsinterventie is eveneens gerechtvaardigd indien het optreden van de overheid ten opzichte van private initiatieven kennelijk sociale, economische, financiële, ruimtelijke of milieugebonden voordelen of minderkosten inhoudt.

### Artikel 2.1.2. (01/01/2021- ...)

Het grond- en pandenbeleid is gericht op een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik en dient ten minste volgende doelstellingen:

- het bevorderen van een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, vermeld in artikel 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- het voorzien in een voldoende ruim en kwalitatief aanbod aan gronden, panden en infrastructures die nodig of nuttig zijn voor de verwezenlijking van de economische, sociale en culturele rechten, vermeld in artikel 23 van de Grondwet, en voor het recht op menswaardig wonen, vermeld in artikel 1.5 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021;
- het verwezenlijken van ruimtelijke ontwikkelingskansen voor de diverse maatschappelijke sectoren en activiteiten;
- het scheppen van ruimtelijke strategieën en voorzieningen die sociale cohesie bevorderen;
- het versneld verwezenlijken van bestemmingsvoorschriften door middel van gebiedsontwikkeling en -herontwikkeling;
- het terugdringen en tegengaan van grond- en pandenspeculatie;
- het faciliteren van de ontwikkeling en verwezenlijking van ruimtelijke projecten door publieke, publiek-private of private actoren;
- een rechtvaardige verdeling van de gevolgen van bestemmingsvoorschriften, of de wijziging daarvan, over overheid, eigenaars, en gebruikers.

## 2.5 Evaluatie plangebied

### 2.5.1 Knelpunten

- de historische aanwezigheid van de bedrijvigheid binnen het plangebied kan betekenen dat de grond verontreinigd is.

### 2.5.2 Potenties

- de ligging binnen de kern van Ruisbroek;
- de ligging tussenin woongebieden;
- de aanwezigheid van de Lotbeek en de aangrenzende beemden bieden het plangebied de mogelijkheid tot het creëren van relaties tussen het plangebied en dit kwalitatief groen.



## 3 GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

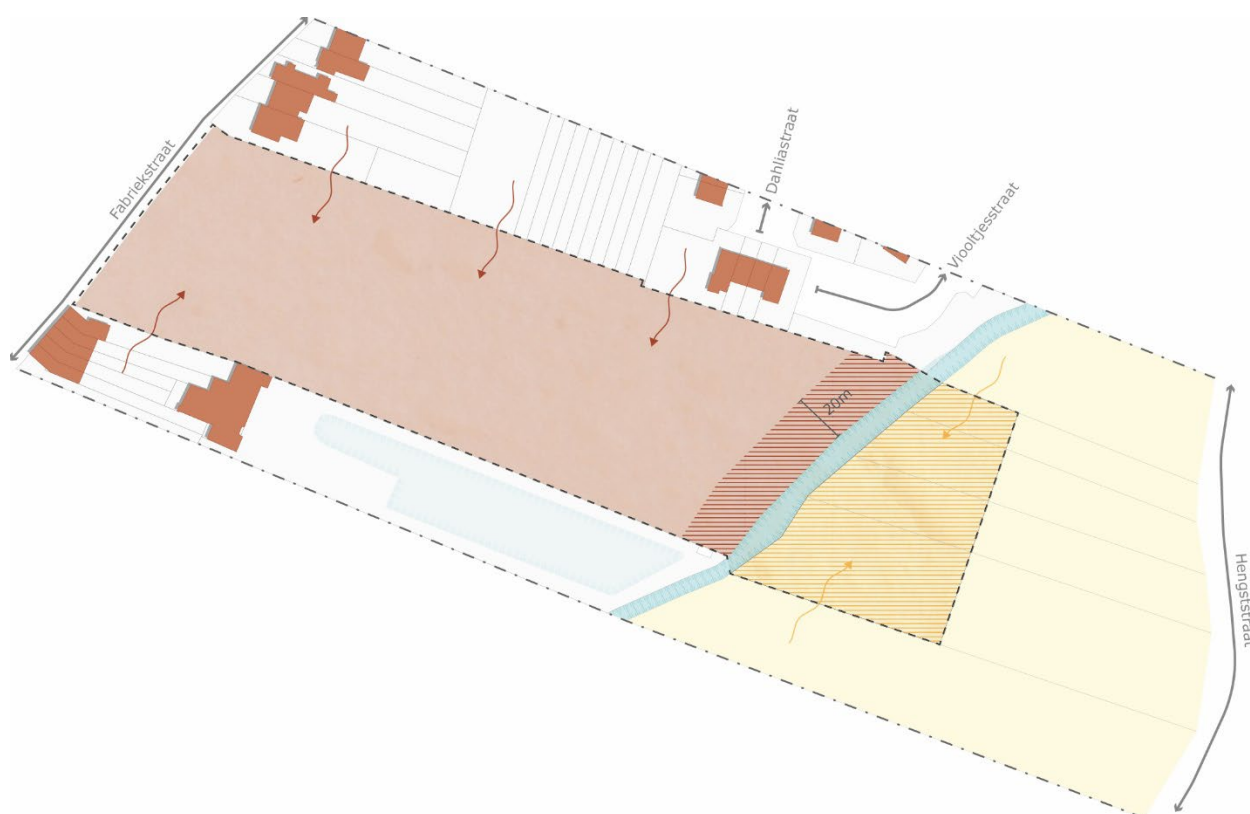
### 3.1 Doelstellingen

Bij de opmaak van dit RUP staan volgende doelstellingen voorop:

- weren van ontwikkelingen in bouwvrij agrarisch gebied;
- herzien van de bestemming van ambachtelijke bedrijven en KMO's naar wonen;
- herstel van de Lotbeek en de natuurwaarden van het oostelijk deel van het plangebied;
- herstellen van de relatie van het plangebied met de achterliggende open ruimte;
- aanleggen van trage verbindingen langs de Lotbeek;
- beperken van gemotoriseerd verkeer binnen het plangebied.

### 3.2 Visie en ruimtelijke concepten

#### 3.2.1 Bestemmingswijziging naar woongebied en bestendiging van het waardevol agrarisch gebied

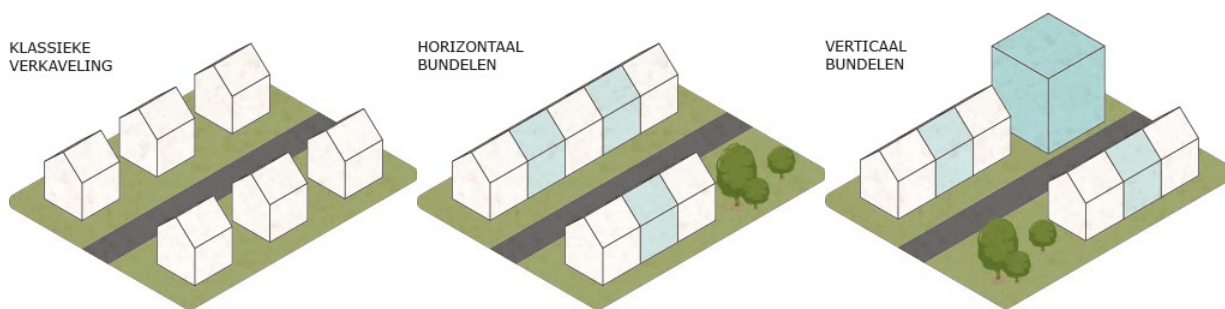


#### | Ruimtelijke concepten – bestemmingen

Het planvoornemen heeft als doel een bestemmingswijziging naar woongebied door te voeren voor het westelijk deel van de site tot aan de Lotbeek. Het huidige bedrijventerrein vormt een eilandje middenin de bestaande woonwijk in het centrum van Ruisbroek. De nieuwe bestemming zal beter aansluiten bij de omliggende activiteiten (wonen, recreatie, natuur en landbouw). Het doel is te kunnen voorzien in een woonproject met een gevarieerd woonaanbod. Door ruimte-efficiënt te werk te gaan en woningen horizontaal of verticaal te

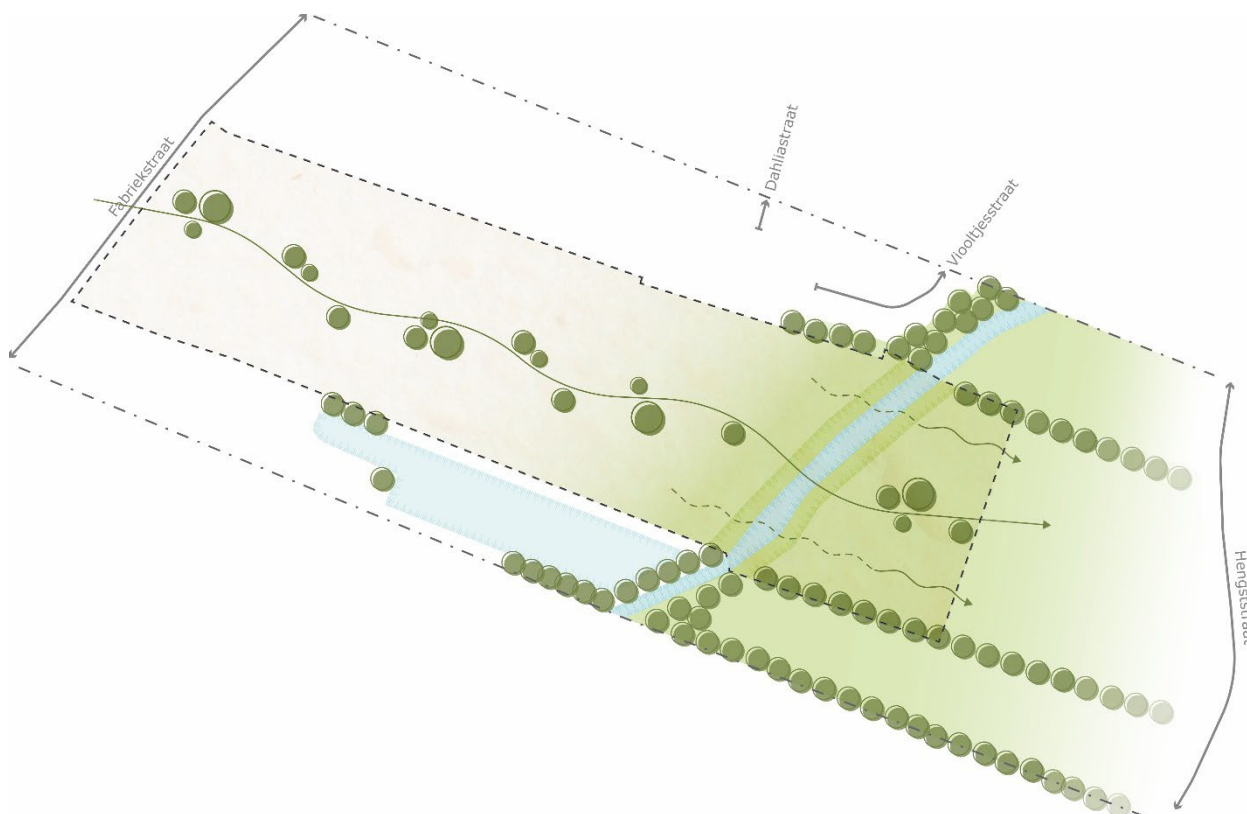
bundelen, kan de site daarnaast ook dichter en groener ingevuld worden dan een klassieke verkaveling. Voor meergezinswoningen zal het RUP maximaal 5 bouwlagen toelaten. Voor de beoogde projectzone (tussen Fabriekstraat en Lotbeek) wordt binnen de zone te bestemd voor wonen een woondichtheid voorzien van 40 woningen per hectare, wat overeenkomt met ca. 64 wooneenheden. De bebouwing dient voldoende afstand te houden van de Lotbeek (minimum 20 m) zodat de oeverzones op een gedegen manier kunnen worden hersteld.

Ten oosten van de Lotbeek voorziet het planvoornemen in het bestendigen van het waardevol agrarisch gebied. Alle handelingen die niet in functie zijn van deze beroepslandbouw, mogen hier niet opgericht worden. Dit deel van het plangebied bevindt zich op de grens met de landschappelijke eenheid 'Zennebeemden met mozaïekstructuur' en kan hier in de toekomst opnieuw deel van uitmaken. Het is de bedoeling aan deze zijde van de Lotbeek bebouwing te weren.



| Conceptbeelden van een klassieke verkaveling en het horizontaal en verticaal bundelingsprincipe

### 3.2.2 Herstellen van de relatie met de achterliggende open ruimte

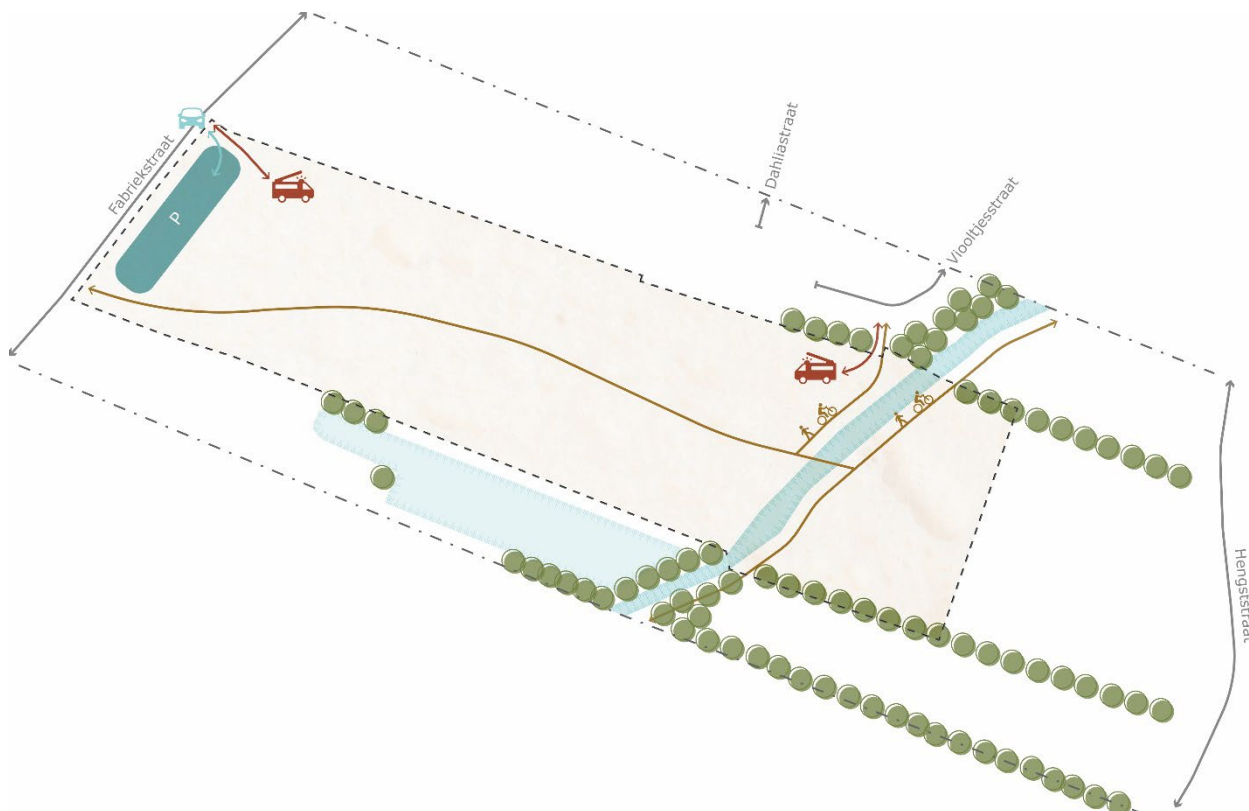


| Ruimtelijke concepten – open ruimte

Door de Lotbeek opnieuw open te leggen, een bouwrijpe groene zone rondom de Lotbeek te voorzien en voor het oostelijk deel van het plangebied de natuurwaarden te herstellen, kan het nieuwe woongebied mee genieten van de waardevolle groenblauwe structuur die het plangebied zal bezitten. Door ook het woongebied in te groenen wordt de relatie met de achterliggende open ruimte hersteld en zelfs verbeterd.

Het oostelijk deel van het plangebied kan daarnaast ook dienstdoen voor het bufferen van hemelwater.

### 3.2.3 Aanleggen van trage verbindingen en weren van gemotoriseerd verkeer



#### | Ruimtelijke concepten – trage verbinding

Tot slot heeft het planvoornemen als doel een trage verbinding aan te leggen langs de Lotbeek. Fietsers en voetgangers kunnen zo op een veilige en aangename manier Ruisbroek doorkruisen. Of de trage verbinding ten oosten of ten westen van de Lotbeek aangelegd zal worden, dient nog verder onderzocht te worden. Een aftakking tot op het plangebied (en verder tot op de Fabriekstraat) zal het voor de bewoners van het nieuwe woongebied interessant maken om te opteren voor zachte modi om zich te verplaatsen.

Daarnaast streeft het planvoornemen ook naar het weren van gemotoriseerd verkeer op de site. Het bewonersparkeren dient hierbij verplicht ondergronds voorzien te worden. Het bezoekersparkeren kan geclusterd voorzien worden aan de voorzijde van de site, aansluitend op de Fabriekstraat.

Hoewel de doorwaadbaarheid voor de trage weggebruiker primeert is het wenselijk om de in uitzonderlijke gevallen de site wel toegankelijk te maken voor gemotoriseerd verkeer, bijvoorbeeld voor hulddiensten (brandweerwagens, ziekenwagens,...) verhuishagens en -liften en eventueel vuilniswagens. Een eventuele bijkomende ontsluiting langs de Violetjesstraat voor dit uitzonderlijk gebruik wordt tevens mogelijk gemaakt.

## 4 EFFECTEN VAN HET RUP

### 4.1 Onderzoek tot m.e.r.

De m.e.r.-screening (onderzoek tot m.e.r.) wordt hier integraal geïntegreerd in de scopingnota van het voorliggend RUP. Deze screening dient dan ook samen gelezen te worden met de andere hoofdstukken van de scopingnota en het plan van de bestaande en juridische toestand. Op deze wijze heeft de lezer steeds volledige inzage in het RUP en specifiek in de bestaande toestand als referentiesituatie en de planningscontext waarbinnen het voorliggend RUP kadert.

#### 4.1.1 Methodiek

Als eerste stap in het onderzoek tot m.e.r. wordt nagaan of het RUP niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig is volgens de regelgeving, zoals vastgelegd in het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007. Indien dit niet het geval is, kan overgegaan worden tot de beschrijving en evaluatie van de te verwachten effecten van het voorgenomen plan en de redelijke alternatieven.

Om het onderzoek naar de milieueffecten op een kwalitatieve en eenduidige wijze te kunnen voeren, worden de ontwikkelingsmogelijkheden die worden geboden door het RUP gebundeld in een aantal planingrepen.

##### Fase startnota

Tijdens de fase van de startnota wordt een eerste inschatting gemaakt van de mogelijk te verwachte effecten van de diverse planingrepen. Voor elke discipline wordt aan de hand van een checklist bekeken welke potentiële ingrepen mogelijk gemaakt worden binnen het RUP. Bij de beschrijving van de mogelijke effecten wordt rekening gehouden met a/ de referentiesituatie die een indicatie geeft van de kwetsbaarheid van het plangebied en b/ de aard van de planingrepen.

##### Fase scopingnota

In deze fase wordt een beslissing m.b.t. de plan-MER-plicht genomen. Op basis van binnengekomen adviezen en opmerkingen tijdens de publieke raadpleging en adviesvraag worden indien nodig bepaalde disciplines bijkomend onderzocht. De finale screening van de potentiële milieueffecten wordt vervolgens overgemaakt aan het Team Omgevingseffecten die een advies formuleert m.b.t. de plan-MER-plicht.

#### 4.1.2 Toepassingsgebied

Het RUP is niet ‘van rechtswege’ plan-MER-plichtig, omwille van de volgende redenen:

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, namelijk voor projecten opgesomd in rubriek 10b van bijlage III.

Het RUP bepaalt daarnaast het gebruik van een klein gebied. Het plangebied van het RUP bedraagt namelijk minder dan 1% van de oppervlakte van de gemeente Sint-Pieters-Leeuw, namelijk 0,05% op een totale oppervlakte van 40,67 km<sup>2</sup>.

Het RUP is geen plan of programma waarvoor een passende beoordeling vereist is zoals bepaald door het artikel 36ter §3 van het natuurdecreet.

Omwille van bovenstaande motivering dient besloten te worden dat het RUP 'van rechtswege' niet plan-MER-plichtig is, maar wel screeningsplichtig. Naargelang het resultaat van het onderzoek naar mogelijke aanzienlijke milieueffecten, wordt er een oordeel geveld over de noodzaak van de opmaak van een plan-MER:

- indien er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn: geen plan-MER-plicht;
- indien er wel aanzienlijke milieueffecten kunnen worden aangetoond voor één of meerdere criteria: wel plan-MER-plicht.

#### 4.1.3 Alternatieven

##### Nulalternatief

Als alternatief voor de uitvoering van het RUP zal hier kort aandacht besteed worden aan het nulalternatief. In het nulalternatief zou de bestemming volgens het gewestplan en het gewestelijk RUP en de ermee gerelateerde bepalingen en voorschriften behouden blijven. De belangrijkste plus- en minpunten worden hieronder aangehaald.

Het plangebied wordt volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse (KB 7/03/1977) bestemd als gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Aangezien de perceelsgrenzen niet overeenstemmen met de gebiedsgrenzen van het gewestplan ligt het plangebied ook gedeeltelijk in woongebied (noorden). In het oosten wordt de zone langsheen de Lotbeek bestemd als natuurgebied. Ten oosten van de waterloop vinden we tot slot een bestemming landschappelijk waardevol agrarisch gebied terug.

De westelijke helft van het plangebied (tot aan het natuurgebied rondom de Lotbeek) wordt door het gewestelijk RUP Afbakening van het VSBG en aansluitende open ruimtegebieden (in overdruk) aangeduid als behorend tot het Vlaams strategisch gebied rond Brussel (VSGB). Ook de Lotbeek krijgt een bestemming in overdruk mee, met name "onbevaarbare waterlopen van 2de en 3de categorie en voor niet gecategoriseerde onbevaarbare waterlopen". Het oostelijk deel van het plangebied wordt door het GRUP bestemd als bouwvrij agrarisch gebied.

Pluspunten van het nulalternatief:

- de bedrijvigheid blijft als planologische bestemming bestendig.

Minpunten van het nulalternatief:

- de bedrijvigheid wordt als geïsoleerde planologische snipper bestendig;
- de Lotbeek en haar oevers worden niet proactief hersteld;
- er wordt geen werk gemaakt van een ruimtelijk kwalitatieve overgang van het bebouwde weefsel naar het achterliggende open landschap.

#### 4.1.4 Planonderdelen

Om het bespreken van de milieueffecten te structureren wordt de bespreking opgesplitst in volgende planonderdelen:

- de woonontwikkeling;
- herstel van de Lotbeek en haar oevers;
- het bestendigen van het bouwvrij agrarisch gebied.

#### 4.1.5 Referentiesituaties

De milieueffecten dienen steeds beoordeeld te worden ten opzichte van 2 referentiesituaties:

- **de planologische referentiesituatie:** mogelijke milieueffecten van het nieuwe planvoornemen ten opzichte van de van kracht zijnde bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften binnen het plangebied
- **de feitelijke referentiesituatie:** mogelijke milieueffecten van het nieuwe planvoornemen ten opzichte van de huidige invulling van het plangebied

De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO is volledig ingevuld met bedrijvigheid. De planologische referentiesituatie is hier met andere woorden gelijk aan de feitelijke referentiesituatie.

Verder wordt het bouwvrij agrarisch gebied eveneens ingevuld met bedrijvigheid. De planologische referentiesituatie verschilt hier bijgevolg van de feitelijke referentiesituatie.

Gezien de planologische referentiesituatie voor een groot stuk overeenstemt met de feitelijke referentiesituatie zal de effectenbespreking ten opzichte van de feitelijke referentiesituatie zich beperken tot de zonevreemde bedrijvigheid gelegen in bouwvrij agrarisch gebied.

Binnen disciplines waarbij een opdeling in planologische en feitelijke referentiesituatie niet relevant is worden de milieueffecten globaal besproken.

#### 4.1.6 Beoordeling milieueffecten

##### Bodem

<b>Bodemverstoring en grondstofvoorraden</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
Voorziet het plan vergraving of graafwerkzaamheden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Voorziet het plan een wijziging inzake verharding (aard en/of oppervlakte)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Wordt ingegrepen op de grondstoffenvoorraden? Voorziet het plan de uitbating van de diepe ondergrond (klei-, zand-, steen- of grinduitbating, ertswinning)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging</b>		
Voorziet het plan risico-activiteiten voor verontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan herbestedingen naar een ander bestemmingstype?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Erosie</b>		
Voorziet het plan een gewijzigd bodemgebruik waardoor bijkomende oppervlakte aan erosie het gevolg kan zijn of het plan aan erosie onderhevig kan zijn?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

##### Bodemverstoring en grondstofvoorraden

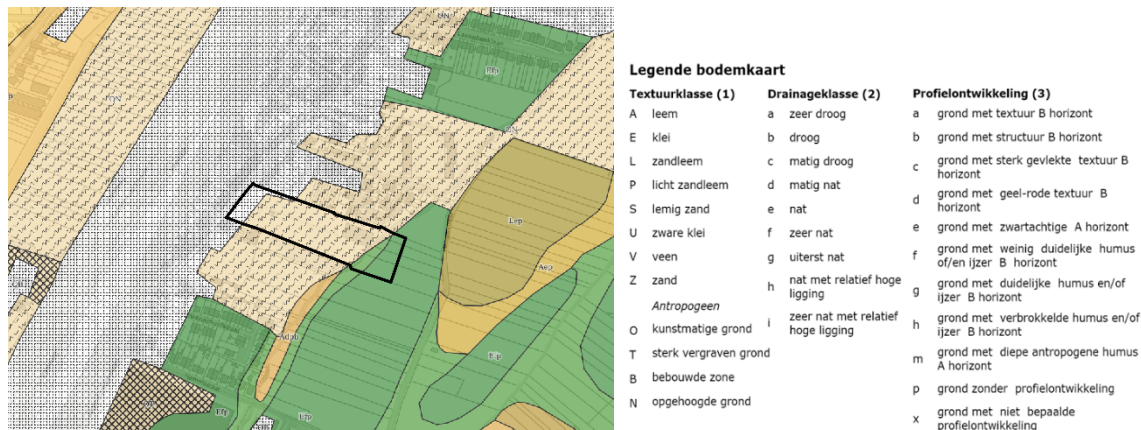
##### Referentiesituatie

Ter hoogte van de Fabriekstraat wordt de bodem van het plangebied gekenmerkt door een kunstmatige grond door bebouwde zone (OB). Deze gaat richting het oosten over naar een kunstmatige grond door opgehoogde gronden (ON) reikend tot de Lotbeek. Vanaf de Lotbeek bestaat de bodem richting het oosten uit een zeer sterk gleyige kleibodem zonder profiel (Eep).

Deze bodems hebben een bodemprofiel dat niet kwetsbaar is voor profielverstoring.

Er kan gesteld worden dat de fysieke bodemtoestand van het plangebied niet uitgesproken kwetsbaar is. De zone kent een sterk antropogene invloed die wijst op eerdere verstoringen van de bodem. Het plangebied is vandaag quasi volledig verhard in functie van circulatieruimte voor de aanwezige bedrijfsactiviteiten.

Verder is er geen bodemkundig erfgoed (waardevolle erfgoedbodems) aanwezig binnen het plangebied noch is er ontginning aanwezig in of grenzend aan het plangebied.



| bodemkaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO zal met de opmaak van het RUP hoofdzakelijk een bestemming krijgen voor het realiseren van een woonontwikkeling. Het voorzien van ondergrondse bouwlagen wordt toegelaten in functie van parkeren waardoor mogelijks bijkomende bodemverstoring kan optreden. De mogelijkheden binnen het RUP worden beperkt tot een enkele ondergrondse laag. Er worden geen grote aaneengesloten ondergrondse constructies beoogd en de watertoets zal steeds dienen uit te wijzen of een ondergrondse laag kan gerealiseerd worden.

Daarnaast zal ter hoogte van de Lotbeek een zachte bestemming voorzien worden die voldoende ruimte geeft aan de waterloop en haar oevers. Er wordt ingezet op het openleggen van de waterloop en herstel van het landschap. Hierdoor zullen redelijkerwijs reliëfwijzigingen optreden. Gelet op de eerdere bodemverstoring door verharding en het feit dat de reliëfwijzigingen in teken staan van landschapsherstel kan hier enkel gesproken worden over een positief effect voor de discipline bodemverstoring.

Tot slot wordt in het oosten van het plangebied ingezet op de bestemming van het bouwvrij agrarisch gebied. Er wordt geen bijkomende impact op de discipline bodemverstoring verwacht gezien de eerdere verstoring door de aanleg van de huidige verharding. Bovendien is enkel een oppervlakkige verstoring te verwachten (toplaag) door toedoen van agrarische activiteiten.

### *Conclusie*

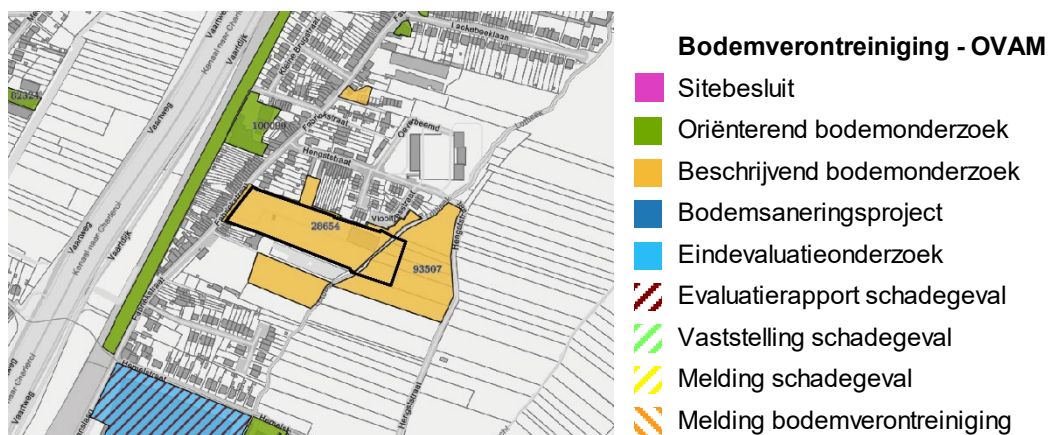
Rekening houdend met de aard van het plan en het gegeven dat er binnen het plangebied geen kwetsbare bodemtypes, bodemkundig erfgoed of ontginningen worden aangetroffen en dat de ontwikkeling van het plangebied geen ontginning mogelijk maakt, kan er redelijkerwijs worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op bodemverstoring en grondstofvoorraden optreden. Dit zowel ten opzichte van de planologische als de bestaande toestand.

## Bodemkwaliteit en bodemverontreiniging

### Referentiesituatie

In het plangebied werden volgende bodemonderzoeken uitgevoerd:

- Dossiernummer 28654:
  - Oriënterend bodemonderzoek (2020-03-05)
  - Beschrijvend bodemonderzoek (2023-06-30)
- Dossiernummer 93507:
  - Oriënterend bodemonderzoek (2020-03-05)
  - Beschrijvend bodemonderzoek (2023-06-30)



| Bodemonderzoeken (geoloket OVAM, 2024)

### Effectenbespreking

Het RUP voorziet geen activiteiten met risico op verontreiniging. Bij bouwwerkzaamheden en bodemverstoring en bij nieuwe inrichtingen dient de geldende regelgeving (Vlarem, Vlarebo, Vlaremo) te worden gevolgd. Er worden bijgevolg geen aanzienlijke effecten verwacht op bodemkwaliteit (verspreiden van verontreiniging) door het grondverzet/calamiteiten/interferentie met saneringen. Gepaste voorzorgen worden verzekerd via het Bodemdecreet/VLAREBO/VLAREM/VLAREMA.

Er is verder nagegaan of een wijziging in bestemming ook een wijziging in bestemmingstype van de bodem tot gevolg kan hebben. Gezien het RUP een herbestemming beoogd van ambachtelijke bedrijvigheid en KMO (type 5) naar een bestemming voor wonen (type 3) worden nieuwe onderzoeks- en saneringsverplichtingen gegenereerd bij de overdracht van gronden. De regelgeving bij overdracht dient te worden gevolgd. Dezelfde redenering gaat op voor de zonevreemde bedrijvigheid gelegen in bouwvrij agrarisch gebied.

Gelet op het planvoornemen van voorliggend RUP is de kans op aanzienlijke bodemverontreiniging zeer beperkt. Bovendien dient te allen tijde de geldende milieuwetgeving (Vlarem/Vlarema/Vlarebo) gevolgd te worden. Er zijn bijgevolg geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten.

### Erosie

#### Referentiesituatie

Conform de potentiële bodemerosiekaart per perceel 2023 (Geopunt Vlaanderen, 2024) is het plangebied niet erosiegevoelig. In de nabijheid van het plangebied worden enkele percelen met een verwaarloosbare erosie gekarteerd.



Daarnaast wordt ook geen gevoeligheid voor grondverschuivingen gekarteerd binnen het plangebied.



| Bodemerosiekaart per perceel 2023 (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

Gelet op het planvoornemen om de Lotbeek en haar oevers te herstellen en de daarmee gepaard gaande ontharding en reliëfwijzigingen kan mogelijks een beperkte erosiegevoeligheid optreden. Gezien het RUP daarnaast landschapsherstel beoogd met onder meer oeverbegroeiing kan redelijkerwijs verondersteld worden dat de mogelijke erosiegevoeligheid nooit van die aard zal zijn dat een aanzienlijk negatief effect op de discipline erosie tot stand komt.

Rekening houdend met de aard van het planvoornemen en het gegeven dat er in en nabij het plangebied geen gronden gevoelig voor erosie of grondverschuiving voorkomen, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op erosie optreden.

### Conclusie discipline bodem

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline bodem te verwachten zijn.

## Water (grond-, oppervlakte- en afvalwater)

Checklist potentiële ingrepen discipline Water	Ja	Nee
<b>Grondwater</b>		
Voorziet het plan omvangrijke ondergrondse constructies?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan bijkomende verharding van niet verharde zones?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan aanleiding geven tot permanente wijziging van grondwaterstanden of -stromen (bv. t.b.v. natuur of landbouw)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Worden bestemmingen voorzien die aanleiding kunnen geven tot risico-activiteiten voor	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

---

grondwaterverontreiniging (zoals bijv. kmo-zone, bedrijvzone)?

---

**Oppervlaktewater**

---

Zijn er binnen het plan ingrepen op waterlopen of oevers mogelijk (afgraven of aanleggen oevers/dijken, openleggen of overwelven van waterlopen, hermeandering/rechttrekking, verhardening oeverzones)?



Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die een invloed kunnen hebben op overstromingszones of signaalgebieden, zoals: verharding, bebouwing, ophoging.



**Afvalwater**

---

Genereert het plan afvalwater (huishoudelijk afvalwater of bedrijfsafvalwater)?



Grondwater

Het plan voorziet geen omvangrijke ondergrondse constructies, geen bijkomende verharding, geen permanente grondwaterwijzigingen en geen activiteiten met mogelijke grondwaterverontreiniging. Aanzienlijke effecten ten aanzien van grondwater worden bijgevolg niet verwacht.

Oppervlaktewater

Referentiesituatie

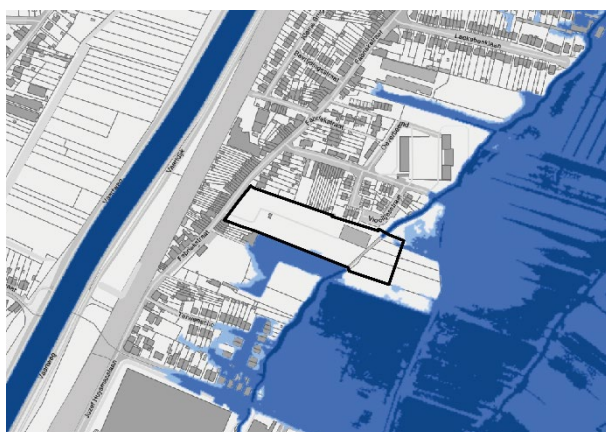
Het plangebied is vandaag quasi volledig verhard in functie van de bedrijvigheid.

Doorheen het plangebied stroomt de Lotbeek. In functie van de bedrijvigheid werd de Lotbeek ter hoogte van het plangebied volledig overwelfd.

De afstroming van het plangebied verloopt richting de Lotbeek.

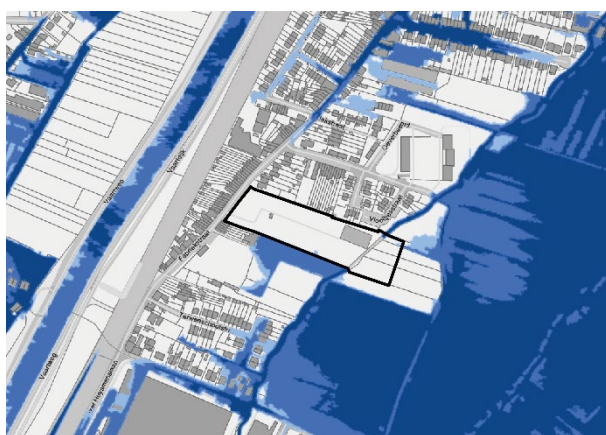
Het plangebied wordt grotendeels gekarteerd als niet overstromingsgevoelig. Grenzend aan het zuiden wordt een zone gekarteerd die conform de fluviale en pluviale kaart een kleine kans op overstroming heeft. De Lotbeek zelf kent volgens de fluviale en pluviale kaart een middelgrote kans op overstromingen.

Het plangebied wordt niet gekarteerd als signaalgebied.



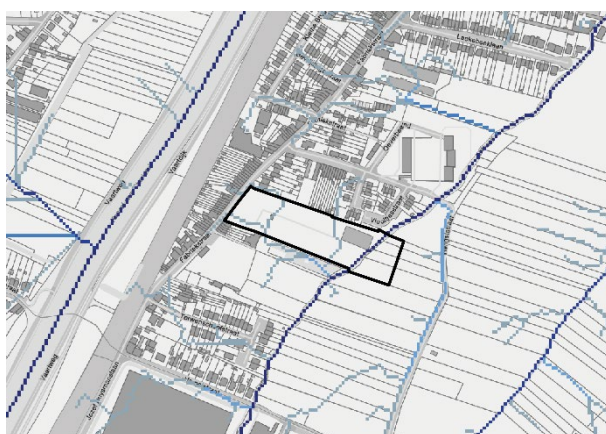
- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



- 0,5 - 5 ha
- 5 - 10 ha
- 10 - 20 ha
- 20 - 50 ha
- 50 - 100 ha
- > 100 ha

| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

Effectenbespreking

De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO zal met de opmaak van het RUP hoofdzakelijk een bestemming krijgen voor het realiseren van een woonontwikkeling. Binnen het RUP zal voorzien worden in een beperking van de bebouwingsmogelijkheden (maximale B/T-index of vergelijkbaar) en verhardingsmogelijkheden (minimale G/T-index of vergelijkbaar).

Daarnaast zal het RUP ter hoogte van de Lotbeek een zachte bestemming voorzien die voldoende ruimte geeft aan de waterloop en haar oevers. Er wordt ingezet op het openleggen

van de waterloop en herstel van het landschap. Dit zal een positief effect hebben op de verwerking van het afstromend hemelwater.

Tot slot wordt in het oosten van het plangebied ingezet op de bestendiging van het bouwvrij agrarisch gebied. Dit geeft geen aanleiding voor aanzienlijk negatieve effecten ten opzichte van de feitelijke of planologische referentiesituatie.

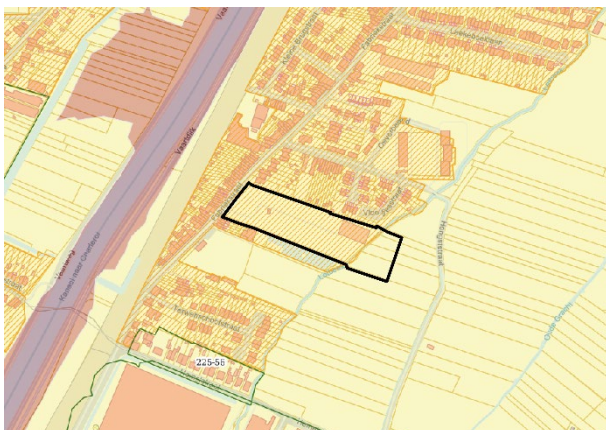
Rekening houdende met de aard van het RUP zoals de globale afname qua verhardingsgraad, het voorzien in een herstel van de nu overwelfde waterloop met een positief effect voor de hemelwaterhuishouding, kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op oppervlaktewater optreden.








## Afvalwater

### Referentiesituatie

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied ten westen van de Lotbeek gelegen in een zone 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die is aangesloten op een waterzuivering.

Het plangebied wordt ingevuld met bedrijvigheid. Het afvalwater geproduceerd door deze bedrijvigheid beperkt zich tot bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard.



-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - aanwezig gesloten opvangsysteem
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gepland gesloten opvangsysteem
-  Centraal gebied

| Zoneringsplan (VMM, 2024)

### Effectenbespreking

De in het RUP voorziene bestemmingswijziging van KMO naar wonen zal bijkomende afvalwater genereren. Gelet op de aard van de activiteit zal het gaan om huishoudelijk afvalwater. Rekening houdend met de aard van het plan en de ligging in centraal gebied kan er redelijkerwijze worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten vanuit afvalwater optreden.

## Biodiversiteit

Checklist potentiële ingrepen discipline	Ja	Nee
<b>Biodiversiteit</b>		
<b><i>Biotoopverlies / biotoopwijziging</i></b>		
<i>Biotoopverlies door ruimtebeslag</i>		
Voorziet het plan bijkomende bodemverstoring zoals verharding, verdichting en vergraving?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<i>Biotoopwijziging</i>		
Verdroging / vernatting:		
Voorziet het planvoornemen een permanente bemaling of is het mogelijk dat er door uitvoering van het planvoornemen een lange tijdelijke bemaling (zoals bijvoorbeeld bij ondergrondse infrastructuur zoals tunnels of ontginningen dieper dan het grondwater) of grondwaterpeilsturing (bijvoorbeeld i.f.v. irrigatie voor landbouwgebruik) zal plaatsvinden waardoor er toch permanente effecten op bestaande biotopen te verwachten zijn?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Verzurende en vermestende depositie (belangrijkste = stikstofdepositie)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Zal uitvoering van het plan zorgen voor een relevante toename van verzurende en/of vermestende deposities (meest relevant is vaak de stikstofdepositie): enerzijds via water (bijv. bemesting die afvloeit naar de waterloop) en anderzijds via lucht (industriële emissies zoals energiebedrijven en raffinaderijen of via een hoge toename in verkeersemmissies)?		
<b><i>Rustverstoring (door geluid en lucht)</i></b>		
Voorziet het planvoornemen geluidsproducerende functies/activiteiten (zoals door recreatie, industriële installaties, bedrijvigheid met bijvoorbeeld typerende buitenactiviteiten, open sportstadium/sportpleinen in open lucht, enz)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan in een bestemming/functie waardoor er een bijkomende recreatiedruk te verwachten valt?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Voorziet het plan relevant aandeel bijkomende lichtbronnen (zoals bijvoorbeeld voor sport- en recreatieactiviteiten, i.f.v. veiligheid op bedrijfsterreinen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b><i>Barrièrevorming en versnippering</i></b>		

Kan het plan zorgen voor het doorbreken van een verbinding(szone) voor fauna of flora (zoals bermen, waterlopen, groene zones)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan zorgen voor een belangrijke fysieke scheiding tussen biologisch waardevolle zones (zoals een verkeersweg, waterweg, ontwikkeling)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Kan het plan een potentieel obstakel voor vogeltrek toelaten (bijvoorbeeld windturbines) of een obstakel voor foerageerroutes (bijvoorbeeld door inname of versnipperen van waterlopen, boszones, kleine landschapselementen)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

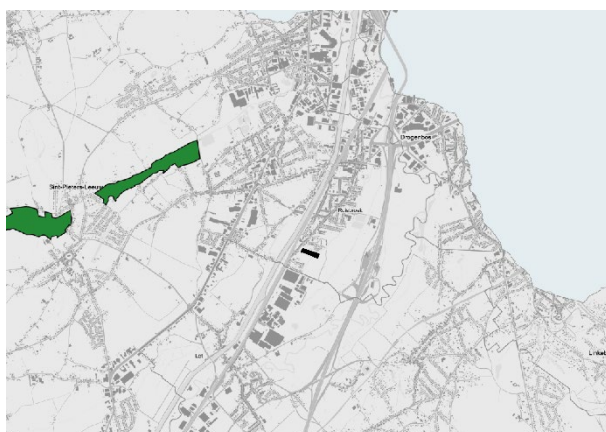
### Biotoopverlies / biotoopwijziging

#### Referentiesituatie

Er bevinden zich noch speciale beschermingszones (vogel- of habitatrichtlijngebieden of Ramsar-gebied), noch VEN- of IVON-gebieden, noch Vlaamse of erkende natuurreservaten in het plangebied. Het dichtstbij gelegen habitatrichtlijngebied betreft het "Hallerbos en nabije boscomplexen met brongebieden en heiden" (BE2400009) op circa 1,8 km. Het dichtstbij gelegen VEN-gebied "De Zennebeemden Beersel-Ruisbroek" (512) op circa 850 m.

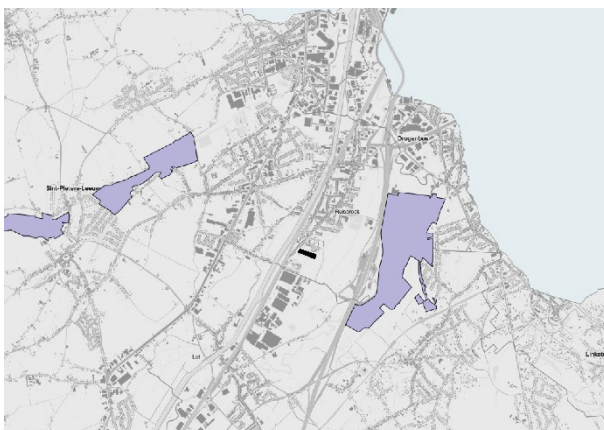
Er bevinden zich geen historische bossen binnen of aangrenzend aan het plangebied.

Op de biologische waarderingskaart wordt het plangebied hoofdzakelijk gecategoriseerd als 'biologisch minder waardevol' omwille van minder dichte bebouwing (kartering gebaseerd op interpretatie van orthofoto's uit 2012) en akker op kleiige bodem (kartering gebaseerd op interpretatie van orthofoto's). Ten oosten van de Lotbeek wordt een beperkte zone gekarteerd als 'biologisch waardevol' omwille van weilandcomplex met veel sloten en/of microreliëf (terreinbezoek door karteerder tijdens mei 1998).



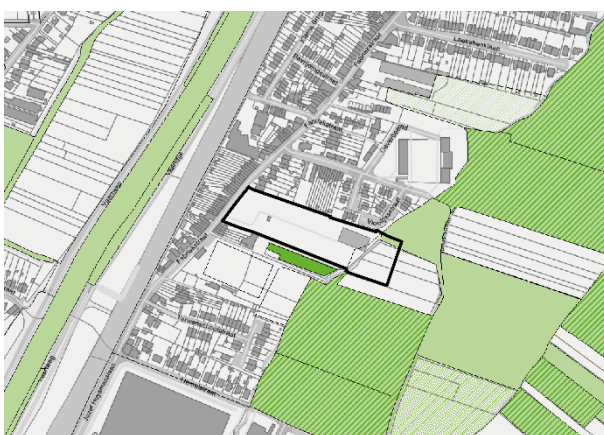
■ Habitatrichtlijn

| Habitatrichtlijngebied (Geopunt Vlaanderen, 2024)



■ Grote Eenheid Natuur

| Ven-gebied (Geopunt Vlaanderen, 2024)



#### Biologische waarderung - Geopunt

- Biologisch minder waardevol
- ▨ Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- ▧ Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- ▩ Complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- ▨ Complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch zeer waardevol

| Biologische waarderingskaart (Geopunt Vlaanderen 2024)

#### Effectenbespreking

De in het RUP voorziene bestemmingswijziging van KMO naar wonen zal zorgen voor bijkomende verkeersgeneratie. Zoals toegelicht onder de discipline mobiliteit worden ca. 96 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag verwacht. Hierdoor is een bijkomende stikstofdepositie mogelijk.

Voor de toetsing van het planvoornemen aan het Stikstofdecreet wordt beroep gedaan op de studie 'Voertuigemissies en de minimisnormen: een analytische benadering voor wegverkeer' (VITO-rapport 2024/EI/R/3195) als alternatief voor een IFDM-traffic modellering.

De studie bevat verschillende tabellen die de maximale emissies of jaarlijkse verkeersbewegingen weergegeven per kritische depositiewaarde (KDW) (in kg N/ha/jaar) en afstand (in meter) tot het habitattype waarbij de 1% de minimisdrempel hoe dan ook niet zal worden overschreden. Indien de verkeersemissies of de jaarlijkse vervoersbewegingen van een project onder de waarden weergegeven in de tabellen blijven, kan met zekerheid gesteld

worden dat de impactscore van het project onder de 1% de minimisdrempel blijft en er aldus geen verdere passende beoordeling of verscherpte natuurtoets nodig is.

Om mogelijke impact van de vervoersbewegingen van de ca. 64 wooneenheden gelegen op 1,8 km van Habitatrichtlijngebied onder worst-case omstandigheden uit te sluiten, kunnen we de laagst mogelijke KDW hanteren, namelijk 6 kg N/ha/jaar.

Uit tabel 3 van de VITO-studie (zie hieronder) kan worden afgeleid dat het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen afkomstig van het planvoornemen lager dient te liggen dan 6.431.000 om met zekerheid te kunnen stellen dat de impactscore van het project lager is dan 1%. Gelet op de te verwachte 71 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 25.915 per jaar, kan besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het habitatrichtlijngebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

Tabel 3 : Aantal lichte voertuigen per jaar waarbij geen overschrijding optreedt van de 1%-de minimisdrempel voor een habitatgebied gelegen op afstand zoals aangeduid in het kolomhoofd (in m) en een KDW zoals aangeduid in het rijhoofd (in kgN/ha/jaar), naar beneden afgerond op 1000 voertuigen/jaar. De gebruikte emissiefactoren zijn deze voor het jaar 2022.

KDW/afstand	0	5	10	20	30	50	70	100	150	200	300	500	1000	1500	2000
6	70000	98000	126000	183000	225000	296000	366000	479000	648000	832000	1170000	1904000	4104000	6431000	9181000
7	70000	112000	155000	211000	253000	352000	437000	550000	761000	959000	1368000	2228000	4795000	7503000	10704000
8	84000	141000	183000	239000	296000	394000	493000	634000	874000	1100000	1565000	2538000	5472000	8575000	12242000
10	112000	169000	225000	296000	366000	507000	620000	789000	1085000	1382000	1960000	3187000	6854000	10718000	14103000
11	126000	197000	239000	338000	409000	550000	676000	874000	1198000	1523000	2157000	3497000	7531000	11790000	14103000
12	141000	211000	267000	366000	451000	606000	747000	959000	1311000	1664000	2355000	3822000	8222000	12862000	14103000
15	169000	267000	338000	451000	564000	761000	930000	1198000	1636000	2073000	2947000	4781000	10281000	14103000	14103000
16	183000	282000	366000	479000	592000	803000	1001000	1269000	1748000	2214000	3145000	5091000	10958000	14103000	14103000
17	197000	296000	380000	521000	634000	860000	1057000	1353000	1861000	2355000	3342000	5415000	11649000	14103000	14103000
18	211000	324000	409000	550000	676000	902000	1128000	1438000	1960000	2496000	3540000	5740000	12340000	14103000	14103000
20	225000	352000	451000	606000	747000	1015000	1255000	1593000	2186000	2778000	3934000	6374000	13708000	14103000	14103000
21	239000	366000	479000	634000	789000	1057000	1311000	1678000	2298000	2905000	4132000	6685000	14103000	14103000	14103000
22	253000	394000	493000	676000	818000	1114000	1368000	1748000	2411000	3046000	4329000	7009000	14103000	14103000	14103000
23	267000	409000	521000	705000	860000	1156000	1438000	1833000	2510000	3187000	4527000	7333000	14103000	14103000	14103000
26	310000	465000	592000	789000	973000	1311000	1621000	2073000	2848000	3610000	5119000	8293000	14103000	14103000	14103000
28	324000	493000	634000	860000	1043000	1410000	1748000	2228000	3060000	3878000	5514000	8927000	14103000	14103000	14103000
29	338000	521000	662000	888000	1085000	1466000	1819000	2313000	3173000	4019000	5712000	9237000	14103000	14103000	14103000
30	352000	535000	676000	916000	1128000	1523000	1875000	2397000	3286000	4160000	5909000	9562000	14103000	14103000	14103000
32	380000	578000	733000	973000	1198000	1621000	2002000	2552000	3497000	4442000	6290000	10197000	14103000	14103000	14103000

| Uittreksel VITO-studie

Dezelfde methodiek kan toegepast worden om de impact op het VEN-gebied, op ca. 850 m van het plangebied, in te schatten. Conform tabel 3 van de VITO-studie dient het aantal jaarlijkse vervoersbewegingen afkomstig van het planvoornemen lager te liggen dan 1.904.000. Gelet op de te verwachte 71 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, omgerekend 25.915 per jaar, kan eveneens besloten worden dat er door toedoen van het planvoornemen geen aanzienlijk effect te verwachten is op het VEN-gebied betreffende bijkomende stikstofdeposities.

Gezien de afwezigheid van overige kwetsbaarheden en rekening houdend met de aard van het plan worden er geen aanzienlijke of betekenisvolle effecten op biotoopverlies/-wijziging verwacht.

Rust- en lichtverstoring

Het plan voorziet geen specifiek geluidsproducerende activiteiten of functies, noch wordt er verwacht dat er functies worden voorzien met een relevante toename in lichtbronnen of recreatiedruk. Aanzienlijke effecten ten aanzien van rustverstoring worden bijgevolg niet verwacht.



## Versnippering en barrièrewerking

Het plan zorgt niet voor het doorbreken van een verbinding(szone), trek/ en fourageerroutes voor fauna of flora of een scheiding tussen waardevolle gebieden. Aanzienlijke effecten van versnippering en barrièrevorming worden niet verwacht.

## Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie

---

<b>Checklist potentiële ingrepen discipline</b>	<b>Ja</b>	<b>Nee</b>
-------------------------------------------------	-----------	------------

---

**Landschap***Landschapsstructuur en -erfgoedwaarde*

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die landschappelijke structuren of erfgoedwaarden kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:

- Fysieke ingrepen (bv. reliëfwijzigingen, ophogingen, afgravingen, rechte trekken van waterlopen, dempen van holle wegen, afgraven van taluds, aanleggen of wijzigen van dijken en bermen, rooien van KLE's, ...)?
- Ontbossing of rooiwerkzaamheden (met bijzondere aandacht voor historische bossen)?
- Wijziging van historische percelering, kavelstructuren, waterlopen, wegenpatroon?

*Uitzicht*

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die uitzichten kunnen verstoren? Zoals:

- Mogelijkheden tot een harde invulling/bouw van constructies (bv gebouwen) of infrastructuren (zoals wegen, masten, turbines) of voor het oprichten van omvangrijke volumes of belangrijke wijzigingen in het bodemgebruik.

**Bouwkundig erfgoed**

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die bouwkundig erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:

- Afbraak van bouwkundig erfgoed.
-

- 
- Het renoveren/verbouwen van het bouwkundig erfgoed waardoor het karakter, de herkenning,... van het erfgoed mogelijks verdwijnt.
  - Nieuwe ontwikkelingen (nieuwbouw of infrastructuraanleg)
- 

### **Archeologie**

---

Komen als gevolg van het planvoornemen ingrepen voor die archeologisch erfgoed kunnen verstoren of vernietigen? Zoals:



- Werkzaamheden die gepaard gaan met ingrepen in de bodem (graafwerkzaamheden)
  - Permanente veranderingen in de grondwatertafel
  - Samendrukking van onderliggende lagen ten gevolge van (permanente) ophogingen van het terrein
- 

### Landschap

#### Referentiesituatie

Ten oosten van de Lotbeek wordt het plangebied bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied conform het gewestplan.

Binnen of aangrenzend aan het plangebied is geen beschermd onroerend erfgoed, erfgoedlandschap of Unesco werelderfgoed aanwezig.

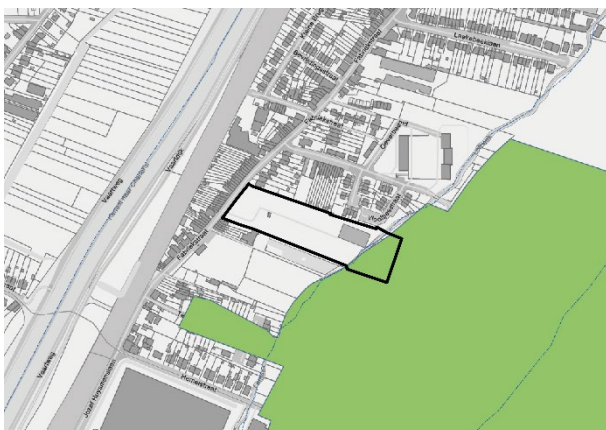
Grenzend ten noorden van het plangebied worden langsheen de Fabriekstraat enkele arbeiderswoningen gekarteerd als bouwkundig erfgoed (ID 114626).

Doorheen het plangebied stroomt de Lotbeek. Deze is ter hoogte van het plangebied volledig overwelfd en kent bijgevolg geen landschappelijke kwaliteiten.

Er bevinden zich geen historische bossen binnen of aangrenzend aan het plangebied.

Het plangebied wordt ten oosten van de Lotbeek gopgenomen binnen de landschapskenmerkenkaart. De zone wordt gekarteerd als "Beekdalbegeleidende en alluviale bossen" en "Alluviale broekbossen in het Zennebekken".

Langsheen de Fabriekstraat is het plangebied gelegen binnen het traditioneel landschap "Stedelijke gebieden en havengebieden". De overige delen van het plangebied zijn gelegen binnen het traditioneel landschap "Scheldebekken zonder getijden".



| Landschapskenmerkenkaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)



- Stedelijke gebieden en havengebieden
- Zandleem- en leemstreek
- Scheldebekken zonder getijden

| Traditioneel landschap (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

De in het RUP voorziene bestemmingswijziging van KMO naar wonen zal geen aanzienlijke milieueffecten met zich voortbrengen ten aanzien van het aangrenzende bouwkundig erfgoed. Het aantal woon-en bouwlagen wordt met het RUP beperkt tot 5 lagen. Er zullen binnen het RUP afdoende bepalingen opgenomen worden die de inplanting van nieuwe volumes stuurt met respect voor de omgeving. Dit bijvoorbeeld aan de hand van de 45 graden-regel. Verder wordt verwacht dat het doortrekken van de residentiële functie langsheen de Fabriekstraat een positief effect zal teweegbrengen voor het bouwkundige erfgoed.

Binnen het RUP zal ook rekening gehouden worden met de manier waarop de volumes zullen mogen vormgegeven worden. Het is geenszins de bedoeling dat de nieuwe bebouwing zorgt voor een sterke visuele blokkade. Er zal daarom gestreefd worden naar voldoende doorzichten en ademruimte doorheen de bebouwing.

Daarnaast voorziet het RUP in het openleggen van de Lotbeek en zodoende het herstel van het landschap waardoor enkel positieve effecten te verwachten zijn ten aanzien van de discipline landschap.

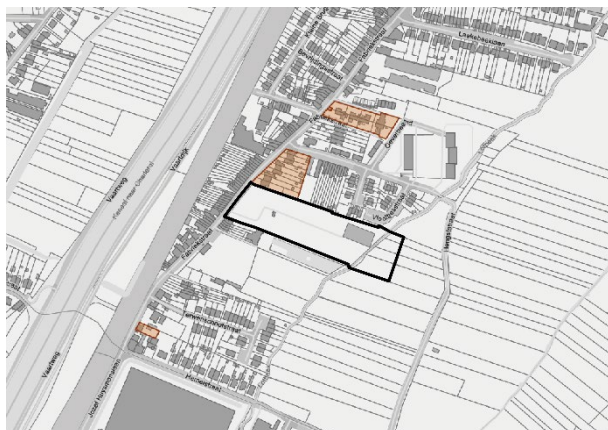
Tot slot wordt in het oosten van het plangebied ingezet op de bestendiging van het bouwvrij agrarisch gebied. Hiermee wordt tevens ingezet op een herstel van het landschap.

## Bouwkundig erfgoed

### Referentiesituatie

Binnen of aangrenzend aan het plangebied zijn geen beschermde monumenten, dorpsgezichten of cultuurhistorische landschappen aanwezig.

Grenzend ten noorden van het plangebied worden langsheen de Fabriekstraat enkele arbeiderswoningen gekarteerd als bouwkundig erfgoed (ID 114626).



■ Bouwkundig erfgoed

| Vastgesteld bouwkundig erfgoed (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

De in het RUP voorziene bestemmingswijziging van KMO naar wonen zal geen aanzienlijke milieueffecten met zich voortbrengen ten aanzien van het aangrenzende bouwkundig erfgoed. Het aantal woon-en bouwlagen wordt met het RUP beperkt tot 5 lagen. Er zullen binnen het RUP afdoende bepalingen opgenomen worden die de inplanting van nieuwe volumes stuurt met respect voor de omgeving. Dit bijvoorbeeld aan de hand van de 45 graden-regel. Verder wordt verwacht dat het doortrekken van de residentiële functie langsheen de Fabriekstraat een positief effect zal teweegbrengen voor het bouwkundige erfgoed.

## Archeologie

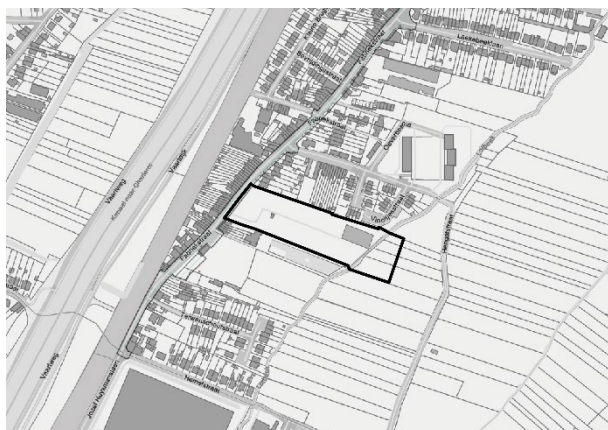
### Referentiesituatie

Het plangebied wordt langsheen de Fabriekstraat gekarteerd als zone waar geen archeologie te verwachten is.

Het plangebied is niet gelegen aan of gekarteerd als een beschermde archeologische site of vastgestelde archeologische zone.

Binnen het RUP en de nabije omgeving worden op basis van de Centrale Archeologische Inventaris geen archeologische vindplaatsen gekarteerd.

Er zijn geen kwetsbare bodems aanwezig.



Geen archeologie

| Zones waar geen archeologie te verwachten is (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO zal met de opmaak van het RUP hoofdzakelijk een bestemming krijgen voor het realiseren van een woonontwikkeling. Binnen het RUP zal de aanleg van een ondergrondse bouwlaag toegelaten worden indien de watertoets het toelaat.

De ondergrond binnen het plangebied kan beschouwd worden als bodemarchief, waar voorzichtig mee moet omgesprongen worden in functie van de potentieel archeologische waarden. Door uitvoering van het plan/RUP is vergraving mogelijk. Hierdoor bestaat een potentiële kans op het verstoren van archeologische waarden. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen kan immers enkel met verder onderzoek worden vastgesteld.

Archeologisch vooronderzoek is geregeld binnen de geldende regelgeving (verplichting tot opmaak van een archeologienota onder voorwaarden).

In het Onroerenderfgoeddecreet is geregeld dat bij de vergunningsaanvraag onder bepaalde voorwaarden een bekrachtigde archeologienota moet zitten.

Gezien er voldoende regelgeving is inzake archeologie worden er geen aanzienlijke effecten verwacht.

Conclusie discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie te verwachten zijn.

### Mens & ruimte

#### **Checklist potentiële ingrepen discipline mens- mobiliteit**

**Ja**

**Nee**

#### ***Mobiliteit***

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweegbrengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...)?

Zal het plan een wijziging in de (ontsluitings)infrastructuur teweegbrengen/vereisen?

---

**Ruimtelijke aspecten**


---

**Ruimtegebruik**


---

Zullen er landbouwfuncties en structuren wijzigen ten gevolge het planvoornemen (door bijvoorbeeld bestemmingswijzigingen, wijzigingen in ruimtebeslag en functioneren)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

---

**Ruimtebeleving**


---

Genereert het plan een potentieel gewijzigde ruimtebeleving (visueel, licht/schaduw, wind, privacy, veiligheidsgevoel)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

---

**Gezondheid**


---

Zal het plan een wijziging in de verkeersgeneratie teweeg brengen (zoals bij wonen, bedrijvigheid, recreatie, school, kantoor, winkels, ...) (zie tevens discipline mobiliteit)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

---

Genereert het plan bijkomende geluids- en luchtemissies (incl. geur) (zoals bij een toename van verkeer, bepaalde bedrijfsbestemmingen, e.a.)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

---

Voorziet het plan kwetsbare functies (scholen, woningen, zorgvoorzieningen, ...)?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
-----------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------	--------------------------

---

**Veiligheid**


---

Voorziet het plan een wijziging in het voorkomen of toelaten van risicovolle installaties (bijvoorbeeld Seveso-inrichtingen, hoogspanningslijnen, infrastructuur (weg-spoorweg-waterweg-pijpleiding) voor transport van gevaarlijke stoffen...)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

---

**Mobiliteit**
Referentiesituatie

Het volledige plangebied (2,05 ha) is ingericht als bedrijfssite. Gelet op de afwezigheid van actuele cijfers inzake verkeersgeneratie wordt een inschatting gemaakt aan de hand van het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement MOW.

Voor een ambachtelijke of kmo-zone wordt uitgegaan van gemiddeld 61 werknemers per hectare bedrijventerrein. Dit komt neer op ongeveer 125 werknemers. Qua modal split dient voor ambachtelijke bedrijven binnen het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel uitgegaan te worden van 71% autogebruik. Dit komt neer op een huidige verkeersgeneratie van ongeveer 89 vervoersbewegingen per dag.

Daarnaast vind er ook een aandeel zwaar verkeer plaats vanuit de huidige bedrijfsactiviteiten. Vanuit het richtlijnenboek kan voor ambachtelijke bedrijven en KMO's zoals deze binnen het plangebied uitgegaan worden van 35% van het aantal autovoertuigen (in aantallen, niet in pae). Dit komt neer op ongeveer 32 vervoersbewegingen inzake vrachtverkeer per dag. Gezien

de aard van de huidige KMO (opslagzone bouwfirmas) wordt de verkeersgeneratie vanuit bezoekers nihil geacht. Dit brengt het totaal op 121 gemotoriseerde verplaatsingen.

Er worden ca. 75 parkeerplaatsen vormgegeven binnen het plangebied. Deze parkeerplaatsen worden niet afgebakend en bevinden zich verspreid over het bedrijventerrein. De parkeerplaatsen worden zowel gebruikt voor personenwagens als zwaar verkeer. Er zijn geen gekende parkeerproblemen in/nabij het plangebied.

De site wordt ontsloten langs de Fabriekstraat. Er zijn geen gekende afwikkelingsproblemen ten aanzien van deze ontsluitingsweg.

Er zijn geen belangrijke trage verbindingen (fietsers/voetgangers) in het plangebied aanwezig.

#### Effectenbespreking

Het plangebied wordt goed ontsloten door het openbaar vervoer:

- bushalte 'Ruisbroek Voetbalplein' (lijn 810) op ca. 34 meter ten zuiden van het plangebied;
- bushalte 'Ruisbroek Kapel' (lijn 810) op ca. 230 m ten noorden van het plangebied;
- treinstation op ca. 1,4 km is tevens het treinstation van Ruisbroek gelegen (spoorlijn 96 Brussel-Quévy);
- fietssnelweg F20 Halle-Brussel op ca. 115 ten westen van het plangebied (langs het Kanaal Brussel-Charleroi).

De zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en KMO zal met de opmaak van het RUP hoofdzakelijk een bestemming krijgen voor het realiseren van een woonontwikkeling. Het RUP zal aanleiding geven tot de realisatie van ca. 64 wooneenheden. Opnieuw doen we beroep op het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER van het departement MOW voor een inschatting te kunnen maken van de verkeersgeneratie.

De gemiddelde gezinsgrootte binnen de provincie Vlaams-Brabant is 2,41 personen (FOD economie, Algemene Directie Statistiek – Statistics Belgium). Het RUP zal met andere woorden een ontwikkeling mogelijk maken waarbij ca. 154 personen kunnen gehuisvest worden.

Het aantal woning-gerelateerde verplaatsingen per persoon binnen het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel betreft 2,15 vervoersbewegingen (OVG 5.1). Dit komt neer op ca. 331 vervoersbewegingen per dag.

Qua modal split dient voor woningen binnen het Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel uitgegaan te worden van 58% autogebruik. Dit komt neer op een toekomstige verkeersgeneratie van ongeveer 192 autoverplaatsingen per dag. Rekening houdend met de 121 reeds bestaande vervoersbewegingen kan het RUP aanleiding geven tot ca. 71 bijkomende vervoersbewegingen.

Er zijn geen afwikkelingsproblemen gekend die versterkt kunnen worden. Conform het richtlijnboek wordt een ritdistributie verwacht met pieken tussen 16u en 17u van 13,8% van het totaal aantal vervoersbewegingen per dag. Dit komt neer op pieken van ca. 46 autoverplaatsingen per uur. De Fabriekstraat (lokale weg type II) heeft voldoende capaciteit om deze pieken te verwerken en sluit bovendien kortelings aan op het hogere wegennet (R0/E19, N261(a), N266 en N6). De creatie van nieuwe afwikkelingsproblemen wordt dan ook niet verwacht.

Verder wordt conform het richtlijnboek een gebruik van 4,6% busvervoer (15 vervoersbewegingen), 1,7% treinvervoer (6 vervoersbewegingen) en 4,4% fietsvervoer (15 vervoersbewegingen) gehanteerd. Het huidige aanbod openbaar vervoer kan zonder problemen het toekomstig potentieel openbaar vervoersgebruikers opvangen.

Binnen het RUP zal voldoende aandacht gaan naar parkeren, zowel voor fietsers als auto's. Het bewonersparkeren wordt ondergronds (meergezinswoningen) of op eigen terrein

(eengezinswoningen) voorzien. Het bezoekersparkeren zal georganiseerd worden in een pocketparking aansluitend op de Fabriekstraat.

Na het in beeld te hebben gebracht van het bereikbaarheidsprofiel en het mobiliteitsprofiel, blijkt dat er geen verkeersafwikkelingsproblemen gekend zijn, er voldoende capaciteit is via de Fabriekstraat en overige ontsluitende wegen, er een beperkte verkeersgeneratie wordt verwacht van ca. 96 bijkomende gemotoriseerde vervoersbewegingen per dag, er een goede ontsluiting is voorzien via de Fabriekstraat (en Viooltjesstraat voor hulpdiensten) en er waar nodig aandacht gaat naar parkeren. Aanzienlijke effecten op mobiliteit worden niet verwacht.

### Ruimtelijke aspecten

#### Referentiesituatie

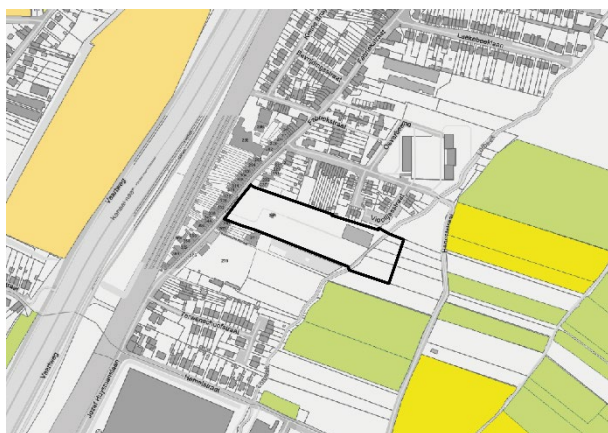
Het plangebied wordt volledig ingevuld met bedrijvigheid. Het bevat een loods van ca. 8 m hoog. De overige ruimte wordt gebruikt voor buitenopslag en parkeren.

Ten oosten van de Lotbeek wordt het plangebied conform het gewestplan bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Ook deze zone wordt vandaag aangewend voor buitenopslag en parkeren in functie van de bedrijvigheid. Ten oosten van het plangebied worden verschillende percelen gebruikt voor agrarische doeleinden (

Binnen of in de nabijheid van het plangebied zijn geen herbevestigde agrarische gebieden gelegen.

De Lotbeek is ter hoogte van het plangebied volledig overwelfd.

Het plangebied bevat geen gevoelige receptoren inzake ruimtebeleving zoals bewoners of recreanten.



| Landbouwgebruikspercelen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

#### Effectenbespreking

Het plan geeft aanleiding tot het verdwijnen van de aanwezige bedrijvigheid. Het planvoornemen voorziet in een kwalitatieve aansluiting op de bestaande bestemmingen en invullingen rondom het plangebied door een herbestemming naar wonen, het openleggen van de Lotbeek en het bestendigen van het bouwvrij agrarisch gebied.

Het planvoornemen voorziet verder in een wijziging in de visuele beleving van het plangebied. De bedrijvigheid zal worden vervangen door een kwalitatieve invulling met een positievere visuele belevingswaarde. Zo zal bedrijvigheid niet langer mogelijk gemaakt worden inclusief hinderlijke buitenopslag, de verharding sterk worden teruggedrongen, voldoende groen voorzien worden doorheen de woonontwikkeling, de Lotbeek opengelegd worden en het landschap van het bouwvrij agrarisch gebied hersteld worden.



Het aantal woon-en bouwlagen wordt met het RUP beperkt tot 5 lagen. Er zullen binnen het RUP afdoende bepalingen opgenomen worden die de inplanting van nieuwe volumes stuurt met respect voor de omgeving en de ruimtelijke kwaliteit. Dit bijvoorbeeld aan de hand van de 45 graden-regel. Verder wordt verwacht dat het doortrekken van de residentiële functie langsheen de Fabriekstraat en het doorwaadbaar maken van het plangebied een positief effect zal teweegbrengen voor de ruimtebeleving.

## Gezondheid

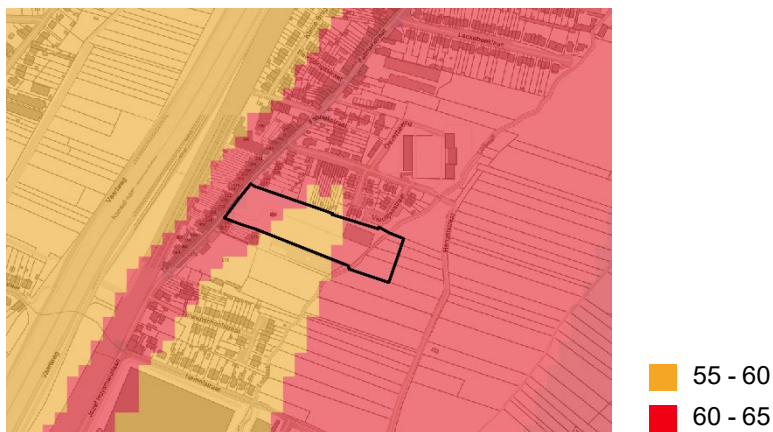
### Referentiesituatie

Het plangebied kent doorheen een etmaal een gemiddelde geluidsbelasting door wegverkeer tussen 59 en 61 dB. De hogere waarden bevinden zich langsheen de Fabriekstraat en ten oosten van de Lotbeek door toedoen van geluid komende van de R0/E19.

Grenzend ten zuiden van het plangebied is een recreatiezone gelegen met 2 buitensportvelden. Tijdens het gebruik van de velden kan een zekere geluidsbelasting naar de omgeving toe verondersteld worden.

De gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij met betrekking tot de luchtkwaliteit in Vlaanderen geven een beeld van de luchtkwaliteit in het plangebied<sup>1</sup>. Ter hoogte van het plangebied bedraagt het jaargemiddelde voor NO<sub>2</sub> tussen 11 en 15 µg/m<sup>3</sup> en dit voor PM<sub>10</sub> tussen 16 en 20 µg/m<sup>3</sup> (geoloket VMM). Beiden blijven ruim onder de Europese norm. Het daggemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> werd in 2023 3 maal overschreden (cf. dichtstbijzijnde meetstation te Vilvoorde, geoloket VMM) wat eveneens onder de Europese norm ligt. Er kan gelet op de waarden gesteld worden dat het plangebied wordt gekenmerkt door een goede luchtkwaliteit.

Op ca. 450 m ten oosten van het plangebied zijn 2 hoogspanningslijnen gelegen (IS312 en IS385).



| Gemiddelde geluidsbelasting door wegverkeer (etmaal) (Geopunt Vlaanderen, 2024)

<sup>1</sup> De pollutanten NO<sub>2</sub> (stikstofdioxide) en PM<sub>10</sub> (fijn stof) zijn hiervoor de belangrijkste indicatoren in Vlaanderen. De huidig geldende Europees vastgelegde jaargrenswaarde bedraagt voor de betrokken pollutanten NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> 40 g/m<sup>3</sup>. Bovendien mag voor PM<sub>10</sub> een daggemiddelde van 50 g/m<sup>3</sup> niet meer dan 35 keer per jaar overschreden worden.



| Hoogspanningslijnen (Geoloket hoogspanningsnet.com, 2024)

### Effectenbespreking

Het planvoornemen voorziet in een verkeersgeneratie die geschat wordt op ca. 217 vervoersbewegingen per dag. Wat een verhoging betekent van ca. 80% t.o.v. de huidige verkeersgeneratie van 121 vervoersbewegingen per dag. Deze verdubbeling qua verkeersintensiteit geeft een verhoging van het geluidsniveau van ca. 3dBA. De toename in geluidsbelasting is echter te nuanceren gezien door het planvoornemen ca. 32 vervoersbewegingen vrachtverkeer per dag zullen wegvallen. Vrachtverkeer zorgt namelijk voor een grotere geluidsbelasting dan personenverkeer (1 lichte vrachtwagen kan gelijkgesteld worden aan ca. 8 personenwagens, 1 zware vrachtwagen aan ca. 16 personenwagens.).

Het plangebied is gelegen aan de Fabriekstraat en in de nabijheid van de R0/E19. Beide assen zorgen reeds voor geluidsverstoring in het plangebied en haar omgeving. Verder zorgt het planvoornemen voor het wegvallen van het bestaande vrachtverkeer.

Daarnaast grenst het plangebied ten zuiden aan een recreatiezone met voetbalvelden. Redelijkerwijs kan verondersteld worden dat de bijkomende verkeersgeneratie slechts een verwaarloosbare bijdrage zal betekenen. Tot slot voorziet e

Verder is de luchtkwaliteit in het plangebied en omgeving goed en er wordt slechts een beperkte toename in emissies vanuit het plangebied verwacht. Verder zorgt het planvoornemen voor het wegvallen van het bestaande vrachtverkeer.

Wat betreft de hoogspanningslijnen is het planvoornemen gelegen buiten de stralingscontour van 0,4µT (afstand van ca. 450 m).

### Veiligheid

#### Referentiesituatie

Het planvoornemen voorziet in de mogelijke ontwikkeling van 64 nieuwe residentiële wooneenheden. Daarnaast voorziet het RUP geen risicovolle installaties en/of seveso-inrichtingen.

Op ca. 1,9 km ten noorden van het plangebied is Allnex Belgium gelegen, hoogdrempelige seveso-inrichting omwille van het produceren van basisproducten voor industriële harsen, m.b. diverse soorten acrylaten(epoxy-, urethaan-, amino-acrylaten plus polyesters).



| Severso-inrichtingen (Geopunt Vlaanderen, 2024)

### Effectenbespreking

Door het planvoornemen wijzigt mogelijk het extern veiligheidsrisico van deze inrichting door meer bewoners binnen de veiligheidscontour. Gelet op de ruime afstand van de seveso-inrichting en het beperkte programma van het planvoornemen kan verondersteld worden dat een veiligheidsrapport niet noodzakelijk zal zijn. De RVR-toets zal hoe dan ook uitgevoerd worden via het DSI om hier uitsluitsel over te krijgen.

### Conclusie discipline mens & ruimte

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline mens – ruimtelijke aspecten, gezondheid en veiligheid te verwachten zijn.

## Atmosfeer & klimatologische factoren

### Hitte

#### Referentiesituatie

Steden in Vlaanderen krijgen heel wat vaker te kampen met hittestress dan de landelijke omgeving. Overdag, en nog vaker 's nachts, stijgt de temperatuur in de steden boven de gezondheidsdrempels van respectievelijk 29,6°C en 18,2°C uit. Hoe groter de stad, hoe groter het effect.

Een toename van de jaargemiddelde temperatuur zorgt ook voor meer hittegolven. Dat kan leiden tot extra hittestress, vooral in de bebouwde omgeving. Zeker 's nachts loopt het temperatuurverschil tussen een stad en haar landelijke omgeving op. De temperatuur komt in steden daarom ook vaker en sneller boven de gezondheidsdrempels voor belangrijke hittestress uit (WBGTmax overdag, en WBGTmin 's nachts).

Onder het huidige klimaat hebben we in Vlaanderen gemiddeld 4 hittegolfdagen per jaar. Maar tegen 2050 kan dit al oplopen naar gemiddeld 19 hittegolfdagen in een jaar. Het grootste deel (81 %) van de meest kwetsbare bevolking (kinderen tot 4 jaar en ouderen van 65+) krijgt dan in erg warme zomers met belangrijke hittestress te maken.

Voor het plangebied wordt verwacht dat het aantal hittegolfdagen per jaar tegen 2050 zal stijgen met 21 à 28 dagen.



| Stijging aantal hittegolfdagen per jaar tegen 2050 (Klimaatportaal, 2024)

### Effectenbespreking

De toename in aantal hittegolfdagen per jaar vallen relatief mee. Conform de PLAN-tool dienen tot scenario 3 “trend aan strengere normen” geen maatregelen te worden voorzien binnen het plangebied. Desalniettemin voorziet het planvoornemen in verschillende maatregelen die opwarming en de daarbij horende hittestress tegengaan. Zo wordt voorzien in een sterke daling van de verhardingsgraad. Daarnaast wordt voorzien in het openleggen van de Lotbeek en herstel van haar oevers. Het RUP zal binnen de woonontwikkeling tevens een minimum aan groen opleggen aan de hand van een G/T-index (of vergelijkbare bepaling) wat tevens voor verkoeling kan zorgen.

Conform de PLAN-tool op het klimaatportaal voldoet het planvoornemen aan de maatregelen opgenomen binnen “scenario 3 trend aan strengere normen”.

### Overstroming

#### Referentiesituatie

Overstromingen vanuit waterlopen veroorzaken geregeld schade in dichtbebouwd Vlaanderen. Door klimaatverandering met nattere winters en intensere neerslag kunnen waterlopen vaker buiten hun oevers treden, en ook plaatsen treffen die tot nog toe niet overstromden. Meer gebouwen en kwetsbare instellingen kunnen dan overstromen. We verwachten ook hogere piekwaterstanden bij overstromingen en dus ook meer schade.

In de nabijheid van het plangebied wordt een beperkte ondiepe aangroei van overstroombaar gebied verwacht. Het plangebied zelf blijft gevrijwaard van mogelijke overstroming.



| Aangroei overstroombaar gebied tegen 2050 (Klimaatportaal, 2024)

### Effectenbespreking

De prognoses zijn gunstig. Conform de PLAN-tool dienen tot scenario 3 “trend aan strengere normen” geen maatregelen te worden voorzien binnen het plangebied. Desalniettemin voorziet het planvoornemen verschillende maatregelen die de aangroei van overstroming tegengaat. Zo wordt voorzien in een sterke daling van de verhardingsgraad en het openleggen van de Lotbeek.

### Conclusie discipline atmosfeer & klimatologische factoren

Op basis van voorgaande effectbespreking blijkt dat er geen aanzienlijke effecten met betrekking tot de discipline klimaat te verwachten zijn.

## 4.1.7 Grensoverschrijdende effecten

Het voorgenomen plangebied bevindt zich op ca. 2,1 km van de meest nabij gelegen lands- of gewestgrens (Brussels Hoofdstedelijk Gewest). Rekening houdend met de aard van het voorgenomen plan, de omvang van de effecten zoals hiervoor beschreven en het gegeven dat deze als niet-aanzienlijk beoordeeld werden, wordt geconcludeerd dat er geen aanzienlijke grens- of gewestgrensoverschrijdende negatieve effecten worden verwacht.

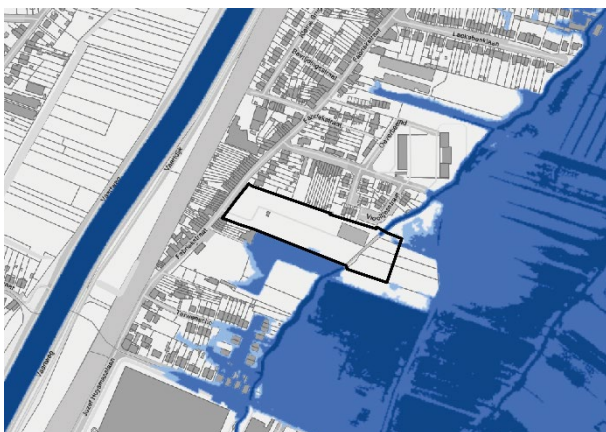
## 4.2 Watertoets

### 4.2.1 Overstromingsgevoeligheid

Het plangebied is niet gelegen in fluviaal noch in pluviaal overstromingsgevoelig gebied of overstromingsgevoelig gebied vanuit de zee.

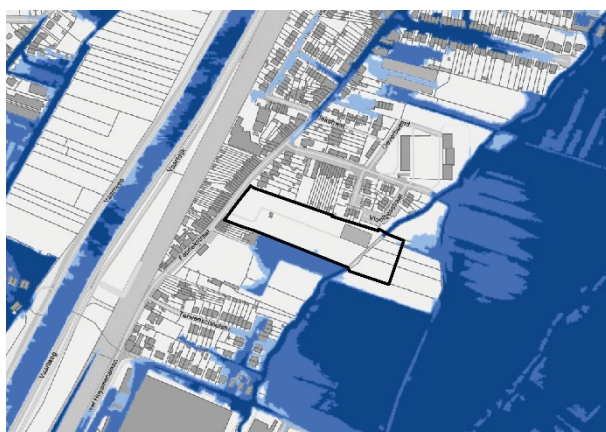
Grenzend langsheen de zuidelijke plangrens wordt een zone gekarteerd met een kleine kans op pluviale en fluviale overstromingen. Ter hoogte van de Lotbeek wordt de zone gekarteerd met een middelgrote kans op pluviale en fluviale overstromingen.

Het hemelwater stroomt via het zuiden af richting de Lotbeek (B1019).



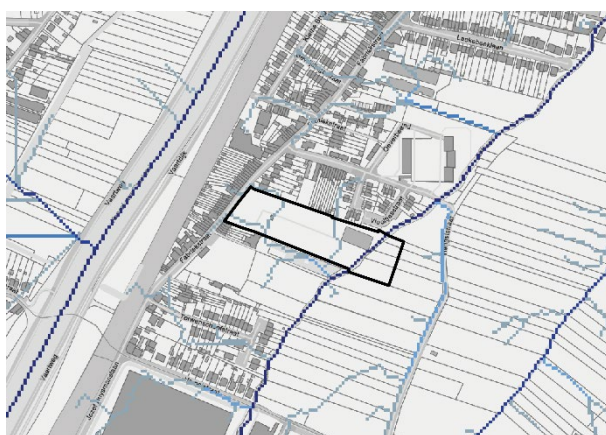
■ Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering  
■ Kleine kans op overstromingen  
■ Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



- Kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering
- Kleine kans op overstromingen
- Middelgrote kans op overstromingen

| Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal (Geopunt Vlaanderen, 2024)



- 0,5 - 5 ha
- 5 - 10 ha
- 10 - 20 ha
- 20 - 50 ha
- 50 - 100 ha
- > 100 ha

| Afstromingskaart (Geopunt Vlaanderen, 2024)

#### 4.2.2 Waterlopen en beheerders

Doorheen het plangebied stroomt de Lotbeek, een waterloop van 2e categorie beheerd door de provincie Vlaams-Brabant.

#### 4.2.3 Waterwingebieden

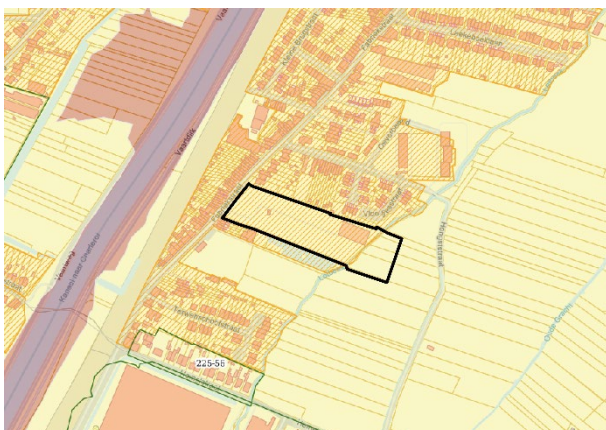
Het plangebied is niet gelegen in of nabij een beschermingszone voor grondwaterwinning.








#### 4.2.4 Signaalgebieden

Het plangebied werd niet geselecteerd als signaalgebied.

#### 4.2.5 Zoneringsplan

Volgens het zoneringsplan van de Vlaamse Milieumaatschappij is het plangebied ten westen van de Lotbeek gelegen in een zone 'centraal gebied'. Dit houdt in dat er reeds geruime tijd riolering aanwezig is en die is aangesloten op een waterzuivering.

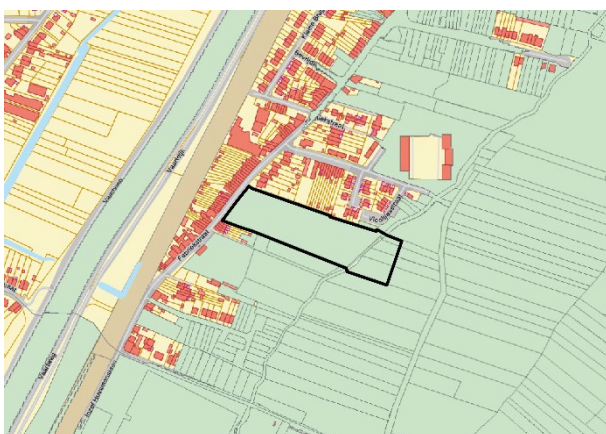


-  Collectief geoptimaliseerd buitengebied
-  Collectief te optimaliseren buitengebied
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA aanwezig
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - IBA gepland
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - aanwezig gesloten opvangsysteem
-  Individueel te optimaliseren buitengebied - gepland gesloten opvangsysteem
-  Centraal gebied

| Zoneringsplan (VMM, 2024)

#### 4.2.6 Advieskaart 2023

Het plangebied wordt met uitzondering van de Lotbeek integraal opgenomen binnen de advieskaart. Bij vergunningsaanvragen voor binnen het plangebied dient advies gevraagd te worden aan de provincie Vlaams-Brabant.



| Advieskaart 2023 (Geopunt Vlaanderen, 2024)

#### 4.2.7 Besluit

De watertoets brengt voor het plangebied van het RUP geen uitgesproken problematiek voor de oppervlakte- en grondwaterhuishouding aan het licht. Niettemin komen er een aantal specifieke aandachtspunten naar voor waar het RUP zoveel mogelijk aan tegemoet dient te komen. Eventuele potentiële nadelige effecten worden evenwel beperkt door volgende bepalingen:

- voor vergunningsaanvragen die van toepassing zijn op percelen die opgenomen worden binnen de advieskaart dient steeds advies gevraagd te worden aan de betreffende instantie;
- verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren'; prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer.