

Bijlage: Milieuverklaring

Ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van de gewestplannen Niivel (blad 39/3) en Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 40/1 en 40/5) met het oog op de opneming van een gemengde bedrijfsruimte als uitbreiding van het Parc de l'Alliance op het grondgebied van de gemeente Eigenbrakel en de compensatie ervan op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Etienne

Inleiding

Deze milieuverklaring is vereist wegens artikel D.VIII.36 van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling.

Ze vergezelt het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van de gewestplannen Niivel (blad 39/3) en Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 40/1 en 40/5) met het oog op de opneming van een gemengde bedrijfsruimte als uitbreiding van het Parc de l'Alliance op het grondgebied van de gemeente Eigenbrakel en de compensatie ervan op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Etienne.

Ze wordt in het *Belgisch Staatsblad* bekendgemaakt en is toegankelijk via de website van het Departement Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw van de Waalse Overheidsdienst Gebiedsbeleid Wonen Erfgoed Energie.

De milieuverklaring is een samenvatting van de manier waarop de milieuoverwegingen werden opgenomen in het plan en waarop het milieuMER, de adviezen, bezwaren en opmerkingen in overweging werden genomen alsook de redenen van het plan of van het ontwikkelingsplan zoals aangenomen rekening houdende met de andere geplande redelijke oplossingen.

I. Inhoud van de gewestplanherziening

De aanvraag tot herziening van het gewestplan beoogt de uitbreiding van Parc de l'Alliance door S.A. « IDEAL TIMES ». De beoogde omtrek ligt op de kruising van de Ring 0 en spoorlijn L124 Brussel-Charleroi in de gemeente Eigenbrakel, aan de zuidelijke rand van het stedelijk gebied en vlak bij het toekomstige GEN-station Eigenbrakel-Alliantie.

De uitbreiding zal het bestaande Alliance Park aanvullen door de ontwikkeling van gemengde economische activiteiten.

Aangezien de aanvraag betrekking heeft op de opneming van een gebied dat bestemd is voor bebouwing in plaats van een gebied dat niet bestemd is voor bebouwing, is compensatie vereist om te voldoen aan het beginsel van artikel D.II.45, § 3, van het Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling. De planologische compensatie die nodig is voor de herziening wordt voorgesteld op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Etienne.

Het besluit tot definitieve aanneming van het plan heeft betrekking op de opname van de volgende gebieden in de gemeente Braine-l'Alleud, als uitbreiding van het Parc de l'Alliance, en in de gemeente Court-Saint-Etienne, bij wijze van planologische compensatie:

- een bedrijfsgebied, ongeveer 20.12 ha groot, e in plaats van een landbouwgebied en een groengebied;
- een groengebied, ongeveer 3.71 ha groot, in plaats van een landbouwgebied;
- een landbouwgebied, ongeveer 19.24 ha groot, in plaats van een gebied van gemeentelijke inrichting via overleg;
- een bosgebied, ongeveer 1.56 ha groot, in plaats van een gebied van gebied van gemeentelijke inrichting via overleg.

Het gemengde bedrijfsgebied wordt van een bijkomend voorschrift voorzien met betrekking tot de nauwkeurigheid en specialisatie van de bestemming ervan.

II. Chronologie van de procedure tot herziening van het gewestplan

Voorafgaande opmerking over de toepassing van de overgangsmaatregelen waarin het Wetboek voorziet ten aanzien van procedures die lopen op de datum van inwerkingtreding

Het decreet van 13 december 2023 wijzigde genoemd Wetboek van Ruimtelijke Ontwikkeling en trad in werking op 1 april 2024. In artikel 246 van dit decreet wordt het volgende bepaald: *“De voorbereiding of herziening van een gewestplan dat is vrijgesteld van een effectbeoordeling overeenkomstig artikel D.VIII.31, § 2, of dat het voorwerp heeft uitgemaakt van een voorafgaande informatievergadering in de zin van artikel D.VIII.5 wordt voortgezet volgens de bepalingen die van kracht waren voor die datum.”*. Aangezien de voorafgaande informatievergadering met betrekking tot de aanvraag plaatsvond op 18 december 2018, werd de procedure voor de herziening van het gewestplan voortgezet in overeenstemming met het Wetboek dat van kracht was vóór 1 april 2024.

Informatievergadering, advies van de gemeenteraad en indiening van de aanvraag

De voorafgaandelijke informatievergadering is op 18 december 2018 georganiseerd, na aangekondigd te zijn volgens de opgelegde vormen en informatiekkanalen, overeenkomstig de op die datum vigerende bepalingen van artikel D.VIII.5 van het Wetboek.

Elf personen hebben tijdens deze bijeenkomst het woord genomen en de gemeente Eigenbrakel heeft gedetailleerde notulen opgesteld. In de twee weken die daarop volgden, werden 18 brieven met opmerkingen of suggesties aan het gemeentecollege overgemaakt met inachtneming van de termijnen. Zoals wettelijk vereist, bevatten deze brieven opmerkingen over een groot aantal onderwerpen waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van het MER: compensatie, grondwaarden, alternatieven voor het project door de reorganisatie en verdichting van bestaande bedrijventerreinen of de herontwikkeling van braakliggende terreinen, landbeheer, behoeften, verenigbaarheid van het project met zijn omgeving en toekomstige projecten in de omgeving, bodemverharding, waterafloop, overstromingen, landbouw, groen- en bosgebieden, biodiversiteit, de uitbreiding van de bebouwing ten noorden van de spoorlijn, mobiliteit, het geluids- en geurmilieu en luchtkwaliteit.

Voor indiening ervan bij de Waalse Regering hielden de voorstellen voor planologische compensatie verband met de gemeenten Eigenbrakel, Lasne, Chaumont-Gistoux en Incourt.

In zijn advies van 28 januari 2019 heeft de gemeenteraad van Eigenbrakel kennis genomen van de bezwaren. Bedoelde gemeenteraad heeft een gunstig advies uitgebracht over de aanvraag tot herziening van het gewestplan Nijvel met het oog op de opname van de gemengde bedrijfsruimte, en een ongunstig advies over het voorstel van de aanvrager tot planologische compensatie voor de Paradis-site in Eigenbrakel.

De gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Eigenbrakel heeft geen advies uitgebracht binnen de gestelde termijn.

De gemeenteraad van Lasne heeft op 28 januari 2019 een negatief advies uitgebracht over de planologische compensatievoorstellen van de aanvrager op het grondgebied van de gemeente Lasne.

De gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Lasne heeft op 18 december 2018 een negatief advies uitgebracht over de planologische compensatievoorstellen van de aanvrager op het grondgebied van de gemeente Lasne.

De gemeenteraad van Chaumont-Gistoux heeft geen advies uitgebracht over de aanvraag. De gemeenteraad van Chaumont-Gistoux heeft op 12 december 2018 een negatief advies uitgebracht over de planologische compensatievoorstellen van de aanvrager op het grondgebied van de gemeente Chaumont-Gistoux.

De gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Chaumont-Gistoux heeft op 9 januari 2019 een gunstig advies uitgebracht over de planologische compensatievoorstellen van de aanvrager op het grondgebied van de gemeente Chaumont-Gistoux.

De gemeenteraad van Incourt en de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit hebben geen advies uitgebracht.

De N.V. "IDEAL TIMES" heeft een aanvraag ingediend bij de Waalse regering voor een herziening van de gewestplannen Nijvel en Waver-Geldenaken-Perwijs, met betrekking tot de uitbreiding van de bestaande gemengde bedrijfsruimte Parc de l'Alliance tot het toenmalig vigerende gewestplan, evenals voorstellen voor compensatie op het grondgebied van de gemeenten Eigenbrakel, Lasne, Chaumont-Gistoux en Incourt. Bedoelde aanvraag werd op 21 februari 2019 ontvangen door de Minister van Ruimtelijke ordening.

Aangezien de compensatievoorstellen door de verschillende gemeenteraden waren verworpen en er ten tijde van de voorafgaandelijke informatie van het publiek ernstige bezwaren over waren, heeft de aanvrager in november 2020 een nieuw planologisch compensatievoorstel ingediend in de vorm van een aanvulling op zijn basisdossier: compensatie binnen het gemeentelijk gebied met inrichting via overleg "Notre-Dame aux Sabots" in de gemeente Court-Saint-Etienne, daar laatstgenoemde daarmee instemde.

Besluit van 28 juni 2022 tot aanneming van een ontwerpplan

Overeenkomstig artikel D.II.48, § 4, van het Wetboek werd de aanvraag op 11 mei 2021 voor advies voorgelegd aan de Beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening", de Beleidsgroep «Leefmilieu», de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en Infrastructuur, de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Rijkdommen en Leefmilieu, de Waalse Overheidsdienst Economie, Tewerkstelling en Onderzoek, de onderneming Infrabel en de diensten van de Gedelegeerd Ambtenaar voor Waals-Brabant. De aanvraag werd op 17 mei 2021 ook voor advies voorgelegd aan de gemeenteraad en aan gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van de gemeente Court-Saint-Etienne.

De Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening en de Beleidsgroep Leefmilieu hebben respectievelijk op 11 en 29 juni 2021 advies uitgebracht.

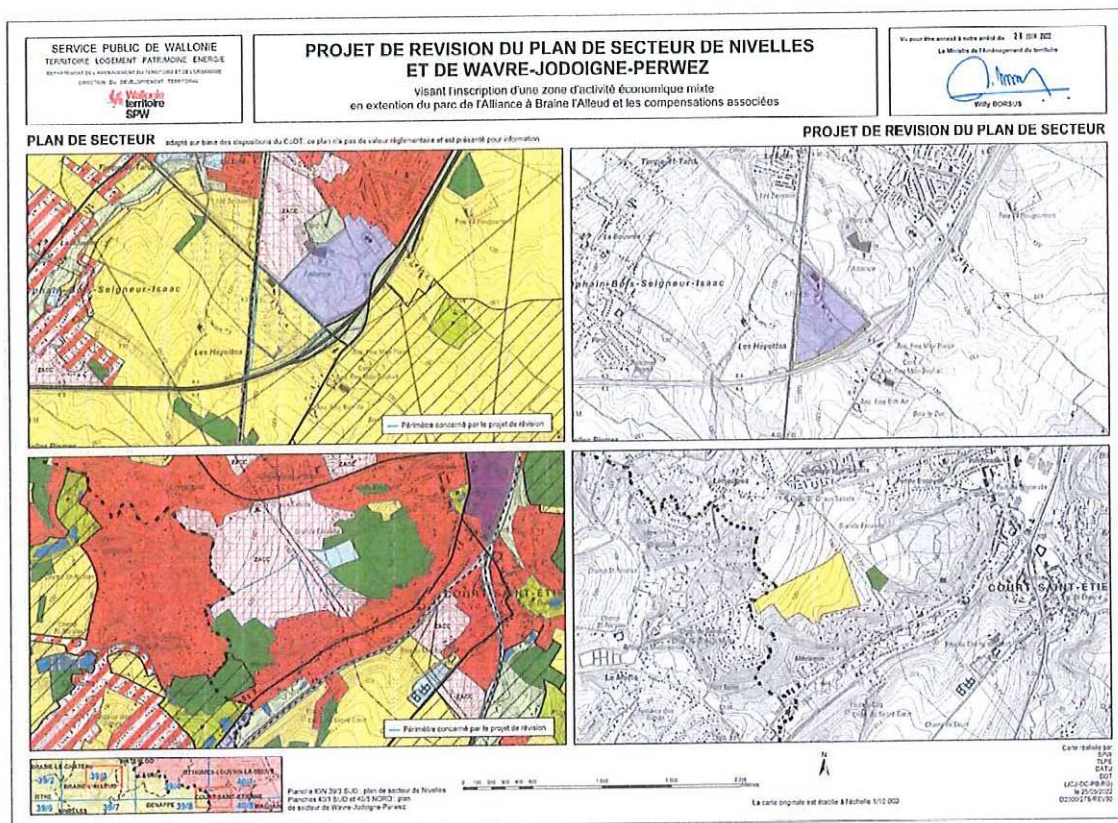
De Waalse Overheid Tewerkstelling, Onderzoek heeft zijn advies over de aanvraag uitgebracht op 29 juni 2021, de onderneming INFRABEL op 17 juni 2021 en de gedelegeerde ambtenaar op 1 juli 2021.

De gemeenteraad en de gemeentelijke adviescommissie voor ruimtelijke ordening en mobiliteit van Court-Saint-Etienne hebben respectievelijk op 12 juli 2021 en 7 juni 2021 advies uitgebracht.

De Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke hulpbronnen en Leefmilieu en de Waalse Overheidsdienst Mobiliteit en infrastructuur hebben geen advies ingediend binnen de termijn.

Op 28 juni 2022 heeft de Minister van Ruimtelijke Ordening het ministerieel besluit houdende de herziening van de gewestplannen Niivel (blad 39/3) en Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 40/1 en 40/5) met het oog op de opname van een gemengde bedrijfsruimte als uitbreiding van het Parc de l'Alliance op het grondgebied van de gemeente Eigenbrakel en de compensatie ervan op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Etienne, de onderwerping van het ontwerpplan aan een milieueffectbeoordeling en de goedkeuring van de ontwerp-inhoud van het MER aangenomen.

Het ontwerpplan werd aangenomen in overeenstemming met het onderstaande plan.



Besluit van 15 december 2022 tot vaststelling van de definitieve inhoud van het MER

In overeenstemming met artikel D.VIII.33, § 4, van het Wetboek werd de ontwerpinhoud van het MER voor advies naar de beleidsgroepen "Ruimtelijke Ordening" en "Leefmilieu" gestuurd. De minister van Ruimtelijke Ordening vond het ook nuttig om de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu te raadplegen.

Op 16 augustus 2022 is advies gevraagd aan de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening, de Beleidsgroep Leefmilieu en de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Milieu.

De Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening en de Beleidsgroep leefmilieu hebben respectievelijk op 9 september 2022 en 14 september 2022 advies uitgebracht over de ontwerp-inhoud van het MER. De Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu bracht ook zijn advies uit op 14 september 2022.

De ontwerpinhoud van het MER dat bij besluit van 28 juni 2022 is vastgesteld, is derhalve aangepast om rekening te houden met de adviezen van de geraadpleegde instanties. De definitieve inhoud van het op te stellen MER is aangenomen bij besluit van 15 december 2022.

Opmaken van het MER

De aanvrager heeft het ontwerp bureau ARIES Consultants SA aangewezen om het MER op te stellen. Deze projectauteur, naar behoren erkend, werd niet betwist.

Overeenkomstig artikel D.VIII.30 van het Wetboek werden de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening, de Beleidsgroep Leefmilieu en de gemeentelijke adviescommissie van Eigenbrakel en van Court St Etienne regelmatig op de hoogte gehouden van de evolutie van de voorafgaandelijke onderzoeken en van het opstellen van het MER.

Deze instanties hebben opmerkingen en suggesties ingediend over fase I op 19 juni 2023 (Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening) en op 20 juni 2023 (gemeentelijke commissie Court-Saint-Etienne) en over fase II op 22 december 2023 (Beleids-groep Ruimtelijke Ordening), op 16 januari 2024 (gemeentelijke commissie Court-Saint-Etienne) en op 22 januari 2024 (Beleidsgroep Leefmilieu).

Naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen is de definitieve versie van het MER op 7 maart 2024 ingediend bij de minister van Ruimtelijke Ordening.

Op het einde van de milieubeoordeling, in toepassing van artikel D.II.49, § 2, van het Wetboek, werden de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Rijkdommen en Leefmilieu, de gedelegeerd ambtenaar en de Directie Uitrusting van de Activiteitsparken van de Waalse Overheidsdienst Economie, Tewerkstelling, Onderzoek geraadpleegd. De Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Hulpbronnen en Leefmilieu bracht zijn advies uit op 5 juni 2024, de gedelegeerde ambtenaar op 7 juni 2024 en Directie Uitrusting van de Activiteitsparken van de Waalse Overheidsdienst Economie, Tewerkstelling, Onderzoek op 10 juni 2024.

Het MER en de adviezen van de instanties die tijdens en na het MER zijn geraadpleegd, hebben geen aanleiding gegeven tot een andere redelijke oplossing die beter aan de nagestreefde doelstellingen beantwoordt dan het ontwerpplan dat op 28 juni 2022 is vastgesteld. Bijgevolg moest er geen nieuw ontwerpplan worden vastgesteld overeenkomstig artikel D.II.49, § 3 van het Wetb.

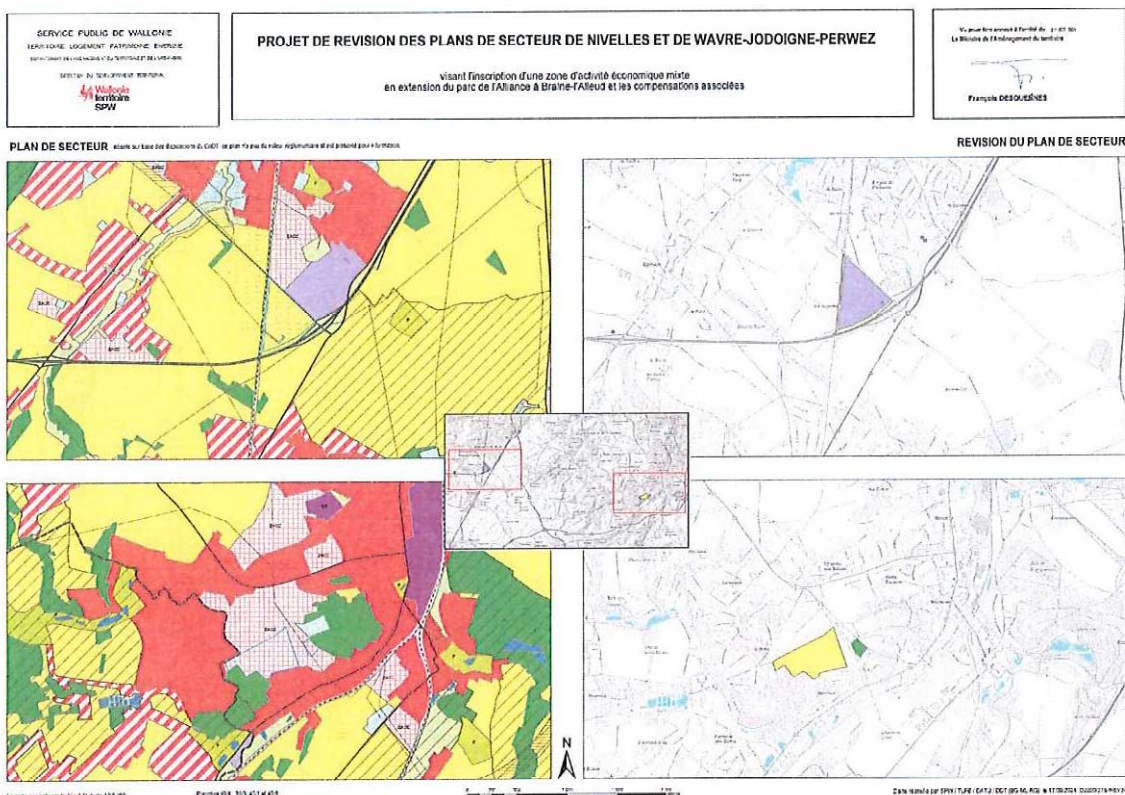
Besluit van 21 oktober 2024: correctie van een materiële fout met betrekking tot het bij ministerieel besluit van 28 juni 2022 aangenomen ontwerpplan door middel van de aanneming van een wijzigingsbesluit.

Tijdens het onderzoek van het dossier en aan het einde van het MER is niettemin vastgesteld dat de cartografische uitdrukking van de omtrek van de genoemde planologische compensatie in het plan dat als bijlage bij het besluit van 28 juni 2022 is gevoegd, aan het westelijke uiteinde ervan gronden omvat die op het grondgebied van de gemeente Genappe zijn gelegen.

Overeenkomstig het ministerieel besluit van 28 juni 2022 hebben de voor planologische compensatie in aanmerking genomen gronden uitsluitend betrekking op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Étienne. Het plan gevoegd bij genoemd besluit van 28 juni 2022 omvat derhalve ten onrechte gronden die in de gemeente Genappe zijn gelegen.

Nadat is nagegaan of het ontwerp-plan nog steeds artikel D.II.45, § 3, van het Wetboek in acht neemt, werd de grens van het westelijke uiteinde van de planologische compensatie gewijzigd om tegemoet te komen aan de gemeentelijke grens tussen de gemeenten Court-Saint-Étienne en Genappe door de aanneming van het ministerieel besluit van 21 oktober 2024 tot wijziging van het ministerieel besluit van 28 juni 2022 houdende de herziening van de gewestplannen Nijvel (blad 39/3) en Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 40/1 en 40/5) met het oog op de opname van een gemengd bedrijfsgebied als uitbreiding van het Parc de l'Alliance op het grondgebied van de gemeente Eigenbrakel en de compensatie ervan op het grondgebied van de gemeente Court-Saint-Étienne, de onderwerping van het ontwerpplan aan een milieueffectbeoordeling en de goedkeuring van de ontwerp-inhoud van het MER.

Het plan in bijlage bij artikel 2 van het besluit van 28 juni 2022 is opgeheven en vervangen door onderstaand plan.



Openbaar onderzoek en advies na onderzoek

Het ontwerp van herziening van de gewestplannen van Nijvel (blad 39/3) en Waver-Geldenaken-Perwijs (bladen 40/1 en 40/5), aangenomen op 28 juni 2022, evenals het ministerieel besluit van 21 oktober 2024 tot wijziging ervan, werden van 3 februari 2025 tot 19 maart 2025 aan een openbaar onderzoek onderworpen, in de gemeenten Eigenbrakel en Court-Saint-Étienne.

Het openbaar onderzoek leidde tot 20 brieven of e-mails met klachten en/of opmerkingen in de gemeente Eigenbrakel, waarvan 7 in de gemeente Court-Saint-Étienne. Deze heeft geen andere brieven of e-mails met bezwaren en/of opmerkingen ontvangen.

De gemeenteraden van Eigenbrakel en Court-Saint-Étienne hebben respectievelijk op 26 mei 2025 en 29 april 2025 advies uitgebracht. Het advies van de gemeente Eigenbrakel werd echter ingediend buiten de termijn bedoeld in artikel D.II.49, § 5, van het Wetboek, aangezien het openbaar onderzoek werd afgesloten op 19 maart 2025. Het advies van de gemeenteraad van Court-Saint-Étienne was gunstig.

Het onderwerp van de bezwaren en het advies van de gemeenteraad van Court Saint Etienne worden gedetailleerd beschreven in het ministerieel besluit waaraan de milieuverklaring is gehecht, waarin ook wordt aangegeven hoe er rekening mee is gehouden.

De adviezen van de Beleidsgroepen "Ruimtelijke Ordening" en "Leefmilieu" werden gevraagd op 4 juni 2025;

De Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening heeft op 11 juli 2025, dus binnen de gestelde termijn, zijn advies uitgebracht. Het advies is gunstig en gaat vergezeld van opmerkingen en overwegingen.

De Beleidsgroep Leefmilieu heeft op 9 juli 2025, dus binnen de gestelde termijn, zijn advies uitgebracht. Het advies is positief, onder voorbehoud van de opname van een bijkomend voorschrift naast het ontwerp van gemengde bedrijfsruimte, en gaat vergezeld van opmerkingen en suggesties die voornamelijk betrekking hebben op het kader voor de latere afgifte van vergunningen.

De adviezen van de beleidsgroepen en de manier waarop hiermee rekening is gehouden, zijn gedetailleerd beschreven in het ministeriële besluit waaraan de milieuverklaring als bijlage is toegevoegd.

Definitieve aanneming

Het ministerieel besluit tot definitieve goedkeuring van de herziening van het gewestplan Nijvel (blad 39/3) en Waver/Geldenaken/Perwijs (bladen 40/1 en 40/5) bevat een wijziging van het op 28 juni 2022 aangenomen ontwerpplan om rekening te houden met de adviezen van de instanties na het openbaar onderzoek.

De omtrek van de herziening, die is aangeduid als een gemengde bedrijfsruimte, kreeg een bijkomend voorschrift waarmee een suggestie is overgenomen die is gedaan in het MER en wordt ondersteund door de adviezen van de Beleidsgroepen Ruimtelijke Ordening en Leefmilieu.

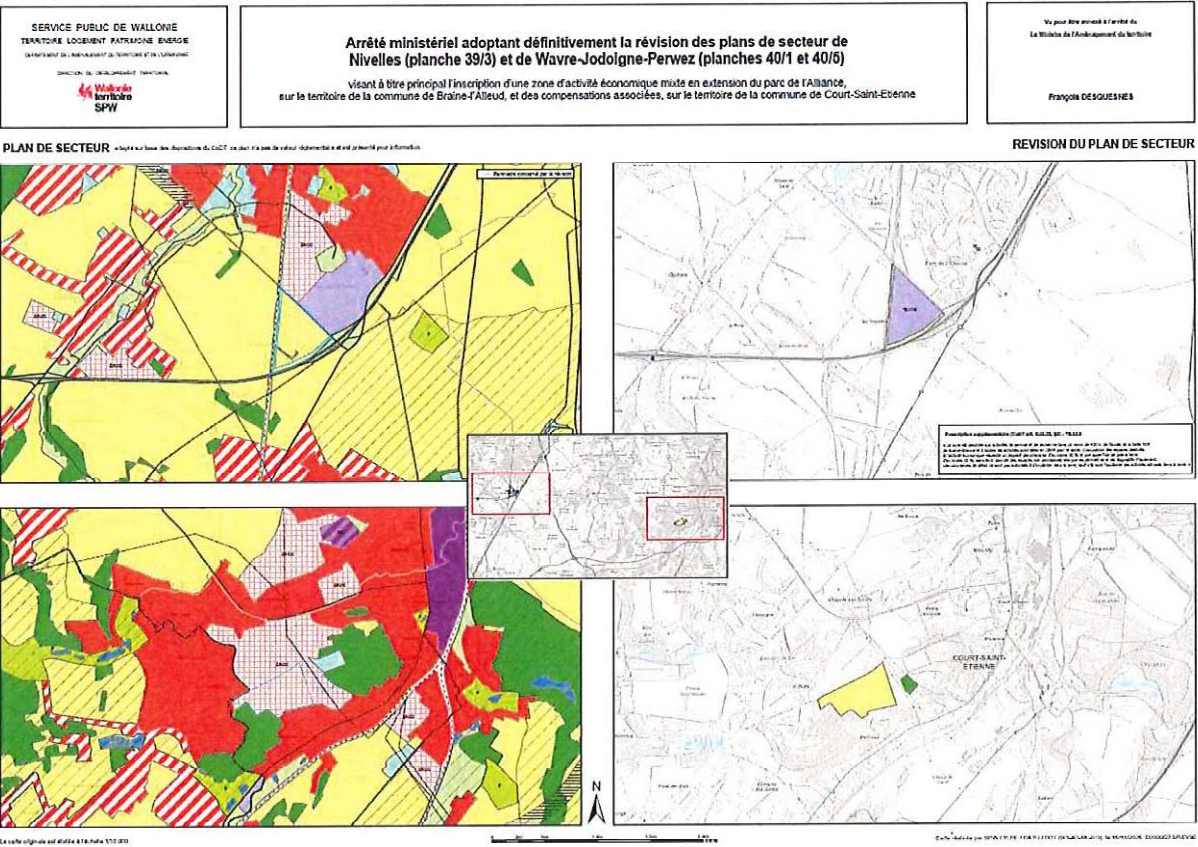
Dit voorschrift betreft de nauwkeurigheid en de specialisatie van de bestemming van de gemengde bedrijfsruimte om met name het multimodale potentieel van het gebied optimaal te benutten door bedrijven aan te trekken met een hoge tewerkstellingsgraad en een focus op diensten en onderzoek. Het voorschrift bepaalt eveneens dat het passend is om de vestiging van detailhandelszaken te verbieden (tenzij deze een aanvulling vormen op de activiteiten die in het gebied zijn toegestaan) met het oog op de territoriale context waarin de herziening plaatsvindt.

Het besluit tot definitieve aanneming van het plan heeft betrekking op de opname van de volgende gebieden in de gemeente Eigenbrakel, als uitbreiding van het Parc de l'Alliance, en in de gemeente Court-Saint-Etienne, in het gebied waarvan de inrichting via overleg tot stand komen en genaamd "Notre Dame aux Sabots":

- een gemengde bedrijfsruimte met een oppervlakte van ongeveer 20,12 ha ter vervanging van een landbouwgebied en een groengebied, met een aanvullend voorschrift(*S.115) met betrekking tot de nauwkeurigheid en specialisatie van de bestemming, luidend als volgt: "De gemengde bedrijfsruimte is bedoeld voor dienstverlening en onderzoek in een straal van 450 m rond de toegang tot de GEN-halte Eigenbrakel en alle activiteiten toegelaten in de gemengde bedrijfsruimte voor het overige deel. Ruimtes die bedoeld zijn voor economische activiteit moeten een vloer/grondverhouding hebben van minstens 50% en een open grondoppervlakte van minstens 20%, zonder rekening te houden met niet-waardevolle ruimtes zoals omheiningen en isolatievoorzieningen. Kleinhandel mag zich in dit gebied niet vestigen, behalve indien dit bij de in dit gebied toegelaten activiteiten hoort. ";

- een groengebied, ongeveer 3.71 ha groot, in plaats van een landbouwgebied;
- een landbouwgebied, ongeveer 19.24 ha groot, in plaats van een gebied van gemeentelijke inrichting via overleg;
- een bosgebied, ongeveer 1.56 ha groot, in plaats van een gebied van gebied van gemeentelijke inrichting via overleg.

Overeenkomstig bijgevoegd plan.



III. Leefmilieuvoorwaarden

In het MER werden het ontwerpplan, de opmerkingen van het publiek tijdens de voorafgaande informatievergadering en de adviezen over het verzoek tot herziening uitvoerig onderzocht.

In zijn advies van 11 juli 2025 is de Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening de mening toegedaan dat de Commissie, wat de kwaliteit van het MER betreft, de elementen bevat die nodig zijn voor de besluitvorming. De beleidsgroep wil er tevens op wijzen dat dit MER is aangevuld om rekening te houden met de opmerkingen die het heeft gemaakt in zijn vorige advies (advies van 22 december 2023).

In zijn advies van 9 juli 2025 is de Beleidsgroep Leefmilieu de mening toegedaan dat het rapport over milieueffecten voldoet nietin artikel D.VIII.33, § 3, van het Wetboek. Hij prees de algemene kwaliteit en duidelijkheid van het MER.

Op basis van deze twee adviezen mogen de volledigheid en de kwaliteit van het MER dan ook niet ter discussie worden gesteld.

Met de aanbevelingen die in het MER naar voren worden gebracht, is rekening gehouden en in het besluit opgenomen.

De verschillende onderdelen van de milieuanalyse worden hieronder behandeld.

Hieronder volgt een samenvatting van de effecten zoals bestudeerd in het MER.

1. Relevante aspecten van de sociaaleconomische situatie

In het MER werden de sociaaleconomische aspecten van de ontwerp- herziening van het gewestplan onderzocht.

Het wijst erop dat de gemeente Eigenbrakel een van de belangrijkste werkgelegenheidscentra in de provincie Waals-Brabant is. Hightechindustriële waren in 2018 goed voor 64,8% van de banen in loondienst in Eigenbrakel, tegenover slechts 18,4% in Wallonië als geheel. Daarnaast lijkt Waals-Brabant zich te specialiseren in onder andere de farmaceutische sector, onderzoek en ontwikkeling en IT-productie.

Wat de sociaaleconomische behoeften van de provincie Waals-Brabant betreft, benadrukt het rapport het gebrek aan beschikbare grond in bedrijventerreinen en het feit dat de vraag het aanbod ruimschoots overtreft op economisch vlak. Ongeveer 46 ha van de totale hoeveelheid uitgeruste gronden voor bedrijven op de bedrijventerreinen die door in BW worden beheerd, was nog beschikbaar op 1 januari 2023, en het merendeel van de bedrijventerreinen die volledig door in BW worden beheerd, bevond zich op 30 juni 2021 op het verzadigingspunt. Reserves op particuliere of gemeentelijke bedrijventerreinen zijn er bijna niet.

In het MER wordt benadrukt dat de huidige reserve, die mogelijk ongeveer 100 ha beschikbare grond in Waals-Brabant vertegenwoordigt, onvoldoende lijkt om te voldoen aan de verwachte behoefte aan economische grond en dat locaties voor herontwikkeling vrij zeldzaam zijn in de provincie Waals-Brabant.

Het rapport is van mening dat de herziening het mogelijk zou maken om in te spelen op de behoefte in Waals-Brabant om nieuwe bedrijventerreinen te ontwikkelen met grote percelen van 10 ha of meer.

Het wijst ook op de kansen die het uitbreidingsproject biedt in termen van economische diversificatie en complementariteit op het grondgebied van de gemeente Eigenbrakel, en dat het tussen de 50 en 65 banen/ha zou kunnen herbergen als er bedrijven van het tertiaire type worden gevestigd, zoals het geval is voor het bestaande Parc de l'Alliance. Het voegt eraan toe dat de gevolgen voor de werkgelegenheid verder reiken dan de gemeentegrenzen.

Het benadrukt de relevantie van de ligging van het uitbreidingsproject, gezien de nabijheid van de bestaande transportinfrastructuur en de waarde van het toekomstige GEN-station door de stroom pendelaars. Volgens het rapport zal deze multimodale locatie een belangrijke rol spelen als alternatief voor de auto.

Het rapport vermeldt dat de ontwikkeling van een dergelijk uitbreidingsproject de ontwikkeling inhoudt van een reeks diensten voor werknemers als aanvulling op het gemeentelijke aanbod, waarbij het gebruik van diensten die aanwezig zijn in het parc de l'Alliance, de omliggende wijken en het stadscentrum wordt versterkt.

Het MER geeft aan dat de herziening zal leiden tot de verwijdering van twee woningen en een particuliere manege op de plaats van de overwogen uitbreiding, en dat de sociaaleconomische gevolgen niet significant zullen zijn voor de aanwezige land- en bosbouwactiviteiten.

Bij gebrek aan een herzien gewestplan voor de uitbreidingssite is het rapport van mening dat het waarschijnlijk nodig zal zijn om andere locaties te overwegen met een minder optimale bereikbaarheid voor een gemengde bedrijfsruimte, met een risico op stedelijke versnippering door verder weg te bouwen van de stad en de multimodale knooppunten. Het wijst er ook op dat het multimodale potentieel van het toekomstige GEN-station niet zou worden benut en dat de locatie zeer weinig mogelijkheden zou bieden om aan te sluiten op het bestaande stedelijke netwerk door geïsoleerd te blijven.

Het MER concludeert dat de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte binnen de omtrek van de uitbreidingsaanvraag gerechtvaardigd is en in overeenstemming is met de op gemeentelijk en provinciaal niveau vastgestelde sociaaleconomische behoeften, waarbij tegelijkertijd een aantrekkelijke ontwikkeling van het Waalse grondgebied voor investeerders wordt gewaarborgd, wordt bijgedragen aan de regionale economische ontwikkeling en rekening wordt gehouden met de specifieke kenmerken van het grondgebied.

In het rapport staat ook dat de herbestemming van het deel van het gemeentelijk gebied waarvan de ontwikkeling via overleg tot stand is gekomen en genaamd "Notre-Dame aux Sabots" naar land- en bosgebied, die de rol van planologische compensatie speelt, het mogelijk zal maken om hun huidige gebruik te bestendigen, naast het behoud van de continuïteit met de omliggende gebieden. Het stelt dat het verstedelijkingspotentieel van de gemeente Court-Saint-Etienne, die beschikt over veel meer geschikte locaties, er niet onder zal lijden.

2. Leef kwaliteit en menselijke gezondheid

Het MER beoordeelt de overlast die de toekomstige gemengde bedrijfsruimte zou kunnen veroorzaken, met name op het gebied van luchtkwaliteit, klimaat, geluid en trillingen.

Het oordeelt dat het creëren van een dergelijk gemengde bedrijfsruimte in overeenstemming is met de omringende geluidsomgeving, die als lawaaiërg kan worden omschreven vanwege de nabijheid van de ringweg en de spoorlijn die langs de locatie loopt. Hij wijst erop dat de woningen in de Rue les Hayettes, die op ongeveer 180 meter van de herziening somt en op ongeveer 300 meter van de ringweg liggen, last hebben van deze geluidsbronnen.

Volgens het rapport wordt de geluidsoverlast van de voorgestelde uitbreiding veroorzaakt door veranderingen in het wegverkeer, maar ook door de technische installaties van de toekomstige gebouwen. Het wijst er echter op dat er weinig gevolgen zullen zijn voor de dichtstbijzijnde woningen.

Wat betreft de wijziging van het maximaal toegestane geluidsniveau voor de uitbreiding, is het rapport van mening dat dit weinig invloed zal hebben op zogenaamde gevoelige functies in de omgeving, zoals woningen.

Wat de luchtkwaliteit en het klimaat betreft, toont het MER aan dat het uitbreidingsproject vooral zal leiden tot meer emissies door het energieverbruik van de nieuwe gebouwen en het wegverkeer dat door de toekomstige werknemers en activiteiten wordt gegenereerd. Het project zal leiden tot een toename van de uitstoot van broeikasgassen en luchtverontreinigende stoffen op lokale schaal. Het MER ondersteunt het feit dat de herziening ook een aanzienlijk effect zal hebben op het klimaat door het verlies van groen aangelegde ruimten.

Het rapport wijst er echter op dat de negatieve invloed op de luchtkwaliteit door het toekomstige verkeer als gevolg van de ontwikkeling van het uitbreidingsgebied moet worden gerelativeerd, aangezien deze matig blijft gezien de invloed van de nabijgelegen ringweg R0. Met betrekking tot de impact van gebouwen wordt gesteld dat deze kan worden verminderd door hernieuwbare energie te produceren en een passende "stedelijke vorm" te ontwerpen. Het voegt eraan toe dat de nabijheid van het toekomstige RER-station, een fietspad, het centrum van Eigenbrakel en woonwijken het mogelijk maakt om het aantal autoritten en de bijbehorende uitstoot te beperken.

Het beoordeelt ook of het effect van de herziening op het microklimaat beperkt blijft tot het gebied waarop de uitbreiding betrekking heeft. Het vermeldt dat de locatie van dit project de vorming van of de toename van het stedelijk hitte-eilandeffect in de omgeving niet zal bevorderen.

De auteur van het rapport is van mening dat de woonwijk in de Hayettesstraat, op voorwaarde dat de atmosferische emissies op de juiste manier worden beheerd, geen significante gevolgen zal ondervinden, aangezien de voorgestelde bufferzone ook de verspreiding van verontreinigende stoffen en hun concentratie in de buurt van woningen kan beperken, afhankelijk van de vegetatie.

De maatregelen die worden aanbevolen in het MER vallen evenwel onder de beoordeling van de vergunningsaanvragen die zullen worden ingediend om het plan uit te voeren. De overheid zal op basis van de conclusies van de in dit verband uit te voeren effectbeoordeling moeten beslissen over passende maatregelen.

Het rapport is van mening dat de herziening van de gebieden die zijn toegewezen als planologische compensatie op het gezamenlijke gemeentelijke overleggebied "Notre-Dame aux Sabots" geen significante gevolgen zal hebben op het gebied van geluid, luchtkwaliteit of klimaat.

3. Materiële goederen - gebouwd kader - Cultureel erfgoed

In het MER staat dat de omtrek van de toekomstige gemengde bedrijfsruimte ongeveer twee kilometer ten zuiden van het stadscentrum van Eigenbrakel ligt en ten zuidwesten van de gemengde bedrijfsruimte Parc de l'Alliance, dat kantoren, diensten, woningen en een bioscoop omvat.

Meer lokaal wordt erop gewezen dat deze perimeter begrensd wordt door spoorlijnen (lijn 124) in het westen, de Brusselse Ring (R0) in het zuiden en de Route de Piraumont in het noordoosten, die als barrières in het landschap fungeren. Voorbij de spoorlijnen en de ringweg wordt het landschap rond de stadsrand voornamelijk gekenmerkt door landbouwpercelen en woonkernen. In het gebied staan twee huizen en een privémanege. Het grootste deel van het gebied bestaat uit onbebouwde, beplante gebieden, afgewisseld met grasland en beboste gebieden (pockets, bosstroken en bomenrijen), waarvan de hoofdfunctie landbouw is. Er zijn geen sociaal-culturele voorzieningen binnen de omtrek.

Het rapport is van mening dat de vestiging van gemengde bedrijfsruimten als aanvulling op het aanbod van Alliance Park zal bijdragen aan de samenhang van het omringende bebouwde weefsel en dat het belangrijk is dat het uitbreidingsproject het onderwerp is van een ontwikkeling op basis van een algemene visie, waarbij de locatie wordt georganiseerd volgens haar sterke en zwakke punten en het delen van infrastructuur wordt gemaximaliseerd.

De impact op materiële activa en de bebouwde omgeving is valt echter niet onder het gewestplan, maar voor de uitvoering ervan. Het is in dit stadium dat de effectstudies die moeten worden uitgevoerd, de relevante informatie zullen opleveren over hun effecten op materiële goederen en dat de maatregelen kunnen worden aangenomen die bedoeld zijn om deze te vermijden, te verminderen en, indien nodig, te compenseren.

Wat erfgoedelementen betreft, vermeldt het MER dat de herziening geen effect zal hebben op het erfgoed van de uitbreidingslocatie en dat er geen opmerkelijke of beschermde erfgoedelementen zijn in de lijn van of in de directe omgeving van de gevraagde uitbreiding. Bovendien ligt de omtrek van het herziene gewestplan niet binnen een gebied dat op de Waalse archeologische kaart staat. In de milieubeoordeling die in de vergunningsaanvraagfase moet worden uitgevoerd, kan dit punt zo nodig nader worden onderzocht.

De opname van de gebieden die onder de planologische compensaties vallen, heeft volgens het rapport geen significante gevolgen voor materiële activa en cultureel erfgoed.

4. Oppervlakte- en grondwater

a. Grondwateren

Het MER geeft aan dat de toegenomen verharding van de locatie als gevolg van het uitbreidingsproject gevolgen zal hebben voor het grondwater, met name doordat de natuurlijke aanvulling van het onderliggende grondwaterpeil zal afnemen.

b. Oppervlaktewateren

Het MER vermeldt de aanwezigheid van een afvoeras met een hoog overstromingsrisico die de toekomstige gemengde bedrijfsruimte doorkruist aan de zuidwestelijke punt, evenals een tweede as met een laag risico die ontspringt aan de oostelijke grens van de omtrek en buiten het gebied loopt.

Wat het regenwaterbeheer betreft, wordt in het MER gesteld dat de configuratie en de oppervlakte van de uitbreidingslocatie het mogelijk maken om de geschatte watervolumes na de toekomstige bebouwing te beheren, waarbij wordt aanbevolen om prioriteit te geven aan beheer door infiltratie. Bovendien wordt aanbevolen om het afvloeiend water van de waterbeheerstructuren en de overloop af te voeren naar het bestaande afwateringsnetwerk, waarbij wordt benadrukt dat de grote volumes een aanzienlijke impact zullen hebben op dit netwerk en op de waterbehandelingsprocessen. Volgens het rapport kan deze impact worden verminderd door waterbeheer, met name door het verminderen of elimineren van de lekkage door volledige infiltratie van het water en door de juiste dimensionering van de werken.

De definitieve herziening van de gewestplannen bevat een extra bepaling over de gemengde bedrijfsruimte, die bepaalt dat "bij het gebruik van ruimten die bestemd zijn voor economische activiteiten een oppervlakte open land van ten minste 20% moet worden gerespecteerd".

Het behoud van een aanzienlijk deel onverhard land, in overeenstemming met de richtlijnen van het ontwikkelingsplan, zal daarom gunstig zijn voor het stormwaterbeheer.

Het is van mening dat de herziening van het uit te breiden gebied een positief effect zal hebben doordat het leidt tot beheersing van het huidige overstromingsrisico door geconcentreerde afvloeiing. Met betrekking tot de afstromingsas die het zuidelijke deel van de omtrek doorkruist, stelt het rapport dat er een hydrologische studie moet worden uitgevoerd om het water met betrekking tot deze as te karakteriseren en te beheren, en om te kiezen voor waterbeheer dat er met name op is gericht de kwetsbaarheid van het project te verminderen en de afstroming stroomafwaarts niet te verergeren. Met betrekking tot de afwateringsas ten oosten van de omtrek wordt er gesteld dat een waterbeheersysteem een positief effect zal hebben door het oppervlak van het afwateringswater dat door deze as wordt afgevoerd te verkleinen, waardoor het risico op overstromingen stroomafwaarts zal afnemen.

Wat het afvalwaterbeheer betreft, geeft het MER aan dat een aansluiting op de riolering in Alliance Park mogelijk is. Er wordt echter op gewezen dat er geen informatie over dit net beschikbaar is: als het ontoereikend wordt geacht, moet de uitbreiding ervan of een verbinding elders worden onderzocht.

Dit voorstel en de andere aanbevelingen in het MER kunnen het onderwerp zijn van meer gedetailleerde analyses tijdens de beoordeling van de vergunningsaanvragen die nodig zijn om het gewestplan uit te voeren. In zijn advies van 5 juni 2024 heeft de Waalse Overheidsdienst Landbouw, Natuurlijke Rijkdommen en Leefmilieu ook de wens geuit om een meer gedetailleerde analyse te maken van de overstromingen en het regenwaterbeheer in de verschillende gebieden die getroffen worden door de herziening, en heeft hij ook aanbevelingen geformuleerd over dit onderwerp.

5. Grond en ondergrond

Met betrekking tot de gronden die bestemd zijn voor de toekomstige gemengde bedrijfsruimte, wordt in het MER gewezen op de aanwezigheid van leemgronden met een gunstige natuurlijke afwatering, zand-leemgronden met een overwegend gunstige natuurlijke afwatering en zand- of zandleemgronden met een overmatige of licht overmatige natuurlijke afwatering binnen de herzieningsomtrek. Leemgronden worden vooral gevonden op de randen van de omtrek terwijl het middelpunt bestaat uit zandgrond en zandleemgrond.

Daarin staat dat de herziening geen "belangrijke significante gevolgen" zal hebben voor de bodem en ondergrond van dit gebied. Daartoe stelt hij vast dat als de vereiste veiligheidsnormen worden toegepast tijdens de bouw- en exploitatiefase van de bedrijfsruimte, het project geen gevolgen zal hebben voor de chemische kwaliteit van de bodem wat betreft accidentele verontreiniging.

De belangrijkste risico's in verband met toekomstige activiteiten binnen de uitbreiding en vervuiling door afzettingen van verschillende stoffen worden beperkt en beheerst door te voldoen aan de huidige regelgeving, inperkingsmaatregelen en goede beheerpraktijken.

De herziening zal leiden tot het verlies van een landbouwgebied in het gewestplan. Toch geeft het MER aan dat op de schaal van het gemeentelijke gebied van bijna 2.721 ha, het verlies van landbouwgrond slechts een oppervlakte van 23,43 ha in het gewestplan zou vertegenwoordigen, waarvan slechts ongeveer 10 ha daadwerkelijk in agrarisch gebruik is, en dit als weidegrond. Er staat ook in dat de opname van een deel van het gemeentelijk gebied waarvan de inrichting overleg tot stand komt genaamd "Notre-Dame aux Sabots" als landbouwgebied als planologische compensatie het voortbestaan op lange termijn van het bebouwde areaal dat er deel van uitmaakt, zal garanderen.

Met betrekking tot de planologische compensatie meldt de auteur van de studie dat het beboste gebied ten oosten van het gebied bestaat uit zand- of zandleembodems met een overmatige of licht overmatige natuurlijke afwatering en zandleembodems met een overwegend gunstige natuurlijke afwatering. Het westelijke deel van het gebied bestaat

voornamelijk uit leemgronden met een gunstige natuurlijke afwatering, evenals zand- of zandleemgronden met een overmatige of licht overmatige natuurlijke afwatering, en zandleemgronden met voornamelijk een gunstige natuurlijke afwatering ten westen en zuiden van de omtrek.

6. Mobiliteit - netwerken

In het MER staat dat in het algemeen, als alleen rekening wordt gehouden met de theoretische lineaire capaciteit van de wegen en niet met de verzadigde toestand van de verschillende kruispunten, de uitvoering van de herziening de verkeersomstandigheden niet significant zal wijzigen met het oog op de effecten van de toekomstige zuidelijke rondweg om Butte du Lion.

Daarnaast wordt ook genoteerd dat er op piekmomenten en bij de twee rotondes direct aan de rand van de uitbreiding momenteel geen bijzondere verkeersproblemen worden waargenomen en dat het verkeer op alle takken altijd vlot doorstroomt.

Er wordt op gewezen dat de twee rotondes langs de rue de Piraumont en de omtrek gebruikt zouden kunnen worden om de site aan te sluiten op het wegennetwerk, en beveelt de ontwikkeling van één toegang per rotonde aan, wat de verkeersdoorstroming zou verbeteren.

Het rapport gaat ervan uit dat er in het toekomstige gemengde bedrijfsgebied een aanzienlijke modal shift plaatsvinden naar andere vervoerswijzen dan de auto, dankzij de nabijheid van een multimodaal knooppunt, waaronder het toekomstige station Braine-Alliance, en infrastructuur voor actieve vervoerswijzen met een goede bereikbaarheid van de locatie. Volgens dit document zou het modale aandeel van de auto als bestuurder van de omtrek dalen tot ongeveer 73% als toekomstige evoluties in gebruikersgedrag buiten beschouwing worden gelaten.

De definitieve herziening van de gewestplannen bevat een bijkomend voorschrift over de gemengde bedrijfsruimte, waarin gesteld wordt "het gebied bedoeld is voor diensten- en onderzoeksactiviteiten binnen een straal van 450 m van de toegang tot het GEN-station Braine-Alliance".

Deze specialisatie van de bestemming van de gemengde bedrijfsruimte in de nabijheid van de toekomstige GEN halte Braine-Alliance maakt de optimale benutting mogelijk van met name het multimodale potentieel van het gebied door bedrijven aan te trekken met een hoge tewerkstellingsgraad en een focus op diensten en onderzoek.

Bovendien wordt gesteld dat de stromen die gepaard gaan met dit project waarschijnlijk geen invloed zullen hebben op de capaciteit van het omliggende openbaar vervoeraanbod.

In het effectrapport wordt gesteld dat het uitbreidingsproject extra voetgangers- en fietsverkeer zal genereren; dat met name wordt aanbevolen te zorgen voor continuïteit op het gebied van voorzieningen voor actieve vervoerswijzen tussen de omtrek van het project, de haltes van het openbaar vervoer en het voorgestelde fietspad langs de spoorlijn, alsmede te voorzien in een van het gemotoriseerd verkeer gescheiden fiets- en voetgangerstoegang tussen de site en het toekomstige GEN-station Braine-Alliance.

Met betrekking tot de wegen in het kader van de herzieningsomtrek van de gemengde bedrijfsruimte wordt in het MER gespecificeerd dat de uitvoering ervan zou leiden tot de volledige heraanleg van de weg Vieux-Genappe en de landbouwweg die het gebied doorkruisen, of zelfs tot de afschaffing ervan ten gunste van een nieuwe interne vermaatschappij. Bovendien kan, zoals aangestipt, de Chemin du Vieux Genappe niet gebruikt worden als toegangsweg tot de site, gezien de nabijheid van het R0-knooppunt en het ontwerp voor de zuidelijke singelweg.

Wat de planologische compensatie betreft, wordt er in het MER op gewezen dat de beoogde gebieden geïsoleerd liggen en ontoegankelijk zijn met alternatieve vervoersmiddelen.

De herziening zal geen gevolgen hebben voor de mobiliteit en toegankelijkheid van de gebieden die als planologische compensatie zijn gedefinieerd.

7. Landschap

Landschappelijk gezien maakt de omtrek van herziening tot gebied gemengde bedrijfsruimte deel uit van een overwegend landelijke omgeving, bestaande uit landbouwstructuren waarin kleine woonwijken als stipjes opduiken. De topografie van het gebied is over het algemeen vlak, met lichte glooiingen. Hier en daar kijkt dit landelijke landschap uit op de stadsrand van Eigenbrakel.

In het MER staat dat het landelijke karakter van het gebied verloren zal gaan als het gebied wordt herzien, en dat het bestaande landelijke landschap aanzienlijk zal veranderen, met het risico dat de landschappelijke kwaliteiten ervan afnemen. Daarbij wordt ook genoteerd dat het verwijderen van een deel van de vegetatie op het terrein waarschijnlijk een visuele impact zal hebben, vooral vanaf de woningen langs de Rue les Hayettes en de woningen die te maken hebben met de uitbreiding van het Parc de l'Alliance. Het wijst op een toekomstige uitgesproken visuele perceptie vanuit de buurt als de bestaande begroeide gebieden niet worden versterkt of behouden.

Het rapport is daarom van mening dat de impact van de voorgestelde uitbreiding op het landschap tot een minimum kan worden beperkt door zoveel mogelijk van de bestaande vegetatie te behouden. Daarbij wordt ook genoteerd dat de visuele impact beperkt zou blijven door de aanwezigheid van het spoortalud en de bosgordel op de locatie van het toekomstige GEN-station, en dat het mogelijk zou zijn om het uitzicht vanuit de woningen ten westen van de locatie te behouden, in het bijzonder door het creëren van een visueel scherm door de verdichting van de vegetatie binnen het geplande groengebied ten westen van de omtrek.

Het effectrapport stelt echter dat de aanwezigheid van transportinfrastructuur rond de toekomstige gemengde bedrijfsruimte en de vegetatie in en rond het gebied al visuele schermen creëren die het merendeel van de uitzichten van en naar bedoeld gebied afsluiten.

Wat de planologische compensatie betreft, wordt het landschap van het gebied in het MER gekarakteriseerd als bestaande uit een verspreid stedelijk weefsel, landbouwgrond en beboste gebieden. Qua uitzicht zijn deze meestal afgesloten in het zuiden en westen en, in mindere mate, in het oosten. Het uitzicht naar het noorden draagt wel ver. Het gemeentelijk gebied waarvan de inrichting via overleg tot stand komt, genaamd "Notre-Dame aux Sabots" is een onbebouwde spot omringd door bebouwing.

In het MER staat dat de opname van de gecompenseerde gebieden in landbouw- en bosgebieden een algemeen positief effect zal hebben doordat het bestaande rurale en begroeide landschap in stand kan worden gehouden.

8. Landbouwactiviteit

De herziening van het gewestplan omvat de opname van de gemengde bedrijfsruimte ten koste van het landbouwgebied in het huidige gewestplan.

De conclusies van het MER doen geen afbreuk aan de beoordeling van het belangenevenwicht tussen de ontwikkeling van de Waalse landbouw en het sociaaleconomische belang van het uitbreidingsproject Parc de l'Alliance.

Het effectrapport geeft aan dat de sociaaleconomische gevolgen voor bestaande landbouwactiviteiten niet significant zijn, aangezien het verlies van landbouwgrond beperkt blijft tot een totale oppervlakte van 11,7 ha.

Daarbij wordt ook nog genoteerd toe dat het grote gebied met intensieve landbouw van ongeveer 19,24 ha, gelegen binnen de geplande planologische compensatie in het gemeentelijk gebied waarvan de inrichting via overleg tot stand komt, genaamd "Notre-Dame aux Sabots" behouden zou blijven door het te op te nemen als landbouwgebied.

9. Biologische diversiteit – Fauna en flora

Wat de biodiversiteit betreft, stelt het MER dat de voorgestelde herziening om het bedrijventerrein uit te breiden geen gevolgen zal hebben voor het Natura 2000-netwerk, regionale ecologische verbindingen of gebieden van groot biologisch belang in de buurt van het uitbreidingsgebied.

Het effectrapport benadrukt dat de soorten en milieus die aanwezig zijn binnen de omtrek van dit project algemeen zijn en geen grote intrinsieke waarde hebben, en dat de impact daarom beperkt is. Er staat ook in dat de uitbreidingsomtrek geen milieu van zeer hoge biologische waarde herbergt en dat de soorten die er voorkomen soms een "aangetaste facies" vertonen.

Er wordt echter gewezen op de vernietiging en versnippering van biotopen en de ecologische vermazing binnen het toekomstige bedrijvenpark die het gevolg zullen zijn van de herziening van de gewestplannen. In het bijzonder zal de voorgestelde uitbreiding leiden tot de verdwijning van het gehele of een deel van het beboste gebied in het zuidelijke deel van de herzieningsomtrek, evenals akkerland dat momenteel wordt gebruikt voor weidegrond en voedergrassen.

Om de aanwezige planten- en diersoorten te behouden en de continuïteit van ecologische verbindingen over de omtrek van de uitbreiding te garanderen, wordt in het effectrapport aanbevolen om bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein de bestaande vegetatie in stand te houden. Het pleit voor het behoud van perifere elementen en de meest ontwikkelde assen van de interne ecologische vermazing, met inbegrip van de assen die zoveel mogelijk binnen en aan de rand van het toekomstige groengebied liggen.

De definitieve herziening van de gewestplannen bevat een bijkomend voorschrift over de gemengde bedrijfsruimte, die bepaalt dat "bij het gebruik van ruimten die bestemd zijn voor economische activiteiten een oppervlakte open land van ten minste 20% moet worden gerespecteerd". Dit voorschrift, dat in overeenstemming is met de richtlijnen van het gewestelijk ruimtelijke ontwikkelingsplan, maakt het mogelijk om een aanzienlijk deel van de onverharde grond te behouden, wat gunstig kan zijn voor het behoud van een deel van de bestaande biodiversiteit.

De auteur van de studie vermeldt dat de verbetering van het ecologische netwerk en de biodiversiteit die aanwezig zijn op het toekomstige bedrijventerrein mogelijk is als opties in die richting worden genomen bij het inrichten van de verschillende bedrijven en openbare ruimten, zoals bomenrijen, inheemse hagen en gevarieerde beplanting op de groene ruimten binnen de privé-kavels.

Het MER stelt dienaangaande "dat het relevant is om een totaalproject voor de omtrek te ontwikkelen, zodat een grotere controle over de geplande ontwikkelingen wordt gegarandeerd, door de sterke punten van de omtrek zoveel mogelijk te ontwikkelen, met name vanuit het oogpunt van landschapsarchitectuur, toegankelijkheid, groene ruimten, waterbeheer en energiebronnen";

In het rapport staat ook dat als er geen herziening komt, als de hippische activiteit wordt gestaakt en gezien de kwaliteit van het land, een verlies van "de aantrekkelijkheid" van de uitbreidingslocatie voor de biodiversiteit kan worden veroorzaakt door het gebruik ervan voor intensieve landbouw of akkerbouw.

Met betrekking tot de geselecteerde planologische compensatiegebieden rapporteert de auteur van de studie een lage ecologische waarde van het geplande landbouwgebied. Hij wijst er echter op dat de gebieden binnen het geplande bosgebied van grotere ecologische waarde zijn en deel uitmaken van een bosrijk complex. Hij oordeelt dat bebouwing van dit gebied zou leiden tot verdere versnippering van het bosmassief. Hij stelt dan ook dat de herziening van deze gebieden het mogelijk zal maken om de bestaande gebieden te behouden, met inbegrip van het bestaande ecologische netwerk van bossen dat verbonden is met het bos in de buurt van het te registreren bosgebied.

IV. Andere overwogen redelijke oplossingen

In het MER wordt een alternatieve afbakening, bestemming en uitvoering van het op 28 juni 2022 goedgekeurde ontwerpplan voorgesteld.

Als variatie in de ontsluitingsvoorwaarden stelde het rapport voor om bijkomend voorschrift op te nemen als overdruk van de overwogen gemengde bedrijfsruimte zodat ze "bestemd is voor dienstverlenende activiteiten binnen een straal van 350 m rond de toegang tot het GEN-station Braine-Alliance en voor alle activiteiten die zijn toegestaan in gemengde bedrijfsruimte voor het overige, met uitzondering van commerciële complexen in de zin van artikel D.IV.4, lid 1, 8°, b), zoals ingevoegd in het Wetboek bij het decreet van 13 december 2023 tot herziening ervan".

Deze wijziging, voorgesteld in het MER, werd opgenomen in het ministerieel besluit tot definitieve aanneming van de herziening van de gewestplannen, met enkele aanpassingen. Het doel is om met dat voorschrift het multimodale potentieel van het gebied optimaal te benutten om bedrijven met veel werkgelegenheid in de diensten- en onderzoekssector aan te trekken.

Om een voldoende grote oppervlakte voor de vestiging van deze activiteiten te garanderen en geïnspireerd te zijn op het concept "stad of dorp op 10 minuten afstand" uit het huidige gewestelijke ruimtelijke ontwikkelingsplan, wordt het advies van de gedelegeerde ambtenaar ter zake gevolgd en is het dus aangewezen om een ruimte voor deze activiteiten te reserveren in de gemengde bedrijfsruimte binnen een straal van 450 m rond de toegang tot het GEN-station Braine-Alliance.

Het voorschrift is ook bedoeld om de vestiging van detailhandelszaken te verbieden (tenzij deze een aanvulling vormen op de activiteiten die in het gebied zijn toegestaan), gezien de ligging van het op te nemen gebied ten opzichte van het stadscentrum van Braine-l'Alleud, aan de rand van het stedelijk gebied. De vestiging van winkels in dit gebied zou de commerciële activiteit van het stadscentrum, gelegen in de buurt van het treinstation van Eigenbrakel, effectief kunnen verstoren.

Om te voldoen aan bepaalde richtlijnen van het ontwikkelingsbeleidsplan en om te zorgen voor een passende verdichting van de grond die beschikbaar wordt gesteld voor economische activiteiten, waarbij een aanzienlijk deel van de onverharde grond behouden blijft, is het bovendien raadzaam om bij het gebruik van ruimten die bestemd zijn voor economische activiteiten een vloer/bodemverhouding van ten minste 50% en een oppervlakte open grond van ten minste 20% in acht te nemen. Dit laatste gebied kan bijzonder nuttig zijn voor toekomstig regenwaterbeheer en voor het behoud van een deel van de bestaande biodiversiteit.

Deze vereiste heeft betrekking op de precisie en specialisatie van het gebruik van de gemengde bedrijfsruimte. Het nut ervan is hierboven uiteengezet en in het ministerieel besluit dat het herziene plan definitief goedkeurt.

Op basis van deze verschillende elementen wordt geconcludeerd dat het plan zoals vastgesteld bij het besluit waaraan het is gehecht, de beste optie is om de doelstellingen van de herziening te bereiken, rekening houdend met de behoeften, artikel D.I.1 van het Wetboek, de doelstellingen van het verkavelingsplan, het MER, de klachten die tijdens het openbaar onderzoek zijn geuit, de verschillende adviezen die aan het einde van het onderzoek zijn uitgebracht en de antwoorden van de Waalse regering.



ADVIES

AT.25.91.AV

Herziening van de gewestplannen van Nijvel en Waver-Geldenaken-Perwijs met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte in het verlengde van de bedrijfsruimte "Parc de l'Alliance" en de compensaties in EIGENBRAKEL en COURT-SAINT-ETIENNE - Ontwerpplan

Advies aangenomen op 22/12/2023
11/07/2025

Rue du Vertbois, 13c

B-4000 Liège

T 04 232 98 97

pole.at@cesewallonie.be

INLEIDENDE INFORMATIE

Aanvraag:

- *Initiatiefnemer:* Ideal Times SA
- *Aanvrager :* Waalse Regering
- *Auteur van het MER :* Aries Consultants
- *Bevoegde autoriteit:* Waalse Regering

Advies:

- *Wettelijke basis:* Art.D.II.49, §7 van het Wetboek van Ruimtelijke ontwikkeling
- *Datum van verzending van het dossier:* 4/06/2025
- *Termijn voor het uitbrengen van adviezen* 60 dagen
- *Verhoor:* 1/07/2025

Project:

- *Ligging en situatie gewestplan:* Als uitbreiding van de bedrijfsruimte bedrijventpark "Parc de l'Alliance" - landbouwgebied, groengebied.
Met betrekking tot ecologische compensatie: Court-Saint-Etienne, in een gemeentelijk gebied waarvan de inrichting via overleg tot stand komt
- *Voorgestelde bestemming(en) :* gemengde bedrijfsruimte groengebied
- *Compensaties:* landbouwgebied en bosgebied;

Korte beschrijving van het project en de context ervan :

Deze herzieningsaanvraag betreft de opname in het gewestplan van een gemengde bedrijfsruimte (20,12 ha) en een groengebied (3,71 ha) als uitbreiding van de bedrijfsruimte "Parc de l'Alliance" in Eigenbrakel, ter vervanging van een landbouwgebied en een groengebied Het voorgestelde gebied wordt afgebakend door het Parc de l'Alliance, de ringweg R0 en de spoorlijn L124 Brussel-Charleroi. Dit project ligt naast het toekomstige GEN-station Braine-Alliance.

Het project beoogt ook compensatie door de aanleg van een landbouwgebied en een bosgebied op de plaats van een deel van het gemeentelijke gebied genaamd "Notre-Dame aux Sabots" dat in overleg wordt ingericht in de gemeente Court-Saint-Etienne.

ADVIEZEN

Aanhef

De Beleidsgroep wijst op het volgende :

- Op 17/07/2020 werd een gunstig advies uitgebracht over de herzieningsaanvraag (ref: AT. 20.28.AV) ;
- Op 11/06/2021 werd een gunstig advies uitgebracht over de tweede herzieningsaanvraag (ref: AT.21.51.AV) ;
- Op 9/09/2022 werd een gunstig advies uitgebracht over de ontwerp-inhoud van het effectenonderzoek (ref: AT.22.76.AV);
- Op 19/06/2023 werd de beleidsgroep op de hoogte gesteld van de voortgang van de voorlopige analyses en het opstellen van het MER - fase 1 (ref. : AT.23.54.AV);
- Op 22/11/2023 is de beleidsgroep op de hoogte gesteld van de voortgang van de voorlopige analyses en het opstellen van het MER - verbeterde fase 1 en fase 2 (ref. : AT.23.115.AV).

Advies over het ontwerp tot herziening van het gewestplan

De Beleidsgroep Ruimtelijke Ordening brengt advies uit over de ontwerp-herziening van het gewestplan van Nijvel en Waver-Geldenaken-Perwijs met het oog op de opnemings van een gemengde bedrijfsruimte in het verlengde van de bedrijfsruimte "Parc de l'Alliance" en de compensaties in EIGENBRAKEL en COURT-SAINT-ETIENNE -

Zoals vermeld in zijn vorige adviezen is de Beleidsgroep van mening dat de opname van gemengde bedrijfsruimten op deze locatie zal helpen om te voldoen aan de bewezen behoefte aan economische grond in dit geografische gebied.

De Beleidsgroep is van mening dat de aanvraag ook gerechtvaardigd is gezien het multimodale karakter van de locatie. In dit opzicht dringt de Beleidsgroep erop aan dat de nabijheid van het toekomstige GEN-station wordt beschouwd als een reëel potentieel dat moet worden benut. Volgens de Beleidsgroep is het daarom essentieel dat toekomstige activiteiten in dit gebied worden gekoppeld aan het gebruik van dit GEN-station. De groep is van mening dat activiteiten die weinig banen opleveren en activiteiten die verband houden met commerciële functies niet geschikt zijn en moeten worden uitgesloten.

De Beleidsgroep ondersteunt bijgevolg het voorgesteld bijkomend voorschrift waarin aangestipt wordt de gemengde bedrijfsruimte *"bestemd is voor dienstverlenende activiteiten binnen een straal van 350 m rond de toegang tot het GEN-station Braine-Alliance en voor alle activiteiten die zijn toegestaan in gemengde bedrijfsruimte voor het overige, met uitzondering van commerciële complexen in de zin van artikel D.IV.4, lid 1, 8°, b), zoals ingevoegd in het Wetboek bij het decreet van 13 december 2023 tot herziening ervan".*

Gelet eveneens op de context van de omtrek treedt de Beleidsgroep de auteur van het MER die onderstreept dat het relevant is om een totaalproject voor de omtrek te ontwikkelen, zodat een grotere controle over de geplande ontwikkelingen wordt gegarandeerd, door de sterke punten van de omtrek zoveel mogelijk te ontwikkelen, met name vanuit het oogpunt van landschapsarchitectuur, toegankelijkheid, groene ruimten, waterbeheer en energiebronnen. Het zal er ook voor moeten zorgen dat het in overeenstemming is met de doelstellingen van Wallonië en het gewestelijk ruimtelijk ontwikkelingsplan in termen van ruimtelijke optimalisatie, en in het bijzonder dichtheid, zuinig gebruik van land en werkgelegenheidscijfers.

Advies over de kwaliteit van het MER (MER)

De Beleidsgroep "Ruimtelijke Ordening" is van mening dat het de informatie bevat die nodig is voor de besluitvorming.

De beleidsgroep stelt vast dat dit MER is aangevuld om rekening te houden met de opmerkingen die het heeft gemaakt in zijn vorige advies (advies van 22 november 2023). AT.23.115.AV).

Yves HANIN
Voorzitter

