

GEMEENTE BEERSEL

**Ruimtelijk uitvoeringsplan
Herstructureren en optimaliseren van bestemmingen**

BIJLAGEN

december 2019



Opdrachtgever

Gemeente Beersel



Hilde Devisch
Algemeen directeur

Hugo Vandaele
Burgemeester

Ontwerper

PLAN+ bvba



Dirk De Loecker
Ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa
Ruimtelijk planner



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Hilde Devisch
Algemeen directeur

Marc Beling
Voorzitter gemeenteraad

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van
Op last,

Hilde Devisch
Algemeen directeur

Marc Beling
Voorzitter gemeenteraad

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat het ontwerp ter inzage van het publiek
op het gemeentehuis werd neergelegd van tot en met
Op last,

Hilde Devisch
Algemeen directeur

Hugo Vandaele
Burgemeester

Inhoud

BIJLAGE 1	Register van percelen waarvoor planschade, planbaten of compensatie kan verschuldigd zijn	5
1.1	Inleiding	6
1.2	Toelichting bij het register.....	6
1.3	Legende en disclaimer	10
BIJLAGE 2	Onderzoek tot milieueffectrapportage	21
BIJLAGE 3	Beslissing van de dienst Milieueffectrapportagebeheer.....	41
BIJLAGE 4	Verslag plenaire vergadering.....	43

BIJLAGE 1 REGISTER VAN PERCELEN WAARVOOR PLANSCHADE, PLANBATEN OF COMPENSATIE KAN VERSCHULDIGD ZIJN

1.1 Inleiding

Een nieuw plan dat een grond een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van die grond beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de kaart in deze bijlage.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen. De legende van het register is opgenomen in deze bijlage.

1.2 Toelichting bij het register

1.2.1 Planschade

1.2.1.1 Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

1.2.1.2 Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging.

1.2.1.3 Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- Verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- Weigering van een vergunning;
- Aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- Het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- Enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- Bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- Wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

1.2.1.5 Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.2 Planbaten

1.2.2.1 Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een grond krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

1.2.2.2 Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

1.2.2.3 Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

1.2.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200m²;
- Percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- Er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

1.2.2.5 Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4 tot en met 2.6.19 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

1.2.3 Kapitaalschade

1.2.3.1 Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

1.2.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

1.2.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.3.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

1.2.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1 tot en met 6.3.3 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.2.4 Gebruikersschade

1.2.4.1 Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- Een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- Het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- Het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

1.2.4.2 Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

1.2.4.3 Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

1.2.4.5 Meer informatie over gebruikerscompensatie

De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term ‘gebruikerscompensatie’ in bij ‘zoeken op woorden in het opschrift’.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be.

1.3 Legende en disclaimer

Hierna wordt de legende en het grafisch register weergegeven.

Legende van het register waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Planschade mogelijk	Planbaten mogelijk	Kapitaalschade / gebruikersschade mogelijk
 Bedrijvigheid → Groen	 Bedrijvigheid → Wonen	 Landbouw → Groen
 Bedrijvigheid → Landbouw	 Openbaar nut → Wonen	
 Bedrijvigheid → Openbaar nut	 Openbaar nut → Bedrijvigheid	
 Bedrijvigheid → Recreatie	 Openbaar nut → Recreatie	
 Bedrijvigheid → Oppervlakedelfstoffen	 Recreatie → Wonen	
 Openbaar nut → Groen	 Recreatie → Bedrijvigheid	
 Openbaar nut → Landbouw	 Groen → Wonen	
 Openbaar nut → Oppervlakedelfstoffen	 Groen → Bedrijvigheid	
 Recreatie → Groen	 Groen → Landbouw	
 Recreatie → Landbouw	 Groen → Recreatie	
 Recreatie → Oppervlakedelfstoffen	 Groen → Oppervlakedelfstoffen	
 Wonen → Bedrijvigheid	 Landbouw → Wonen	
 Wonen → Groen	 Landbouw → Bedrijvigheid	
 Wonen → Landbouw	 Landbouw → Recreatie	
 Wonen → Openbaar nut	 Landbouw → Oppervlakedelfstoffen	
 Wonen → Recreatie		
 Wonen → Oppervlakedelfstoffen		

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planschade (vertikale arcering), planbaten (horizontale arcering), kapitaalschade of gebruikersschade (gekruste arcering) kan verschuldigd zijn.

DISCLAIMER

De voorgestelde kaart is het register zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1 7° van de VCRO, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een (kapitaal- of gebruikersschade)compensatie.

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 elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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



Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO
REC > GRO
WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON
REC > WON
GRO > WON
GRO > BED
GRO > REC
LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 1 - Parochiezaal Beersel

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO

REC > GRO

WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON

REC > WON

GRO > WON

GRO > BED

GRO > REC

LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 2 - Voetbalveld Beersel

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO
REC > GRO
WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON
REC > WON
GRO > WON
GRO > BED
GRO > REC
LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 3 - Woonzorgcentrum De Ceder

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO

REC > GRO

WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON

REC > WON

GRO > WON

GRO > BED

GRO > REC

LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 4 - Speelplein Bricout

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

 Plangebied RUP

Planschade:

 GNV > GRO

 REC > GRO

 WON > GRO

Planbaten:

 GNV > WON

 REC > WON

 GRO > WON

 GRO > BED

 GRO > REC

 LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

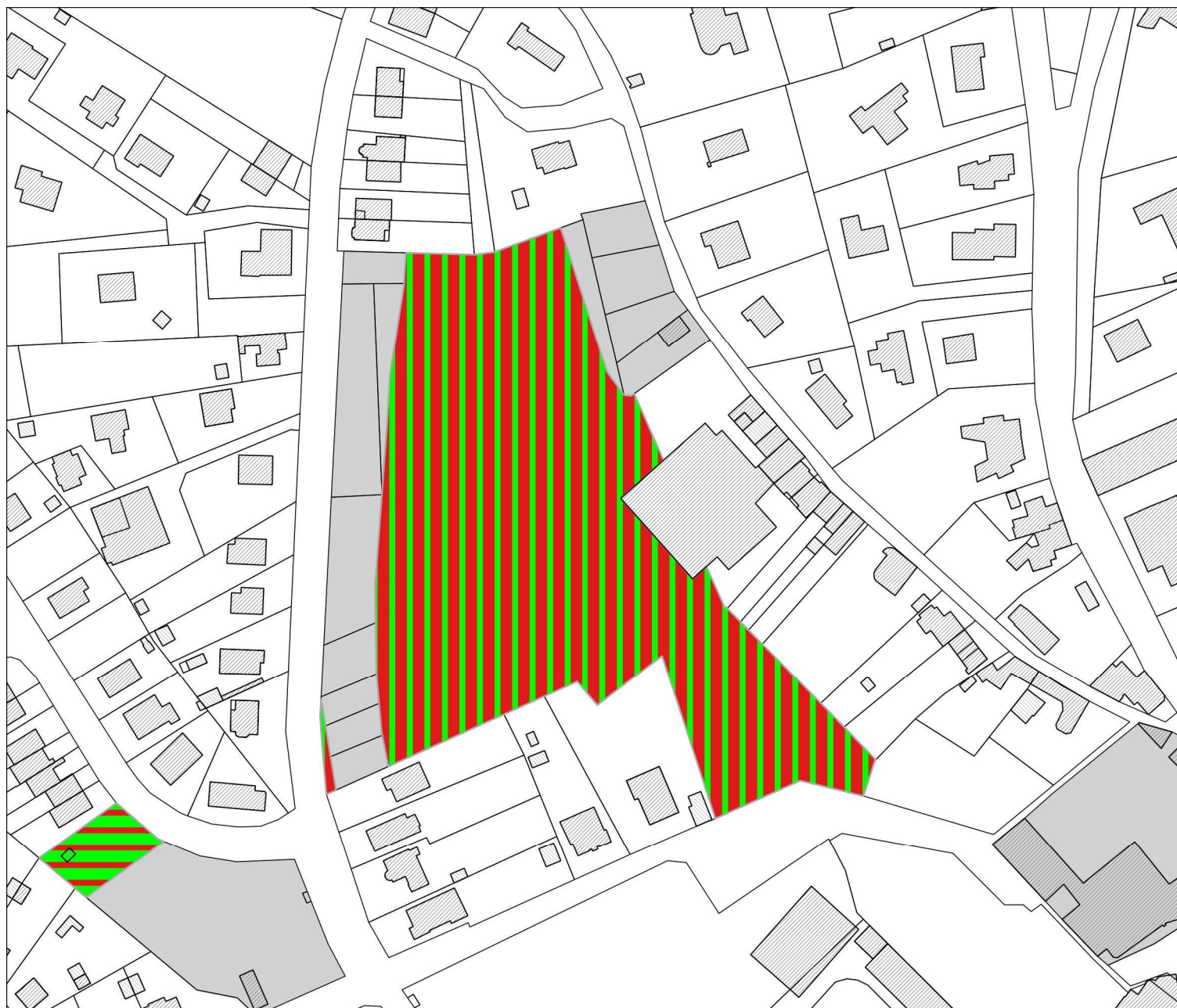
Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 5A - Grote Sleutel

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO

REC > GRO

WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON

REC > WON

GRO > WON

GRO > BED

GRO > REC

LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 5B - WUG Brusselsesteenweg

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO

REC > GRO

WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON

REC > WON

GRO > WON

GRO > BED

GRO > REC

LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

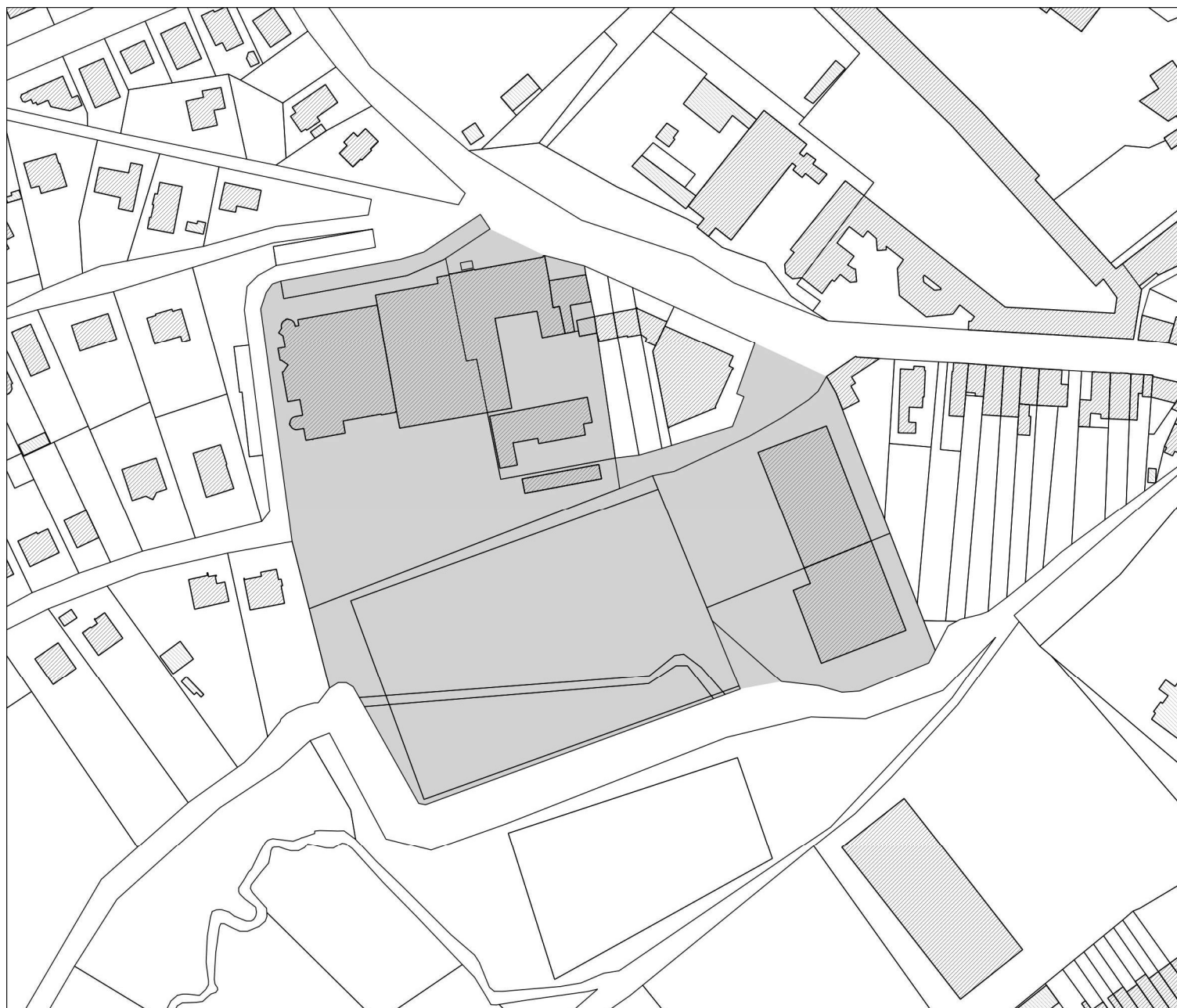
Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 5C - Speelplein Halsendallaan

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

GNV > GRO

REC > GRO

WON > GRO

Planbaten:

GNV > WON

REC > WON

GRO > WON

GRO > BED

GRO > REC

LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

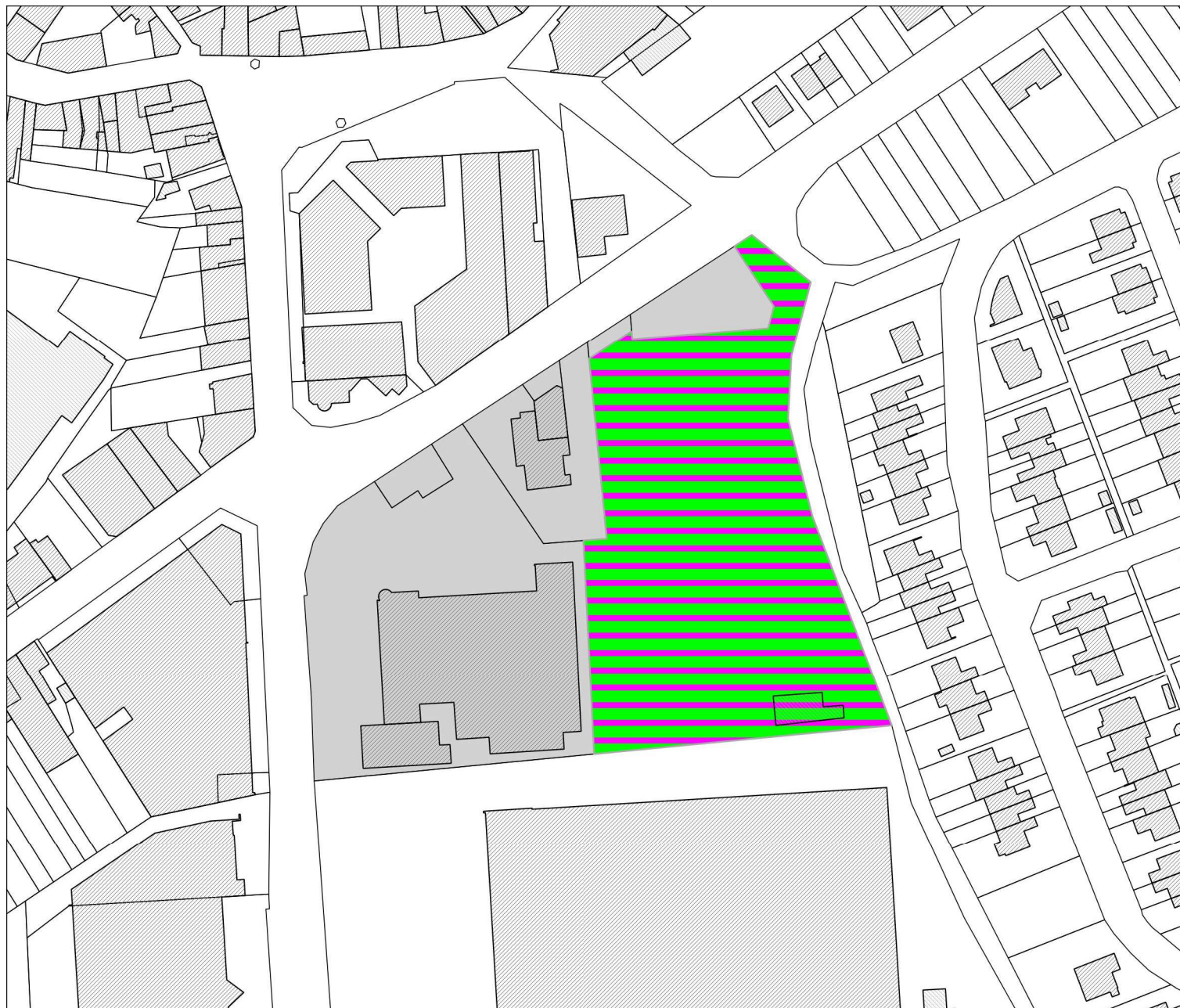
Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 5D - De Meent

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000





Legende

Plangebied RUP

Planschade:

- GNV > GRO
- REC > GRO
- WON > GRO

Planbaten:

- GNV > WON
- REC > WON
- GRO > WON
- GRO > BED
- GRO > REC
- LDB > REC

RUP Herstructureren en optimaliseren
van bestemmingen
Gemeente Beersel

Opdrachtgever: Gemeente Beersel

DG 5E - Zoniënwoodlaan

Register van percelen waarvoor planschade,
planbaten of een compensatie kan verschuldigd zijn

Schaal 1:2.000



BIJLAGE 2

ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

Uittreksel uit de screeningsnota van 11 januari 2017

15 ONDERZOEK TOT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

15.1 Inleiding

15.1.1 Juridische context

De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde plan-m.e.r.-decreet, en trad in werking op 1 december 2007.

De nieuwe regelgeving voorziet dat overheden die een plan met mogelijke aanzienlijke milieueffecten willen opmaken, eerst de milieueffecten ervan en de eventuele alternatieven in kaart moeten brengen.

Voor plannen die niet van rechtswege plan-milieueffectrapportage-plichtig zijn, moet de initiatiefnemer een screeningsprocedure (onderzoek tot milieueffectrapportage) doorlopen. De initiatiefnemer stelt daarvoor een screeningsnota (verzoek tot raadpleging) op waarin wordt nagegaan of ten gevolge van een plan aanzienlijke milieueffecten verwacht worden.

15.1.2 Onderzoek tot milieueffectrapportage

Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's) vallen per definitie onder het toepassingsgebied van de plan-m.e.r.-regelgeving. De initiatiefnemer dient te onderzoeken of een plan-MER moet opgemaakt worden dan wel een onderzoek tot milieueffectrapportage moet gevoerd worden. In essentie komt het maken van deze keuze neer op het beantwoorden van de vraag: "Kan het plan aanleiding geven tot aanzienlijke milieueffecten?"

Om deze vraag te beantwoorden dient eerst de doelstelling, reikwijdte en gewenste detailleringsgraad van het RUP te worden bepaald. Naast de beschrijving van het voorgenomen plan dienen in voorkomend geval de mogelijke alternatieven ervan aangegeven te worden.

Na het bepalen van de doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad wordt een inschatting gemaakt van de eventuele milieueffecten die het gevolg kunnen zijn van het plan.

- Is het plan niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht en worden er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht, dan wordt de procedure 'onderzoek tot milieueffectrapportage' doorlopen. In deze procedure wordt een motivering opgemaakt om de adviserende instanties en de dienst Milieueffectrapportagebeheer te overtuigen van deze visie.
- Indien er wel aanzienlijke milieueffecten zijn, maar de effecten werden reeds voldoende beschreven in een onderzoek dat voldoet aan de essentiële kenmerken van de milieuef-

fectrapportage, wordt een gemotiveerd verzoek tot ontheffing ingediend bij de dienst Milieueffectrapportagebeheer.

- In de andere gevallen is de opmaak van een plan-MER verplicht.

Oordeelt de dienst Milieueffectrapportagebeheer, na het doorlopen van het onderzoek tot milieueffectrapportage dat er wel degelijk aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden door het plan, of oordeelt ze dat niet voldaan is aan de randvoorwaarden bij het gemotiveerd verzoek tot ontheffing, dan is de opmaak van een plan-MER alsnog verplicht.

15.2 Doelstelling, reikwijdte en detailleringsgraad

15.2.1 Doelstelling

Het RUP wordt opgemaakt met het oog op de herbestemming van een aantal gebieden voor de optimalisatie van deze gronden in functie van de doelstellingen zoals opgenomen in het GRS. Concreet worden een negental locaties in de deelgemeenten Beersel en Alsemberg herbestemd naar wonen, recreatie, groen en/of gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

15.2.2 Reikwijdte

De reikwijdte omvat zowel een territoriale aanduiding als een omschrijving van de ruimtelijke aspecten waarover een beslissing zal genomen worden. Voor het RUP Herstructureren en optimaliseren van bestemmingen wordt de reikwijdte als volgt omschreven:

- Het plangebied omvat negen locaties bestaande uit één of meerdere percelen;
- Het herbestemmen van percelen in functie van wonen, recreatie, groen en/of gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

15.2.3 Detailleringsgraad

- Het vastleggen van bestemmingsvoorschriften voor de verschillende plangebieden;
- Het vastleggen van specifieke inrichtingsvoorschriften voor de aan de toegelaten activiteiten gerelateerde infrastructuur.

15.3 Mogelijke alternatieven en nulalternatief

15.3.1 Nulalternatief

Het nulalternatief is het alternatief waarbij het plan niet wordt uitgevoerd en omvat alle mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de plangebieden wanneer het plan niet zou doorgaan.

Indien geen specifieke planinitiatieven genomen worden, blijven voor dit gebied het gewestplan en de BPA's van toepassing. Dit betekent dat de visie en de doelstellingen die in het GRS voor deze gebieden werden vastgelegd, niet kunnen uitgewerkt worden op het terrein. Dit omvat onder meer de uitbreiding van het woonzorgcentrum De Ceder, het creëren van woonaanbod binnen het bestaande woonweefsel van de kernen van Beersel en Alsemberg en het bieden van rechtszekerheid aan het speelplein Bricout. Een planningsinitiatief is nodig om voor de negen locaties een duidelijk toekomstperspectief te bieden. Zonder een planningsinitiatief blijft een moeilijk juridisch-planologisch kader behouden en wordt geen gevolg gegeven aan de visie en de opties die werden vastgelegd in het GRS Beersel.

Vanuit deze redenering wordt het nulalternatief dan ook als niet wenselijk beschouwd.

15.3.2 Locatiealternatieven

In het GRS werden deze locaties aangeduid als gebieden die kunnen herbested worden naar wonen, recreatie, groen en/of gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Vanuit deze afweging kan geconcludeerd worden dat er geen locatiealternatieven zijn voor de geplande ontwikkelingen in uitvoering van het GRS.

15.3.3 Uitvoeringsalternatieven

Er wordt van uitgegaan dat eventuele uitvoeringsalternatieven of de verschillende inrichtingsmogelijkheden, in de zin van bijvoorbeeld meer of minder verharding en bebouwing, geen significant andere of afwijkende effecten met zich meebrengen dan diegene die verder besproken worden.

Verder zal bij de beoordeling van elke discipline overwogen worden of alternatieve opties wenselijk zijn om mee te nemen in de voorschriften.

15.4 Komt het plan in aanmerking voor onderzoek tot milieueffectrapportage?

Bij dit onderzoek tot screeningsplicht wordt nagegaan of het plan al dan niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen twee groepen van plannen en programma's:

Groep A

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan, die tegelijkertijd:

- betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (een RUP voldoet per definitie aan deze voorwaarde);
- een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor één of meerdere projecten die worden opgesomd in bijlage I, II of III van het BVR van 10 december 2004;
- niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.

Evaluatie

Het RUP vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage III, meer bepaald **rubriek 10b** 'Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten die niet onder bijlage II vallen)' en **rubriek 13** 'Wijziging of uitbreiding van projecten van bijlage I, II of III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijziging of uitbreiding)'.

Het RUP regelt echter het gebruik van een aantal kleine gebieden op lokaal niveau aangezien de activiteiten betrekking hebben op het lokaal woonaanbod, laagdynamische recreatie met een lokale invloedsfeer en gemeenschapsvoorzieningen op het niveau van de gemeente.

Groep B

Plannen en programma's, of de wijzigingen ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones (SBZ), een passende beoordeling vereist is. Een passende beoordeling moet worden opgemaakt voor elk plan of project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een SBZ, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een SBZ. Op basis van een voortoets kan nagegaan worden of het plan een significante aantasting kan betekenen van de beschermde habitats of soorten uit een SBZ. Indien het plan het gebruik regelt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, kan als nog een screening worden doorlopen.

Evaluatie

De plangebieden van het RUP liggen niet in (de nabijheid van) een speciale beschermingszone in de zin van een Vogelrichtlijngebied (SBZ-V) of een Habitatrichtlijngebied (SBZ-H). Bijgevolg wordt aangenomen dat de opmaak van een passende beoordeling niet vereist is. Het RUP regelt bovendien het gebruik van een aantal kleine gebieden op lokaal niveau.

Conclusie

Het RUP kan een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10b en 13 van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een aantal kleine gebieden op lokaal niveau en is dus screeningsge-rechtigd.

Het onderzoek tot screeningsplicht leidt tot de conclusie dat voor dit RUP geen plan-MER van rechtswege noodzakelijk is, maar dat een onderzoek tot milieueffectrapportage moet doorlopen worden om aan te tonen dat het RUP geen aanzienlijke milieueffecten zal teweegbrengen.

15.5 Onderzoek tot milieueffectrapportage

15.5.1 Referentiesituatie

Voor de analyse van de mogelijke effecten wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen en wordt dus een vergelijking gemaakt tussen de geplande toestand en de bestaande toestand (terreinsituatie). Voor deze referentiesituatie kan dus verwezen worden naar de bespreking van de bestaande toestand bij elk van de deelgebieden.

15.5.2 Voorgenomen wijzigingen ten opzichte van het geldend plan of de bestaande toestand

Een voorgenomen plan is zelden beperkt tot één enkelvoudige doelstelling, die aanleiding geeft tot een eenvoudige wijziging van het geldend plan. Om de impact van het voorgenomen plan te kunnen omschrijven, moet er nagegaan worden in welke mate het voorgenomen plan verschilt van het geldend plan en op welke wijze er omgegaan wordt met de bestaande toestand. De mate waarin het voorgenomen plan afwijkt heeft een invloed op de wijze waarop de bespreking van de mogelijke milieueffecten moet gebeuren. Er worden drie gradaties onderscheiden.

1. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel vermoedelijk **geen milieueffecten**. Voor dit planonderdeel volstaat een algemene bespreking van de verhouding tussen het geldend plan en het voorgenomen plan.
2. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die vermoedelijk **niet significant** zijn. Voor dit planonderdeel is een meer uitgebreide bespreking van de verhouding tussen het geldend plan, het voorgenomen plan en de bestaande toestand als referentietoestand gewenst.
3. Het voorgenomen plan heeft voor dit planonderdeel **milieueffecten** die **significant** kunnen zijn. Voor dit planonderdeel is een bespreking per milieudiscipline gewenst om aan te tonen dat er geen vermoeden is van significante milieueffecten.

Aan de hand van de drie onderstaande indicatoren wordt bepaald in welke mate het plangebied afwijkt van het geldende plan of de bestaande toestand.

- **Activiteiten:**
Hierbij wordt nagegaan of er verschillen zijn tussen de stedenbouwkundig vergunbare activiteiten uit het huidige geldend plan en deze uit het voorgenomen plan;
- **Bodemafdekking:**
Hierbij wordt nagegaan of het voorgenomen plan ten opzichte van het geldend plan een wijziging toelaat van de totale bodemafdekking binnen het planonderdeel;
- **Bestaande toestand:**
Hierbij wordt nagegaan of het doel van het voorgenomen plan enkel de bestendiging is van de huidige stedenbouwkundig vergunde of vergund geachte toestand.

Voor elke indicator wordt met ja of nee geantwoord op de bovengenoemde vragen. In de onderstaande tabel wordt een inschatting gemaakt voor het voorgenomen plan.

- G** geen milieueffecten
N milieueffecten die vermoedelijk niet significant zijn
S milieueffecten die significant kunnen zijn

Activiteiten	Bodemafdekking	Bestaande toestand	Indeling
ja	ja	nee	S

Conclusie

Deze inschatting leidt tot de conclusie dat voor de plangebieden een bespreking per milieudiscipline gewenst is om aan te tonen dat er geen vermoeden is van aanzienlijke milieueffecten.

15.5.3 Beschrijving van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten

Deze bespreking omvat het onderzoek naar het al dan niet voorkomen van aanzienlijke milieueffecten ten gevolge van het voorgenen plan of programma.

De mogelijke milieueffecten voor de verschillende disciplines worden als volgt beoordeeld:

/	niet relevant
g	geen effect of een zeer minimaal effect
nn	aanzienlijk negatief effect
n	negatief effect
p	positief effect
pp	aanzienlijk positief effect

Ruimtelijke ordening

Evaluatie en beoordeling

p

- De plangebieden van het RUP omvatten bestemmingen van het gewestplan en een vijftal BPA's die gerelateerd zijn aan openbaar nut, recreatie, groen, wonen en landbouw.
- De herbestemming van het recreatiegebied in het deelgebied Voetbalveld Beersel naar wonen (ca. 0,61ha) kadert in de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de afwerking van de woonrand langs de Grote Baan.
- De herbestemming van het gedeelte openbaar nut (ca. 0,94ha) in het deelgebied Woonzorgcentrum De Ceder naar gemengd openruimtegebied (ca. 2,11ha) kadert in de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de selectie van dit gebied als lokaal parkgebied met verweving van functies, meer bepaald de bestaande zorgfunctie van het woonzorgcentrum De Ceder. Er wordt een globaal planningsinitiatief genomen om de uitbreiding van het woonzorgcentrum mogelijk te maken en het parkachtig karakter van de site te waarborgen.
- De herbestemming van het gedeelte recreatie en groen (ca. 0,89ha) in het deelgebied De Meent naar een gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (ca. 2,74ha) kadert in de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de selectie van dit gebied als lokaal recreatief en gemeenschapsvoorzienend knooppunt. Naast de uitbreiding de bestaande gemeenschapsvoorzieningen moet ook een aanbod aan passieve recreatie en groen aanwezig blijven in het gebied. Via een globaal planningsinitiatief wordt de realisatie van dit knooppunt met een verweving van gemeenschapsfuncties (onderwijs, cultuur, recreatie, groen, ...) mogelijk gemaakt.
- De herbestemming van het gedeelte groen en waterwinning (ca. 1,10ha) in het deelgebied Zoniën-woudlaan naar een gebied voor wonen en handel (ca. 2,31ha) kadert in de optie van de gemeente om de aanpalende bestemming (handel) ook mogelijk te maken in combinatie met wonen. Een globaal planningsinitiatief voor dit gebied is nodig om een eenduidig toekomstperspectief vast te leggen en de randvoorwaarden hiervoor op te stellen.
- De herbestemming van het gebied voor openbaar nut in het deelgebied Grote Sleutel naar wonen

(ca. 0,44ha) kadert in de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS met betrekking tot de ontwikkeling van nieuwe functies in waardevolle gebouwen (markant erfgoed). Een verweving van functies (wonen, toerisme en recreatie en gemeenschapsvoorzieningen) moet via de herbestemming mogelijk worden.

- De herbestemming van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied in het deelgebied WUG Brusselsesteenweg naar parkgebied (ca. 1,70ha) fungeert als compensatie voor het nieuw gecreëerd woonaanbod (ca. 1,61ha) in de deelgebieden Parochiezaal Beersel, Voetbalveld Beersel, Speelplein Halsendallaan en Grote Sleutel.
- De herbestemming van de openruimtebestemming (landbouw) in het deelgebied Speelplein Bricout naar recreatiegebied (ca. 0,90ha) fungeert als compensatie voor de recreatieve bestemming die verloren gaat in het deelgebied Voetbalveld Beersel (ca. 0,61ha).
- Het RUP is in overeenstemming met de uitwerking van de principes van het richtinggevend gedeelte van het GRS (o.a. de gewenste woondichtheid in kerngebieden en centrumgebieden) met betrekking tot deze negen locaties. Door deze herbestemmingen wordt een optimalisatie op vlak van ruimtelijke ordening uitgewerkt.
- De plangebieden maken geen deel uit van een herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de regio Zenne-Dijle-Pajottenland.

Conclusie

Het plan heeft een positief effect op vlak van ruimtelijke ordening.

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Evaluatie en beoordeling

g

- Een gedeelte van het deelgebied Speelplein Bricout is gelegen binnen een beschermd landschap. Binnen dit gebied wordt enkel laag dynamische recreatie toegelaten die verweefbaar is met de landschappelijke waarde van het gebied. In dit geval wordt het gebied ontwikkeld als een speelplein met speelbos.
- Het gebouwencomplex binnen het deelgebied Grote Sleutel is beschermd als monument en tevens opgenomen als vastgesteld bouwkundig reliet in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dienen specifieke voorwaarden opgenomen te worden om de landschappelijke, historische en bouwkundige waarde van het gebouw te waarborgen. Een nieuwe invulling van de gebouwen zal enkel mogelijk zijn na goedkeuring van een herbestemmingsonderzoek en zal steeds dienen voorgelegd en gunstig geadviseerd te worden door de betrokken instantie van het beleidsveld onroerend erfgoed. Een dergelijke bepaling dient te worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
- De deelgebieden Woonzorgcentrum De Ceder en Speelplein Bricout zijn deels gelegen binnen een niet-aangeduide ankerplaats. Hierop worden geen aanzienlijke effecten verwacht.
- In het RUP verdwijnt geen bouwkundig erfgoed en op dit moment zijn geen archeologische erfgoedwaarden gekend. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

Mobiliteit

Evaluatie en beoordeling

- De ontsluiting van de verschillende deelgebieden verloopt via secundaire (type III) en/of lokale wegen (type IIb - gebiedsontsluiting).
- Binnen het RUP wordt voorzien in een potentieel bijkomend woonaanbod. In een eerste benadering kan een richtcijfer gehanteerd worden van ca. 50 woningen verdeeld over een vijftal locaties in de kernen van Beersel en Alseberg. Op basis van de kencijfers over het verplaatsingsgedrag in Vlaanderen (Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 4.5, 2012-2013) wordt het totaal aantal verplaatsingen (autogebruik) in functie van het wonen geschat op ca. 200 vervoersbewegingen per dag. Voor een woonfunctie situeren de verplaatsingen zich doorgaans 's morgens en 's avonds in de week en 's middags en 's avonds in het weekend. Op het vlak van mobiliteit stellen zich op een aantal locaties volgende problemen:

- In Alseberg zijn er parkeerproblemen in het centrum en de omgeving. Dit onder meer door de aanwezigheid van een groot aantal handelszaken. Het probleem strekt zich uit tot aan het cultureel centrum De Meent, waar er door de clustering van verschillende functies op piekmomenten een gebrek is aan parkeerplaatsen;
- Er zijn geregeld verkeersafwikkelingsproblemen op het kruispunt van de gewestwegen N231 en N235 (kruispunt Vastiau). Momenteel is een dossier tot aanleg van een afslagstrook Delhaize op de Zoniënwoudlaan. Dit zou de verkeersafwikkeling op bovengenoemd kruispunt moeten verbeteren.

De relatief bescheiden toename aan vervoersbewegingen zal echter niet leiden tot het vergroten van de knelpunten. De deelgebieden in Alseberg zijn vlot bereikbaar met het openbaar vervoer (bussen De Lijn en TEC). De deelgebieden in Beersel worden evenwel weinig tot niet bediend door het openbaar vervoer.

Voor het parkeren dient voldoende ruimte te worden voorzien binnen de contouren van de verschillende deelgebieden, waardoor de parkeerdruk niet wordt afgewenteld op de omliggende (woon)straten.

- Voor het deelgebied Woonzorgcentrum De Ceder voorziet het RUP uitbreidingsmogelijkheden in functie van de bestaande zorgfunctie (rusthuis, serviceflats, assistentiewoningen, ...). Voor deze activiteiten zijn geen specifieke kencijfers voorhanden, maar de verkeersgeneratie van het woonzorgcentrum wordt niet als aanzienlijk beschouwd en blijft min of meer op het huidige niveau behouden. Vermits er momenteel geen knelpunten zijn op vlak van mobiliteit, zal een relatief bescheiden toename aan vervoersbewegingen ook niet leiden tot mobiliteitsproblemen. De capaciteit van de omliggende wegen is van die aard dat een beperkt bijkomend aantal vervoersbewegingen kan opgevangen worden. Op de site van het woonzorgcentrum moet ruimte voorzien worden voor voldoende parkeercapaciteit in functie van bezoekers en personeel. Op basis van de kencijfers van CROW en het bestaande en geplande aantal bedden (60 + 60) dient een minimale parkeercapaciteit van 60 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Het parkeren kan zowel bovengronds als ondergronds ingericht worden.

- Voor het deelgebied De Meent wordt in het RUP de mogelijkheid gecreëerd om de school uit te breiden en het bestaande voetbalveld om te vormen tot een groene zone met ruimte voor laagdynamische recreatie. Ten opzichte van de huidige toestand worden geen beduidende bijkomende vervoersbewegingen verwacht. Gelet op de vlotte bereikbaarheid met het openbaar vervoer worden op vlak van vervoersbewegingen (auto) geen aanzienlijke effecten verwacht. In functie van de verschillende gemeenschapsvoorzieningen in dit deelgebied (cultuur, onderwijs, ...) wordt in het RUP de bestaande parkeercapaciteit op de site geoptimaliseerd. Ook wordt de bereikbaarheid voor zachte weggebruikers verbeterd en verkeersveiligheid gemaakt (creëren veilige looproutes, verbeteren bestaande fietsinfrastructuur, plaatsing (overdekte) fietsstallingen, ontsluiting site naar Beemd via brug over Molenbeek).
- In het deelgebied Zoniënwoudlaan wordt een gemengde zone voor handel en wonen gepland. Afhankelijk van het aandeel wonen of handel dat in het gebied zal ontwikkeld worden, zal het aantal bijkomende vervoersbewegingen dan ook lager (wonen) of hoger (handel) liggen. Gelet op de ontsluitingsmogelijkheden van de omliggende wegen worden op deze locatie geen aanzienlijke effecten verwacht op vlak van vervoersbewegingen (auto). Daarenboven is de site ook gelegen vlakbij een knooppunt van verschillende buslijnen en goed ontsloten met het openbaar vervoer. In functie van de bestaande en geplande handelsactiviteiten en de woonfunctie dient op de site voldoende ruimte aan publieke circulatie- en parkeercapaciteit te worden voorzien.
- Het deelgebied Speelplein Halsendallaan omvat een gedeelte van de voetweg nr. 58. De verbindingfunctie van deze voetweg is verdwenen en dus is de verankering ervan in het RUP niet nodig.
- Het deelgebied De Meent omvat een gedeelte van voetweg nr. 50. De voetweg wordt deels gebruikt als ontsluitingsweg voor de site. Met de geplande uitbreiding van de school zal een dossier moeten opgesteld worden voor de afschaffing van de voetweg. Het betreft een regularisatie van een bestaande toestand. Bij de "Herinrichting aansluiting Gemeenveldstraat - Brusselsesteenweg" - stedenbouwkundige vergunning dd. 20-08-1990 met referentie B267/89 - werd het tracé van de Gemeenveldstraat gewijzigd en zodanig een alternatieve route mogelijk gemaakt. De afschaffing van de voetweg heeft geen invloed op de toegang tot de eigendommen (Brusselsesteenweg) langs de achterzijde via de Gemeenveldsite en de toegankelijkheid van de site zelf.
- Globaal genomen blijft met de geplande ontwikkelingen op de verschillende locaties de verkeersveiligheid gegarandeerd en komt de verkeersleefbaarheid niet extra onder druk te staan.

Conclusie

De ontwikkelingen binnen het RUP leiden niet tot een aanzienlijke toename van het (auto)verkeer en er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het plan geen aanzienlijke bijkomende negatieve effecten heeft op vlak van mobiliteit.

Gezondheid en veiligheid

Evaluatie en beoordeling

- De plangebieden van het RUP vallen niet samen met een waterwingebied.
- Er bevindt zich geen Seveso-bedrijf binnen een straal van 2km rond de plangebieden van het RUP.
- Binnen de plangebieden worden geen Seveso-bedrijven toegelaten waardoor de omwonenden en/of werknemers van de bedrijven niet kunnen blootgesteld worden aan de risico's die zijn verbonden aan dergelijke bedrijven.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.

Energie- en grondstoffenvoorraden

Evaluatie en beoordeling

g

- In (de onmiddellijke omgeving) van de plangebieden liggen geen ontginningsgebieden.
- Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen en technieken kan een positief effect hebben.

Conclusie

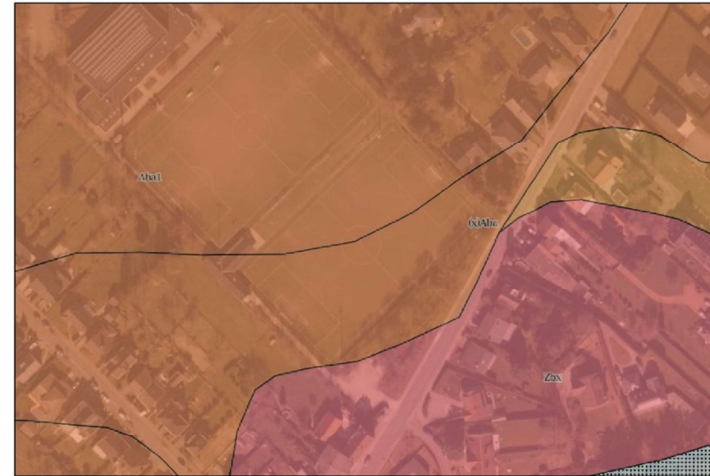
Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van energie- en grondstofvoorraden.

Bodem

Evaluatie en beoordeling

g

- De bodem te Beersel bestaat hoofdzakelijk uit leem, gevolgd door zandleem en zand. De hoger gelegen gebieden zijn eerder gekenmerkt door droge bodems, terwijl de lager gelegen gebieden natter zijn. In de vallei van de Zenne bestaat de bodem overwegend uit vochtige tot natte leem en natte klei. Globaal kan gesteld worden dat deze bodems matig kwetsbaar zijn.
- Het deelgebied Parochiezaal Beersel is volledig getypeerd als bebouwde zone (OB). Een bijkomende ruimte-inname door gebouwen en verhardingen op deze locatie zullen geen negatieve effecten met zich meebrengen op de plaatselijke bodemafdicthting.
- Het deelgebied Voetbalveld Beersel omvat een droge leembodem met textuur B horizont (Aba). Er wordt op deze locatie een bijkomende ruimte-inname voorzien door gebouwen en verhardingen. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafdicthting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van infiltratiezones en minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt.



Bodemtyperingskaart - Deelgebied Parochiezaal Beersel (bron: Geopunt Vlaanderen)

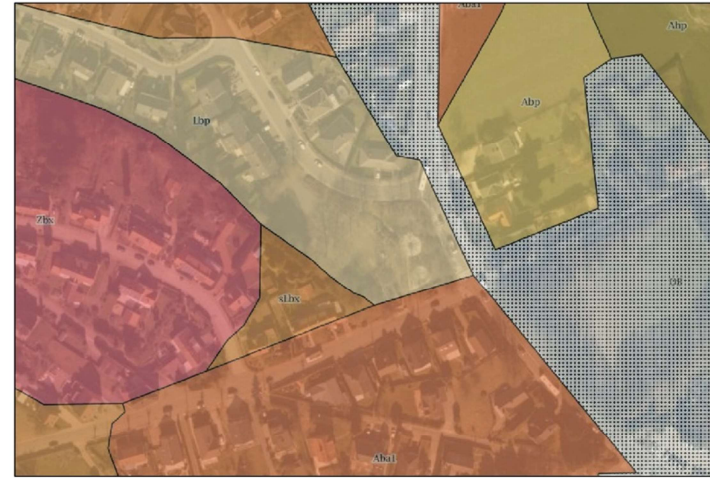


Bodemtyperingskaart - Deelgebied Voetbalveld Beersel (bron: Geopunt Vlaanderen)

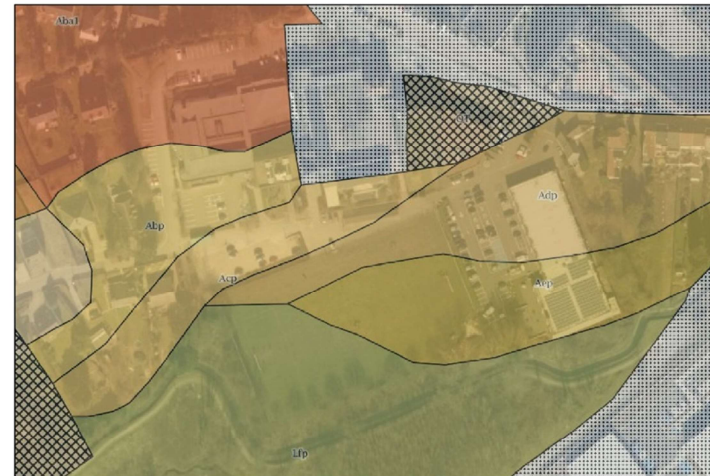
-

december 2019 29

- Het deelgebied Speelplein Halsendallaan omvat een droge zandleembodem zonder profiel (Lbp). Er wordt op deze locatie een bijkomende ruimte-inname voorzien door gebouwen en verhardingen. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafdicthting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van infiltratiezones en minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt.
- Het deelgebied De Meent is deels getypeerd als bebouwde zone (OB) en omvat daarnaast een droge leembodem met textuur B horizont (Aba), een droge leembodem zonder profiel (Abp), een matig droge leembodem zonder profiel (Acp), een matig natte leembodem zonder profiel (Adp), een natte leembodem zonder profiel (Aep) en een zeer natte zandleembodem zonder profiel (Lfp). Er wordt op deze locatie een bijkomende ruimte-inname voorzien door gebouwen en verhardingen. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafdicthting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van infiltratiezones en minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt. De nattere bodems zijn voornamelijk gerelateerd aan de ligging nabij een waterloop. Op deze plaatsen worden deze gronden vrij gehouden van bebouwing en wordt een open, groene inrichting voorzien (bv. speelveld, park, ...). Bijgevolg wordt op deze plaatsen het effect op de plaatselijk bodemafdicthting beperkt gehouden.

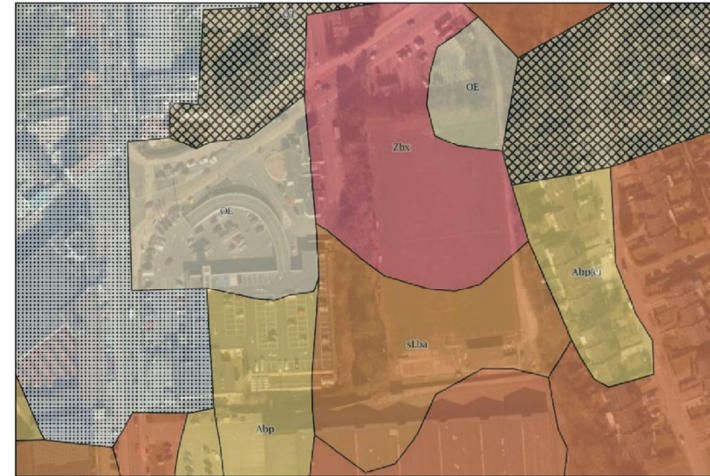


Bodemtyperingskaart - Deelgebied Speelplein Halsendallaan (bron: Geopunt Vlaanderen)

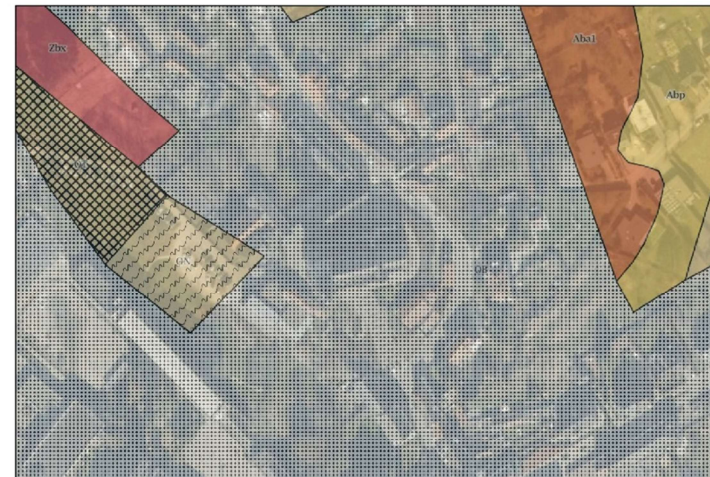


Bodemtyperingskaart - Deelgebied De Meent (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied Zoniënwoodlaan is deels getypeerd als groeven (OE) en omvat daarnaast een droge leembodem zonder profiel (Abp), een droge zandbodem met onbepaald profiel (Zbx) en een droge zandleembodem met textuur B horizont (Lba). Er wordt op deze locatie een bijkomende ruimte-inname voorzien door gebouwen en verhardingen. De bebouwde en verharde oppervlakte heeft een effect op de plaatselijke bodemafdicthting. Mits een aantal milderende maatregelen zoals waterhergebruik, gebruik van groenelementen en het opleggen van infiltratiezones en minimale percentages aan waterdoorlatende verharding waar mogelijk, kan dit effect worden beperkt.
- Het deelgebied Grote Sleutel is volledig getypeerd als bebouwde zone (OB). Een bijkomende ruimte-inname door gebouwen en verhardingen op deze locatie zullen geen negatieve effecten met zich meebrengen op de plaatselijke bodemafdicthting.

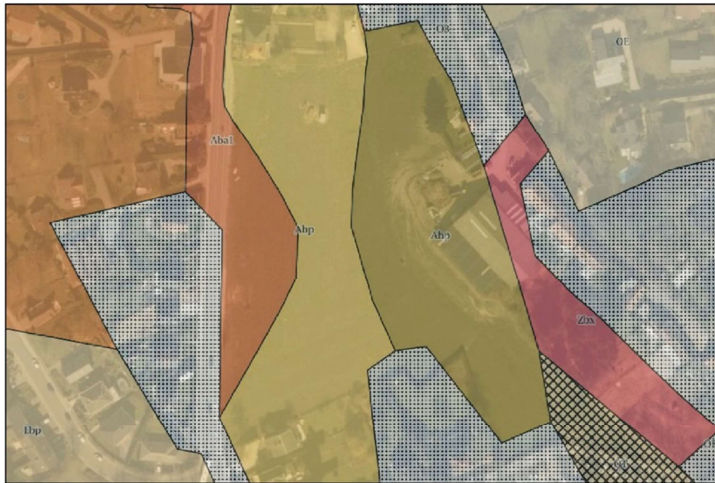


Bodemtyperingskaart - Deelgebied Zoniënwoodlaan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Bodemtyperingskaart - Deelgebied Grote Sleutel (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied WUG Brusselsesteenweg is deels getypeerd als bebouwde zone (OB) en omvat daarnaast een droge leembodem met textuur B horizont (Aba), een droge leembodem zonder profiel (Abp) en een natte leembodem zonder profiel (Ahp). De nattere bodem is voornamelijk gerelateerd aan de ligging in een overstromingsgevoelig gebied. Op deze locatie worden de gronden vrij gehouden van bebouwing en wordt een open, groene inrichting voorzien onder de vorm van een parkgebied.



Bodemtyperingskaart - Deelgebied WUG Brusselsesteenweg (bron: Geopunt Vlaanderen)

- De plangebieden bevatten geen waardevolle bodems volgens de Databank Ondergrond Vlaanderen.
- Bij de OVAM zijn geen gegevens aangaande bodemverontreiniging in deze plangebieden bekend. Rekening houdende dat de terreinen steeds een woon-, agrarische en/of recreatieve functie hebben gekend, is de kans dat de grond vandaag verontreinigd is, dan ook zeer klein. Binnen het RUP worden geen activiteiten toegelaten die aanleiding kunnen geven tot bodemverontreiniging.
- Er wordt geen permanente bemaling, ontginning of lozing in de bodem voorzien, waardoor de impact op de bodemstructuur beperkt blijft.

Conclusie

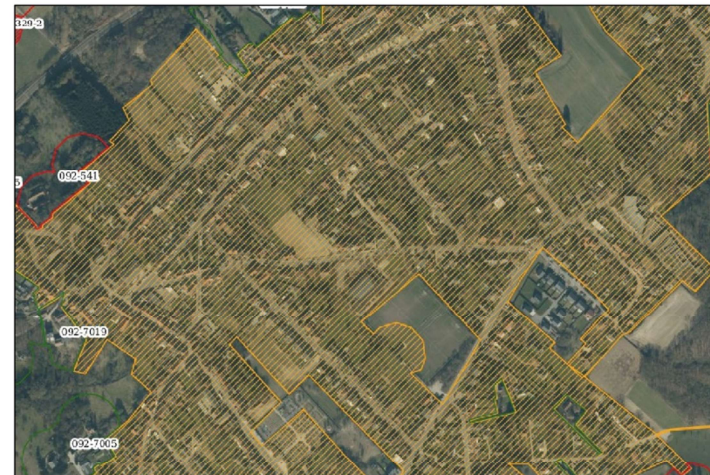
Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van bodem.

Water

Evaluatie en beoordeling

9

- Voor de watertoets wordt verwezen naar titel 13 van de toelichtingsnota waarin wordt aangegeven welke plangebieden deel uit maken van een overstromingsgevoelig gebied.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden of beschermingszones van grondwaterwinningen.
- Uit de gegevens van de Vlaamse Milieumaatschappij behoren de plangebieden van het RUP, met uitzondering van een gedeelte van het deelgebied WUG Brusselsesteenweg, volgens het zoneringsplan voor afvalwater tot het centraal gebied. Het woongebied langs de Deneyerstraat ligt binnen een collectief te optimaliseren buitengebied.



Zoneringsplan afvalwater - Deelgebieden Beersel (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)



Zoneringsplan afvalwater - Deelgebieden Alseberg (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)



Zoneringsplan afvalwater - Deelgebied Speelplein Bricout (bron: Vlaamse Milieumaatschappij)

- Binnen de plangebieden van het RUP worden verharding en bebouwing voorzien. Daardoor zal het hemelwater versneld afgevoerd worden. Het water dat op de daken en de verharding terechtkomt, dient opgevangen en (gedeeltelijk) hergebruikt te worden. Voor het overige gedeelte moet de prioriteit uitgaan naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Bij buffering kan het hemelwater opgeslagen worden door een wateropvang (bufferbekken, wadi, ...) te voorzien. Bij de aanleg van verharde oppervlakten wordt het gebruik van waterdoorlatende materialen opgelegd. Sowieso moet aan de gewestelijke en provinciale verordening inzake hemelwater worden voldaan.

Conclusie

Er kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat met het nemen van bovenstaande maatregelen, het plan geen aanzienlijke negatieve effecten heeft voor de waterhuishouding van het gebied conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer.

Lucht en klimaat

Evaluatie en beoordeling

g

- Uit de gegevens van Atmosys wordt voor de plangebieden een PM₁₀ -jaargemiddelde (2013) van 21-25µg/m³ en een NO₂-jaargemiddelde (2013) van 16-20µg/m³ aangegeven. De afstand tot de Brusselse ring is van die aard dat de algemene luchtkwaliteit als goed kan worden beoordeeld.
- Er wordt geschat dat het plan slechts een beperkt aantal bijkomende voertuigbewegingen zal genereren. Er kan dus aangenomen worden dat de veroorzaakte verkeersemissies niet aanzienlijk zijn waardoor ook de globale effecten voor wat betreft luchtmissies niet aanzienlijk zijn. Er is bijgevolg geen aanleiding vanuit de beoogde (en bestaande) bestemming om nieuwe aanzienlijke effecten op de lucht en het klimaat te kunnen veronderstellen.
- Gelet op de EPB-regelgeving waaraan de gebouwen dienen te voldoen zullen de activiteiten geen significante bijkomende uitstoot van broeikasgassen met zich meebrengen.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van lucht en klimaat.

Geluid

Evaluatie en beoordeling

g

- Uit de gegevens van het departement LNE blijkt dat de plangebieden niet worden blootgesteld aan geluidsoverlast van spoor-, lucht- of wegverkeer. De afstand van het deelgebied Parochiezaal Beersel tot de Brusselse ring is met ca. 900m zodanig ruim dat potentiële geluidsoverlast kan uitgesloten worden.
- Het RUP heeft geen betrekking op activiteiten die overdreven geluidsoverlast veroorzaken. Er wordt enkel een tijdelijke geluidshinder verwacht bij de aanleg van de infrastructuur en de realisatie van nieuwe gebouwen.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van geluid.

Licht

Evaluatie en beoordeling

g

- Het RUP vormt het kader voor projecten die verlichting met zich meebrengen. Voor de verlichting van de speelterreinen en parkings worden randvoorwaarden voorzien zoals beperking in hoogte en specifieke plaatsing om storende effecten te vermijden.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van licht.

Stoffelijke goederen

Evaluatie en beoordeling

g

- Het westelijk gedeelte van het deelgebied Speelplein Bricout is gelegen binnen het beschermd landschap 'Noordelijk gedeelte Meigemheide'. De inrichting van dit gebied houdt rekening met de landschappelijke waarde ervan en de impact van de activiteiten blijft beperkt.
- Het gebouwcomplex binnen het deelgebied Grote Sleutel is beschermd als monument en als relict opgenomen in de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed. Dit bouwvolume blijft ongewijzigd, maar krijgt een aantal nieuwe functies toegewezen **waarbij de bescherming als monument moet gewaarborgd blijven**.
- De realisatie van de planopties kan naargelang de deelgebieden op verschillende manieren verlopen. Er wordt geen onteigeningsplan gekoppeld aan het RUP.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van stoffelijke goederen.

Biodiversiteit, fauna en flora

Evaluatie en beoordeling

g

- Het deelgebied Woonzorgcentrum De Ceder omvat een natuurgebied dat in het RUP zijn bestemming behoudt. De overige plangebieden zijn niet in (de nabijheid van) een beschermd groengebied, een speciale beschermingszone of een gebied van het VEN gelegen.
- Het deelgebied Parochiezaal Beersel omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.
- Het deelgebied Voetbalveld Beersel omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Parochiezaal Beersel (bron: Geopunt Vlaanderen)



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Voetbalveld Beersel (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied Woonzorgcentrum De Ceder omvat een gedeelte gronden, gerelateerd aan het natuurgebied, die als biologisch zeer waardevol worden beschouwd.
- Het deelgebied Speelplein Bricout omvat gronden die worden beschouwd als een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

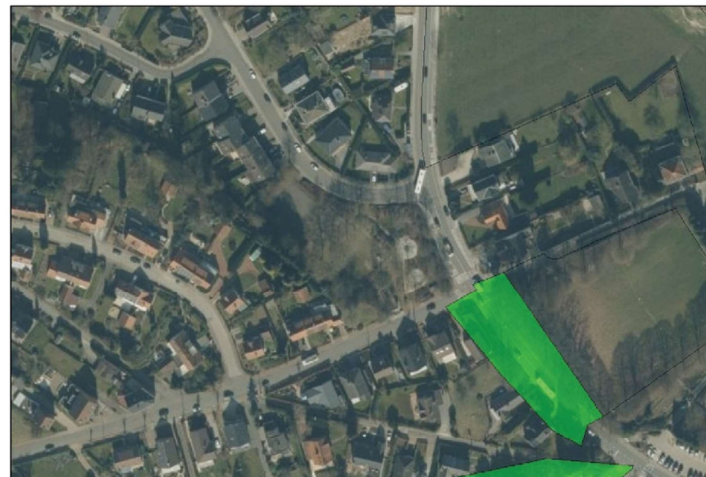


Biologische waarderingskaart - Deelgebied Woonzorgcentrum De Ceder (bron: Geopunt Vlaanderen)



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Speelplein Bricout (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied Speelplein Halsendallaan omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.
- Het deelgebied De Meent omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Speelplein Halsendallaan (bron: Geopunt Vlaanderen)

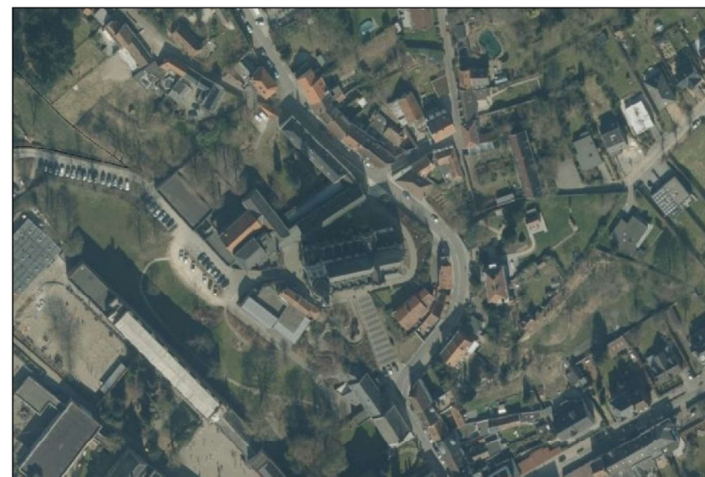


Biologische waarderingskaart - Deelgebied De Meent (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied Zoniënwoodlaan omvat een gedeelte gronden rond het bestaande voetbalveld die als biologisch waardevol worden beschouwd.
- Het deelgebied Grote Sleutel omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Zoniënwoodlaan (bron: Geopunt Vlaanderen)



Biologische waarderingskaart - Deelgebied Grote Sleutel (bron: Geopunt Vlaanderen)

- Het deelgebied WUG Brusselsesteenweg omvat gronden die als niet (biologisch) waardevol beschouwd.



Biologische waarderingskaart - Deelgebied WUG Brusselsesteenweg (bron: Geopunt Vlaanderen)

- De plangebieden van het RUP omvatten geen faunistisch belangrijke gebieden.

Conclusie

Het plan heeft geen aanzienlijke negatieve effecten op vlak van biodiversiteit, fauna en flora.

15.5.4 Beschrijving van de mogelijke cumulatieve effecten

De onderstaande tabel geeft een globaal overzicht van de mogelijke cumulatieve effecten binnen de verschillende milieudisciplines.

Ruimtelijke ordening	Landschap, onroerend erfgoed en archeologie	Mobiliteit	Gezondheid en veiligheid	Energie- en grondstoffenvoorraden	Bodem	Water	Lucht en klimaat	Geluid	Licht	Stoffelijke goederen	Biodiversiteit, fauna en flora	Samenhang tussen disciplines
p	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g	g

De synthesesetabel toont duidelijk aan dat de effecten ten aanzien van het huidig gebruik en de huidige bestemming op elk van de disciplines niet als aanzienlijk kunnen beschouwd worden.

De samenhang tussen de genoemde disciplines is niet in die mate relevant dat ze een aparte beschrijving en beoordeling behoeft ten opzichte van de hoger genoemde effecten. De cumulatieve effecten van de genoemde disciplines zijn immers klein tot onbestaande.

Conclusie

Uit de evaluatie en beoordeling van de verschillende disciplines op de verschillende onderdelen van het plan kan worden geconcludeerd dat het RUP geen aanzienlijke (negatieve) milieueffecten zal genereren.

15.6 Grensoverschrijdende effecten

Uit de bovenstaande motivering blijkt dat er geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden in de onmiddellijke omgeving van het plangebied. Gezien de afstand tot de land- en gewestgrenzen wordt aangenomen dat er zich geen grensoverschrijdende effecten kunnen voordoen.

15.7 Conclusie

Uit het voorgaande onderzoek kan geconcludeerd worden dat het onderhavig RUP Herstructureren en optimaliseren van bestemmingen:

- betrekking heeft op de ruimtelijke ordening;
- een kader kan vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project dat wordt opgesomd onder rubriek 10b en 13 van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004;
- het gebruik regelt van een aantal kleine gebieden op lokaal niveau;
- geen kader vormt voor projecten die een passende beoordeling vereisen;
- geen aanzienlijke milieueffecten zal veroorzaken voor de verschillende milieudisciplines, zoals in titel 15.5 werd besproken.

Het vermoeden dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn wordt door dit beknopt onderzoek aldus bevestigd.

Hieruit volgt dat het voorgenomen plan niet onderworpen moet worden aan een plan-MER in de zin van het plan-m.e.r.-decreet van 27 april 2007 en wordt bijgevolg een ontheffing gevraagd van de opmaak van een plan-MER.

15.8 Adviesronde

In het kader van de wettelijke verplichting voor dit RUP werd een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Overeenkomstig het besluit van de Vlaamse regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 25 maart 2016 een adviesvraag geformuleerd aan de dienst Milieueffectrapportagebeheer teneinde de te raadplegen adviesinstanties te kennen.

Door de dienst Milieueffectrapportagebeheer werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld op 5 april 2016. Dit betrof volgende instanties:

1. Provincie Vlaams-Brabant - Directie infrastructuur - Dienst ruimtelijke ordening
Provincieplein 1, 3010 Leuven
2. Ruimte Vlaanderen - Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal - Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 91, 3000 Leuven

3. Onroerend Erfgoed Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 94, 3000 Leuven
4. Agentschap voor Natuur en Bos Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 75, 3000 Leuven
5. Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Wonen
Koning Albert II-laan 19 bus 40, 1210 Brussel
6. Departement Landbouw en Visserij - Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving - Dienst Omgeving Vlaams-Brabant
Diestsepoort 6 bus 101, 3000 Leuven
7. Departement Mobiliteit en Openbare Werken
Koning Albert II-laan 20 bus 2, 1000 Brussel
8. Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen, Dienst Land en Bodembescherming
Koning Albert II-laan 20 bus 20, 1000 Brussel
9. Vlaamse Landmaatschappij - Regio Oost
Diestsepoort 6 bus 74, 3000 Leuven
10. BLOSO - Afdeling Infrastructuur en Logistiek
Arenbergstraat 5, 1000 Brussel

Deze instanties wordt gevraagd om uiterlijk binnen 30 dagen na ontvangst van de screeningsnota het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs van de initiatiefnemer.

BIJLAGE 3 BESLISSING VAN DE DIENST MILIEUEFFECTRAPPORTAGEBEHEER

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
Alsembergsteenweg 1046
1652 ALSEMBERG

uw bericht van 10/3/2017	uw kenmerk RO/871.46/2017-1421/KD/RUP	ons kenmerk Omg/MER/SCRPL16064/2017	bijlagen /
vragen naar/e-mail Melanie Franck Melanie.franck@vlaanderen.be		telefoonnummer 02 553 03 53	datum 11/04/2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Herstructureren en optimaliseren van bestemmingen in Beersel.
Beslissing plan-MER-plicht
volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw brief van 10 maart 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL16064 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. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel een optimalisatie door te voeren door de herbestemming van enkele deelplangebieden in functie van wonen, recreatie, groen en/of gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

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

Enkele adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het

screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van 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.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt 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 voorgenoemen 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.

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.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Wvd. diensthoofd dienst Mer



BIJLAGE 4 VERSLAG PLENAIRE VERGADERING

RUP HERSTRUCTUREREN EN OPTIMALISEREN VAN BESTEMMINGEN

Betreft: **Plenaire vergadering**
Datum: **10 januari 2018**

1. AANWEZIGEN

Volgende personen waren **aanwezig**:

Gemeente Beersel		
Hugo Vandaele	burgemeester	hugo.vandaele@beersel.be
Veerle Leroy	schepen	veerle.leroy@beersel.be
Karel De Vos	dienst ruimtelijke ordening	karel.devos@beersel.be
Johan Sterckx	voorzitter Gecoro	sterckx.johan@telenet.be
Adviesinstanties		
Tom De Bruyn	Provincie Vlaams-Brabant	tom.debruy@vlaamsbrabant.be
PLAN+		
Dirk De Loecker	ruimtelijk planner	dirk@plan-plus.be
Jörgen Van der Aa	ruimtelijk planner	jorgen@plan-plus.be

Volgende genodigde personen en/of instanties waren **afwezig**:

Adviesinstanties	
Departement Omgeving	verontschuldigd
Departement Landbouw en Visserij	
Agentschap voor Natuur en Bos	
Agentschap Onroerend Erfgoed	
Agentschap Wonen Vlaanderen	
Agentschap Wegen en Verkeer	
Toerisme Vlaanderen	
Provincie Vlaams-Brabant - Dienst Waterlopen	

2. ONTVANGEN ADVIEZEN

Volgende instanties hebben een **schriftelijk** advies uitgebracht:

Adviesinstanties	
Gecoro	12-12-2017
Toerisme Vlaanderen	18-12-2017
Departement Landbouw en Visserij	19-12-2017

Agentschap Onroerend Erfgoed
Departement Omgeving
Provincie Vlaams-Brabant - Dienst Ruimtelijke Planning

21-12-2017
09-01-2018
09-01-2018

3. BESPREKING

3.1. Algemene opmerkingen

3.1.1 Ruimtebalans

De provincie geeft aan dat de ruimtebalans zoals deze nu is voorgesteld in het RUP niet kan ondersteund worden aangezien bijkomend woongebied wordt gecreëerd. Er is immers geen behoefte aan bijkomend woonaanbod aangetoond. Bovendien bestaat de oppervlakte woongebied die wordt herbestemd uit zones die niet zozeer geschikt zijn voor wonen. Zo kan woonuitbreidingsgebied niet één op één vervuld worden met woongebied. Om de ruimtebalans in evenwicht te brengen, kan gezocht worden naar bebouwbaar, maar ongunstig gelegen woongebied, dat kan omgezet worden naar een openruimtebestemming. De gemeente kan ook beslissen om een deelgebied te schrappen en zo evenwicht te brengen in de ruimtebalans. Alleszins vraagt de provincie om meer duidelijkheid te brengen over welke gebieden worden opgenomen als te verdwijnen woongebied.

De gemeente kent een aantal voorbeelden van bebouwbare gronden die slecht gelegen zijn. Deze gronden zijn echter niet in eigendom van de gemeente of een openbaar bestuur, wat het dus moeilijk maakt om de herbestemming in werkelijkheid door te voeren. Bovendien kan dit een negatief effect hebben op de doorlooptijd van de huidige procedure.

In de verdere bespreking per deelgebied kan gezocht worden naar remediering van de ruimtebalans.

3.1.2 Economische activiteiten

De provincie vraagt om in het kader van verweving van functies in woongebied ook economische activiteiten toe te laten, voor zover ze door omvang, verkeersgeneratie en milieuhinder verzoenbaar zijn met het woongebied.

3.2. Bespreking deelgebied 1 - Parochiezaal Beersel

De ontwerper geeft aan dat de schetsen in de toelichtingsnota zullen geschrapt worden en waar mogelijk vervangen worden door referentiebeelden. Dit werd ook aangegeven in het advies van de Gecoro.

Voor het aantal bouw/agen (bovengronds) zal als referentieniveau de zijde van de kerk gebruikt worden. Dit wordt best verduidelijkt in de voorschriften.

De opmerkingen van de Gecoro worden besproken, waaronder het opnemen van een richtcijfer voor de dichtheid. De provincie geeft aan dat eventueel ook een richtcijfer kan opgenomen worden van het aantal wonen/tehuis.

De provincie vraagt nog een aantal bijkomende elementen op te nemen in de voorschriften, waaronder het openbaar karakter als een kwalitatief element en een eventuele minimale groenindex.

3.3. Bespreking deelgebied 2 - Voetbalveld Beersel

De ontwerper merkt op dat ook voor dit gebied de schetsen zullen vervangen worden door referentiebeelden. Er is een consensus dat dit gebied best wordt ontwikkeld in functie van één globaal woonproject (groepswoonbouw) en dat nieuwe woonvormen op

deze plaats moeten gestimuleerd worden. Het voorstel om het gebied te herbestemmen naar woonuitbreidingsgebied (cfr. ruimtebalans) wordt niet ondersteund.

De Gecoro wenst een aanpassing van de contour en opnieuw een richtcijfer voor de bouwdichtheid.

De provincie verkliest voor deze plaats een ontwikkeling onder de vorm van groepswoningbouw waarbij een minimum aan wegenis noodzakelijk is. Tevens worden een aantal aanbevelingen gemaakt voor de voorschriften, waaronder een richtcijfer te gebruiken voor de dichtheid en het opnemen van een minimale G/T-index.

In het kader van de ruimtebalans wordt bekeken of de oppervlakte aan woongebied kan beperkt worden dan wel of de bestemmingen kunnen gedifferentieerd worden.

3.4. Bespreking deelgebied 3 - Woonzorgcentrum De Ceder

Zowel de Gecoro als de provincie verkiezen een schaalvergroting in de hoogte, waardoor de bebouwingsindex kan verlaagd worden. De voorschriften moeten dan een bepaalde hoogte mogelijk maken.

Er wordt de vraag gesteld of in het gebied de toegelaten functies niet verruimd kunnen worden. Hierbij wordt gedacht aan bepaalde nevenfuncties zoals een kinderdagverblijf, een dansschool en andere functies die aanleunen bij een zorgfunctie.

De gemeente verduidelijkt wat wordt bedoeld met het bestaande gebouw in het natuurgebied. Aangezien het een vergunde, maar kleine constructie betreft, wordt de mogelijkheid voor het oprichten van een constructie in het natuurgebied best geschrapt.

3.5. Bespreking deelgebied 4 - Speelplein Bricout

De ontwerper overloopt het advies van het Departement Landbouw en Visserij op dit deelgebied. De vrees wordt geuit dat de site op termijn zou omgebouwd worden tot een sport- of voetbalcomplex. De gemeente geeft aan dat dit absoluut niet de doelstelling is, maar wel om op deze plaats een laagdynamische vorm van recreatie mogelijk te maken.

Het Departement Omgeving stelt in zijn schriftelijk advies dat het inperken van de basisrechten voor zonevreemde woningen enkel mogelijk is bij herbouw.

Voor de Gecoro is dagrecreatie (met bv. pop-up bar) mogelijk, maar is permanente horeca die niet in relatie staat tot de recreatieve functie niet wettelijk. Tevens wordt de vraag gesteld waar een horecafunctie moet gerealiseerd worden. Het bestaande gebouw kan hiervoor in aanmerking komen, maar een bestemming van de woonfunctie is voor de Gecoro niet gewenst.

De gemeente polst naar de mogelijkheid tot het implementeren van een beperkte en laagdynamische verblijfsfunctie (genre B&B), waarbij de uitbating ten dienste staat van deze functie en niet louter op zichzelf kan bestaan. De vraag wordt gesteld of de uitbating dan ook kan gekoppeld worden aan een woonfunctie.

De provincie gaat niet akkoord met de aanduiding van de zonevreemde woning indien hier momenteel geen woonfunctie meer aanwezig is.

Voor de bestaande woning zal dus een keuze moeten gemaakt worden tussen (1) een woonfunctie, (2) een recreatieve functie of (3) een woonfunctie gekoppeld aan verblijfsrecreatie.

3.6. Bespreking deelgebied 5A - Speelplein Halsendallaan

De Gecoro gaat akkoord met de ontwikkeling indien dit wordt gekoppeld aan de nieuwe invulling van de site van De Meent (openbaar groen, speelplein, ...). Dit wordt door de gemeente bevestigd. Deze verplaatsing of compensatie wordt best aangegeven in de toelichtingsnota.

Net als bij de site van het voetbalveld in Beersel wordt hier ook in het kader van de ruimtebalans bekeken of de oppervlakte aan woongebied kan beperkt worden dan wel of de bestemmingen kunnen gedifferentieerd worden.

3.7. Bespreking deelgebied 5B - De Meent

De gemeente verduidelijkt het vooropgestelde inrichtingsplan dat kadert in de globale herinrichting van de site De Meent, waarbij zowel uitbreiding van de bestaande bebouwing, de parkeercapaciteit als de ruimte voor groen, water en recreatie belangrijke uitgangspunten zijn.

De provincie vraagt om ook in de voorschriften de link te leggen met het landinrichtingsplan. Er wordt ook een verduidelijking gevraagd van de bebouwings- en de groenindex. Zowel de Gecoro als de provincie vragen om de het gebied met zoveel mogelijk groene elementen in te richten en dus de groenindex zo hoog als mogelijk in te stellen.

3.8. Bespreking deelgebied 5C - Zoniënwoodlaan

Zowel de provincie als de Gecoro wensen in dit gebied het ruimtelijk rendement te verhogen door het stapelen van functies mogelijk te maken (parkeren, handel, wonen) waardoor de bebouwingsindex kan verlaagd worden. Dit kan door bijvoorbeeld een vloerindex toe te voegen aan de voorschriften.

De provincie vraagt om in dit gebied zeker een minimaal percentage aan andere functies dan wonen op te nemen in de voorschriften. Verder moet het parkeren op het niveau van het maaiveld beperkt worden te voordele van parking op de daken of ondergronds.

De provincie stelt voor om het gebied te herbestemmen naar een 'projectgebied' waarbinnen een mix aan functies kan toegelaten worden.

De toegelaten verharding moet ook rekening houden met een eventuele verkeersfunctie (openbaar vervoer).

De gemeente wenst een sturende rol te spelen in de ontwikkeling van de site, ingegeven door het feit dat zij voor circa 50% grondaandeel heeft. Als hefboom hiervoor wordt voorgesteld om in de voorschriften een vrij hoge minimale groenindex op te nemen. De groene ruimte dient bovendien een aaneengeschaalde ruimte te zijn en mag niet opgevat worden als kleinere, verspreide stukjes groen. Hierdoor wordt de kans op de realisatie van een totaalproject verhoogd en blijft de gemeente betrokken bij de ontwikkeling.

3.9. Bespreking deelgebied 5D - Grote Sleutel

De ontwerper licht het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed toe. In het advies wordt gesteld dat de resultaten van het geplande herbestemmingsonderzoek voor de site van de Grote Sleutel best worden geïntegreerd in de voorschriften van het RUP. De voorschriften dienen aangepast te worden waardoor het duidelijk is dat alle werken, handelingen en wijzigingen enkel mogelijk zijn mits gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed. Tevens worden er nog een aantal opmerkingen gemaakt omtrent de onbebouwde ruimte en de parkeervoorzieningen. Deze opmerkingen dienen doorgewerkt te worden in de voorschriften.

Ook de Gecoro vraagt om het concept van de 'binnentuin' te behouden. Dit betekent niet dat de bestaande tuin zoals die er nu bij ligt, moet behouden worden, maar dat wel gekozen wordt voor het bestendigen van de functie als binnentuin.

De ontwerper stelt voor om het deelgebied van de Grote Sleutel te combineren met het deelgebied langs de Brusselsesteenweg en dit te herbestemmen als gemengd openruimtegebied (cultuurhistorische en landschappelijke waarde). De Grote Sleutel kan dan aangeduid worden met een symbool waaraan afzonderlijke stedenbouwkundige voorschriften worden gekoppeld.

3.10. Bespreking deelgebied 5E - WUG Brusselsesteenweg

De provincie vraagt om voor dit gebied in de voorschriften ook te verwijzen naar het landinrichtingsplan (cfr. De Meent).

Zowel de gemeente als de provincie vinden een uitbreiding van het gebied in zuidelijke richting aangewezen zodat het volledige woonuitbreidingsgebied wordt betrokken. Ook de site van de Grote Sleutel kan hierin mee opgenomen worden. Het gebied wordt dan beter bestemd als gemengd openruimtegebied dan als parkgebied. Dit komt ook tegemoet aan het advies van het Departement Landbouw en Visserij en de provincie die beiden vragen om de bestaande landbouwfunctie te vrijwaren. Een omzetting naar bouwvrij agrarisch gebied wordt echter niet als wenselijk beschouwd.

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

PLAN+ bvba

Contact:

Dirk De Loecker

Landmeter-expert m.s.o.g. - ruimtelijk planner

Jörgen Van der Aa

Geograaf - ruimtelijk planner

Ester Vanderstraeten

Stedenbouwkundige - ruimtelijk planner

Dossiernummer: **2014-1050**

Versie: **Ontwerp - v2**

Publicatie: **december 2019**

Opdrachtgever:

Gemeente Beersel

Domein Rondenbos - Alsebergsesteenweg 1046, 1652 Alseberg

Contact:

Karel De Vos

Projectleider

Telefoon: 02 359 17 07

Email: karel.devos@beersel.be

