

RUP "BEDRIJVENZONE LUBBEEK, SINT-BERNARD"
Gemeente Lubbeek

Toelichtingsnota
ontwerp definitieve vaststelling – juni 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting
van 27 juni 2018

Ondertekenaars,

Johan Geens
Algemeen Directeur

Marina Stas
Voorzitter gemeenteraad

COLOFON

Opdracht:

RUP bedrijvenzone Lubbeek, Sint-Bernard

Opdrachtgever:

Gemeente Lubbeek
Gellenberg 16
3210 Lubbeek

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv	Antea Leuven
Roderveldlaan 1	Diestsevest 98
2600 Berchem (Antwerpen)	3000 Leuven

T : +32(0)3 221 55 00

F : +32 (0)3 221 55 01

www.anteagroup.be

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2302263038_TN.docx

Datum:

mei 2016

sep 2016

mei 2017

aug. 2017

juni 2018

status / revisie:

voorstudie

concept voorontwerp

voorontwerp / aanpas

ontwerp VV

ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Projectmedewerkers:

Koen Janssens; Expert ruimtelijk planner

Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2018

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Antea Group mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

INHOUD

1	INLEIDING	4
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	4
1.2	SITUERING	5
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	6
2	JURIDISCH KADER	7
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	7
2.2	GEWESTPLAN	8
2.3	EIGENDOM SITUATIE.....	8
2.4	PLANOLOGISCH ATTEST	9
2.5	BUURT- EN VOETWEGEN	10
2.6	VERGUNNINGEN	10
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	13
3.1	STRUCTUURPLANNING	13
3.2	CULTUREEL ERFGOED	15
3.3	OPEN RUIMTEBELEID	16
3.4	MOBILITEIT.....	17
3.5	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	19
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	22
4.1	PLANGEBIED OP MACROSCHAAL	22
4.2	PLANGEBIED OP MICROSCHAAL	23
5	VISIE	28
5.1	ALGEMENE VISIE	28
5.2	CONCEPTEN	28
5.3	STRUCTUURSCHETS	29
6	VERTALING NAAR VERORDENENDE DELEN	32
6.1	VERTALING NAAR GRAFISCH PLAN EN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	32
6.2	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	32
6.3	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	33
6.4	RUIMTEBOEKHOUDING	35
7	WATERPARAGRAAF – CONCLUSIE WATERTOETS	36
8	PLAN-MER-SCREENING	37
8.1	PROCEDURE	37
8.2	INHOUDELIJK	37
9	ARCHEOLOGISCHE TOETS	39
BIJLAGEN	40	

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

Het RUP is opgestart ingevolge goedkeuring van een planologisch attest afgeleverd aan NV. André Celis d.d. 24/06/2015 voor het uitbreiden van de ambachtelijke zone aan Staatsbaan 119. Daarnaast is op 26/06/2016 een positief planologisch attest afgeleverd aan het bedrijf Scheys beton binnen dezelfde bedrijfszone. Het bestuur is op basis van beide planologische attesten uitgegaan van het feit dat het gebied ruimer dient bekeken te worden. De afbakening van het plangebied tussen Staatsbaan, Kraaiwinkelstraat en Dunberg, ter hoogte van de bedrijvenzone, biedt hierop een antwoord.

De problematiek omtrent het inbufferen van de bedrijvenzone St. Bernard behelst niet alleen het bedrijf NV André Celis maar ook de andere bedrijven die in deze bedrijvenzone voorkomen. Daarom wordt bij de opmaak van het RUP, een correctie van het gewestplan voorgesteld, ter hoogte van het bedrijf Scheys-beton, in die zin dat een herbestemming van de zone voor "parkgebied" naar "gebieden voor ambachtelijke bedrijven of kleine en middelgrote ondernemingen" wordt doorgevoerd.

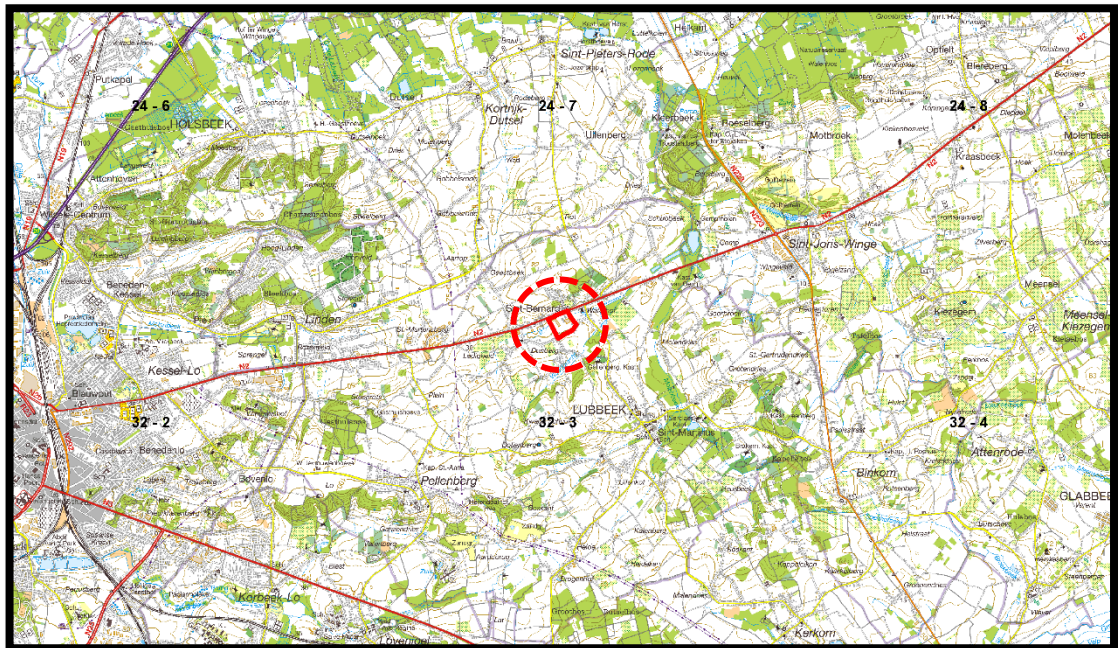
Tevens dient de zuidelijke zone van de site Scheys-beton (langsheen de Dunberg) herschikt te worden. Hierbij wordt een logischere schikking en een inkrimping van het bedrijfsterrein bekomen en ontstaat de mogelijkheid de bedrijvigheid beter te bufferen naar de omliggende woningen toe. Concreet verdwijnt de bedrijvigheid uit het "woongebied" aangrenzend aan de Dunberg en komt er hier ca. 0,3 ha aan "woongebied" vrij voor ontwikkeling.

Tussen de twee bedrijven André Celis en Scheys-beton, is een derde bedrijf gelegen met een kleiner ruimtebeslag 'Zandgroeven Roelants nv'. Het bedrijf gebruikt de ruimte om containers te stallen.

Het geplande RUP beoogt geen significante uitbreiding van de bedrijvenzone. Op korte termijn wordt het behoud van de huidige bedrijven vooropgesteld en kunnen deze bedrijven binnen de afgebakende ambachtelijke zone verder ontwikkeld worden.

Het RUP dient tevens een antwoord te geven in functie van de ontwikkeling op lange termijn: herbestemmen naar wonen conform de doelstellingen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

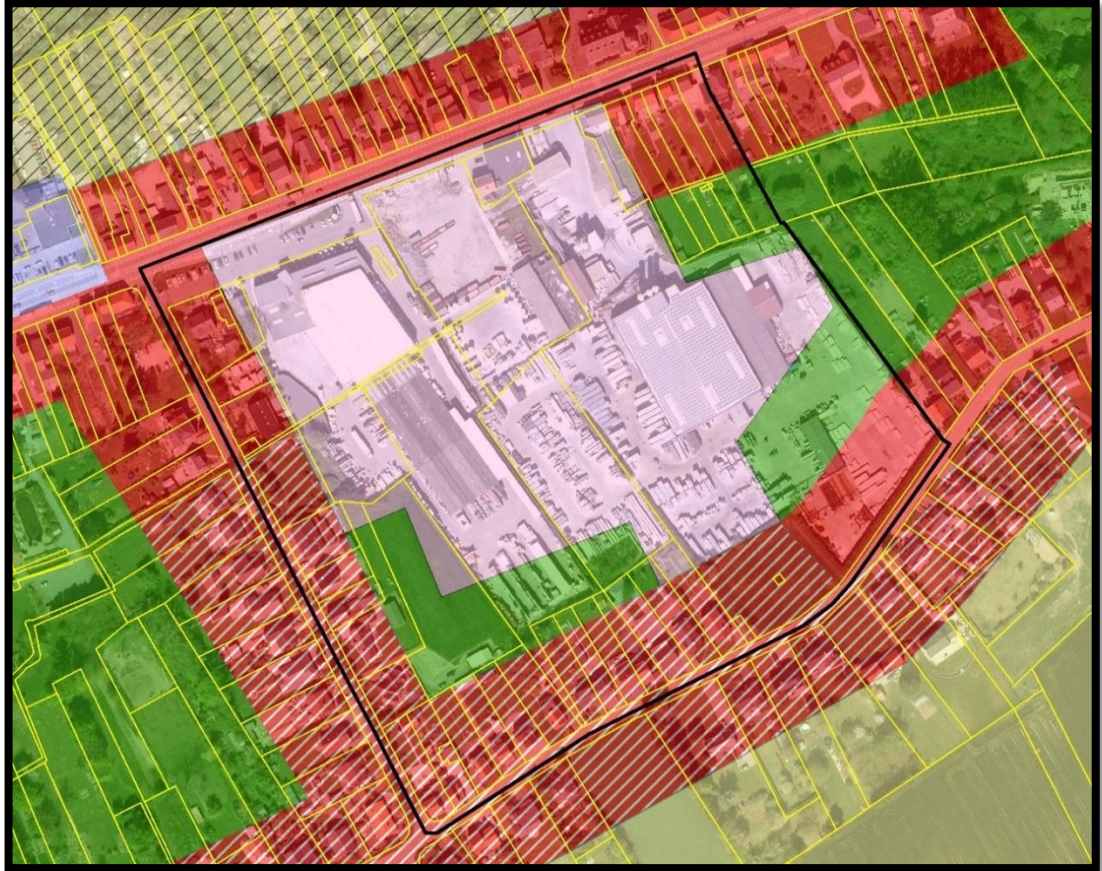
1.2 Situering



Figuur 1 situering studiegebied

Het studiegebied bevindt zich langsheen de N2 en bevindt zich in de invloedssfeer van Leuven.

1.3 Afbakening plangebied



Figuur 2 afbakening plangebied met gewestplan 2014, luchtfoto 2015 en GRB 2015

Bij de afbakening van het plangebied werd rekening gehouden met de gewestplanbestemming (het deel KMO en bufferzone volledig opgenomen, de perceelgrenzen van de betrokken bedrijven (aan de oostzijde van de contour). Voor het overige werd de contour afgestemd op de assen van de omliggende wegen, met name Staatsbaan, Kraaiwinkelstraat en Dunberg.

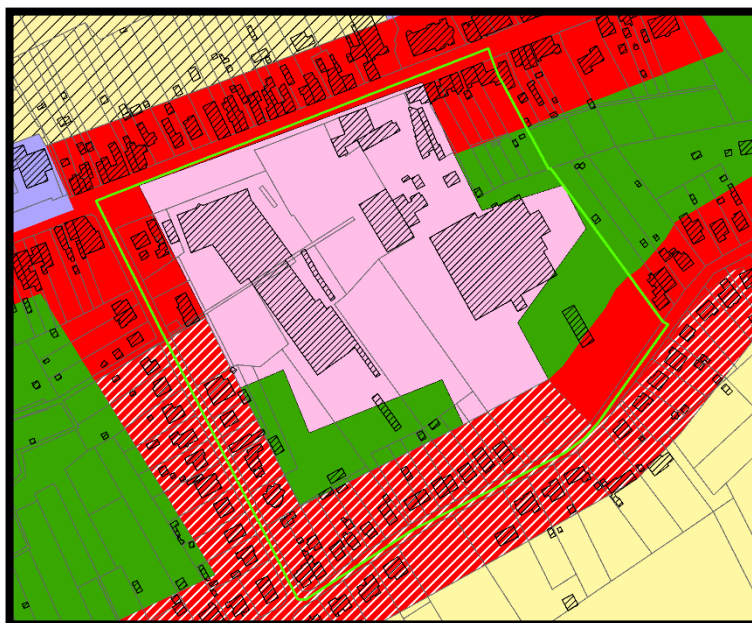
2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Gewestplan nr. 23 Leuven (KB 07-04-1977)
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	geen
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	5.00/24066/113220 5.00/24066/113176 5.00/24066/113235 5.00/24066/1000011
<i>Planologische attesten</i>	Voor bedrijf 'Celis', afgeleverd op 24-06-2015 Voor bedrijf 'Scheys beton', afgeleverd op 29-06-2016
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	geen
<i>Gewestelijke rooilijnplannen</i>	Rooilijn N2 – op te vragen bij gemeente
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	'Valleien van de Winge en de Motte met valleihellingen' (BE2400012) op 575m
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Gebieden van het VEN – 1^e fase</i>	geen
<i>Beschermde monumenten</i>	Kasteeldomein 'Gellenberg' op 450m
<i>Beschermde landschappen</i>	geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	geen
<i>Polders en wateringen</i>	geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	geen

<i>Vlaamse Hydrografische Atlas</i>	Doorheen het plangebied loopt de Kraaiwinkelbeek, 2 ^e categorie.
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Geen buurtwegen door het plangebied
<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	geen

2.2 Gewestplan

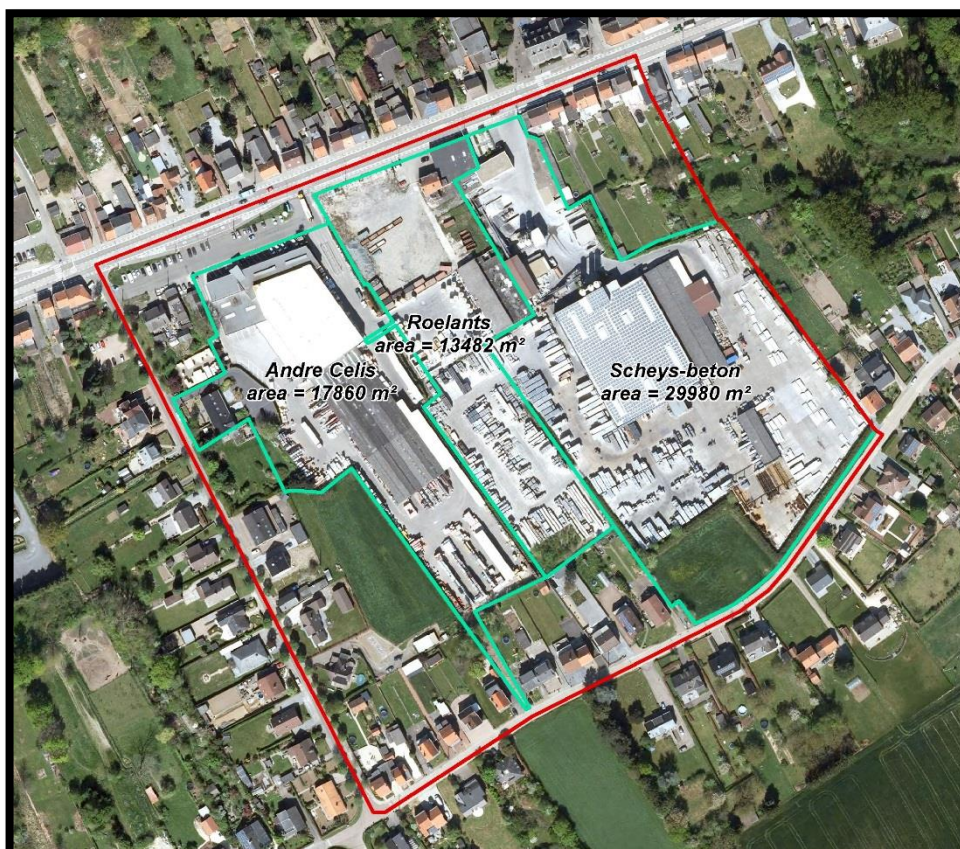


Figuur 3 gewestplan 2014 (AIV)

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit zone voor KMO en ambachten en de omliggende woonlinten. In het zuidelijke deel bestaan de woonlinten uit 'woongebied met landelijk karakter', voor het overige is het 'woongebied' zonder meer. In het zuiden bevindt zich een strook 'buffergebied', aan de oostelijke zijde is er parkgebied. De bedrijven nemen zowel delen van het 'buffergebied' als het 'parkgebied' in.

2.3 Eigendom situatie

Volgende figuur geeft de eigendom per bedrijf aan en de oppervlakte.



Figuur 4 Eigendomstoestand bedrijvensite

Momenteel verhuurt het bedrijf Roelants een ruim deel van het zuidelijke perceel zijn eigendom aan zowel de bedrijven Celis als Scheys. Scheys geeft aan dit deel niet meer nodig te hebben.

2.4 Planologisch attest

2.4.1 Celis

Het bedrijf heeft een voorwaardelijk goedgekeurd planologisch attest ontvangen op 24-06-2015. Het afleveren van een positief attest verbindt de gemeente ertoe om binnen 1 jaar een voorontwerp RUP op te maken (CODEX 4.4.26 §1).

Het attest werd afgeleverd onder volgende voorwaarden:

“Het betreft een uitbreiding op korte termijn, waarbij de uitbreiding gerealiseerd wordt door inkrimping van de bufferzone tot op 5m aan de achterste perceelgrens. Hier ligt een woonlint aan Dunberg (nrs. 42 tot 48). Er dient rekening te worden gehouden wordt met de volgende voorwaarden:

- *de 4m hoge geluidsmuur door te trekken tot de gehele breedte van de bedrijfssite aan de zijde van de Dunberg;*
- *geen materiaal te stapelen hoger dan de voorziene muur en geen enkele draagconstructie mag opgericht worden in de huidige bufferzone die de hoogte van de muur zou overschrijden.”*

Wat betreft een visie op lange termijn houdt de gemeente vast aan het uitdoofscenario zoals opgenomen in het GRS.

2.4.2 Scheys Beton

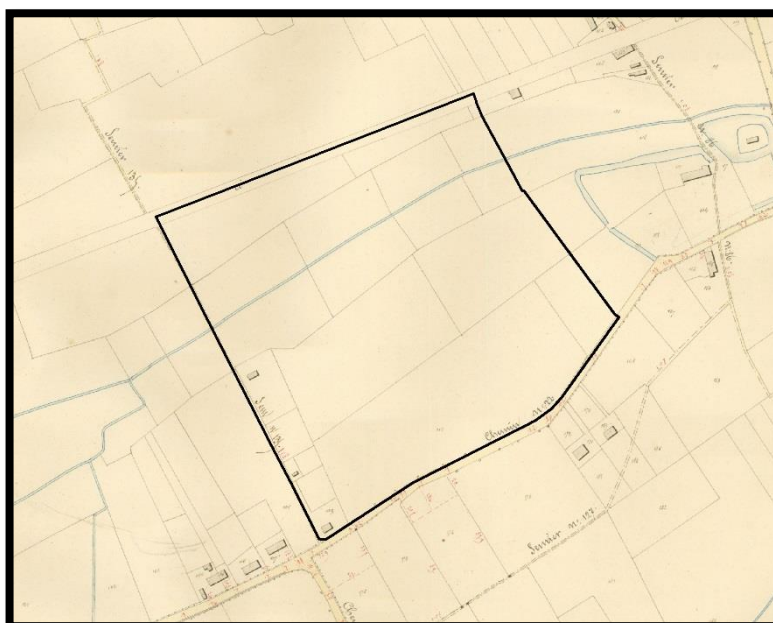
Het bedrijf Scheys Beton heeft een positief planologisch attest ontvangen op 29-06-2016.

Het volgende wordt hierin voorop gesteld:

- Het volledig verharderen van de site is mogelijk (huidige verharding heeft een voorlopig karakter cf. de stedenbouwkundige vergunning);
- De omzetting van parkgebied volgens gewestplan op de bedrijfskavel naar bedrijvigheid;
- Het bedrijf legt een 5m brede buffer aan en een 4m hoge muur rondom de bedrijfskavel;
- Het bedrijf wenst niet uit te breiden.

Het bedrijf heeft geen wensen op de lange termijn.

2.5 Buurt- en voetwegen



Figuur 2-6 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen (AIV)

De atlassen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Volgende buurt- en voetwegen grenzen aan het plangebied:

- Route Leuven – Diest = Staatsbaan
- chemin nr. 22 = Dunberg;
- Sentier nr. 13 = Kraaiwinkelstraat

2.6 Vergunningen

Volgende vergunningen werden afgeleverd per bedrijvensite:

2.6.1 Celis

Nr.	Aard	Datum
176/AB/21718/94	bouwen van een loods voor het overslaan en sorteren van containers voor bouw- en sloopafval	15-06-1994
176/AB/106853/97	het uitbreiden van de toonzaal en kantoren en afbraak bestaande woning	18-09-1997
20027	het overkappen van een opslagplaats	16-01-2002
/	Verbouwen van een vergund bedrijfsgebouw binnen het bestaand volume	12-01-2011

2.6.2 Scheys

Nr.	Aard	Datum
176/AB/5192/76	Bouwen van silo's voor het plaatsen van nieuwe installaties	15-06-1976
176/AB/119436/99	Vervangen van de opvoerinstallatie	20-02-2001
176/AB/100291/01	gedeeltelijk afbreken en het bouwen van een loods	20-02-2001
176/AB/104826/01	aanleggen van een verharding in cementbeton en een gescheiden rioolsysteem // De bestaande verharde oppervlaktes binnen de parkzone en de woonzone en die gebruikt worden als stapelruimte dienen op termijn te worden verwijderd.	09-04-2002
2007150 (nr. gemeente)	Slopen van de bestaande gebouwen en het bouwen van een nieuwe toonzaal met burelen met bijhorende parkings en het plaatsen van nieuwe schuifhekken	30-10-2007
IST-RO-BB-2010-0863	gedeeltelijk inrichten van een bestaand gebouw met burelen tot woonst voor werknemers	24-03-2011 (deputatie)
2011161 (nr. gemeente)	regularisatie rolbrug	10-01-2012 (deputatie)
2011196 (nr. gemeente)	regularisatie bouwen dubbele garage, regularisatie uitbreiden bedrijfshal en plaatsen nieuwe rolbrug	28-02-2012

2.6.3 Roelants

Nr.	Aard	Datum
176/AB/117181/01	afbreken van vervallen bijgebouwen en afdaken	24/12/2001
176/AB/116751/01	nivelleren van het terrein	21/05/2002
2005153 (nr. gemeente)	aanbrengen van gevel-publiciteit	27/09/2005

2007132 (nr. gemeente)	bouwen van een polyvalente handelsruimte en de aanleg van een parking	24/01/2008 (deputatie)
8.00/2/CBS.114721	wijzigen van de vergunning voor het nivelleren van het terrein	24/06/2008
176/AB/900511/07	Bouwmisdrijf: het aanleggen van een verharding.	09/10/2007 (PV)
LE.66.RW.219000/12	Bouwmisdrijf: uitvoeren van vergunningsplichtige werken zonder vergunning	12/09/2012 (PV)
20131 (nr. gemeente)	Bouwmisdrijf: het voortzetten van het gebruik van grond in strijd met de bestemmingsvoorschriften en/of zonder stedenbouwkundige vergunning- het als eigenaar toestaan dat de grond gewoonlijk gebruikt wordt zonder vergunning.	18/12/2012 (PV)
LE.66.RW.228600/12	Bouwmisdrijf: het voortzetten van het gewoonlijk gebruik van grond in strijd met een stakingsbevel, de bestemmingsvoorschriften en zonder stedenbouwkundige vergunning.	09/01/2014 (PV)
8.00/2/CBS.175029	gronden gebruiken, aanleggen of inrichten voor de opslag van gebruikte of afgedankte voertuigen, van allerlei materialen, materieel of afval De (momenteel leegstaande) woning aan de Staatsbaan is gebouwd vóór 1962 en is dus vergund geacht.	04/03/2013

3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Lubbeek in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt het kader voor het ruimtelijk beleid in Vlaanderen. Voor de gemeenten en provincies is dit plan richtinggevend.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is Lubbeek gelegen in het grote buitengebied van het Hageland en Haspengouw.

Een doelstelling is het garanderen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten (landbouw, bos, natuur, wonen en werken). Bijkomende ruimtebehoefte voor wonen, gemeenschapsvoorzieningen, diensten, kleinhandel en lokale economie moeten er aansluiten bij de kernen. In het buitengebied moeten lokale bedrijventerreinen de nieuwe en de te herlokaliseren, lokaal verzorgende bedrijven opvangen.

Lokale bedrijventerreinen worden afgebakend door de gemeente, aansluitend bij de hoofddorpen of een bestaand bedrijventerrein. Eventuele meerdere lokale bedrijventerreinen per gemeente zijn mogelijk. De totale maximale grootte van nieuwe lokale bedrijventerreinen is beperkt tot 5 ha per hoofddorp. De ontsluiting van de lokale bedrijventerreinen moet verlopen via gemeentelijke verzamelwegen welke rechtstreeks toegang verlenen tot primaire en secundaire wegen.

Lubbeek bevindt zich in het spanningsveld van het regionaalstedelijk gebied Leuven en de structuurondersteunende gebieden Tienen en Aarschot. Binnen de gemeente heeft zich dat vertaald door een vrij sterke gerichtheid van de deelgemeenten Linden en Pellenberg naar Leuven en van de deelgemeente Binkom naar Tienen. Het centrum van Lubbeek neemt hierbij zowat van een middenpositie in.

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

3.1.2 Lubbeek in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant werd op 7 oktober 2004 door de Vlaamse Regering goedgekeurd, een addendum werd goedgekeurd op 6 november 2012. Het plan legt de ruimtelijke ontwikkelingen vast voor de provincie Vlaams-Brabant.

Het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie duidt Sint-Bernard, waar het plangebied gelegen is, aan als woonkern.

Verder wordt de N2 geselecteerd als een secundaire weg type III. De hoofdfunctie van deze wegen is het garanderen van een vlotte doorstroming van het openbaar vervoer en de fiets. De verbindingsfunctie voor het autoverkeer is ondergeschikt aan de fiets en het openbaar vervoer.

Voor wat betreft de woonkern Sint-Bernard wordt gesteld dat deze instaat voor het opvangen en het bundelen van plaatselijke woonbehoeften. Daarnaast stemt men in met kleinschalige bedrijvigheid die niet thuishoort op een lokaal bedrijventerrein horende bij het hoofddorp en in combinatie met de woonfunctie.

3.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Lubbeek (GRS Lubbeek)

Het Ruimtelijk Structuurplan Lubbeek werd definitief vastgesteld in de gemeenteraad van 24 juni 2009.

De woonkern Sint-Bernard is een typisch voorbeeld van een straatdorp, de bebouwing is er geconcentreerd en groeide over de jaren heen langsheen de Staatsbaan (N2).

De Staatsbaan is een belangrijke invalsweg van het regionaal stedelijk gebied Leuven en beschikt ter hoogte van Sint-Bernard over een evenwichtig aanbod voorzieningen met onder meer kleinhandel, bedrijvigheid en horeca.

Een groot deel van de bedrijvigheid van Lubbeek situeert zich in Sint-Bernard langsheen de Staatsbaan. Deze bedrijven zijn vaak verweven met de woonfunctie of zijn gelokaliseerd langsheen de Staatsbaan in de ambachtelijke zone Sint-Bernard. Deze ambachtelijke zone ligt volledig in het centrum van Sint-Bernard.

“Het gebied tussen Geestbeek en Gellenberg wordt afgebakend als te versterken centrumgebied. De meeste voorzieningen zitten al geconcentreerd langsheen dit deel van de N2.

Het betreft zowel voorzieningen van lokaal niveau (dorpskern en gemeente) als bovenlokaal niveau (grootschalige kleinhandel, bedrijven,...). De gemeente Lubbeek vraagt daarom aan de provinciale overheid om bij een herziening van het provinciaal ruimtelijk structuurplan de selectie van de kleinhandelsconcentratie te herbekijken of Sint-Bernard in aanmerking komt voor de ontwikkeling van de kleinhandel.

Sint-Bernard komt hiervoor in aanmerking omwille van het ontbreken van een geschikte locatie in of aansluitend op het hoofddorp Lubbeek. Hiervoor werden al drie zones geselecteerd.

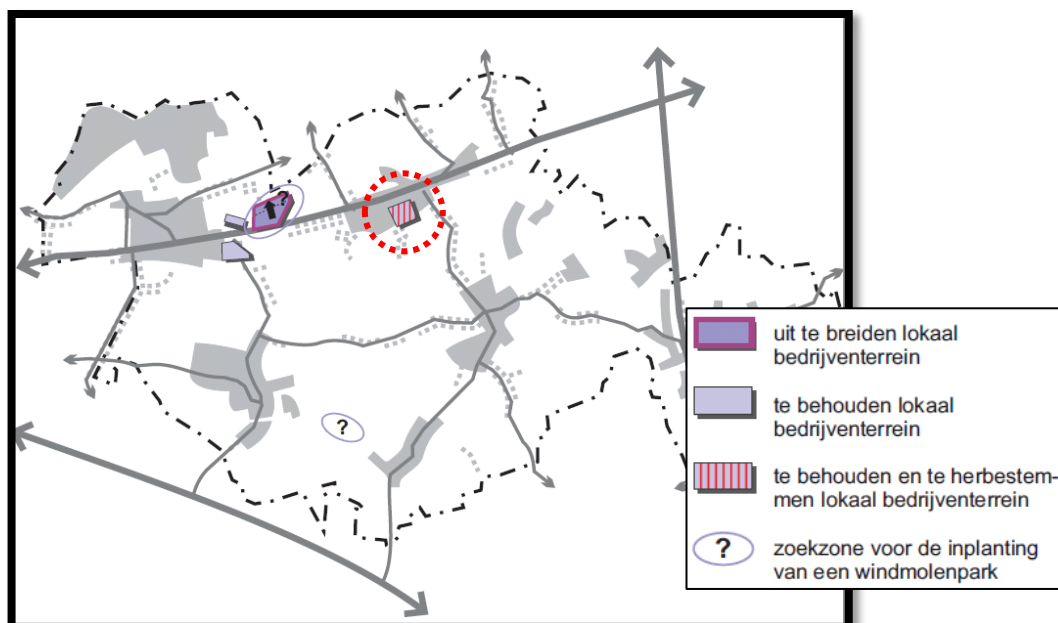
1/ het te versterken centrumgebied van Sint-Bernard,...

2/ ter hoogte van de Melkerijstraat waar Happyland en de bouwwinkel van Celis zijn gevestigd,..

3/ de ambachtelijke zone waar de bouwonderneming van Celis en de betonfirma van Scheyts zijn gevestigd,... (...) Concreet wordt voorgesteld om het voorste deel tegen de Staatsbaan te behouden als een tweede locatie voor de ontwikkeling van grootschalige kleinhandel op gemeentelijk niveau.”

Ruimtelijk-economische structuur

Als gemeente in het buitengebied wordt een richtoppervlakte van 5ha per hoofddorp voor bijkomende lokale bedrijventerreinen vooropgesteld.



Figuur 5 Gewenste economische structuur (GRS)

Het plangebied is aangeduid in ‘te behouden en te herbestemmen lokaal bedrijventerrein’.

“Op de ambachtelijke zone in Sint-Bernard zijn twee regionale bedrijven gelegen. Deze bedrijven kunnen op deze locatie blijven bestaan en binnen de grenzen van de ambachtelijke zone verder ontwikkeld worden. Indien ze echter groter willen worden dan wordt een herlocalisatie naar een regionaal bedrijventerrein vooropgesteld. Na herlocalisatie van deze bedrijven is het niet gewenst dat er op deze locatie nieuwe bedrijven worden gevestigd. Het behoud van de ambachtelijke zone binnen de woonkern van Sint-Bernard wordt als niet verenigbaar ervaren, ook al zou het hier om kleinere lokale bedrijven gaan. Na herlocalisatie van de bedrijven wordt een herbesteding van de bestaande ambachtelijke zone vooropgesteld. Deze herbestedingen dienen afgestemd te worden met de ontwikkeling van de woonkern Sint-Bernard”.

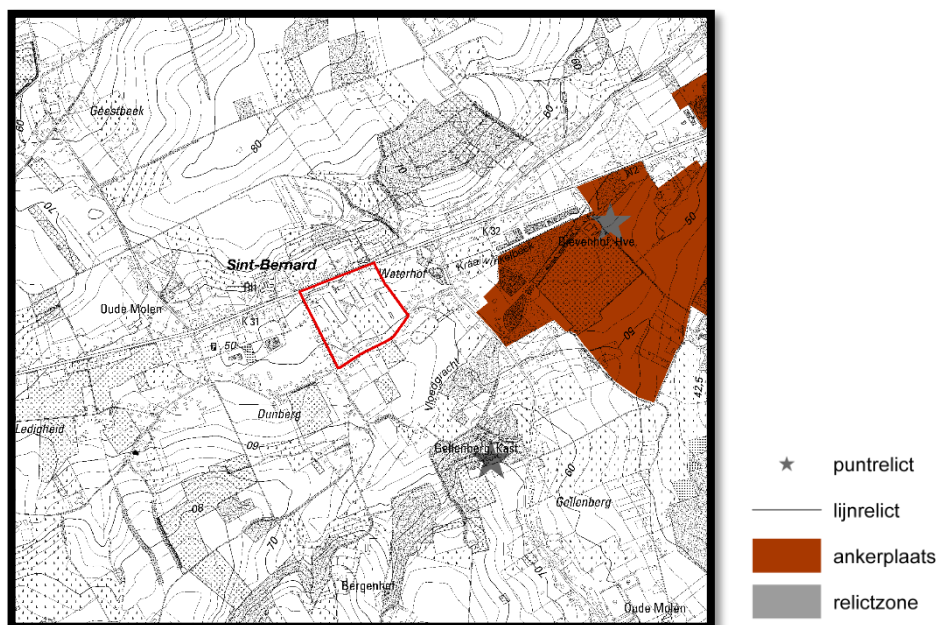
Conclusie GRS

De bedrijven binnen het plangebied kunnen in eerste instantie worden behouden, maar kunnen niet uitbreiden. Op de langere termijn of bij significante uitbreidingen is een herlocalisatie aangewezen. Het is dan niet wenselijk om hier opnieuw bedrijven te huisvesten, wel kan de site worden opgeladen met functies in aansluiting met de kern.

3.2 Cultureel Erfgoed

Landschapsatlas

In de ‘Landschapsatlas van Vlaanderen’ - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gaven en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen.

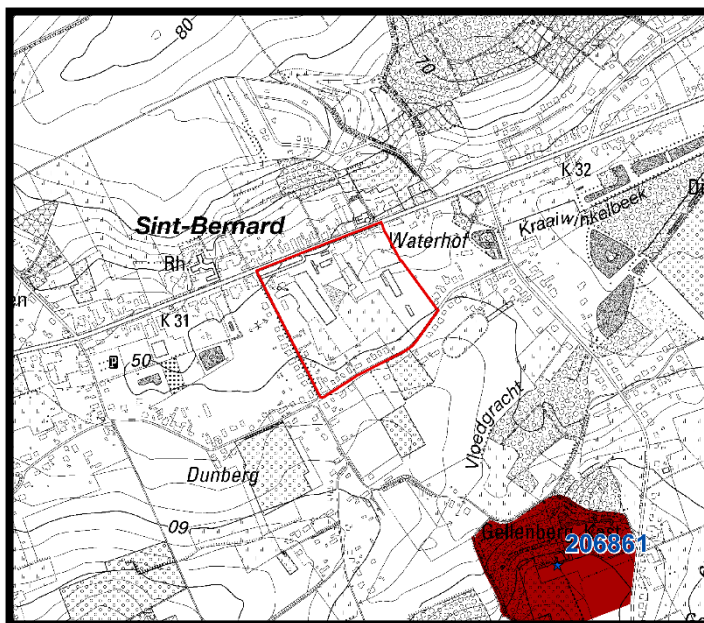


Figuur 3 Landschapsatlas

Het plangebied ligt op 250m van de ankerplaats “Valleien van Molenbeek en Winge van Gemp tot Horst”, deze is niet vastgesteld. Gezien de aanwezige bebouwing en beboste percelen, is er geen visuele link.

Beschermingen / inventaris onroerend erfgoed

Hier wordt al het definitief juridisch beschermd erfgoed opgenomen. Het gaat om beschermde monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, archeologische zones en Unesco werelderfgoed.



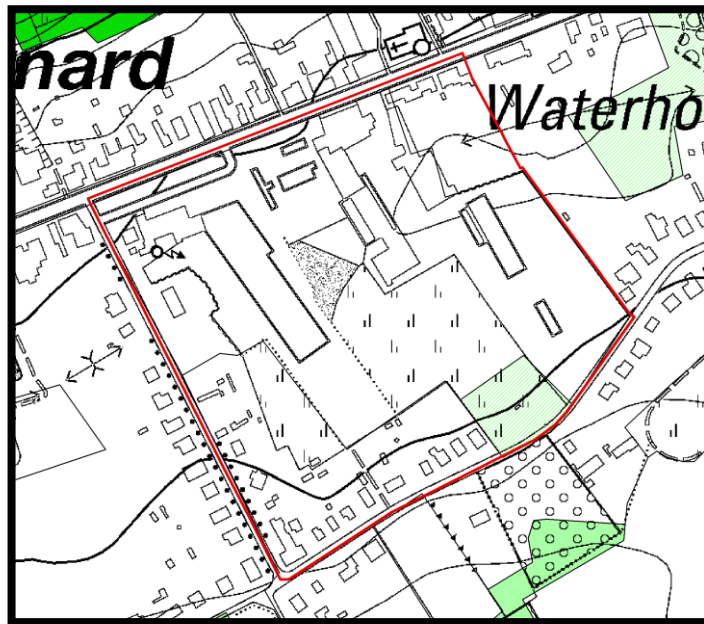
Figuur 6 beschermd erfgoed / inventaris bebouwd erfgoed (agentschap Onroerend Erfgoed)

Ten zuiden van het plangebied (op 450m) is het kasteel Gellenberg opgenomen als beschermd monument (MB 10-08-2010). Ook hier is er geen visuele link.

3.3 Open ruimtebeleid

3.3.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebied dekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.



- 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

Figuur 3-4 Biologische waarderingskaart, versie 2010 (INBO)

In de inventaris is enkel het zuidelijke gelegen weiland opgenomen als 'complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen'. Dit is een nog steeds bestaand weiland.

3.4 Mobiliteit

3.4.1 Mobiliteitsplan Lubbeek

Het gemeentelijk mobiliteitsplan werd goedgekeurd op 14 november 2000, vervolgens werd er een procedure tot 'verbreden en verdiepen' van het oorspronkelijke plan afgerond in juli 2012.

Inzake zwaar verkeer wordt er een probleem gesignaleerd met sluipverkeer van vrachtwagens over lokale wegen – waar deze niet thuishoren. De oorzaak is het gebrek aan verbindingswegen tussen de N2 en de N3. Het probleem kan enkel worden aangepakt door reglementering en handhaving.

Door het herinrichten van doortochten aan de N2 en het afbouwen van de economische verdichting langsheen de N2, zal de hinder door het vrachtverkeer minderen.

De N2 zal worden uitgewerkt als openbaar vervoer-as met frequente verbindingen met Leuven.

In de acties van het beleidsplan, is de herinrichting van de N2/ herinrichting doortocht N2 Sint-Bernard aangegeven met de prioriteit 'hoog'. Dit zowel voor voetgangers, fietsers, auto- en vrachtverkeer.

De problematiek van zwaar verkeer dient te worden aangepakt met reglementering en handhaving. Vanuit de ruimtelijke planning kan wel gewerkt worden aan een locatiebeleid.

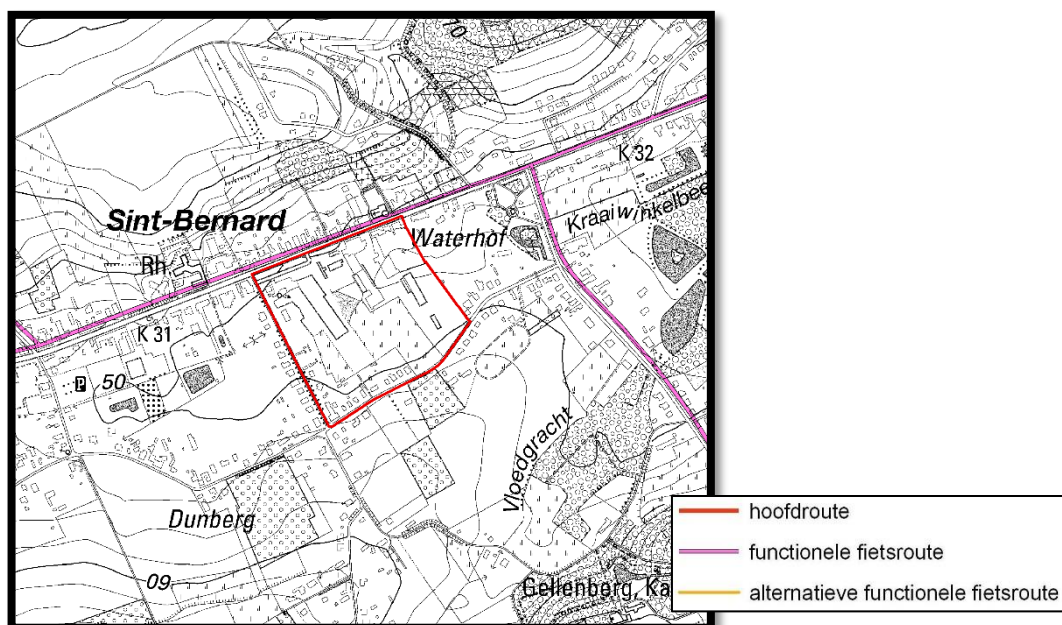
3.4.2 Regionet Leuven

Regionet Leuven wordt uitgewerkt door het studie bureau Buur onder een samenwerking van provincie Vlaams-Brabant, de stad Leuven, Interleuven en De Lijn Vlaams-Brabant. Regionet Leuven heeft tot doel een antwoord te bieden op de toenemende verkeersproblematiek in de regio en wenst tegen 2030 het autoverkeer met 20% te verminderen door de uitbouw van een hoogwaardig openbaar vervoersnet en fietsnetwerk.

- In de huidige plannen wordt er ter hoogte van Dunberg of net ten zuiden ervan, een fietsstrade voorzien.
- Aan de Staatsbaan wordt een verdichting van het weefsel voorzien;
- Een herontwikkeling van de site Celis naar een gemengde ontwikkeling;
- Bij een herontwikkeling dient er ruimte voor de Kraaiwinkelbeek te komen;

3.4.3 Provinciaal fietsrouteplan

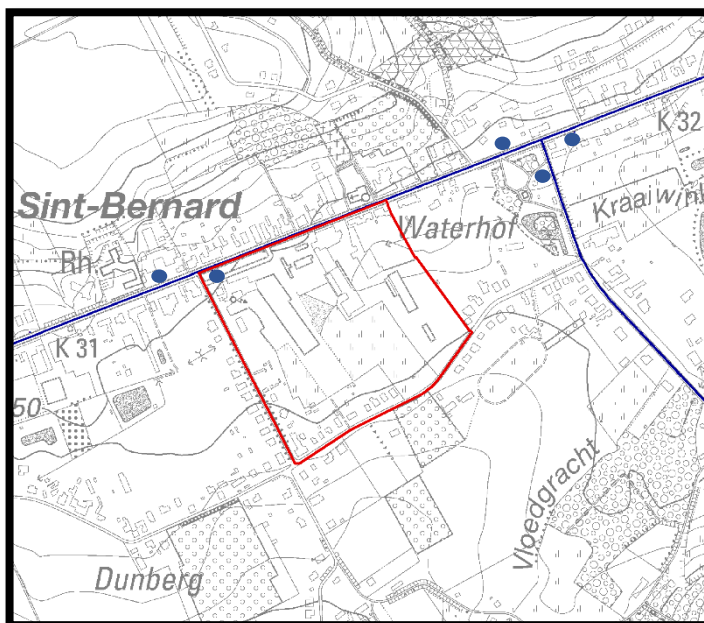
Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincie werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.



Figuur 7 functioneel fietsroutenetwerk (provincie Vlaams-Brabant)

De bedrijvensite is goed ontsloten voor het functionele fietsverkeer.

3.4.4 Openbaar vervoer



Figuur 8 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk Lubbeek (De Lijn)

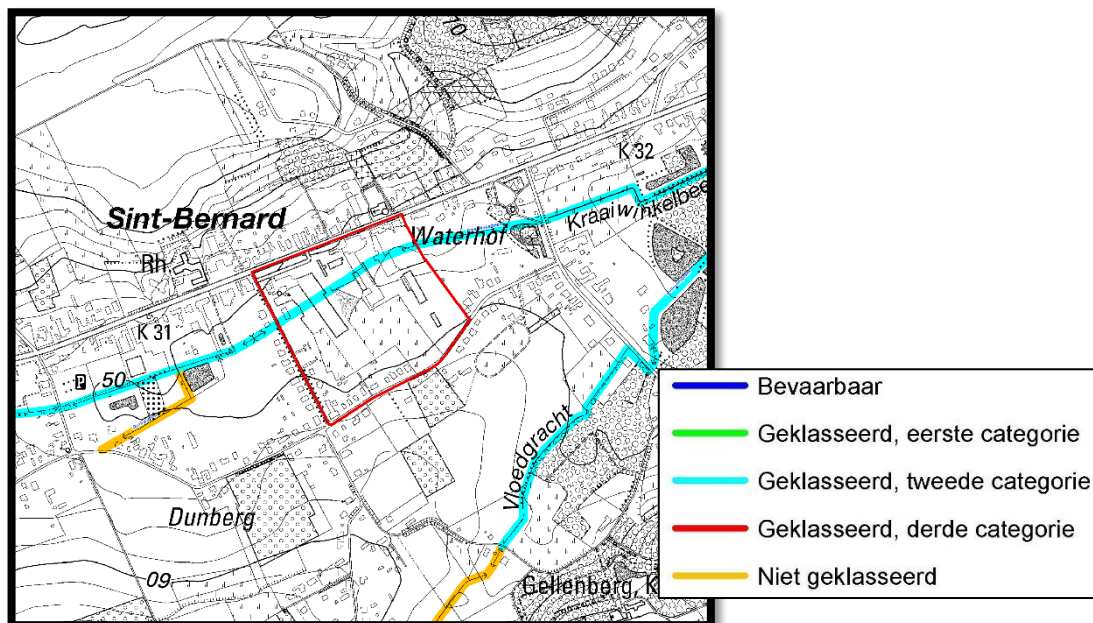
De bedrijvensite is goed ontsloten via het busverkeer (6 verschillende buslijnen) met haltes grenzend aan het plangebied zelf.

3.5 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

3.5.1 Waterlopen



Figuur 9 Waterlopen per categorie (VHA)

Volgens de Vlaamse Hydrografische Atlas loopt doorheen het plangebied de Kraaiwinkelbeek, 2^e categorie. Ter hoogte van de bedrijven is deze volledig ingebuisd.

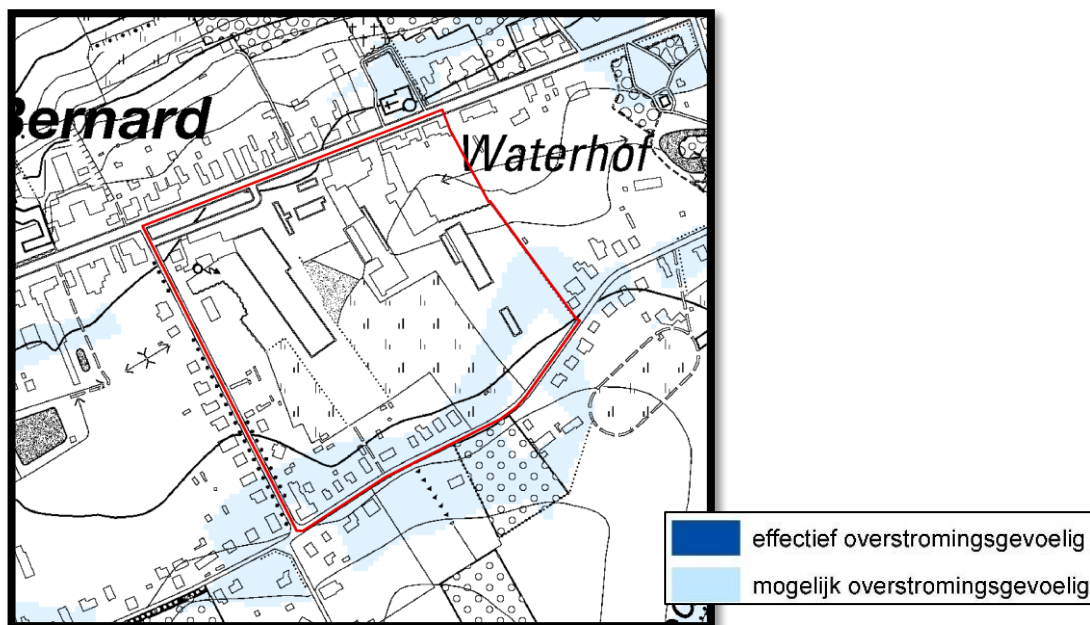
3.5.2 Stroomgebied beheerplannen

Stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas bepalen wat Vlaanderen zal doen om de toestand van de waterlopen en het grondwater te verbeteren en ons beter te beschermen tegen overstromingen. Ze geven uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water (2000) en aan de Overstromingsrichtlijn (2007). Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast.

Het deelgebied situeert zich in het Demerbekken en meer bepaald in het deelbekken “Winge – Nieuwe Motte”. Er werden geen actiepunten geformuleerd voor het plangebied.

3.5.3 Watertoets

Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets.



Figuur 10 Overstromingskaart 2014 (IV)

De zuidelijke rand is aangegeven als mogelijk overstromingsgevoelig, het betreft voornamelijk het woonlint. Ter hoogte van de waterloop binnen het plangebied, is er geen overstromingsproblematiek.

3.5.4 Signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De signaalgebieden werden voor de eerste maal aangeduid in de bekkenbeheerplannen 2008-2013. Een van de opdrachten van de bekkenstructuren was deze signaalgebieden te evalueren naar effectief huidig bodemgebruik en eventuele aanpassingen met betrekking tot de bestemming ervan. Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Plangebied op macroschaal



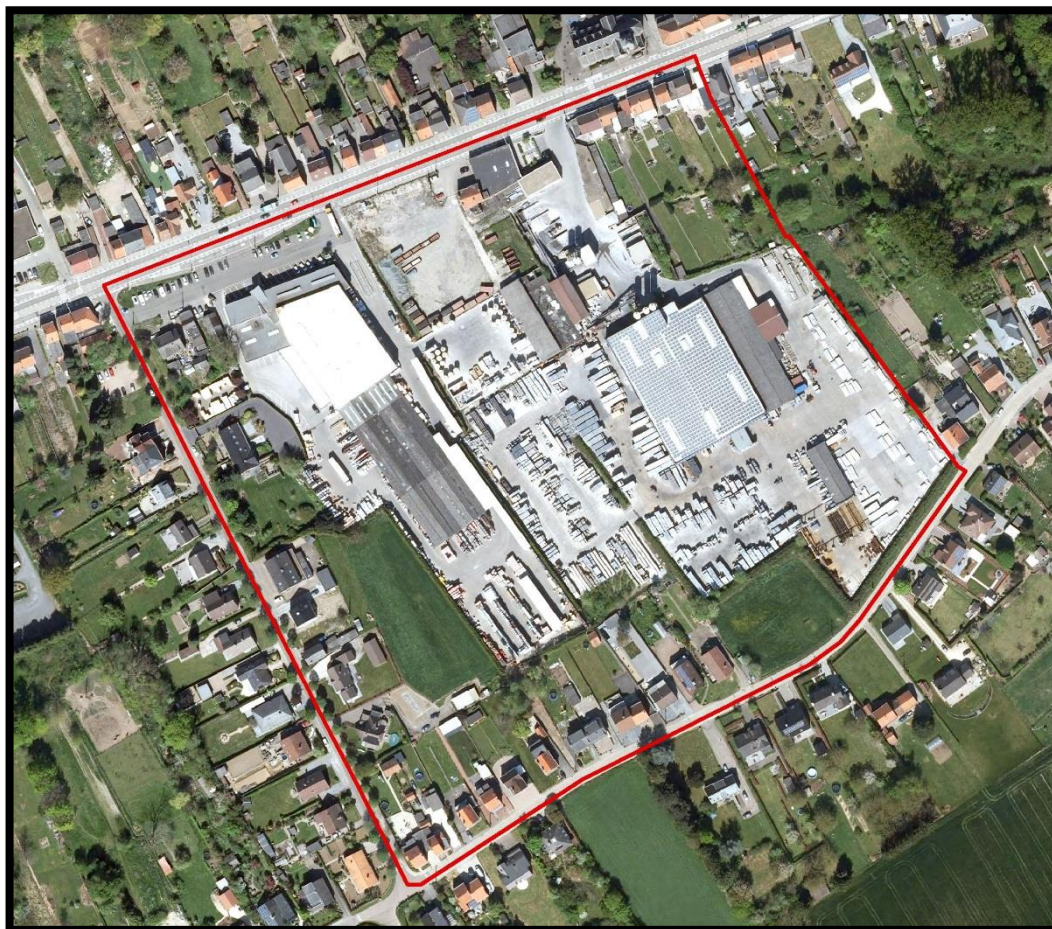
Figuur 11 Aanduiding plangebied op macroschaal

De ruimere omgeving bestaat uit een gefragmenteerd agrarisch landschap met boszones, doorsneden door linten. Het deel ten noorden van de N2 is een meer open landschap. De woonkern Sint-Bernard is voornamelijk gegroeid langsheen de N2, de historisch gegroeide bedrijvengzone maakt hier deel van uit.

De ruimere omgeving is heuvelachtig. Groenstructuren bestaan uit kasteelparken, boomrijke tuinen en talrijke bosschages die functioneren als coulissen en de impressie geven van een groene omgeving.

De site is goed ontsloten door de ligging aan de N2 die in het westen toegang verleent tot het regionaalstedelijke Leuven en in het oosten verbinding maakt met de N223 en het kleinstedelijke Diest en Tienen meer naar het zuiden.

4.2 Plangebied op microschaal



Figuur 12 Plangebied op orthofoto 2015 (AIV)

Het plangebied helt af van de N2 naar Dunberg toe. Op de orthofoto valt de sterke schaalbreuk van de bedrijvensite en de onmiddellijke omgeving op.

4.2.1 *Bebouwing en functies*

Het straatbeeld van de bedrijvensite aan de Staatsbaan is erg heterogeen inzake bebouwing. André Celis nv heeft vooraan een handelsruimte en aansluitend een kantoorgebouw op 2 bouwlagen. Achter deze gebouwen is er een loods gelegen die nog wat hoger reikt. In de Kraaiwinkelstraat is er de woning van de bedrijfsleider. Vanaf deze woning is er toegang naar de bedrijvensite, hier staat ook een Antenne van zo'n 25m hoog. Ten noorden van deze woning is er een ruimte met opslag. Meer naar het noorden op de hoek de Staatsbaan is er een woning die ook deel uitmaakt van het bedrijf.

Op de site van Roelants is er een leegstaande woning van twee bouwlagen (het dak is beschadigd) en aansluitend een leegstaande handelsruimte die te huur staat. Dieper op het terrein is er een loods, deze heeft een lage beeldkwaliteit maar is minder zichtbaar vanaf het openbare domein. Er is een grote open ruimte met containers, zichtbaar van op het publieke domein. Het geheel maakt een meer rommelige indruk.

Achter de toegangspoort van Scheys-beton is er een kantoorgebouw met twee bouwlagen, dieper op het perceel zijn vooral een aantal citernes zichtbaar met daarachter een grote loods. Er is maar beperkt zicht op de bedrijfskavel vanaf het openbare domein, met voldoende beeldkwaliteit.

Aangrenzend aan de bedrijvensite aan de Staatsbaan, zijn een aantal woningen in gesloten bebouwing, het gaat om eenvoudige rijwoningen van 2 bouwlagen met een zadeldak. In de woning grenzend aan Scheys is een horecazaak gevestigd – Metin.

In de aangrenzende straten – Kraaiwinkelstraat en Dunberg – zijn er woningen in halfopen of open bebouwing, het gaat om ééngezinswoningen.



Celis handelsruimte / parking
vooraan



Celis kantoorruimte / parking
vooraan



Celis kantoorruimte en toegang
vooraan



Celis bedrijfswoning
Kraaiwinkelstraat met toegang
bedrijvensite Hier staat ook een
zendmast



Parking overzijde
Kraaiwinkelstraat(buiten
plangebied)



Roelants – links woning / midden gestalde containers en vrije ruimte / rechts gebouwen Celis



Roelants – leegstaande
handelsruimte



Woning met daarnaast toegang



Roelants – Toegang site



Scheys-beton – toegang met links horecazaak en rechts ervan de leegstaande handelsruimte van Roelants



Scheys– Kantoorruimte



Scheys– toegangspoort



Horecazaak grenzend aan toegang Scheys



Straatbeeld Dunberg



Doorgang aan Dunberg naar bedrijvensite

4.2.2 *Landschap en groen*

De bedrijvensite zelf is sterk verhard. Groeninrichting ter hoogte van de toegang naar de bedrijven is zo goed als onbestaande, het geheel is weinig landschappelijk geïntegreerd.

In het zuiden van het plangebied komen er enkele weilanden voor die een bufferfunctie hebben tussen de bedrijven en de omliggende woningen. Ten zuiden van Scheys-beton is er een beplante talud gerealiseerd met een bufferende werking naar het woonlint. De overige delen van de bedrijvensite zijn zichtbaar vanop de omliggende straten.

Een aantal diepe tuinen in het noorden en ten oosten van het plangebied zorgen voor een groene ruimte met een zekere bufferende werking.



Talud met beplanting ten zuiden op de site van Scheys



Zicht vanaf Dunberg ter hoogte van het weiland naar de bedrijvensite

4.2.3 Economisch profiel

Celis

Het bedrijf verkoopt bouwmaterialen aan professionelen en doe-het-zelvers en probeert in te spelen op de verschuiving van de bouwmarkt naar een groeiende renovatiemarkt. Dit leidt tot een ruimer assortiment en vertaalt zich in een nood aan opslag en handelsruimte. Het bedrijf is actief sinds 1954 op deze site.

Naast de zaakvoerder zijn er een 55-tal personeelsleden waarvan 15 verkopers, 10 magazijniers en 30 administratieve medewerkers.

Het bedrijf wenst op deze locatie niet uit te breiden, maar voorziet een optimalisatie van de buitenruimte om de veelheid aan producten te kunnen aanbieden. Het voorziet daarbij een geluidswand en 5m groenbuffer naar de zuidelijk gelegen woningen.

Scheys

Het bedrijf Scheys bestaat sinds 1966 op deze site. Het bedrijf produceert allerlei hoogwaardige betonproducten voor gebruik in de bouw- en infrastructuurwereld. Het verder moderniseren van de bedrijfssite zal de huidige hinder terugdringen en de activiteiten over het algemeen milieuvriendelijker maken.

Het bedrijf wenst het tijdelijk vergunde karakter van de bestaande verharding op het terrein om te vormen tot het verharderen van de volledige bedrijfskavel. Het bedrijf heeft geen uitbreidingbehoefte, ook niet op de lange termijn. Het is tevens de wens om de zonevreemdheid (parkgebied) ongedaan te maken.

Het bedrijf stelt ook voor in de aanvraag tot planologisch attest om een muur van minstens 4m hoog en een 5m brede groenbuffer rondom het bedrijf aan te leggen.

Het bedrijf voorziet ook in opvolging, de dochter is op dit moment reeds betrokken bij de bedrijfsvoering.

Roelants

Het bedrijf werd gesticht in 1985 en heeft als activiteit ontginning en vervoer van zand (zandgroeve niet op deze locatie). Het bedrijf gebruikt het terrein aan de Staatsbaan voor opslag van containers en verhuurt een deel van het perceel aan Celis, ook het handelspand vooraan op de site staat te huur.

Het bedrijf geeft aan nog niet te weten wat de plannen zullen zijn voor de site aan de Staatsbaan.

Het is de bedoeling dat de aanwezige leegstaande woning de functie van bedrijfswoning kan opnemen. Het bedrijf kampt met een ruimtegebrek en bekijkt de mogelijkheid om hier een loods te plaatsen voor opslag.

Eén van de nevenactiviteiten van Roelants is de bouw van aanhangwagens, deze activiteit vindt plaats op een site in Huizingen. Het bedrijf onderzoekt de mogelijkheid om deze activiteit op korte termijn over te halen naar de site aan de staatsbaan. Er zal dan ook kantoorruimte nodig zijn, de mogelijkheid wordt onderzocht om deze boven op het bestaande handelspand te plaatsen.

4.2.4 Mobiliteitsprofiel

De bedrijven genereren veel vrachtwagenverkeer. Het bedrijf Scheys voorziet om in de toekomst een opslagruimte te organiseren langs het Albertkanaal zodat bulk deels per schip kan worden aangevoerd en afgewerkte producten tijdelijk kunnen worden gestockeerd. Op die manier kunnen steeds volledige vrachtwagenladingen over de weg worden gestuurd en het aantal vervoersbewegingen sterk worden verminderd. Maar indien men deze logica verder doorzet, is het logisch dat de productie ook naar een beter ontsloten bovenlokaal bedrijventerrein verhuist, dicht bij de overslaglocatie. Ook de andere bedrijven hebben in feite een bovenlokaal functioneren en de vraag stelt zich of het gewenst is om zoveel verkeer door het centrum van deze kern te sturen.

Celis

Voor het bedrijf Celis is een parking voorzien op het openbare domein voor zo'n 50 wagens. Aan de Kraaiwinkelstraat is een perceel ter hoogte van het bedrijf waar eveneens geparkeerd wordt.

Het personeel verplaatst zich volgens volgende modale verdeling:

- 40 met de wagen
- 15 met de fiets, te voet of openbaar vervoer

Transport van goederen gebeurt op volgende wijze:

- 50 voertuigbewegingen per week met vrachtwagen / bestelwagen

Er wordt geen wijziging in het mobiliteitsprofiel verwacht na de gewenste aanpassingen door het bedrijf.

Scheys

Het aantal bezoekers is beperkt tot 1 à 2 per dag gezien het bedrijf niet aan particulieren levert.

De 13 werknemers parkeren hun wagens achter de kerk en komen te voet naar het bedrijf.

Transport van goederen gebeurt op volgende wijze:

- 10 à 20 vrachtwagen aanvoer bulk per dag;
- 20 à 40 vrachtwagens afgewerkte producten per dag (het gaat niet telkens om volgeladen vrachtwagens)

Roelants

Het bedrijf maakt beperkt gebruik van de site om containers op te slaan. Delen van de eigendom zijn in gebruik door Celis en door Scheys.

5 Visie

5.1 Algemene visie

Conform de visie in het GRS, kunnen de bedrijven op deze plek op de korte termijn behouden blijven, maar niet uitbreiden. Er kunnen delen buffergebied en parkgebied die in het verleden door de bedrijven werden ingenomen, herbestemd worden, indien er voldoende aandacht uitgaat naar het beperken van hinder op de omgeving. De bedrijven Celis en Scheys hebben zelf in hun respectievelijke planologische attesten voorstellen gedaan om de impact op de omgeving – in het bijzonder de omliggende woningen – te beperken. Deze maatregelen zullen verankerd worden in het RUP.

5.2 Concepten

Een aantal algemene concepten worden weergegeven, dit zijn ontwerpprincipes die voor het volledige plangebied en dus voor alle bestemmingen opgaan.

Een duurzaam bedrijventerrein

De invulling en het functioneren van een gebied is duurzaam te noemen als er met de volgende drie aspecten wordt rekening gehouden:

- Economisch: voldoende ruimte voor bedrijvigheid is noodzakelijk voor een gezonde economische groei. De bedrijven moeten concurrentieel kunnen zijn en dienen daarvoor over voldoende ruimte en infrastructuur te beschikken.
- Sociaal-maatschappelijk: enerzijds zorgt de bedrijvensite voor werkgelegenheid, anderzijds moet er rekening gehouden worden met de ligging in het centrum van een woonkern. Op de korte termijn wordt de hinder beperkt door landschappelijke integratie en een geluidwerende wand. Op de lange termijn lijken de eerder bovenlokale bedrijven er minder op hun plaats, een project dat zorgt voor meer kernversterking kan na het uitdoven van bedrijvigheid worden ingeschreven.
- Ecologisch: een aantal groene ruimten werden door de bedrijven ingenomen, dit kan worden gecompenseerd door groenstroken op te leggen in functie van landschappelijke integratie en deze met bijv. inheems plantmateriaal te realiseren. Ook in de nabestemming dient er een zeker groenpercentage te worden ingeschreven. Het is niet realistisch om de aanwezige waterloop een plek te geven in de bedrijvenczone, maar in de nabestemming zal er aandacht zijn om deze opnieuw naar de oppervlakte te brengen en te integreren in het ontwerp van de gehele zone.

Flexibele zonering en bestemmingen

De eigendomsstructuur is eerder complex, bovendien verhuurt Roelants een deel van de ruimte aan de aangrenzende bedrijven om te gebruiken als ruimte voor opslag. Om een flexibele reorganisatie en optimalisatie van de bedrijfsruimte mogelijk te maken, lijkt het aangewezen om één grote bedrijvenczone met een aantal randvoorwaarden in de stedenbouwkundige voorschriften op te nemen.

Er dient een landschappelijke inpassing te komen van de bedrijven, zowel naar de aangrenzende woonfunctie als naar het straatbeeld toe. Deze kan ook flexibel worden aangegeven, zodat de bedrijven de mogelijkheid hebben om een reorganisatie binnen de bedrijvenczone door te voeren.



Indien de bedrijven vertrekken, komt er een relatief grote zone vrij die kan ingevuld worden als een kernversterkend project. Dit is echter op de langere termijn, vandaar dat het belangrijk is om voldoende opties open te houden om tegemoet te kunnen komen aan uiteenlopende programma's. Een aantal belangrijke en meer algemene principes kunnen wel worden opgenomen zoals een kwalitatief openbaar domein, het ontwerpen van de zone als geheel, architecturale kwaliteit,

voldoende groen, aandacht voor langzaam verkeer, etc. Ook dient de mogelijkheid tot een fasering te worden overwogen zodat delen kunnen worden gerealiseerd als één van de bedrijven vroeger vertrekt (maar wel als deel van een integraal ontwerp).


5.3 Structuurschets





bestemming lijn indicatieve aanduiding

-  Art. 11 ontsluiting gemotoriseerd verkeer
-  Art. 12 ontsluiting gemotoriseerd verkeer projectzone

bestemming overdruk - indicatieve aanduiding

-  Art. 4 landschappelijke integratie

bestemming overdruk

-  Art. 9 nabestemming zone voor kernverdichting en verweving van functies
-  Art. 10 nabestemming zone voor project kernversterking

bestemming grondvlak

-  Art. 1 zone voor bedrijvigheid
-  Art. 2 zone voor representatieve bedrijfsruimte
-  Art. 3 zone voor gemengd openruimtegebied
-  Art. 5 zone voor kernverdichting en verweving van functies
-  Art. 6 zone voor eengezinswoningen
-  Art. 7 zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling
-  Art. 8 zone voor wegenis

Figuur 13 structuurschets

5.3.1 *Bespreking planopties*

Bedrijvigheid

De bedrijvenzone wordt als één zone bestemd. Dit maakt het complex geheel van gebouwen en terreinen op de korte termijn kunnen worden geoptimaliseerd naar een logische bedrijfsstructuur. Zo kunnen de verschillende percelen van Roelants eventueel worden verworven door de aangrenzende bedrijven in geval van nood voor bijkomende opslag.

De gebouwen dienen hun huidige footprint te behouden, gebouwen kunnen wel geoptimaliseerd worden, uitbreiden in de hoogte (stapelen van functies) om een zuinig ruimtegebruik te garanderen en kunnen worden verplaatst. Een beperkte bijkomende open constructie voor opslag kan wel worden toegelaten. Op de langere termijn wordt een uitdoofscenario voorop gesteld, dus significante uitbreidingen zijn sowieso niet gewenst.

Bestaande groene ruimten zoals de tuinruimte achter de woningen aan de Staatsbaan en de nog bestaande bufferzone, kunnen behouden blijven.

Waar de bedrijven Roelants en Scheys ontsluiten naar de Staatsbaan, wordt er een “zone voor representatieve bedrijfsruimte” opgelegd waar een fraai straatbeeld dient te worden verzekerd door een kwalitatieve groene strook waar het bedrijf zich ook kenbaar kan maken.

Waar het bedrijf Celis aan de Staatsbaan grenst, is er een deel van het publieke domein ingenomen als parkeerplaats. Deze zone wordt toegevoegd aan de ‘representatieve bedrijfsruimte’ en kan ingericht worden als een groene parking zodat het straatbeeld hier opgewaarderd wordt.

Er is een overdruk indicatieve aanduiding met ‘landschappelijke integratie’ rondom de bedrijvenzone, uitgezonderd de ruimte grenzend aan de representatieve bedrijfsruimte en aan de zone voor kernverdichting en verweving van functies. Er dient steeds een landschappelijke integratie worden uitgevoerd, maar deze kan flexibel worden opgevat in die zin dat:

- bufferstroken tussen bedrijven onderling niet nodig zijn;
- de bufferstroken kunnen opschuiven als bepaalde (delen van) percelen niet (meer) gebruikt worden voor opslag/gebouwen (zoals bijv. het weiland ten zuiden van Scheys);
- Hier worden ook voorwaarden opgenomen inzake de realisatie van geluidswerende muren.

De ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer worden indicatief aangeduid zodat deze kunnen verschuiven op het terrein en dus de nodige flexibiliteit hebben. Het is wel de bedoeling dat er een beperking wordt opgelegd inzake breedte van de bedrijfstoegang en een beperking in aantal toegangen. Ontsluiten kan enkel via de Staatsbaan.

Er is een tegenstrijdigheid tussen het RUP en het afgeleverde planologische attest aan het bedrijf Celis, waarbij het attest voorziet in het stapelen van materiaal niet hoger dan de 4m hoge muur. Het optrekken van een geluidswerende wand heeft tot doel om de geluidshinder naar de aanpalende woningen te milderen en de bedrijfsgebouwen aan het zicht te onttrekken, waardoor de hoogte is opgetrokken t.o.v. het planologisch attest. Er is voorzien dat de groeninrichting van de zone voor landschappelijke integratie zodanig wordt gerealiseerd dat de geluidswerende wand niet meer zichtbaar is vanaf het woongebied. Het RUP voorziet dat uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning in de zone voor bedrijvigheid, na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan en uiterlijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, de zone voor landschappelijke integratie moet aangelegd en beplant zijn.

Groene ruimten

Stroken buffergebied en parkgebied volgens gewestplan die nog een groene invulling hebben, worden behouden als zone voor gemengd openruimtegebied. Op die manier is het duidelijk dat de bedrijven deze ruimte niet kunnen innemen, dit is tevens niet gewenst door de bedrijven zelf. De nabestemming ervan sluit wel aan bij de nabestemming van de bedrijvensite als geheel.

Woongebied en nabestemming woongebied

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woongebied aan de Staatsbaan, dat een meer kernversterkend karakter krijgt, en het achterliggende woongebied aan de Kraaiwinkelstraat en Dunberg. Deze laatste krijgt 'zone voor eengezinswoningen' als bestemming in aansluiting met de omgeving.

Het aspect kernversterking krijgt invulling in de mogelijkheid van het opnemen van meer functies en ruimere oppervlakte voor de verschillende functies. Bovendien wordt hier een bijkomende bouwlaag toegelaten. Belangrijk bij de ontwikkeling van de nabestemming is dat er gewerkt wordt vanuit een totaalvisie voor de plek waarbij er rekening wordt gehouden met een mogelijke gefaseerde ontwikkeling met een onderlinge afstemming van de verschillende fases en een afstemming op de ruimere omgeving. Dit kan het best via een inrichtingsschets voor het geheel.

Het deel aan de Staatsbaan krijgt een nabestemming 'zone voor kernverdichting en verweving van functies' in aansluiting met het meer dynamische deel van de kern aldaar.

Het overgrote deel van de bedrijvensite krijgt een nabestemming 'zone voor project kernversterking'. In deze zone worden zowel één- als meergezinswoningen toegelaten. Ook de groenzones park- en buffergebied die in het RUP behouden blijven, worden hier in opgenomen om een meer flexibele realisatie van groene ruimten binnen de projectzone mogelijk te maken. Ter compensatie zal een minimaal groenpercentage in de voorschriften van de projectzone worden opgenomen.

Zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling

De ingebuisde Kraaiwinkelbeek zal bij herontwikkeling in nabestemming, opnieuw aan de oppervlakte worden gebracht. Deze zal zijn functie van waterberging, –retentie en drager van natuurwaarden opnieuw kunnen opnemen. Er wordt tevens voorzien in de wettelijke onderhouds- en ruimingszones.

6 Vertaling naar verordenende delen

6.1 Vertaling naar grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften betreffende de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordenend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

- Artikel 1 Zone voor bedrijvigheid
- Artikel 2 zone voor representatieve bedrijfsruimte
- Artikel 3 Zone voor gemengd openruimtegebied
- Artikel 4 Landschappelijke integratie – indicatieve overdruk
- Artikel 5 zone voor kernverdichting en verweving van functies
- Artikel 6 Zone voor eengezinswoningen
- Artikel 7 zone voor beheer waterloop en oeverontwikkeling
- Artikel 8 Zone voor wegenis
- Artikel 9 Nabestemming zone voor kernverdichting en verweving van functies – overdruk
- Artikel 10 Nabestemming zone voor project kernversterking – overdruk
- Artikel 11 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer – indicatief
- Artikel 12 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer projectzone – indicatief

6.2 Op te heffen voorschriften

Bij de goedkeuring van het RUP zullen volgende **gewestplanbestemmingen** worden opgeheven:

- De **woongebieden** zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.
- de **woongebieden met een landelijk karakter** zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven;
- de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven** en de **gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.
- De **bufferzones** dienen in hun staat bewaard te worden of als groene ruimte ingericht te worden, om te dienen als overgangsgebied tussen gebieden waarvan de bestemmingen niet met elkaar te verenigen zijn of die ten behoeve van de goede plaatselijke ordening van elkaar moeten gescheiden worden.
- De **parkgebieden** moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

6.3 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

Onderstaande figuur geeft, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.



Figuur 14 grafisch register plancompensaties

Er worden planbaten (horizontale arcering) gegenereerd door de herbestemming van groen (en bedrijvigheid) naar wonen en bedrijvigheid.

De herbestemming van bedrijvigheid naar groen en van wonen naar bedrijvigheid zorgt voor mogelijke planschade (verticale arcering). Het eerste geval betreft een bestaand weiland dat volledig een groene bestemming krijgt en dus niet meer kan worden bebouwd. In het tweede geval gaat het om een smalle achterliggende strook (zuidoosten) en een stuk openbaar domein (noordwesten) waar in principe geen effectieve planschade kan optreden.

6.4 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen.

Categorie bestemming	Gewestplan (m ²)	RUP "Bedrijvenzone Lubbeek, St-Bernard" (m ²)
Bedrijvigheid	51386	55532
Wonen	31339	27725
Overig groen	14578	5443
Lijninfrastructuur		8603
	97303	97303

7 Waterparagraaf – conclusie watertoets

Bij de watertoets is de matige gevoeligheid voor grondwaterstroming een aandachtspunt voor de bedrijven. Ondergrondse constructies zijn niet gewenst, zeker indien het over lange volumes gaat. Het woonlint aan Dunberg is mogelijk overstromingsgevoelig, het plan maakt bijkomende ontwikkeling van woningen hier mogelijk. Er dient aandacht te zijn voor overstromingsvrij bouwen, kelderruimten kunnen daarbij een probleem zijn. Bij de herontwikkeling naar woongebied op de langere termijn dient er eveneens aandacht te worden besteedt aan grondwaterstroming indien grote woonvolumes worden gerealiseerd. Er dient dan bijkomend advies van de bevoegde instantie te worden aangevraagd (zie ook plan-MER-screening).

8 Plan-MER-screening

8.1 procedure

In het kader van de wettelijke verplichting¹ werd voor het RUP een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Op 25-04-2017 werd de dienst MER-beheer aangeschreven met de vraag aan te geven welke adviesinstanties relevant zijn voor de screening van het RUP, op 26-04-2017 werd volgende lijst overgemaakt:

- Provinciebestuur Vlaams-Brabant;
- Departement Omgeving – APL – Vlaams-Brabant;
- VLAIO;
- ANB;
- Onroerend Erfgoed;
- Departement MOW;
- Agentschap wegen en verkeer;
- Departement wonen;
- OVAM.

Op 27-04-2017 werden de adviesinstanties aangeschreven. Dit is voor de deadline van 30 april, zodat de oude procedure nog van kracht is.

8.2 inhoudelijk

Volgende conclusies werden gemaakt bij het inschatten van de milieu-effecten:

Bodem en grondwater

De kans op profielverstoring en bodemverdichting is beperkt gezien de bedrijvensite reeds grotendeels verhard is.

Bij de vervaardiging van betonproducten bij Scheys is het mogelijk dat bodem en grondwater aangetast worden. Indien de regelgeving ter zake (bijv. VLAREM) gerespecteerd wordt, zijn er geen significante effecten te verwachten.

Oppervlakte water

De watertoets is eerder gunstig, er dient wel voldoende aandacht te zijn voor de matige gevoeligheid voor grondwaterstroming. Bij grote ondergrondse constructies dient bijkomend advies te worden aangevraagd aan de bevoegde instantie. Het woonlint aan Dunberg is mogelijk overstromingsgevoelig, er dient voldoende aandacht te gaan naar overstromingsvrij bouwen.

De Kraaiwinkelbeek loopt doorheen het plangebied maar blijft ingebuisd omwille van de bedrijfsactiviteiten.

Het voorzien van waterdoorlatende verharding in het RUP wordt positief beoordeeld.

Fauna en flora

Binnen de bedrijvensites is de natuurwaarde vandaag beperkt. Het zuidelijk gelegen weiland zal worden ontwikkeld voor wonen, de natuurwaarden gaan dan verloren. Het gaat om een beperkte zone met beperkte waarde, het effect wordt niet significant geacht.

Het voorzien van landschappelijke integratie in het RUP wordt positief beoordeeld.

¹ De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

De impact op het landschap is beperkt bij uitvoering RUP. De landschappelijke integratie en nabestemming wonen in het RUP wordt positief beoordeeld.

Voor de discipline archeologie volstaat het toepassen van bestaande regelgeving (zien ook H9, archeologische toets).

Mens

Op korte en middellange termijn wijzigen de functies niet, op lange termijn gaat het gebied naar een bestemming wonen, hetgeen beter aansluit bij de kern.

Het RUP levert over het algemeen een betere ruimtelijke ordening op.

Het mobiliteitsprofiel zal niet wijzigen of beperkt minderen indien het bedrijf Scheys gebruik zal maken van een overslagzone aan een kanaal. Bij het ingaan van de nabestemming wonen worden er in een maximaal scenario 494 voertuigbewegingen verwacht, wat niet als significant wordt beoordeeld gezien de ligging aan een secundaire weg.

9 Archeologische toets

Sinds 16 mei 2014 is het Onroerendergoed-besluit van kracht, uitgewerkt door de Vlaamse Regering ter uitvoering van het erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

In een aantal gevallen dient de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning een archeologienota toe te voegen. Dit is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.

Het initiatief voor een archeologienota ligt bij de bouwheer. Die laat door een erkend archeoloog eerst een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem uitvoeren. Voorbeelden daarvan zijn een veldprospectie, een luchtfotografische prospectie of een archivalisch onderzoek. Indien nodig volgt een vooronderzoek met ingreep in de bodem.

Bron www.onroerendergoed.be

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 BESLISSING DIENST MER-BEHEER**
- BIJLAGE 2 BESLISSING DIENST VR**
- BIJLAGE 3 ADVIEZENMATRIX PLAN-MER-SCREENING**
- BIJLAGE 4 ORTHO**
- BIJLAGE 5 PLAN BESTAANDE EN JURIDISCHE TOESTAND**

Bijlage 1 Beslissing dienst MER-beheer

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Lubbeek
Gellenberg 16

3210 Lubbeek

Koen.janssens@lubbeek.be

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		Omg/MER/SCRPL17215	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Veerle Timmermans		02 553 80 07	28 AUG. 2017
Veerle.timmermans@vlaanderen.be			

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP 'bedrijvenzone Lubbeek St.Bernard'
Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,

Met uw email van 2-8-2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17215 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. De aanleiding van dit RUP is het feit dat aan het bedrijf NV André Celis een planologisch attest werd afgeleverd voor het uitbreiden van de ambachtelijke zone. De problematiek omtrent het inbufferen van de bedrijvenzone St. Bernard behelst niet alleen het bedrijf NV André Celis maar ook de andere bedrijven die in deze bedrijvenzone voorkomen. Daarom wordt het RUP opgemaakt voor de volledige bedrijvenzone. Het RUP beoogt geen significante uitbreiding van de bedrijvenzone. Op korte termijn wordt het behoud van de huidige bedrijven vooropgesteld en kunnen deze bedrijven binnen de afgebakende ambachtelijke zone verder ontwikkeld worden. Het RUP dient tevens een antwoord te geven in functie van de ontwikkeling

op lange termijn: herbestemmen naar wonen conform de doelstellingen gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

De opmerkingen van Agentschap Wegen en Verkeer werden op een voldoende wijze beantwoord in de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Voor opmerkingen over het plan zelf, die geen impact hebben op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan, beschikt de initiatiefnemer in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer



Vlaanderen
is omgeving

MK

i.o.

Amelies Hoebrechts

Afschrift : Wouter.Impens@anteagroup.com

Bijlage 2 Beslissing dienst VR

uw bericht van
12/06/2017

uw kenmerk
17-136

ons kenmerk
RVR-AV-0458

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Bedrijvenzone Lubbeek - Sint-Bernard"

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

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 12/06/2017, met ref. RVR-AV-0458), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

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

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

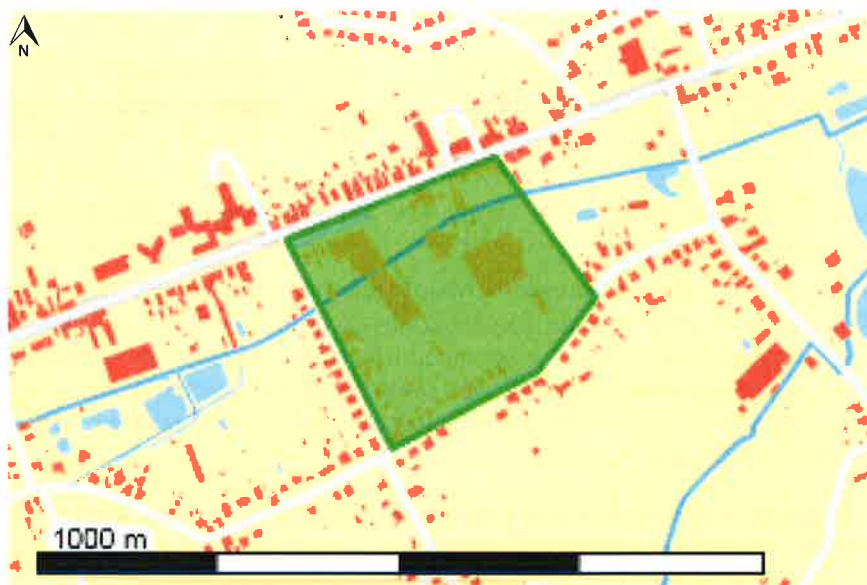
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer 17-136
RUP titel Bedrijvenzone Lubbeek - Sint-Bernard
Initiatiefnemer gemeente Lubbeek
Plangebied



Toets uitgevoerd op 12/06/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.

Vraag Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?

Antwoord Nee, want er is een expliciet verbod op de inplanting van Seveso-inrichtingen opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Bijlage 3 Adviezenmatrix plan-MER-screening

Overzicht uitgebrachte adviezen screening RUP “Bedrijvenzone Lubbeek, St-Bernard”

Datum verzending screening naar dienst MER-beheer: 25-04-2017

Datum ontvangst lijst adviesinstanties MER-beheer: 26-04-2017

Datum verzending screening naar adviesinstanties: 25-04-2017 en 27-04-2017

Opmerking: vet en cursief gedrukte tekst geeft de reactie weer op het ontvangen advies

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies
Provinciebestuur Vlaams-Brabant, dienst Ruimtelijke ordening	22-5-2017-06-	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota
Agentschap Innoveren en Ondernemen	6-06-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota
Ruimte Vlaanderen, APL Vlaams-Brabant		Geen advies ontvangen
ANB – Vlaams-Brabant	31-05-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota
Onroerend Erfgoed – Vlaams-Brabant	15-05-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota
Departement MOW	9-06-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota
Agentschap Wegen en Verkeer	29-05-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota Ter hoogte van het plangebied is er de suggestie om de N2 in te richten als doortocht. De ontsluitingswegen van de bedrijven dienen tot een minimum beperkt, bij voorkeur wordt het systeem van ventwegen zoals bij Celis behouden. <i>RUP-inhoudelijke opmerkingen worden meegenomen ter bespreking op de plenaire vergadering</i>
Agentschap Wonen-	26-05-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota

Vlaanderen		
OVAM	12-06-2017	Gaat akkoord met de inhoud van de screeningsnota

Bijlage 4 Ortho

Bijlage 5 Plan bestaande en juridische toestand
