



RUP zonevreemde bedrijven

Toelichtingsnota
Definitieve vaststelling
25 januari 2016

Projectverantwoordelijke
Liselotte Raes

Projectcoördinator
Stijn Sneyers
erkend ruimtelijk planner

colofon

opdrachtgever:

GEMEENTE Rijkevorsel

project:

RUP zonevreemde bedrijven

fase:

**Toelichtingsnota -
Definitieve vaststelling**

datum:

25 januari 2016

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging
Intergemeentelijke Samenwerking IOK
Antwerpseweg 1, 2440 Geel – www.iok.be

projectcoördinator:

Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke:

Liselotte Raes

projectteam:

IOK plangroep

ruimtelijke planning:

Rhea Denissen, Greet De Ruyscher, Luk Helsen, Dirk Heylen, Liselotte Raes, David Rombaut, Marijke Sannen, Stijn Sneyers, Danny Vaes, Johan Van Opstal, An Vandeplass

CAD-GIS:

Anja Dello, Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren

secretariaat:

Annick Sprengers

RUP Zonevreemde bedrijven

Toepassing van Titel II, hoofdstuk II van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Gezien en voorlopig definitief door de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel in zitting van
25 januari 2016

de secretaris,
Bart Adams

de voorzitter,
Lieven Van Nyen

INHOUD

DEEL 1	ALGEMEEN	1
1	Inleiding	3
1.1	Reden tot opmaak RUP	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Relatie van het RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	4
1.4	Historiek	4
2	Planningscontext	6
2.1	Planning op gewestelijk niveau	6
2.2	Planning op provinciaal niveau	7
2.3	Planning op gemeentelijk niveau	8
2.4	Bestemmingsplannen	10
3	Mogelijk juridische grensstellende elementen	10
3.1	Natuurdecreet	10
3.2	Speciale beschermingszones (SBZ)	11
3.3	Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten	11
3.4	Beschermde landschappen	11
3.5	Bosdecreet	12
3.6	Integraal waterbeleid	12
3.7	Beschermingszone grondwaterwinning	13
3.8	Toetsing milieueffecten	13
3.9	Ruimtelijke veiligheidsrapportage	13
4	Methodiek	14
DEEL 2	FICHES BEDRIJVEN	17
1	RUP 01 Kippensnijderij De Jongh	19
1.1	Inleiding	19
1.2	Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf	22
1.3	Visie en concepten	34
1.4	Uitwerking RUP	36
1.5	Op te heffen voorschriften	37
1.6	Ruimtebalans	37
1.7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	38
1.8	Plannen	38
1.9	Bijlagen	38
2	RUP 02 Busbedrijf Verhoeven	39
2.1	Inleiding	39
2.2	Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf	42
2.3	Visie en concepten	57
2.4	Uitwerking RUP	58
2.5	Op te heffen voorschriften	59
2.6	Ruimtebalans	59
2.7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	60

2.8	Plannen	60
2.9	Bijlagen.....	60
3	RUP 03 Colimetals Oude Metalen	61
3.1	Inleiding	61
3.2	Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.	63
3.3	Visie en concepten	76
3.4	Uitwerking RUP	77
3.5	Op te heffen voorschriften	77
3.6	Ruimtebalans.....	78
3.7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	78
3.8	Plannen	79
3.9	Bijlagen.....	79
4	RUP 04 MIP Tanks en Silo's.....	81
4.1	Inleiding	81
4.2	Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.	84
4.3	Visie en concepten	100
4.4	Uitwerking RUP	101
4.5	Op te heffen voorschriften	101
4.6	Ruimtebalans.....	102
4.7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	102
4.8	Plannen	103
4.9	Bijlagen.....	103
5	RUP 05 Oris-Wuyts.....	105
5.1	Inleiding	105
5.2	Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.	108
5.3	Visie en concepten	123
5.4	Uitwerking RUP	124
5.5	Op te heffen voorschriften	125
5.6	Ruimtebalans.....	125
5.7	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	126
5.8	Plannen	126
5.9	Bijlagen.....	126
DEEL 3	BIJLAGEN.....	127

Lijst met figuren

Figuur 1:	overzichtskaart ligging bedrijven RUP zonevremde bedrijven.....	3
Figuur 2:	Kaart met schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen en situering van Rijkevorsel (rood)	6
Figuur 3:	verenigbaarheidstoets zonevremde infrastructuur, schematisch.....	15
Figuur 4:	luchtfoto van Kippenslachterij De Jongh en omgeving (2012)	19
Figuur 5:	situering van Kippensnijderij De Jongh.....	20
Figuur 6:	kadastrale aanduiding Kippensnijderij De Jongh	21
Figuur 7:	plan bestaande toestand met aanduiding van het tracé voor de omleidingsweg (cf. gewestplan).....	25
Figuur 8:	orthofoto (2012) plangebied met nummering van constructies.....	26

Figuur 9: ontwikkelingschets voor de locatie Kippensnijderij De Jongh	35
Figuur 10: luchtfoto van busbedrijf Verhoeven en omgeving	39
Figuur 11: situering van Busbedrijf Verhoeven	40
Figuur 12: kadastraanduiding Busbedrijf Verhoeven (cadmap 2012)	41
Figuur 13: luchtfoto van Colimetals oude metalen en omgeving (2012)	61
Figuur 14: situering van Colimetals oude metalen	62
Figuur 15: kadastrale aanduiding Colimetals Oude Metalen	63
Figuur 16: luchtfoto van MIP Tanks en Silo's en omgeving (2012)	81
Figuur 17: situering van MIP Tanks en Silo's	82
Figuur 18: kadastraanduiding MIP Tanks en Silo's (cadmap 2012)	83
Figuur 19: luchtfoto van het bedrijf Oris-Wuyts en omgeving	105
Figuur 20: situering van het bedrijf Oris-Wuyts	106
Figuur 21: kadastrale aanduiding bedrijf Oris-Wuyts	108
Figuur 22: weergave infrastructuur Oris-Wuyts	112
Figuur 23: korte- en langetermijnbehoeften cf. aanvraag planologisch attest (2005)	120

Lijst met tabellen

Tabel 1: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Kippensnijderij De Jongh	23
Tabel 2: ruimtelijk-juridische aspecten voor Kippensnijderij De Jongh	33
Tabel 3: ruimtebalans RUP Kippensnijderij De Jongh	37
Tabel 4: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Busbedrijf Verhoeven	43
Tabel 5: ruimtelijk-juridische aspecten voor Busbedrijf Verhoeven	54
Tabel 6: ruimtebalans RUP Busbedrijf Verhoeven	59
Tabel 7: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Colimetals Oude Metalen	66
Tabel 8: ruimtelijk-juridische aspecten voor Colimetals oude metalen	74
Tabel 9: ruimtebalans RUP Colimetals oude metalen	78
Tabel 10: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Colimetals Oude Metalen	87
Tabel 11: ruimtelijk-juridische aspecten voor MIP Tanks en Silo's	96
Tabel 12: ruimtebalans RUP MIP Tanks en Silo's	102
Tabel 13: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor het bedrijf Oris-Wuyts	110
Tabel 14: ruimtelijk-juridische aspecten voor Oris-Wuyts	121
Tabel 15: ruimtebalans RUP Oris-Wuyts	125

DEEL 1 Algemeen

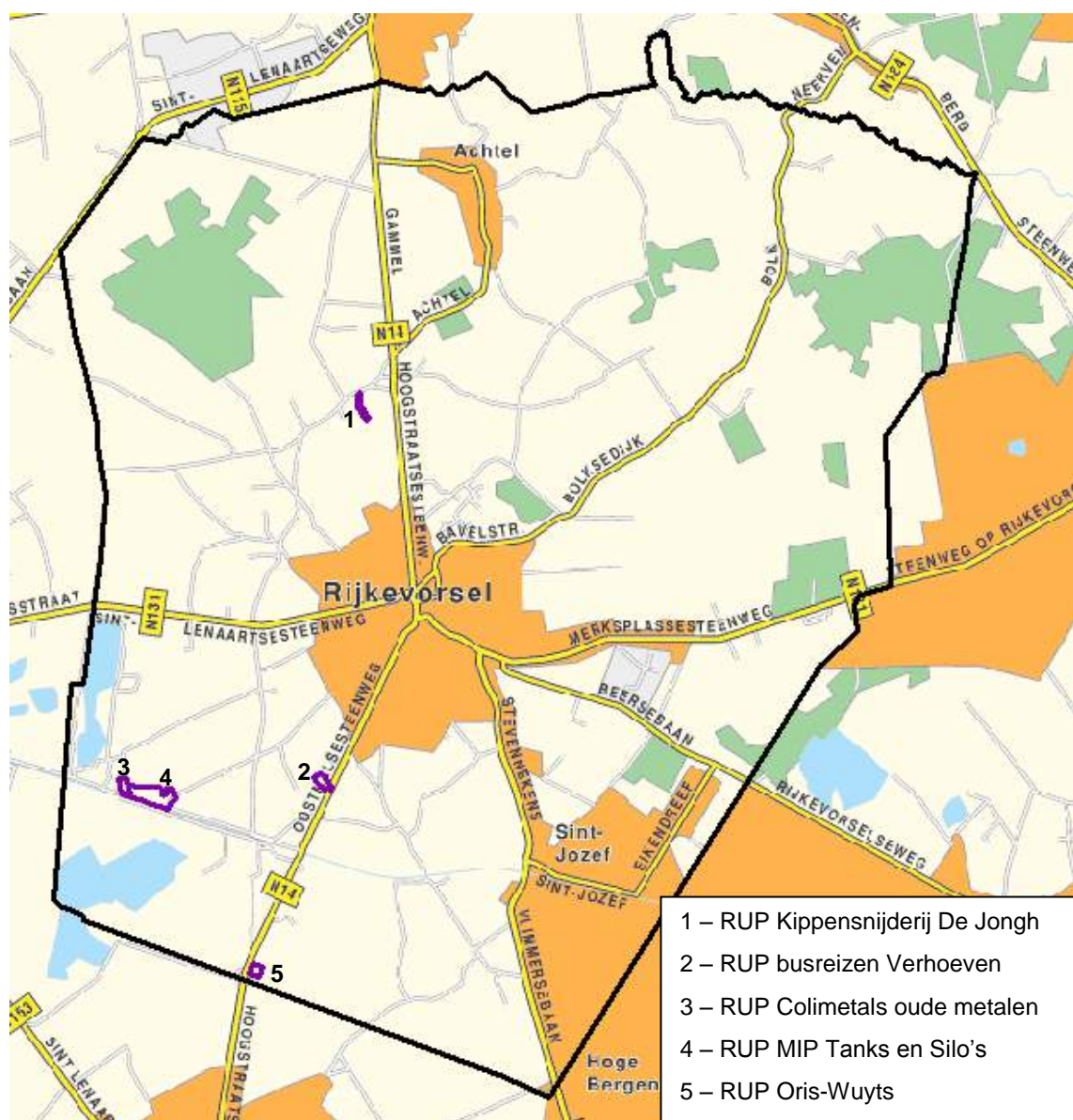
1 Inleiding

1.1 Reden tot opmaak RUP

Bepaalde bedrijven binnen de gemeente kampen met zonevreemdheidsproblemen. In dit RUP worden enkele bedrijven uit de gemeente opgenomen, waar op korte termijn een oplossing voor noodzakelijk is.

1.2 Ruimtelijke situering

De bedrijven binnen dit RUP zijn gelegen binnen de grenzen van de gemeente Rijkvorsel. De precieze ruimtelijke situering wordt verder per locatie besproken.



Figuur 1: overzichtskaart ligging bedrijven RUP zonevreemde bedrijven

1.3 Relatie van het RUP met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

In het GRS geeft de gemeente aan dat in uitvoering van het structuurplan een inventaris moet samengesteld worden van de zonevrije bedrijven. In het GRS is daarover het volgende geschreven: "Op basis van deze inventaris, rekening houdend met het beleid voor de zonevrije bedrijven opgenomen in het GRS, zal een afweging doorgevoerd worden voor de verschillende bedrijven en tenslotte een sectoraal RUP opmaken voor deze zonevrije bedrijven op haar grondgebied. Bij de opmaak van het sectoraal RUP voor de zonevrije bedrijven zal er een perceelsgewijze afweging per bedrijf worden uitgevoerd (o.a. ligging t.a.v. bebouwing, open ruimte, mobiliteitsaspecten...) waarna de concrete ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven."

1.4 Historiek

Vorbereidend onderzoek

Voor het RUP zonevrije bedrijven opgestart werd, is er een actieplan zonevrije bedrijven opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Vorbereidend aan de feitelijke uitvoering werd een volledig overzicht verkregen te worden van de zonevrijheidsproblematiek bij bedrijven op basis van een individuele bevraging op basis van een recente inventarisatielijst. Met deze bevraging geeft de gemeente meteen ook het signaal dat het startsein voor de uitvoering van het structuurplan gegeven is en krijgt elk bedrijf de kans om hun problemen te kennen te geven aan het gemeentebestuur.

Het resultaat van deze voorstudie vormt een goede basis om te starten met een RUP zonevrije bedrijven (eventueel gefaseerd) + eventueel nog andere RUP's, vb. het aansnijden van een lokaal bedrijventerrein in functie van herlokalisatie voor zonevrije bedrijven:

- De studie is gebiedsdekkend zodat alle bedrijven de kans krijgen om hun behoeften te kennen te geven
- Er wordt op die manier een gedetailleerd overzicht verkregen van het aantal en de aard van de bedrijven alsook het dringende karakter. Dit laat de gemeente toe een duidelijk bestek voor een RUP zonevrije bedrijven, al dan niet gefaseerd, op te maken.
- Uit het RUP zonevrije bedrijven zal ook de precieze herlokalisatiebehoefte blijken van zonevrije bedrijven en/of bedrijven met uitbreidingsproblemen. Inzicht in deze behoefte is noodzakelijk indien de gemeente een lokaal bedrijventerrein wil gaan dimensioneren.

Na deze voorstudie werd beslist om volgende bedrijven mee te nemen in het RUP zonevrije bedrijven van de gemeente:

- Kippensnijderij De Jongh
- Schrijnwerkerij Verlinden
- Autocarbedrijf De Stille Kempen
- Busbedrijf Verhoeven
- Vloerhandel De Tegelhoeve
- Colimetals Oude metalen
- MIP Tanks en Silo's
- Werkplaats Jochems
- Keukens Van de Mierop
- Chappewerken Geerts

De bedrijven Keukens Van de Mierop en Chappewerken Geerts werden omwille van hun ligging (deels) in het lokaal bedrijventerrein Heerbaan opgenomen in het RUP Heerbaan (BS 14/04/2015) in plaats van in het RUP zonevrije bedrijven om zo een totaaloplossing voor het volledige gebied te bieden ipv voor twee individuele bedrijven.

In een latere fase is het bedrijf Oris-Wuyts nog toegevoegd.

Tijdens de opmaak van het voorontwerp RUP, werd beslist om twee locaties niet te weerhouden voor verder uitwerking in het RUP, nl. Schrijnwerkerij Verlinden en Werkplaatsen Jochems.

De conclusie met betrekking tot deze twee bedrijven was de volgende tijdens het voorontwerp:

“RUP Schrijnwerkerij Verlinden

Zowel de ruimtelijke als de niet-ruimtelijke elementen maken het behoud van de bestaande bedrijvigheid moeilijk. De huidige bedrijfsactiviteiten kunnen als moeilijk verweefbaar met het gehucht Gammel geschouwd worden. Kleinschalige activiteiten, verweefbaar met het wonen zijn mogelijk, maar geen grootschalige activiteiten zoals hier, zeker na een eventuele uitbreiding, het geval zou zijn.

Een verderzetting van het bedrijf op deze locatie lijkt niet wenselijk. Voor dit bedrijf moet gezocht worden naar een alternatieve locatie in functie van herlokalisatie.

Dit bedrijf wordt niet verder mee opgenomen in het RUP zonevremde bedrijven. De rechtsgang zal onverminderd moeten worden verder gezet.”

“RUP Werkplaats Jochems

De bestaande, zeer laagdynamische activiteiten zijn ruimtelijk aanvaardbaar op deze plaats. Gezien de bedrijfsleider reeds met pensioen is, lijkt het bestendigen van deze activiteiten voor onbepaalde duur niet wenselijk.

Het is ruimtelijk niet wenselijk om op deze plaats bedrijvigheid toe te laten die een hogere bedrijfsdynamiek heeft. Ook een uitbreiding van het bestaande bedrijf lijkt de draagkracht van de omgeving te overstijgen. Het bijkomend voorzien van een loods voor verhuring kan ruimtelijk gezien dus niet verantwoord worden.

Het wijzigen van de bestemming in functie van bedrijvigheid wordt niet doorgevoerd. Het bedrijf wordt daarom uit de verdere procedure van het RUP gelaten.”

Plenaire vergadering

De plenaire vergadering in functie van het RUP werd georganiseerd op 12/05/2015.

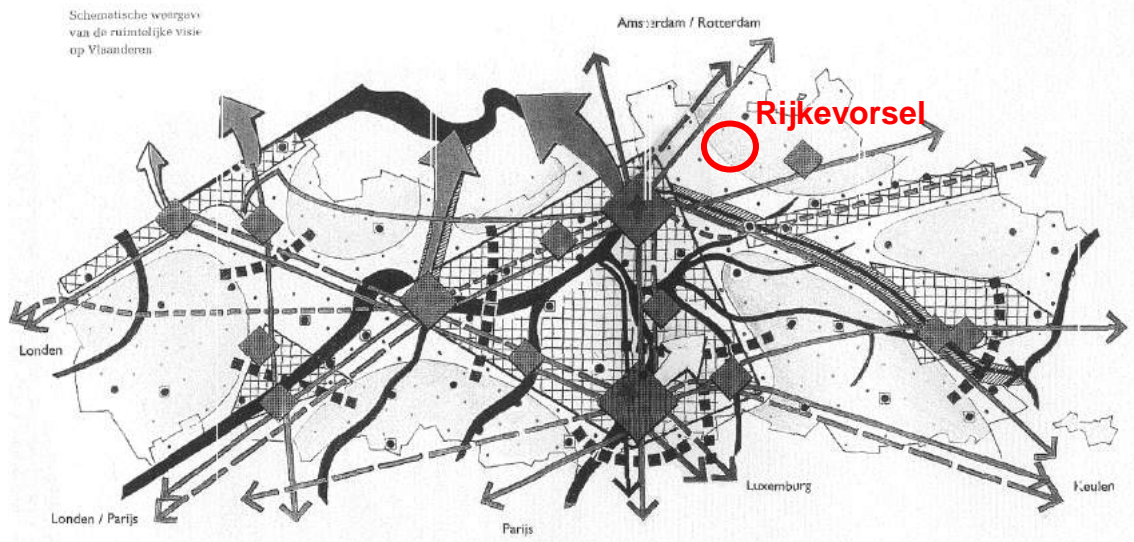
Op basis van negatieve adviezen werd beslist om volgende bedrijven uit het ontwerp-RUP te laten: RUP Autocarbedrijf De Stille Kempen en RUP de Tegelhoeve.

De voornaamste redenen hiervoor zijn de onvergundheid van de functie van deze bedrijven en het feit dat deze locaties niet conform de visies uit de bestaande structuurplannen zijn.

2 Planningscontext

2.1 Planning op gewestelijk niveau

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)



Figuur 2: Kaart met schematische weergave van de ruimtelijke visie op Vlaanderen en situering van Rijkvorsel (rood)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2003 (VR 12.12.2003) en een tweede maal in 2010 (VR 17.12.2010).

Rijkvorsel behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen is het buitengebied dat gebied waarin de open, onbebouwde ruimte overweegt.

Doelstellingen voor het buitengebied

- Een dynamische en duurzame ruimtelijke ontwikkeling garanderen zonder het functioneren van de structuurbepalende functies van het buitengebied (landbouw, natuur, bossen, wonen en werken op niveau van het buitengebied) aan te tasten.
- Een halt toeroepen aan de versnippering van de open ruimte en de verbrokkeling van de landelijke structuur door verkeersinfrastructuren en bebouwing.
- Wonen en werken ontwikkelen zich vanuit de eigen groei in de gemeente en worden ruimtelijk geconcentreerd in of aansluitend bij de kernen van het buitengebied.
- De landbouw-, natuur- en bosfunctie inbedden in goed gestructureerde onderdelen ter garantie van een goede ruimtelijke ontwikkeling en een vermindering van ruimtelijke conflicten tussen de verschillende structuren.
- Het bereiken van gebiedsgerichte ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied voornamelijk met betrekking tot de rivier- en beekvalleien, het fysisch systeem, de landbouw en het nederzettingenpatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

2.1.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Situering

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft de Vlaamse administratie, in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen, een ruimtelijke visie opgesteld voor de verschillende regio's. In deze ruimtelijke visie geeft de overheid aan hoe zij de open ruimte in deze regio de komende jaren ruimtelijk wil zien ontwikkelen en welke acties ondernomen kunnen worden om dit te realiseren.

Het grondgebied van de gemeente Rijkevorsel behoort grotendeels tot de regio Noorderkempen. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Noorderkempen.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 31.300 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Relevantie voor het voorliggende RUP

Het afbakenen van de gebieden van de agrarische en natuurlijke structuur is volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen een specifieke taak voor het Vlaams Gewest. Voor de lagere beleidsniveaus bestaat nog de beleidsruimte voor verdere invulling en verfijning via RUP's.

Tevens kan deze visie op landbouw, natuur en bos randvoorwaarden aangeven voor de ontwikkeling van andere functies in de open ruimte en biedt zo een ruimtelijk afwegingskader voor deze functies.

De visie op de gewenste ruimtelijke structuur van de open ruimte wordt aangegeven door ruimtelijke concepten te formuleren voor deelruimten die onderscheiden worden binnen de regio. Een deelruimte is een gebied waarbinnen een samenhangend ruimtelijke beleid wordt vooropgesteld.

Relevante elementen uit de visie alsook het al dan niet gelegen zijn in herbevestigd agrarisch gebied, zal per bedrijf behandeld worden in deel 2 van de toelichtingsnota.

2.2 Planning op provinciaal niveau

2.2.1 Relevante elementen uit RSPA

De Provincie Antwerpen beschikt sinds 28 augustus 2001 over een goedgekeurd Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (R.S.P.A.). Het structuurplan werd een eerste maal herzien in 2011 (MB 04.05.2011).

De gemeente Rijkevorsel behoort tot het buitengebied.

Het RUP is gelegen in de deelruimte Open Kempen. De Landbouwfunctie is een bepalende factor in het gebied en heeft een belangrijke economische betekenis voor de provincie. Enkele heidegebieden en bosgebieden komen verspreid voor en vormen een netwerk van verspreide natuurlijke gebieden. Voor deze deelruimte worden volgende doelstellingen vooropgesteld.

- Stimuleren van openruimtefuncties
- Beheersen van toegankelijkheid en ontsluiting, waarbij, lintvorming en verspreiding van infrastructuren dienen tegengegaan te worden.
- Concentreren van activiteiten in Hoogstraten en in de structuurondersteunende kernen.

Er zijn geen provinciale uitvoeringsplannen of andere provinciale projecten/acties in of in de nabije omgeving van het gemeentelijk RUP.

2.2.2 Kaderplan glastuinbouw

In opdracht van de provincie werd een kaderplan 'Een gedifferentieerd ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor de glastuinbouw binnen de macrozone Hoogstraten' (2008) uitgewerkt. Deze studie creëert een kader waarbinnen de glastuinbouw zich verder kan ontwikkelen binnen een verantwoord en duurzaam ruimtelijk beleid. Dit kaderplan doet ook uitspraak over de gemeente Rijkevorsel.

Ten westen van de kern van Rijkevorsel waar binnen een bestaande concentratie glastuinbouw een stimuleringsbeleid zal gevoerd worden.

2.2.3 PlanMER omleidingsweg

Uit de in 2013 herbekrachtigde visie van de Noorderkempen blijkt dat de dorpskern van Rijkevorsel te kampen heeft met heel wat doorgaand vrachtverkeer. De opwaardering van de N14 tot interne ontsluitingsweg en de aanleg van verschillende omleidingswegen zijn enkele van de strategische acties uit deze studie. Rekening houdend met de geplande ontwikkelingen in de regio worden immers heel wat grote leefbaarheidsproblemen verwacht ter hoogte van de dorpskernen van de N14. De omleidingswegen rond Malle, Zoersel en de voorgestelde opwaardering van de Houtelweg te Rijkevorsel kunnen gerealiseerd worden binnen de geldende bestemmingen.

De aanleg van de omleidingsweg rond Rijkevorsel is in het kritisch pad van acties opgenomen na de aanleg van de omleidingswegen rond Zoersel, Malle en Brecht.

Echter, omdat het tracé van de omleidingsweg ter hoogte van Rijkevorsel geoptimaliseerd zal worden, kan deze niet gerealiseerd worden binnen de geldende planologische bestemmingen. In dit kader startte de provincie met een planMER voor de omleidingsweg, In het planMER zullen de effecten van deze omleidingswegen op het milieu onderzocht worden voor verschillende disciplines (lucht, geluid en trillingen, bodem, water, fauna en flora, mens,...). Voor de discipline mens-verkeer wordt het verkeersmodel opnieuw gekalibreerd om zo een volledig mobiliteitsonderzoek (ook voor de ruimere regio) te kunnen uitvoeren.

Deze planMER zal tegen de zomer van 2015 afgerond zijn.

2.3 Planning op gemeentelijk niveau

2.3.1 Gemeentelijke Ruimtelijk Uitvoeringsplan Rijkevorsel

In zitting van 5 maart 2009 werd het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Rijkevorsel goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Antwerpen

Volgende elementen zijn relevant voor het plangebied:

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Om de ontwikkeling van een zonevreemd bedrijf te kunnen bepalen in zijn huidige omgeving dienen volgende elementen onderzocht te worden:

1. de uitbreidingen bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn
2. alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik opgebruikt zijn
3. de mogelijkheden tot herlokalisatie en de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (inname natuur, landbouw...)
4. Ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte en de gewenste bebouwde structuur
5. Ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek
6. Schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving

Bij deze elementen wordt verweving en goed nabuurschap als uitgangspunt vooropgesteld. De ontwikkeling van het bedrijf mag immers geen hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdactiviteit van het gebied of mag geen nieuwe, bijkomende hinder veroorzaken naar andere omliggende

nevenfuncties. Indien dit wel het geval is moeten de mogelijkheden voor herlokalisatie onderzocht worden.

Hierin zal het vierde en vijfde element, de aard van de economische activiteit van het bedrijf, en de impact van de herlokalisatie op de globale ontwikkeling van de gemeente uitsluiting geven. Het is immers niet evident om zomaar elk bedrijf te herlokaliseren (cfr. opslagloods versus productieband).

Vanuit de gewenste ruimtelijke ontwikkeling kunnen volgende grote beleidslijnen vooropgesteld worden:

- In kwetsbare gebieden (bos- en natuurcomplexen type I en II en in beekvalleien type I) wordt een herlokalisatie van zonevreemde bedrijven vooropgesteld.
- In landbouwgebieden (zowel type I, II als III) en in openruimtecorridors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimtegebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.
- Voor verweefbare gebieden die gelegen zijn in natuurverbingsgebieden (bovenlokale en lokale ecologische verbindingen) kunnen bijkomende voorwaarden worden opgelegd om het bedrijf te integreren in de natuurverbinding.

De gemeente beschikt op het moment nog niet over een inventaris van de zonevreemde bedrijven. De gemeente gaat er echter vanuit dat de problematiek gering is in de gemeente en dat de grotere probleemgevallen zich kunnen behelpen via het instrument van het planologisch attest. Daarnaast kan de gemeente ter uitvoering van haar gemeentelijke structuurplan een inventaris samenstellen van de zonevreemde bedrijven. Op basis van deze inventaris, rekening houdend met bovenstaande beleidselementen, een afweging doorvoeren voor de verschillende bedrijven en tenslotte een sectoraal RUP opmaken voor de zonevreemde bedrijven op haar grondgebied. Bij de opmaak van het sectoraal RUP voor de zonevreemde bedrijven zal er een perceelsgewijze afweging per bedrijf worden uitgevoerd (o.a. ligging t.a.v. bebouwing, open ruimte, mobiliteitsaspecten...) waarna de concrete ontwikkelingsmogelijkheden worden aangegeven.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebiet voor landbouw, Type I

Het geïsoleerde bedrijventerrein is volgens het GRS gelegen in een 'hoofdgebiet voor landbouw, Type I' (het westelijk landbouwgebied dat zich uitstrekt ten noorden van de Sint-Lenaartseweg en westen van de N14 richting Brecht, Wuustwezel en Hoogstraten). Hoofdgebieden voor landbouw, Type I betreffen gebieden waar landbouw verder ontwikkeld wordt. Er worden in deze zone minimale beperkingen naar landbouw voorzien zodat deze soepel kunnen inspelen op nieuwe tendensen. Dit houdt in dat naast landbouwbedrijven in deze gebieden ook ruimte is voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven.

Zonevreemde functies en activiteiten (woningen, bedrijven, recreatie, ...) blijven ondergeschikt aan de hoofdfunctie landbouw. Waar mogelijk dient de herlokalisatie van hinderlijke en/of ruimtelijk-intensieve bedrijven en recreatieve terreinen te worden gestimuleerd. Inkomensgerichte en/of grootschalige hobbylandbouw (maneges, stoeterijen, ...) kan niet in dit gebied voorkomen. Enkel kleinschalige hobbylandbouw (niet-inkomensgericht) kan in dit gebied voorkomen, maar slechts op percelen die voor de beroepslandbouw niet (meer) interessant zijn.

Relevantie voor het voorliggende RUP

Per locatie wordt de relevante elementen uit het GRS opgenomen. Een toetsing met het GRS gebeurt per locatie.

Methodologie RUP

Voor elk bedrijf wordt het bedrijf worden volgende zaken bekeken:

- Planologisch-juridisch kader
- Sectoraal juridisch kader
- Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur (omgeving en plangebied)
- Ruimtebehoeften

De te onderzoeken elementen beschreven uit het GRS worden daarbij meegenomen. Uit deze punten worden aandachtspunten en randvoorwaarden geformuleerd. Op basis van deze aandachtspunten en randvoorwaarden wordt een visie en ontwerp voor het RUP opgemaakt. Dit laatste is één globale conclusie met ontwikkelingsperspectieven voor het bedrijf.

2.4 Bestemmingsplannen

2.4.1 Gewestplan

De gewestplanbestemming zal aan bod komen bij de individuele bespreking van de locatie in deel 2 van de toelichtingsnota.

2.4.2 Bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen

In de gemeente zijn er verschillende BPA's en RUP's opgemaakt ter vervanging van de gewestplanvoorschriften.

Indien een bedrijfslocatie gelegen is in een BPA of RUP of hieraan grenst, dan zal dit aan bod komen bij de individuele bespreking van de locatie in deel 2 van de toelichtingsnota.

3 Mogelijk juridische grensstellende elementen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van elementen die mogelijk grensstellend kunnen zijn. Het feit of deze nu al dan niet grensstellend zijn voor één of meerdere bedrijfslocaties in het RUP wordt per locatie toegelicht in deel 2 van de toelichtingsnota.

3.1 Natuurdecreet

Het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijke milieu van 21.10.97 ("Natuurdecreet") wijzigt de wet op het natuurbehoud van 12.07.73 en wijzigt eveneens het bosdecreet van 13.06.90 en het decreet houdende de bescherming van landschappen van 16.04.96. Het decreet werd opnieuw gewijzigd bij decreet van 19.07.2002.

Naast het feit dat de Vlaamse Regering maatregelen kan nemen in de gebieden met een groene bestemming is ook voorzien in de bescherming van vegetatie en kleine landschapselementen via verbod, vergunningsplicht of meldingsplicht.

Het Natuurdecreet stelt tevens een gebiedsgericht beleid voorop. Het definieert daartoe een aantal gebiedsgerichte beleidscategorieën, waarvoor specifieke bepalingen van toepassing zijn en waarvoor de Vlaamse regering verder reglementaire voorschriften kan uitvaardigen. Deze worden hieronder besproken.

3.1.1 Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)

Het VEN is een netwerk van waardevolle natuurgebieden waar een specifiek beleid inzake natuurbehoud wordt gevoerd, gebaseerd op de kenmerken en elementen van het natuurlijk milieu, op de onderlinge samenhang tussen de gebieden en op de aanwezige en potentiële natuurwaarden. Het VEN bestaat uit Grote Eenheden Natuur (GEN) en Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling (GENO). IN GEN en GENO neemt de administratieve overheid de nodige maatregelen om de natuur en het natuurlijk milieu te behouden, te herstellen en te ontwikkelen.

In het najaar van 2002 werd de eerste fase van afbakening van het VEN voltooid. De Vlaamse Regering keurde op 18 juli 2003 deze eerste afbakening van gebieden van het VEN goed.

3.1.2 Integraal verwevings- en ondersteunend netwerk (IVON)

Het IVON is het geheel van gebieden waarin de administratieve overheid zorg draagt voor het behoud van de aanwezige natuurwaarden, maatregelen neemt ter bevordering en versterking van die natuurwaarden, alsook stimulerende maatregelen neemt ter bevordering van de biologische diversiteit. Het IVON bestaat uit natuurverwevingsgebieden en natuurverbindinggebieden.

De IVON-gebieden zijn nog niet afgebakend.

3.1.3 Natuurreservaten

De Vlaamse Regering kan terreinen die van belang zijn voor het behoud en de ontwikkeling van natuur en het natuurlijke milieu aanwijzen of erkennen als natuurreservaat. In deze natuurreservaten wordt, via een aangepast beheer een natuurstreefbeeld behouden of ontwikkeld.

3.2 Speciale beschermingszones (SBZ)

De speciale beschermingszones verwijzen naar de zogenaamde habitatrichtlijngebieden en vogelrichtlijngebieden. Het betreft een decretale verankering van twee Europese Richtlijnen.

Beschermingszones tot behoud van de vogelstand (Vogelrichtlijn)

De Vogelrichtlijn heeft tot doel de instandhouding van alle natuurlijke in het wild levende vogelsoorten op het Europees grondgebied te bevorderen en hun leefgebieden doeltreffend te beschermen. De Europese Richtlijn 79/409/EEG van 02.04.79 verplicht de lidstaten voor de leefgebieden van de in bijlage bij de richtlijn vermelde bijzonder te beschermen vogelsoorten, alsook voor de rui-, overwinteringsgebieden en rustplaatsen van de geregeld voorkomende trekvogels, speciale beschermingsmaatregelen te treffen. Hiervoor zijn de lidstaten gebonden om naar aantal en oppervlakte de meest geschikte gebieden voor de instandhouding van deze vogelsoorten aan te wijzen als speciale beschermingszone, de zogenaamde vogelrichtlijngebieden. De Besluiten van de Vlaamse Regering (17.10.88, 20.09.96, 23.06.98, 17.07.00) hebben 23 gebieden met een totale oppervlakte van 97.745 ha aangeduid als speciale beschermingszone.

Beschermingszones in het kader van de instandhouding van natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna (Habitatrichtlijn)

De EU-richtlijn 92/43/EEG van 21.05.92 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het in stand houden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora binnen de EU-lidstaten. Deze richtlijn is complementair aan de Vogelrichtlijn. Ook de Habitatrichtlijn gaat uit van de aanwijzing van speciale beschermingszones. Voor Vlaanderen werden in 2001 (B.VI.Regering 04.05.01) 38 gebieden met een totale oppervlakte van 101.891ha aangemeld bij de Europese Commissie.

Passende beoordeling significantie negatieve effecten

In een habitatrichtlijngebied dienen de lidstaten passende maatregelen te treffen om de bescherming, de instandhouding en het herstel van habitats en soorten waarvoor de gebieden werden aangewezen te verzekeren. Voor de uitvoering van plannen of projecten die negatieve gevolgen (kunnen of zullen) hebben voor het gebied is een aparte procedure voorzien (art. 6 van de Europese richtlijn).

3.3 Beschermd monumenten, stads- en dorpsgezichten

Het decreet van 03.03.1976 tot Bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten en latere wijzigingen regelt de bescherming, de instandhouding, het onderhoud en het herstel van in het Nederlandse taalgebied gelegen monumenten en stads- en dorpsgezichten.

3.4 Beschermd landschappen

Het decreet van 16.04.96 (BS 21.05.96) regelt de bescherming van landschappen en de instandhouding, het herstel en het beheer van de in het Vlaamse gewest gelegen beschermd landschappen.

De bescherming van de landschappen wordt verzekerd door het opleggen van een aantal maatregelen en richtlijnen die tot doel hebben de landschappen in stand te houden en te onderhouden. Hieronder vallen onder andere erfdiensbaarheden van openbaar nut en beperkingen op de uitoefening van de eigendoms- en gebruiksrechten. Naast deze maatregelen en richtlijnen die specifiek zijn voor elk beschermd landschap, kan de Vlaamse regering een aantal algemene beschermingsvoorschriften vaststellen.

3.5 Bosdecreet

Het bosdecreet van 13 juni 1990 reglementeert de bossen, ongeacht de bestemming volgens het gewestplan, andere bestemmingen of eigenaar. Het kent aan de bossen verschillende functies toe, het regelt de toegankelijkheid, het stelt het opmaken van een beheerplan voor bossen groter dan 5 ha verplicht en het beschermt de bossen.

Het bosdecreet werd in november 1999 lichtjes aangepast. Terwijl vroeger een bos enkel kon gekapt worden ten openbaar nut, is het nu mogelijk een bos te kappen als de eigenaar zelf (of via een derde partij) een boscompensatie voorziet. Hij kan deze compensatie voorzien via de aanplanting van nieuw bos op een ander perceel of via een bijdrage aan het boscompensatiefonds.

Als de percelen in kwestie geheel of deels bebost zijn, zal rekening gehouden moeten worden met artikel 90bis van het Bosdecreet de wijzigingen ervan. Dit artikel voorziet in uitzonderingen op het ontbossingsverbod, maar die uitzonderingen gelden niet voor ontbossing gelegen in landbouwzones. In dat geval is er advies van de afdeling Bos en Groen nodig.

Artikel 90bis voorziet wel nog in een mogelijkheid tot ontheffing van het verbod. Dat verzoek tot ontheffing van het verbod moet goedgekeurd worden door de Vlaamse minister van Leefmilieu.

3.6 Integraal waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (decreet IWB) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Elk nieuw initiatief waarvoor er een vergunning nodig is (een stedenbouwkundige, een milieuvergunning of een andere) en elk plan of programma, moet vóór de goedkeuring aan de watertoets onderworpen worden. Alleen wanneer er in geen geval schadelijke effecten voor water te verwachten zijn, zoals bij een jachtvergunning, dan zegt het gezond verstand dat de watertoets zonder voorwerp is.

Toont de watertoets aan dat het initiatief significante schade kan veroorzaken, dan moet men op zoek naar alternatieven of compenserende maatregelen. De beslissende overheid legt in de eerste plaats voorwaarden op om de schade te vermijden of zoveel mogelijk te beperken. Als dat niet kan, zal de beslissende overheid de maatregelen richten op herstellen van de schade. Voor schade in de categorie "infiltratie van hemelwater" of "ruimte voor water", bestaat een noodoplossing: waar herstel onmogelijk is, kan compensatie eventueel nog een oplossing bieden. Is er - in uitzonderlijke gevallen - geen aanvaardbaar alternatief of remedie mogelijk, dan zit er niets anders op dan de vergunning of de goedkeuring voor het plan of programma te weigeren.

3.7 Beschermingszone grondwaterwinning

Voor grondwaterwinningen voor openbare drinkwatervoorziening worden formele waterwingebieden en beschermingszones afgebakend. Beschermingszones type I, II of III worden aangeduid. De voorschriften voor deze waterwingebieden en beschermingszones hebben een verordenende kracht.

Het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 maart 1985 bevat voor de drie types beschermingszones de handelingen die toegelaten (type I) of verboden (type II en III) zijn.

3.8 Toetsing milieueffecten

Milieueffectrapportage (de m.e.r.) is een instrument om de doelstellingen en beginselen van het milieubeleid te helpen realiseren, nl. het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen. Milieueffectrapportage is een juridisch-administratieve procedure waarbij voordat een activiteit of ingreep (projecten, beleidsvoornemens zoals plannen en programma's) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een wetenschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd.

De regelgeving voor milieueffectrapportage werd opgemaakt op Europees niveau en werd later geïmplementeerd door Vlaanderen in de decreten: mer/vr decreet van 18/12/2002, decreet van 22/04/2005 en het decreet van 27/04/2007. Er werden een aantal uitvoeringsbesluiten goedgekeurd die bepalen welke categorieën van plannen en programma's onderhevig zijn aan een MER.

Het maken van een MER wordt gekoppeld aan de procedure van het RUP in het decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid.

Specifiek voor het opmaken van RUP's geeft het uitvoeringsbesluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 7/11/2007, uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde planMER-decreet. Het decreet van 27/04/2007 verplicht dat bepaalde plannen van administratieve overheden van gewestelijk, provinciaal of lokaal niveau worden onderworpen aan een milieueffectenstudie, vooraleer zij definitief worden goedgekeurd. De opmaak van een screening voor de MER-plicht is een rechtstreekse uitvoering van dit uitvoeringsbesluit.

Een screening inzake planMER-plicht houdt in dat wordt onderzocht / aangetoond dat het RUP en de realisatie ervan geen aanzienlijke gevolgen zal hebben voor het milieu en een planMER redelijkerwijze geen nieuwe of bijkomende gegevens over aanzienlijke milieueffecten kan bevatten.

Onderzoek tot milieueffectrapportage RUP zonevreemde bedrijven

De dienst MER heeft bij schrijven van 21/04/2015 kenbaar gemaakt dat op basis van het screeningsdossier geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Deze beslissing wordt in bijlage bij dit RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via www.mervlaanderen.be (dossierdatabank)

De randvoorwaarden uit de screening zijn in het RUP verwerkt. Per deelplan van het RUP worden de belangrijkste elementen en conclusie uit het screeningsdossier weergegeven (fiches in deel 2).

3.9 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Op 29 juni werd het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage van kracht (BS 19/06/2007). Dit besluit legt in de vorm van een schema de criteria vast die de dienst Veiligheidsrapportering hanteert om te beslissen of bij een gemeentelijk, een provinciaal of een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. Tegelijkertijd traden ook de bepalingen in het decreet Ruimtelijke Ordening met betrekking tot de procedure voor adviesvraag voor het opstellen van een ruimtelijk veiligheidsrapport bij een ruimtelijk uitvoeringsplan, in werking. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering.

Wanneer een ruimtelijk uitvoeringsplan een bestemmingswijziging beoogt, ziet de ruimtelijke veiligheidsrapportage erop toe dat door de nieuwe bestemming de preventie of de beperking van de

gevolgen van zware ongevallen niet in het gedrang komt. Het ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) onderzoekt, wanneer nodig de risico's.

In het decreet Ruimtelijke Ordening werden bepalingen ingevoegd die de ruimtelijke planner verplicht om rekening te houden met de aspecten van risico's van zware ongevallen van Seveso-inrichtingen. Het Besluit RVR-criteria bevat de criteria om te beslissen of bij een ruimtelijk uitvoeringsplan effectief een ruimtelijk veiligheidsrapport vereist is. Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevaarbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden. Hieronder is een beslissingschema weergegeven, zoals opgenomen in het besluit houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

4 Methodiek

Een ruimtelijk structuurplan schept via een gewenste ruimtelijke structuur een kader voor de opmaak van *nieuwe* bestemmings- en inrichtingsplannen. Dit nieuwe kader zal aanleiding geven tot wijzigingen of verfijningen van de huidige voorschriften. In die zin is het mogelijk dat infrastructuur die op dit moment juridisch zonevreed is, niet langer onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, of omgekeerd. In dit verband zou men kunnen spreken van "planologische zonevreedheid" als tegenhanger van de juridische zonevreedheid.

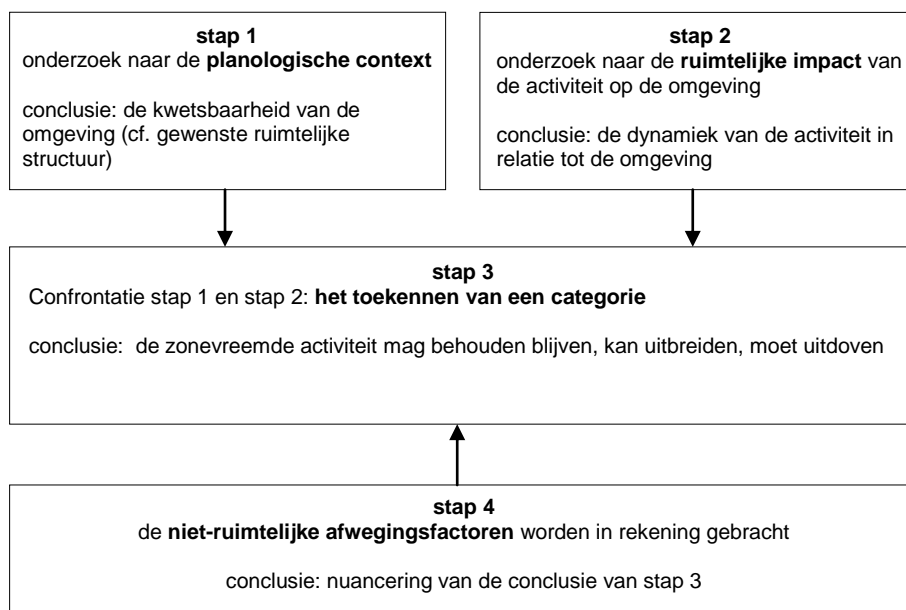
De afweging van zonevreedde infrastructuur zal daarom niet enkel onderhevig zijn aan een juridische toetsing maar zal ook moeten getoetst worden aan de gewenste ruimtelijke structuur. In een aantal gevallen kan het ook aangewezen zijn om bestaande infrastructuur die niet juridisch zonevreed is maar mogelijk wel onverenigbaar is met de gewenste ruimtelijke structuur, aan een verenigbaarheidstoetsing te onderwerpen.

Draagkracht van omgeving versus dynamiek van de activiteit

De verenigbaarheidstoets moet leiden tot specifieke ontwikkelingsperspectieven per infrastructuur. De basis voor de verenigbaarheidstoets van zonevreedde infrastructuur is de planologische toets. Dit is de confrontatie van de dynamiek van de infrastructuur en de eraan verbonden activiteiten versus de ruimtelijke draagkracht van de omgeving (gewenste structuur). Beide aspecten moeten samen bekeken worden omdat een activiteit in functie van de aard van de omgeving in het ene gebied als hoogdynamisch en in het andere als laagdynamisch moet beschouwd worden. Een individuele afweging in een diepgaand onderzoek is hiervoor aangewezen.

De planologische toets maakt in eerste instantie abstractie van de huidige juridische toestand. De juridische toestand behelst de bestemming volgens plan van aanleg van de zone waarin de infrastructuur gelegen is en de vergunningtoestand. De juridische toets kan wel teruggekoppeld worden voor het bijsturen van de ontwikkelingsperspectieven die volgen uit de eerste stap. Een eventuele bijkomende laatste stap in een beleidsmatige afweging naast de strikt ruimtelijke afweging

is de evaluatie t.o.v. sociale en/of economische aspecten. Hierin komen onder meer (cultuur)historische en sociaal maatschappelijke binding aan bod.



Figuur 3: verenigbaarheidstoets zonevrije infrastructuur, schematisch

DEEL 2 Fiches bedrijven

1 RUP 01 Kippensnijderij De Jongh



Figuur 4: luchtfoto van Kippenslachterij De Jongh en omgeving (2012)

1.1 Inleiding

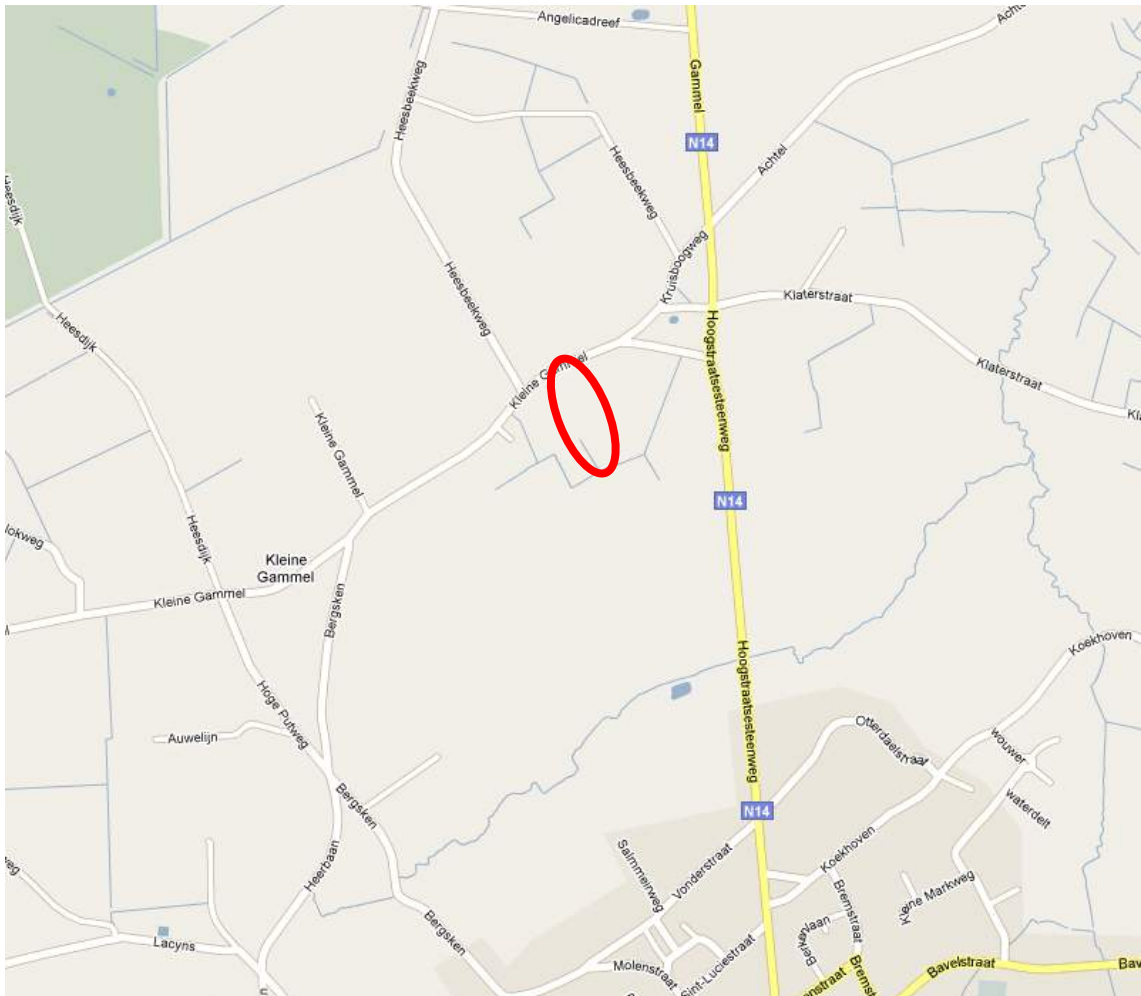
Het bedrijf is gespecialiseerd in de verwerking (versnijding) van pluimvee. Het gevogelte wordt reeds geslacht aangeleverd. Hoewel het bedrijf ontstaan is als kippenslachterij, worden echter momenteel geen slachtactiviteiten meer uitgevoerd. De activiteiten binnen het bedrijf beperken zich tot het versnijden van reeds geslacht pluimvee. De te versnijden stukken worden ('s nachts) aangeleverd door slachterijen. De klanten betreffen supermarkten en detailhandel (beenhouwerijen, detailhandel, delicatessen zaken, ...)

Op 23 juli 1969 is het bedrijf gestart als pluimveeslachterij. Op 7 juli 1982 werd de BVBA De Jongh L. opgericht. De slachtactiviteiten werden op 31 december 2002 stopgezet, waarna het bedrijf enkel nog de vleesversnijding doet.

In het bedrijf zijn 8 personen te werkt gesteld, waarvan 2 familiale arbeidskrachten en 6 betaalde arbeidskrachten. De zoon van de zaakvoerder kan het bedrijf overnemen. De overname is voorzien rond 2016.

Het bedrijf is volgens het gewestplan in agrarisch gebied gelegen. Over het plangebied ligt eveneens een gedeelte van een reserveringsstrook voor een omleidingsweg (cf. gewestplan). Voor deze omleidingsweg is het planMER thans in opmaak. Er is nog geen tracékeuze gemaakt. De huidige activiteiten zijn stedenbouwkundig vergund. Het bedrijf wil via het RUP meer rechtszekerheid voor de toekomst (i.f.v. overname vader op zoon).

1.1.1 Ligging



Figuur 5: situering van Kippensnijderij De Jongh

Het bedrijf is gelegen te Rijkevorsel, Kleine Gammel 9, in vogelvlucht op zo'n 1,5 km ten noorden de kern van Rijkevorsel. Via Kleine Gammel vindt het bedrijf zeer snel aansluiting met de N14 (Hoogstraatsesteenweg), welke een verbinding vormt tussen Rijkevorsel en Hoogstraten.

Het bedrijf is aanpalend langs de Schrijnwerkerij Verlinden gelegen. Verder wordt de omgeving van het bedrijf als landbouwruimte, met verspreide (al dan niet zonevreemde) bebouwing. Het bedrijf situeert zich in een bebouwingslint aan de zuidzijde van Kleine Gammel.

1.1.2 Terrein en afbakening

- Het terrein is gelegen op de percelen met de volgende kadastrale nummers:
 - 26M: de bedrijfswoning (bewoond door de bedrijfsleider)
 - 26N: De bedrijfsgebouwen
 - 11E: Het rietveld

- Vooraan op het terrein is de bedrijfswoning gelegen. Achteraan de woning (tegen de linker perceelsgrens) is een dubbele garage gebouw (horende bij de bedrijfswoning). Achter deze garages staat de hoogspanningscabine van het bedrijf.

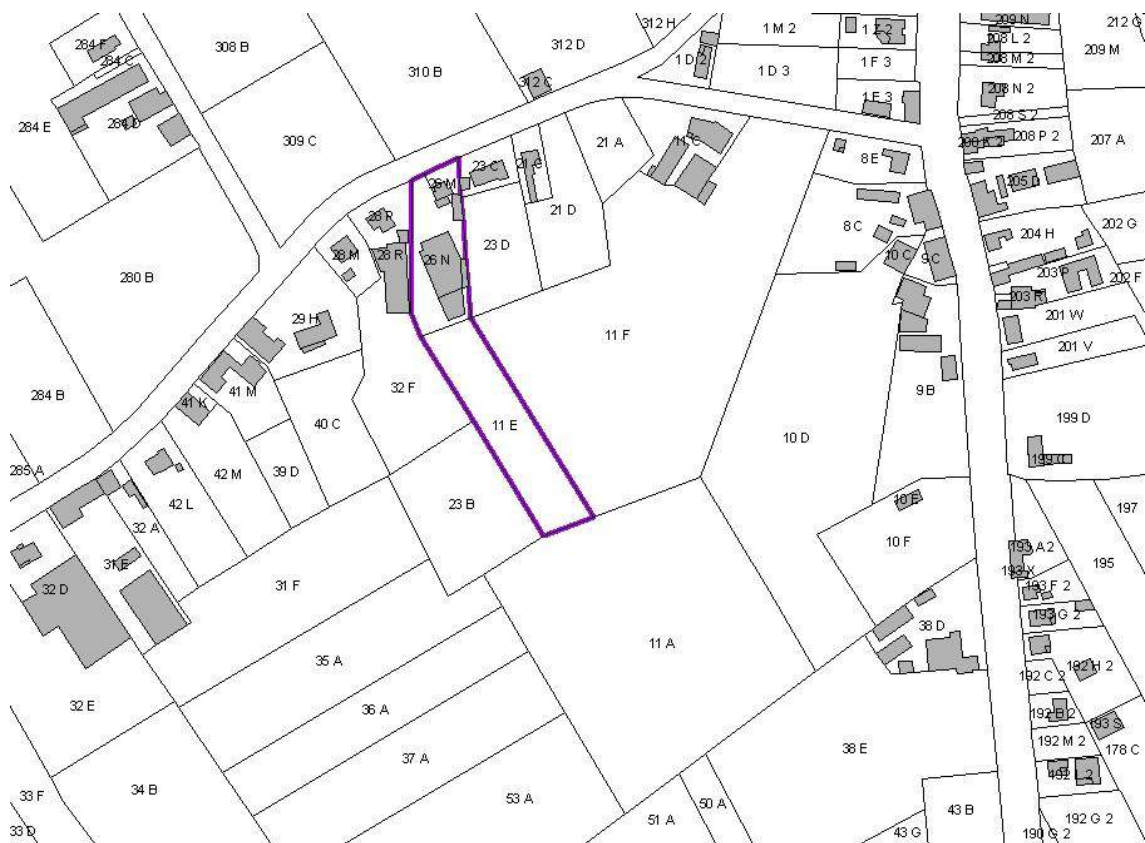
Rechts van de woning bevindt zich een inrit (asfaltverharding) naar de bedrijfsgebouwen. Deze inrit loopt door langs het bedrijfsgebouw tot achteraan het gebouw, om aan de rechter zijde en de achterzijde het gebouw ook toegankelijk te maken voor bedrijfstransport (toelevering en uitvoer).

Op de verharde strook tussen het bedrijfsgebouw en het bedrijfsgebouw van het rechtsaanpalende perceel staan, tegen het aanpalende bedrijfsgebouw (schrijnwerkerij Verlinden), lege kunststoffen bakjes opgestapeld.

De voorliggende bedrijfswoning zorgt enigszins voor een visueel-vormelijke inpassing van het bedrijf in het straatbeeld. De inpassing is evenwel eerder beperkt daar het bedrijfsgebouw rechts achter de woning gelegen is en van op het straatbeeld zichtbaar blijft.

Helemaal achteraan het bedrijfsterrein (op perceel 11E), is een rietveld aangelegd, welke instaat voor de zuivering van bedrijfsafvalwater. Dit rietveld maakt ook deel uit van het bedrijf en valt bijgevolg ook binnen het plangebied van dit RUP.

- Het plangebied wordt begrensd door de perceelsgrenzen van de drie bedrijfspercelen (26M, 26N en 11E).



Figuur 6: kadastrale aanduiding Kippensnijderij De Jongh

1.2 Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.

1.2.1 Stap 1: Omgevingscontext

1.2.1.1 Gewenste structuur vanuit het GRS

Dit zijn elementen overgenomen uit het GRS van Rijkvorschel, zoals goedgekeurd op 5 maart 2009 door de deputatie van de Provincie.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebied voor landbouw, Type I

Het bedrijf is volgens het GRS gelegen in een 'hoofdgebied voor landbouw, Type I' (het westelijk landbouwgebied dat zich uitstrekt ten noorden van de Sint-Lenaartseweg en westen van de N14 richting Brecht, Wuustwezel en Hoogstraten). Hoofdgebieden voor landbouw, Type I betreffen gebieden waar landbouw verder ontwikkeld wordt. Er worden in deze zone minimale beperkingen naar landbouw voorzien zodat deze soepel kunnen inspelen op nieuwe tendensen. Dit houdt in dat naast landbouwbedrijven in deze gebieden ook ruimte is voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven.

Zonevreemde functies en activiteiten (woningen, bedrijven, recreatie, ...) blijven ondergeschikt aan de hoofdfunctie landbouw. Waar mogelijk dient de herlokalisatie van hinderlijke en/of ruimtelijk-intensieve bedrijven en recreatieve terreinen te worden gestimuleerd. Inkomensgerichte en/of grootschalige hobbylandbouw (maneges, stoeterijen, ...) kan niet in dit gebied voorkomen. Enkel kleinschalige hobbylandbouw (niet-inkomensgericht) kan in dit gebied voorkomen, maar slechts op percelen die voor de beroepslandbouw niet (meer) interessant zijn.

Gewenste bebouwde structuur: Gehucht Gammel

Volgens de gewenste nederzettingsstructuur is het bedrijf gelegen in het gehucht Gammel.

In de gehuchten ligt de nadruk op een gemengd karakter van residentieel wonen, landbouw en beperkte woonondersteunende activiteiten (handel, diensten, horeca met beperkte oppervlakte). De gehuchten zijn zowel zone-eigen als zonevreemd gelegen. De gemeente heeft als eerste doel de gehuchten duidelijk af te bakenen en het ontwikkelingsperspectief voor deze gehuchten af te stemmen op de omliggende open ruimte. Binnen het afgebakend gebied kunnen binnen de juridische voorraad, nieuwe ontwikkelingen opgevangen worden. De afbakening heeft niet tot doel om bijkomend woonaanbod (buiten de juridische voorraad gelegen) te creëren. De afbakening heeft vooral tot doel om randvoorwaarden te stellen naar de ontwikkeling van de kern. Vb. hoe omgaan met de overgangszone van bebouwing en open ruimte, wat met bedrijven, wat met het beeld van de kern in relatie tot recreatieve potenties...

Voor Gammel worden volgende hoofdvoorwaarden voorzien:

- Behoud landelijk, agrarisch karakter
- Behoud open bebouwingsstructuur met landbouwbedrijven en eengezinswoningen
- Behoud groene verweving (erfplanting, tuinen, ...)
- Enkel bestendigen van bestaande woningen (geen bijkomende woonpercelen creëren)
- Geen mogelijkheden voorzien voor de realisatie van meergezinswoningen
- Geen verweving met grootschalige en/of dynamische functies

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Vanuit de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling kunnen volgende grote beleidslijnen vooropgesteld worden:

- In landbouwgebieden (zowel type I, II als III) en in openruimtecorsidors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimtegebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.

Regionale verbindingen – omleidingsweg¹

Voor de N14 wordt op het gewestplan een omleidingsweg voorzien ten westen van de kern. De gemeente Rijkevorsel neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze reservatiestrook op het gewestplan:

- Indien een omleidingsweg rond de kern van Rijkevorsel zou aangelegd worden, dan komt dit de verkeersleefbaarheid van de dorpskern ten goede (wegwerken overlaster doorgaand verkeer tussen E19, Hoogstraten, Malle Zoersel en E34), maar wordt de verbindende functie van deze weg benadrukt. Omdat dit niet de optie is van deze weg (hoofdfunctie is verzamelen naar het hoger wegennet en niet verbinden tussen), koos de gemeente ervoor een doortochtenbeleid uit te werken (de kern van Rijkevorsel werd recent heraangelegd) en niet voor de aanleg van een omleidingsweg.
- Mocht er in de toekomst toch behoefte zijn om een omleidingsweg aan te leggen, dan pleit de gemeente er voor om niet blindelings te vertrekken van de reservatiestrook die nu is aangeduid op het gewestplan. Een eventuele locatie van een omleidingsweg moet gemotiveerd worden vanuit een ruimtelijk en verkeerskundig onderzoek van de omgeving (onderzoek van het functioneren van de open ruimte, het aanwezige wegenstelsel, het functioneren van de dorpskern, omliggende verkeerstrekkende functies, ...).
- De gemeente zou dan ook het voorstel willen doen aan de provincie om alvorens gebruikt te maken van de omleidingsweg een regionaal mobiliteitsonderzoek op te starten en in functie daarvan na te gaan of een westelijke omleidingsweg nog effectief nodig is en of er geen andere nieuwe ontsluitingen nodig zijn in de regio (vb. ontsluiting van bedrijventerreinen langs kanaal Dessel-Turnhout-Schoten om overlaster in Rijkevorsel en Oostmalle te vermijden).²

1.2.1.2 Grensstellende juridische elementen en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel zijn juridisch elementen en planologische randvoorwaarden opgenomen.

Tabel 1: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Kippensnijderij De Jongh

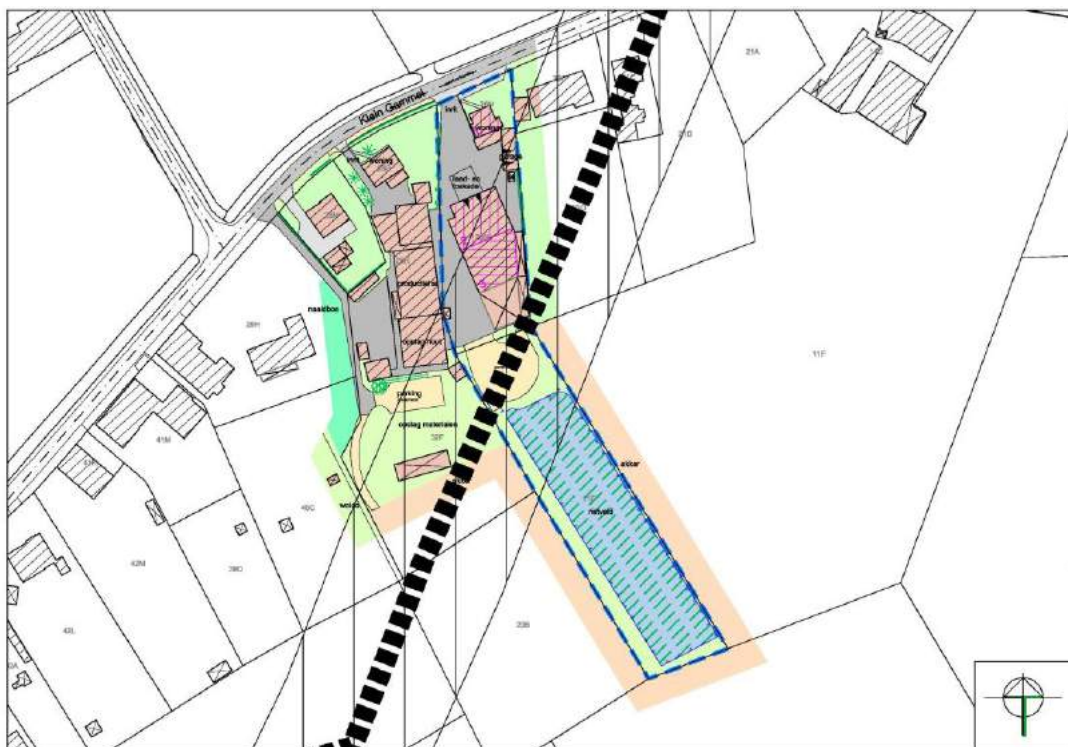
Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Agrarisch gebied – deels reservatiestrook omleidingsweg
RUP/BPA	Nvt
RSV	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
RSPA	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
Landbouw	
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Gelegen in herbevestigd agrarisch gebied
ruilverkaveling	Het perceel met het rietveld is gelegen in de Ruilverkaveling Sint Lenaarts. Het bedrijf zelf is niet gelegen binnen een ruilverkaveling
Landschap	
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een beschermd landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats (wel in de directe omgeving ankerplaats 'Domein De Hees')
Relictzone	Gelegen in de relictzone 'Gammel en Achtel'
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij een vogelrichtlijngebied

¹ Om de leefbaarheid in de dorpskern te verbeteren, heeft de gemeente Rijkevorsel destijds geopteerd om een doortochtenbeleid uit te werken. Uit recent onderzoek, in het kader van de mobiliteitsstudie Noorderkempen, blijkt echter dat de leefbaarheid in de dorpskern nog erg onder druk staat en dat dit in de toekomst nog verder zal toenemen. Daarom startte de provincie met een onderzoek naar mogelijke oplossingen. Het actieplan van de studie bestaat uit 16 strategische acties, waarvan het onderzoek naar een omleidingsweg rond Rijkevorsel een is. De aanleg van de omleidingsweg rond Rijkevorsel is in het kritisch pad van acties opgenomen na de aanleg van de omleidingswegen rond Zoersel, Malle en Brecht. Het tracé van een mogelijke omleidingsweg zoals deze momenteel op het gewestplan is opgenomen, dient zeker geoptimaliseerd te worden. Momenteel loopt er daarom een planMER-procedure om de milieueffecten in kaart te brengen.

² Ondertussen is dit uitgevoerd: eindrapport mobiliteitsstudie Noorderkempen – Provincie Antwerpen – p. 74

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Habitatrichtlijngebied	Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een speciale beschermingszone. Op een 850-tal meter ten noordwesten van het plangebied is habitatrichtlijngebied 'Heersbossen, Vallei van Marke en Merkske en Ringven met valleigronden langs de Heerlese Loop' gelegen. Dit valt samen met natuurgebied De Hees. Het plangebied is niet binnen de invloedssfeer van dit deel van het habitatrichtlijngebied gelegen. Op meer dan 3 km ten noordoosten van het plangebied komt eveneens een gedeelte van dit habitatrichtlijngebied voor. Dit gedeelte valt samen met het valleigebied van de Mark. De waterloop ten noorden van het plangebied is een bovenloop van de Mark.
Ramsargebied	Niet gelegen in of nabij een Ramsargebied
Gebieden van VEN/IVON	Niet gelegen in of nabij een VEN/IVON
Natuurreservaten	Niet gelegen in of nabij een natuurreservaat
Fysisch systeem	
Beschermingszone waterwingebied	Niet gelegen in of nabij een beschermingszone waterwingebied
Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Mobiliteit	
Mobiliteitsplan/GRS Rijkvorschel	gemeenteweg met een lokale ontsluitende functie + alternatieve functionele fietsas
Omleidingsweg Rijkvorschel	Op het moment van de opmaak van dit RUP is er een planMER onderzoek bezig naar het tracé van deze omleidingsweg. Deze locatie zal pas vast komen te liggen indien nadien een RUP wordt opgemaakt om deze locatie vast te leggen.
Andere	
Voorkooprecht	Gelegen in geen gebied waar het recht van voorkoop mbt ruilverkaveling van toepassing is
Ruimtelijke veiligheidsrapportage RVR (resultaat uit screening op milieueffecten)	Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden. Het RUP voorziet in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is ook niet in een aandachtsgebied gelegen. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
<p>Screening op milieueffecten (conclusie uit planMER-screening)</p>	<p>Volgende maatregelen en aanbevelingen kunnen worden gedaan in functie van een niet-significante beoordeling van de milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. - Ruimte voorzien voor het realiseren van bedrijfsafvalwaterzuivering. - Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is. - Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater - Geen sterk vervoersgenererende activiteiten toelaten op deze plaats - enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is. - Beperken van het aantal transportbewegingen - Voorzien van een dichte visuele buffer tussen het bedrijfsperceel en de open ruimte. Ifv de bestaande bebouwing een uitzondering voorzien dat begroeiing op de bedrijfsmuur mogelijk is ifv de inpassing in de omgeving. Bij herbouw ruimte vrijhouden voor een volwaardige groenbuffer. - Behoud van mogelijkheden voor rietveld en indien niet meer in gebruik, een overschakeling naar landbouw mogelijk. - bedrijfsactiviteiten kunnen enkel plaatsvinden in een afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimte. - .Beperkte van de bouwdiepte en de diepte van de verharding. De diepte van de huidige bebouwing en verharding kan daarbij als maatstaf worden gebruikt. <p>Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.</p>



Figuur 7: plan bestaande toestand met aanduiding van het tracé voor de omleidingsweg (cf. gewestplan)

1.2.2 Stap 2: ruimtelijke analyse

1.2.2.1 Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf



Figuur 8: orthofoto (2012) plangebied met nummering van constructies

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	Woning en bedrijfsgebouw(en)	Woning (1): 140
		Garage (2): 90
		Bedrijfsgebouw (3): 660
		Bedrijfsgebouw (4): 50
		Bedrijfsgebouw/afdak (5): 200
Verharding	Inrit en parking	Verharding (a): 1250
		Verharding (b): 50
		Verharding (c): 500
Plangebied		Plangebied: 7.480

Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	<p>De woning (1) betreft een vrijstaande eengezinswoning van anderhalve bouwlaag in wit lichtgrijze geschilderde baksteen, met een zadeldak (nok loodrecht op de rooilijn).</p> <p>Achter de woning, op de linker perceelsgrens en fysisch aansluitend bij de woning staat een dubbele garage, horende bij de woning (2). De garage is in dezelfde stijl en uitvoering als de woning.</p> <p>Achter de woning (fysisch niet aaneengesloten) ligt de bedrijfshal (3). Het betreft een industrieel pand, met plat dak, bekleed met metalen gevelpanelen (wit en rood). In de voorgevel van dit pand is een loskade geïntegreerd, met twee poorten en een verlaagde staanplaats voor twee vrachtauto's. Verder zit in de voorgevel ook een deur. In de rechter zijgevel zitten enkele poorten en deuren. Achteraan het gebouw is een afdak (5) aanwezig. Het afdak is een verlengstuk van het platdak van het gebouw. Links sluit het gebouw aan op de perceelsgrens door middel van een kleine aanbouw (4). Deze gevel is dan ook blind.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>De woning wordt gebruikt als woonst voor de bedrijfsleider.</p> <p>De bedrijfsruimte deed dienst als pluimveeslachterij en snijplaats om het geslachte pluimvee te versnijden volgens de wensen van de klant (groothandelklanten). Momenteel is de slachterij op zich niet meer operationeel. De snijplaatsen worden wel</p>

		<p>nog gebruikt. Het bedrijf heeft zich nu volledig toegelegd op het versnijden van reeds (elders) geslacht pluimvee.</p> <p>De administratie van het bedrijf gebeurt in de voorliggende bedrijfswoning.</p> <p>Het achterliggende rietveld is dienstig om het bedrijfsafvalwater te zuiveren</p>
Bijhorende infrastructuur		<p>De verharding langs de woning doet dienst als inrit, zowel voor de garages hordende bij de woning als voor het bedrijfsverkeer. Het bedrijfsverkeer bestaat uit auto's van het personeel, bestelwagens en gesloten vrachtwagens (met koeling). Achter de woning is naast de noodzakelijke verharding (a) voor de toegang tot woning en garages en de bedrijfshal ook een parkeerzone en loskade (voor twee vrachtwagens) verhard. Rechts van het bedrijf loopt de verharding door naar achter het bedrijfsgebouw. Deze verharding doet dienst als noodzakelijke toegang tot het bedrijfsgebouw en de achterliggende verharde strook en als opslagplaats voor lege kunststoffen kratten. Achter het bedrijfsgebouw is nog verharding (c) aanwezig welke ook dienst doet voor de bereikbaarheid van het gebouw en de tevens wordt gebruikt als los- en laadzone. Tegen de linker perceelsgrens is achteraan een betonverharding (b) aanwezig.</p> <p>Achter de garages bij de woning, nabij de linker perceelsgrens staat een elektriciteitscabine voor de voeding van het bedrijf.</p> <p>Achter het bedrijfsgebouw en bijhorende verharding is een rietveld gelegen voor de zuivering van het bedrijfsafvalwater. Op de rechter perceelsgrens is bovendien een open put met afrastering aanwezig, die ook wordt gebruikt voor de zuivering van het bedrijfswater (primaire zuivering slachtwater). Deze put bevindt zich op de rechter perceelsgrens tegen, tegen het aanpalende bedrijfsgebouw en staat via een open goot met afdekkende roosters in verbinding met de vroegere slachtzaal. Na de stopzetting van de slachtactiviteiten werd de put niet meer gebruikt.</p> <p>Tussen het rietveld en de bedrijfshal staat een gastank.</p>
Omgeving straatbeeld	en	<p>Het bedrijf geeft een propere en ordelijke indruk (ondanks de openluchttopslag van kunststof kratten). Het bedrijf is wel duidelijk zichtbaar van op de openbare weg. Pogingen tot visuele buffering zijn schaars of weinig succesvol geweest.</p> <p>Door de overvloedige verharding rond het bedrijfsgebouw krijgt het geheel wel een wat kale uitstraling.</p>

1.2.2.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het bedrijf

Beschrijving van de omgeving

Fysisch systeem

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	Het plangebied is gelegen in een plaggenbodem op (licht) zandleem
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap
Waterlooptype	Aan de overzijde van de straat bevindt zich een waterloop van 2 ^{de} categorie (de Hoge Putloop). Dit is een bovenloop van de Mark, waterloop van 1 ^{ste} categorie die ten noorden van de gemeente Rijkevorsel stroomt.
Waterhuishouding	<p>Het plangebied is niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) gelegen. Het is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen, noch in erosiegevoelig gebied.</p> <p>Het plangebied is in infiltratiegevoelig gebied gelegen.</p> <p>Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).</p>
Zoneringsplan	De gebouwen zijn gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op termijn zal er dus een aansluiting op de riolering voorzien worden.

Natuur, landschap en landbouw

Relevante elementen voor het RUP	
natuur	Binnen het plangebied zelf komen geen natuurwaarden voor. Ten westen van het plangebied komt een biologisch waardevol bebost perceel voor.
Beschrijving omliggende landschap	Het bedrijf is gelegen in een landbouwruimte. Het bedrijf maakt ook deel uit van een bebouwingslint aan de zuidzijde van Kleine Gammel. Verspreid in de omgeving komen bebouwingsclusters (landbouwgebruik) en serregebouwen voor. Oostelijk is de Hoogstraatsesteenweg gelegen, die gekenmerkt wordt door lintbebouwing.
Beschermd monument	Niet gelegen in gezichtsveld van een bescherm monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in beschermd landschap of dorps- of stadsgezicht



Het plangebied is gelegen op een pluggenbodem.

Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats, wel in de directe omgeving ankerplaats 'Domein De Hees'. Deze ankerplaats ligt aan de overzijde van de weg Kleine Gammel. Het goed bewaarde boscomplex met een opvallend drevenpatroon rond het kasteel de Hees, vormt samen met het omliggende agrarisch gebied een esthetisch waardevol geheel.
Relictzone	Gelegen in de relictzone 'Gammel en Achtel'. Gammel: gehucht met eigen open akker ten noorden van de grote open akker van Rijkevorsel; bij Ferraris twee driehoekvormige pleinen met elkaar in verbinding staand door gehuchtstraat (Grote en Kleine Gammel), wat nog in huidige wegstructuur zichtbaar is; oostelijke plein met vijver is doorsneden door nieuwe baan. Binding met onmiddellijke omgeving (akkers en valleigebied) is verbroken door ruilverkaveling (RVK Meer).
Inventaris erfgoed	onroerend In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Archeologie	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend.

Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wonen	Gammel is een historisch gehucht. Kleine Gammel – waarlangs het bedrijf gelegen – is een landbouwweg met verspreide bebouwing (lintvorming), die aansluit op of deel uit maakt van dit gehucht.
Werken	Het bedrijf is gelegen in een omgeving waar veel landbouwgebruikspercelen (voornamelijk grasland en maïsteelt) zijn gelegen. Ook glastuinbouw komt voor in de omgeving van het plangebied. In de straat Kleine Gammel zijn ook verschillende landbouwbedrijven gelegen. Op het rechts aanpalende perceel is een schrijnwerkerij gelegen.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wegtype	Kleine Gammel is een gemeenteweg met een lokale ontsluitende functie. Kleine Gammel wordt door de gemeente in het GRS ook aangeduid als alternatieve functionele fietsas (Molenstraat – Bergsken – Kleine Gammel – Heesbeekweg), ter verfijning van het functionele fietsnetwerk van de provincie.
Wegprofiel	Kleine Gammel is een geasfalteerde 2 X 1 rijbaan (zonder wegmarkering), met aan beide kanten een zachte berm en geen afgebakend fietspad.
Ontsluitingspunten	Het plangebied wordt via 1 punt rechtstreeks ontsloten op Kleine Gammel (namelijk de inrit naast de woning).
Aantal klanten	Het bedrijf heeft zo'n 80 klanten. De klanten bezoeken evenwel het bedrijf nooit.
Leveranciers/personeel	De toelevering en transport van 'afgewerkte producten' gebeurt met gesloten vrachtauto's en kleine bestelwagens. De kippen (en eventueel ander pluimvee) wordt enkel reeds geslacht geleverd (dus geen levend pluimvee op deze

Relevante elementen voor het RUP	
	bedrijfssite). Gemiddeld komen per week 1 lichte bestelwagen en 5 gesloten vrachtauto's toe op het bedrijf voor leveringen. Het bedrijf telt 8 werknemers, waarvan 2 familiale arbeidskrachten en 6 betalende arbeidskrachten.
Parking	Op de bedrijfskavel is ruimte voor de stalling van een 7-tal personenauto's.
Omleidingsweg	Over het bedrijfsp perceel is cf. gewestplan een tracé voor een geplande omleidingsweg rond Rijkvorschel gelegen.

Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen (verstoring van de waterhuishouding):

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het plangebied is een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. De bestaande bebouwing en verharding, verstoren mogelijk plaatselijk de infiltratiemogelijkheden.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het is een aanbeveling om te voorzien in het RUP dat de verharding die worden voorzien moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Tenzij dit in functie van milieuregelgeving anders wordt gesteld.

Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

De planinhoud voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater, met uitzondering van huishoudelijk afvalwater van de woning. Het bedrijfsafvalwater wordt gezuiverd via een tweetraps rietveld. Dit is geregeld via de milieuvergunning. Aangezien het bedrijf gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied, zal op termijn een aansluiting op de riolering gebeuren. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het (huishoudelijk) afvalwater gezuiverd worden in een septic put.

Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting structuur van waterloop

Aan de overzijde van de weg Gammel ligt de waterloop de Hoge Putloop, een waterloop van tweede categorie. Het RUP wijzigt niets aan de structuur van deze waterloop. Hierdoor kan gesteld worden dat er geen significante effecten te verwachten zijn op de structuur van de waterloop door goedkeuring van het RUP.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren.
- Ruimte voorzien voor het realiseren van bedrijfsafvalwaterzuivering.
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets. De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een nadelig of schadelijk effect op het watersysteem. Op basis van de voorgestelde maatregelen ingrepen en maatregelen lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen van artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid.

Impact op de omgeving

Natuur, landschap en landbouw

- Het omliggende landschap heeft geen belangrijke landschap- of natuurwaarden. Toch dient als randvoorwaarde meegegeven te worden dat de impact naar de open ruimte zoveel mogelijk moet beperkt blijven.
- Eventueel kan onderzocht worden hoe de zichtbaarheid van het bedrijfsgebouw en de buitenopslag van de kunststof kratten van op het openbaar domein kan beperkt worden.

Gebruik van de ruimte

- Het bedrijf is gelegen in het gehucht Gammel. De impact van het bedrijf op de overige woningen van dit gehucht is eerder beperkt, ondermeer door het 'visueel inpassend' effect van de voorliggende bedrijfswoning.
- Het bedrijf en het gehucht zijn omgeven door agrarisch bodemgebruik, voornamelijk in functie van grasland, maïsteelt en glastuinbouw. De (visuele) buffering van het bedrijf t.o.v. dit landbouwlandschap kan nog verbeterd worden. Er dient gekomen te worden tot een gesloten groenbuffering, die ook tijdens de wintermaanden voldoende visueel scheidend kan werken.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

- De uitrustingsgraad van de voorliggende weg wordt als voldoende beschouwd voor de ontsluiting van het bedrijf, te meer daar Kleine Gammel vrij snel aansluit op de Hoogstraatsesteenweg / Gammel (N14). Het mobiliteitsprofiel gegenereerd door het bedrijf kan op een haalbare wijze worden opgevangen.

1.2.2.3 **Ruimtebehoefte van het bedrijf**

Ruimtebehoefte

- In de bedrijfsenquête³ wordt aangegeven dat voor het bedrijf geen uitbreidingsbehoefte geldt.
- Sinds de stopzetting van de slachtactiviteiten is inpartijdig een deel van het bedrijf onbenut.

Impact op de omgeving

Niet van toepassing

Impact op de mobiliteit

Niet van toepassing

1.2.3 **Stap 3: Beoordeling op ruimtelijk planologisch en economisch vlak**

1.2.3.1 **Conclusie en aandachtspunten stap 1**

Uit het juridisch kader blijkt dat het bedrijf gelegen is in het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). In de screening op de milieueffecten is hiervoor cf. omzendbrief RO 2010/01 het volgende geformuleerd:

- Onderzoek naar alternatieve locaties
Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Het betreft hier overigens een bedrijf dat naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.
- Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur
Het plangebied is reeds geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik. Een herbestemming van dit plangebied betekent dus geen verlies aan actieve landbouwpercelen. Het plangebied sluit bovendien aan bij een bebouwde omgeving. Aansluitend op het plangebied komen grote stukken, aaneengesloten landbouwgebied voor. Deze worden niet aangetast door het RUP.
Hierdoor kan worden gesteld dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur door dit RUP niet aangetast wordt.
- Onderzoek naar flankerende maatregelen
Het grootste gedeelte van de infrastructuur binnen het RUP is vergund. In het kader van vergunde gebouwen/activiteiten is er een beleidsmarge voorzien. Het voorzien van flankerende maatregelen is hier dus niet aan de orde.

Ook de ligging in de relictzone 'Gammel en Achtel' kan worden aangehaald. De straat Kleine Gammel is daar als gehucht mee ingetekend. In het RUP wordt voorzien dat aan de straatkant de bewoning behouden blijft (bedrijfswooning), zodat het straatbeeld en dus de relictzone niet wijzigt door de opmaak van dit RUP.

Tevens kan de gedeeltelijke ligging in de reservatiestrook omleidingsweg (overdruk gewestplan) worden aangehaald. Het gemeentebestuur van Rijkevorsel is vragende partij voor een realisatie van een omleidingsweg (N14) rond de kern van Rijkevorsel in het kader van de ontlasting van deze kern. Er bestaat anderzijds nog geen duidelijkheid over een mogelijk tracé voor deze omleidingsweg. De provincie Antwerpen bereid momenteel de opmaak van een provinciaal RUP voor, waarbij een effectieve tracékeuze kan worden gemaakt. Mogelijk kan de uiteindelijke tracékeuze anders zijn dan de op het gewestplan aangeduide reservatiestrook. Omwille van de huidige onduidelijkheid hierover, wordt in het kader van onderhavig gemeentelijk RUP ervoor geopteerd om enerzijds het huidige tracé zoals weergegeven op het gewestplan maximaal te vrijwaren tot dat er duidelijkheid bestaat over het uiteindelijke tracé. Anderzijds wordt in onderhavig gemeentelijk RUP wel getracht om in afwachting van duidelijkheid over de uiteindelijke tracékeuze tijdelijk toch bepaalde ontwikkelingen mogelijk te maken voor het betreffende bedrijf De Jongh.

Verder blijken uit het juridisch kader geen bepalende kenmerken op het plangebied van toepassing. Wel is het van belang aan te duiden dat het plangebied volgens het gewestplan gelegen is in

³ Bedrijfsenquête n.a.v. de opmaak van dit RUP, ingevuld en ondertekend door de bedrijfsleider op 7 maart 2011

agrarisch gebied. Volgens het GRS is het plangebied gelegen in 'Hoofdgebied voor landbouw, Type 1' en binnen de aanduiding van het gehucht 'Gammel'.

Zonevreemde functies (zoals bedrijven) moeten in een hoofdgebied voor landbouw volgens het GRS ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie landbouw. Het GRS stelt er voor zonevreemde bedrijven het louter behoud voorop.

In het gehucht Gammel ligt volgens het GRS de nadruk op het gemengde karakter van residentieel wonen, landbouw en beperkte woonondersteunende activiteiten. Grootschalige en/of dynamische functies kunnen volgens het GRS niet verweven worden met het gehucht 'Gammel'. In dit verband moet opgemerkt worden dat de kippenversnijderij een lokaal bedrijf betreft, met bovendien een zekere binding met landbouwactiviteiten (kippenkwekerijen). De dynamiek die van het bedrijf uitgaat, blijft bovendien eerder beperkt, waardoor die als aanvaardbaar en verweefbaar met het gehucht kan beschouwd worden.

1.2.3.2 Conclusie en aandachtspunten stap 2

De impact op de omgeving en mobiliteit bij een bestemming van de bestaande bedrijvigheid zal gelijk zijn aan die van de huidige situatie. Deze impact overstijgt momenteel de draagkracht van de omgeving door het gebrek aan een afdoende landschappelijke buffering. Deze impact kan evenwel met concrete ingrepen tot op een aanvaardbaar niveau gebracht worden:

- Aan de achterzijde van de bedrijfskavel moet voldoende landschappelijke buffering voorzien worden (het achterliggend rietveld moet niet binnen de afscherming van de bufferstrook gelegen zijn daar de uitstraling van het rietveld niet vreemd is in een open landbouwlandschap).
- Buffering aan de straatzijde is niet noodzakelijk daar de woning en voortuininrichting voor een voldoende landschappelijke inpassing in het gehucht Gammel zorgen.
- Buffering aan de perceelsgrenzen is nodig. Maar rekening houdend met de bestaande bedrijfsbebouwing, momenteel moeilijk realiseerbaar. In een eerste fase kan tegen de oostelijke bedrijfsmuur gewerkt worden met een begroeide bedrijfsmuur. In een latere fase, bij vernieuwbouw, zal de bedrijfsbebouwing zo moeten worden voorzien dat er ruimte is voor een volwaardige groenbuffer, zodat er dan een afdoende landschappelijke buffering kan gerealiseerd worden.
- Bij vernieuwbouw dient de bebouwde oppervlakte een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen te behouden en dient de oppervlakte van de nieuwe bebouwing maximaal in dezelfde grootteorde als het bestaande bedrijfsgebouw liggen om inpasbaar te zijn.
- Het rietveld kan behouden blijven in functie van de behandeling van het bedrijfsafvalwater. Als de functie van het rietveld als behandelingsinstallatie voor het bedrijfsafvalwater weg valt, dient de oppervlakte van het rietveld terug een landbouwgebruik te krijgen.

1.2.3.3 Conclusie en aandachtspunten stap 3

Samengevat dient gesteld te worden dat een bestemming van de huidige bedrijfsvoering aanvaardbaar is, mits uiteraard de nodige maatregelen worden genomen om de impact op de omgeving te beperken. Een substantiële uitbreiding buiten de momenteel reeds ingenomen terreinoppervlakte zou een bijkomend beslag leggen op de landbouwruimte, wat in een hoofdgebied voor landbouw 'Type 1' niet aanvaardbaar is.

1.2.4 Stap 4: Niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

Historiek

Op 25 oktober 1962 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een woning (de huidige bedrijfswoning). Op 9 januari 1969 werd een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een pluimveeslachterij. De pluimveeslachterij startte op dat moment in het stedenbouwkundig vergunde gebouw van de slachterij.

Op 7 juli 1982 werd de slachterij omgevormd tot de BVBA De Jongh L. Op 14 juni 1993 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het verbouwen van een kippenslachterij. De plannen bij deze stedenbouwkundige vergunning houden het verbouwen en uitbreiden van de slachterij in.

In 2002 werden de slachtactiviteiten stopgezet en ging het bedrijf zich exclusief toeleggen op het versnijden van reeds geslachte stuks pluimvee. Op 22 oktober 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen een hernieuwing van de milieuvergunning voor de exploitatie van een vleesversnijdend bedrijf verleend. De milieuvergunning eindigt op 22 oktober 2029.

Het bedrijf groeide in de loop der jaren uit van een eenmanszaak tot een familiebedrijf met 2 familiale arbeidskrachten en 6 betaalde arbeidskrachten. De zoon van de zaakvoerder zal rond 2016 het bedrijf overnemen.

Ruimtelijk-juridische aspecten

Tabel 2: ruimtelijk-juridische aspecten voor Kippensnijderij De Jongh

	Relevante elementen
Graad van zonevreemdheid	Het volledige bedrijf is in agrarisch gebied gelegen. Een deel van het bedrijf is bovendien gelegen binnen de aanduiding van de overdrukstrook ter reservatie van de omleidingsweg.
Milieuvergunning	Het bedrijf is behoorlijk milieuvergund tot eind 2029
Stedenbouwkundige vergunning	De woning is vergund op 25/10/1962 Voor de bedrijfsgebouwen werd in 1969 (9/01/1969 mbt bouwen van een slachthuis voor pluimvee) en 1993 (vergunning 14/06/1993 tot verbouwen pluimveeslachterij) een stedenbouwkundige vergunning verleend. Mogelijk zijn niet alle stedenbouwkundig vergunningsplichtige werken en handelingen opgenomen in een van deze stedenbouwkundige vergunningen. Voor het rietveld werd een vergunning verkregen op 12/11/1997. Er lijkt evenwel gesteld te kunnen worden dat de bedrijfsgebouwen als behoorlijk stedenbouwkundig vergund kan beschouwd worden.
Functie vergund	Ook de functie van het bedrijf lijkt stedenbouwkundig behoorlijk vergund te zijn. Een slachterij en een vleesversnijderij lijken binnen dezelfde functiecategorie te vallen. Het omvormen van de functie slachterij naar de functie versnijderij lijkt dan ook niet stedenbouwkundig vergunningsplichtig te zijn.
Administratieve handelingen (PV's)	Geen administratieve handelingen gekend.

Omgevings- als regiogebondenheid

Het betreft een familiebedrijf dat buiten de familiale arbeidskrachten nog 6 andere personen te werk stelt. De bedrijfsvoerder woont in de woning vooraan op de bedrijfskavel. De zoon van de bedrijfsvoerder zal in 2016 het bedrijf over nemen. Een overname binnen familiale band is dus verzekerd. Van de 6 betaalde arbeidskrachten komt de helft uit de gemeente zelf.

Het te versnijden vlees wordt aangeleverd vanuit slachterijen. Er is dus geen rechtstreekse binding met agrarische bedrijven (pluimveesector) meer aanwezig. Ook het klantenbestand bestaat voor een groot deel uit klanten die van verder weg komen. Slecht een 20% van de klanten komt uit de eigen gemeente of een buurgemeente.

Met betrekking tot de huidige bedrijfsvoering is sprake van een belangrijke regiogebondenheid, maar deze speelt zich nagenoeg voornamelijk af op het vlak van de historische binding, de woonplaats van de uitbater en zijn familie en de woonplaats van een deel van het personeel. De regiogebondenheid is minder tot slechts zeer beperkt aanwezig ten aanzien van de klanten en al helemaal niet ten aanzien van de toelevering.

De historische binding en de gebondenheid aan de woning van de bedrijfsleider worden als een belangrijk pluspunt gezien door de bedrijfsvoerder.

Gedane investeringen en toekomstperspectieven

Recentelijk werden geen bijzondere investeringen doorgevoerd in het bedrijf. De geplande investeringen in de nabije toekomst betreffen voornamelijk onderhouds- en vervangingsinvesteringen.

De opvolging van de bedrijfsvoering wordt verzekerd door de zoon van de bedrijfsleider, welke het bedrijf zal overnemen in 2016.

Problemen bij eventuele herlokalisatie

De bedrijfsvoerder geeft aan dat bij een eventuele gedwongen herlokalisatie de stopzetting van het bedrijf dreigt.

Conclusie en aandachtspunten stap 4

De niet-ruimtelijke afwegingsfactoren geven geen aanleiding tot wijziging van de conclusies uit stap 3, zeker gelet op de behoorlijke vergunningstoestand (zowel op vlak van stedenbouw als op vlak van milieu). De niet-ruimtelijke afwegingsfactoren onderbouwen zelf de conclusies uit stap 3 voor een bestemming van het bedrijf op de huidige locatie verder. Het betreft immers een historisch gegroeid bedrijf, met een plaatselijke verankering, een behoorlijk vergunningstraject en een sterke verwevenheid met de persoonlijke leefomgeving van de bedrijfsvoerder en zijn gezin.

1.2.5 Conclusie

1.2.5.1 Categorisering

Bedrijf bestendigen op de bestaande locatie
--

1.2.5.2 Ontwikkelingsperspectief van het bedrijf

Een bestemming van het bedrijf op de bestaande locatie past binnen de visie uit het GRS voor zonevreemde bedrijven in het hoofdgebied voor landbouw (type I) en de visie voor het gehucht Gammel, gezien de beperkte ruimtelijke impact (na uitvoering milderende maatregelen), gezien de behoorlijke vergunningstoestand en gezien de behoorlijke ontsluitingsmogelijkheden via de lokale ontsluitingsweg Klein Gammel naar de N14. Bijkomende maatregelen dienen te worden genomen om de verweefbaarheid van het bedrijf op deze locatie te verbeteren en blijvend te garanderen.

Volgende grenzen en randvoorwaarden zijn geldig voor bedrijvigheid binnen het plangebied:

- Aan de achterzijde van de bedrijfskavel moet voldoende landschappelijke buffering voorzien worden ten opzichte van het landbouwlandschap. Om gepast te zijn dient deze buffer gesloten te zijn en ook tijdens de winterperiode voldoende visueel scheidend werken. Het aangelegde rietveld kan buiten de buffering gelegen zijn gelet op het integreerbaar karakter van het rietveld in de landbouwruimte.
- Verhardingen binnen het plangebied dienen zoveel mogelijk beperkt te worden. Voor de aanwezige verharding dienen infiltratiemogelijkheden voor regenwater ter plaatse voorzien te worden.
- Aanzienlijke en structurele uitbreidingen van het bedrijf buiten de bedrijfskavel (begrensd door het plangebied) of op de plaats van het huidige rietveld, kunnen niet worden toegestaan.
- Louter kleinhandel of commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Er moet steeds een koppeling zijn met het productieproces (of een deel van het productieproces) van de aangeboden producten.
- Buffering aan de linkse perceelsgrens is, rekening houdend met de bestaande bedrijfsbebouwing, momenteel moeilijk realiseerbaar. In een eerste fase kan hier bufferend gewerkt worden met een begroeide bedrijfsmuur. In een latere fase, na vernieuwbouw, zal ter hoogte van de linkse perceelsgrens wel voldoende ruimte vrij komen voor een afdoende landschappelijke buffering.
- Bij hernieuwbouw dient voldoende ruimte tussen de perceelsgrens en het nieuwe gebouw te worden voorzien, zodat een volwaardige groenbuffer kan worden gerealiseerd.
- Het rietveld kan behouden blijven in functie van de behandeling van het bedrijfsafvalwater. Als de functie van het rietveld als behandelingsinstallatie voor het bedrijfsafvalwater weg valt, dient de oppervlakte van het rietveld terug een landbouwgebruik te krijgen.

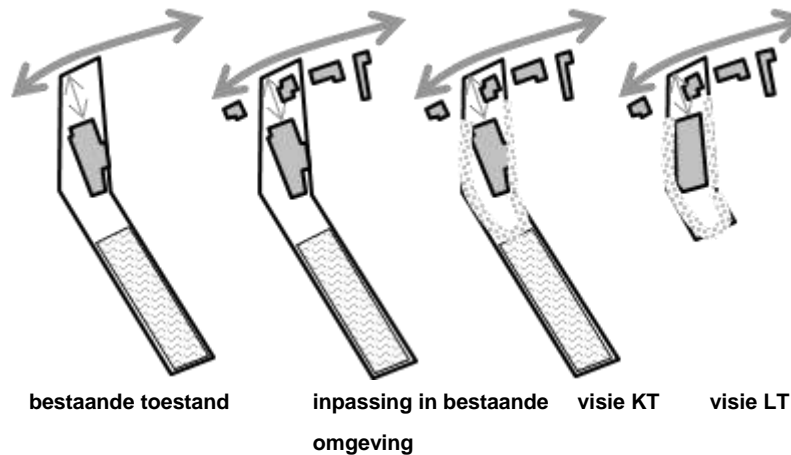
1.3 Visie en concepten

Met als doelstelling **'het bestendigen en landschappelijk inkleden van bedrijfsgebied'** wordt er gestreefd naar het behoud en de duidelijke afbakening van de bestaande activiteiten, die worden geïntegreerd in het gehucht Gammel en die op een gepaste wijze aansluiten bij het omgevende landbouwlandschap.

Het woongedeelte en de bijhorende tuinruimte dienen aan de straatzijde voorzien te worden, wat de inpassing in het straatbeeld zal bevorderen. De bedrijfsruimte achter de woning dient landschappelijk ingekleed en visueel gebufferd te worden t.o.v. de landbouwomgeving, eventueel met een

bufferscherm als de ruimte voor bufferbeplanting ontbreekt. Op langere termijn, dient bij herbouw wel voldoende ruimte voor een volwaardige buffer te worden voorzien.

Met betrekking tot de landschappelijke inpassing is op lange termijn een herpositionering van het bedrijfsgebouw bij herbouw aangewezen, zodat een volwaardige buffer kan worden gerealiseerd. Ook het rietveld voor de zuivering van het bedrijfsafvalwater kan buiten de te bufferen zone gelaten worden. Als de functie van het rietveld als zuiveringsinstallatie voor bedrijfsafvalwater weg valt, zal deze zone opnieuw gevoegd worden bij de landbouwruimte.



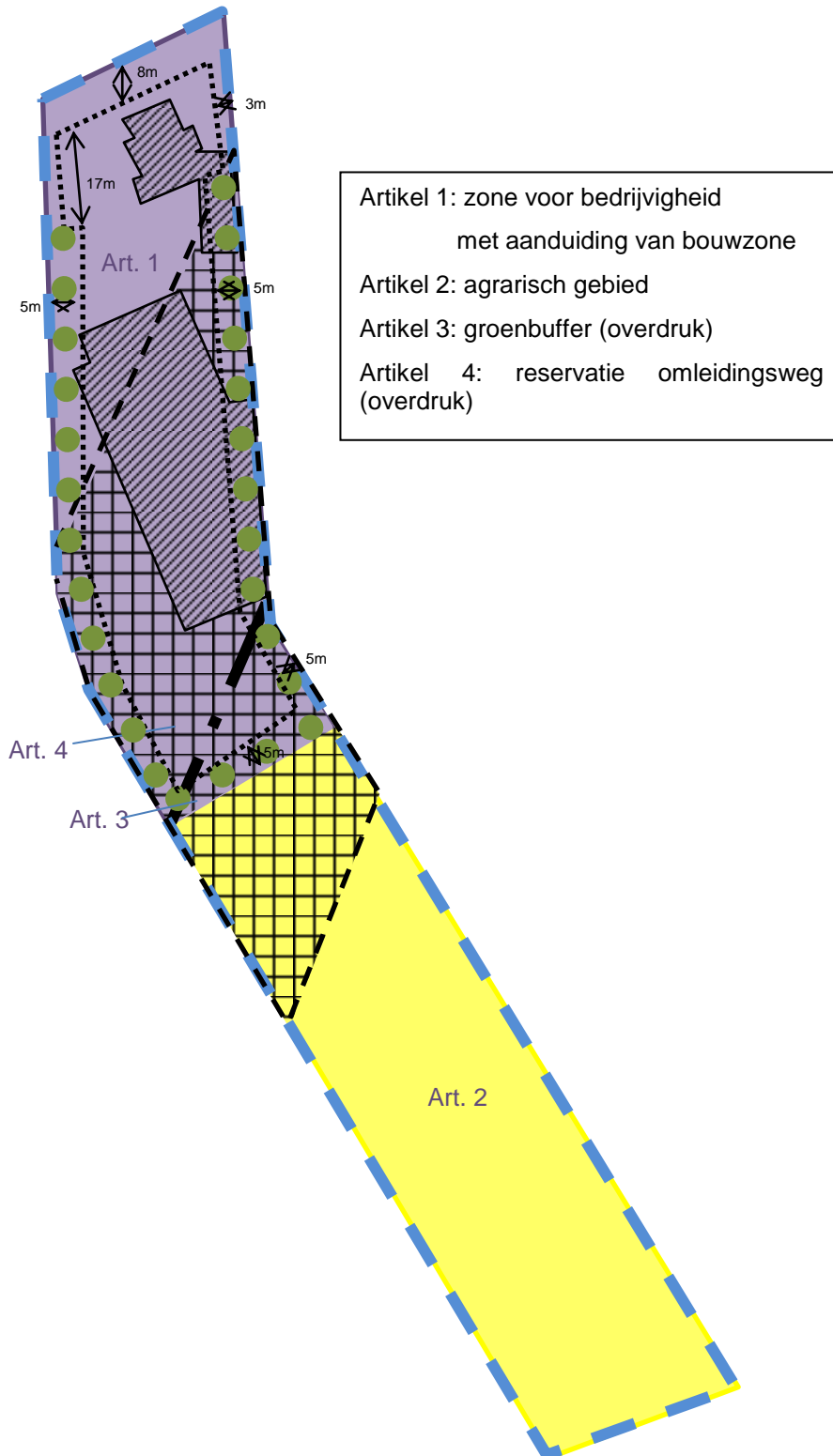
Figuur 9: ontwikkelingsschets voor de locatie Kippensnijderij De Jongh

Aangezien over het bedrijf ook deels een reserveringsstrook cf. gewestplan is gelegen, zal in het RUP deze overdruk worden behouden met volgende specifieke voorschriften:

- de overdrukbevestiging op houdt te bestaan op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de omleidingsweg wordt verleend,
- stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van nieuwe constructies, de heroprichting van bedrijfsgebouwen op een gewijzigde plaats en de uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen, allen gelegen binnen de aanduiding van de overdrukzone, niet kunnen verleend worden zolang de overdrukbevestiging van toepassing is,
- stedenbouwkundige vergunningen andere dan vermeld in vorig punt (b.v. de aanleg van buffervoorzieningen, inpassende verbouwingen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, heroprichten op dezelfde plaats van bestaande bedrijfsgebouwen, verhardingen, ...) wel kunnen verleend worden, ongeacht de overdrukbevestiging,
- het verlenen van milieuvergunningen, in overeenstemming met de bestemming van het RUP, kan worden toegestaan, ongeacht de overdrukaanduiding.

1.4 Uitwerking RUP

Schetsontwerp



1.5 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Gewestplan: agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Gewestplan: reservatiestrook⁴

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

1.6 Ruimtebalans

Tabel 3: ruimtebalans RUP Kippensnijderij De Jongh

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	7.480
Totaal			7.480

Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Art 1 – zone voor lokale bedrijvigheid		3.804
Landbouw	Art. 2 – agrarisch gebied		3.676
Totaal			7.480

Balans		Opp (m ²)
Bedrijvigheid		+3.804
Landbouw		-3.804

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

⁴ De reservatiestrook cf. gewestplan wordt vervangen door een gelijkaardig voorschrift in het RUP.

1.7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft 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 geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk 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.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
26M	Landbouw (gewestplan)	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
26N	Landbouw (gewestplan)	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
11E(deels)	Landbouw (gewestplan)	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

1.8 Plannen

Plan juridische en bestaande toestand

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

Grafisch plan

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

1.9 Bijlagen

In bijlage bij dit RUP zijn volgende zaken opgenomen:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

2 RUP 02 Busbedrijf Verhoeven



Figuur 10: luchtfoto van busbedrijf Verhoeven en omgeving

2.1 Inleiding

Het bedrijf voorziet in busvervoer voor toeristen en groepen. Zowel georganiseerde een- en meerdaagse reizen voor toeristen als school-, personeels- en groepsvervoer worden aangeboden. Op het bedrijf gebeurt de boeking (loketfunctie) en administratie voor de busreizen, de stalling van de autobussen die niet onderweg zijn, de stalling van (een deel) van de wagens van de deelnemende toeristen als ook het onderhoud van de eigen autobussen (inclusief magazijn). Tevens is (vooraan op het perceel) ook een bedrijfswoning aanwezig (bewoond door de oprichter en voormalige bedrijfsvoerder, de vader van de huidige twee bedrijfsvoerders).

Het bedrijf heeft 34 autobussen (meer dan 30 zitplaatsen), 4 midibussen (tussen 9 en 30 zitplaatsen) en 4 microbussen (8 zitplaatsen). Het bedrijf vervoert jaarlijks gemiddeld 45.000 klanten. Het bedrijf kan dan ook als een groot busbedrijf beschouwd worden.

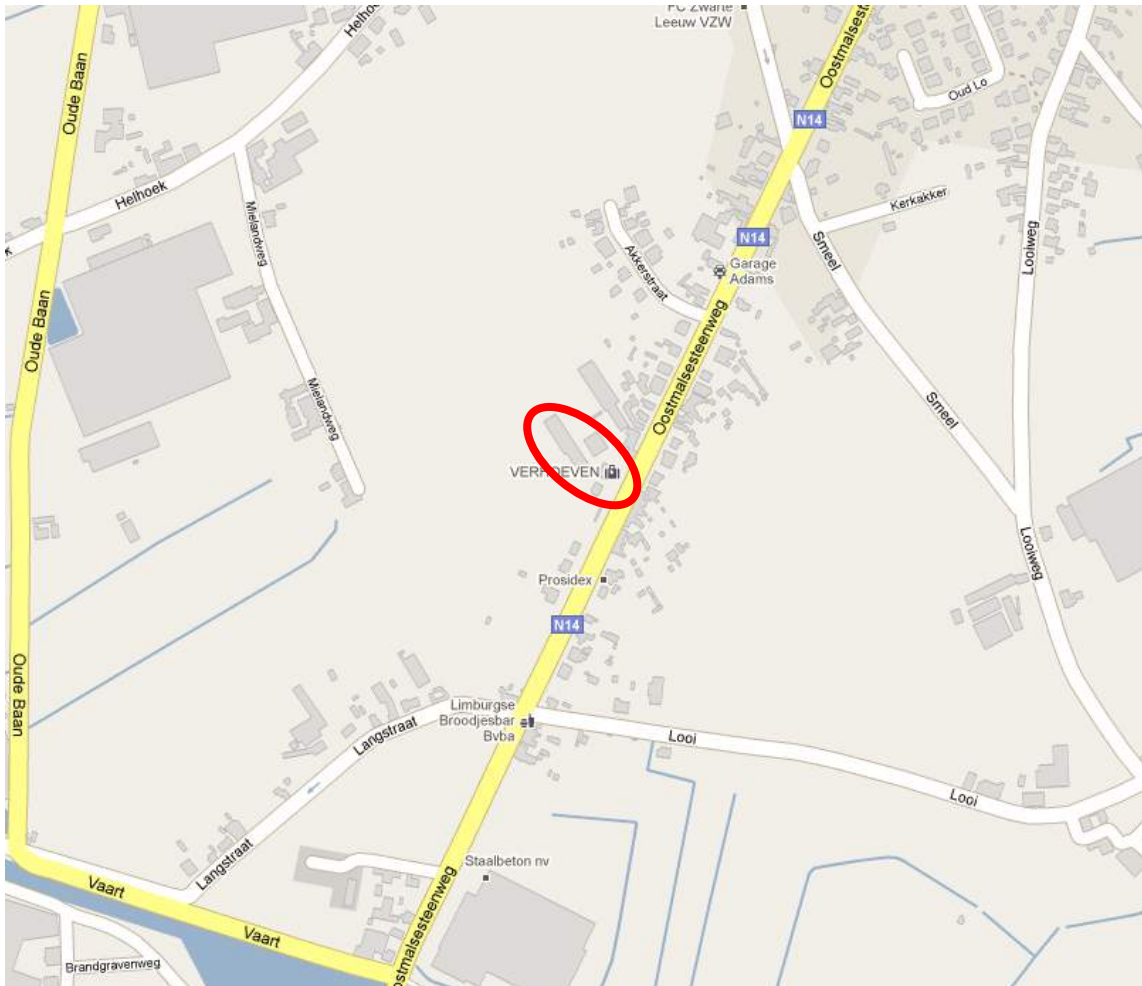
Het betreft een familiebedrijf, dat in 1967 werd opgericht door de vader van de huidige twee bedrijfsleiders en intussen uitgroeide tot een bedrijf met bijna 100 medewerkers (2 zaakvoerders en 4 kaderleden, 12 bedienden en 78 arbeiders) + ongeveer 25 freelance reisleiders. De huidige bedrijfsleiders verwachten nog ongeveer tot 2030 actief te blijven. Opvolging wordt gezocht bij de zes kinderen van de zaakvoerders.

Het bedrijf is volgens het gewestplan vooraan (eerste 50 meter) gelegen in woongebied, het achterliggend deel van het bedrijf is in agrarisch gebied gelegen. Achter is een deel van het bedrijfsterrein gelegen in een reservatiestrook voor een omleidingsweg. Op het moment van de opmaak van dit RUP is er een planMER onderzoek bezig naar het tracé van deze omleidingsweg. Deze locatie zal pas vast komen te liggen indien nadien een RUP wordt opgemaakt om deze locatie vast te leggen. Voor de meeste bebouwing en minstens een deel van de verhardingen werd een stedenbouwkundige vergunning (bergplaats voor autobussen d.d. 19 augustus 1975) verleend of kan een vermoeden van vergunning gelden gelet op de oprichtingsdatum of aanlegdatum van voor de eerste inwerkingtreding van het gewestplan (overige bebouwing + klinkerverhardingen). Er lijkt dan ook gesteld te kunnen worden dat het bedrijf als behoorlijk vergund of vergund geacht, ook wat betreft de functie, kan beschouwd worden. De grind- en steenslagverhardingen achteraan op het terrein en achteraan op het links aanpalende perceel zijn recenter (respectievelijk ±1980 en 2008). Ook voor het administratieve gebouw lijkt geen vermoeden van vergunning te kunnen gelden (oprichting in 1980). Hiervoor is geen stedenbouwkundige vergunning gekend.

Via het RUP wensen de bedrijfsleiders zich in regel te stellen. Tevens wensen zij ook de bestaande bedrijfsgebouwen op relatief korte termijn deels te renoveren en deels te herbouwen. Bovendien bestaat ook de wens om achteraan de reizigersparking te vergroten (op een aanpalend perceel).

Het bedrijf staat ook bekend als International Coach Traffic bvba.

2.1.1 Ligging



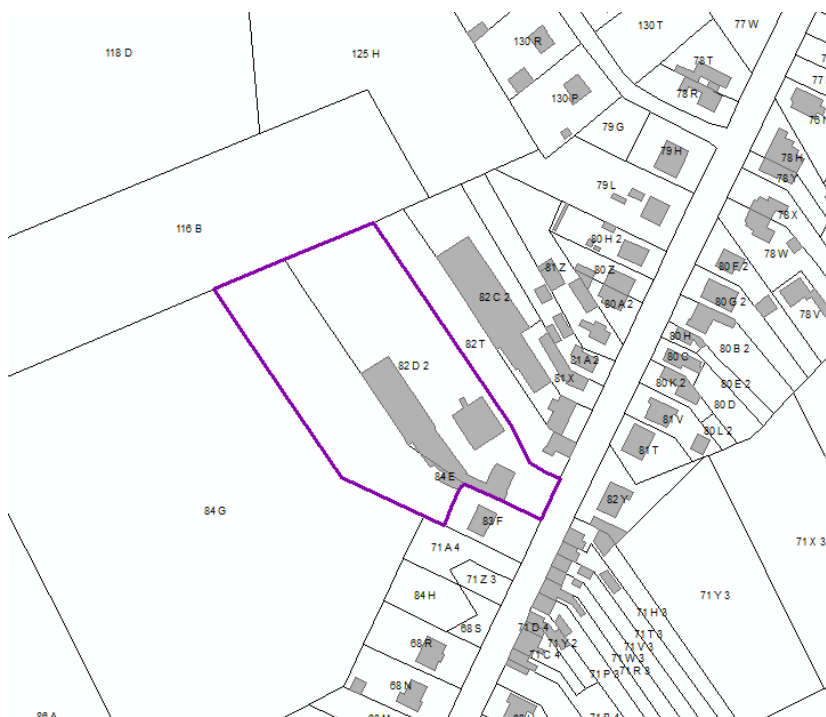
Figuur 11: situering van Busbedrijf Verhoeven

Het bedrijf is gelegen te Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 176, een gewestelijke invalsweg (N14) naar de kern van Rijkevorsel. Het bedrijf is ongeveer 1 kilometer van de kern gelegen. De kern ligt noordelijk van het bedrijf.

De Oostmalsesteenweg wordt gekenmerkt door lintbebouwing tot aan de kern van Rijkevorsel. In het bebouwingslint wisselen woningen, bedrijven en handel elkaar af. Meer zuidelijk van het bedrijf (ter hoogte van het kanaal) komen enkele grotere bedrijven voor.

2.1.2 Terrein en afbakening

- Het plangebied omvat de percelen (of delen ervan) met de volgende kadastrale nummers:
 - 82D2: Het betreft het oorspronkelijke bedrijfsperceel. De bedrijfsbebouwing en ook alle bedrijfsverharding (met uitzondering van de recente uitbreiding van de reizigersparking) bevinden zich op dit perceel.
 - 84E: Een deel van dit perceel is opgenomen in het plangebied. Het betreft de reeds uitgevoerde uitbreiding van reizigersparking en een bijkomend deel.
- Vooraan op de bedrijfskavel is het gebouw van de bedrijfswoning gelegen. In dit gebouw bevindt zich op de verdieping de bedrijfswoning. Op het gelijkvloers zijn een vergaderruimte en enkele administratieve ruimten ondergebracht. Links is aan het gebouw een gelijkvloerse uitbreiding gerealiseerd, waar de boekingsruimtes met (beperkte) loketfunctie zijn ondergebracht. Achter deze uitbreiding is een bijkomende (nood) uitbreiding geplaatst, die als administratie ruimte wordt gebruikt. Vrijstaand achter de bedrijfswoning is een eerste bedrijfshangaar geplaatst. Deze doet momenteel dienst als magazijn met onderdelen van de autobussen en als wachtruimte voor reizigers. Achter het administratief gebouw is een grotere bedrijfshangaar gebouwd welke als herstelplaats voor (eigen) autobussen wordt gebruikt. Nagenoeg de volledige ruimte tussen en achter beide bedrijfshangaars is verhard of semiverhard als in- en uitrit en als busstalplaats. Zuidwestelijk van deze busstalplaats is (op een gehuurd deel van het aanpalende perceel) een reizigersparking aangelegd in steenslag. Op deze reizigersparking staan de wagens van de reizigers gestald tijdens hun reis. In piekperiodes wordt ook een deel van de busstalplaatsen hiervoor gebruikt. Het parkeren van de wagens van de reizigers gebeurt in blokken per reis op een zo beperkt mogelijke oppervlakte (wagens zij aan zij, zonder ruimte tussen). Voor het bedrijf is in klinkerharding nog een bezoekersparking aangelegd voor bezoekers van het bedrijf en klanten die een reis komen boeken.



Figuur 12: kadastraanduiding Busbedrijf Verhoeven (cadmap 2012)

2.2 Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.

2.2.1 Stap 1: Omgevingscontext

2.2.1.1 Gewenste structuur vanuit het GRS

Dit zijn elementen overgenomen uit het GRS van Rijkvorschel, zoals goedgekeurd op 5 maart 2009 door de deputatie van de Provincie.

Gewenste openruimtestructuur: Landbouwgebied met mogelijkheden voor concentratie glastuinbouw – Type II

Het bedrijf is volgens het gewestplan gelegen in een landbouwgebied met mogelijkheden voor concentratie glastuinbouw – type II (het landbouwgebied rond de kern van Rijkvorschel, tussen de Sint-Lenaartseweg, de Beersebaan en het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten). Het betreft een versnipperd gebied waar landbouw omsloten is door een aantal andere functies als wonen, industrie, natuur en recreatie. De aanwezigheid van deze andere functies legt de ontwikkeling van land- en tuinbouw een aantal ruimtelijke beperkingen op. Binnen deze ruimtelijke grenzen wil de gemeente Rijkvorschel de landbouw in dit gebied alle kansen geven. Dit houdt in dat bestaande bedrijven hier verder kunnen ontwikkeld worden en dat nieuwe land- en tuinbouwbedrijven hier kunnen gevestigd worden. In het bijzonder wordt de ontwikkeling van glastuinbouw in dit gebied verder gestimuleerd.

Zonevreemde functies en activiteiten (woningen, bedrijven, recreatie, ...) binnen in dit gebied blijven ondergeschikt aan de hoofdfunctie landbouw. Waar mogelijk dient de herlokalisatie van hinderlijke en/of ruimtelijk-intensieve bedrijven en recreatieve terreinen te worden gestimuleerd.

Inkomensgerichte en/of grootschalige hobbylandbouw (maneges, stoeterijen, ...) kunnen eveneens als kleinschaliger hobbylandbouw in dit gebied voorkomen geheel in overeenstemming met de visie uit het RSV waarin hobbylandbouw bij voorkeur voorkomt nabij de kernen. Hobbylandbouw blijft ondergeschikt aan beroepslandbouw en komt bijgevolg enkel voor op restpercelen die voor beroepslandbouw niet meer interessant zijn.

Gewenste bebouwde structuur – Woonlinten als uitloper van de kern gelegen langs een bovenlokale weg (type I)

Het beleid van deze woonlinten dient afgestemd te worden op de selectie van de bovenlokale weg. De N14 werd op provinciaal niveau geselecteerd als een secundaire weg type II. De hoofdfunctie van secundaire wegen type II is verzamelen naar het hoofdwegennet op bovenlokaal niveau. Deze wegen hebben slechts in tweede instantie een verbindende functie. Verzamelen van verkeer houdt in dat al het verkeer van de aanliggende kernen en gehuchten wordt afgeleid naar de N14. Verzamelen van verkeer houdt niet in dat er verkeersaantrekkende functies worden aangetrokken naar deze wegen. Dit zijn in principe verkeersaantrekkende functies die in contrast staan met de ontsluitende functie van de weg.

Vertaald naar de gemeente Rijkvorschel houdt dit in dat de nadruk op de ontwikkeling van het woonlint komt te liggen op het residentiële en agrarische karakter. Het stimuleren van handelszaken, diensten, horeca bedrijven is niet gewenst omdat dit haaks staat met de selectie van de weg en omdat deze activiteiten het centrum van de kernen ondermijnen.

Om de doorstroming op de secundaire weg te behouden en het aantal conflictsituaties niet te verhogen wordt er geen verdichting nagestreefd in deze woonlinten. De ontwikkeling van nieuwe gesloten bebouwing en meergezinswoningen wordt niet toegelaten in deze gebieden, met uitzondering van tweewoonsten.

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Vanuit de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling kunnen volgende grote beleidslijnen vooropgesteld worden:

In landbouwgebieden (zowel type I, II als III) en in openruimtecorridors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimtegebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.

Regionale verbindingen – omleidingsweg⁵

Voor de N14 wordt op het gewestplan een omleidingsweg voorzien ten westen van de kern. De gemeente Rijkevorsel neemt volgend standpunt in ten aanzien van deze reservatiestrook op het gewestplan:

- Indien een omleidingsweg rond de kern van Rijkevorsel zou aangelegd worden, dan komt dit de verkeersleefbaarheid van de dorpskern ten goede (wegwerken overlaster doorgaand verkeer tussen E19, Hoogstraten, Malle Zoersel en E34), maar wordt de verbindende functie van deze weg benadrukt. Omdat dit niet de optie is van deze weg (hoofdfunctie is verzamelen naar het hoger wegennet en niet verbinden tussen), koos de gemeente ervoor een doortochtenbeleid uit te werken (de kern van Rijkevorsel werd recent heraangelegd) en niet voor de aanleg van een omleidingsweg.
- Mocht er in de toekomst toch behoefte zijn om een omleidingsweg aan te leggen, dan pleit de gemeente er voor om niet blindelings te vertrekken van de reservatiestrook die nu is aangeduid op het gewestplan. Een eventuele locatie van een omleidingsweg moet gemotiveerd worden vanuit een ruimtelijk en verkeerskundig onderzoek van de omgeving (onderzoek van het functioneren van de open ruimte, het aanwezige wegenstelsel, het functioneren van de dorpskern, omliggende verkeerstrekkende functies, ...).
- De gemeente zou dan ook het voorstel willen doen aan de provincie om alvorens gebruikt te maken van de omleidingsweg een regionaal mobiliteitsonderzoek op te starten en in functie daarvan na te gaan of een westelijke omleidingsweg nog effectief nodig is en of er geen andere nieuwe ontsluitingen nodig zijn in de regio (vb. ontsluiting van bedrijventerreinen langs kanaal Dessel-Turnhout-Schoten om overlaster in Rijkevorsel en Oostmalle te vermijden).⁶

2.2.1.2 Grensstellende juridische elementen en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel zijn juridisch elementen en planologische randvoorwaarden opgenomen.

Tabel 4: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Busbedrijf Verhoeven

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Woongebied (eerste 50 meter vanaf de rooilijn) & agrarisch gebied + deels aanduiding reservatiestrook omleidingsweg
RUP/BPA	Nvt
RSV	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
RSPA	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
Landbouw	
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	De bedrijfskavel is voor een groot deel (met uitzondering van de eerste 50 meter vanaf de rooilijn) gelegen in het Herbevestigd Agrarisch Gebied
ruilverkaveling	Het perceel 84G en 84E zijn gelegen in de ruilverkaveling Sint Lenaarts
Landschap	
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een beschermd landschap, dorps- of stadsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen een Ankerplaats
Relictzone	Gelegen in de relictzone Open Akker Rijkevorsel en domein ter Looi

⁵ Om de leefbaarheid in de dorpskern te verbeteren, heeft de gemeente Rijkevorsel destijds geopteerd om een doortochtenbeleid uit te werken. Uit recent onderzoek, in het kader van de mobiliteitsstudie Noorderkempen, blijkt echter dat de leefbaarheid in de dorpskern nog erg onder druk staat en dat dit in de toekomst nog verder zal toenemen. Daarom startte de provincie met een onderzoek naar mogelijke oplossingen. Het actieplan van de studie bestaat uit 16 strategische acties, waarvan het onderzoek naar een omleidingsweg rond Rijkevorsel een is. De aanleg van de omleidingsweg rond Rijkevorsel is in het kritisch pad van acties opgenomen na de aanleg van de omleidingswegen rond Zoersel, Malle en Brecht. Het tracé van een mogelijke omleidingsweg zoals deze momenteel op het gewestplan is opgenomen, dient zeker geoptimaliseerd te worden. Momenteel loopt er daarom een planMER-procedure om de milieueffecten in kaart te brengen.

⁶ Ondertussen is dit uitgevoerd: eindrapport mobiliteitsstudie Noorderkempen – Provincie Antwerpen – p. 74

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij een vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij een habitatrichtlijngebied
Ramsargebied	Niet gelegen in of nabij een Ramsargebied
Gebieden van VEN/IVON	Niet gelegen in of nabij een VEN/IVON
Natuurreservaten	Niet gelegen in of nabij een natuurreservaat
Fysisch systeem	
Beschermingszone waterwingebied	Niet gelegen in of nabij een beschermingszone waterwingebied
Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Mobiliteit	
Mobiliteitsplan/GRS Rijkvorschel	Secundaire weg type II + N14 als weg met verbindende buslijn
Omleidingsweg Rijkvorschel	Op het moment van de opmaak van dit RUP is er een planMER onderzoek bezig naar het tracé van deze omleidingsweg. Deze locatie zal pas vast komen te liggen indien nadien een RUP wordt opgemaakt om deze locatie vast te leggen.
Andere	
Voorkooprecht	Gelegen in geen gebied waar het recht van voorkoop mbt ruilverkaveling van toepassing is
Ruimtelijke veiligheidsrapportage RVR (resultaat uit screening op milieueffecten)	<p>Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden.</p> <p>Het RUP voorziet in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is gedeeltelijk in een aandachtsgebied gelegen, met name een gebied met woonfunctie. Er zijn geen SEVESO-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van het aandachtsgebied gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.</p>
Screening op milieueffecten (conclusie uit planMER-screening)	<p>Volgende maatregelen en aanbevelingen kunnen worden gedaan in functie van een niet-significante beoordeling van de milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. – Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is. – Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater – Bij plaatsen (parkeerplaatsen) waar mogelijkheden bestaan voor accidentele lozingen, dient op het afwateringssysteem een KWS-afscheider worden voorzien. – Voorzien van mogelijkheden tot het voorzien van parkeerplaatsen in functie van de stalling van personenvoertuigen en van bussen – De parkeerplaatsen van het openbaar domein afhalen en voorzien op eigen terrein – De ontsluiting naar de Oostmalsesteenweg te beperken tot één plaats – Indien op termijn de omleidingsweg op een deel van het plangebied zou liggen, dan dient ervoor te worden gezorgd dat er geen parkeeractiviteiten afgewenteld worden op het openbaar domein. Ofwel dient elders hiervoor een locatie te worden gezocht, ofwel dient de bedrijvigheid zich zo te oriënteren dat er minder behoefte is aan parkeerplaatsen. – Ook in de toekomst geen activiteiten toelaten die een grotere dynamiek veroorzaken. – enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is. – Een groenbuffer voorzien in streekeigen, standplaatsgeschikte soorten – Voorzien van een landschappelijke en visueel dichte buffer tussen het bedrijfsperceel en de open ruimte. – Toegelaten activiteiten in het RUP sterk beperken ifv de bestaande bedrijvigheid – Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning binnen

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
	<p>het plangebied, dient steeds te worden aangetoond dat een zuinig ruimtegebruik gehanteerd wordt en dat de inrichting zo compact mogelijk gebeurt.</p> <p>Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.</p>
Hoogspanningsleiding	Onder de Oostmalsesteenweg ligt een ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding. De veiligheidsvoorschriften in functie van de aanwezigheid van deze leiding dienen te worden nageleefd. Deze veiligheidsvoorschriften zijn toegevoegd in bijlage.

2.2.2 Stap 2: ruimtelijke analyse

2.2.2.1 Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	Boekingskantoor met vergaderruimte en bedrijfswoning	200
	Administratief gebouw	340
	Hangaar 1 (magazijn en wachtruimte reizigers)	350
	Hangaar 2 (herstelplaats bussen)	615
Verharding	Inrit vooraan + bezoekersparking	klinkerverharding: 385
	Inrit + stelplaats bussen naast hangaar 2	klinkerverharding: 1.800
	Stelplaats bussen achter hangaar 2	steenslagverharding: 2.550
	Parking reizigers (achteraan, op perceel 84E)	steenslagverharding: 1.250
Plangebied		Plangebied: 1,11 ha

Uiterlijke verschijningsvorm

Hieronder wordt de volledige huidige bedrijfssite besproken. Deze is ruimer dan wat in het plangebied van het RUP wordt opgenomen.

Architectuur	<p>Het boekingskantoor met bedrijfswoning en vergaderruimte betreft de woning van de oprichter van het bedrijf. De woning werd geleidelijk omgebouwd tot de huidige toestand, doch bleef aan de buitenzijde het uitzicht van een woning behouden (met uitzondering van de publiciteit die aan het gebouw in bannervorm werd aangebracht). Het gebouw kan getypeerd worden als een vrijstaande bouwtypologie met twee bouwlagen onder een zwakhellend zadeldak. Het gebouw is uitgevoerd in rode baksteen.</p> <p>Links van het oorspronkelijke woongebouw (in de zijtuinstrook) is een uitbreiding gerealiseerd. Hier zit het publiektoegankelijke deel van het boekingskantoor ondergebracht. Het betreft een gelijkvloerse uitbreiding met plat (of zeer licht hellend) dak. Naar gevelwerking kan deze uitbreiding vergeleken worden met een garage in de zijtuinstrook. De uitbreiding in de zijtuinstrook loopt achteraan door tot een flink stuk achter de achtergevel van het oorspronkelijke woongebouw. De volledige uitbreiding is opgetrokken in eenzelfde rode baksteen als het oorspronkelijke woongebouw.</p> <p>Achter het oorspronkelijke woongebouw is, vrijstaand (op ongeveer 3 meter van de rechter perceelsgrens) een eerste hangaar ingeplant. Het betreft een loods opgetrokken in betonstenen (wit geschilderd) met een zadeldak in golfplaten. Het gebouw deed initieel dienst als overdekte stalplaats voor 3 bussen. De drie grote witte poorten in de voorgevel van het gebouw zijn nog aanwezig, maar niet meer als poort in gebruik. Het gebouw wordt momenteel als magazijn en als reizigerswachtruimte gebruikt. Hier en der zijn aan het gebouw verbouwingen uitgevoerd en toevoegingen aangebracht.</p> <p>Links van deze eerste hangaar is een tweede hangaar op de linker perceelsgrens geplaatst. Het betreft een loods, deels opgetrokken uit rode snelbouwsteen (o.a. op de perceelsgrens) en deels opgetrokken uit gegolfde wandpanelen. Het gebouw heeft een zwakhellend golfplaten zadeldak. Het gebouw wordt ook gekenmerkt door de grote (bus)poorten. Aan de rechter gevel van het gebouw is aan de buitenzijde een wasstraat voor autobussen aangebracht.</p> <p>Tussen de tweede hangaar en de uitbreidingen van het vroegere woonhuis is – op de linker perceelsgrens – een gebouw opgericht om de administratie in onder te brengen. Het betreft een prefabgebouw in een lichte blauw-grijze kleur, met flauw hellend lessenaarsdak (afwaterend richting de linker perceelsgrens). Het gebouw wordt getypeerd door de vele grote ramen aan de rechter gevel. Dit gebouw werd als tijdelijke noodoplossing geplaatst.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>De voormalige woning wordt op het gelijkvloers als vergaderruimte en archief gebruikt. Op de verdieping is een bedrijfswoning (bewoond door de oprichter van het bedrijf) ingericht. In de uitbreiding links en achter de woning zijn de boekingskantoren ingericht. Vooraan in deze uitbreiding is ook de mogelijkheid tot ontvangst van cliënteel in functie van boekingen voorzien.</p> <p>De eerste hangaar wordt gebruikt als magazijn voor wisselstukken van de autobussen. Er is ook een reizigerswachtruimte voorzien, waar de reizigers bij toekomen kunnen wachten tot de bus effectief op reis vertrekt. Hier aan gekoppeld is een sanitaire ruimte voorzien. Ook kan koffie worden aangeboden tijdens het wachten.</p> <p>In de tweede hangaar is de autobusherstelplaats voorzien, waar de bussen van het bedrijf worden onderhouden en hersteld. Aan de buitenzijde van deze hangaar is tevens een wasstraat voor autobussen aanwezig, voor het reinigen van de bussen van het bedrijf.</p>

Bijhorende infrastructuur	<p>Op het terrein is buitenverlichting met gerichte armaturen aanwezig.</p> <p>Een wasstraat voor autobussen werd ingericht tegen de bestaande hangaar. Het betreft een enkelzijdige wasstraat in openlucht, op een betonvloerverharding.</p> <p>Achter de eerste hangaar is een bovengrondse brandstoftank en twee afvalcontainers aanwezig. Achter de tweede hangaar liggen (winter)banden van de autobussen opgeslagen. Minstens een deel van deze opslag gebeurt in openlucht. Er werden ook enkel zeecontainers geplaatst voor de opslag van allerlei materiaal en materieel (o.a. skiboxen om in de winter voor wintersportreizen achter de bussen te plaatsen).</p> <p>De tijdelijke afbakeningen van de verschillende parkeerstroken gebeurt met blauwe tonnen en rood lint.</p> <p>Op de betonnen schutten - op de rechter perceelsgrens - werd publiciteit geschilderd. De reclamebanner aan de voorgevel loopt ook door tot tegen het links aanpalende (vrijstaande) gebouw. Het betreft een gebouw in eigendom van familie van de bedrijfsleiders.</p>
Omgeving straatbeeld en	<p>Het bedrijf geeft een nette en niet rommelige indruk. Door de voormalige woning aan de straatzijde en het feit dat de bedrijfshangars, busstalplaats en reizigersparking achter de woning verscholen zitten, kan het bedrijf als geïntegreerd in het straatbeeld beschouwd worden. Enkel de reclame en publiciteit aan de straatzijde geven duidelijk aan dat hier een busbedrijf gevestigd is. De publiciteitsvoorzieningen kunnen wat druk ogen van op het openbaar domein.</p> <p>Ten aanzien van de achterliggende landbouwruimte is de landschappelijke inpassing echter onvoldoende. Het bedrijf snijdt relatief diep in het landbouwlandschap in, zonder afdoende visuele buffering. Rond de reizigersparking is een aarde wal gelegd. Deze is evenwel niet aangeplant en is momenteel begroeid met 'onkruid'</p>

2.2.2.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het bedrijf

Beschrijving van de omgeving

Fysisch systeem

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	Het plangebied is gelegen op een plaggendodem op (lemig) zand
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap
Waterlooptype	Geen waterloop in of nabij het plangebied
Waterhuishouding	<p>Het plangebied is niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) gelegen, noch in een recent overstroomd gebied (ROG). Het is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen, noch in erosiegevoelig gebied.</p> <p>Het plangebied is in infiltratiegevoelig gebied gelegen.</p> <p>Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).</p>
Zoneringsplan	Het terrein in gebruik door het bedrijf is gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er reeds riolering, aangesloten op een zuiveringsinstallatie is voorzien.

Natuur, landschap en landbouw

Relevante elementen voor het RUP	
Natuur	<p>Binnen het plangebied zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig. Ook in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen waardevolle elementen meer terug te vinden.</p>
Beschrijving omliggende landschap	<p>Het bedrijf is aan de voorzijde gelegen in een verlint bebouwd landschap, waar woningen, handel en bedrijven elkaar aflossen. Achteraan is het bedrijf gelegen in een versnipperde landbouwruimte. Ondermeer glastuinbouwbedrijven in de nabije omgeving bepalend het landbouwlandschap</p>
Beschermd monument	Niet gelegen in gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in beschermd landschap of dorps- of stadsgezicht

Relevante elementen voor het RUP

Landschapskaart Provincie



Het plangebied is deels op een pluggenbodem gelegen.

Ankerplaats	Niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving een ankerplaats.
Relictzone	Gelegen in de relictzone 'Open Akker Rijkvorsel en domein ter Looi'. Open Akker Rijkvorsel: grote open akker tussen zijtakken van de Mark; omringd door heiningen en gehuchten, waaronder het kerkgehucht; schoolvoorbeeld voor de Kempen (althans ten tijde van Ferraris); nu grotendeels bebouwd, maar zuidwestelijke deel is nog open.
Inventaris onroerend erfgoed	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Archeologie	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend. Archeologische vondsten cf. landschapsatlas: uitgestrekt urnenveld en mogelijke protohistorische en Romeinse bewoningssporen nabij Helhoek, Helhoekheide, Hellelegat en Varevelden (zuidwestelijke hoek van Rijkvorsel).

Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP

Wonen	In het bebouwingslint aan de straatzijde is vrij veel bewoning aanwezig (typische lintbebouwing langs een gewestelijke invalsweg naar een woonkern).
Werken	Ook bedrijven, handel, horeca en diensten zijn aanwezig in het bebouwingslint langs de N14. Zuidelijk van het plangebied (ter hoogte van het kanaal) zijn enkele grote bedrijven aanwezig.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP

Wegtype	De N14 (Oostmalsesteenweg) is een gewestweg (secundaire weg type II). Het is een invalsweg naar de kern van Rijkvorsel toe.
Wegprofiel	De Oostmalsesteenweg is een geasfalteerde 2 X 1 rijbaan (met wegmarkering), met aan beide kanten parkeervoorzieningen (langsparkeren) en een vrijliggend fietspad.
Ontsluitingspunten	Rechts van de bedrijfswoning is een inrit naar achter voorzien. De toekomstige en vertrekkende bussen als ook de toekomstige en vertrekkende reizigers dienen deze inrit te gebruiken. De inrit wordt ook gebruikt om de bezoekersparking (voor de woning gelegen) te bereiken. De inrit is voldoende breed en de bedrijfsleiders geven aan dat hierbij geen problemen bestaan. In de piekperiode zijn de parkeervoorzieningen ontoereikend, waardoor een deel van de autobussen op de langsparkings langs de N14 (openbaar domein) dienen gestald te worden. Vanuit verkeerstechnisch oogpunt en omwille van de verkeersleefbaarheid is dit geen aangewezen situatie.
Aantal klanten	Het bedrijf heeft zo'n 45.000 klanten (reizigers) per jaar. Ofwel stappen de klanten op een afgesproken plaats elders op, en komen de klanten tot bij het bedrijf. Ofwel vertrekt de reis aan het bedrijf en komen de klanten met de wagen tot aan het bedrijf (en laten de wagen er vaak achter tot het einde van de reis). De tendens is om hoe langer hoe minder 'op verplaatsing' op te stappen, omwille van langere 'vertrektermijn'. Steeds meer reizigers dienen hun wagen aan het bedrijf achter te laten. De bedrijfsleiders trachten dit tegen te gaan door kortingen te geven aan wie op afgesproken vaste opstapplaatsen buiten het bedrijf wil opstappen. Voornamelijk in het toeristisch hoogseizoen is de bestaande reizigersparking uitermate ontoereikend om de te parkeren wagens op te vangen.
Leveranciers/personeel	Gemiddeld worden per week 5 toelieferingen gedaan, waarvan 2 met een personenwagen of terreinwagen, 1 met een lichte bestelwagen, 1 met een gesloten vrachtwagen en 1 met een trekker met oplegger.

Relevante elementen voor het RUP	
	Het personeel komt voornamelijk met de auto naar het bedrijf (zij kunnen parkeren op de reizigersparking). Enkele personeelsleden komen met de fiets (2) of te voet (2).
Parking	De wagens van het personeel en de reizigers worden achteraan op het terrein gestald (op de reizigersparking). De bedrijfsleider geeft aan dat er zo'n 130 wagens kunnen gestald worden. De bussen wordt geparkeerd op de busparking. Zo'n 25 bussen kunnen er staan volgens de bedrijfsleider. In het toeristisch hoogseizoen zijn de parkeermogelijkheden ontoereikend. De busparking wordt dan ook ingenomen door de reizigers. De bussen (of een deel ervan wordt dan gestald op het openbaar domein (langsparkerplaatsen langs de Oostmalsesteenweg). Dit zorgt voor een uitermate hoge druk op het openbaardomein en voor verkeeronveilige situaties. Bezoekers van het bedrijf (b.v. in functie van boekingen) kunnen hun wagen stallen op de bezoekersparking vooraan aan het bedrijf.

Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen (verstoring van de waterhuishouding):

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het plangebied is een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. Door de aanleg van bijkomende infrastructuur/verharding, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het is een aanbeveling om te voorzien in het RUP dat de verharding die worden voorzien moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Tenzij dit in functie van milieuregelgeving anders wordt gesteld.

Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

De planinhoud voorziet niet in lozingen op het oppervlaktewater, met uitzondering van huishoudelijk afvalwater van de woning. Het bedrijf heeft een milieuvergunning waarin de regeling voor het bedrijfsafvalwater getroffen wordt. In functie van de stalling van bussen en voertuigen, en het tanken van de bussen, is het eveneens mogelijk dat er accidenteel een lozing plaatsvindt. De plaatsen waar accidenteel lozingen kunnen plaatsvinden, moeten verbonden zijn met een afwateringssysteem met een KSW-afscheider.

Het bedrijf is bovendien ook gelegen in centraal gebied (cf. zoneringsplan). Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat om aan te sluiten op een riolering die op een zuiveringsinstallatie is aangesloten.

Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren.
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater
- Bij plaatsen (parkeerplaatsen) waar mogelijkheden bestaan voor accidentele lozingen, dient op het afwateringssysteem een KWS-afscheider worden voorzien.
- Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Impact op de omgeving

Natuur, landschap en landbouw

- Het landschap waarin het bedrijf gelegen is, valt binnen de relictzonaal 'Open akker Rijkvorschel en domein ter Looi'. Het betreft een zuidwestelijk van de kern van Rijkvorschel gelegen open landbouwlandschap. Als randvoorwaarde kan meegegeven worden dat de impact naar de open ruimte zoveel mogelijk moet beperkt blijven, dit door enerzijds de insnijding in het landbouwlandschap te beperken tot het uiterst noodzakelijke en anderzijds door te voorzien in voldoende landschappelijke buffering.
- Het huidige bedrijf snijdt relatief diep in het achterliggende landbouwlandschap en dit zonder veel voorzieningen m.b.t. een visuele buffering. In de nabije omgeving (noordoostelijk) zijn nog soortgelijke diepe insnijdingen in het landschap vast te stellen (aanpalend serrebedrijf, verderop gelegen woonstraatje). Het lijkt aangewezen om de insnijdingen in het landschap zo veel mogelijk te beperken. Dit kan door eventuele terreinuitbreidingen zo compact mogelijk en zo dicht mogelijk bij de N14 te concipiëren. Verder is het aangewezen om de ruimte die in het landschap insnijdt voldoende landschappelijk en visueel te bufferen.
- Volgens de BWK zijn geen bijzondere natuurwaarden meer aanwezig. Door een juiste plantkeuze voor groenbuffering (streekeigen en standplaatsgeschikt), kan eventueel wel een natuurlijke meerwaarde bekomen worden.

Gebruik van de ruimte

- Langs de Oostmalsesteenweg wisselen woningen, bedrijven, handel en horeca elkaar af. De impact van het bedrijf op deze bebouwde omgeving blijft eerder beperkt, met uitzondering van de hoge parkeerdruk die het bedrijf in het toeristisch hoogseizoen op de omgeving heeft. De bijkomende verkeersgeneratie blijft (gelet op de uitrustingsgraad van de weg) aanvaardbaar, temeer daar de vertrek- en toekomstijden meestal niet samen vallen met de ochtend- of avondspits.
- De impact op het achterliggende landbouwgebruik is uiterst beperkt. Het agrarisch bodemgebruik in de omgeving van het bedrijf betreft voornamelijk grasland, maïsteelt en glastuinbouw. Er kan onderzocht worden of door het insnijden in deze landbouwruimte compact ter situeren de impact op het landbouwgebruik niet nog beperkter kan.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

- Het bedrijf is gelegen langs de N14 (Oostmalsesteenweg). Qua uitrustingsgraad is deze weg ruim voorzien om het bedrijfsverkeer van het busbedrijf op te vangen. Qua functie is deze weg hier evenwel niet geschikt voor. De N14 heeft immers volgens het mobiliteitsplan een verzamelende functie. Verbinden is slechts in tweede instantie een functie van deze weg. Verzamelen van verkeer houdt het afleiden van verkeer afkomstig van omliggende kernen en gehuchten naar het hoofdwegennet in. Een verkeersgenererende functie langs deze weg is hiermee in conflict.
- De bedrijfsleider geeft in de bedrijfsenquête⁷ zelf aan dat het bedrijf van maart/april tot november met parkeerproblemen kampt. Dit parkeerprobleem wordt in die periode momenteel afgeschoven op het openbaar domein.

2.2.2.3 Ruimtebehoefte van het bedrijf

Ruimtebehoefte

- Er is een zeer concrete behoefte om de in gebruik zijnde bedrijfskavel uit te breiden in functie van het vergroten van de reizigersparking. Deze behoefte tot meer reizigersparkeerplaatsen is vooral ingegeven door de toenemende tendens om op te stappen bij het bedrijf i.p.v. op een opstapplaats onderweg (waardoor de vertrektijden verkorten). Hierdoor komen meer reizigers naar het bedrijf, vaak met de eigen wagen die tijdens de duur van de reis dient gestald te worden. De uitbreiding van de parking is dus niet (of slechts in beperkte mate) ingegeven vanuit de wil om de bedrijfsactiviteiten te laten groeien.
- Het voornemen om het bebouwd patrimonium van het bedrijf te renoveren en deels te vervangen, wordt ingegeven vanuit de afnemende bouwfysische kwaliteit van de gebouwen. Door de investeringen wensen de bedrijfsleiders het gebruikscomfort voor klanten en personeel te verhogen. Hierbij bestaat geen uitdrukkelijke wens naar het substantieel vergroten van het bebouwd patrimonium in functie van een schaalvergroting van het bedrijf.

Impact op de omgeving

- De renovatie- en herbouwingsplannen kaderen niet in een schaalvergroting van het bedrijf. De impact op de omgeving zal beperkt blijven.
- De ruimtelijke uitbreiding van de reizigersparking zal een bijkomende inname van het landbouwgebied met zich mee brengen. Om de impact hiervan te beperken is het aangewezen om de locatiekeuze en inplanting van de uitbreiding van de parking op een overwogen manier te doen. Hierbij dient het landbouwgebruik van de omliggende percelen steeds als uitgangspunt genomen te worden. Een herschikken van de bestaande parkings moet hier indien noodzakelijk mee in kunnen bekeken worden.

Impact op de mobiliteit

- Daar de behoeften van het bedrijf geen (substantiële) schaalvergrotingen van de bedrijfsvoering inhouden, zal de impact op de mobiliteit beperkt blijven.
- Indien het bedrijf de reizigersparking vergroot dan kan dit op twee manieren:
 - Ter plaatse door de in gebruik zijnde ruimte beter te benutten, vb. ondergronds parkeren, parkeren op dakvolumes,...
 - Door op een andere plaats parkeerplaatsen te voorzienIn beide gevallen zal door bijkomende parkeervoorzieningen de parkeerdruk op het openbaar domein afnemen.

2.2.3 Stap 3: Beoordeling op ruimtelijk planologisch en economisch vlak

2.2.3.1 Conclusie en aandachtspunten stap 1

Uit het juridisch kader blijkt dat het bedrijf voor een groot deel (met uitzondering van de eerste 50 meter) gelegen is in het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). In de screening op de milieueffecten is hiervoor cf. omzendbrief RO 2010/01 het volgende geformuleerd:

- Onderzoek naar alternatieve locaties

⁷ Bedrijfsenquête n.a.v. de opmaak van dit RUP, ingevuld en ondertekend door de bedrijfsleider op 8 maart 2011

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Het betreft hier overigens een bedrijf dat naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving.

Op het gewestplan is over het grootste gedeelte van de zone die nu gebruikt wordt in functie van reizigersparkeren een overdruk voorzien ivf een omleidingsweg. Deze omleidingsweg is nog niet gerealiseerd. Op het moment van de opmaak van het verzoek tot raadpleging is het planMER voor het zoeken naar een tracé voor de omleidingsweg in opmaak. In dit planMER wordt gezocht naar het meest milieuvriendelijke tracé. Na de goedkeuring van de planMER dient nog een RUP opgemaakt worden waarin de zone wordt aangeduid waarbinnen de omleidingsweg kan gerealiseerd worden. Tot dat het RUP mbt omleidingsweg is goedgekeurd bestaat dus nog onzekerheid met betrekking tot de effectieve ligging van deze omleidingsweg. Het RUP voor het gedeelte van de omleidingsweg is op dit moment niet prioritair, waardoor verwacht wordt dat op korte en middellange termijn nog geen acties hieromtrent zullen genomen worden. Dit betekent dat voor het bedrijf de onzekerheid over de zone binnen de overdruk vermoedelijk nog langere tijd zal blijven bestaan. Gezien de leeftijd van de bedrijfsleiders en er nog geen zekerheid is omwille van de overname van het bedrijf, is het financieel niet haalbaar om nu een oplossing te zoeken voor een volledige herlokalisatie van het bedrijf. Bovendien zal het nog langere tijd zal duren vooraleer er definitieve uitspraken zijn over de omleidingsweg. Daarom wordt in dit RUP gekozen om de huidige in bedrijfsgebruik zijnde oppervlakte + een zone voor uitbreiding mee te nemen binnen het plangebied. Over het gedeelte waar de reserveringsstrook ligt, komen heel strikte bepalingen te liggen die enkel tijdelijke verhardingen ivf het stallen van voertuigen en van materialen toelaten. Het evt. realiseren van een omleidingsweg op deze plaats wordt dus niet onmogelijk gemaakt.

Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

- Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het grootste gedeelte van het plangebied is reeds geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik. Recenter werd echter wel in agrarisch gebied een uitbreiding gedaan in functie van de opvang van een parkeerbehoefte. Hierdoor is een gedeelte van een agrarisch perceel niet meer in agrarisch gebruik.

In het RUP wordt echter voorzien dat het grootste gedeelte van het plangebied als landbouwgebied behouden blijft, maar waar verweefbare bedrijvigheid wel nog mogelijk is. Dit betekent dat indien het bedrijf zou stoppen met zijn activiteiten, de ruimte terug in functie van landbouw in gebruik kan genomen worden.

De huidige ruimte voor de landbouw is in vergelijking met de referentiesituatie dus minder, maar op termijn is deze ruimte echter niet verloren voor de landbouw omdat er geen definitieve bestemming voor bedrijvigheid aan gegeven is.

Door de opmaak van het RUP en door het voorzien van een specifieke oplossing voor het bedrijf met blijvende mogelijkheden (op termijn) voor landbouw kan worden gesteld dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur door dit RUP niet aangetast wordt.

- Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het grootste gedeelte van de bebouwing en de activiteiten binnen het RUP zijn vergund. In het kader van vergunde gebouwen/activiteiten is er een beleidsmarge voorzien. Het voorzien van flankerende maatregelen is hier dus niet aan de orde.

Ook de ligging in de relictzone 'Open Akker Rijkvorschel en domein ter Looi' kan worden aangehaald. Volgens deze relictzone maakt het bedrijfsperceel deel uit van een groter open geheel met akkers. Aan de schaal van het landschap wijzigt door het RUP niets. De grote akkers worden door het RUP niet aangetast. Enkel van één perceel wordt een gedeelte ingenomen. Aan de rechterzijde sluit het plangebied aan op een bebouwde zone die ook ongeveer even diep in het landschap indringt. Binnen het gezichtsveld van het bedrijf komen ook een aantal glastuinbouwbedrijven voor, die ook naar schaal een groot gedeelte van het landschap bepalen. Gezien de aanwezigheid van andere omliggende bewoning, de schaalgrootte van de landbouw en de aanwezigheid van enkele grote glastuinbouwbedrijven in de omgeving, kan gesteld worden dat de inpasbaarheid in de landschappelijke omgeving aanvaardbaar is, mits er een gepaste, groene buffering rondom het bedrijfsterrein voorzien wordt.

Verder blijken uit het juridisch kader geen bepalende kenmerken op het plangebied van toepassing te zijn. Wel is het van belang aan te duiden dat het plangebied volgens het gewestplan slechts voor de eerste 50 meter vanaf de rooilijn gelegen is in woongebied (in principe niet zonevreemd). Het overige deel van de bedrijfskavel is volgens het gewestplan gelegen in agrarisch gebied. Het

plangebied wordt genomen tot tegen de overdrukaanduiding reservatiestrook omleidingsweg. Het gemeentebestuur van Rijkevorsel is vragende partij voor een realisatie van een omleidingsweg (N14) rond de kern van Rijkevorsel in het kader van de ontlasting van deze kern. Er bestaat anderzijds nog geen duidelijkheid over een mogelijk tracé voor deze omleidingsweg. De provincie Antwerpen bereid momenteel de opmaak van een provinciaal RUP voor, waarbij een effectieve tracékeuze kan worden gemaakt. Mogelijk kan de uiteindelijke tracékeuze anders zijn dan de op het gewestplan aangeduide reservatiestrook. Omwille van de huidige onduidelijkheid hierover, wordt in het kader van onderhavig gemeentelijk RUP ervoor geopteerd om enkel tijdelijke functies in deze zone toe te laten in zoverre er geen duidelijkheid is omtrent het gekozen tracé voor de omleidingsweg. Indien op termijn toch een deel van het plangebied zou ingenomen worden voor de omleidingsweg, zal het bedrijf op zoek moeten gaan naar een alternatief voor het opvangen van hun parkeerbehoefte.

Volgens het GRS is het plangebied deels gelegen in een 'landbouwgebied met mogelijkheden voor concentratie glastuinbouw – Type II' en deels gelegen binnen de aanduiding een 'woonlint als uitloper van de kern gelegen langs een bovenlokale weg (type I)'.

Zonevreemde functies (zoals bedrijven) moeten in een landbouwgebied met mogelijkheden voor concentratie glastuinbouw – Type II volgens het GRS ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie landbouw. Het GRS stelt er voor zonevreemde bedrijven het louter behoud voorop. Het RUP houdt hiermee rekening en is dus cf. het GRS.

Met betrekking tot de ligging langs de secundaire weg type II, stelt het GRS voorop dat de nadruk komt te liggen op het residentiële en agrarische karakter. Het stimuleren van handelszaken, diensten, horeca bedrijven is niet gewenst omdat dit haaks staat met de selectie van de weg.

2.2.3.2 Conclusie en aandachtspunten stap 2

De impact op de omgeving en mobiliteit bij een bestendiging van de bestaande bedrijvigheid zal gelijk zijn aan die van de huidige situatie. Deze impact overstijgt momenteel de draagkracht van de omgeving, door het gebrek aan een afdoende landschappelijke buffering en vooral door een gebrek aan parking voor reizigers tijdens het hoogseizoen. Door het tekort aan reizigersparkings worden in de periode van het hoogseizoen ook de busstalplaatsen ingenomen door auto's van reizigers, waardoor de bussen geplaatst worden op de parkeerstroken langs de voorliggende weg.

Deze impact zou evenwel met concrete ingrepen tot op een aanvaardbaar niveau gebracht worden:

- Het voorzien van bijkomende bezoekersparkings, waardoor de parkeerdruk op de voorliggende openbare weg verdwijnt. Gezien de mogelijkheden voor bijkomende reizigersparking deels onzeker is door de ligging van een deel van een mogelijke uitbreidingszone en een deel van de bestaande parking in de reserveringszone voor de omleidingsweg cf. gewestplan. Indien op termijn de omleidingsweg op een deel van het plangebied zou liggen, dan dient ervoor te worden gezorgd dat er geen parkeeractiviteiten afgewenteld worden op het openbaar domein. Ofwel dient elders hiervoor een locatie te worden gezocht, ofwel dient de bedrijvigheid zich zo te oriënteren dat er minder behoefte is aan parkeerplaatsen.
- Zowel aan de linkse als aan de achterzijde van de bedrijfskavel moet voldoende landschappelijke buffering voorzien worden ten aanzien van het naastgelegen open landbouwlandschap.
- Aan de rechter zijde moet ook voldoende buffering voorzien worden. De buffering aan de rechtse zijde moet evenwel – gelet op de bebouwde invulling palend aan deze zijde van het bedrijf – niet zozeer landschappelijk inpassen maar wel visueel scheidend zijn.
- Buffering aan de straatzijde is niet noodzakelijk daar het boekingskantoor met woning voor een voldoende landschappelijke inpassing in het woonlint zorgen. Wel wordt opgemerkt dat voorwaarden kunnen opgelegd worden ten aanzien van het voorzien van publiciteit in de voortuinstrook.
- Eigen aan de bedrijfsvoering is de behoefte aan voldoende verharde oppervlakte voor de stalling van voertuigen (reizigers, autobussen, ...). Er moeten inspanningen gedaan worden om de infiltratie van hemelwater ter plaatsen te kunnen toelaten.

2.2.3.3 Conclusie en aandachtspunten stap 3

Samengevat dient gesteld te worden dat een bestendiging van de huidige bedrijfsactiviteiten ter plaatse slechts onder voorwaarden mogelijk is. Zolang er geen omleidingsweg rond Rijkevorsel over het plangebied ligt, is de uitbreiding van een bezoekersparking mogelijk. Indien op termijn de omleidingsweg op een deel van het plangebied zou liggen, dan dient ervoor te worden gezorgd dat er geen parkeeractiviteiten afgewenteld worden op het openbaar domein. Ofwel dient elders hiervoor

een locatie te worden gezocht, ofwel dient de bedrijvigheid zich zo te oriënteren dat er minder behoefte is aan parkeerplaatsen.

Buiten de zone die gelegen is op de overdruk omleidingsweg, kunnen mogelijkheden geboden worden voor bedrijvigheid, aansluitend bij de bestaande infrastructuur. Een uitbreiding van de bedrijfskavel in westelijke richting is mogelijk om een heroriëntatie van de bebouwing mogelijk te maken en de bedrijfskavel beter te gaan inrichten.

Er dienen steeds maatregelen genomen worden om de impact op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.

2.2.4 Stap 4: Niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

Historiek

Vooraan op het perceel is de woning van de bedrijfsoprichter gevestigd. Deze woning werd in 1965 opgericht (intussen is nagenoeg de volledige gelijkvloers verdieping ingenomen door het busbedrijf in functie van kantoorruimte en vergaderruimte, de woning is op de verdieping gesitueerd). In 1967 werd bij deze woning het busbedrijf opgericht. Initieel begon het bedrijf vrij kleinschalig met drie bussen. Hiertoe werd rond 1970 een bergplaats voor 3 autobussen opgericht. In 1975 werd een werkplaats voor het onderhoud van het wagenpark gebouwd. Gelijktijdig werd de klinkerverharding rond de gebouwen opgericht. In 1980 werd de verharde oppervlakte naar achter toe uitgebreid met steenslag. In 2008 werd nog een uitbreiding van de verharde oppervlakte doorgevoerd in gebroken baksteen, op het links aanpalende perceel. Reeds in 1973 werden de eerste kantoren (in de zijtuin van de woning) opgericht. In 1980 werd achter deze kantoren een bijkomend gebouw opgericht voor de huisvesting van de administratie van het bedrijf.

Gaandeweg is het bedrijf gegroeid van 3 bussen bij de oprichting naar 34 autobussen, 4 minibussen en 4 microbussen in 2011. Het bedrijf stelt momenteel een 100-tal mensen te werken. Bovendien zijn er nog eens 25 freelance reisleiders gekoppeld aan dit bedrijf. Het bedrijf heeft jaarlijks zo'n 45.000 klanten.

Ruimtelijk-juridische aspecten

Tabel 5: ruimtelijk-juridische aspecten voor Busbedrijf Verhoeven

Relevante elementen	
Graad van zonevreemdheid	Een deel van het bedrijf (eerste 50 meter) is in woongebied gelegen en hoeft in principe dus niet als zonevreemd beschouwd te worden. Het overige deel van het bedrijf is in agrarisch gebied gelegen. Dit deel van het bedrijf dient dus wel als zonevreemd gezien te worden. Bovendien wordt opgemerkt dat de noordwestelijke hoek van het bedrijf binnen de op het gewestplan aangeduide reservatiestrook voor de omleidingsweg gelegen is.
Milieuvergunning	Het bedrijf heeft een recent een nieuwe milieuvergunning klasse 2 verkregen. De milieuvergunning geldt voor het lozen van bedrijfsafvalwater, stallen van max. 50 voertuigen andere dan personenwagens, werkplaats, wasinstallatie, compressoren, opslag koelvloeistof, opslag P3-producten, opslag P4-producten, brandstofverdelinstallatie en opslag diverse gevaarlijke producten in kleine verpakkingen. De milieuvergunning is verleend tot 16/12/2034. In de vergunning is ook nog een opmerking opgenomen omtrent een deel van de busparking die niet stedenbouwkundig vergund is. Het aantal te stallen voertuigen dient te worden beperkt tot die delen van de parking die stedenbouwkundig vergund of waar een vermoeden van vergunning geldt. Stalling op het gedeelte waar op dit moment geen stedenbouwkundige vergunning geldt, kan enkel nadat ook voor dit gedeelte een stedenbouwkundige vergunning is verkregen.

Relevante elementen	
Stedenbouwkundige vergunning	Op 19 augustus 1975 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een bergplaats voor autobussen. Er wordt opgemerkt dat voor alle gebouwen en verhardingen die werden opgericht of aangelegd vóór de eerste inwerkingtreding van het gewestplan volgens de VCRO een vermoeden van vergunning lijkt te kunnen gelden. In casu lijkt dit het geval te zijn voor het boekingskantoor, de werkplaats en de klinkerverhardingen. Er lijkt dan ook gesteld te kunnen worden dat het bedrijf als hoofdzakelijk vergund lijkt te kunnen worden beschouwd.
Functie vergund	Sinds de oprichting van het bedrijf werd geen vergunningsplichtige functiewijziging doorgevoerd. Voor de vergunde en vergunde geachte gebouwen moet dan ook gesteld worden dat ook de functie vergund is.
Administratieve handelingen (PV's)	Geen administratieve handelingen gekend.

Omgevings- als regiogebondenheid

Het betreft een bedrijf dat als familiebedrijf tot stand kwam, maar intussen uitgroeide tot een bedrijf met 100 medewerkers (en 25 freelancers). Er is wel nog een sterke familiale binding, zo woont de bedrijfsoprichter nog in het bedrijf en zijn er naast de twee huidige bedrijfsleiders (zoons van de oprichter) nog 4 andere familiale werkkrachten actief binnen het bedrijf. Voor de opvolging van de huidige bedrijfsleider (rond 2030) wordt uitgekeken naar de 6 kinderen van de bedrijfsleiders.

Ongeveer de helft van de werknemers is afkomstig uit de gemeente Rijkevorsel of een van de buurgemeenten. Ook ongeveer 1/3 van de klanten is uit Rijkevorsel of uit een buurgemeente afkomstig. Toelevering aan het bedrijf blijft eerder beperkt, doch ook hiervan is ongeveer 1/3 afkomstig uit Rijkevorsel of een buurgemeente.

De bedrijfsleiders geven zelf aan dat de representativiteit in de omgeving, de historische binding en de gebondenheid van de woning aan de uitbating van het bedrijf een rol speelden bij de vestiging op deze locatie. Er lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat er duidelijk sprake is van een omgevings- en regiogebondenheid. De ligging van het bedrijf op deze locatie voor een periode van reeds 43 jaar wordt zowel voor klanten als personeel als een troef beschouwd. Tevens merkt de bedrijfsleider de ligging langs de Oostmallesteenweg op als een pluspunt omwille van de uitstekende bereikbaarheid.

Gedane investeringen en toekomstperspectieven

Het bedrijf investeert continu in de vernieuwing van het rollend materieel (3 à 4 bussen per jaar). Een vervanging van de werkplaats, het magazijn en het administratief gebouw dringen zich op. Als het bedrijf op de huidige locatie kan blijven binnen een gepast planologisch kader, zal onmiddellijk begonnen worden met de vernieuwbouw van deze gebouwen. Met betrekking tot de inplanting, volume en vormgeving ervan kan uiteraard rekening gehouden worden met eventuele planologische of stedenbouwkundige voorwaarden gesteld in onderhavig RUP.

Gelijktijdig zal ook de buitenaanleg herbekeken kunnen worden en dient met spoed werk gemaakt te worden van de uitbreiding van de parking voor reizigers (om de druk van het openbaar domein weg te halen). Hiertoe dient een bijkomende deel van het links aanpalende perceel ingenomen te worden. Dit perceel is in eigendom van familie van de bedrijfsleiders. Er kan tot een akkoord over de verkoop van dit deel van het perceel gekomen worden.

Het bedrijf investeert op korte termijn in de aankoop van een kavel op een nabijgelegen bedrijventerrein in functie van de stalling van personenvoertuigen van klanten.

Problemen bij eventuele herlokalisatie

Het bedrijf wenst de bestaande, vergunde of geacht-vergunde bedrijfsgebouwen ter plaatse te behouden wegens de gekende locatie en wegens de inpasbaarheid van deze (beperkttere) activiteiten ter plaatse. Een volledige herlokalisatie is economisch niet haalbaar wegens de grote ruimtebehoefte van het bedrijf.

Conclusie en aandachtspunten stap 4

De niet-ruimtelijke afwegingsfactoren geven geen aanleiding tot wijziging van de conclusies in stap 3. Ze onderbouwen zelfs deze conclusies verder. Het gaat immers om een historisch gegroeid bedrijf binnen een behoorlijke vergunningstoestand (zowel stedenbouwkundig als op vlak van

milieuvergunning), met een duidelijke historische binding, een omgeving- en regiogebondenheid en een sterke verwevenheid met de persoonlijke leefomgeving van de bedrijfsvoerders.

2.2.5 Conclusie

2.2.5.1 Categorisering

Bedrijf **bestendigen en beperkt uitbreiden** op de bestaande locatie mits maatregelen om impact op de omgeving te beperken.

2.2.5.2 Ontwikkelingsperspectief van het bedrijf

Een gedeeltelijke bestendiging van het bedrijf op de bestaande locatie past binnen de visie voor zonevreemde bedrijven in het 'Landbouwgebied met mogelijkheden voor concentratie glastuinbouw – Type II' en is niet in strijd met de visie voor de Oostmalsesteenweg als 'woonlint als uitloper van de kern gelegen langs een bovenlokale weg (type I)', indien de nodige maatregelen kunnen worden genomen om de impact op de omgeving te beperken, door o.a. de parkeerdruk van de openbare weg af te halen.

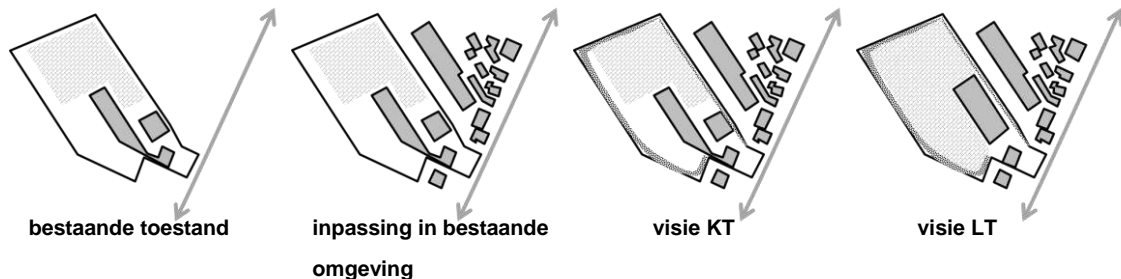
Binnen bepaalde grenzen ten opzichte van de omliggende open ruimte is een bestendiging mogelijk gezien de goede ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf, gezien het historisch gegroeide karakter en gezien de behoorlijke vergunningstoestand.

Volgende grenzen en randvoorwaarden zijn geldig voor bedrijvigheid binnen het plangebied:

- De parkeerdruk dient door het bedrijf volledig opgevangen te worden. Bij een vergunningsaanvraag in het plangebied dient dit te worden aangetoond. Dit kan buiten het plangebied en/of deels binnen het plangebied. Er mag vanuit het bedrijf geen parkeerdruk geleverd worden op het openbaar domein in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf.
- Naar de achterliggende open ruimte toe voldoende landschappelijke buffering voorzien worden. Om gepast te zijn dient deze buffer gesloten te zijn en ook tijdens de winterperiode voldoende visueel scheidend werken. Ook parkeerzones dienen door de aanleg van buffervoorzieningen voor de omgeving aan het oog onttrokken te worden.
- Ten aanzien van de aanpalende bebouwde percelen is ook een buffering noodzakelijk, doch deze kan omwille van ruimte-efficiëntie beperkt blijven tot een gesloten streekeigen en winterdichte haag, al dan niet gecombineerd met een geluidsscherm. Ter hoogte van de oostelijke perceelsgrens wordt bovendien opgemerkt dat hier wordt aangesloten bij het bebouwd weefsel van rechts aanpalende percelen.
- Verhardingen binnen het plangebied dienen zoveel mogelijk beperkt te worden. Gelet op de bedrijfsvoering en de grote nood aan parkeermogelijkheden zal een aanzienlijk deel van het terrein toch verhard of semiverhard moeten worden. Binnen de marges van milieuregelgeving dient hierbij steeds gekozen te worden voor opties met een zo groot mogelijke plaatselijke infiltratie van hemelwater en een zo groen mogelijk uitzicht (geo-textiel, grasdallen, ...).
- Aanzienlijke en structurele uitbreidingen van het bedrijf buiten de huidige bedrijfskavel (huidige ruimtegebruik) kunnen niet worden toegestaan. Een (beperkte) uitbreiding van de bedrijfskavel in westelijke richting is mogelijk om een heroriëntatie van de bebouwing mogelijk te maken en de bedrijfskavel beter te gaan inrichten. Deze uitbreiding dient beperkt te blijven tot de marges van het plangebied.
- Louter kleinhandel of commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Er moet steeds een koppeling zijn met de huidige bedrijfsvoering.
- Hernieuwbouw dient steeds op een ruimte-efficiënte wijze te gebeuren, waarbij steeds dient gestreefd te worden naar de meest aangewezen inplanting op de bedrijfskavel.
- De schaal van de bedrijfsbebouwing moet gelijk blijven aan deze uit de bestaande toestand om inpasbaar te blijven in een woonomgeving.

2.3 Visie en concepten

Met als doelstelling **'het bestendigen en beperkt uitbreiden mits maatregelen om impact op de omgeving te beperken'** wordt er gestreefd naar het behoud en de duidelijke afbakening van de bestaande activiteiten, die op een gepaste wijze aansluiten bij het landschap van de N14 en het achterliggende landbouwlandschap.



Vooraan, ter hoogte van de Oostmalsesteenweg, dient de bebouwingsschaal aangepast te zijn aan het straatbeeld. Achteraan wordt met behulp van buffering een gepaste landschappelijke inpassing ten opzichte van de omgeving nagestreefd.

Om de hoge parkeerdruk van het bedrijf beter te kunnen opvangen, is een terreinuitbreiding mogelijk binnen de contouren van het plangebied (inname strook agrarisch gebied palend aan plangebied). Hierdoor zal de impact van de parkeerdruk op de omgeving weg genomen worden. Deze oplossing is echter tijdelijk zolang er in het westelijk deel geen (deel van de) omleidingsweg wordt gerealiseerd. Indien binnen het plangebied een (deel van) een omleidingsweg wordt gerealiseerd op termijn, dan verdwijnen de tijdelijke mogelijkheden voor het bedrijf op die plaats. In dat geval zal er een andere oplossing moeten gezocht worden voor het parkeren indien op dat moment de parkeerbehoefte groter is dan de beschikbare ruimte. Bij een vergunningsaanvraag dient te worden aangetoond welke oplossing aangereikt wordt voor het parkeren van de bussen en de personenwagens van de klanten. De parkeerdruk mag niet afgewenteld worden op het openbaar domein in de omgeving.

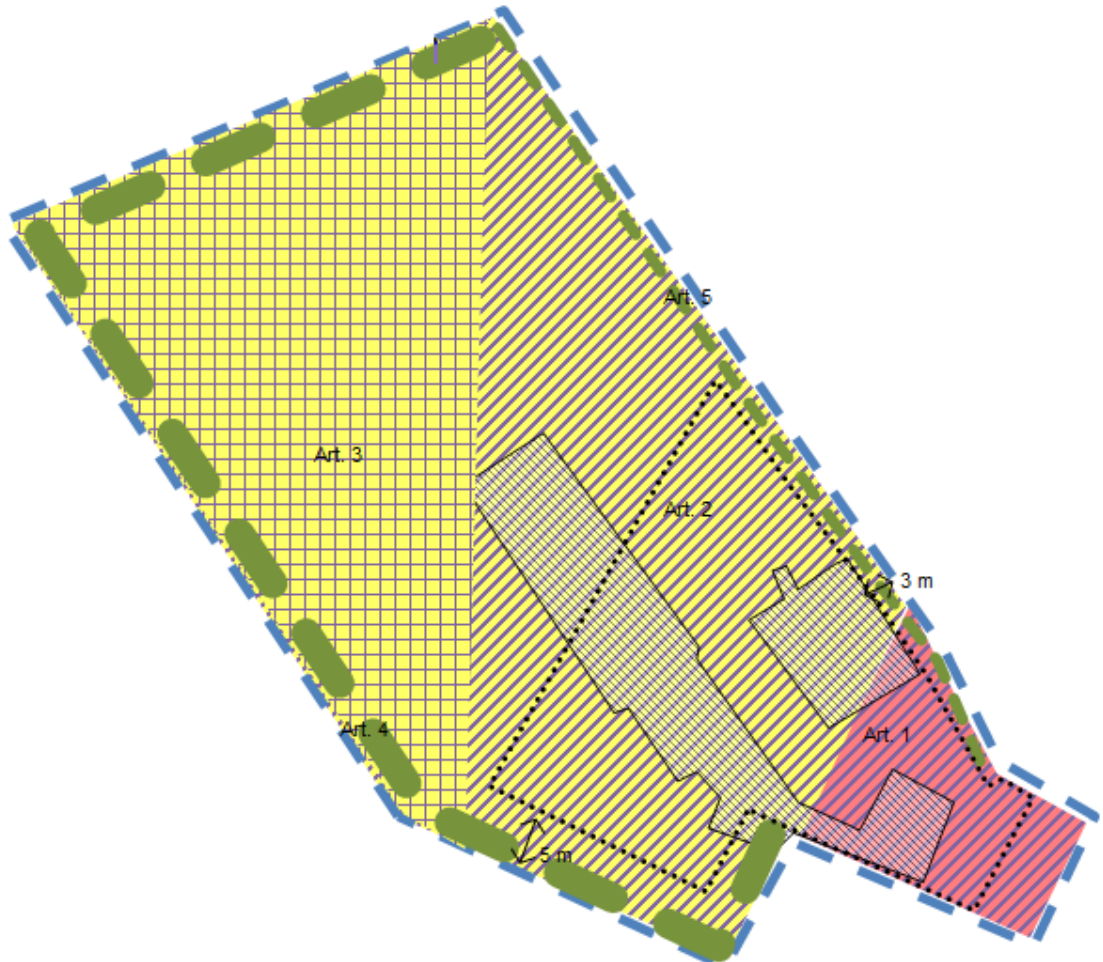
Om de opvangcapaciteit voor de parkeerdruk niet te beperken, kan de bebouwbare oppervlakte op het terrein slechts beperkt toenemen. Bij herbouw dient de inplanting van de bebouwing op een ruimte-efficiënte wijze te gebeuren, waarbij behoud of toename van de parkeer capaciteit het uitgangspunt dient te zijn

Aangezien over het bedrijf ook deels een reserveringsstrook cf. gewestplan is gelegen, zal in het RUP deze overdruk worden behouden met volgende specifieke voorschriften:

- de overdrukbeperking op houdt te bestaan op het moment dat de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de omleidingsweg wordt verleend,
- stedenbouwkundige vergunningen voor de oprichting van nieuwe constructies, de heroprichting van bedrijfsgebouwen op een gewijzigde plaats en de uitbreiding van bestaande bedrijfsgebouwen, allen gelegen binnen de aanduiding van de overdrukzone, niet kunnen verleend worden zolang de overdrukbeperking van toepassing is,
- stedenbouwkundige vergunningen voor de aanleg van nieuwe verhardingen (of halfverhardingen) en/of het gewoonlijk gebruik van een terrein voor de opslag van materiaal en materieel alsook stedenbouwkundige vergunningen strekkende tot de regularisatie van handelingen waarvoor voorheen een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning bestond, telkens gelegen binnen de aanduiding van de overdrukzone, voor zolang de overdrukbeperking van toepassing is enkel kunnen verleend worden voor een periode van maximaal 5 jaar,
- stedenbouwkundige vergunningen andere dan vermeld in vorige twee punten (b.v. de aanleg van buffervoorzieningen, inplanting verbouwingen binnen bestaande bedrijfsgebouwen, ...) wel kunnen verleend worden, ongeacht de overdrukbeperking,
- het verlenen van milieuvergunningen, in overeenstemming met de bestemming van het RUP, kan worden toegestaan, ongeacht de overdrukbeperking.

2.4 Uitwerking RUP

Schetsontwerp



- | | |
|---------|---|
| Art. 1: | Gemengd woongebied met verweefbare bedrijvigheid |
| Art. 2: | Gemengd landbouwgebied met uitbreidingszone verweefbare bedrijvigheid |
| Art. 3: | Reservatie omlidingsweg |
| Art. 4: | groenbuffer (overdruk) |
| Art. 5: | groenscherm (overdruk) |

2.5 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Gewestplan: agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Gewestplan: woongebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Gewestplan: reservatiestrook⁸

De reservatie- en erfdienstbaarheidsgebieden zijn die waar perken kunnen worden opgesteld aan de handelingen en werken ten einde de nodige ruimten te reserveren voor de uitvoering van werken van openbaar nut, of om deze werken te beschermen of in stand te houden.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

2.6 Ruimtebalans

Tabel 6: ruimtebalans RUP Busbedrijf Verhoeven

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	10.163
Wonen	Woongebied	Gewestplan	986
Totaal			11.149
Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Art 1 – Gemengd woongebied met verweefbare bedrijvigheid		986
Landbouw	Art. 2 gemengd landbouwgebied met verweefbare bedrijvigheid		10.163
Totaal			11.149
Balans			Opp (m ²)
Wonen			/
Landbouw			/

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

⁸ De reservatiestrook cf. gewestplan wordt vervangen door een gelijkaardig voorschrift in het RUP.

2.7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft 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 geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk 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.

Bij dit RUP is de bestaande bestemming enerzijds landbouw (cf. gewestplan) en blijft de bestemming landbouw behouden. Anderzijds, blijft ook de bestaande bestemming 'wonen' behouden aan de straatkant. Er is geen planschade, planbaten of compensatie van toepassing.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

2.8 Plannen

Plan juridische en bestaande toestand

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

Grafisch plan

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

2.9 Bijlagen

In bijlage bij dit RUP zijn volgende zaken opgenomen:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

3 RUP 03 Colimetals Oude Metalen



Figuur 13: luchtfoto van Colimetals oude metalen en omgeving (2012)

3.1 Inleiding

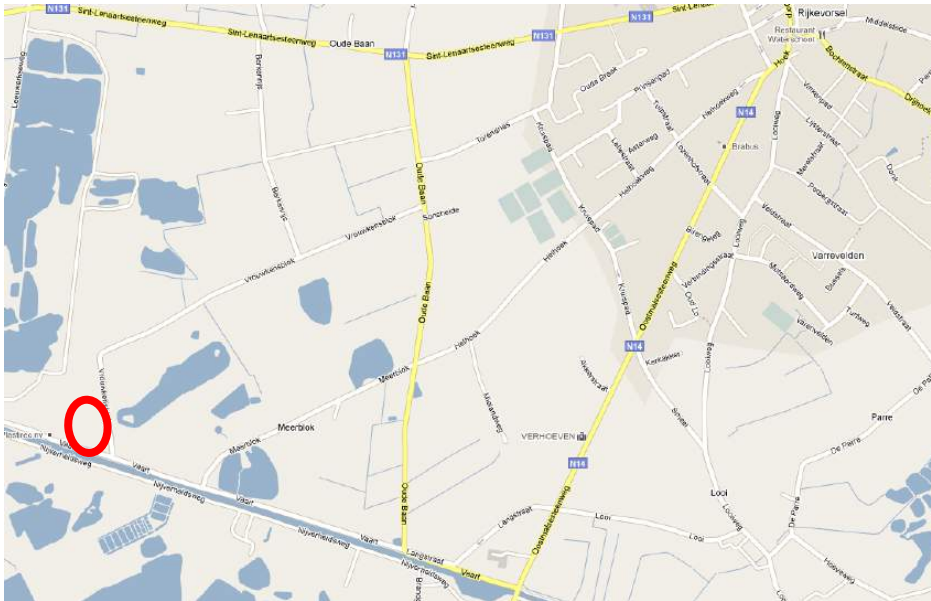
Colimetals Oude Metalen is een schrootverwerkend bedrijf. Het betreft een familiebedrijf. Op het bedrijf komt schroot (afkomstig van bedrijven en particulieren) toe. Het wordt er gesorteerd en eventueel verknipt om vervolgens opnieuw uit te voeren via vrachtwagen of boot (ligging aan het kanaal met loskade).

In 1987 werd de locatie door de bedrijfsleiders aangekocht. De bestaande woning en hangaar werden afgebroken en vervangen door een nieuwe bescheiden woning en magazijn. In 1988 is de bedrijfsvoering van schroothandel er opgestart.

Zowel de vader, de moeder als de twee kinderen werken momenteel in het bedrijf. Verder zijn er nog een viertal arbeiders werkzaam. De kinderen van de zaakvoerder hebben op termijn interesse om het bedrijf over te nemen.

Het bedrijf is volgens het gewestplan voornamelijk gelegen in een zone voor milieubelastende industrieën. Een deel van het bedrijf is evenwel volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied. Dit deel van het bedrijf dient dan ook als zonevreemd beschouwd te worden. Het bedrijf is vrij goed stedenbouwkundig vergund. Ook met betrekking tot de milieuvergunning kan gesteld worden dat dit bedrijf in orde is. Het bedrijf wil zich echter via dit RUP een oplossing vinden voor de gedeeltelijke planologische zonevreemdheid.

3.1.1 Ligging



Figuur 14: situering van Colimetals oude metalen

Het bedrijf is gelegen te Rijkevorsel, Vrouwkensblok 20, op de hoek met Vaart (=gemeenteweg). Aan de overzijde van Vaart is het kanaal Dessel-Schoten gelegen. Het bedrijf maakt via een loskade (schuin tegenover het bedrijf) gebruik van het kanaal om watergebonden transport te organiseren.

3.1.2 Terrein en afbakening

- Het terrein is gelegen op het perceel met de kadastrale nummer 132D4
- Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door de straat Vrouwkensblok, zuidelijk wordt het terrein afgebakend door Vaart (=gemeenteweg). Westelijk en noordelijk grenzen andere bedrijven aan deze bedrijfskavel.
- Oostelijk op het terrein, in aansluiting met Vrouwkensblok is de bedrijfswoning gelegen. De niet-bebouwde ruimte tussen de woning en Vrouwkensblok werd ingericht als tuin en voortuin. Noordelijk van de bedrijfswoning – ter hoogte van de voortuinstrook – is een carportconstructie aanwezig voor de stalling van personenauto's. Achter deze woning en er direct op aansluitend is een kleine bedrijfshal gelegen, welke ondermeer gebruikt wordt voor de depollutie⁹ van autowrakken. Net noordelijk van de bedrijfswoning is een in- en uitrit naar de bedrijfskavel aanwezig. Noordelijk van de bedrijfswoning en de bedrijfshal wordt nagenoeg de volledige buitenruimte gebruikt voor het tijdelijk opslaan oude metalen. In de noordwestelijke hoek van het terrein staat een verkleiningsmachine, welke grote stukken oud metal kan verknippen in kleinere transporteerbare stukken. Aan de zuidwestelijke zijde van het terrein is een tweede in- en uitrit aanwezig, welke aansluiting geeft op Vaart. Deze inrit wordt ook gebruikt voor toekomstend en vertrekkend transport. In aansluiting op deze inrit is immers een weegbrug aanwezig. Langs deze weegbrug is een administratief (container)gebouw aanwezig. In de zuidoostelijke hoek van het perceel (tussen de woning en de weegbrug), zijn kleinere sorteercompartimenten aanwezig, voor de sortering van aluminium, verschillende soorten koper, lood, zink e.d. rondom nagenoeg het volledige terrein is een bestaande groenbuffer aanwezig.

⁹ het zuiveren, verwijderen van (milieu)vervuilende substanties



Figuur 15: kadastrale aanduiding Colimetals Oude Metalen

3.2 Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.

3.2.1 Stap 1: Omgevingscontext

3.2.1.1 Gewenste structuur vanuit het GRS

Dit zijn elementen overgenomen uit het GRS van Rijkvorschel, zoals goedgekeurd op 5 maart 2009 door de deputatie van de Provincie.

Gewenste nederzettingsstructuur: Geïsoleerd bedrijventerrein

Vanwege de schaal van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten die er worden uitgeoefend kunnen deze bedrijventerreinen niet afgebouwd worden. De Bedrijventerreinen worden daarom op hun huidige locatie behouden. Aan de bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd kunnen uitbreidingsmogelijkheden gegeven worden indien ze gebeuren binnen de geëigende bestemmingszone. Zonevreemde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging waarbij minimaal volgende elementen worden onderzocht:

- de uitbreidingen bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn,
- alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik opgebruikt zijn,

- de mogelijkheden tot herlokalisatie en de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (inname natuur, landbouw, ...)
- de impact op de open ruimte van de voorgestelde uitbreidingen – ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte,
- de ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek,
- de schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving.

Bij deze elementen wordt verweving en goed nabuurschap als uitgangspunt vooropgesteld. De ontwikkeling van het bedrijf mag immers geen hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdactiviteit van het gebied of mag geen nieuwe, bijkomende hinder veroorzaken naar andere omliggende nevenfuncties. Indien dit wel het geval is moeten de mogelijkheden voor herlokalisatie onderzocht worden.

Selectie gewenste economische structuur

Richtinggevend wordt het bedrijventerrein Vaart 1 geselecteerd als een geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie en dat (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden kan krijgen. Bindend wordt het bedrijventerrein ook geselecteerd als een geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Bij de gewenste ruimtelijke structuur wordt de bedrijvenzone Vaart 1 aangeduid als geïsoleerd bedrijventerrein. Deze symbolisch met een rechthoek aangeduide zone wordt omgeven door een 'natuur- en boscomplex type I, bovenlokaal'. Door de uitsparing van de symbolisch weergegeven geïsoleerde bedrijvenzone, lijkt gesteld te kunnen worden dat het vooropgestelde ruimtelijke beleid voor natuur- en boscomplex type I hierop niet rechtstreeks van toepassing is.

Het in het GRS uitgewerkte ruimtelijke beleid voor dit geïsoleerd bedrijventerrein lijkt dan ook te primeren op het toetskader voor zonevreemde bedrijven zoals voorzien in het GRS. Er wordt hieromtrent ook opgemerkt dat het bedrijf voor het grootste deel niet zonevreemd gelegen is.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebied voor landbouw, Type I

Bij de gewenste ruimtelijke structuur wordt de bedrijvenzone Vaart 1 aangeduid als geïsoleerd bedrijventerrein. Deze symbolisch met een rechthoek aangeduide zone wordt omgeven door een 'natuur- en boscomplex type I, bovenlokaal'. Door de uitsparing van de symbolisch weergegeven geïsoleerde bedrijvenzone, lijkt gesteld te kunnen worden dat het vooropgestelde ruimtelijke beleid voor natuur- en boscomplex type I hierop niet rechtstreeks van toepassing is.

Perceelsgewijze afweging in functie van zonevreemde uitbreiding

Voor zonevreemde uitbreidingen van bedrijven die gelegen zijn binnen een aanduiding van een geïsoleerd bedrijventerrein, zoals voorzien in de gewenste nederzettingsstructuur, stelt het GRS dat telkens een perceelsgewijze afweging dient te gebeuren.

Vooreerst lijkt te moeten worden opgemerkt dat de voorgestelde uitbreiding in feite een bestendinging is van een reeds bestaande toestand. De uitbreiding moet dan ook niet beschouwd worden als een bijkomende inbeslagname van natuurgebied, maar wel als een bestendinging van een reeds eerder gerealiseerde invulling. Het begrip uitbreiding is in casu dan ook als zeer relatief te beschouwen.

- De bedrijfseconomische noodzakelijkheid van de uitbreiding
 Zoals hoger reeds gesteld betreft het in feite geen effectieve uitbreiding maar een bestendinging van reeds aanwezige bedrijfsactiviteiten binnen de huidige bedrijfskavel. De volledige oppervlakte van bedrijfskavel (met uitzondering van de aanwezige buffering) is momenteel in gebruik in functie van de bedrijfsvoering of in functie van de bedrijfswoning. De ruimte die werd ingenomen in functie van de bedrijfswoning is bovendien uiterst beperkt gehouden (de privatieve buitenruimten bij de woning werden zelfs voorzien in de voortuinstrook). In de bedrijfsenquête¹⁰ wordt door de bedrijfsleider bovendien duidelijk aangegeven dat binnen de huidige bedrijfsvoering steeds sprake is van een zekere vorm van plaatstekort. Indien de planologische uitbreiding niet wordt toegestaan zal dit in casu dan ook een verdere inkrimping van de bruikbare bedrijfsoppervlakte betekenen, wat vanuit bedrijfseconomisch en bedrijfsorganisatorisch oogpunt niet haalbaar is.

¹⁰ Bedrijfsenquête n.a.v. de opmaak van dit RUP, ingevuld en ondertekend door de bedrijfsleider op 8 maart 2011

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat de gevraagde uitbreiding (binnen de bestaande bedrijfskavel) als bedrijfseconomisch uiterst noodzakelijk dient beschouwd te worden.

- Alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik zijn opgebruikt
Zoals reeds hoger geschetst wordt de bedrijfskavel nu reeds optimaal en volledig benut in functie van de bedrijfsactiviteiten. Mogelijk kan nog onderzocht worden of via andere vormen van buffering de nodige ruimte voor bufferzones kunnen beperkt worden of dat hierdoor tot tegen de buffering kan gestapeld worden (b.v. tegen een bufferwal) i.p.v. kegelvormig naast de buffer te stapelen. Dit kan mogelijk nog beperkte ruimtewinsten opleveren. Doch er dient opgemerkt te worden dat als hierdoor ruimtewinsten kunnen worden gevonden, deze zullen aangewend worden als antwoord op het huidige plaatstekort.

Er moet dan ook geconcludeerd worden dat het bedrijf reeds een intensief en duurzaam ruimtegebruik kent. Beperkte mogelijkheden om binnen de planologische bestemming tot ruimtewinsten te komen zullen bovendien nodig zijn als antwoord op het bestaande plaatstekort.

- De mogelijkheden tot herlokalisatie en de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente werden onderzocht.

Een herlokalisatie lijkt niet aan de orde te zijn. Er moet immers op gewezen worden dat het grootste deel van het bedrijf niet als zonevreemd moet beschouwd worden en dat het bedrijf bovendien zowel stedenbouwkundig als op vlak van milieuvergunning als behoorlijk vergund dient beschouwd te worden.

Bovendien wordt opgemerkt dat het bedrijf minstens een deel van het bedrijfstransport via het water (voorliggend kanaal) organiseert. Een eventuele herlokalisatie-optie moet dan ook een watergebondenheid hebben om weerhouden te worden. Binnen de gemeente Rijkvorsel zijn geen watergebonden herlokalisatiemogelijkheden aanwezig. Een nieuwe watergebonden bedrijvenlocatie binnen de gemeente aansnijden zou dan weer een nieuwe inname van openruimte betekenen, wat in vergelijking met de voorgestelde planologische uitbreiding een grotere inname van natuur of landbouw zou betekenen. De voorgestelde planologische uitbreiding houdt immers geen bijkomende inname van openruimte in, daar de planologische uitbreiding enkel een bestemming van een reeds ingenomen ruimte binnen de huidige bedrijfskavel betekent.

In dit verband wordt tevens opgemerkt dat recent door de beheerder van het kanaal – en in samenspraak met het bedrijf in casu – een nieuwe laad- en loskade werd aangelegd. Deze heraanleg gebeurde specifiek in functie van het bedrijf en werd bovendien deels mee gefinancierd door het bedrijf (gedeeld gebruik van de kade door andere bedrijven wordt evenwel niet uitgesloten).

Concluderend lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat een herlokalisatie van het bedrijf niet aan de orde is, dat een realistische herlokalisatie niet mogelijk is binnen de gemeente Rijkvorsel en dat een eventuele herlokalisatie investeringen m.b.t. duurzame bedrijfsmobiliteit te niet zouden doen.

- De impact op de open ruimte van de voorgestelde uitbreidingen en de ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte.

Het betreft louter een bestemming van een bestaande aansnijding van de ruimte. De planologische uitbreiding is volledig gesitueerd binnen de huidige bedrijfskavel en is reeds lang als bedrijfsruimte ingenomen. Bovendien moet opgemerkt worden dat de bestemming natuurgebied welke zal worden aangesneden voor de planologische uitbreiding als een geïsoleerde snipper dient beschouwd te worden, afgesneden van het overige veel grotere en aangesloten natuurgebied door een weg. Ruimtelijke sluit het deel natuurgebied wat herbestemd zal worden volledig aan bij het overige deel van de gewestplanaanduiding voor industriegebied.

De impact op de open ruimte werd nader onderzocht en beschreven in het kader van de planMER-screening.

Zoals reeds hoger gesteld wordt de zone Vaart 1 als geïsoleerde bedrijvenzone in het GRS eerder symbolisch met een rechthoek aangegeven. In het GRS worden de beleidsopties voor het geïsoleerd bedrijventerrein dan ook binnen een ruime afbakening – minstens betreffende de door de bedrijven reeds in gebruik genomen oppervlaktes – van toepassing gemaakt, ongeacht de onderliggende gewestplanbestemming.

De impact van de planologische uitbreiding op de open ruimte is nihil. De ligging van de zone die voor herbestemming wordt aangeduid is niet als onevenredig met de in het GRS gestelde beleidsopties te beschouwen.

- De ontsluiting van het bedrijven en de hieraan gekoppelde bedrijfsmobiliteit
Het bedrijf wordt multimodaal ontsloten. Vooreerst wordt het watergebonden transport via het voorliggende kanaal – waartoe recent werk werd gemaakt van de heraanleg van de loskade – als belangrijk aangehaald. Verder wordt gesteld dat de ontsluiting via Vaart – een lokale ontsluitingsweg – op het vlak van mobiliteitsafwikkeling ook als behoorlijke kan beschouwd worden. Bovendien wordt opgemerkt dat de gemeente recent deze lokale ontsluitingsweg heeft heraangelegd.
- De schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving.
Gelet op de omliggende bedrijven in de directe omgeving van het bedrijf lijkt het bedrijf in casu qua schaal en aard meer dan behoorlijk verenigbaar met de omgeving. Bovendien wordt opgemerkt dat gelet op de aard van het bedrijf en het watergebonden transport de ligging van het bedrijf als verenigbaar moet worden beschouwd met een omgeving die kan omschreven worden als een bedrijvenzone langs het kanaal.

Met betrekking tot de verweving en goednaberschap ten opzichte van de omliggende bedrijven lijken zich uiteraard geen problemen te stellen. In dit verband wordt bovendien nogmaals gewezen op het mogelijk gedeeld gebruik van de loskade aan het kanaal. Bovendien komen op het bedrijf in casu ook afvalstromen (oude metalen) van andere bedrijven uit het bedrijventerrein (o.a. MIP) toe.

Ook met betrekking tot de verweving en goednaberschap ten opzichte van het achterliggende natuurgebied – waarin de planologische uitbreiding wordt gerealiseerd – lijkt zich ook geen probleem te stellen. Er wordt nogmaals gewezen op het feit dat het enerzijds enkel een planologische bestemming van een bestaande situatie betreft en anderzijds dat het een geïsoleerde snipper betreft, gescheiden van het overige natuurgebied door een verharde weg en verder volledig ingesloten door het bestaande bedrijventerrein. De planologische uitbreiding zal dan ook op geen enkele wijze bijkomende hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdactiviteit van het achterliggend gebied.

3.2.1.2 Grensstellende juridische elementen en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel zijn juridisch elementen en planologische randvoorwaarden opgenomen.

Tabel 7: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Colimetals Oude Metalen

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Deels gebied voor milieubelastende industrie en deels in natuurgebied
RUP/BPA	Nvt
RSV	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
RSPA	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
Landbouw	
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied
ruilverkaveling	Niet gelegen in een ruilverkaveling
Landschap	
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een bescherm landschap of dorpsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats
Relictzone	gelegen in de relictzone 'Kleiontginningsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef'

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Niet gelegen in een habitatrichtlijngebied, aan de overzijde van het kanaal is wel het habitatrichtlijngebied 'Het Blak, Kievitsheide, Ekstergoor en nabijgelegen Kamsalamanderhabitats' gelegen (op zo'n 50 meter van het plangebied). Een ander gedeelte van dit habitatrichtlijngebied is gelegen op grondgebied van de gemeente Brecht. Dit gedeelte ligt op ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied.
Ramsargebied	Niet gelegen in of nabij Ramsargebied
Gebieden van VEN/IVON	Het terrein is niet in VEN gelegen, maar in de omgeving van het plangebied komen wel delen "grote eenheid natuur" voor: ten zuiden van het kanaal Dessel-Schoten (50 meter van het plangebied) en ten westen van de bestaande bedrijven langs het kanaal (150 meter van het plangebied).
Natuurreservaten	Niet gelegen in natuurreservaten
Fysisch systeem	
Beschermingszone waterwingebied	Niet gelegen in een beschermingszone waterwingebied
Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Mobiliteit	
Mobiliteitsplan/GRS Rijkvorschel	Vaart aangeduid in GRS als lokale ontsluitingsweg
Andere	
Voorkooprecht	Gelegen in geen gebied waar het recht van voorkoop mbt ruilverkaveling van toepassing is
Ruimtelijke veiligheidsrapportage RVR (resultaat uit screening op milieueffecten)	Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden. Het RUP voorziet in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is ook niet in een aandachtsgebied gelegen. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.
Screening op milieueffecten (conclusie uit planMER-screening)	<p>Volgende maatregelen en aanbevelingen kunnen worden gedaan in functie van een niet-significante beoordeling van de milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. Steeds rekening houden met de sectorale wetgeving om contaminatie van bodem en water te vermijden. - Ruimte voorzien voor het realiseren van (bedrijfs)afvalwaterzuivering. - Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen waar mogelijk. Op plaatsen waar gevaar is voor contaminatie, werken met niet-waterdoorlatende verharding en de gepaste maatregelen nemen voor het zuiveren van het afgevoerde water. - Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater - Het verwijderen van de oostelijke toegang van het bedrijf en het bundelen van de toegang tot de bedrijfskavel via Vaart - Behoud van de toegang voor de bedrijfswoning langs Vrouwkensblok. - Voorzien van een gedeelte van de transportbewegingen van het bedrijf over het kanaal - Voorzien van een groenbuffer rond het plangebied en de mogelijkheden tot herinrichting hiervan - enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is. <p>Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie</p>

3.2.2 Stap 2: ruimtelijke analyse

3.2.2.1 Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	bedrijfswoning	90
	bedrijfsloods	210
	containerconstructies	55
	carport	20
Verharding	betonverharding	7.575
Plangebied		plangebied: 9.923

Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	<p>De bedrijfswoning betreft een gebouw met twee bouwlagen onder een zeer flauw hellend zadeldak, opgetrokken in roodoranje gevelsteen. De bedrijfsloods achter de woning volgt volledig hetzelfde bouwprofiel. De wanden van de bedrijfsloods bestaan uit witte metalen profielplaten.</p> <p>De administratieve gebouwen betreffen witte bureaucontainers.</p> <p>De carport in de voortuinstrook bij de bedrijfswoning is opgetrokken uit hout en heeft een plat dak.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>In de bedrijfswoning is het gezin van het familiebedrijf gevestigd. In de achterliggende loods worden autowrakken gedemonteerd en gepollueerd. Er wordt in de loods ook beperkt materiaal en materieel opgeslagen. De carport wordt gebruikt voor de stalling van de personenauto's van de bedrijfsleider en zijn gezin.</p> <p>In de bureaucontainers is een administratieve ruimte gevestigd. Aankomend en vertrekkend transport wordt er geregistreerd. Ook voorzieningen voor het personeel werden ondergebracht in deze ruimtes.</p>
Bijhorende infrastructuur	<p>Aansluitend bij de containerconstructies is een weegbrug geplaatst, die in en uitrijdend transport weegt. In de zuidoostelijke hoek van het terrein werden verschillende afgebakende sorteervakken ingericht voor selectieve opslag van verschillende soorten metaal. Op het noordelijk deel van het terrein zijn grote hopen metalen opgeslagen, in afwachting om afgevoerd te worden, al dan niet na een primaire behandeling (verkleining).</p> <p>Aan de zuidwestelijke zijde en centraal aan de oostelijke zijde is inrijpoort aanwezig. Voor de rest is het terrein volledig afgesloten met een draadafsluiting. Het terrein is ook voor het merendeel afgeboord met een groenbuffer.</p>
Omgeving straatbeeld en	<p>De uitstraling van het bedrijf is eigen aan een schrootverwerkend bedrijf en niet vreemd op een bedrijfsterrein. De bergen ouden metalen bepalen het beeld van het bedrijf. Er moet wel opgemerkt worden dat de aanwezige groenbuffer van op verschillende plaatsen het bedrijf enigszins aan het oog onttrekt vanuit de omgeving.</p>

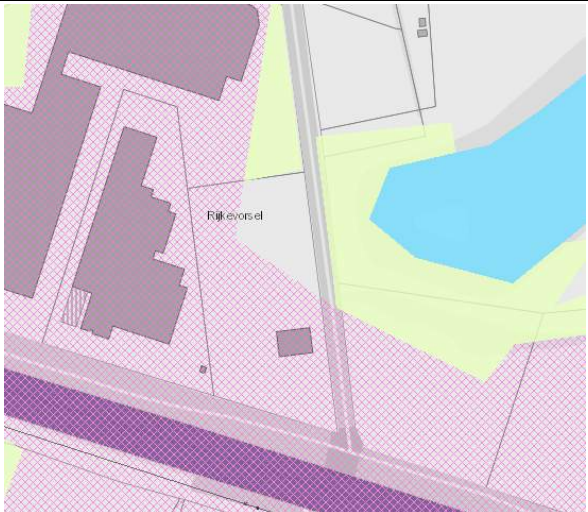
3.2.2.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het bedrijf

Beschrijving van de omgeving

Fysisch systeem

	Relevante elementen voor het RUP
Bodemtype	Het plangebied is (voor zover gekarteerd) gelegen in een droge tot matig natte podzol(achtige) grond.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap
Waterlooptype	Het plangebied is aan de oever van het Kanaal Dessel-Schoten gelegen, gekarteerd als een bevaarbare waterloop.
Waterhuishouding	<p>Het plangebied is niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) gelegen, noch in een recent overstroomd gebied (ROG). Het is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen, noch in erosiegevoelig gebied.</p> <p>Het plangebied is in infiltratiegevoelig gebied gelegen.</p> <p>Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).</p>
Zoneringsplan	De gebouwen zijn gelegen in een individueel te optimaliseren buitengebied.

Natuur, landschap en landbouw

Relevante elementen voor het RUP	
Natuur	<p>Volgens de biologische waarderingskaart (BWK2) zijn geen biologisch waardevolle elementen meer aanwezig binnen het plangebied. In het achterliggende natuurgebied worden wel nog heel wat biologisch waardevolle vegetatietypes opgetekend in de BWK.</p> <p>Ongeveer dezelfde gebieden die in het VEN liggen, zijn ook gekarteerd als een "faunistisch belangrijk gebied" op de biologische waarderingskaart. Het plangebied is hier ook niet in gelegen.</p> <p>Het plangebied is in de omgeving van verschillende natuurgebieden in de omgeving gelegen (Meerblok, natuurreservaat De Bonte Klepper, ...) zowel in Rijkevorsel als over de gemeentegrens in de gemeenten Brecht en Malle. Deze natuurgebieden komen veelal voor rond oude kleiputten. Deze gebieden hebben ook een groot belang als pleister- en broedplaats (vogelatlas).</p>
Beschrijving omliggende landschap	<p>Het bedrijf is gelegen in een geïsoleerd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omgeven door natuurgebied en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is het kanaal Dessel-Schoten gelegen.</p> <p>Het omgevende landschap wordt voornamelijk getypeerd door waterplassen (voormalige kleiontginningputten) en de randbegroeiing rond deze plassen. Ook het kanaal vormt een typisch landschapskenmerk.</p>
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een bescherm landschap of dorpsgezicht
Landschapskaart Provincie	 <p>Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen in industriegebied. Het achterste gedeelte (gelegen in natuurgebied cf. gewestplan) kreeg geen specifieke aanduiding.</p>
Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats
Relictzone	gelegen in de relictzone 'Kleiontginninggebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef'
Inventaris onroerend erfgoed	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Archeologie	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend.

Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wonen	Bewoning in en rond het plangebied komt nagenoeg uitsluitend voor onder de vorm van bedrijfswoningen.
Werken	Gelet op de ligging binnen een geïsoleerd bedrijventerrein, zijn in de directe omgeving nog andere bedrijven gevestigd. Enkele van de andere bedrijven in het bedrijventerrein zijn bedrijven met een relatief groot aantal werknemers.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wegtype	Vaart, de weg langs het kanaal is een gemeentelijke weg die als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein wordt gebruikt. In het GRS wordt Vaart aangeduid als een weg met een lokale ontsluitingsfunctie.
Wegprofiel	Vaart is een recent heraangelegde betonnen rijbaan (2X1), zonder wegmarkering met zachte berm. De ander zijde van Vaart betreft de oever van het kanaal Dessel-Schoten met fietspad en de loskade van Colimetals. De werken van de heraanleg van de weg zijn recent afgerond. Ook de loskade is recent vernieuwd. Vrouwkensblok is een geasfalteerde rijbaan (2X1), zonder wegmarkering en zonder aangeduide fietspaden en met zachte berm.
Watergebonden transport	Het kanaal Dessel-Schoten wordt ondermeer door Colimetals Oude Metalen gebruikt voor watergebonden transport. In functie van dit transport werd in samenwerking tussen NV De scheepvaart en Colimetals de heraanleg van de laad- en loskade heraangelegd. NV De scheepvaart is eigenaar van de kade, maar verleent concessie aan Colimetals als (hoofd)gebruiker van de kade. Langs het kanaal Dessel-Schoten is een reservatiezone vastgelegd: <ul style="list-style-type: none">– Zone van 16m vanuit de bestaande oever indien in uitgraving– Zone van 3 meter uit de teengracht indien ophoging Het plangebied ligt buiten de reservatiezone van het kanaal.
Ontsluitingspunten	Het bedrijf heeft twee bedrijfsontsluitingspunten. Eén ontsluitingspunt is aanwezig langs de oostelijke zijde en vormt een verbinding met Vrouwkensblok. Het andere ontsluitingspunt, aan de zuidelijke zijde van het bedrijf vormt een verbinding met Vaart en staat via Vaart ook in verbinding met de loskade aan het kanaal. Bovendien is in functie van de bedrijfswoning nog een bijkomende ontsluiting aan de zijde van Vrouwkensblok.
Aantal klanten	Het bedrijf kent per jaar zo'n 5.800 toelieferingen (klein en groot) van oude metalen, wat neer komt op een gemiddelde van 25 tot 30 leveringen per dag.
leveranciers/personeel	Het bedrijf werkt met zo'n 30 afnemers (over gans de wereld), maar staat zelf in voor het transport naar die afnemers. Dit transport gebeurt veelal per containervracht over de weg naar de Antwerpse haven of per boot via het voorliggende kanaal. Het bedrijf heeft 4 arbeiders, waarvan er drie per wagen en één per fiets naar het bedrijf komt.
Parking	Op het bedrijfsterrein zijn zo'n drietal parkeerplaatsen voor auto's met aanhangwagens of gesloten vrachtwagens. Het bedrijf geeft aan geen parkeerproblemen te kennen.

Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen (verstoring van de waterhuishouding):

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het plangebied is een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. Door de aanleg van bijkomende verharding, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord. Het gaat echter om bedrijvigheid waarvan het afstromend water mogelijks gecontamineerd is. Het is dus vanuit milieuoogpunt niet aangewezen om het afstromend water ongezuiverd te laten infiltreren in de bodem. Het water van de bedrijfskavel dient te worden opgevangen, gezuiverd en dan vertraagd worden afgevoerd.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is bovendien van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Door de aard van de activiteiten van het bedrijf is er een risico voor aantasting van de waterkwaliteit. De uitloging van de metalen komt bij het afstromende hemelwater terecht en dient opgevangen en gezuiverd te worden vooraleer het wordt geloosd in het oppervlaktewater. Aangezien het plangebied gelegen is in een individueel te optimaliseren buitengebied, betekent dit dat er geen aansluiting op de riolering en RWZI wordt voorzien in de toekomst en dat de waterzuivering ter plaatse dient te gebeuren. Binnen het plangebied moet dus mogelijkheden geboden worden voor het voorzien van een individuele waterzuiveringsinstallatie. Verder dienen de sectorale voorwaarden voor water uit de milieuvergunning ook nageleefd worden.

Indien het bedrijf ter plaatse voorziet in een individuele waterzuivering en indien de sectorale voorwaarden water uit de milieuvergunning nageleefd worden, is er geen significant effect op de waterkwaliteit te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting kanaal

Het bedrijf is aan het kanaal Dessel-Schoten gelegen en dit kanaal wordt eveneens gebruikt in functie van de vervoersactiviteiten van het bedrijf. De zone van het kanaal wordt niet meegenomen in het RUP, dit maakt deel uit van het bestaande openbaar domein. Het RUP zelf betekent geen aantasting van het kanaal. Het RUP bestendigt enkel bestaande activiteiten die reeds gebruik maken van het kanaal.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. Steeds rekening houden met de sectorale wetgeving om contaminatie van bodem en water te vermijden.
- Ruimte voorzien voor het realiseren van (bedrijfs)afvalwaterzuivering.
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen waar mogelijk. Op plaatsen waar gevaar is voor contaminatie, werken met niet-waterdoorlatende verharding en de gepaste maatregelen nemen voor het zuiveren van het afgevoerde water.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Impact op de omgeving

Natuur, landschap en landbouw

- Het geïsoleerde bedrijventerrein op zich heeft geen belangrijke landschap- of natuurwaarden. De omgeving van het bedrijventerrein heeft evenwel wel belangrijke landschappelijke en natuurlijke waarden. De omgeving (en ook het bedrijventerrein op zich) zijn gelegen in een reliczone. De omgevende gebieden in natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied bevatten volgens de BWK heel wat biologisch waardevolle vegetatietypes. Als randvoorwaarde dient dan ook te worden meegegeven dat de impact naar de open ruimte zoveel mogelijk moet beperkt blijven. Het lijkt aangewezen dit te zien in een ruimer kader (voor gans het geïsoleerd gelegen bedrijventerrein) en niet enkel strikt in functie van het bedrijfsperceel in casu. De buffering aan oostelijke zijde (in relatie met het achterliggend natuurgebied) lijkt geoptimaliseerd te kunnen

worden door de bedrijfsontsluiting aan deze zijde te supprimeren. Hierdoor zal de groenbuffering ononderbroken kunnen doorlopen tot aan de voortuinstrook voor de bedrijfswoning.

- Volgens de BWK zijn geen bijzondere natuurwaarden meer aanwezig binnen het plangebied. Door een juiste plantkeuze (bij een eventuele vervanging of vernieuwing) van de groenbuffering (streekeigen en standplaatsgeschikt), kan eventueel wel een natuurlijke meerwaarde bekomen worden.

Gebruik van de ruimte

- Het bedrijf is in een geïsoleerde bedrijvzone gelegen. Het ruimtegebruik van het bedrijf sluit dus aan bij het ruimtegebruik op direct aanpalende percelen.
- Daar een deel van het bedrijfstransport over het water (kanaal Dessel-Schoten) gebeurt, is ook het gebruik van de ruimte in de invloed zone van het kanaal te verantwoorden.
- Het agrarisch bodemgebruik in de omgeving van het bedrijf betreft voornamelijk grasland, maïsteelt. De impact van het bedrijf hierop is nihil. Ook de impact op het ruimtegebruik van de omliggende natuurgebieden kan als beperkt beschouwd worden indien de nodige voorzorgmaatregelen getroffen of gehandhaafd worden (b.v. gepaste groenbuffering, vloeistofdichte werkvloer met aangepast afwateringssysteem (sectorale milieuvergunningvoorwaarde vanuit VLAREM II, ...).

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

- Het bedrijf is gelegen langs Vrouwkensblok en langs Vaart. Qua uitrustingsgraad is Vrouwkensblok te beperkt voor de opvang van zwaar transport, ondermeer afkomstig van het bedrijf in casu. Door de gemeente werd evenwel Vaart heraangelegd, waardoor zulk transport in de toekomst niet meer als problematisch moet beschouwd worden. Via Vaart wordt op zeer snelle wijze aansluiting gevonden met de N14 (Oostmalsesteenweg).
- Het bedrijf wordt via de nabijgelegen loskade (ook ontsloten over het water (Kanaal Dessel-Schoten). Dit heeft een positieve impact het transport op de weg.
- Het bedrijf kent geen parkeerproblemen. Er is geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein, afkomstig van dit bedrijf gekend.

3.2.2.3 Ruimtebehoefte van het bedrijf

Ruimtebehoefte

- In de bedrijfsenquête¹¹ wordt aangegeven dat er een dwingende behoefte bestaat om een uitbreiding te realiseren. Er wordt aangegeven dat deze uitbreiding op het eigen terrein kan gerealiseerd worden. Gelet op het feit dat momenteel nagenoeg het volledige terrein in gebruik is en gelet op het feit dat de bedrijfsadministratie momenteel gehuisvest is in noodlokalen (containers), lijkt het aannemelijk dat de bedrijfsleider hiermee bedoelt dat een noodzaak bestaat tot het realiseren van een uitbreiding van het bebouwde patrimonium en een uitbreiding van het stapelbaar volume. Er wordt geen uitbreiding buiten het plangebied gevraagd.

Impact op de omgeving

- Gelet op de bovenstaande overwegingen en gelet op het feit dat geen uitbreiding van het gebruikte terrein overweegbaar is, lijkt gesteld te kunnen worden dat de gevraagde uitbreidingen eerder dienen beschouwd te worden als een optimaliseren en rendabeler organiseren van de huidige bedrijfsvoering en dat hierbij niet dadelijk een aanzienlijke verhoging van de bedrijfsactiviteiten moet verwacht worden. De impact op de omgeving van de geplande uitbreidingen lijkt dan ook als zeer beperkt tot nihil beschouwd te moeten worden. Een betere interne organisatie van het bedrijf kan zelfs een positieve impact op de omgeving hebben.

Impact op de mobiliteit

- Ook de impact op de mobiliteit lijkt als beperkt tot onbestaande beschouwd te moeten worden daar geen substantiële verhoging van de bedrijfsactiviteiten moet verwacht worden ten gevolge van de geplande uitbreidingen. Mogelijk kan een betere interne organisatie van het bedrijf ook een positieve impact op de mobiliteit hebben.

¹¹ Bedrijfsenquête n.a.v. de opmaak van dit RUP, ingevuld en ondertekend door de bedrijfsleider op 8 maart 2011

3.2.3 Stap 3: Beoordeling op ruimtelijk planologisch en economisch vlak

3.2.3.1 Conclusie en aandachtspunten stap 1

Uit het juridisch kader blijkt dat het bedrijf voor een groot deel gelegen is in een gebied voor milieubelastende industrie en voor dit deel dan ook als zone eigen dient beschouwd te worden. Het overige deel van de bedrijfskavels blijkt evenwel volgens het gewestplan in natuurgebied gelegen te zijn. Dit deel dient dan ook als zonevreemde beschouwd te worden.

De ligging van de bedrijfskavel in de relictzone 'Kleiontginingsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef' kan worden aangehaald. Deze relictzone kenmerkt zich door restanten van klei-ontginningen en uitbreidingen langs het kanaal. Het gebied heeft een potentiële industrieel-archeologische waarde. Het bedrijf is op een oude steenbakkerij-site gelegen. De omliggende natuurgebieden hebben zich rond de oude kleiputten ontwikkeld. De huidige landschappelijke omgeving is in grote mate mee bepaald door de vroegere klei-ontginningen en steenbakkerijen en het huidige bedrijventerrein kan daar als een relict van gezien worden. Door de goedkeuring van het RUP zal de bedrijfskavel volledig kunnen opgevuld worden met bedrijfsactiviteiten, maar snijdt de bedrijvigheid niet verder in in het landschappelijk geheel. Het geheel blijft op zich bestaan: een historisch bedrijventerrein langs het kanaal, met daar rond kleiputten die een natuurlijke ontwikkeling hebben gekend en waardevol zijn. Het RUP wijzigt deze situatie niet, waardoor kan gezegd worden dat het RUP de landschappelijke omgeving niet schaadt.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is een speciale beschermingszone aanwezig. De invloed van het RUP hierop werd in de screening op de milieueffecten onderzocht. Dit was hiervan de conclusie:

"In vergelijking met de referentiesituatie waar reeds bestaande bedrijvigheid aanwezig is, veroorzaakt het RUP geen bijkomende geluidshinder, lichthinder en betreding met mogelijke effecten op de soorten en habitats in de SBZ. De planinhoud van het RUP veroorzaakt geen significant negatief effect voor de SBZ gezien deze bedreigingen niet uitgaan van de planinhoud. Hierdoor wordt niet verwacht dat het RUP een hypotheek zal leggen op de instandhoudingsdoelstellingen. Er dienen verder ook geen bijkomende maatregelen opgelegd te worden."

Van belang is aan te duiden dat het bedrijf volgens de gewenste nederzettingsstructuur zoals voorzien in het GRS gelegen is binnen een geïsoleerd bedrijventerrein. Het behoud van de bedrijven op de huidige locatie wordt daarbij voorop gesteld. Zonevreemde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging. De perceelsgewijze afweging zoals weergegeven in stap 1 is gunstig voor de voorgenomen planologische uitbreiding van de bestemming bedrijventerrein binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel.

Verder blijken uit het juridisch kader geen bepalende kenmerken op het plangebied van toepassing.

3.2.3.2 Conclusie en aandachtspunten stap 2

De impact op de omgeving en mobiliteit bij een bestemming van de bestaande bedrijvigheid zal gelijk zijn aan die van de huidige situatie. Gelet op de ligging in het bedrijventerrein, gelet op de reeds aanwezig en behoorlijke groenbuffering en gelet op de goede en multimodale mobiliteitsontwikkeling kan gesteld worden dat deze impact momenteel de draagkracht niet overstijgt.

Op termijn kan zelfs tot een meerwaarde gekomen worden door beplantingen in de aangelegde groenbuffers systematisch te vervangen door streekeigen, standplaats geschikte beplanting. Waardoor een natuurlijke meerwaarde bekomen kan worden. Bovendien kan door het beperken van doorbrekingen van de buffering het bufferend effect verhoogd worden, waardoor een optimalere landschappelijke inpassing bekomen kan worden. De noodzaak aan het verhogen van de landschappelijke inpassing is zeker aanwezig aan de oostelijke zijde, in relatie met het achterliggend natuurgebied.

Met betrekking tot de (her)aanleg van de buffering lijkt in het kader van duurzaam ruimtegebruik ook met alternatieve buffervoorzieningen gewerkt te kunnen worden. Hierbij kan ondermeer aan een wand of een talud met streekeigen en standplaats geschikte begroeiing gedacht worden. Naar de omgeving toe heeft dit een vergelijkbaar en minstens evenwaardig bufferend effect, maar op het bedrijfsterrein kunnen de oude metalen zodoende tot tegen de buffering gestapeld worden i.p.v. om kegelvormige bergen naast de buffering.

3.2.3.3 Conclusie en aandachtspunten stap 3

Samengevat kan gesteld worden dat de bestemming van de huidige bedrijfsvoering voor de volledige bedrijfskavel aanvaardbaar is. De bestaande buffering lijkt als voldoende beschouwd te kunnen worden. Bij een heraanleg van de bufferstroken kan evenwel enerzijds naar een verhoogde natuurlijke meerwaarde en anderzijds naar een rendabeler ruimtegebruik gestreefd worden. Interne rentabilisering en uitbreidingen van het bebouwde patrimonium lijken aanvaardbaar te zijn.

3.2.4 Stap 4: Niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

Historiek

Voor het bedrijf zich op deze plaats vestigde, was op deze kavel andere bebouwing (van vroegere bedrijfsvoering) aanwezig. Concreet ging het om een hangaar en een bedrijfswoning. In 1987 werd de locatie door de bedrijfsleider aangekocht. De bedrijfswoning en hangaar werden gesloopt en er werd een nieuwe bedrijfswoning en een nieuwe loods opgericht (stedenbouwkundige vergunning d.d. 22 september 1987). In 1988 werd op de kavel de bedrijfsvoering van autorecyclage en schroothandel opgestart.

De invulling op het terrein groeide in functie van de bedrijfsvoering uit tot de huidige bedrijfsaccommodatie. Verhardingen werden aangelegd, er werd een slipopvangput en een olieafscheider voorzien. Er werden een weegbrug, een metaalpers- en knipbank, bureaucontainers voor administratie en personeelsruimte, ... geplaatst. Met uitzondering van de verharding en buffering die gelegen is in de zone voor natuurgebied, is voor alles een stedenbouwkundige vergunning (al dan niet regularisatie) bekomen.

Het bedrijf is steeds een familiebedrijf gebleven, waarbij de bedrijfsleider en meewerkende partner op het bedrijf wonen en de kinderen intussen ook te werk gesteld zijn op het bedrijf. Naast de familiale werkrachten zijn nog eens 4 arbeiders te werk gesteld op het bedrijf.

Ruimtelijk-juridische aspecten

Tabel 8: ruimtelijk-juridische aspecten voor Colimetals oude metalen

	Relevante elementen
Graad van zonevreemdheid	Het bedrijf is voor het grootste deel zone eigen gelegen in een zone voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan. Enkel de noordoostelijke hoek van het bedrijf is zonevreemd in natuurgebied gelegen.
Milieuvergunning	Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning (d.d. 6 augustus 2009) voor de schroothandel en depollutiecentrum, en dit tot 14 juli 2018.
Stedenbouwkundige vergunning	Op 22 september 1987 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een werkplaats voor autorecyclage met conciërgewoning na het slopen van de bestaande woning. Op 18 mei 1998 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot de regularisatie van een slobopvangput en olieafscheider. Op 24 april 2003 werd door het college van burgemeester en schepenen een tijdelijke stedenbouwkundige vergunning verleend voor een periode van 5 jaar strekkende tot het plaatsen van een tijdelijk bureel. Op 17 januari 2008 werd door het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot "het plaatsen van een bureelcontainer, het aanleggen van betonverhardingen, het bouwen van een betonnen damwand, het bouwen van een laadkade en het aanleggen van een aarden omwalling met beplanting met dien verstande dat de noordoostelijke hoek gelegen is binnen de bestemmingszone 'natuurgebied' uit de vergunning wordt gesloten zoals in rood is aangegeven op de plannen. De stedenbouwkundige vergunning wordt geweigerd voor de regularisatie van de carport.» Er moet worden opgemerkt dat minstens een deel van deze vergunde werken en handelingen tot op heden niet werden uitgevoerd. Met betrekking tot de werken en handelingen die tot op heden niet werden uitgevoerd, dient gesteld te worden dat de stedenbouwkundige vergunning vermoedelijk als vervallen dient beschouwd te worden.

Relevante elementen	
Functie vergund	Voor de delen van het bedrijf waar een stedenbouwkundige vergunning werd verleend, is de functie ook als vergund te beschouwen.
Administratieve handelingen (PV's)	Niet gekend.

Omgevings- als regiogebondenheid

Het betreft een familiebedrijf, waarin de bedrijfsleider en partner en hun twee kinderen te werk gesteld zijn. Bovendien stelt het bedrijf nog vier andere arbeiders te werk. Twee van de vier arbeiders zijn afkomstig uit de gemeente Rijkevorsel de twee andere uit een buurgemeente.

Met 80% van de leveranciers van oude metalen afkomstig uit de eigen gemeente of een buurgemeente, kan duidelijk gesteld worden dat het bedrijf lokaal en regiogebonden is.

De strategische ligging (in bedrijvenzone voor milieubelastende industrie, nabij klanten/leveranciers en nabij de kern van Rijkevorsel) en goede bereikbaarheid worden door de bedrijfsleider als factoren aangegeven die bij de vestiging bepalend waren in de keuze voor deze locatie.

Gedane investeringen en toekomstperspectieven

De afgelopen 5 jaar werden voornamelijk investeringen gedaan in de vernieuwing van het machinepark. Het bedrijf heeft ook 20% van de investeringen voor de heraanleg van de loskade aan het kanaal gedragen (waar de overige 80% werd bekostigd door De Scheepvaart).

Na goedkeuring van het RUP kunnen binnen de bedrijfskavel de nodige investeringen gedaan worden om, met een aangepaste buffering, tot een nog optimaler ruimtegebruik te komen.

Problemen bij eventuele herlokalisatie

Gelet op het watergebonden transport van het bedrijf, de recente stedenbouwkundige vergunning en milieuvergunning en gelet op de ligging (voornamelijk) in zone voor milieubelastende industrie, lijkt geen herlokalisatie-optie voorhanden te zijn binnen de gemeente.

Het bedrijf geeft zelf ook aan dat een eventuele herlokalisatie niet aan de orde is voor het bedrijf.

Conclusie en aandachtspunten stap 4

De niet-ruimtelijke aandachtspunten geven geen aanleiding tot wijziging van de conclusies uit stap 3 voor het bestendigen van het bedrijf op deze locatie. Het bedrijf is immers behoorlijk vergund, zowel op vlak van milieuvergunning als op vlak van stedenbouwkundige vergunning. Bovendien gaat het om een lokaal familiebedrijf, waarbij het bedrijf duidelijk verankerd is in de persoonlijke leefomgeving van de bedrijfsleider en zijn familie. Ook de ligging aan het kanaal is uitermate belangrijk in functie van het watergebonden transport.

De planologische uitbreiding van de bestemming bedrijvigheid kan binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel worden toegestaan, zonder bijkomende inname van open ruimte of natuurwaarde. Binnen deze context lijkt een optimalisering van de bedrijfsinvulling op de huidige bedrijfskavel aanvaardbaar te zijn.

3.2.5 Conclusie

3.2.5.1 Categorisering

Bedrijf **bestendigen** op de bestaande locatie met mogelijkheden tot optimalisering van de invulling binnen de huidige bedrijfskavel.

3.2.5.2 Ontwikkelingsperspectief van het bedrijf

Een bestemming van het bedrijf op de bestaande locatie (met mogelijkheid tot optimalisering binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel) past binnen de visie voor 'Geïsoleerd bedrijventerrein' volgens de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS, op basis van de perceelsgewijze afwegingen. Ook de ligging aan het kanaal wordt als noodzakelijk beschouwd voor dit bedrijf, waarbij een deel van het bedrijfstransport watergebonden is.

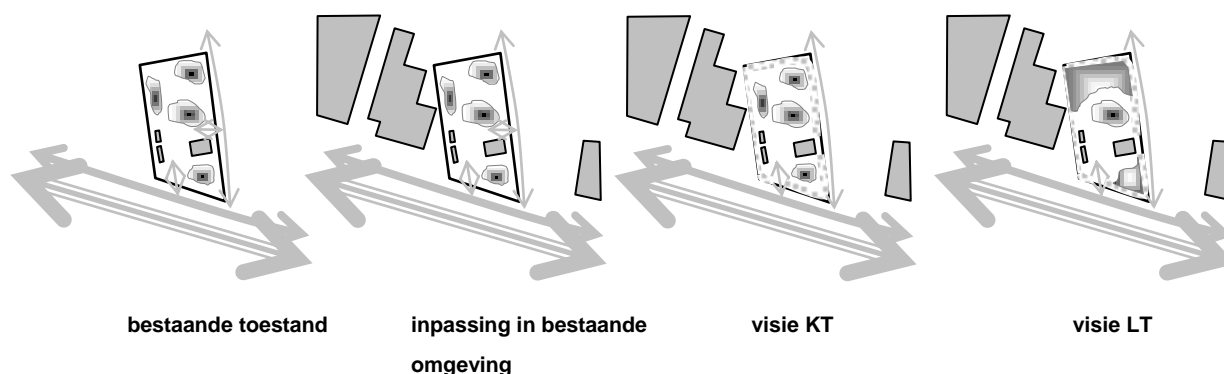
Om te kunnen komen tot een intensivering van de terreinvulling kunnen volgende principes worden vooropgesteld:

- De delen van de bedrijfskavel die momenteel in natuurgebied gelegen zijn, kunnen omgevormd worden tot een bedrijfsbestemming.
- De delen van de bedrijfskavel die niet grenzen aan andere kavels met een bedrijfsbestemming of die grenzen aan het openbaar domein, moeten afgeboord worden met een voldoende visueel scheidende groenbuffer.
- De visueel scheidende bufferstroken worden opgebouwd als een combinatie van een wand en een met standplaatsgeschikte streekeigen beplanting begroeide aarden wal of een keerwand. Hierdoor kan het schroot tot tegen de buffervoorziening worden opgestapeld. En zal het bedrijf voor de omgeving aan het zicht onttrokken worden doormiddel van de begroeiing op de aarden wal of door begroeiing voor de keerwand.
- Bedrijfsontsluiting kan enkel gebeuren aan de zuidzijde in rechtstreekse aansluiting op Vaart. De weg Vrouwensblok is niet uitgerust ivf industrieel verkeer. Wat wel kan worden toegestaan aan oostelijke zijde, is de ontsluiting van de bedrijfswoning.
- Bij eventuele opsplitsing van het bedrijventerrein dient het terrein voorbehouden te blijven aan bedrijven die niet verweefbaar zijn met de woonomgeving. Een minimale perceelsgrootte van 5000m² waarborgt het regionaal karakter.

3.3 Visie en concepten

Met als doelstelling '**het bestendigen met interne optimalisering en het verzekeren van een afdoende landschappelijke inpassing van de bedrijfskavel**' wordt er gestreefd naar het behoud en de duidelijke afbakening van de bestaande activiteiten.

Er wordt gezocht naar andere vormen van landschappelijke buffering die het terreingebruik kunnen optimaliseren in functie van de bedrijfsactiviteiten, zonder dat hierdoor wordt ingeboet op het bufferend karakter naar de omgeving en de achterliggende open ruimte. De buffering wordt op maat gemaakt in functie van de bedrijfsactiviteiten, de activiteiten op de aanpalende percelen en in functie van de landschappelijke inpassing in de omgeving. Beperkingen in ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijfskavel maken hier ook deel van uit.



3.4 Uitwerking RUP

Schetsontwerp



3.5 Op te heffen voorschriften

Bestemming

Gewestplan: zone voor milieubelastende industrieën

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Aanvullende aanduiding voor de gebieden voor milieubelastende industrieën: deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Gewestplan: natuurgebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

3.6 Ruimtebalans

Tabel 9: ruimtebalans RUP Colimetaals oude metalen

Huidige bestemming			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Zone voor milieubelastende industrieën	Gewestplan	7.299
Natuur	Natuurgebied	Gewestplan	2.624
Totaal			9.923

Bestemming RUP		Opp (m²)
Categorie	Bestemming	
Bedrijvigheid	Art 1 – zone voor regionale bedrijvigheid	9.923
Totaal		9.923

Balans		Opp (m²)
Bedrijvigheid		+2.624
Natuur		-2.624

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

3.7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft 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 geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk 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.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
132D4 (deels)	Natuur (gewestplan)	Natuur	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

3.8 Plannen

Plan juridische en bestaande toestand

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

Grafisch plan

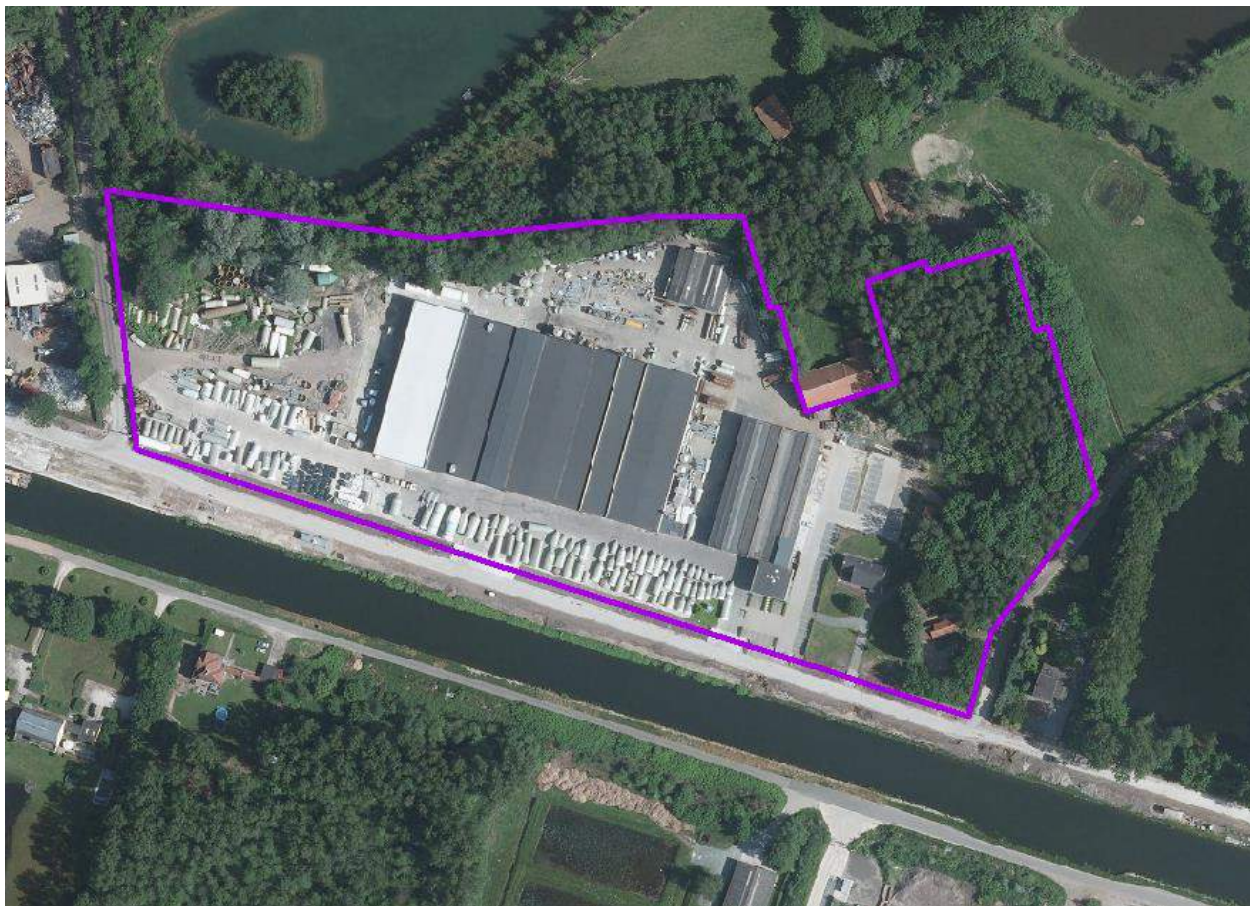
Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

3.9 Bijlagen

In bijlage bij dit RUP zijn volgende zaken opgenomen:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

4 RUP 04 MIP Tanks en Silo's



Figuur 16: luchtfoto van MIP Tanks en Silo's en omgeving (2012)

4.1 Inleiding

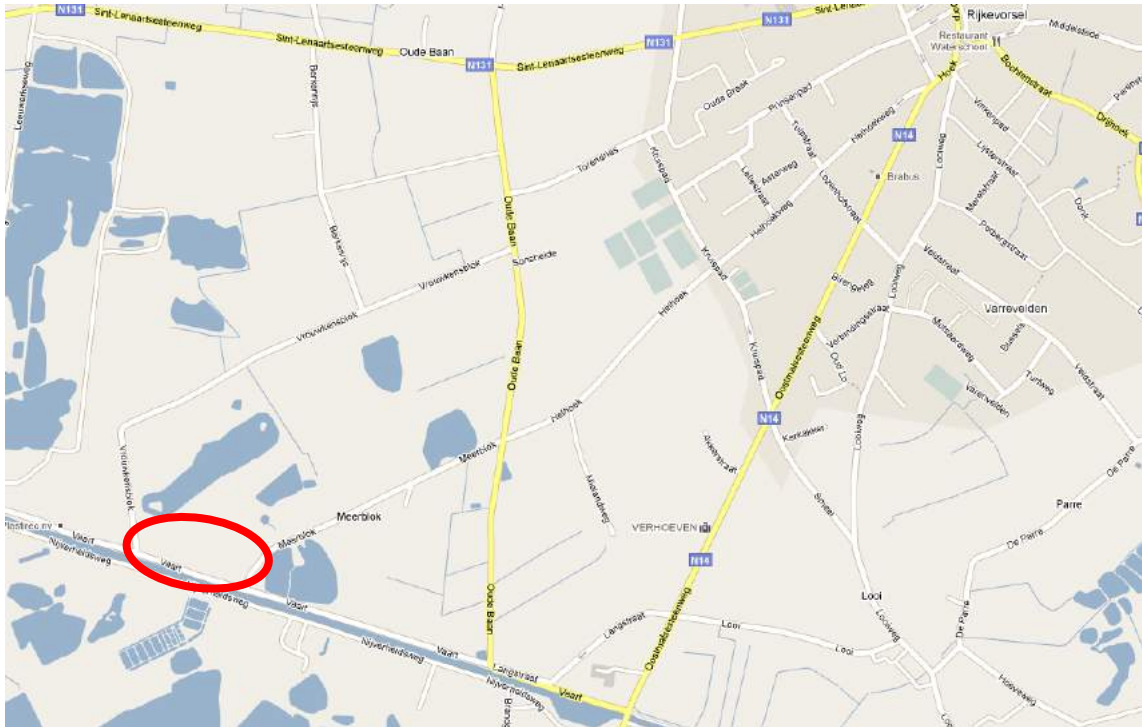
Het bedrijf heeft zich toegelegd op het vervaardigen van silo's en opslagtanks voor industrie- en landbouwdoeleinden.

Het bedrijf is in 1988 op de huidige locatie ontstaan als een familiebedrijf, gespecialiseerd in het vervaardigen van landbouwsilo's. Intussen is het bedrijf uitgegroeid tot een onderneming met ongeveer 100 medewerkers, dat voornamelijk silo's en tanks voor industriële toepassingen vervaardigt, ook landbouwsilo's en andere silo's en tanks worden er nog gemaakt. De silo's en tanks kunnen er op maat van de kant gemaakt worden. De kanten bevinden zich over gans Europa, maar voornamelijk in België en Nederland en ook in Frankrijk en Duitsland.

Het bedrijf is volgens het gewestplan voornamelijk gelegen in gebied voor milieubelastende industrie. Een beperkt deel achteraan op het bedrijfsperceel is volgens het gewestplan gelegen in natuurgebied. Dit deel sluit ruimtelijk aan bij de rest van de bedrijfskavel. De bedrijfsleiders wensen de bedrijfsgebouwen uit te breiden tot in of tegen dit natuurgebied (uiteraard op de eigen kavel en rekening houdend met voldoende marges voor buffering en landschappelijke inpassing). Dit om een zone voor bedrijvigheid te krijgen met een regelmatigere vorm, waardoor het bruikbaar is voor bedrijvigheid. Hiertoe is een gedeeltelijke bestemmingswijziging van het natuurgebied nodig. In ruil voor het aansnijden van natuurgebied, kunnen delen van het plangebied die bestemd zijn als zone voor bedrijvigheid, omgezet worden naar natuurgebied.

4.1.1 Ligging

Het bedrijf is gelegen in Rijkevorsel, Vaart 20. Aan de overzijde van Vaart (=gemeenteweg) is het kanaal Dessel-Schoten gelegen. Het bedrijf maakt sporadisch gebruik van het kanaal voor watergebonden transport (momenteel enkel beperkt tot silo's die te groot zijn voor transport via de weg).



Figuur 17: situering van MIP Tanks en Silo's

4.1.2 Terrein en afbakening

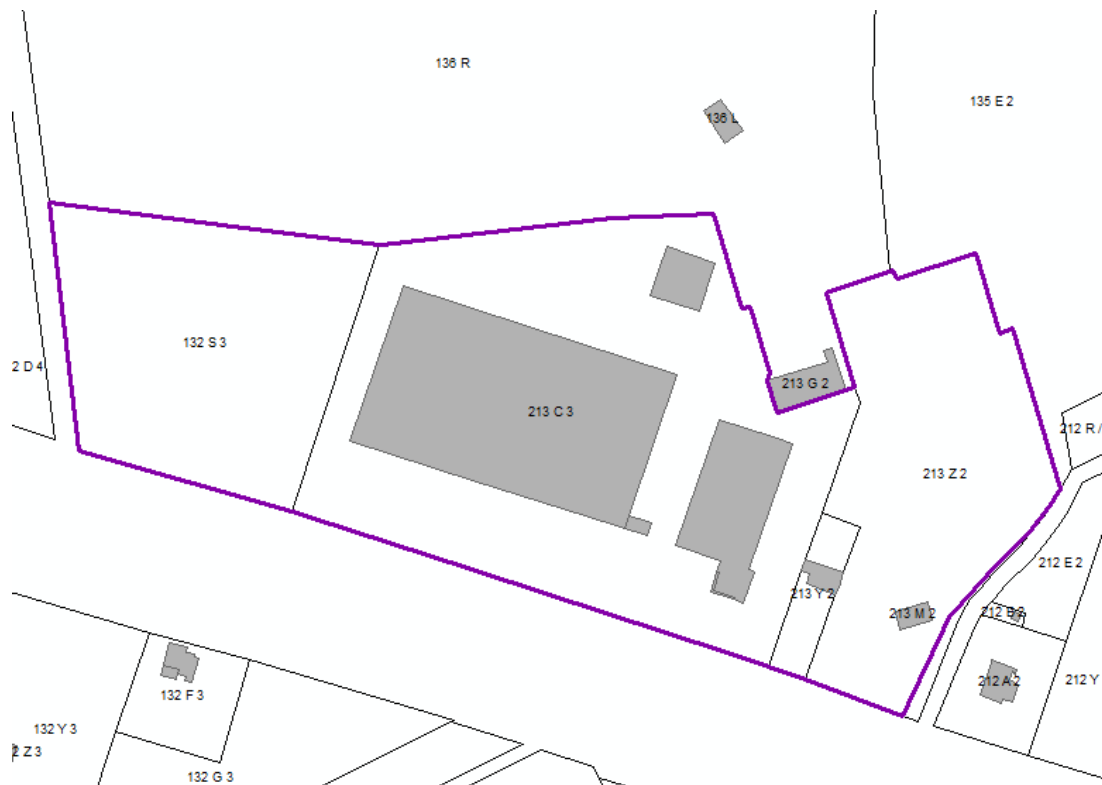
- Het terrein is gelegen op de percelen met de volgende kadastrale nummers:
 - 132S3: onbebouwd deel van het terrein, momenteel in gebruik als buitenopslagplaats voor afgewerkte en te renoveren silo's en deels (noordelijk bebost),
 - 213C3: grotendeels bebouwd terrein, in gebruik in functie van bedrijfsbebouwing en buitenopslag. (bedrijfshallen en representatief administratief deel, vooraan parkeerzone en opslagplaats silo's, achteraan buitenopslag voor materiaal en materieel)
 - 213Y2: bedrijfswoning,
 - 213Z2: bebost perceel, recent een deel ontbost in functie van de aanleg van een bedrijfsparking bij de bedrijfsgebouwen,
 - 213M2: bedrijfswoning.
- Volgende percelen, worden niet meegenomen binnen het plangebied:
 - 213G2: (deels gelegen in een zone voor milieubelastende industrieën cf. gewestplan) perceel met een gebouw horende bij de vroegere steenbakkerij wordt niet mee opgenomen. Dit perceel heeft een andere eigenaar en heeft geen functie in de bedrijvigheid van MIP. De bestaande bestemming bedrijvigheid cf. gewestplan is hier wel nog van toepassing.
 - 136R: (deels gelegen in een zone voor milieubelastende industrieën cf. gewestplan) deel van dit perceel, horende bij vorig gebouw wordt niet meegenomen. Dit perceel heeft een andere eigenaar.
- Vooraan op het terrein is het representatief administratief gebouw gelegen. Achter dit gebouw (fysisch aansluitend) is een eerste bedrijfsloods gelegen. Links langs deze bedrijfsloods is een tweede (ruimere) loods gelegen, nog meer links nog een derde loods, welke recent werd uitgebreid. Vóór de bedrijfsloodsen worden afgewerkte grote silo's opgeslagen in afwachting van

het transport naar de klant. Links van de bedrijfsloodsen worden kleinere silo's en tanks opgeslagen en worden ook gebruikte silo's tijdelijk opgeslagen in afwachting van herstelling of renovatie. In de uiterlijk noordwestelijke hoek van het perceel is een 'vennetje' gelegen. De overloop van de hemelwaterput (in functie van brandbeveiliging) loopt uit in deze waterplas. Achter de bedrijfsloodsen is opslagruimte voorzien voor productiemateriaal en –materieel. Deze opslag gebeurt voornamelijk buiten. Buitenopslag gebeurt ook tussen de verschillende bedrijfsloodsen. Achter de bedrijfsloodsen is ook nog een kleiner bedrijfsloods aanwezig.

Rechts van het representatieve deel van het bedrijf is een bedrijfswoning aanwezig, verderop rechts is nog een tweede woning aanwezig. Deze tweede woning is een zonevreemde woning en is geen bedrijfswoning. De beboste oostelijke hoek van het bedrijf werd recent ontbost in functie van de aanleg van een nieuwe bedrijfsparking. Aansluitend bij het representatieve deel van het bedrijf was reeds een bestaande parking aanwezig. ,

De bedrijfskavel is afgesloten met een draadafsluiting en verschillende poorten. Aan de kant van Vaart (=gemeenteweg) is evenwel geen landschapsinpassende buffering aanwezig. Achteraan op het bedrijf is wel bufferend groen aanwezig.

- Het plangebied wordt aan de zuidelijke zijde begrenst door het openbaar domein (Vaart). Ook aan westelijke zijde (Vrouwkensblok) en oostelijke zijde (Meerblok) begrenst het openbaar domein het plangebied. Achteraan wordt het plangebied begrensd door de perceelsgrens.



Figuur 18: kadastraanduiding MIP Tanks en Silo's (cadmap 2012)

4.2 Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.

4.2.1 Stap 1: Omgevingscontext

Dit zijn elementen overgenomen uit het GRS van Rijkvorschel, zoals goedgekeurd op 5 maart 2009 door de deputatie van de Provincie.

Gewenste nederzettingsstructuur: Geïsoleerd bedrijventerrein

Vanwege de schaal van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten die er worden uitgeoefend kunnen deze bedrijventerreinen niet afgebouwd worden. De Bedrijventerreinen worden daarom op hun huidige locatie behouden. Aan de bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd kunnen uitbreidingsmogelijkheden gegeven worden indien ze gebeuren binnen de geëigende bestemmingszone. Zonevreemde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging waarbij minimaal volgende elementen worden onderzocht:

- de uitbreidingen bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn,
- alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik opgebruikt zijn,
- de mogelijkheden tot herlokalisatie en de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (inname natuur, landbouw, ...)
- de impact op de open ruimte van de voorgestelde uitbreidingen – ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte,
- de ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek,
- de schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving.

Bij deze elementen wordt verweving en goed nabuurschap als uitgangspunt vooropgesteld. De ontwikkeling van het bedrijf mag immers geen hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdactiviteit van het gebied of mag geen nieuwe, bijkomende hinder veroorzaken naar andere omliggende nevenfuncties. Indien dit wel het geval is moeten de mogelijkheden voor herlokalisatie onderzocht worden.

Selectie gewenste economische structuur

Richtinggevend wordt het bedrijventerrein Vaart 1 geselecteerd als een geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie en dat (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden kan krijgen. Bindend wordt het bedrijventerrein ook geselecteerd als een geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie, met beperkte uitbreidingsmogelijkheden.

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Bij de gewenste ruimtelijke structuur wordt de bedrijvenzone Vaart 1 aangeduid als geïsoleerd bedrijventerrein. Deze symbolisch met een rechthoek aangeduide zone wordt omgeven door een 'natuur- en boscomplex type I, bovenlokaal'. Door de uitsparing van de symbolisch weergegeven geïsoleerde bedrijvenzone, lijkt gesteld te kunnen worden dat het vooropgestelde ruimtelijke beleid voor natuur- en boscomplex type I hierop niet rechtstreeks van toepassing is.

Het in het GRS uitgewerkte ruimtelijke beleid voor dit geïsoleerd bedrijventerrein lijkt dan ook te primeren op het toetskader voor zonevreemde bedrijven zoals voorzien in het GRS. Er wordt hieromtrent ook opgemerkt dat het bedrijf voor het grootste deel niet zonevreemd gelegen is.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebied voor landbouw, Type I

Bij de gewenste ruimtelijke structuur wordt de bedrijvenzone Vaart 1 aangeduid als geïsoleerd bedrijventerrein. Deze symbolisch met een rechthoek aangeduide zone wordt omgeven door een 'natuur- en boscomplex type I, bovenlokaal'. Door de uitsparing van de symbolisch weergegeven geïsoleerde bedrijvenzone, lijkt gesteld te kunnen worden dat het vooropgestelde ruimtelijke beleid voor natuur- en boscomplex type I hierop niet rechtstreeks van toepassing is.

Perceelsgewijze afweging in functie van zonevreemde uitbreiding

Voor zonevreemde uitbreidingen van bedrijven die gelegen zijn binnen een aanduiding van een geïsoleerd bedrijventerrein, zoals voorzien in de gewenste nederzettingsstructuur, stelt het GRS dat telkens een perceelsgewijze afweging dient te gebeuren.

Vooreerst lijkt te moeten worden opgemerkt dat de voorgestelde uitbreiding volledig voorzien is binnen de bestaande contouren van het huidige bedrijf (bedrijfskavel). Bovendien wordt opgemerkt dat binnen deze contouren van het bestaande bedrijf een andere zone (natuurgebied) – die voor het bedrijf ruimtelijk moeilijker inzetbaar is in de bedrijfsproductie – met een huidige bedrijfsbestemming kan worden omgezet in een groene bestemming. De uitbreiding moet strikt genomen dan ook niet beschouwd worden als een bijkomende inbeslagname van natuurgebied, maar eerder als een planologische ruil binnen de contouren van de bedrijfskavel. Het begrip uitbreiding is in casu dan ook als zeer relatief te beschouwen.

- De bedrijfseconomische noodzakelijkheid van de uitbreiding
Het bedrijf heeft concrete uitbreidingsplannen binnen dit deel van de bedrijfskavel. Het bedrijf geeft aan dat de uitbreidingen noodzakelijk zijn om de gewenste groei van het bedrijf te kunnen realiseren. Deze groei is noodzakelijk voor de verdere ontwikkeling en de bevestiging van het bedrijf in de markt.

- Alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik zijn opgebruikt
De voorgestelde uitbreiding zou in principe ook op een andere plaats binnen de bedrijfskavel kunnen gerealiseerd worden. Om praktische en bedrijfsprocesmatige redenen is deze andere optie evenwel feitelijk niet realistisch. Zoals reeds hoger gesteld betreft het dan ook eerder een interne planologische ruil dan wel een uitbreiding binnen het plangebied. Deze planologische ruil wordt dan ook omwille van rationele en bedrijfsorganisatorische redenen voorgesteld, juist met het oog op een intensiever en duurzamer ruimtegebruik in relatie met de volledige bedrijfskavel.

- De mogelijkheden tot herlokalisatie en de impact van een herlokalisatie naar een lokaal bedrijventerrein op de globale gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente werden onderzocht.

Een herlokalisatie lijkt niet aan de orde te zijn. Er moet immers op gewezen worden dat het grootste deel van het bedrijf niet als zonevreemd moet beschouwd worden en dat het bedrijf bovendien zowel stedenbouwkundig als op vlak van milieuvergunning als behoorlijk vergund dient beschouwd te worden.

Bovendien wordt opgemerkt dat het bedrijf minstens een deel van het bedrijfstransport via het water (voorliggend kanaal) organiseert. Een eventuele herlokalisatie-optie moet dan ook een watergebondenheid hebben om weerhouden te worden. Binnen de gemeente Rijkevorsel zijn geen watergebonden herlokalisatiemogelijkheden aanwezig. Een nieuwe watergebonden bedrijvenlocatie binnen de gemeente aansnijden zou dan weer een nieuwe inname van openruimte betekenen, wat in vergelijking met de voorgestelde planologische uitbreiding een grotere inname van natuur of landbouw zou betekenen. De voorgestelde planologische uitbreiding houdt immers geen bijkomende inname van openruimte in, daar de planologische uitbreiding in feite als een interne planologische ruil dient beschouwd te worden.

Concluderend lijkt dan ook gesteld te moeten worden dat een herlokalisatie van een bedrijf als deze niet aan de orde is, dat een realistische herlokalisatie niet mogelijk is binnen de gemeente Rijkevorsel.

- De impact op de open ruimte van de voorgestelde uitbreidingen en de ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte.

Het betreft een interne planologische ruil tussen twee delen van de bestaande bedrijfskavel. Er wordt met andere woorden geen bijkomende open ruimte ingenomen door de voorgenomen 'uitbreiding'.

Bovendien wordt opgemerkt dat het deel van de bedrijfskavel welke een huidige bestemming van bedrijvigheid heeft en welke na de voorgenomen planologische ruil een groene bestemming zal krijgen, volgens de biologische waarderingskaart wordt aangeduid als biologisch waardevol. Daar waar het deel van het bedrijfsperceel met een huidige bestemming natuurgebied en een toekomstige bestemming bedrijvigheid slecht voor een zeer beperkt deel deze aanduiding van biologisch waardevol heeft.

De impact op de open ruimte werd nader onderzocht en beschreven in het kader van de planMER-screening.

Wel dient te worden aangehaald dat in een deel van de naar bedrijvigheid te herbestemmen zone momenteel een vennetje aanwezig is. Deze waterplas wordt door het bedrijf ook gebruikt als regenwaterinfiltratievoorziening. Het hemelwater afkomstig van de bedrijfsgebouwen wordt (als

overstort van een regenwaterput) afgevoerd naar dit vennetje. Bij een eventuele (gedeeltelijke) inname van de plaats van dit vennetje door een nieuw bedrijfsgebouw, moet de waterbergende capaciteit ervan elders binnen het plangebied gerealiseerd worden. De buffervoorzieningen lijken hiervoor in aanmerking te kunnen komen op voorwaarde dat de visuele buffering van de buffervoorziening hierdoor niet onaanvaardbaar vermindert.

Zoals reeds hoger gesteld wordt de zone Vaart 1 als geïsoleerde bedrijvenzone in het GRS eerder symbolisch met een rechthoek aangegeven. In het GRS worden de beleidsopties voor het geïsoleerd bedrijventerrein dan ook binnen een ruime afbakening – minstens betreffende de door de bedrijven reeds in gebruik genomen oppervlaktes – van toepassing gemaakt, ongeacht de onderliggende gewestplanbestemming.

De impact van de planologische uitbreiding op de open ruimte is nihil. De ligging van de zone die voor herbestemming wordt aangeduid is niet als onevenredig met de in het GRS gestelde beleidsopties te beschouwen.

- De ontsluiting van het bedrijven en de hieraan gekoppelde bedrijfsmobiliteit

Het bedrijf wordt multimodaal ontsloten. Vooreerst wordt gesteld dat de ontsluiting via Vaart – een lokale ontsluitingsweg – op het vlak van mobiliteitsafwikkeling ook als behoorlijke kan beschouwd worden. Bovendien wordt opgemerkt dat de gemeente recent de heraanleg van deze lokale ontsluitingsweg heeft gefinaliseerd. Verder wordt het watergebonden transport via het voorliggende kanaal als belangrijk aangehaald. Het bedrijf organiseert immers een deel van het bedrijfstransport (voornamelijk voor het transport van afgewerkt producten die te groot zijn voor transport via de weg) via het voorliggende kanaal. Aan het kanaal werd recent in een nieuwe kade voorzien.

- De schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving.

Gelet op de omliggende bedrijven in de directe omgeving van het bedrijf lijkt het bedrijf in casu qua schaal en aard meer dan behoorlijk verenigbaar met de omgeving. Bovendien wordt opgemerkt dat gelet op de aard van het bedrijf en het watergebonden transport de ligging van het bedrijf als verenigbaar moet worden beschouwd met een omgeving die kan omschreven worden als een bedrijvenzone langs het kanaal.

Met betrekking tot de verweving en goednaberschap ten opzichte van de omliggende bedrijven lijken zich uiteraard geen problemen te stellen. Bovendien kan worden opgemerkt dat een deel van de verwerking van het afval afkomstig van onderhavig bedrijf kan verwerkt worden op een ander bedrijf welke tevens in deze bedrijvenzone gelegen is (Colimetals Oude Metalen).

Ook met betrekking tot de verweving en goednaberschap ten opzichte van het achterliggende natuurgebied lijkt zich ook geen probleem te stellen. Er wordt nogmaals gewezen op het feit dat de voorgenomen uitbreiding enerzijds enkel een planologische ruil binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel betreft en anderzijds dat door de planologische ruil een deel van de bedrijfskavel – met een aanduiding van biologisch waardevol volgens de BWK2 – een groene bestemming zal krijgen. Een eventueel verlies aan ruimte voor water dient elders binnen de bedrijfskavel gecompenseerd te worden. De planologische uitbreiding zal dan ook op geen enkele wijze bijkomende hinder veroorzaken ten aanzien van de hoofdactiviteit van het achterliggend gebied.

4.2.1.1 Grensstellende juridische elementen en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel zijn juridisch elementen en planologische randvoorwaarden opgenomen.

Tabel 10: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor Colimetals Oude Metalen

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan RUP/BPA	Deels gebied voor milieubelastende industrie en deels in natuurgebied
RSV	Nvt
RSPA	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
Landbouw	
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Niet gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied
ruilverkaveling	Niet gelegen in een ruilverkaveling
Landschap	
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een bescherm landschap of dorpsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats
Relictzone	gelegen in de relictzone 'Kleiontinningsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef'
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Niet gelegen in een habitatrichtlijngebied, aan de overzijde van het kanaal is wel het habitatrichtlijngebied 'Het Blak, Kievitsheide, Ekstergoor en nabijgelegen Kamsalamanderhabitats' gelegen (op zo'n 50 meter van het plangebied). Een ander gedeelte van dit habitatrichtlijngebied is gelegen op grondgebied van de gemeente Brecht. Dit gedeelte ligt op ongeveer 500 meter ten westen van het plangebied.
Ramsargebied	Niet gelegen in of nabij Ramsargebied
Gebieden van VEN/IVON	Het terrein is niet in VEN gelegen, maar in de omgeving van het plangebied komen wel delen "grote eenheid natuur" voor: ten zuiden van het kanaal Dessel-Schoten (50 meter van het plangebied) en ten westen van de bestaande bedrijven langs het kanaal (200 meter van het plangebied).
Natuurreservaten	Niet gelegen in natuurreservaten
Fysisch systeem	
Beschermingszone waterwingebied	Niet gelegen in een beschermingszone waterwingebied
Overstromingsgevoelig gebied	Een beperkt deel van het plangebied is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen.
Mobiliteit	
Mobiliteitsplan/GRS Rijkevorsel	Vaart aangeduid in GRS als lokale ontsluitingsweg
Andere	
Voorkooprecht	Gelegen in geen gebied waar het recht van voorkoop mbt ruilverkaveling van toepassing is
Ruimtelijke veiligheidsrapportage RVR (resultaat uit screening op milieueffecten)	Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden. Het RUP voorziet in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is ook niet in een aandachtsgebied gelegen. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.
Screening op milieueffecten (conclusie uit planMER-screening)	Volgende maatregelen en aanbevelingen kunnen worden gedaan in functie van een niet-significante beoordeling van de milieueffecten: <ul style="list-style-type: none"> – Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. – Ruimte voorzien voor het realiseren van (bedrijfs)afvalwaterzuivering – Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen,

- tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater
 - Indien het aanwezige ven binnen het plangebied geheel of gedeeltelijk gedempt wordt, dient dit op een andere plaats te worden gecompenseerd in oppervlakte en volume (behoud waterbergend vermogen).
 - Voorzien van een brede groenbuffer rond het plangebied, ingevuld met streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
 - Het verwijderen van de westelijke toegang van het bedrijf en het bundelen van de toegang tot de bedrijfskavel via Vaart
 - enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
 - Rechttrekking van de grens tussen natuurgebied en zone voor bedrijvigheid waardoor enerzijds zone voor bedrijvigheid terug de eigenlijke bestemming natuurgebied krijgt en omgekeerd. Hierdoor ontstaan 2 meer logische gehelen.
 - Voorzien van alle bedrijfsontsluitingen langs de zijde van Vaart (maximaal drie + één in functie van personeel/klanten).
 - Mogelijke ontsluitingen voor bedrijfswoningen kunnen voorzien worden aan Meerblok en Vrouwkensblok

Vanuit de screening op de milieueffecten is het beste scenario (uitvoeringsalternatief) een uitbreiding voorzien in het westelijk gedeelte van het plangebied, waardoor het bedrijventerrein als één compact geheel behouden wordt en een gedeeltelijke herbestemming van het oostelijke gedeelte tot natuurgebied. Hierdoor vormt het bedrijventerrein meer één logisch geheel en dringt het niet in de omliggende waardevolle omgeving.

Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.

4.2.2 Stap 2: ruimtelijke analyse

4.2.2.1 Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

Huidig ruimtegebruik



Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing MIP Silo's en tanks	Bedrijfsgebouw 1 (representatief deel - 2005)	165
	Bedrijfsgebouw 2 (loods/werkplaats – 1988 & 1997)	1.520
	Bedrijfsgebouw 3 (loods/werkplaats – 1987 & 1989)	3.630
	Bedrijfsgebouw 4 (loods/werkplaats - 2008)	1.260
	Bedrijfsgebouw 5 (loods/werkplaats - 1990)	400
	Bedrijfsgebouw 6 (bedrijfswoning 1988)	132
	Bedrijfsgebouw 7 (bedrijfswoning)	115
	Bedrijfsgebouw 8 (productiehal - 2011)	1.260
	Bedrijfsgebouw 9 (productiehal - 2012)	585
Verharding MIP Silo's en tanks	Betonverharding	
	Personeelsparking (10)	
Plangebied		Plangebied: 4,44 ha

Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	<p>Het representatieve administratieve gebouw (1) is bekleed met grijze gegolfde profielplaten en voorzien van een plat dak.</p> <p>De bij het representatieve gebouw aansluitende bedrijfsloods (2) is aan de voorzijde bekleed met grijze silex-betonpanelen. De overige geveldelen zijn bekleed met grijze vlakke betonplaten. Het gebouw werd afgewerkt met een plat dak. Ook de overige naastliggende bedrijfsgebouwen (3 – 4 – 8 - 9) zijn met dezelfde materialen en vormgeving afgewerkt. De achterliggende bedrijfsloods (5) werd opgetrokken uit gemeste grijze betonblokken en afgewerkt met twee evenwijdig gelegen flauw hellende zadeldaken.</p> <p>De bedrijfswoning (6) betreft een gelijkvloerse woning met kamers onder de dakconstructie. De woning is opgetrokken uit lichtkleurig (betongrijs) metselwerk en afgewerkt met een zwartleien zadeldak. De tweede woning (7) is opgetrokken uit oranje-rood metselwerk met een zadeldak met oranje-rode dakpannen.</p> <p>Een vroeger gebouw van de steenbakkerij (11) is niet binnen het plangebied gelegen, maar dit gebouw in rode baksteen met een zadeldak ligt in de gebouwengroep van het bedrijf, maar heeft een andere eigenaar.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>In bedrijfsgebouw 1 worden de administratieve functies onder gebracht. Er is ook een ontvangstruimte voor klanten en bezoekers.</p> <p>Bedrijfsgebouw 2 t.e.m. 5, 8 en 9 zijn bedrijfsloodsen en werkplaatsen. In heel wat van de bedrijfsloodsen wordt gewerkt met een onderdruk om geurhinder naar de omgeving te beperken.</p> <p>De gebouwen 6 en 7 betreffen een bedrijfswoning (conciërgewoning) en een zonevreemde woning (eigendom van bedrijf, maar verhuurd aan een particuliere bewoner).</p>
Bijhorende infrastructuur	<p>Het gedeelte rond de bedrijfsloodsen werd verhard met een betonverharding (zowel voor, achter als langs de loodsen). Deze verharding doet dienst als toegangen tot de verschillende loodsen en als verharde buitenopslagplaats.</p> <p>Het westelijk deel van terrein wat ook wordt gebruikt als buitenopslag is deels voorzien van een halfverharding en deels onverhard. Tevens is in deze westelijke zone een (ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens) een vennetje aanwezig, welke als natuurlijke hemelwaterinfiltratievoorziening voor het hemelwater van de afkomstig van de bedrijfsgebouwen dienst doet.</p> <p>Het beboste gedeelte achter de bedrijfswoningen werd recent ontbost in functie van de aanleg van een nieuwe bedrijfsparking. In functie van de oprichting van een bedrijfsloods werd (na het voorzien in de nodige wettelijke compensaties) in 2008 een zuidwestelijk bosfragment volledig gekapt.</p> <p>Voor het representatieve deel van het bedrijf is een bezoekersparking aangelegd, waarop ook parkeerplaatsen voorzien zijn voor kaderleden.</p> <p>Tussen bedrijfsloods 2 en 3 is een kleinere overdekte constructie voorzien waar fietsen brommers kunnen worden gestald en welke tijdens de pauzes door de werknemers ook als afdak wordt gebruikt.</p> <p>Aan de zuidzijde zijn twee grote toegangspoorten (voor bedrijfstransporten) en een toegang tot het representatieve deel voorzien. Drie toegangen staan in verbinding met Vaart. Aan de westelijke zijde is een vierde poort aanwezig welke in verbinding staat met Vrouwkensblok.</p> <p>De bedrijfswoning heeft een afzonderlijke toegang tot Vaart, de tweede woning heeft een toegang tot Meerblok.</p> <p>Ter hoogte van een deel van de noordelijke perceelsgrens is een geluidswerende aarden wal aangelegd (vermoedelijk over een korte afstand dan voorzien in de stedenbouwkundige vergunning).</p>

Omgeving straatbeeld	en	<p>De uitstraling van het bedrijf is niet vreemd op een bedrijfsterrein. Aan de achterzijde van het bedrijf is een voldoende ruime groenbuffer (gedeeltelijk aangevuld met een aarden wal) aanwezig als landschappelijke inpassing t.o.v. het achterliggende landschap.</p> <p>In het noordwestelijke deel is (in de aanwezige begroeiing) een vennetje aanwezig, vermoedelijk als gevolg van een natuurlijke glooiing op het terrein of een restant van de voormalige activiteiten van de baksteenproductie op dit terrein. Het vennetje wordt als natuurlijke hemelwaterinfiltratievoorziening gebruikt voor de afvoer van hemelwater afkomstig van de bebouwde bedrijfsoppervlakten.</p>
-----------------------------	-----------	---

4.2.2.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het bedrijf


Beschrijving van de omgeving

Fysisch systeem

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	Het plangebied is (voor zover gekarteerd) deels gelegen in een droge tot matig natte podzol(achtige) grond en deels gelegen in natte alluviale bodem (NOG).
Reliëfkenmerken	Het plangebied grotendeels is gelegen in een vrij vlak landschap, met een beperkte depressie ter hoogte van het deel dat gelegen is de natte alluviale bodem.
Waterlooptype	Het plangebied is aan de oever van het Kanaal Dessel-Schoten gelegen, gekarteerd als een bevaarbare waterloop.
Waterhuishouding	<p>Een beperkt deel van het plangebied is in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het betreft het deel wat volgens de bodemkaart wordt aangeduid als natte alluviale grond (NOG)</p> <p>Het plangebied is in infiltratiegevoelig gebied gelegen, met uitzondering van het deel in natte alluviale grond.</p> <p>Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2), het deel in natte alluviale bodem gelegen, is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).</p>
Zoneringsplan	De gebouwen zijn gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied

Natuur, landschap en landbouw

Relevante elementen voor het RUP	
Natuur	<p>Volgens de biologische waarderingskaart (BWK2) zijn in het plangebied enkele delen als biologisch waardevol weergegeven. Het gaat om het oostelijk gedeelte van het plangebied, het gedeelte van het perceel dat niet in gebruik is door het bedrijf en de meest noordelijke zone van het bedrijf. Het betreft struweelopslag van allerlei aard. Ook een gedeelte van een bedrijfsperceel tegen de vaart is ingekleurd als biologisch waardevol. Het betreft echter een gedeelte dat al voor een groot deel in gebruik is door het bedrijf en ook geen bijzondere biologische waarde meer bezit. Ook het achterliggende gebied heeft een belangrijke biologische waarde.</p> <p>Ongeveer dezelfde gebieden die in het VEN liggen, zijn ook gekarteerd als een "faunistisch belangrijk gebied" op de biologische waarderingskaart. Het plangebied is hier ook niet in gelegen.</p> <p>Ter hoogte van het ven in het noordwesten van het plangebied is rondom het ven ook bebossing aanwezig. Deze is echter niet gekarteerd in de BWK.</p> <p>Op de kaart van de boskartering staan alle beboste zones binnen het plangebied aangeduid als 'hooghout' (struweel volgens BWK), meer specifiek 'hooghout: andere of mengingen', ongelijkjarig loofhout, sluitingsgraad van 1/3 tot 2/3. Het is een bos dat ontstaan is na 1930, dus geen historisch bos.</p> <p>Het plangebied is in de omgeving van verschillende natuurgebieden gelegen (Meerblok, natuurreservaat De Bonte Klepper, ...) zowel in Rijkervorsel als over de gemeentegrens in de gemeenten Brecht en Malle. Deze natuurgebieden komen veelal voor rond oude kleiputten. Deze gebieden hebben ook een groot belang als pleister- en broedplaats (vogelatlas).</p>
Beschrijving omliggende landschap	<p>Het bedrijf is gelegen in een geïsoleerd bedrijventerrein. Het bedrijventerrein wordt omgeven door natuurgebied en een landschappelijk waardevol agrarisch gebied. Aan de zuidzijde van het bedrijventerrein is het kanaal Dessel-Schoten gelegen.</p> <p>Het omgevende landschap wordt voornamelijk getypeerd door waterplassen (voormalige kleiontginningsputten) en de randbegroeiing rond deze plassen. Ook het kanaal vormt een typisch landschapskenmerk.</p>
Bescherm monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument

Relevante elementen voor het RUP	
Beschermde landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een beschermd landschap of dorpsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in een ankerplaats
Relictzone	gelegen in de relictzone 'Kleiontginningsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef'
Inventaris onroerend erfgoed	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Archeologie	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend.
Landschapskaart Provincie	 <p>Het grootste gedeelte van het plangebied ligt in industriegebied. Het achterste gedeelte ligt in bosgebied</p>
Landbouwwaarden	In het landschappelijk waardevol agrarisch gebied noordelijk van het bedrijventerrein wisselen graslanden en percelen met maïsteelt elkaar af.

Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wonen	Bewoning in en rond het plangebied komt nagenoeg uitsluitend voor onder de vorm van bedrijfswoningen.
Werken	Gelet op de ligging binnen een geïsoleerd bedrijventerrein, zijn in de directe omgeving nog andere bedrijven gevestigd. Enkele bedrijven in het bedrijventerrein zijn bedrijven met een relatief groot aantal werknemers.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wegtype	Vaart, de weg langs het kanaal is een gemeentelijke weg die als ontsluitingsroute voor het bedrijventerrein wordt gebruikt. In het GRS wordt Vaart aangeduid als een weg met een lokale ontsluitingsfunctie.
Wegprofiel	Vaart is een recent heraanlegde betonnen rijbaan (2X1), zonder wegmarkering met zachte berm. De ander zijde van Vaart betreft de oever van het kanaal Dessel-Schoten met fietspad en de loskade van Colimetals. De werken van de heraanleg van de weg zijn recent afgerond. Ook de loskade is recent vernieuwd. Vrouwkensblok is een geasfalteerde rijbaan (2X1), zonder wegmarkering en zonder aangeduide fietspaden en met zachte berm.
Watergebonden transport	Het kanaal Dessel-Schoten wordt ondermeer door MIP sporadisch gebruikt voor watergebonden transport (voor het transport van silo's die te groot zijn voor transport via de weg). Langs het kanaal Dessel-Schoten is een reservatiezone vastgelegd: <ul style="list-style-type: none"> - Zone van 16m vanuit de bestaande oever indien in uitgraving - Zone van 3 meter uit de teengracht indien ophoging Het plangebied ligt buiten de reservatiezone van het kanaal.
Ontsluitingspunten	Het bedrijf heeft drie bedrijfsontsluitingspunten. Eén ontsluitingspunt is aanwezig langs de westelijke zijde en vormt een verbinding met Vrouwkensblok. De twee andere ontsluitingspunten, aan de zuidelijke zijde van het bedrijf vormt een verbinding met Vaart. Voor bezoekers en personeel is nog een bijkomende ingang ter hoogte van Vaart.

Relevante elementen voor het RUP	
	Bovendien is in functie van de ene bedrijfswoning nog een bijkomende ontsluiting aan de zijde van Vaart. De andere bedrijfswoning wordt ontsloten via Meerblok.
Aantal klanten	Het bedrijf heeft zo'n 1000 klanten per jaar. Het bedrijf geeft aan dat er op piekdagen tot 10 klanten per dag het bedrijf kunnen bezoeken. Wekelijks bezoeken zo'n 75 klanten het bedrijf (25 met lichte bestelwagens of personenauto met aanhangwagen, 10 met vachtwagen en 4 met trekker met oplegger).
Leveringen/personeel	Aan het bedrijf worden gemiddeld per week zo'n 38 toelieferingen gedaan (waarvan 25 via trekker met oplegger, 6 via vrachtwagen, en 7 via auto – al dan niet met aanhangwagen – of lichte bestelwagens). Van de zowat 100 medewerkers komt het merendeel met de wagen naar het bedrijf (sporadisch via carpool of bedrijfsbusje). Zo'n 15 personeelsleden komen met de fiets naar het bedrijf.
Parking	Binnen het plangebied zijn 63 parkeerplaatsen aangelegd ifv bezoekers en personeel. Er werd recent (2011) een uitbreiding van de oorspronkelijk parking voorzien zodat het personeel niet meer op het openbaar domein hoeft te parkeren. De bedrijfsparking is voorzien ten oosten van de bedrijfsloods bij het representatieve gebouw.

Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen (verstoring van de waterhuishouding):

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het plangebied is voor het grootste gedeelte een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. Door de aanleg van bijkomende bebouwing en verharding, worden de infiltratiemogelijkheden mogelijk plaatselijk verstoord.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het is een aanbeveling om te voorzien in het RUP dat de verharding die worden voorzien moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Tenzij dit in functie van milieuregelgeving anders wordt gesteld.

Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het grootste gedeelte van het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid daar tegen overstromingen gegarandeerd. Er is in deze zone verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Een klein gedeelte in het noordwesten van het plangebied is echter in NOG en mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het gaat daar om een klein bestaand ven. Dit vennetje wordt gebruikt als overstort van de hemelwaterput dat het hemelwater van de bedrijfsgebouwen collecteert. Dit ven dient als natuurlijke hemelwaterinfiltratievoorziening. Indien het waterbergend vermogen van dit vennetje zou verdwijnen door een ingreep binnen het plangebied, zou dit negatieve effecten kunnen veroorzaken in functie van het overstromingsregime. Om mogelijke effecten te milderen is het daarom van belang dat indien het waterbergend vermogen weggenomen wordt, dit op een andere plaats moet worden gecompenseerd naar oppervlakte en volume.

Indien met deze maatregel rekening wordt gehouden wordt er geen verstoring van het overstromingsregime verwacht.

Aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen.

Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem. Het bedrijf heeft geen afvalwater afkomstig uit de aard van de bedrijvigheid, maar heeft wel huishoudelijk afvalwater.

Aangezien het bedrijf gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied, zal op termijn een aansluiting op de riolering gebeuren. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het (huishoudelijk) afvalwater gezuiverd worden in een septische put.

Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting kanaal

Het bedrijf is aan het kanaal Dessel-Schoten gelegen en dit kanaal wordt eveneens sporadisch gebruikt in functie van de vervoersactiviteiten van het bedrijf. De zone van het kanaal wordt niet meegenomen in het RUP, dit maakt deel uit van het bestaande openbaar domein. Het RUP zelf betekent geen aantasting van het kanaal. Het RUP bestendigt enkel bestaande activiteiten die reeds gebruik maken van het kanaal.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem.
- Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren.
- Ruimte voorzien voor het realiseren van (bedrijfs)afvalwaterzuivering.
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater
- Indien het aanwezige ven binnen het plangebied geheel of gedeeltelijk gedempt wordt, dient dit op een andere plaats te worden gecompenseerd in oppervlakte en volume (behoud waterbergend vermogen).

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen kan met andere woorden geconcludeerd worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Impact op de omgeving

Natuur, landschap en landbouw

- De omgeving en ook het bedrijventerrein op zich zijn gelegen in een reliczone. Zowel binnen het plangebied (zie verder) als in de omgevende gebieden in natuurgebied en landschappelijk waardevol gebied zijn volgens de BWK heel wat biologisch waardevolle vegetatietypes aanwezig. Als randvoorwaarde dient dan ook te worden meegegeven dat de impact naar de open ruimte en de impact op de aanwezige waardevolle vegetatietypes zoveel mogelijk moet beperkt blijven. Het lijkt aangewezen dit te zien in een ruimer kader (voor gans het geïsoleerd gelegen bedrijventerrein) en niet enkel strikt in functie van het bedrijfsperceel in casu.
- Volgens de BWK zijn bijzondere natuurwaarden aanwezig binnen het plangebied. Gelet op de vaststellingen tijdens het plaatsbezoek en gelet op recente (vergunde) ontwikkelingen binnen het bedrijf moet genuanceerd worden welke van de waardevolle vegetaties nog effectief aanwezig zijn op het terrein. Vervolgens moet nagegaan worden welke van deze vegetaties kunnen

behouden, hersteld en eventueel verruimd worden op het bestaande bedrijventerrein, b.v. door een integratie in de groenbuffering van het bedrijf.

Gebruik van de ruimte

- Het bedrijf is in een geïsoleerde bedrijvenzone gelegen. Het ruimtegebruik van het bedrijf sluit dus aan bij het ruimtegebruik op direct aanpalende percelen.
- Daar een deel van het bedrijfstransport – hoewel eerder sporadisch – over het water (kanaal Dessel-Schoten) gebeurt, is ook het gebruik van de ruimte in de invloedzone van het kanaal te verantwoorden.
- Het agrarisch bodemgebruik in de omgeving van het bedrijf betreft voornamelijk grasland, maïsteelt. De impact van het bedrijf hierop is nihil. Ook de impact op het ruimtegebruik van de omliggende natuurgebieden kan als beperkt beschouwd worden indien de nodige voorzorgmaatregelen getroffen of gehandhaafd worden (b.v. gepaste groenbuffering, ...).

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

- Het bedrijf is gelegen langs Vaart. Qua uitrustingsgraad was deze weg te beperkt voor de opvang van zwaar transport, ondermeer afkomstig van het bedrijf in casu. Door de gemeente werd evenwel Vaart heraangelegd, waardoor zulk transport in de toekomst niet meer als problematisch moet beschouwd worden. Via Vaart wordt op zeer snelle wijze aansluiting gevonden met de N14 (Oostmalsesteenweg).
- Het bedrijf wordt ook – zij het sporadisch – ontsloten via het water (Kanaal Dessel-Schoten). Dit heeft een positieve impact het transport op de weg.
- Het bedrijf kent geen parkeerproblemen. Er is geen bijkomende parkeerdruk op het openbaar domein, afkomstig van dit bedrijf gekend.

4.2.2.3 Ruimtebehoefte van het bedrijf

Ruimtebehoefte

- Het bedrijf heeft sinds de opstart van het RUP twee vergunningen aangevraagd om bedrijfsloodsen te voorzien ivf behoeften. Deze vergunningen (2011 – 2012) zijn verleend en reeds uitgevoerd. Op langere termijn wenst het bedrijf nog verder uit te breiden en een logischer aaneengesloten gebied voor bedrijvigheid krijgen, zodat de bedrijfsvoering zo optimaal mogelijk kan verlopen.

Impact op de omgeving

- Gelet op de ligging binnen het (geïsoleerde) bedrijventerrein, gelet op de heraanleg van Vaart, gelet op de snelle aantakking op de N14 en gelet op de ligging langs het kanaal Dessel-Schoten, is de impact van de uitgevoerde uitbreiding op de omgeving aanvaardbaar.

Impact op de mobiliteit

- De bedrijfsleider geeft aan dat bij een uitbreiding zo'n 20 bijkomende vrachttransporten van klanten en zo'n 10 bijkomende vrachttransporten van leveranciers verwacht kunnen worden. Ook het personeelsaantal zal toenemen ten gevolge van de uitbreiding. De aanvrager geeft aan dat tot maximaal 150 personen gelijktijdig zullen aanwezig zijn op het bedrijf.
Gelet op de ligging binnen het (geïsoleerde) bedrijventerrein, gelet op de heraanleg van Vaart, gelet op de snelle aantakking op de N14 en gelet op de ligging langs het kanaal Dessel-Schoten, lijkt de impact van de uitbreiding op de mobiliteit aanvaardbaar te zijn.

4.2.3 Stap 3: Beoordeling op ruimtelijk planologisch en economisch vlak

4.2.3.1 Conclusie en aandachtspunten stap 1

Uit het juridisch kader blijkt dat het bedrijf voor een groot deel gelegen is in een gebied voor milieubelastende industrie en voor dit deel dan ook als zone eigen dient beschouwd te worden. Het overige deel van de bedrijfskavels blijkt evenwel volgens het gewestplan in natuurgebied gelegen te zijn. Dit deel dient dan ook als zonevreemde beschouwd te worden.

De ligging van de bedrijfskavel in de relictzone 'Kleiontginningsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef' kan worden aangehaald. Deze relictzone kenmerkt zich door restanten van kleiontginnings- en uitbreidingen langs het kanaal. Het gebied heeft een potentiële industrieel-archeologische waarde. Het bedrijf is op een oude steenbakkerij-site gelegen. De omliggende natuurgebieden hebben zich rond de oude kleiputten ontwikkeld. De huidige landschappelijke omgeving is in grote mate mee bepaald door de vroegere kleiontginnings- en steenbakkerijen en het huidige bedrijventerrein kan daar als een relict van gezien worden. Door de goedkeuring van het RUP, kan de zone voor bedrijvigheid uitbreiden op de eigen bedrijfspercelen. Indien voorzien wordt dat er een voldoende brede buffer voorzien wordt ten opzichte van de grenzen van het bedrijf, wordt er geen probleem van inpassing in de landschappelijke omgeving verwacht. Door de optie te kiezen voor een westelijke uitbreiding en in het oosten een gedeelte te herbestemmen tot natuurgebied, krijg je een compacte zone voor bedrijvigheid, die rondom gebufferd is tov een waardevol gebied. De bedrijvigheid snijdt zo ook niet verder in in het landschappelijk geheel. Het geheel blijft op zich bestaan: een historisch bedrijventerrein langs het kanaal, met daar rond kleiputten die een natuurlijke ontwikkeling hebben gekend en waardevol zijn. Het RUP wijzigt deze situatie niet, waardoor kan gezegd worden dat het RUP de landschappelijke omgeving niet schaadt.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied is een speciale beschermingszone aanwezig. De invloed van het RUP hierop werd in de screening op de milieueffecten onderzocht. Dit was hiervan de conclusie:

"In vergelijking met de referentiesituatie waar reeds bestaande bedrijvigheid aanwezig is, veroorzaakt het RUP geen bijkomende geluidshinder, lichthinder en betreding met mogelijke effecten op de soorten en habitats in de SBZ. De planinhoud van het RUP veroorzaakt geen significant negatief effect voor de SBZ gezien deze bedreigingen niet uitgaan van de planinhoud. Hierdoor wordt niet verwacht dat het RUP een hypotheek zal leggen op de instandhoudingsdoelstellingen. Er dienen verder ook geen bijkomende maatregelen opgelegd te worden."

Van belang is aan te duiden dat het bedrijf volgens de gewenste nederzettingsstructuur zoals voorzien in het GRS gelegen is binnen een geïsoleerd bedrijventerrein. Het behoud van de bedrijven op de huidige locatie wordt daarbij voorop gesteld. Zonevreemde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging. De perceelsgewijze afweging zoals weergegeven in stap 1 is gunstig voor de voorgenomen planologische ruil binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel.

Verder blijken uit het juridisch kader geen bepalende kenmerken op het plangebied van toepassing.

4.2.3.2 Conclusie en aandachtspunten stap 2

De impact op de omgeving en mobiliteit bij een bestemming van de bestaande bedrijvigheid zal gelijk zijn aan die van de huidige situatie. Gelet op de ligging in het bedrijventerrein en gelet op de goede en multimodale mobiliteitsafwikkeling kan gesteld worden dat deze impact momenteel de draagkracht niet overstijgt mits voorzien kan worden in de optimalisering en verdere uitbouw van de landschappelijke groenbuffering. Aan de noordzijde en de oostzijde, in aansluiting op het achterliggend natuurgebied zal de buffering een geleidelijke overgang naar de open ruimte moeten bieden. Gelet op de nog aanwezige biologisch waardevolle elementen ter hoogte van het noordelijke perceel en gelet op de biologisch waardevolle elementen in het achterliggend natuurgebied, zal bij de aanleg/uitbouw van de buffering bijzondere aandacht moeten gaan naar de plantkeuze. Het lijkt immers aangewezen om bestaande waardevolle vegetatietypes ter hoogte van deze buffervoorzieningen zo veel mogelijk te behouden, herstellen of zelf te verruimen. Bovendien moet, gelet op de watergevoeligheid in het noordwestelijk deel van de bedrijfskavel, bij de aanleg van de buffervoorzieningen ook voldoende aandacht gaan naar het bieden van ruimte voor water.

4.2.3.3 Conclusie en aandachtspunten stap 3

Samengevat kan gesteld worden dat de bestemming van de huidige bedrijfsvoering voor de volledige bedrijfskavel wenselijk is. De bestaande buffering dient verder uitgebreid te worden, waarbij naar een verhoogde natuurlijke meerwaarde kan gestreefd worden. De voorgenomen interne planologische ruil kan worden uitgevoerd, waardoor het bedrijf binnen de bedrijfskavel op de voor het bedrijf meest rationele wijze kan worden uitgebreid.

4.2.4 Stap 4: Niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

Historiek

Initieel was op deze bedrijfskavel een steenbakkerij gevestigd. Na stopzetting werd het bedrijf gesloopt. In 1987-1988 werd op de kavel door de familie Mertens een nieuw bedrijf opgericht, gespecialiseerd in het vervaardigen van landbouwsilo's. Het bedrijf is intussen overgenomen en uitgegroeid tot een onderneming met een 100-tal medewerkers. Het bedrijf legt zich momenteel toe op het maken van silo's en tanks voor industriële toepassingen. Ook worden nog steeds landbouwsilo's en andere tanks en silo's gemaakt in het bedrijf.

De silo's worden vaak op maat van de klant gemaakt (op bestelling). Het cliënteel is verspreid over gans Europa, maar bevindt zich voornamelijk in België, Nederland en ook Frankrijk en Duitsland.

Ruimtelijk-juridische aspecten

Tabel 11: ruimtelijk-juridische aspecten voor MIP Tanks en Silo's

Relevante elementen	
Graad van zonevreemdheid	<p>Het bedrijf is voor het merendeel zone-eigen gelegen in een gebied voor milieubelastende industrie.</p> <p>Een beperkt deel van de bedrijfskavel (noordwestelijk) is volgens het gewestplan in natuurgebied gelegen. De bedrijfsactiviteiten in dit zonevreemd deel van het perceel zijn momenteel zeer beperkt, maar het bedrijf wenst (deels) op deze locatie een uitbreiding van het bebouwde bedrijfspatrimonium te realiseren.</p> <p>Het noordoostelijke deel van de bedrijfskavel is momenteel ook nog onbenut door het bedrijf (bebost). Dit noordoostelijke kent wel een bestemming van milieubelastende industrie, doch het is ruimtelijk gezien voor het bedrijf minder interessant gesitueerd t.o.v. de rest van de het bedrijfspatrimonium om er de uitbreiding te realiseren. Een planologische ruil is mogelijk.</p>
Milieuvergunning	<p>Op 30 november 2006 werd bij besluit van de Deputatie van de provincie Antwerpen een milieuvergunning verleend met betrekking tot een inrichting voor de productie van kunststofsilo's. Deze milieuvergunning is nog geldig tot 30 november 2026.</p>
Stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none">- Op 3 juni 1987 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een werkhuis voor polyesterconstructies.- Op 11 mei 1988 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het uitbreiden (oprichten) met een werkplaats, kantoren en conciërgewoning.- Op 10 oktober 1989 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot uitbreidingswerken polyesterconstructiebedrijf met herstellingsplaats, toonzaal en labo. De stedenbouwkundige vergunning werd niet uitgevoerd.- Op 16 oktober 1989 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen / uitbreiden van een werkhuis voor polyesterconstructies.- Op 5 maart 1990 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het aanleggen van een geluidshinderdam. De dam werd niet of slechts gedeeltelijk aangelegd.- Op 25 juni 1990 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een werkhuis voor een thermoplasten verwerkend bedrijf.- Op 22 oktober 1990 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een bergloods (20m X 20m) voor polyestergietmallen.- Op 28 december 1992 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een regenwaterput voor brandbeveiliging.- Op 19 augustus 1997 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot uitbreiding van montagehal.

Relevante elementen	
	<ul style="list-style-type: none"> – Op 12 mei 2005 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bijbouwen van bureelruimte. – Op 28 augustus 2008 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend strekkende tot het bouwen van een industrieel gebouw voor monteren en afwerken van tanks en silo's. – Voor de meest oostelijk gelegen woning is geen stedenbouwkundige vergunning gekend. Mogelijk geldt hier een vermoeden van vergunning. – Op 9 juni 2011 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een bouwen van een productiehal, bedrijfsverharding en parkeerplaats. <p>Op 10 mei 2012 werd door het college van Burgemeester en Schepenen een stedenbouwkundige vergunning verleend voor een bouwen van een productiehal tussen twee bestaande hallen.</p>
Functie vergund	Uit bovenstaand overzicht blijkt dat het bedrijf als stedenbouwkundig hoofdzakelijk vergund kan beschouwd worden, ook voor wat betreft de functie.
Administratieve handelingen (PV's)	Niet gekend.

Omgevings- als regiogebondenheid

Met een afzetmarkt die zich naast België ook in Nederland, Frankrijk en Duitsland en bij uitbreiding zelfs in gans Europa bevindt, kan uiteraard niet gesteld worden dat het cliënteel als lokaal kan worden voorgesteld. Anderzijds moet wel worden opgemerkt dat zo'n 75% van de 100 personeelsleden uit Rijkvorsel of een buurgemeente afkomstig zijn. Het bedrijf dient dan ook als een belangrijke lokale werkgever gezien te worden.

Gelet op het transport over water voor grotere afgewerkte producten kan tevens gesteld worden dat het bedrijf een omgevingsgebonden liggen naast het kanaal heeft.

Het bedrijf geeft zelf aan dat ondermeer de goede bereikbaarheid (zowel over de weg als over water), de ligging nabij de kern van Rijkvorsel en de historische binding (m.b.t. het personeel) als belangrijke vestigingsfactoren hebben mee gespeeld.

Gedane investeringen en toekomstperspectieven

Naast continue investeringen in machines en nieuwe mallen, werden de afgelopen jaren ook grote investeringen aan het bebouwde patrimonium van het bedrijf doorgevoerd:

- Bouwen van productiehal (2011-2012)
- Aanleg nieuwe parking (2011)
- Nieuwe luchtfilterinstallatie (2010)
- Nieuwe montagehal (2008)
- Nieuwe kantoorruimte (2006)

Nadat de planologische herbestemming van het deel natuurgebied doorgevoerd is, wenst het bedrijf (op zeer korte termijn) een bijkomende industriële loods te bouwen en een verharding te realiseren als laadkade.

Problemen bij eventuele herlokalisatie

Gelet op de hoofdzakelijk vergunde situatie van het bedrijf, de lopende milieuvergunning, de ligging (voor een zeer groot deel) in een zone voor milieubelastende industrie en gelet op de ligging aan het kanaal lijkt een herlokalisatie vanuit ruimtelijke en planologisch oogpunt geen wenselijke optie te zijn.

Anderzijds geeft de bedrijfsleider in de bedrijfsenquête wel aan dat een gehele herhuisvesting wel overwogen wordt indien de gewenste nieuwe bedrijfsloods niet kan gerealiseerd worden. Als voornaamste problemen bij deze herhuisvesting ziet de bedrijfsleider zelf de lokale binding van het personeel en de belangrijke ligging aan het kanaal.

Conclusie en aandachtspunten stap 4

De niet-ruimtelijke aandachtspunten geven geen aanleiding tot wijziging van de conclusies uit stap 3 voor het bestendigen van het bedrijf op deze locatie, met een planologische herbestemming van het deel gelegen in natuurgebied. Het bedrijf is immers te hoofdzakelijk vergund, zowel op vlak van milieuvergunning als op vlak van stedenbouwkundige vergunning. Bovendien gaat het om een bedrijf

met een belangrijke lokale tewerkstelling. Ook de ligging aan het kanaal is strategisch in functie van het watergebonden transport (grote stukken afgewerkt product).

De planologische herbestemming van het deel gelegen in natuurgebied kan binnen de contouren van de huidige bedrijfskavel worden toegestaan, zonder bijkomende inname van open ruimte of natuurwaarde. Bovendien kan een voor ander deel van de bedrijfskavel (welke volgens het gewestplan wel gelegen is in gebied voor milieubelastende industrie) de bestaande groene invulling bestendig worden door middel van onderhavig RUP. Binnen deze context lijkt een optimalisering van de bedrijfsinvulling op de huidige bedrijfskavel door een interne planologische ruil aanvaardbaar te zijn.

4.2.5 Conclusie

4.2.5.1 Categorisering

Bedrijf **bestendigen** op de bestaande locatie met mogelijkheden tot (een gedeeltelijke) planologische herbestemming of -ruil van het deel van de bedrijfskavel dat gelegen is in natuurgebied.

4.2.5.2 Ontwikkelingsperspectief van het bedrijf

Een bestendiging van het bedrijf op de bestaande locatie (met mogelijkheid tot herbestemming van het deel gelegen in natuurgebied, al dan niet in combinatie met een planologische ruil binnen het plangebied) past binnen de visie voor 'Geïsoleerd bedrijventerrein' volgens de gewenste nederzettingsstructuur van het GRS, op basis van de perceelsgewijze afwegingen. Ook de ligging aan het kanaal wordt als wenselijk tot noodzakelijk beschouwd voor dit bedrijf, waarbij een deel van het bedrijfstransport watergebonden is of kan zijn.

Een deel van de zone van de bedrijfskavel die momenteel in natuurgebied gelegen is, kan omgevormd worden tot een bedrijfsbestemming. Hierbij kunnen volgende principes worden vooropgesteld:

- Er dient gestreefd te worden naar een gedeeltelijke of volledige planologische ruil, waarbij andere delen van de bedrijfskavel, welke nog een groene invulling kennen en welke voor de bedrijfsexploitatie om een ruimtelijk ongunstige plek gelegen zijn, een herbestemming van bedrijfsruimte naar groene ruimte kunnen krijgen.
- Er dient voldoende groene ruimte behouden te blijven om te kunnen voorzien in een landschappelijke groenbuffering ten aanzien van het achterliggend openruimte landschap.
- Tevens dient voldoende marge gelaten te worden om te kunnen voorzien in afdoende hemelwaterinfiltratievoorziening. Gelet op de bestaande bovengrondse hemelwaterinfiltratie (het vennetje), de natuurwaarde die er van uit gaat en de landschappelijke waarde die er van zou kunnen uitgaan, lijkt het aangewezen om bij een eventuele noodzaak tot gedeeltelijke of volledige verplaatsing van de infiltratievoorziening opnieuw te voorzien in een bovengrondse voorziening, waarbij bij de aanleg ervan zo optimaal mogelijk wordt rekening gehouden met de bodem en waarbij gekozen wordt voor een natuurlijke aanleg en begroeiing met streekeigen standplaatsgeschikte beplanting.
- Een eventuele heraangelegde bovengrondse hemelwaterinfiltratievoorziening kan deels of volledig geïntegreerd worden in de landschappelijke buffering van de bedrijfskaveling, onder voorbehoud dat de visuele buffering minimaal gegarandeerd blijft.

Met betrekking tot de volledige bedrijfskavel kunnen volgende ordenende en inrichtende principes vooropgesteld worden:

- De delen van de bedrijfskavel die niet grenzen aan het openbaar domein, moeten afgeboord worden met een voldoende visueel scheidende groenbuffer.
- Gelet op de omvang van het bestaande bedrijf en gelet op het bestaande aantal woongelegenheden binnen het bedrijf, kan in het bedrijf voorzien worden in woongelegenheden voor de bewaking van het bedrijf. Het aantal woongelegenheden binnen het bedrijf dient beperkt te blijven tot maximaal 2. Door de grote omvang van het terrein kan het terrein na stopzetting van het bedrijf mogelijks voor meerdere bedrijven opgesplitst worden. Er is dan telkens één bedrijfswoning per bedrijfsperceel mogelijk.
- Bedrijfsontsluiting kan enkel gebeuren aan de zuidzijde in rechtstreekse aansluiting op Vaart. Aan deze zijde mogen maximaal 3 bedrijfsontsluitingspunten voorzien worden. Tevens kan aan de zuidzijde een vierde ontsluitingspunt voorzien worden in functie van de ontsluiting van de parking

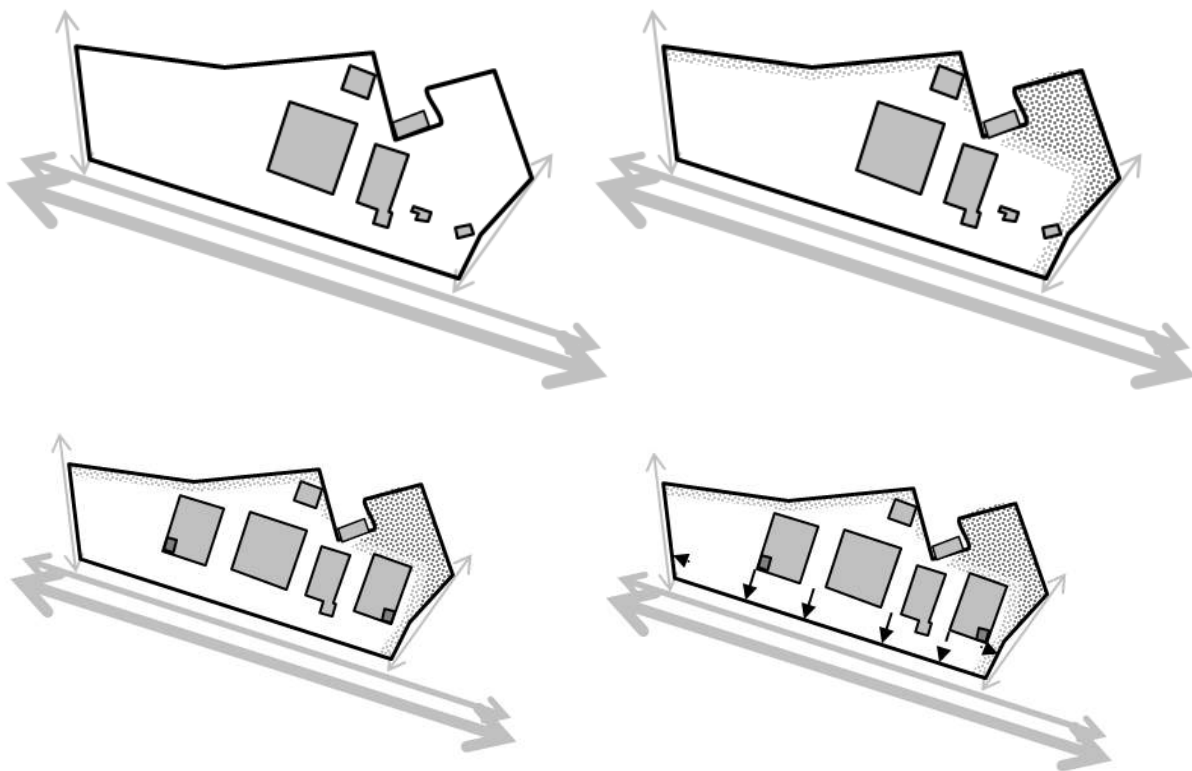
(bezoekers en personeel) en van de toegankelijkheid voor het representatieve kantoorgebouw van het bedrijf. Een vierde en vijfde ontsluiting kan voorzien worden in functie van de ontsluiting van de één of respectievelijk twee (bedrijfs)woningen. De ontsluitingspunten voor de bedrijfswoningen kunnen (gelet op de geringere dynamiek die er van uitgaat) eventueel ook voorzien worden in oostelijke richting (via Meerblok) of in westelijke richting (via Vrouwensblok).

- Om doorbrekingen in de groenbuffering aan de oostelijke en westelijke zijde te beperken tot een absoluut minimum, wordt een bedrijfsontsluiting via Meerblok en Vrouwensblok niet toegestaan. De enige doorbreking van de buffering aan oostelijke of westelijke zijde die kan worden toegestaan, is een doorbreking in functie van de ontsluiting van de bedrijfswoning(en). Op die wijze wordt een zo optimaal mogelijk landschappelijke inpassing aan de oostelijke en westelijke zijde (in relatie met het achterliggend natuurgebied) bekomen.
- De groenbuffering aan noordelijke en oostelijke zijde van het plangebied dient te zorgen voor een optimale landschappelijke inpassing het achterliggende open landschap. De Bufferstroken dienen er als overgang naar het achterliggende natuurgebied opgevat te worden. Hierbij dient voldoende ruimte genomen te worden en dient de aanleg en beplanting – afgestemd op achterliggend gebied – een natuurlijke uitstraling te krijgen. Bovengrondse voorzieningen voor hemelwaterinfiltratie kunnen in de ruime bufferstroken geïntegreerd worden, zodat dat een afbreuk betekent aan de visuele functie van de buffer.
- Tussen de voortuinzone en het openbaar domein wordt een lage haag geplaatst. Deze zorgt voor een duidelijke afscheiding van de voortuinzone en belet ook dat de bedrijfspercelen over de volledige breedte kunnen worden opgereden (oneigenlijke toegangen). De hoogte van de haag dient wel beperkt te blijven.
- Bij eventuele opsplitsing van het bedrijventerrein dient het terrein voorbehouden te blijven aan bedrijven die niet verweefbaar zijn met de woonomgeving. Een minimale perceelsgrootte van 5000m² waarborgt het regionaal karakter.

4.3 Visie en concepten

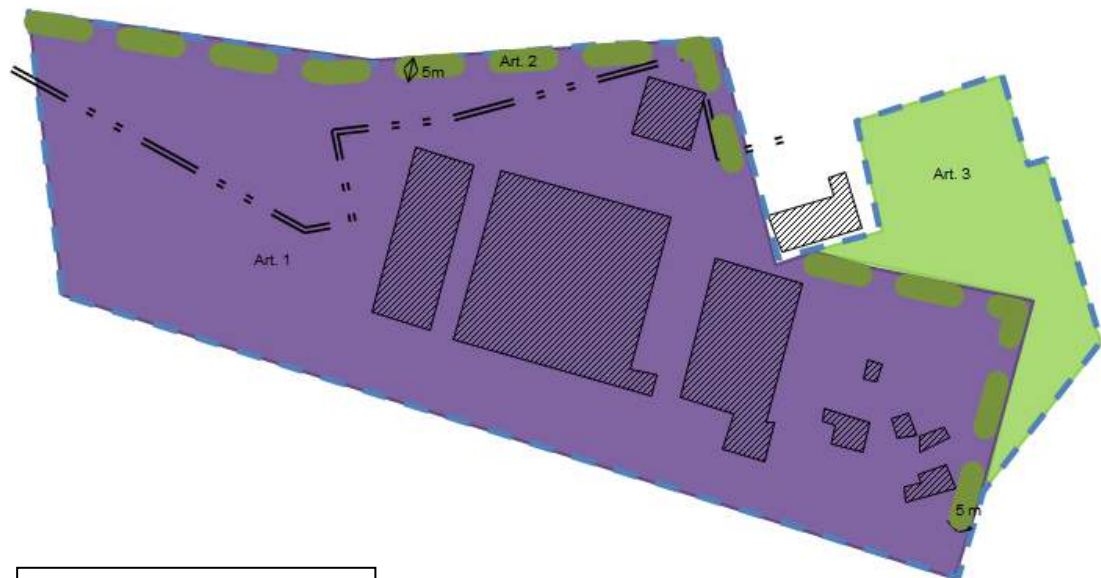
Met als doelstelling **'het bestendigen met interne optimalisering en het verzekeren van een afdoende landschappelijke inpassing van de bedrijfskavel'** wordt er gestreefd naar het behoud en de duidelijke afbakening van de bestaande activiteiten en het bieden van bijkomende interne uitbreidingsmogelijkheden.

Door een interne planologische ruil wordt gestreefd naar het creëren van uitbreidingsmogelijkheden binnen de bedrijfskavel en dit op een in functie van het bedrijfsproces zo rationeel mogelijke wijze. Er wordt gezocht naar variatie in groenbuffervoorzieningen in relatie met de beoogde functie die de buffer moet waarmaken (landschappelijk integreren / visueel scheiden). Tevens wordt gezocht naar mogelijkheden van 'medegebruik' in de groenbuffervoorzieningen (hemelwaterinfiltratie / natuurlijkheid), zonder dat hierdoor wordt ingeboet op het bufferend karakter naar de omgeving en de achterliggende open ruimte. De buffering wordt op maat gemaakt in functie van de bedrijfsactiviteiten, de activiteiten op de aanpalende percelen en in functie van de landschappelijke inpassing in de omgeving. Beperkingen in ontsluitingsmogelijkheden van de bedrijfskavel maken hier ook deel van uit.



4.4 Uitwerking RUP

Schetsontwerp



- | |
|--------------------------------|
| Art 1: zone voor bedrijvigheid |
| Art. 2: groenbuffer |
| Art. 3: natuurgebied |

4.5 Op te heffen voorschriften

Gewestplan: zone voor milieubelastende industrieën

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Aanvullende aanduiding voor de gebieden voor milieubelastende industrieën: deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

Gewestplan: natuurgebied

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervalLEN verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

4.6 Ruimtebalans

Tabel 12: ruimtebalans RUP MIP Tanks en Silo's

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Zone voor milieubelastende industrieën	Gewestplan	35.948
Natuur	Natuurgebied	Gewestplan	8.404
Totaal			44.352

Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Art 1 – zone voor regionale bedrijvigheid		38.819
Natuur	Art. 3 – natuurgebied		5.533
Totaal			44.352

Balans		Opp (m ²)
Bedrijvigheid		+2.871
Natuur		-2.871

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

4.7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft 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 geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk 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.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
132S3 (deels)	Natuur (gewestplan)	natuur	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
213C3 (deels)	Natuur (gewestplan)	natuur	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
213C3 (deels)	Bedrijvigheid (gewestplan)	bedrijvigheid	Natuur	Planschade mogelijk
213Z2 (deels)	Bedrijvigheid (gewestplan)	bedrijvigheid	Natuur	Planschade mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

4.8 Plannen

Plan juridische en bestaande toestand

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

Grafisch plan

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

4.9 Bijlagen

In bijlage bij dit RUP zijn volgende zaken opgenomen:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

5 RUP 05 Oris-Wuyts



Figuur 19: luchtfoto van het bedrijf Oris-Wuyts en omgeving

5.1 Inleiding

Het plangebied bevat twee bedrijfstakken in één gebouwenblok. Het plangebied is deels gelegen in woongebied met landelijk karakter langs de Oostmalsesteenweg en deels in agrarisch gebied.

Enerzijds zijn er de activiteiten van het garagebedrijf Wuyts. Dit is een garage, gespecialiseerd in verkoop van nieuwe en tweedehandswagens, zowel personenwagens als bedrijfswagens. Het is een officiële dealer van Ford-wagens. In functie van de garage is er binnen het plangebied een toonzaal, bureelruimte, werkplaats (met spuitcabine), opslagruimtes en parking aanwezig.

Anderzijds is er de verkoop en onderhoud van tuinmachines. In functie van de tuinmachines is er binnen het plangebied een toonzaal, bureelruimte, werkplaats en opslagruimte aanwezig.

Beide bedrijfstakken zijn binnen één gebouwenblok aanwezig, maar er is wel een duidelijke ruimteverdeling voor beide bedrijfsactiviteiten.

Het bedrijf wordt uitgebaat door een echtpaar die elk aan het hoofd van één bedrijfstak staat. Het gaat om een familiebedrijf dat opgestart werd in 1963 door de vader van één van de zaakvoerders. Het ging in oorsprong enkel om een garage. In 2005 heeft de dochter het bedrijf overgenomen en is haar echtgenoot, die reeds een bedrijf in tuinmachines had, geherlokaliseerd naar dit plangebied. Op de plaats waar voorheen het bedrijf met de tuinmachines gevestigd was (ook langs de Oostmalsesteenweg), waren geen ontwikkelingskansen voor het bedrijf. In het bedrijf werken 4

familiale arbeidskrachten en 6 arbeiders. De bedrijfsleiding heeft drie zonen, waardoor de kans op opvolging binnen de familie groot is.

Het bedrijf heeft eerder een planologisch attest aangevraagd en verkregen. Op basis van dit planologisch attest zijn bouwvoorvragen ingediend en verkregen. Het planologisch attest is echter door de gewestelijk planologisch ambtenaar in beroep vernietigd. Het bedrijf heeft echter nog steeds uitbreidingsplannen (op korte termijn) die ze wensen waar te maken. Door opname in dit RUP wenst het bedrijf duidelijkheid te krijgen over wat zij kunnen realiseren binnen hun eigendom in functie van de verderzetting en opvolging van het bedrijf/de bedrijven en wensen zij rechtszekerheid te krijgen. Het is de wens van het bedrijf om beide bedrijfstakken in een afzonderlijk gebouw te kunnen onderbrengen. .

5.1.1 Ligging



Figuur 20: situering van het bedrijf Oris-Wuyts

Het bedrijf is gelegen te Rijkevorsel, Oostmalsesteenweg 355, in vogelvlucht op zo'n 3 km ten zuiden van de kern van Rijkevorsel. Het bedrijf is gelegen op de verbindingsweg tussen Rijkevorsel en Oostmalle/Zoersel/E34, vlak tegen de grens met Malle.

Het bedrijf is gelegen in een bebouwingslint met woningen, bedrijfsgebouwen en landbouwgebouwen dat zich uitstrekt vanaf de kern van Rijkevorsel.

5.1.2 Terrein en afbakening

- Het terrein is gelegen op de percelen met de volgende kadastrale nummers:
 - 7C5: de bedrijfswoning en toonzaal garage
 - 7B5: toonzaal tuinmachines, werkplaats tuinmachines, werkplaats garage, opslag garage en tuinmachines
 - 7T4: deels verharding ifv stalling materialen/voertuigen
 - 7F5: deels verharding ifv stalling materialen/voertuigen
 - 7F5: voormalige schuur in gebruik ifv opslag materialen + personeelsparking

- Het bedrijf is gevormd door een groep van gebouwen/verharding doorheen de tijd. Aan de linkerzijde van het bedrijf is de bedrijfswoning gelegen, met toonzaal/burelen voor de garage. Aansluitend aan dit gebouw is de toonzaal voor de tuinmachines gelegen. Dit (recent) gebouw is binnenin verbonden met het oudere gebouw.

Aansluitend aan de toonzaal voor tuinmachines is er een doorgang naar de werkplaats voor de garage en de opslagplaats voor de garage. De meest rechtse gebouwen van het gebouwenvolume doet dienst als werkplaats voor de tuinmachines, met daarachter een (dichtgemaakte) luifel waaronder tuinmachines voor onderhoud gestald worden met daarachter een tijdelijke tentconstructie om af te halen tuinmateriaal droog te kunnen stallen.

Achteraan het terrein, aan de linkerzijde van het bedrijf is een zone met steenslagverharding gelegen, waar tijdelijke stockage gebeurt van autowrakken, afvalcontainers, e.d. Deze zone is niet toegankelijk voor het personeel en is te bereiken via de erfdienstbaarheidsweg ten zuiden van het bedrijf die tot aan deze achtertoegang verhard is met steenslag. Er staat eveneens nog een oud betonplaten hok dat zal afgebroken worden.

Achteraan het terrein aan de rechterzijde van het bedrijf is een zone met klinkerverharding en een stuk met steenslagverharding gelegen, waar materieel op gestald wordt en als parking gebruikt wordt.

Aan de straatkant zijn parkeerplaatsen gelegen. Wegens plaatsgebrek in de toonzaal wordt een deel van die parkeerplaatsen ook ingenomen om tweedehandswagens te stallen.

In het zuiden van het plangebied wordt een voormalige landbouwschuur nog gebruikt in functie van opslag van materialen.



Figuur 21: kadastrale aanduiding bedrijf Oris-Wuyts

5.2 Beoordelingsfiche: de ontwikkelingsperspectieven van het bedrijf.

5.2.1 Stap 1: Omgevingscontext

5.2.1.1 Gewenste structuur vanuit het GRS

Dit zijn elementen overgenomen uit het GRS van Rijkvorschel, zoals goedgekeurd op 5 maart 2009 door de deputatie van de Provincie.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebiet voor landbouw, Type I

Het bedrijf is volgens het GRS gelegen in een 'hoofdgebiet voor landbouw, Type I' (het landbouwgebied tussen de Oostmalsesteenweg en de Vlimmersebaan ten zuiden van het kanaal). Hoofdgebieden voor landbouw, Type I betreffen gebieden waar landbouw verder ontwikkeld wordt. Er worden in deze zone minimale beperkingen naar landbouw voorzien zodat deze soepel kunnen inspelen op nieuwe tendensen. Dit houdt in dat naast landbouwbedrijven in deze gebieden ook ruimte is voor de ontwikkeling van glastuinbouwbedrijven.

Zonevreemde functies en activiteiten (woningen, bedrijven, recreatie, ...) blijven ondergeschikt aan de hoofdfunctie landbouw. Waar mogelijk dient de herlokalisatie van hinderlijke en/of ruimtelijk-intensieve bedrijven en recreatieve terreinen te worden gestimuleerd. Inkomensgerichte en/of grootschalige hobbylandbouw (maneges, stoeterijen, ...) kan niet in dit gebied voorkomen. Enkel kleinschalige hobbylandbouw (niet-inkomensgericht) kan in dit gebied voorkomen, maar slechts op percelen die voor de beroepslandbouw niet (meer) interessant zijn.

Beleid voor zonevreemde bedrijven

Vanuit de gemeentelijke ruimtelijke ontwikkeling kunnen volgende grote beleidslijnen vooropgesteld worden:

- In landbouwgebieden (zowel type I, II als III) en in openruimtecorridors wordt het louter behoud van zonevreemde bedrijven vooropgesteld. Een verdere uitbreiding van bedrijven in deze gebieden zou immers een verdere inname van landbouwgronden inhouden of een open ruimtegebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.

Geïsoleerd woonlint

Het woonlint waarin het bedrijf gelegen is, is gecategoriseerd als een geïsoleerd woonlint.

Het betreft woonlinten die niet aansluiten bij een dorpskern of een gehucht en die zowel langs bovenlokale als lokale wegen zijn gelegen. Een verdere ontwikkeling van deze woonlinten wordt niet gestimuleerd. De woonlinten worden aanzien als een onderdeel van de open ruimte. In de woonlinten kunnen naast residentiële woningen landbouwbedrijven voorkomen. Het open karakter primeert in deze linten. Een verdichting wordt niet vooropgesteld. De ontwikkeling van nieuwe halfopen en gesloten bebouwing of meergezinswoningen wordt tegengegaan, met uitzondering van tweewoonsten.

Andere functie zoals handel, diensten, bedrijvigheid... worden in deze linten niet toegelaten. Deze functies ondermijnen de kernen, zorgen voor bijkomende mobiliteitsproblemen en vragen bijkomende investeringen in gemeenschapsvoorzieningen.

Oostmalsesteenweg als regionale verbindingsweg

De N14 wordt zowel geselecteerd als een secundaire weg type II, die een verzamelende functie voor het autoverkeer en een verbindende functie voor het opbaar vervoer heeft en als functionele fietsroute wordt aangeduid.

Secundaire wegen zijn van belang voor de ontsluiting van gebieden naar de primaire en hoofdwegen. De doorgaande verkeersfunctie is ondergeschikt aan de lokale verblijfsfunctie en verkeersleefbaarheid. In het centrum van Rijkevorsel dient het doorgaand verkeer ontmoedigd te worden door het plaatsen van een weerstand (filter) om te vermijden dat de weg gebruikt wordt als kortsluiting tussen wegen van een hoger niveau.

Lokale ecologische verbindingen

Het plangebied ligt in of in de nabijheid van een lokale ecologische verbinding.

Het betreft natuurverbindingen op lokaal niveau die een verbinding realiseren op het gemeentelijk grondgebied tussen de bovenlokale en lokale natuur- en boscomplexen. Het versterken van de ecologische functie is in deze gebieden ondergeschikt aan de hoofdgebruikers van het gebied (vb. landbouw, wonen...) De verbinding wordt hoofdzakelijk gevormd door het behoud en stimuleren van kleine landschapselementen (bomenrijen, haagkanten, hagen...) en kleinere natuur- en bosgebieden die langs de verbinding zijn gelegen. De gemeente kan de lokale ecologische verbindingen in een RUP afbakenen en binnen de afbakeningslijn van het RUP een stimulerend beleid voeren naar de ontwikkeling van kleine landschapselementen (KLE) en kleinere natuur- en bosgebieden (vb. toekennen van subsidies voor de aanplant van KLE, beheersovereenkomsten voor het onderhoud van KLE...)

Tot deze beleidscategorie worden gerekend:

- Verbinding tussen het natuurcomplex Helhoekheide en Het Blak via kleine natuur- en boscomplexen van gemeentelijk niveau.

5.2.1.2 Grensstellende juridische elementen en planologische randvoorwaarden

In onderstaande tabel zijn juridisch elementen en planologische randvoorwaarden opgenomen.

Tabel 13: juridisch kader en planologische randvoorwaarden voor het bedrijf Oris-Wuyts

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
Planologische randvoorwaarden	
Gewestplan	Woongebied met landelijk karakter en agrarisch gebied
RUP/BPA	Nvt
RSV	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
RSPA	Geen specifieke planologische randvoorwaarden
Landbouw	
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Achterste gedeelte is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied
ruilverkaveling	Niet in een ruilverkaveling gelegen
Landschap	
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een beschermd landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een ankerplaats
Relictzone	Niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een relictzone
Natuur	
Vogelrichtlijngebied	Niet gelegen in of nabij een vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Op een 500-tal meter ten westen van het plangebied is het habitatrichtlijngebied 'het blak, Kievitsheide, Ekstergoor en nabijgelegen Kamsalamanderhabitats' gelegen. Dit habitatrichtlijngebied maakt geen onmiddellijke verbinding met het plangebied en tussen het plangebied en de speciale beschermingszone is een weg (Oostmalsesteenweg) en een open agrarisch gebied gelegen
Ramsargebied	Niet gelegen in of nabij een Ramsargebied
Gebieden van VEN/IVON	Op een 500-tal meter ten westen van het plangebied, samenvallend met het habitatrichtlijngebied zijn onderdelen van het GEN en GENO gelegen.
Natuurreservaten	Niet gelegen in of nabij een natuurreserveaat
Fysisch systeem	
Beschermingszone waterwingebied	Niet gelegen in of nabij een beschermingszone waterwingebied
Overstromingsgevoelig gebied	Niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied
Mobiliteit	
Mobiliteitsplan/GRS Rijkvorschel	De Oostmalsesteenweg is een geselecteerd als een secundaire weg type II
Andere	
Voorkooprecht	Gelegen in geen gebied waar het recht van voorkoop mbt ruilverkaveling van toepassing is
Ruimtelijke veiligheidsrapportage RVR (resultaat uit screening op milieueffecten)	Ter uitvoering van artikel 12 van de SEVESO II-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen SEVESO-inrichtingen en aandachtsgebieden. Het RUP voorziet in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen. Het plangebied is in een aandachtsgebied gelegen. Er zijn echter geen Seveso-inrichtingen in de straal van 2km van het bedrijf gelegen. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk voor dit RUP.

Juridisch kader en planologische randvoorwaarden	Relevante elementen voor het RUP
<p>Screening op milieueffecten (conclusie uit planMER-screening)</p>	<p>Volgende maatregelen en aanbevelingen kunnen worden gedaan in functie van een niet-significante beoordeling van de milieueffecten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zoveel mogelijk beperken van bijkomende verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren. – Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is. – Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater – Voorzien van de mogelijkheid om een bufferbekken in het plangebied te realiseren – Bij plaatsen (parkeerplaatsen) waar mogelijkheden bestaan voor accidentele lozingen, dient op het afwateringssysteem een KWS-afscheider worden voorzien. – Voorzien van voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein – Voorzien van één ontsluitingszone naar de Oostmalsesteenweg. – Voorzien dat bij het voorzien van twee bedrijven binnen het plangebied steeds een gebundelde parking wordt voorzien. – Het voorzien van een groenbuffer achteraan en langs de zijkanten van het bedrijf. Deze groenbuffer dient te worden voorzien van uit streekeigen, standplaatsgeschikte soorten. De zijdelingse groenbuffer kan maar beperkt gerealiseerd worden, maar bij herbouw kan deze wel volwaardig worden ingevuld. – enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is. – Voorzien van een landschappelijke buffer tussen de bedrijfskavel en de open ruimte. – Voorzien van zijdelingse buffers ten opzichte van de aangrenzende functies – Voorzien van de mogelijk tot realisatie van twee bedrijfswoningen – Voorzien van de mogelijkheid tot realisatie van woningen indien de bedrijvigheid binnen het plangebied zou verdwijnen of voorzien van gedeelte van het plangebied voor wonen, zonder activiteiten/constructies van bedrijvigheid op de tweede bouwlijn. – Voorzien van bijkomende bebouwing en verharding in de zone tussen de bestaande bebouwing en niet in een gave open ruimte. <p>Op basis van de beoordeling van de milieueffecten voor de verschillende relevante disciplines en rekening houdend met de per discipline voorziene milderende maatregelen en aanbevelingen, kan geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.</p>
<p>Hoogspanningsleiding</p>	<p>Onder de Oostmalsesteenweg ligt een ondergrondse 150 kV hoogspanningsleiding. De veiligheidsvoorschriften in functie van de aanwezigheid van deze leiding dienen te worden nageleefd. Deze veiligheidsvoorschriften zijn toegevoegd in bijlage.</p>

5.2.2 Stap 2: ruimtelijke analyse

5.2.2.1 Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf



Figuur 22: weergave infrastructuur Oris-Wuyts

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	Bedrijfswoning en toonzalen Werkplaats garage Werkplaats tuinmateriaal Opslagruimte garage Luifel ifv tuinmateriaal Tent ifv tuinmateriaal Constructies niet in gebruik ifv bedrijvigheid (serre, kippenhok, tuinhok) Woning Oostmalsesteenweg 357 Woning Oostmalsesteenweg 359 Schuur	
Verharding	Parking/verharding voor de gebouwen (klinkers) Noordelijke parking (steenslag) Zuidelijke parking (klinkers) Zuidelijke parking (steenslag)	
Plangebied		8.773

Uiterlijke verschijningsvorm


Architectuur	<p>De bedrijfswoning is inpandig in het bedrijfsgebouw gelegen, deels ongelijkvloers. Het geheel van de bedrijfswoning en de bedrijfsgebouwen hebben een uniform uitzicht door de bekleding met grijze metalen panelen.</p> <p>De werkplaatsen zijn opgetrokken in baksteen en met dubbele platen daken. Deze zijn allen nog in goede staat. De opslagplaats van de garage, achter de werkplaatsen voor de garage, is een onvergund gebouw, eveneens opgetrokken in baksteen met een dubbele platen dak.</p> <p>Achter de werkplaats voor het tuinmateriaal is een luifel (onvergund) opgetrokken en reeds aan de zijkant dichtgemaakt. Deze luifel heeft metalen dragers, een platen dak en een platen zijwand. Achter de luifel staat een (tijdelijke) tentconstructie opgesteld ifv opslag van tuinmateriaal.</p> <p>In het zuiden van het plangebied zijn nog twee woningen gelegen en een voormalige landbouwschuur. Deze gebouwen zijn allen opgetrokken in rode baksteen.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>De woning wordt gebruikt als woonst voor de bedrijfsleider. De twee woningen in het zuiden van het plangebied worden verhuurd.</p> <p>De bedrijfsgebouwen doen dienst als toonzaal, bureauruimte, werkplaatsen, personeelsruimtes en opslagruimtes voor de garage en de tuinmaterialen.</p> <p>De opslaghal achter de werkplaatsen voor de garage bevat ook een lift voor bedrijfsvoertuigen of vb. mobilhomes. Deze lift kan niet in de werkplaats gezet worden omdat deze te hoog is. De opslaghal is hoger dan de werkplaats, waardoor de lift daar wel in past.</p> <p>De luifel achter de werkplaats voor tuinmateriaal is bedoeld om tuinmaterieel dat binnenkomt voor onderhoud tijdelijk (regenvrij) te kunnen opslagen. In de tent achter deze luifel wordt het tuinmaterieel tijdelijk opgeslagen tot dat dit wordt opgepikt door de klant. De schuur in het zuiden van het plangebied wordt gebruikt als opslagruimte van materiaal.</p> <p>De bedrijfsgebouwen worden optimaal gebruikt. De beschikbare ruimte is net geschikt voor de activiteiten, zeker niet te ruim. In functie van de opslag is er eigenlijk nog te weinig ruimte.</p> <p>De schuur in het zuiden van het plangebied wordt gebruikt voor opslag. Achter deze schuur parkeren de personeelsleden van het bedrijf.</p>
Bijhorende infrastructuur	<p>Binnen het plangebied zijn ook enkele constructies gelegen die geen deel uitmaken van de bedrijvigheid. Het gaat om een tuinhok en een kippenhok in betonnen platen met een golfplaten dak en een serre.</p> <p>De verharding langs de voorzijde van het bedrijf doet dienst als inrit en parking en bestaat uit klinkers. Op deze parking staan ook tweedehandsauto's.</p> <p>Aan de zijkant van het gebouw, aan de linkerkant achter de woning is een gedeelte verhard met steenslag en is te bereiken via een erfdienstbaarheidsweg die half over de bedrijfspercelen loopt en half over die van de burelen. Via deze erfdienstbaarheidsweg is het bedrijf ook langs achter te bereiken, enkel ifv vervoer van het bedrijf zelf, niet voor de klanten. Deze verharding wordt als tijdelijke stockageplaats voor autowrakken en afvalcontainers gebruikt. Aan de zijkant van de gebouwen langs de rechterzijde is een gedeelte verhard met klinkers en een gedeelte, meer naar de achterzijde van het perceel verhard met steenslag. Deze verhardingen worden gebruikt voor parking en voor opslag van materiaal.</p> <p>De niet-bebouwde en niet-verharde gedeelten aan de achterzijde van het perceel zijn aangelegd als grasveld/moestuin.</p>
Omgeving en straatbeeld	<p>Het bedrijf geeft een propere en ordelijke indruk langs de Oostmalsesteenweg; De Oostmalsesteenweg is een doorgaande weg en langs deze baan bevinden zich, behalve woningen nog andere grootschaligere activiteiten, vb de industriële activiteiten aan de overzijde van de Oostmalsesteenweg, vanuit de richting van het kanaal.</p>

5.2.2.2 Ruimtelijke kenmerken van de omgeving van het bedrijf***Beschrijving van de omgeving****Fysisch systeem*

Relevante elementen voor het RUP	
Bodemtype	Het plangebied is gelegen op een droge tot matig natte podzol(achtige) bodem en het westen en het zuiden van het plangebied is gelegen op een depressiebodem: natte podzol(achtige) bodem.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap
Waterlooptype	Op een 400-tal meter ten zuiden van het plangebied (op grondgebied Malle) is een

Relevante elementen voor het RUP	
	waterloop van 3 ^{de} categorie gelegen, een bovenloop van de Molenbeek. Het kanaal Dessel-Turnhout-Schoten is op ca. 1 km ten noorden van het plangebied gelegen. Ten oosten van het plangebied komen waterplassen in het agrarisch gebied voor.
Waterhuishouding	Het plangebied is niet in een van nature overstroombaar gebied (NOG) gelegen, noch in een recent overstroomd gebied (ROG). Het is niet in overstromingsgevoelig gebied gelegen, noch in erosiegevoelig gebied. Het plangebied is grotendeels in infiltratiegevoelig gebied gelegen. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
Zoneringsplan	Het terrein in gebruik door het bedrijf is gelegen in centraal gebied. Dit betekent dat er reeds riolering, aangesloten op een zuiveringsinstallatie is voorzien.

Natuur, landschap en landbouw

Relevante elementen voor het RUP	
Natuur	Binnen het plangebied en de onmiddellijke omgeving ervan zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig. Op 300m ten oosten van het plangebied komt een waardevolle poel voor te midden van het agrarisch gebied. Aan de overzijde van de Oostmalsesteenweg, op zo'n 500 meter ten oosten van het plangebied komt waardevolle natuur voor. Dit gebied is gelegen in VEN en in habitatrictlijngebied. In dit gebied zijn veel waterplassen (voormalige kleiontginningsputten) gelegen.
Landschapstype	Het bedrijf is gelegen langs een invalsweg van Rijkevorsel dat vanaf de grens van Rijkevorsel/Malle tot het centrum van Rijkevorsel zo goed als volledig volgebouwd is. Langs deze weg, aan de overzijde komt ook heel wat industriële activiteiten voor. Ter hoogte van het plangebied is aan de overzijde van de Oostmalsesteenweg open agrarisch gebied gelegen. Ook achter het bebouwingslint ter hoogte van het plangebied is een open agrarisch gebied gelegen
Beschermd monument	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument
Beschermd landschap, dorpsgezicht, stadsgezicht	Niet gelegen in een beschermd landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht
Ankerplaats	Niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een ankerplaats
Relictzone	Op een 500-tal meter ten westen van het plangebied is de relictzone 'kleiontginningsgebied Klein Veerle, St.-Lenaarts en St.-Jozef'.
Inventaris onroerend erfgoed	In of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied is geen waardevol onroerend erfgoed gelegen.
Archeologie	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend. Ten oosten en ten noorden van het plangebied zijn enkele onderzoeksgebieden gelegen. Deze vermelden vondsten uit de ijzertijd en de steentijd Cf. de landshapsatlas, vermeld bij de relictzone ten westen van het plangebied: Archeologische vondsten: urnenveld en prehistorische of middeleeuwse ringwal nabij Leeuwerik (net ten noorden van steenbakkerijzone St.-Lenaarts), urnevondsten en zone met Romeinse bewoning nabij Helhoekheide, Hoge Heiveld en Melkhoven (net ten oosten van steenbakkerijzone St.-Lenaarts) en protohistorische bewoningssporen nabij Heikant met toponiem Klokkeven (net ten zuiden van steenbakkerijzone St.-Lenaarts en ten dele in Klokkeven).
Landschapskaart Provincie	 <p>Het plangebied kreeg geen specifieke aanduiding op de landschapskaart. De Oostmalsesteenweg staat aangeduid als een verbindingsweg uit de periode 1775-1850.</p>

Relevante elementen voor het RUP	
Landbouwwaarden	Zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde van het bedrijf komen er landbouwgebruikspercelen voor. Dit betreft hoofdzakelijk graslanden. Ook maïsakkers komen in de omgeving voor. Er komt ook glastuinbouw voor in de omgeving van het bedrijf.

Gebruik van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wonen	Het gebouwenlint waarin het bedrijf gelegen is, bestaat hoofdzakelijk om woningen, maar er zijn ook nog andere bedrijven langs gelegen en ook landbouwbedrijven. .
Werken	Aan de overzijde van de Oostmalsesteenweg een grote zone voor milieubelastende industrieën aangeduid op het gewestplan. Deze zone is ook voor het grootste gedeelte opgevuld. Deze zone voor bedrijvigheid is vanaf het bedrijf niet goed zichtbaar (een serre ontnemt het zicht). Aan de overzijde van de Oostmalsesteenweg komt ook nog een groot serrecomplex voor. Dit is op gezichtsafstand van het bedrijf.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

Relevante elementen voor het RUP	
Wegtype	De Oostmalsesteenweg is een secundaire weg en dient als verbindingsweg tussen Rijkevorsel en Malle/Zoersel/E34. Langs deze weg loopt een functionele fietsroute en is er een openbaar vervoersverbinding. Ook recreatieve routes komen langs voorbij het bedrijf.
Wegprofiel	DE Oostmalsesteenweg is een geasfalteerde 2 X 1 rijbaan, met aan beide kanten een zachte berm en een afgescheiden fietspad.
Ontsluitingspunten	Het plangebied is voor het bedrijfsgebouw volledig verhard en wordt via deze verharding ontsloten op de Oostmalsesteenweg.
Aantal klanten	Het bedrijf heeft jaarlijks zo'n 7500 klanten, waarvan 80% uit de gemeente of een buurgemeente komt. Op piekdagen zijn er tot 50 klanten per dag. De meeste klanten bezoeken het bedrijf per auto. Sommige komen ook met een auto met aanhangwagen of met een lichte bestelwagen. Sporadisch komen er ook klanten met de fiets.
Leveranciers/personeel	Wekelijks komt er een 6-tal keer een lichte bestelwagen langs en een 2-tal keer een gesloten vrachtwagen in functie van leveringen. Deze leveringen komen bijna allemaal van verder af. Het bedrijf telt 10 werknemers, waarvan 4 familiale arbeidskrachten en 6 betalende arbeidskrachten. Deze komen deels met de auto en ook deels te voet of met de fiets.
Parking	Aan de voorzijde van het bedrijf is plaats voor stalling van een 16-tal personenauto's. Ook voor het bedrijf, langs de straatzijde wordt nog aan langsparkeren gedaan. De aanwezige parkeerplaatsen volstaan voor bezoekers, maar op dit moment worden ze voor een groots stuk gebruik voor het stallen van tweedehandswagens aangezien daar binnen geen ruimte voor is.

Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen (verstoring van de waterhuishouding):

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het plangebied is een infiltratiegevoelige bodem aanwezig. De bestaande bebouwing en verharding, verstoren mogelijk plaatselijk de infiltratiemogelijkheden.

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen bijkomende verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Het is een aanbeveling om te voorzien in het RUP dat de verharding die worden voorzien in functie van parkeerplaatsen, moet gebeuren in waterdoorlatende materialen. Tenzij dit in functie van milieuregelgeving anders wordt gesteld.

Indien het water niet ter plaatse kan infiltreren, dan dient dit water te worden opgevangen en vertraagd afgevoerd. Aangezien dat het aandeel bebouwing/verharding binnen het plangebied relatief groot is, dient binnen het plangebied ook een oplossing gezocht worden voor de opvang van hemelwater. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake is van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)

Gezien het plangebied niet gelegen is binnen een risicozone (NOG, overstromingsgevoelig gebied), lijkt de veiligheid tegen overstromingen gegarandeerd. Er is verder geen schadelijk effect te verwachten indien het hemelwater wordt afgekoppeld van de verharde oppervlakte, wordt opgevangen en nuttig verbruikt. Het overtollige regenwater dient ter plaatse te infiltreren. Het gebied ten noorden van het plangebied is gelegen in effectief en mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De ingrepen in het plangebied hebben geen impact op deze overstromingsgevoelige gebieden. Indien deze maatregelen genomen worden, is er geen significant effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Aantasting van de waterkwaliteit

Aantasting van waterkwaliteit kan optreden door inbreng van vreemde stoffen. Oppervlaktewaterkwaliteit kan aangetast worden door lozing via zowel punt- als diffuse lozingen. Grondwaterkwaliteit kan aangetast worden door uitloging en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

Het bedrijf heeft een milieuvergunning waarin de regeling voor het bedrijfsafvalwater getroffen wordt. In functie van de stalling van voertuigen, en het tanken van de bussen, is het eveneens mogelijk dat er accidenteel een lozing plaatsvindt. De plaatsen waar accidenteel lozingen kunnen plaatsvinden, moeten verbonden zijn met een afwateringssysteem met een KSW-afscheider.

Het bedrijf is bovendien ook gelegen in centraal gebied (cf. zoneringsplan). Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat om aan te sluiten op een riolering die op een zuiveringsinstallatie is aangesloten.

Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

Waterparagraaf

Op basis van de getoetste elementen kan een gunstige beoordeling gebeuren met betrekking tot de watertoets op planniveau:

- De planinhoud lijkt geen aanleiding te geven tot een significant nadelig of schadelijk effect op het watersysteem. Op basis van de voorziene reguliere maatregelen en randvoorwaarden lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan verenigbaar is met de doelstellingen en beginselen van het decreet integraal waterbeleid.
- De doelstellingen zoals bedoeld in artikel 5 van het decreet op het integraal waterbeleid werden in acht genomen bij de opmaak van het plan. Daarbij werd uitgegaan van de relevante beginselen zoals geformuleerd in artikel 6.

Volgende voorwaarden en maatregelen dienen te worden ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

- Beperken van verharde oppervlakte in functie van de waterhuishouding van het gebied, lokaal infiltreren van hemelwater, eventueel gebufferd afvoeren
- Verharding zoveel mogelijk voorzien in waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit milieuregelgeving niet mogelijk is.
- Algemene voorschriften volgen m.b.t. het gescheiden afvoeren van hemelwater en afvalwater
- Voorzien van de mogelijkheid om een bufferbekken in het plangebied te realiseren
- Bij plaatsen (parkeerplaatsen) waar mogelijkheden bestaan voor accidentele lozingen, dient op het afwateringssysteem een KWS-afscheider worden voorzien.

Op basis van deze voorwaarden en maatregelen lijkt met andere woorden geconcludeerd te kunnen worden dat het plan de doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid, in acht heeft genomen.

Impact op de omgeving

Natuur, landschap en landbouw

- In de onmiddellijke omgeving van het bedrijf zijn er geenbelangrijke landschap- of natuurwaarden aanwezig. Toch dient als randvoorwaarde meegegeven te worden dat de impact naar de open ruimte zoveel mogelijk moet beperkt blijven.

Gebruik van de ruimte

- Het bedrijf langs de Oostmalsesteenweg, een invalsweg van Rijkevorsel. De impact van het bedrijf op de weg en de woningen in de omgeving is beperkt. Langs deze weg komen nog bedrijfsactiviteiten voor. Het voorkomen van gebouwen in functie van bedrijvigheid zijn visueel niet storend langs deze weg en in deze omgeving.
- Het bedrijf grenst langs voor en langs achter aan agrarisch gebied, voornamelijk in functie van grasland en maïsteelt. In de omgeving komt ook glastuinbouw voor. De (visuele) buffering van het bedrijf t.o.v. dit landbouwlandschap kan nog verbeterd worden. De bedrijvigheid mag niet verder indringen in het agrarisch gebied.

Mobiliteit – ontsluiting van de ruimte

- De uitrustingsgraad van de voorliggende weg wordt als voldoende beschouwd voor de ontsluiting van het bedrijf. Het gaat om een secundaire weg. Het mobiliteitsprofiel gegenereerd door het bedrijf kan op een haalbare wijze worden opgevangen door de Oostmalsesteenweg.

5.2.2.3 Ruimtebehoefte van het bedrijf

Ruimtebehoefte

Voor beide bedrijfstakken, garage en tuinmachines, is op dit moment een plaatstekort. De garage heeft voornamelijk gebrek aan stallingsruimte voor tweedehandswagens. Deze staan nu op de parking van het bedrijf en voor het bedrijf, waardoor vooraan geen ruimte is voor het creëren van een groene zone. De inname van de parking voor klanten belemmert de klanten soms in het innemen van een reglementaire parkeerplaats. Het bedrijf van de tuinmachines heeft voornamelijk een opslagprobleem. Voor het bedrijf, zeker in de winterperiode, komen heel wat machines tegelijk binnen ivf winternazicht. Deze machines nemen plaats in en kunnen niet gestapeld worden. Ook de machines die na het nazicht nog niet zijn afgehaald nemen veel ruimte in. De opslag gebeurt nu deels onder de luifel achter de werkplaats voor tuinmachines, en deels in de tentconstructie achter de luifel. Deze ruimtes zijn voor deze opslag volledig ingenomen ook al wordt reeds zoveel mogelijk met plaatsbesparende opslagmethodes gewerkt (o.a. rekken).

Het bedrijf heeft in het verleden (2005) een planologisch attest aangevraagd. Dit planologisch attest dat eerst was goedgekeurd is later vernietigd. De kortetermijnvisie uit dit planologisch attest is reeds gerealiseerd. Toch wenst het bedrijf hun langetermijnvisie (ruimte waaraan zij behoefte hebben) op korte termijn nog te kunnen realiseren in functie van de leefbaarheid van het bedrijf. De uitbreidingsbehoefte stelt zich als volgt:

- Het bedrijf wenst de volumes van de onvergonde delen achteraan op het bedrijfsperceel te regulariseren. Het gaat om de opslaghal achter de werkplaats van de garage en om de luifel achter de werkplaats van de tuinmaterialen. Indien mogelijk zou het bedrijf ook graag op de plaats van de tent een luifel/gebouw willen plaatsen.
- Het realiseren van een afzonderlijk gebouw voor de winkel en werkplaats van het tuinmaterieel. Dit in de eerste plaats omwille van het huidige plaatsgebrek in de toonzaal voor de garage. De bedoeling is om het gedeelte van de toonzaal dat nu gebruikt wordt in functie van de tuinmaterialen in gebruik te nemen voor de garage en zo ook de tweedehandswagens binnen te kunnen stallen. In de tweede plaats is de realisatie van een nieuw gebouw, voorzien van een onderkeldering in functie van de opslag van tuinmateriaal bedoeld om het opslagprobleem van de tuinmachines op te lossen. In de derde plaats is het afzonderlijk voorzien van beide bedrijfsactiviteiten ook ingegeven vanuit de bedrijfsopvolging.
- Achterliggend, rechts van de luifel en de tentconstructies wordt het voorzien van een parking/openlucht opslagruimte gevraagd.

Tevens heeft het bedrijf nood aan grotere sanitaire voorzieningen en eetplaats voor de werknemers. Dit werd vastgesteld door de arbeidsinspectie. Deze nieuwe voorzieningen zouden ook in de nieuwe gebouwen kunnen ingeplant worden.

Impact op de omgeving

De uitbreidingsvraag van het bedrijf gebeurt op eigen terrein dat niet in gebruik is voor een andere functie, ook al is het in agrarisch gebied cf. gewestplan gelegen. Een uitbreiding van de bebouwing betekent dus geen verdere inname van het agrarisch gebied. Het zwaartepunt van de bebouwing en activiteiten dient aan de straatzijde te worden voorzien en de minder dynamische functies meer in de richting van de open ruimte.

Impact op de mobiliteit

De uitbreidingsvraag van het bedrijf zal slechts een beperkte toename van de dynamiek van het bedrijf betekenen en vormt geen beduidend probleem. Het bedrijf dient wel te zorgen dat de parkeerbehoefte voor klanten/personeel en de stalling van wagens steeds op eigen terrein kan gebeuren en ook zoveel mogelijk vooraan tegen de zijde van de Oostmalsesteenweg.

5.2.3 Stap 3: Beoordeling op ruimtelijk planologisch en economisch vlak

5.2.3.1 Conclusie en aandachtspunten stap 1

Uit het juridisch kader blijkt dat het bedrijf gelegen is in het Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG). In de screening op de milieueffecten is hiervoor cf. omzendbrief RO 2010/01 het volgende geformuleerd:

- Onderzoek naar alternatieve locaties

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is. Het betreft hier overigens een bedrijf dat naar schaal en activiteiten verweefbaar is met de omgeving. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties hier niet aan de orde.

- Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het gedeelte van het plangebied dat in agrarisch gebied cf. gewestplan is gelegen, is reeds geruime tijd niet meer in agrarisch gebruik. Het maakt deel uit van de bestaande bedrijfspercelen van het bedrijf. Een herbestemming van dit plangebied betekent dus geen verlies aan actieve landbouwpercelen. Het plangebied sluit bovendien aan bij een bebouwde omgeving. Ten oosten en ten westen van het plangebied zijn aaneengesloten landbouwpercelen gelegen. Deze worden niet aangetast door het RUP.

Bovendien wordt landbouw niet uitgesloten in het achtergelegen deel, waardoor landbouw later, indien de bedrijvigheid daar niet meer zou zijn, niet uitgesloten is.

Hierdoor kan worden gesteld dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur door dit RUP niet aangetast wordt.

- Onderzoek naar flankerende maatregelen

Het grootste gedeelte van de infrastructuur binnen het RUP is vergund. In het kader van vergunde gebouwen/activiteiten is er een beleidsmarge voorzien. Het voorzien van flankerende maatregelen is hier dus niet aan de orde.

Verder blijken uit het juridisch kader geen bepalende kenmerken op het plangebied van toepassing. Wel is het van belang aan te duiden dat het plangebied volgens het gewestplan gelegen is in woongebied met landelijk karakter aan de straatzijde en het achterste stuk in agrarisch gebied. De ligging van een groot stuk van het plangebied in woongebied met landelijk karakter betekent dat wonen in deze zone verenigbaar is met de oorspronkelijke bestemming. Aangezien ook langs beide zijden van het plangebied woningen voorkomen, is wonen ook feitelijk verenigbaar met de omgeving. Wonen in combinatie met de te bestendigen bedrijvigheid moet steeds mogelijk blijven. Zelfs indien op lange termijn geen bedrijvigheid meer zou voorkomen in het plangebied moet wonen mogelijk blijven.

Volgens het GRS is het plangebied gelegen in 'Hoofdgebied voor landbouw, Type I', binnen de aanduiding van een geïsoleerd woonlint en in de omgeving van een lokale ecologische verbinding.

In het GRS is in de omgeving van het plangebied een aanduiding gemaakt van een lokale ecologische verbinding. In de bestaande toestand zijn er binnen het plangebied geen elementen aanwezig om deze ecologische verbindingsfunctie uit te oefenen. Het plangebied ligt ingeklemd tussen andere bebouwing langs de Oostmalsesteenweg. De realisatie van de effectieve ecologische verbinding op lokaal niveau lijkt meer te kunnen gebeuren ten noorden van het plangebied, met de natuurelementen die in de omgeving van de Senator Coolsdreef zijn gelegen. Echter kan er binnen het plangebied wel aandacht geschonken worden bij de aanleg van een groenbuffer, door te werken met inheemse, streekeigen soorten, waarbij de groenbuffer mogelijks als een soort stapsteen tussen de natuurgebieden kan worden gebruikt. Aan de achterzijde van het bedrijfsperceel dient een volwaardige groenbuffer te worden voorzien. Op de zijdelingse perceelsgrenzen is er slechts een beperkte ruimte voor een groenbuffer. Indien een herbouw zou gebeuren van constructies dient

rekening gehouden te worden met een zone in functie van een groenbuffer. Op die manier kan deze een meerwaarde betekenen naar natuur in de omgeving.

Zonevreemde functies (zoals bedrijven) moeten in een hoofdgebied voor landbouw volgens het GRS ondergeschikt blijven aan de hoofdfunctie landbouw. Het GRS stelt er voor zonevreemde bedrijven het louter behoud voorop, zonder verder ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden. De uitbreidingsmogelijkheden zouden een verdere inname van de landbouwgronden betekenen, wat in strijd zou zijn met de voor deze gebieden vooropgestelde visie. Het GRS lijkt hier niet te willen bepalen dat uitbreidingen van bedrijfsgebouwen, binnen de bestaande ingenomen bedrijfsoppervlakte uitgesloten zijn.

Het bedrijf is eveneens gelegen in een geïsoleerd woonlint. Een verdere ontwikkeling van deze woonlinten wordt in het GRS niet gestimuleerd. De woonlinten worden aanzien als een onderdeel van de open ruimte. Het open karakter primeert in deze linten. Een verdichting wordt niet vooropgesteld. De ontwikkeling van nieuwe halfopen en gesloten bebouwing of meergezinswoningen wordt tegengegaan, met uitzondering van tweewoonsten. Andere functie zoals handel, diensten, bedrijvigheid... worden in deze linten niet toegelaten. Deze functies ondermijnen de kernen, zorgen voor bijkomende mobiliteitsproblemen en vragen bijkomende investeringen in gemeenschapsvoorzieningen. Voor het bedrijf Oris-Wuyts gaat het echter om een bestaande, reeds hoofdzakelijk vergunde situatie waarvan de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving. Het GRS lijkt vooral nieuwe bebouwing en nieuw bedrijvigheid te betreffen, terwijl het voor dit bedrijf om een bestaande toestand gaat waarvoor een uitbreiding gevraagd wordt. In die zin dient de uitbreiding wel aan de voorwaarden cf. het GRS te voldoen, maar wordt het bestaande wel als verenigbaar geacht.

Conclusie en aandachtspunten stap 2

De impact op de omgeving en mobiliteit bij een bestendiging en een uitbreiding van de bestaande bedrijvigheid zal gelijkaardig zijn aan die van de huidige situatie. Het huidige bedrijf is inpasbaar in de bestaande omgeving, maar moet toezien dat de invulling van bijkomende bebouwing inpasbaar blijft. Zuinig ruimtegebruik is aangewezen om de draagkracht van de omgeving te behouden. Er dient eveneens te worden voorzien in een voldoende landschappelijke buffering. De impact van het behoud en een eventuele uitbreiding van het bedrijf kan evenwel met concrete ingrepen tot op een aanvaardbaar niveau gebracht worden:

- Aan de achterzijde van de bedrijfskavel moet voldoende landschappelijke buffering voorzien worden
- Buffering langs de zijkanten van de bedrijfspercelen is aangewezen zodat deze buffering een functie kan vervullen in de lokale ecologische verbinding aangeduid in het GRS. Bestaande vergunde, of geacht vergunde gebouwen in de ruimte voor deze buffering kunnen wel behouden blijven.
- Buffering aan de straatzijde is niet noodzakelijk daar de toonzaal en bedrijfsgebouwen passend zijn langs de weg.
- Buffering dient te worden voorzien in streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Bij de bebouwing dient het zwaartepunt steeds te worden voorzien langs de straatzijde om de achterzijde in de richting van de open ruimte zo open mogelijk te houden.
- Bij nieuwbouw dient te worden vermeden dat over de volledige breedte van het plangebied één gesloten wand ontstaat. Het voorzien van speelse volumes biedt een meerwaarde.
- Een combinatie van woonfuncties met de verweefbare bedrijfsfuncties moet mogelijk zijn.
- Er dient te worden gewerkt met een zuinig ruimtegebruik. Meerlagige bebouwing en het voorzien van opslag op niveau van een kelder verdieping kan zorgen dat het ruimtebeslag beperkt wordt en zo de open ruimte maximaal wordt behouden.
- Ruimte voor parkeren van bezoekers/personeel dient te gebeuren aan de straatzijde van het bedrijf en niet richting open ruimte.
- Het regenwater van de bebouwing en verharding dient te worden opgevangen en vertraagd te worden afgevoerd. Indien nodig is hier een waterbuffer voor nodig op eigen terrein. Dit kan achteraan op het bedrijfsperceel voorzien worden.

5.2.3.2 Conclusie en aandachtspunten stap 3

Samengevat dient gesteld te worden dat een bestendiging en uitbreiding van de huidige bedrijfsvoering binnen de bestaande ingenomen bedrijfsoppervlakte en aan de straatzijde aanvaardbaar is, mits uiteraard de nodige maatregelen worden genomen om de impact op de omgeving te beperken. Bij het voorzien van een uitbreiding dient het zwaartepunt van de bebouwing

aan de straatzijde behouden blijven. Bij vergunningverlening dient een zuinig ruimtegebruik te worden aangetoond. Buffering aan de achterzijde en langs de zijdelingse perceelsgrenzen is noodzakelijk in functie van landschappelijke inpassing en in functie van het mogelijk maken van een lokale ecologische verbinding. Een uitbreiding in agrarisch buiten het bestaande bedrijfsperceel is ruimtelijk niet aanvaardbaar.

5.2.4 Stap 4: Niet-ruimtelijke afwegingsfactoren

Historiek

Vooraan op het perceel is een gebouw gelegen waarin de huidige toonzaal werd onder gebracht. Oorspronkelijk is de vader van de zaakvoerder gestart met een garage op deze plaats in 1963. Daarvoor werd gebruik gemaakt van het voorste gedeelte van de garagewerkplaats (vergund in 1963). In een latere fase werd nog een woning met toonzaal en een uitbreiding van de garage vergund. Er werden ook een aantal constructies onvergund bijgeplaatst.

In 2005 heeft het bedrijf een gunstig planologisch attest verkregen, voor de uitbreiding op korte en lange termijn. Het bedrijf kreeg ook in diezelfde periode een vergunning voor de realisatie van een deel van de kortetermijnvisie binnen de woonzone. Ook na het planologisch attest kreeg het bedrijf nog een vergunning tot de realisatie van een nieuwe toonzaal en opslagruimte. Dit planologisch attest is echter vernietigd op basis van een beroep van de gewestelijk planologisch ambtenaar. De gewestelijk planologisch ambtenaar had omwille van volgende redenen beroep aangetekend:

- Bij de korte termijn behoeften zijn volgende zaken planologisch niet aanvaardbaar: de regularisatie van het meest achteraan gelegen gedeelte van de garage, de uitbreiding van de garage die aan de rechterzijde hierbij aansluit en de aanleg van een bijkomende parking links achteraan.
- Bij de lange termijn behoeften kan hooguit één van beide geplande gebouwen aanvaard worden, zodat de perceelsbezetting langer blijft dan hetgeen voorgesteld en zodat voldoende parkeergelegenheid vooraan kan aangelegd worden. Naar beeldwaarde toe kan dit gebouw evt. twee bouwlagen omvatten.
- Het goedgekeurde planologische attest was in strijd met de principes van het RSV en met de goede ruimtelijke ordening. Slechts een deel is aanvaardbaar.



Figuur 23: korte- en langetermijnbehoefte cf. aanvraag planologisch attest (2005)

In 2005 is het bedrijf overgenomen door de dochter van de voormalige zaakvoerder en heeft haar echtgenoot op deze locatie ook zijn zaak, een bedrijf in tuinmachines, ondergebracht. Voorheen zaten deze activiteiten langs dezelfde weg, meer in de richting van het centrum van Rijkvorsel,

maar op deze locatie had het bedrijf geen mogelijkheden. Beide bedrijfsactiviteiten komen sinds 2005 dus voor op de locatie van het plangebied, gedeeltelijk in gemeenschappelijke ruimtes met een onderlinge indeling.

Ruimtelijk-juridische aspecten

Tabel 14: ruimtelijk-juridische aspecten voor Oris-Wuyts

	Relevante elementen
Graad van zonevreemdheid	Tegen de zijde van de Oostmalsesteenweg is het bedrijf gelegen in woongebied met landelijk karakter. Het grootste gedeelte van de bestaande bebouwing is hierbinnen gelegen. Het achterste gedeelte van de bedrijfspercelen zijn gelegen in agrarisch gebied.
Milieuvergunning	Het bedrijf is behoorlijk milieuvergund tot november 2033. Het bedrijf heeft een klasse 2-vergunning voor werkplaats voor motorvoertuigen, verfspuitinstallatie, ventilator, opslag olie en mazout en het stallen van auto's.
Stedenbouwkundige vergunning	<p>Volgende stedenbouwkundige vergunningen werden uitgereikt:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Vergunning 1153 van 25/06/1963 mbt bouwen van een autoherstelplaats – Vergunning 1188 van 08/01/1964 mbt plaatsen van een reclameluifel – Vergunning 1700 van 29/06/1971 mbt bouwen van een woning met toonzaal ter vervanging van een bestaande krotwoning – Vergunning 2820 van 30/03/1976 mbt bouwen van een autobergplaats – Vergunning 6705 van 12/05/2005 mbt het bouwen van een nieuwe toonzaal en opslagruimte, de renovatie van de bestaande voorgevel en regularisatie van veranda bij woongegelegenheid. – Vergunning 6809 van 20/10/2005 mbt bouwen van een loods en plaatsen van twee reclamezuilen <p>De twee woningen (nrs. 357 en 359) hebben een vermoeden van vergunning. De schuur in het zuiden van het plangebied heeft eveneens een vermoeden van vergunning.</p> <p>Niet vergunde gebouwen: opslagplaats achter garagewerkplaats, luifel achter werkplaats tuinmaterialen, tentconstructie, overige bebouwing: tuinhok en kippenhok.</p>
Functie vergund	De functie van het bedrijf lijkt stedenbouwkundig behoorlijk vergund te zijn. .
Administratieve handelingen (PV's)	Geen administratieve handelingen gekend.

Omgevings- als regiogebondenheid

Het betreft een familiebedrijf dat buiten de familiale arbeidskrachten nog 6 andere personen te werk stelt. De bedrijfsleiders wonen in de bedrijfswoning die in het bedrijfsgebouw aanwezig is. De bedrijfsleiders hebben drie zonen die mogelijks het bedrijf kunnen overnemen. Van alle personeelsleden komt iedereen uit Rijkevorsel of één van de buurgemeenten.

Van de 6 betaalde arbeidskrachten komt de helft uit de gemeente zelf.

Van de klanten is ongeveer 30% uit Rijkevorsel afkomstig en 50% uit één van de buurgemeentes. 20% komt van verder.

Met betrekking tot de huidige bedrijfsvoering is sprake van een belangrijke regiogebondenheid met betrekking tot personeel en klanten. De regiogebondenheid is slechts zeer beperkt aanwezig ten aanzien van de toelevering.

De historische binding, de gebondenheid aan de woning van de bedrijfsleider en de ligging nabij klanten worden als een belangrijk pluspunt gezien door de bedrijfsvoerders.

Gedane investeringen en toekomstperspectieven

In 2005 werden grote investeringen gedaan in de bouw van een nieuwe toonzaal, het vernieuwen van de voorgevel en het bijbouwen van een werkplaats voor de tuinmaterialen.

In 2008 en 2011 werden investeringen gedaan in het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen.

Problemen bij eventuele herlokalisatie

Bij een eventuele herlokalisatie zouden alle investeringen in de gebouwen (die specifiek ingericht zijn voor de huidige bedrijvigheid) worden vernietigd.

Conclusie en aandachtspunten stap 4

De niet-ruimtelijke afwegingsfactoren geven geen aanleiding tot wijziging van de conclusies uit stap 3, zeker gelet op de behoorlijke vergunningstoestand (zowel op vlak van stedenbouw als op vlak van milieu). De niet-ruimtelijke afwegingsfactoren onderbouwen zelfs de conclusies uit stap 3 voor een bestemming van het bedrijf op de huidige locatie verder. Het betreft immers een historisch gegroeid bedrijf, met een plaatselijke verankering, een behoorlijk vergunningstraject en een sterke verwevenheid met de persoonlijke leefomgeving van de bedrijfsvoerder en zijn gezin. In het plangebied zijn nu één bedrijfswoning, twee woningen los van het bedrijf met een vermoeden van vergunning en een potentiële bouwplaats ter hoogte van de schuur aanwezig. Woonfuncties (al dan niet in combinatie met bedrijvigheid) moeten steeds mogelijk blijven in het plangebied, althans in het deelgebied waar de oorspronkelijke bestemming woongebied met landelijk karakter van toepassing was. Hierbij moet evenwel vermeden worden dat bedrijvigheid verplaatst naar een achterliggende tweede bouwlijn achter uitsluitend woonfunctie vooraan aan de straat. De bestaande bedrijfshal achter de garage kan daarbij behouden blijven, maar bijkomende bebouwing in de richting van de open ruimte mag er niet bijkomen.

5.2.5 Conclusie

5.2.5.1 Categorisering

Bedrijf **bestendigen en uitbreiding** op de bestaande ingenomen bedrijfslocatie en langs de zijde van de Oostmalsesteenweg.

5.2.5.2 Ontwikkelingsperspectief van het bedrijf

Een bestemming van het bedrijf op de bestaande locatie is verenigbaar binnen de visie voor zonevreemde bedrijven in het hoofdgebied voor landbouw (type I) en de visie voor het geïsoleerd woonlint, gezien de beperkte ruimtelijke impact (na uitvoering milderende maatregelen), gezien de behoorlijke vergunningstoestand en gezien de behoorlijke ontsluitingsmogelijkheden. Bijkomende maatregelen dienen te worden genomen om de verweefbaarheid van het bedrijf op deze locatie te verbeteren en blijvend te garanderen.

Volgende grenzen en randvoorwaarden zijn geldig voor bedrijvigheid binnen het plangebied:

- Aan de achterzijde van de bedrijfskavel moet voldoende landschappelijke buffering voorzien worden
- Buffering langs de zijkanten van de bedrijfspercelen is aangewezen zodat deze buffering een functie kan vervullen in de lokale ecologische verbinding aangeduid in het GRS. Bestaande vergunde, of geacht vergunde gebouwen in de ruimte voor deze buffering kunnen wel behouden blijven.
- Buffering aan de straatzijde is niet noodzakelijk daar de toonzaal en bedrijfsgebouwen passend zijn langs de weg.
- Buffering dient te worden voorzien in streekeigen, standplaatsgeschikte soorten.
- Bij de bebouwing dient het zwaartepunt steeds te worden voorzien langs de straatzijde om de achterzijde in de richting van de open ruimte zo open mogelijk te houden.
- Bij nieuwbouw dient te worden vermeden dat over de volledige breedte van het plangebied één gesloten wand ontstaat. Het voorzien van speelse volumes biedt een meerwaarde.
- Een combinatie van woonfuncties met de verweefbare bedrijfsfuncties moet mogelijk zijn.
- Bedrijvigheid moet steeds een effectieve en ruime binding met het voorliggend openbaar domein hebben. Bedrijvigheid in tweede bouworde, achter voorliggende zuivere woongebouwen dient hierbij vermeden te worden.
- Er dient te worden gewerkt met een zuinig ruimtegebruik. Meerlagige bebouwing en het voorzien van opslag op niveau van een kelderverdieping kan zorgen dat het ruimtebeslag beperkt wordt en zo de open ruimte maximaal wordt behouden.

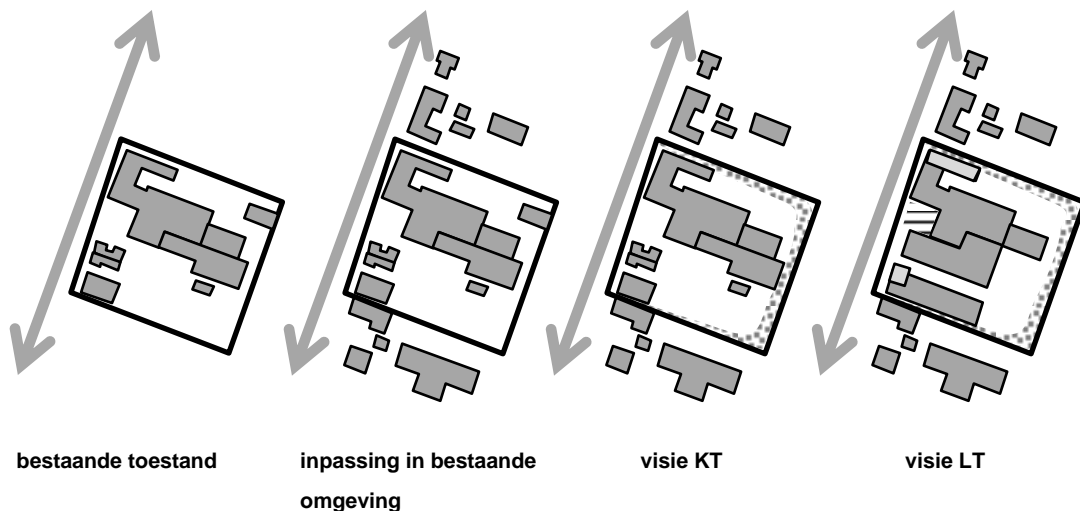
- Ruimte voor parkeren van bezoekers/personeel dient te gebeuren aan de straatzijde van het bedrijf en niet richting open ruimte.
- Het regenwater van de bebouwing en verharding dient te worden opgevangen en vertraagd te worden afgevoerd. Indien nodig is hier een waterbuffer voor nodig op eigen terrein. Dit kan achteraan op het bedrijfsperceel voorzien worden.

5.3 Visie en concepten

Met als doelstelling ‘het bestendigen en uitbreiden binnen de bestaande ingenomen bedrijfslocatie en langs de Oostmalsesteenweg’ wordt er gestreefd naar het behoud en de duidelijke afbakening van de bestaande activiteiten en het bieden van bijkomende interne uitbreidingsmogelijkheden. De bebouwing wordt geïntegreerd binnen het woonlint langs de Oostmalsesteenweg en sluit op een gepaste wijze aan op het omgevende landbouwlandschap.

Het bedrijf kan bestaande gebouwen behouden en kan aan de zijde van de Oostmalsesteenweg uitbreiden in functie van bedrijvigheid. In het plangebied zijn maximaal twee bedrijven toegelaten met elk één inpandige bedrijfswoning. Woonfuncties (al dan niet in combinatie met bedrijvigheid) moeten steeds mogelijk blijven in het plangebied, althans in het deelgebied waar de oorspronkelijke bestemming woongebied met landelijk karakter van toepassing was. Hierbij moet evenwel vermeden worden dat bedrijvigheid verplaatst wordt naar een achterliggende tweede bouwlijn achter uitsluitend woonfunctie vooraan aan de straat.

Het zwaartepunt van de bebouwing dient te liggen aan de zijde van de Oostmalsesteenweg. Om de visuele kwaliteit van het woongebied met landelijk karakter niet te verliezen, dient deze kleinschaligheid aangehouden te worden. Het dient dan ook te worden vermeden dat één gesloten gevel wordt gecreëerd door de bedrijfsbebouwing. Het bedrijfsperceel dient te worden gebufferd ten opzichte van het achterliggende agrarisch gebied. Ook op de zijdelingse perceelsgrenzen dient te worden gebufferd. Op plaatsen waar dit niet mogelijk is omwille van bestaande vergunde gebouwen, kan dit slechts gerealiseerd worden bij herbouw van deze constructies.



5.4 Uitwerking RUP

Schetsontwerp



- Art. 1: → Gemengd-woongebied met verweefbare bedrijvigheid
- Art. 2: → Gemengd-landbouwgebied met uitbreidingszone lokale bedrijvigheid
- Art. 3: → groenbuffer (overdruk)
- Art. 4: → groenscherm (overdruk)

5.5 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

Gewestplan: agrarisch gebied

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.

Gewestplan: woongebied met landelijk karakter

De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

5.6 Ruimtebalans

Tabel 15: ruimtebalans RUP Oris-Wuyts

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	3.585
Wonen	Woongebied met landelijk karakter	Gewestplan	5.188
Totaal			8.773

Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Art 1 – gemengd woongebied met verweefbare bedrijvigheid		5.883
Landbouw	Art. 2 – gemengd landbouwgebied met verweefbare bedrijvigheid		2.890
Totaal			8.773

Balans		Opp (m ²)
Wonen		+695
Landbouw		-695

Bron: berekeningen op basis van 'Gewestplan, vector, 2011' (Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed) en grafisch verordenend plan

5.7 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Dit is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2 §1, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft 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 geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige voorliggende plan. Mogelijk 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.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
7B5 (deels)	Landbouw (gewestplan)	landbouw	Wonen	Planbaten mogelijk
7T4 (deels)	Landbouw (gewestplan)	landbouw	Wonen	Planbaten mogelijk
7F5 (deels)	Landbouw (gewestplan)	landbouw	Wonen	Planbaten mogelijk
7E5 (deels)	Landbouw (gewestplan)	landbouw	Wonen	Planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

5.8 Plannen

Plan juridische en bestaande toestand

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

Grafisch plan

Zie plan in de bundel met stedenbouwkundige voorschriften en kaarten van het RUP

5.9 Bijlagen

In bijlage bij dit RUP zijn volgende zaken opgenomen:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

DEEL 3 Bijlagen

Legende horende bij de grafische weergave van register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn

RUP 01 Kippensnijderij De Jongh:

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

RUP 02 Busbedrijf Verhoeven

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

RUP 03 Colimetals Oude Metalen

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

RUP 04 MIP Tanks en Silo's

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

RUP 05 Oris-Wuyts

- situering van het bedrijf op luchtfoto, GRS, sectoraal juridische context, fysisch systeem, landbouwgebruik en vegetatiekaart
- fotoreportage
- Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Veiligheidsvoorschriften in functie van de uitvoering van werken in de nabijheid van ondergrondse hoogspanning- signalisatie- en optische vezelkabels

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

	bedrijvigheid -> wonen
	openbaar nut -> bedrijvigheid
	openbaar nut -> recreatie
	openbaar nut -> wonen
	groen -> bedrijvigheid
	groen -> landbouw
	groen -> oppervlaktedelfstoffen
	groen -> recreatie
	groen -> wonen
	landbouw -> bedrijvigheid
	landbouw -> oppervlaktedelfstoffen
	landbouw -> recreatie
	landbouw -> wonen
	recreatie -> bedrijvigheid
	recreatie -> wonen
	plangebied

Planschade mogelijk

	bedrijvigheid -> openbaar nut
	bedrijvigheid -> groen
	bedrijvigheid -> landbouw
	bedrijvigheid -> oppervlaktedelfstoffen
	bedrijvigheid -> recreatie
	openbaar nut -> groen
	openbaar nut -> landbouw
	openbaar nut -> oppervlaktedelfstoffen
	recreatie -> groen
	recreatie -> landbouw
	recreatie -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> bedrijvigheid
	wonen -> openbaar nut
	wonen -> groen
	wonen -> landbouw
	wonen -> oppervlaktedelfstoffen
	wonen -> recreatie

mogelijke kapitaalschade / gebruikersschade (decreet grond- en pandenbeleid art. 6.2.)

	landbouw -> groen
--	-------------------

De items, voorgesteld in deze legende, bieden een overzicht van de mogelijke bestemmingswijzigingen die voorkomen in het register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn. de horizontale arcering wijst op mogelijke gevallen van planbaten; de verticale arcering wijst op mogelijke planschadegevallen; de gekruiste arcering wijst op mogelijke gevallen van kapitaalschade of gebruikersschade.

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

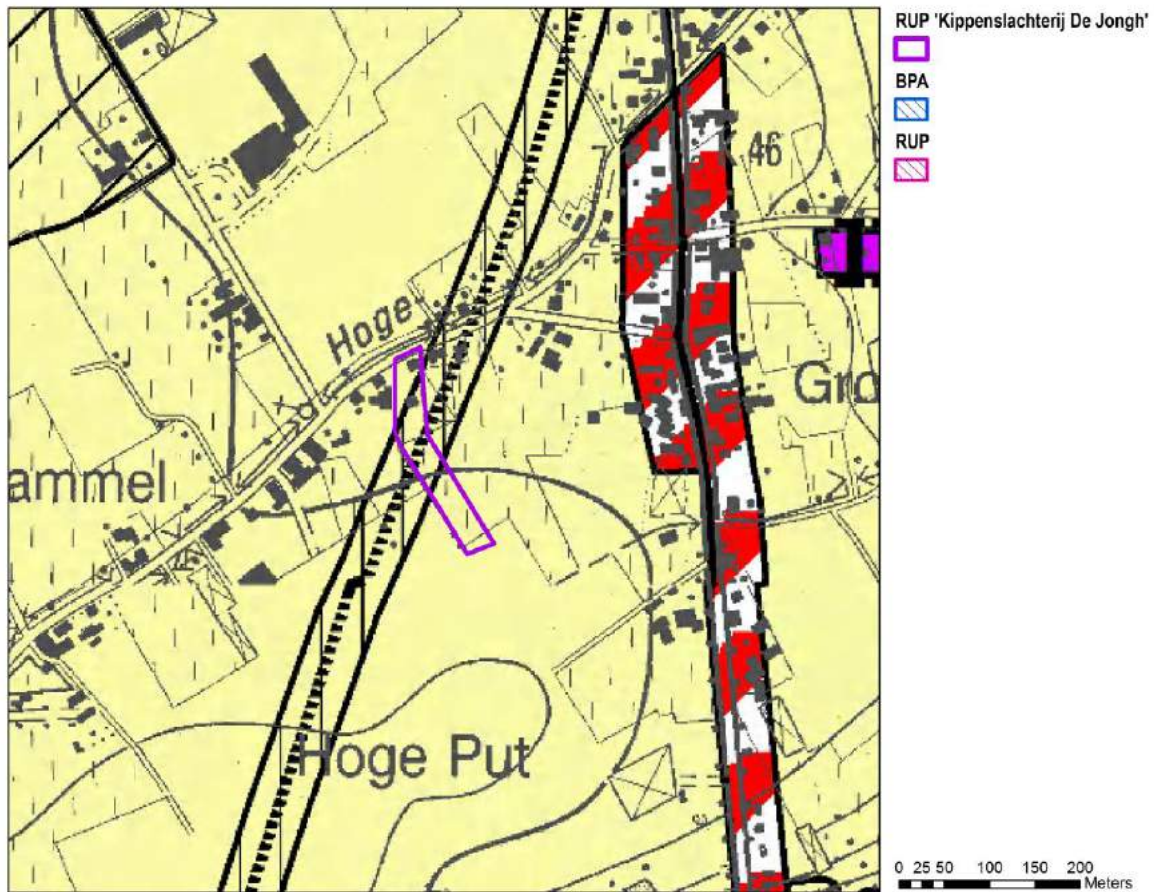
Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. 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.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. 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 tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

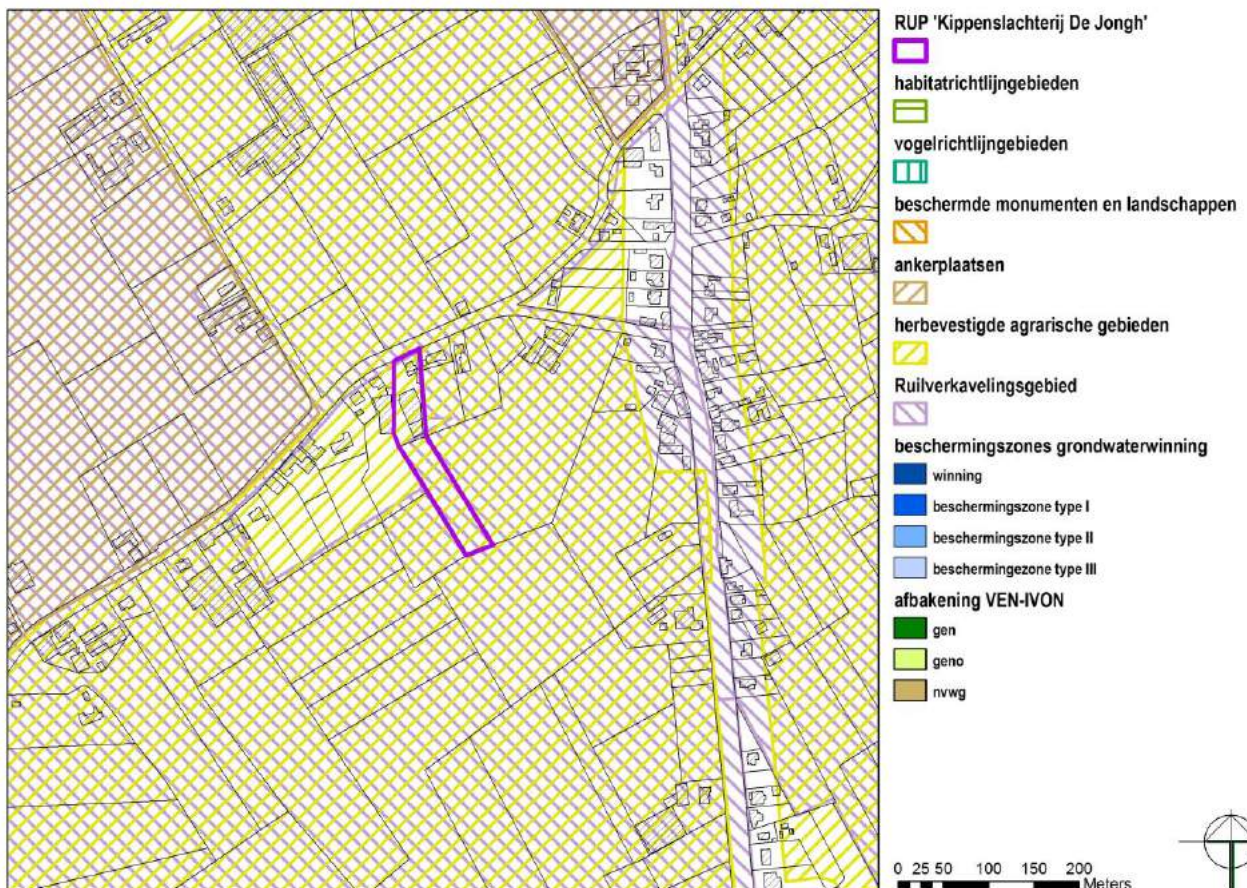
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking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

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen.

Kaart bestemmingen

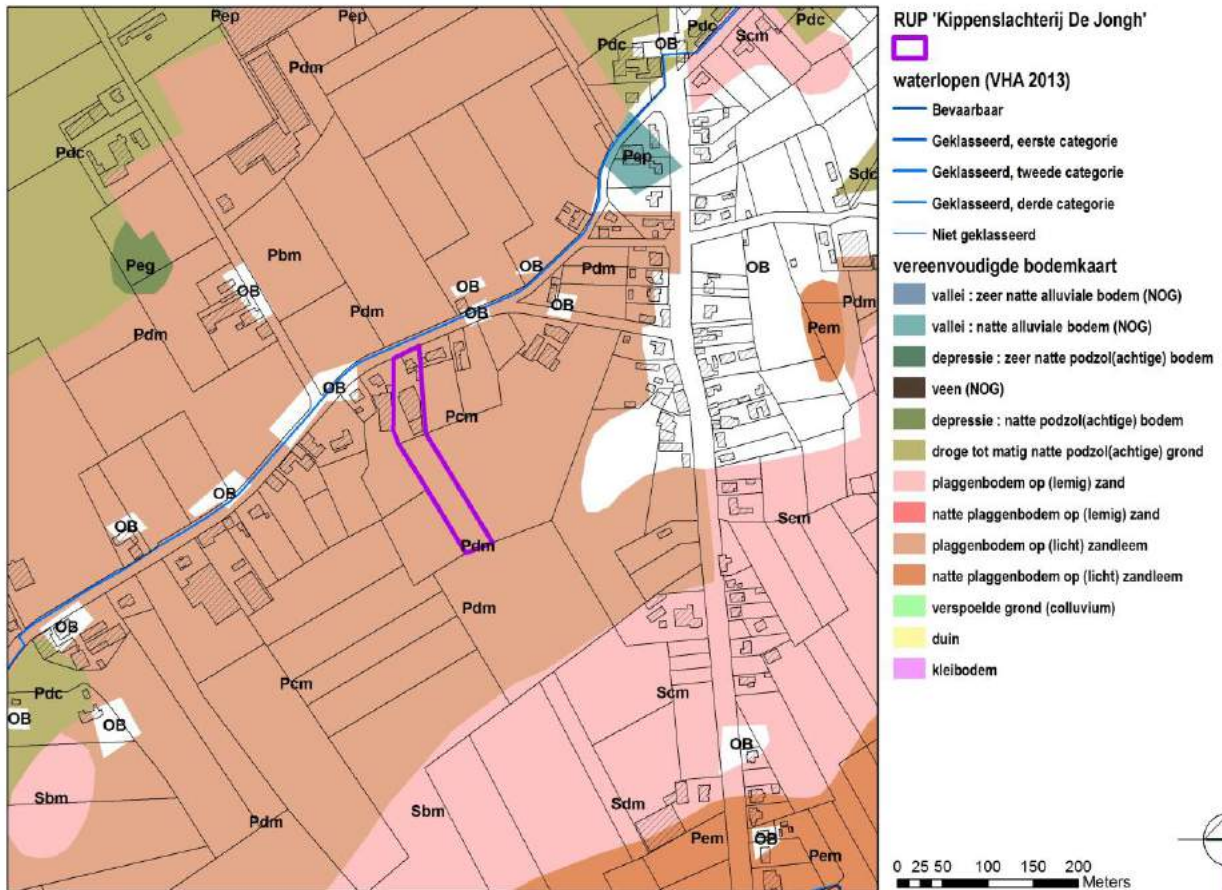


Kaart sectoraal juridische context

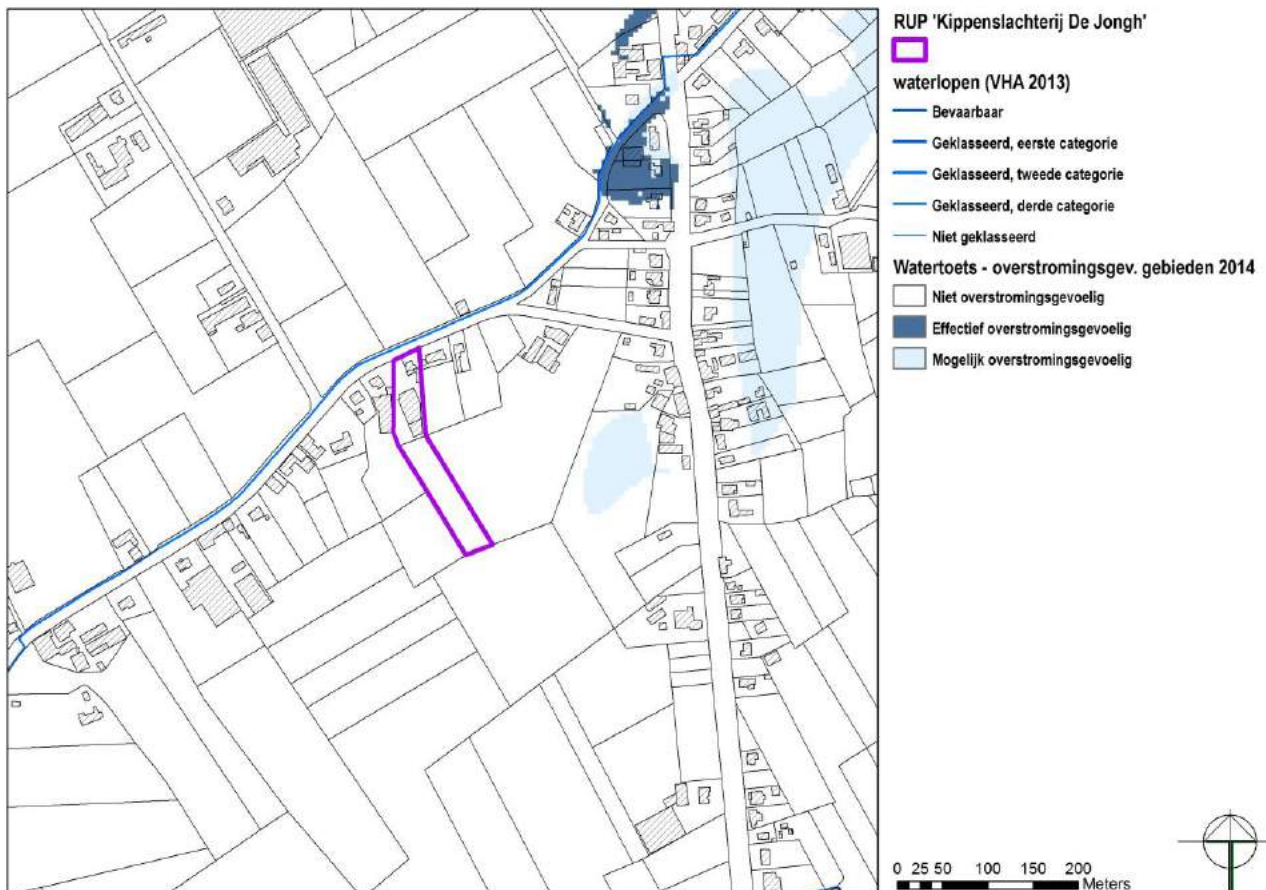


RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel – Kippenslakterij De Jongh – kaarten ruimtelijke context

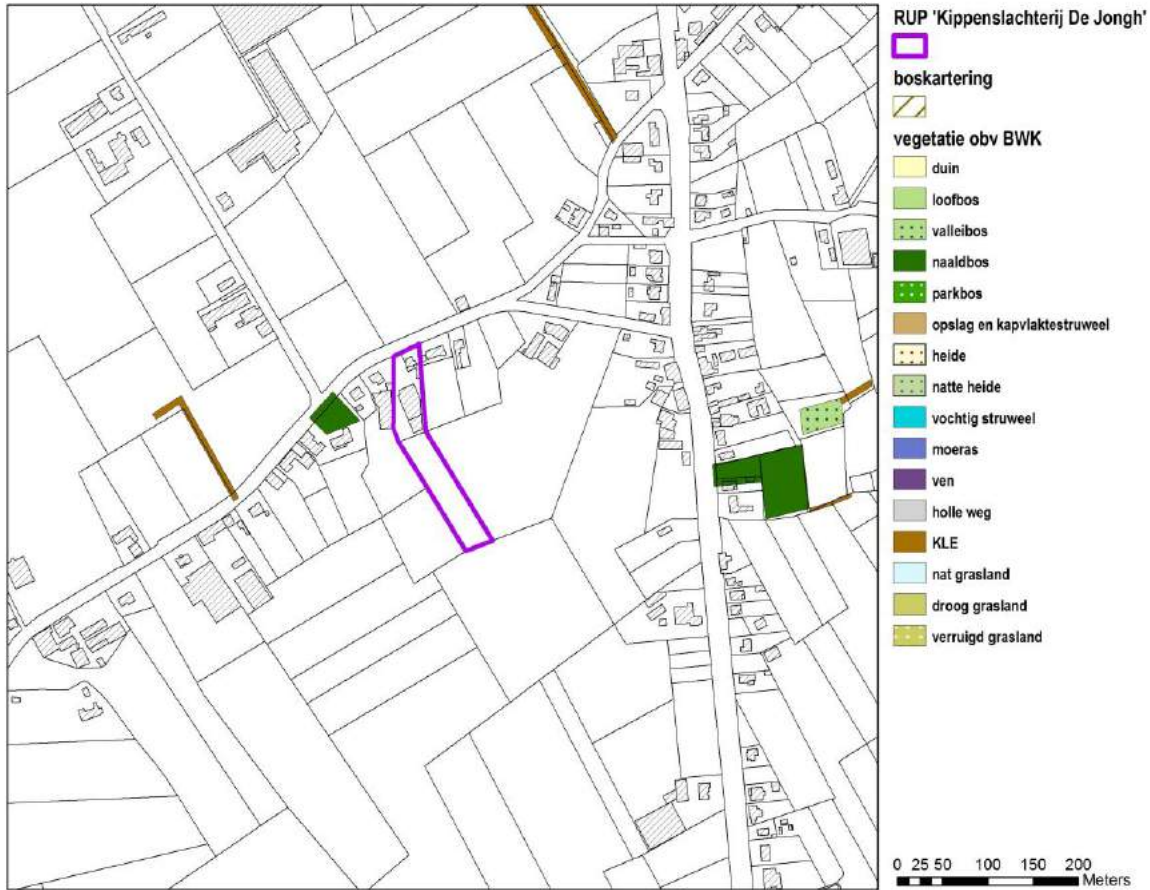
Kaart fysisch systeem - bodem



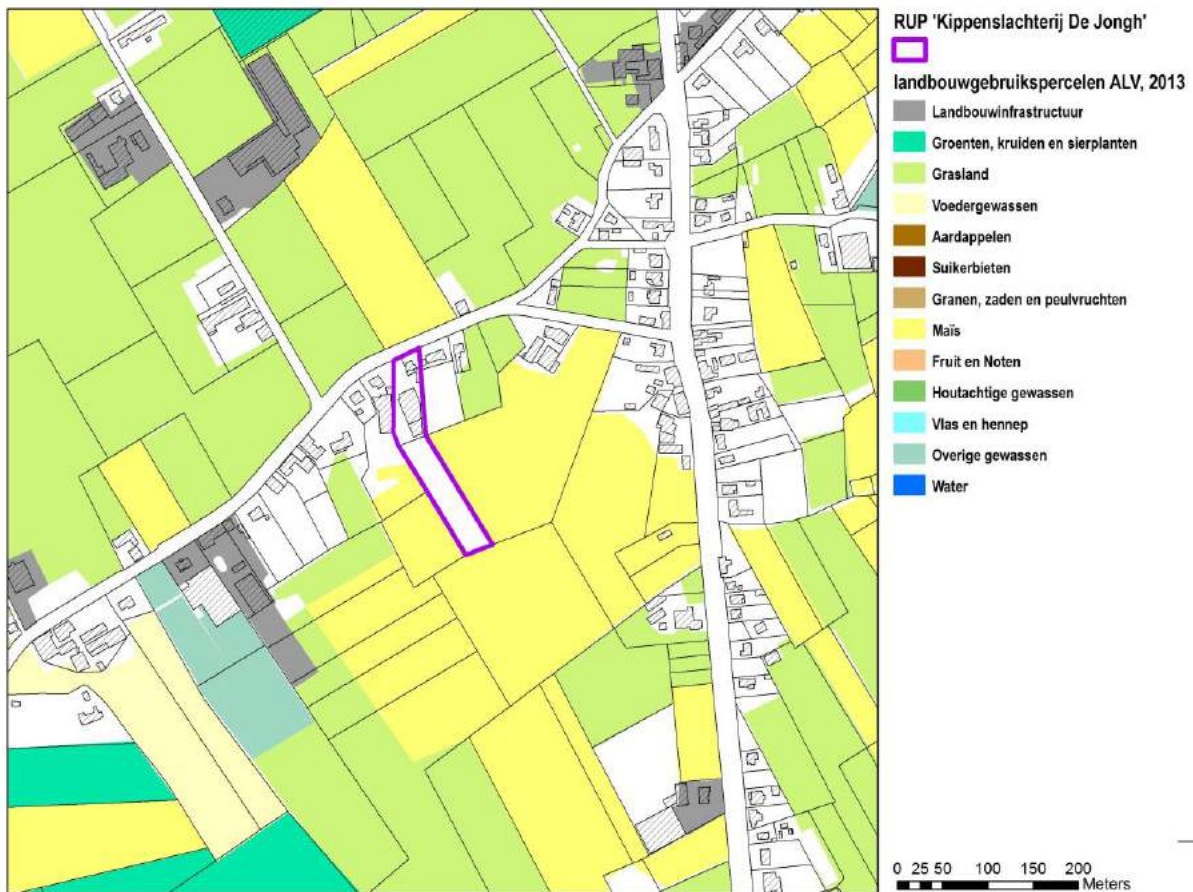
Kaart fysisch systeem - water



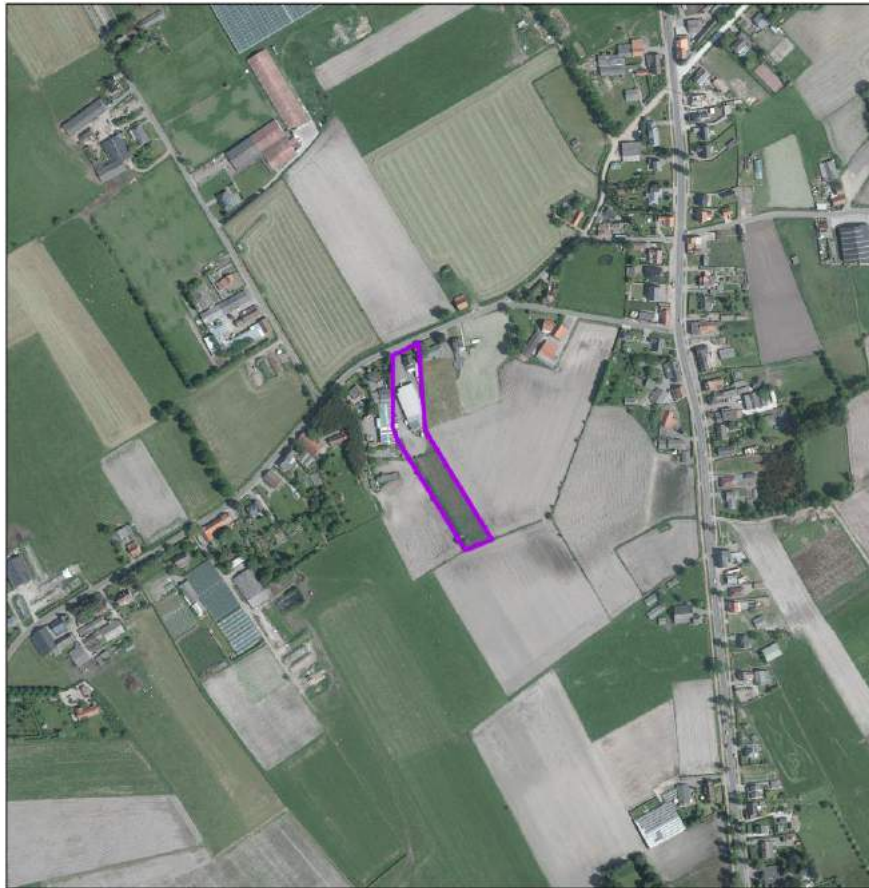
Vegetatiekaart



Kaart landbouwgebruik



Orthofoto



RUP 'Kippenslakterij De Jongh'



0 25 50 100 150 200 Meters





IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

RUP 01 Kippensnijderij De Jongh: Foto 1-6

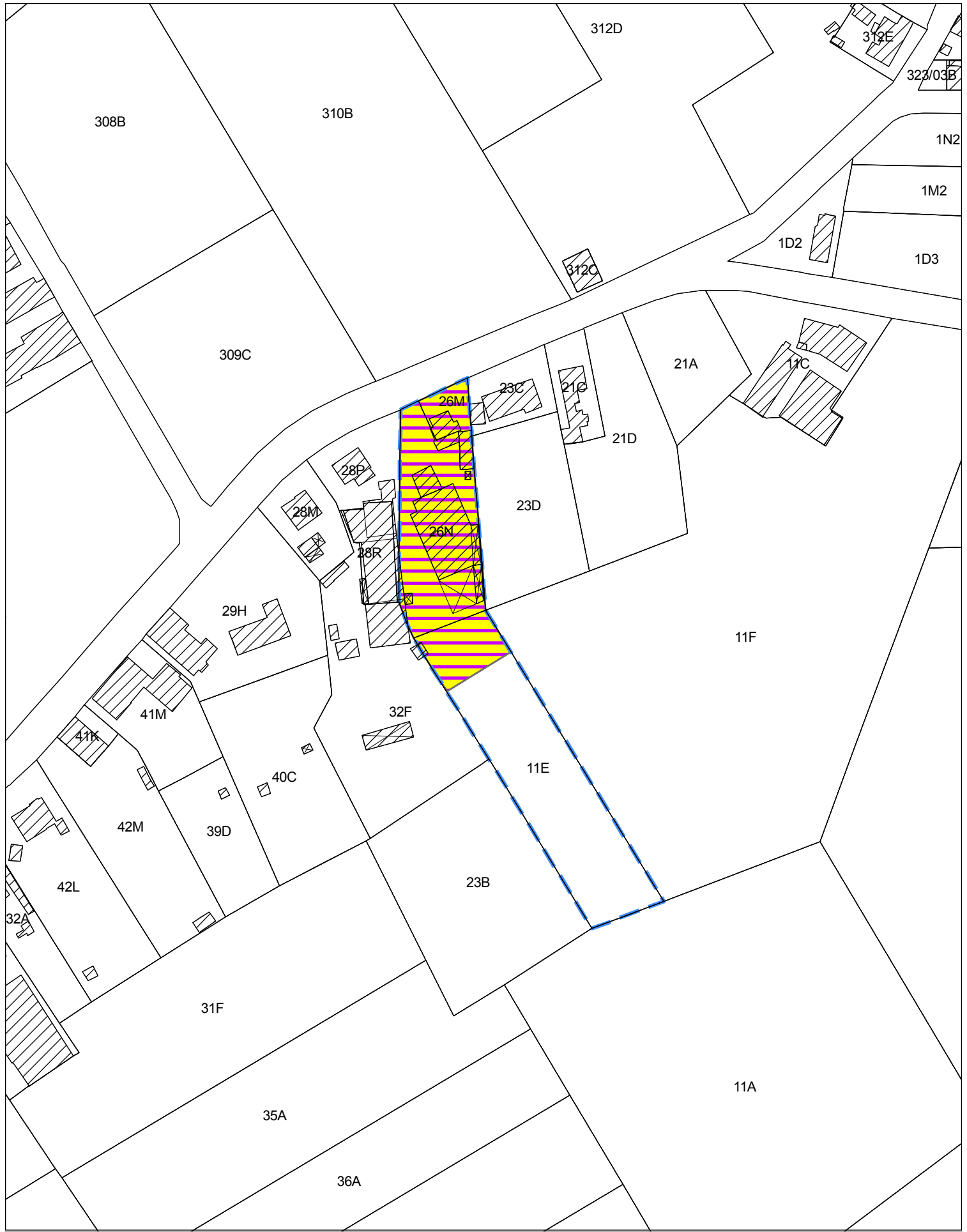
tekening 350118_01_FOTO

1/2

datum 15-03-2011

getekend AD





Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: maart 2015



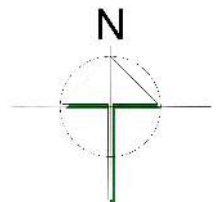
RUP 01 Kippensnijderij De Jongh

350118_PLB.mxd

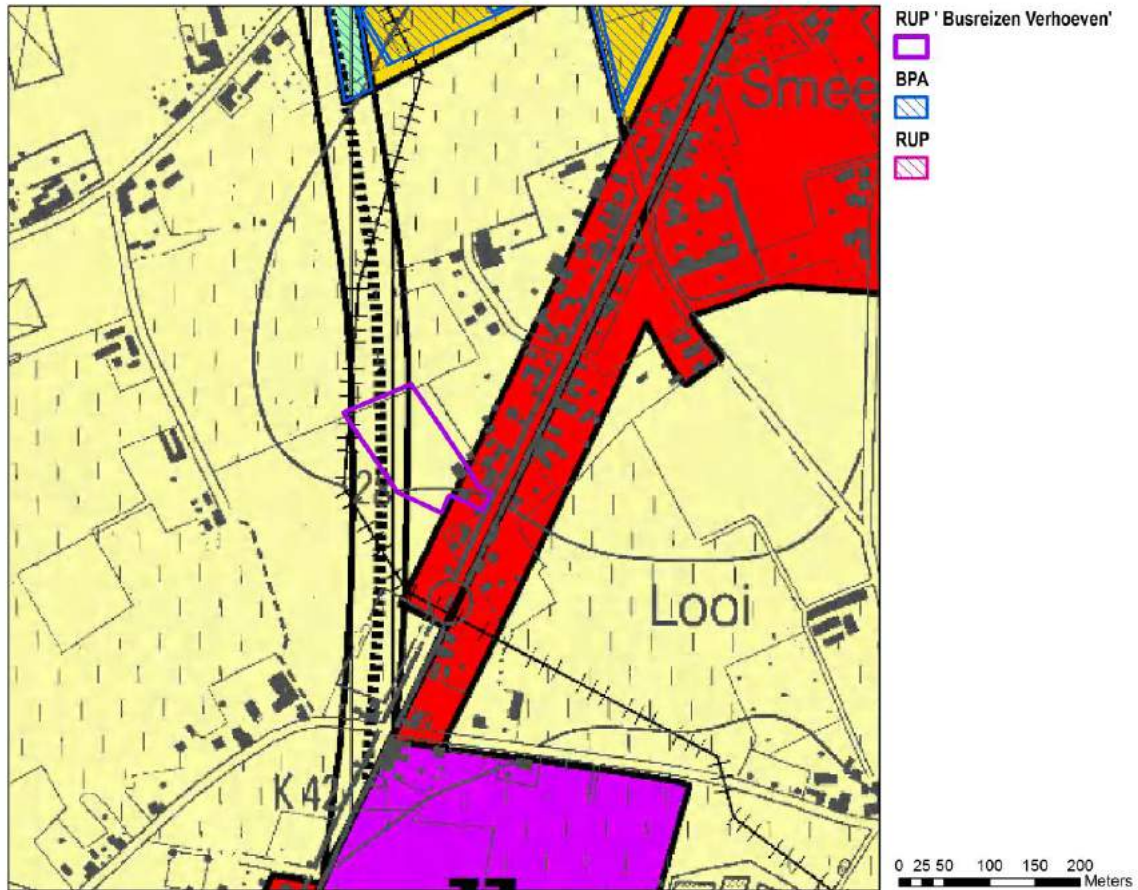
1:2.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

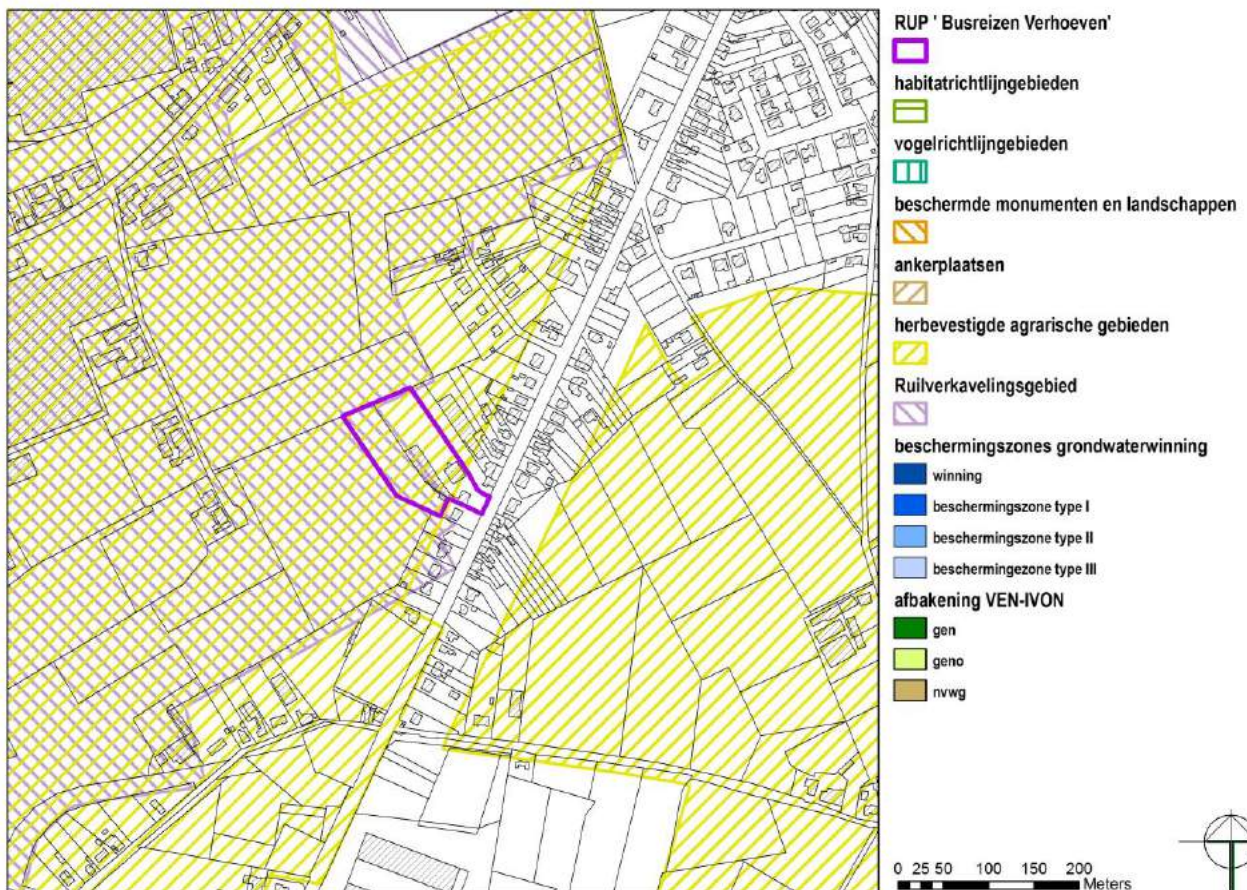
getekend : TVD



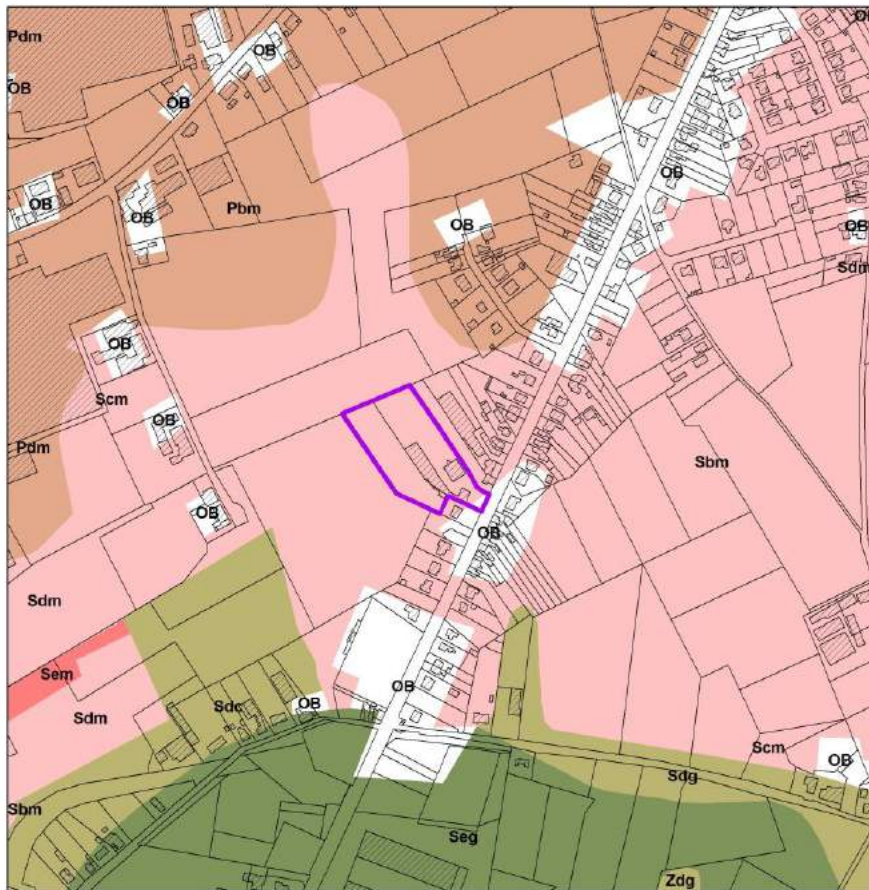
Kaart bestemmingen



Kaart sectoraal juridische context



Kaart fysisch systeem - bodem

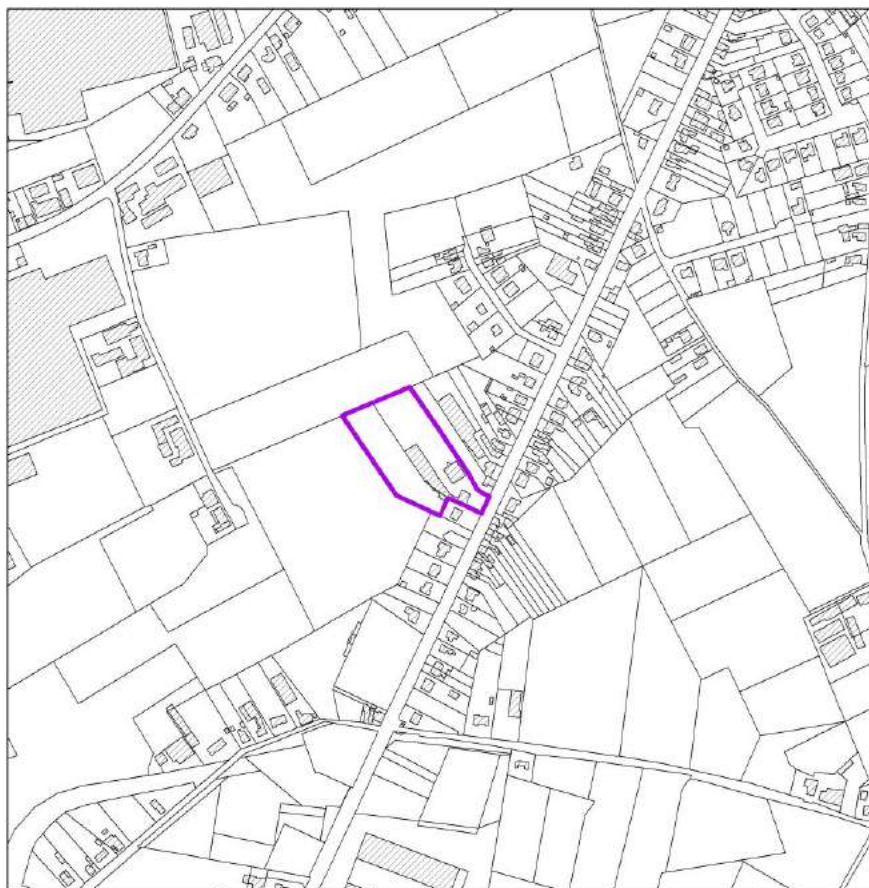


- RUP 'Busreizen Verhoeven'**
- RUP 'Busreizen Verhoeven'
- waterlopen (VHA 2013)**
- Bevaarbaar
 - Geklasseerd, eerste categorie
 - Geklasseerd, tweede categorie
 - Geklasseerd, derde categorie
 - Niet geklasseerd
- vereenvoudigde bodemkaart**
- vallei : zeer natte alluviale bodem (NOG)
 - vallei : natte alluviale bodem (NOG)
 - depressie : zeer natte podzol(achtige) bodem
 - veen (NOG)
 - depressie : natte podzol(achtige) bodem
 - droge tot matig natte podzol(achtige) grond
 - plaggenbodem op (lemig) zand
 - natte plaggenbodem op (lemig) zand
 - plaggenbodem op (licht) zandleem
 - natte plaggenbodem op (licht) zandleem
 - verspoelde grond (colluvium)
 - duin
 - kleibodem

0 25 50 100 150 200 Meters



Kaart fysisch systeem - water

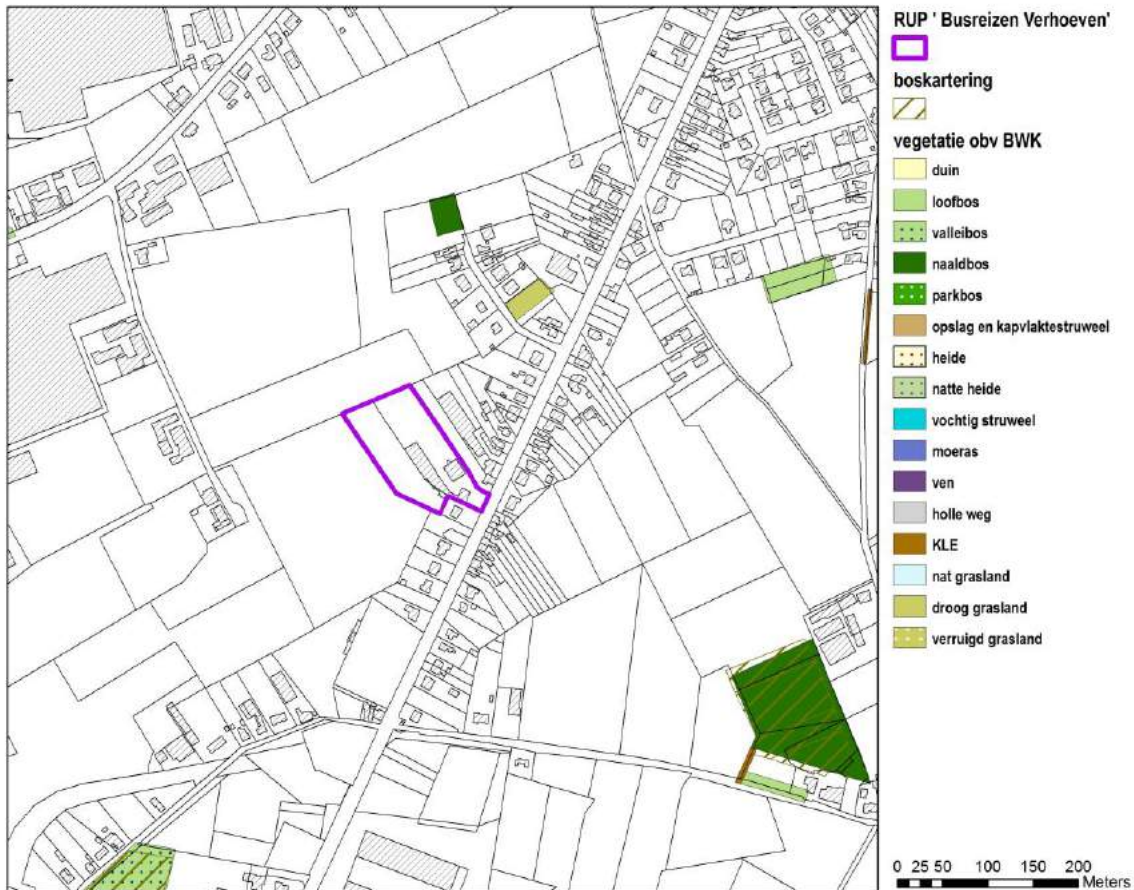


- RUP 'Busreizen Verhoeven'**
- RUP 'Busreizen Verhoeven'
- waterlopen (VHA 2013)**
- Bevaarbaar
 - Geklasseerd, eerste categorie
 - Geklasseerd, tweede categorie
 - Geklasseerd, derde categorie
 - Niet geklasseerd
- Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014**
- Niet overstromingsgevoelig
 - Effectief overstromingsgevoelig
 - Mogelijk overstromingsgevoelig

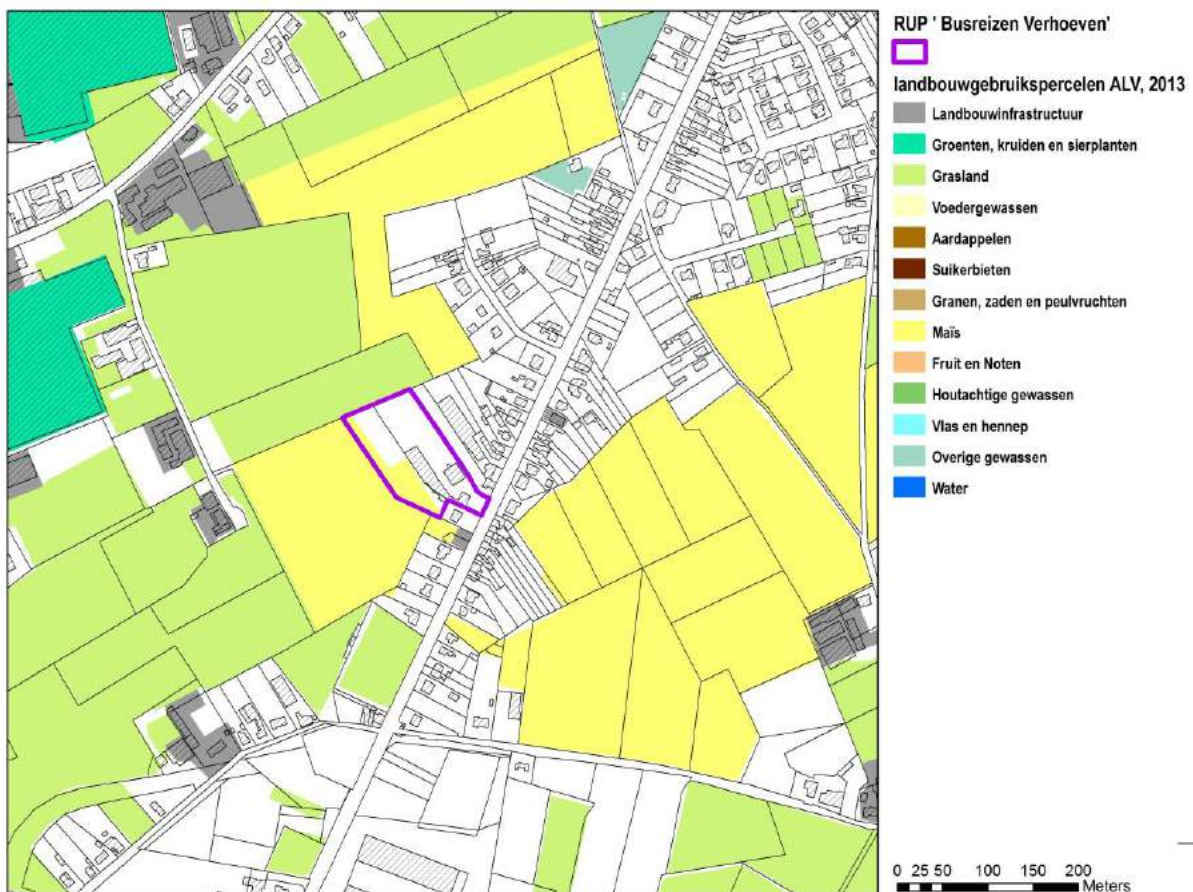
0 25 50 100 150 200 Meters



Vegetatiekaart



Kaart landbouwgebruik



RUP ZV Bedrijven – Rijkvorsel – Busreizen Verhoeven – kaarten ruimtelijke context

Orthofoto (2012)



RUP ' Busreizen Verhoeven'



0 25 50 100 150 200 Meters







IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

RUP 02 Busbedrijf Verhoeven: Foto 5-8

tekening 350118_02_FOTO

2/3

datum 18-03-2011

getekend AD



9



10



11



12



13



14



IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

RUP 02 Busbedrijf Verhoeven: Foto 9-14

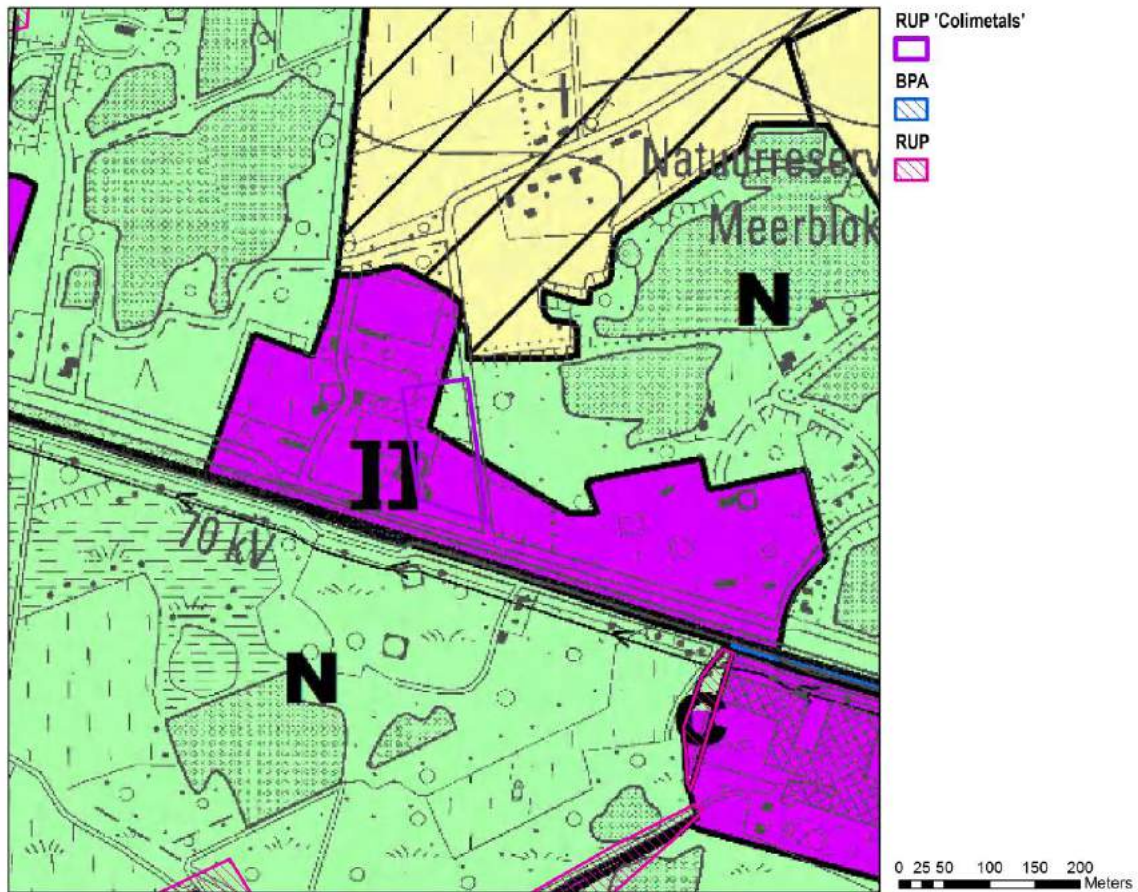
tekening 350118_02_FOTO

3/3

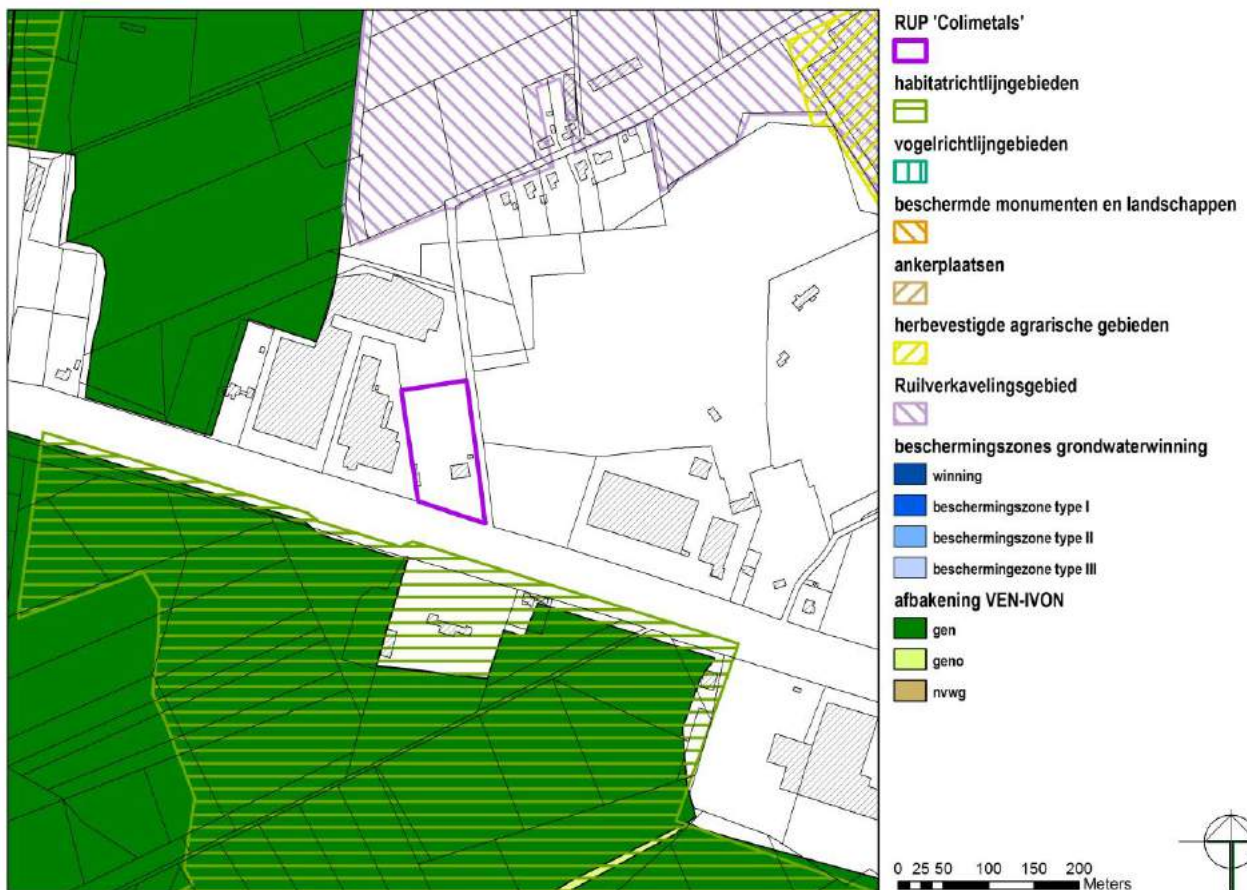
datum 18-03-2011

getekend AD

Kaart bestemmingen

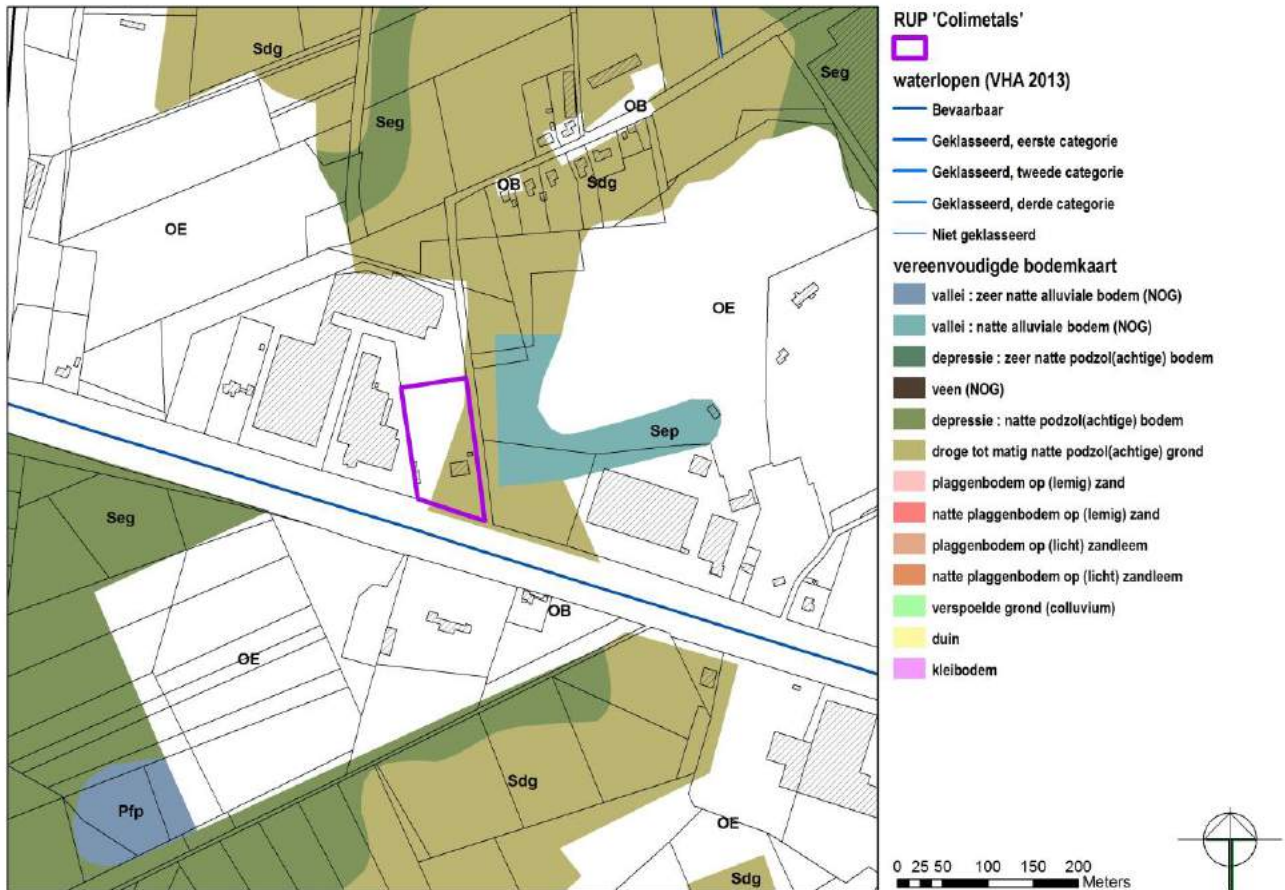


Kaart sectoraal juridische context

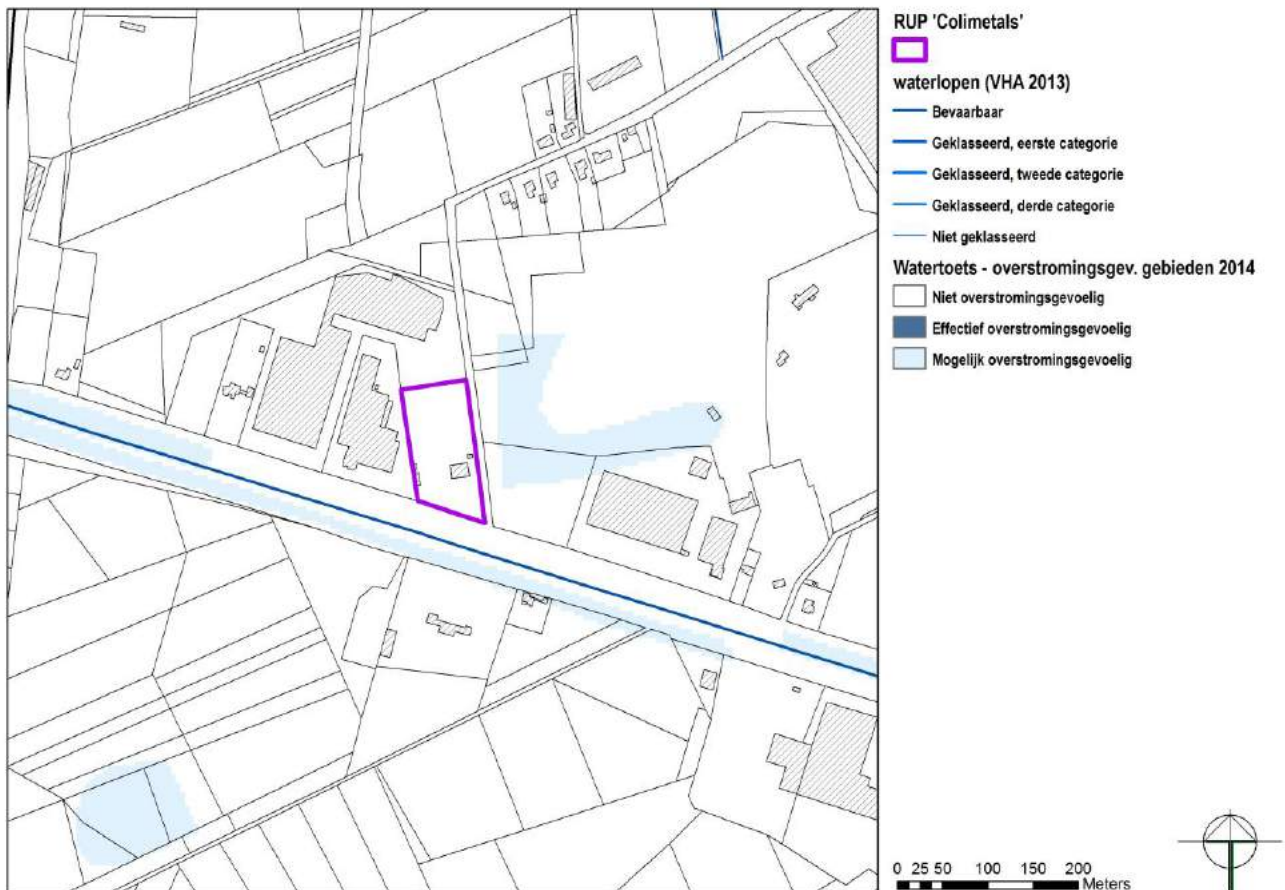


RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel – Colimetals oude metalen– kaarten ruimtelijke context

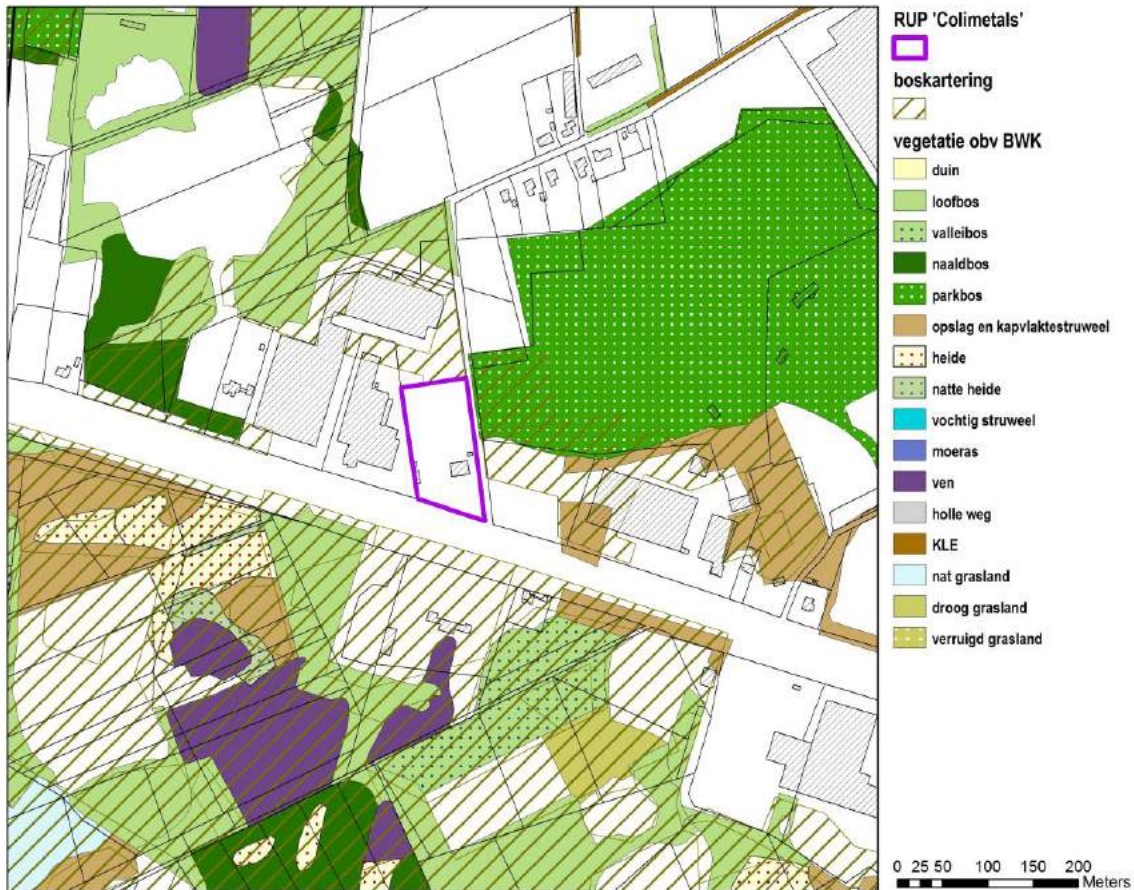
Kaart fysisch systeem - bodem



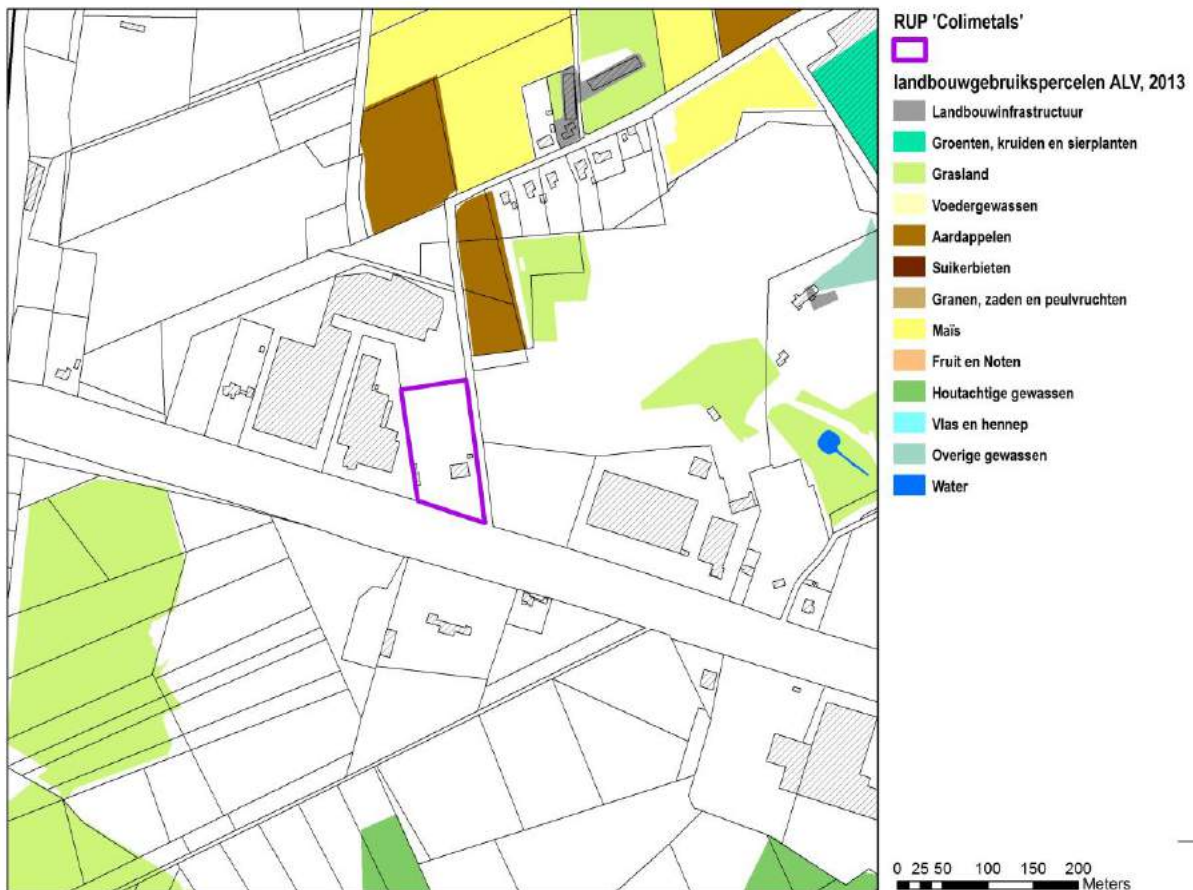
Kaart fysisch systeem - water



Vegetatiekaart

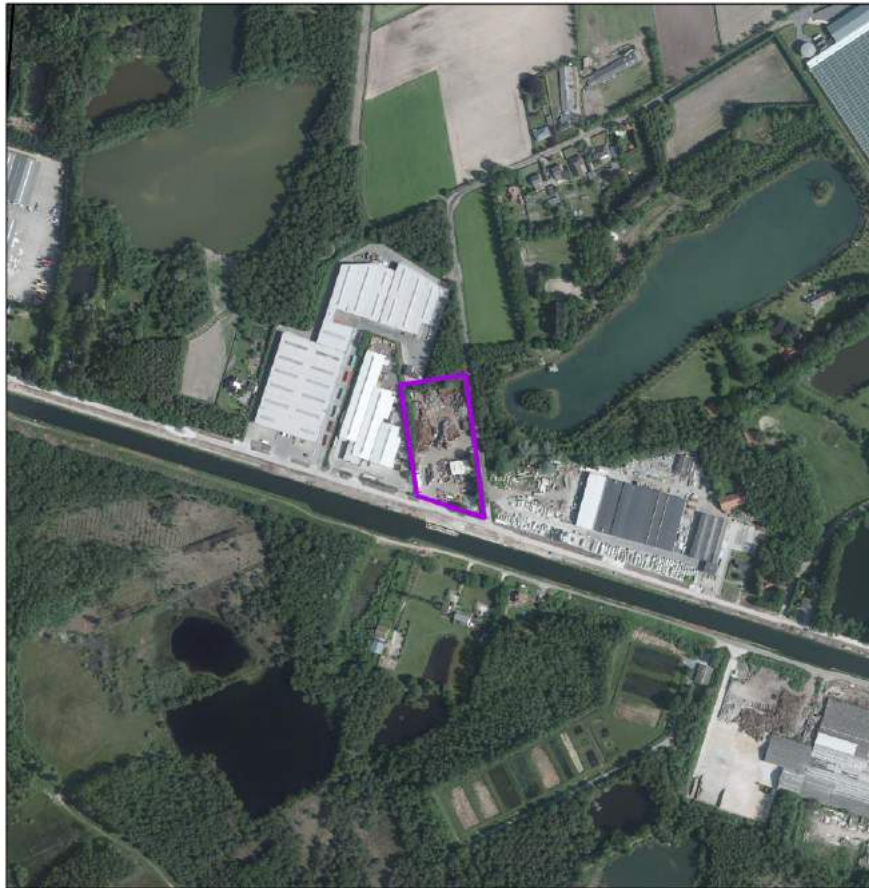


Kaart landbouwgebruik



RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel – Colimetals oude metalen– kaarten ruimtelijke context

Orthofoto (2012)



RUP 'Colimetals'



0 25 50 100 150 200 Meters





1



2



3



4



5



6





IOK
Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de **Kempen**

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevrememde Bedrijven' RIJKEVORSEL

RUP 03 Colimetals oude metalen: Foto 12-14

tekening 350118_03_FOTO

3/3

datum 18-03-2011

getekend TVD



Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: maart 2015



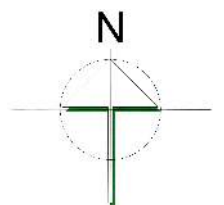
RUP 03 Colimetals Oude Metalen

350118_PLB.mxd

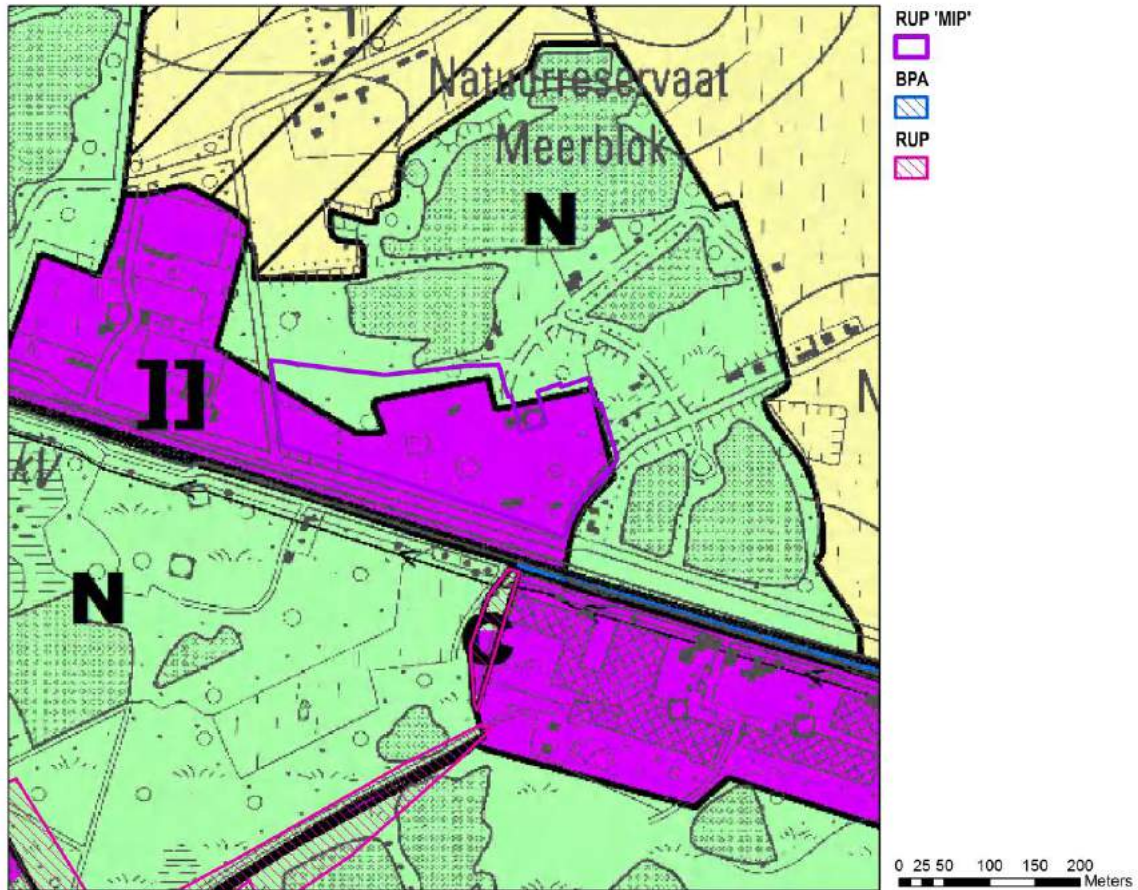
1:2.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

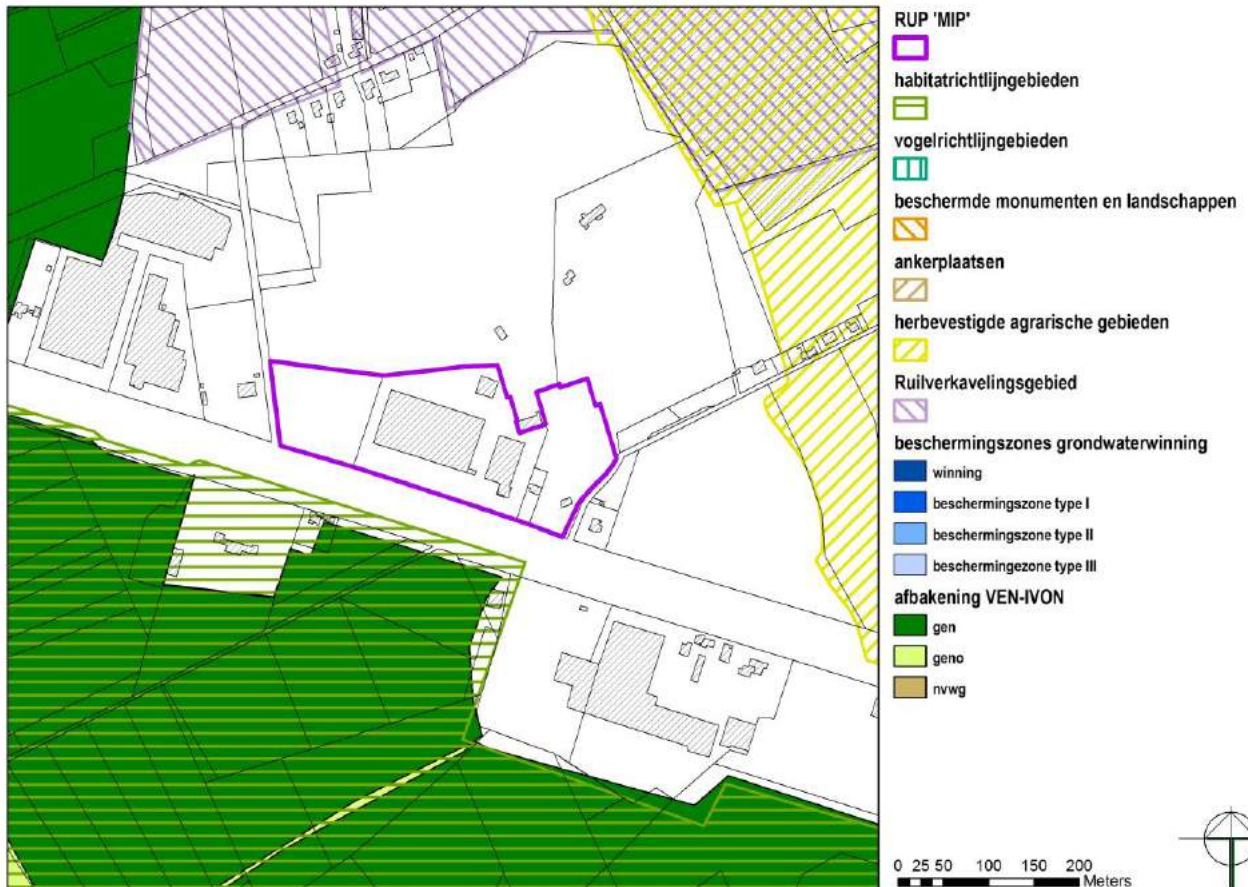
getekend : TVD



Kaart bestemmingen

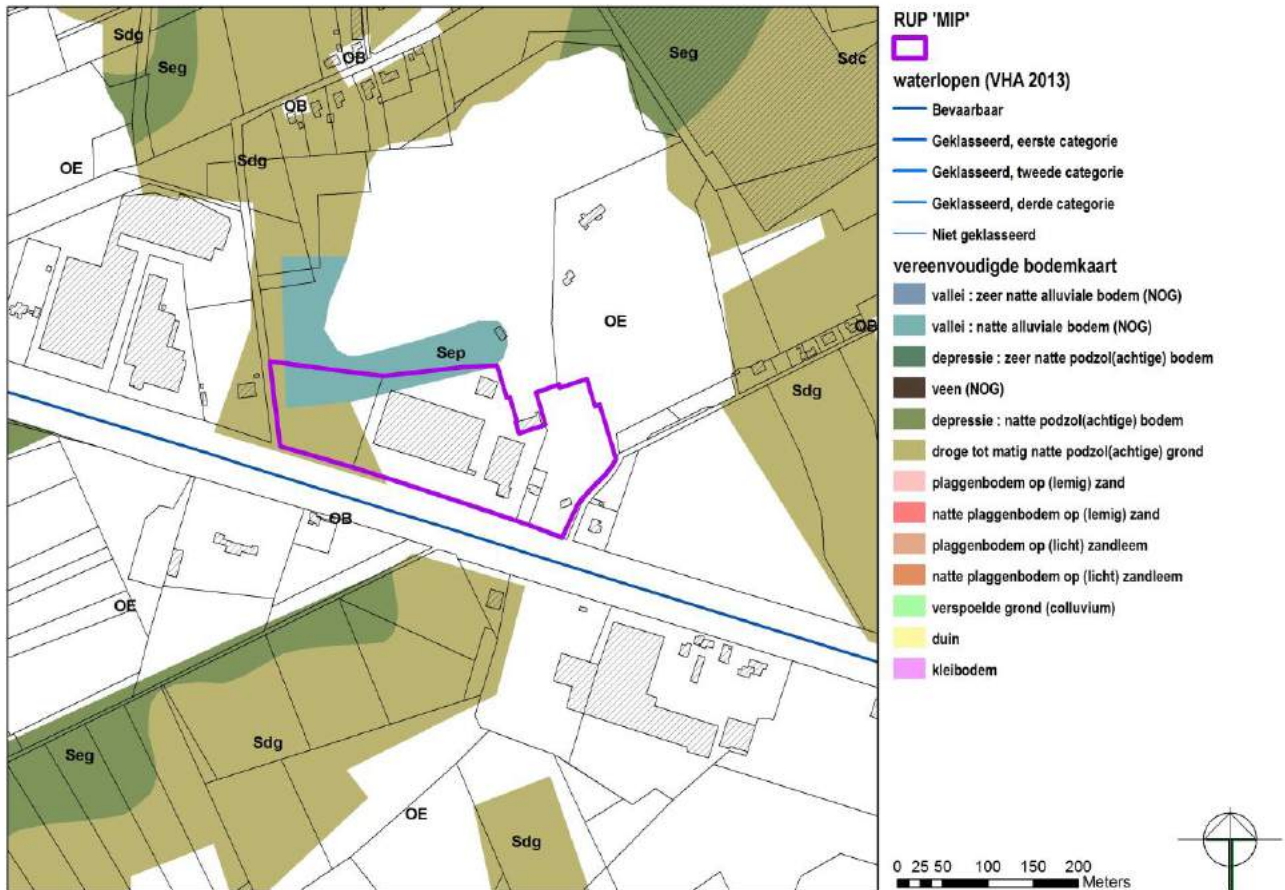


Kaart sectoraal juridische context

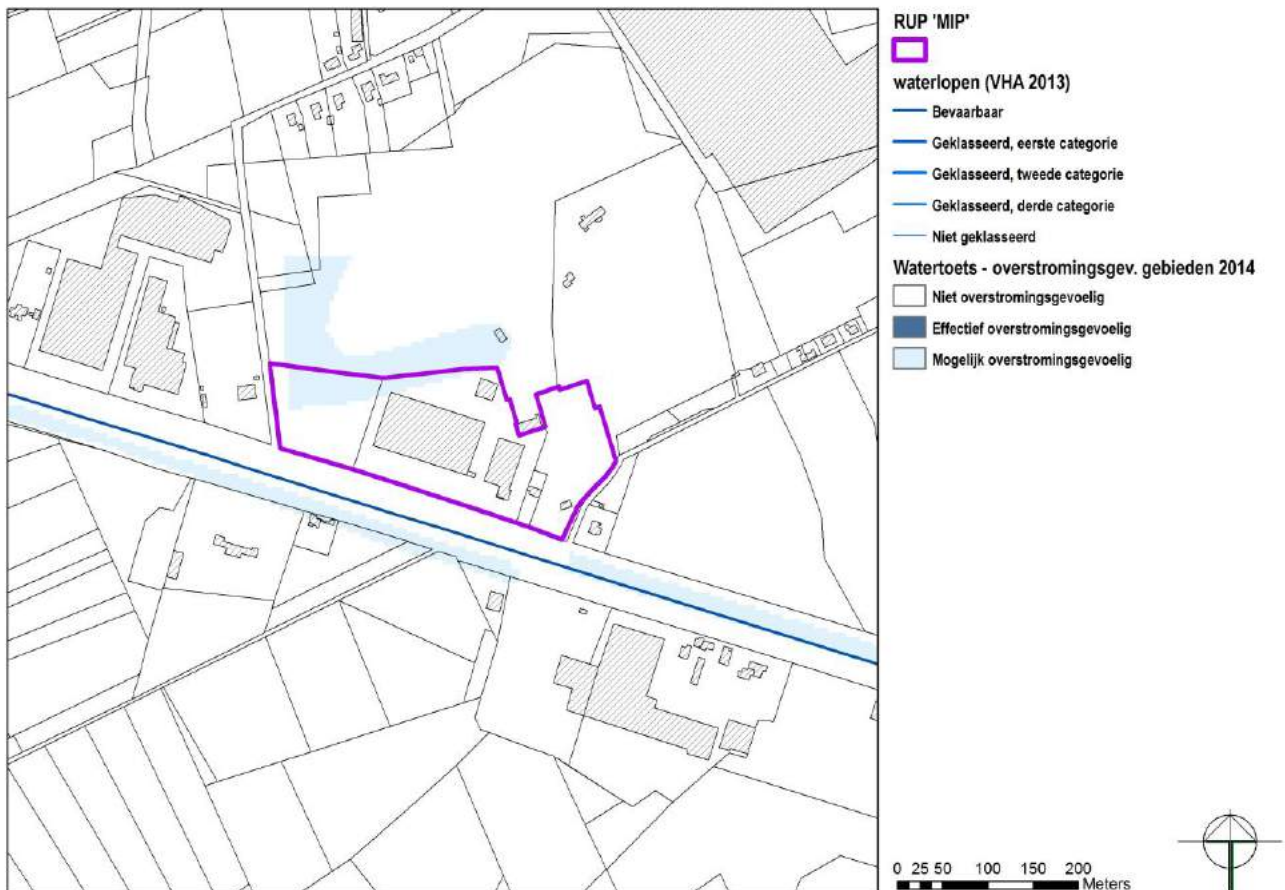


RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel – MIP tanks en silo's – kaarten ruimtelijke context

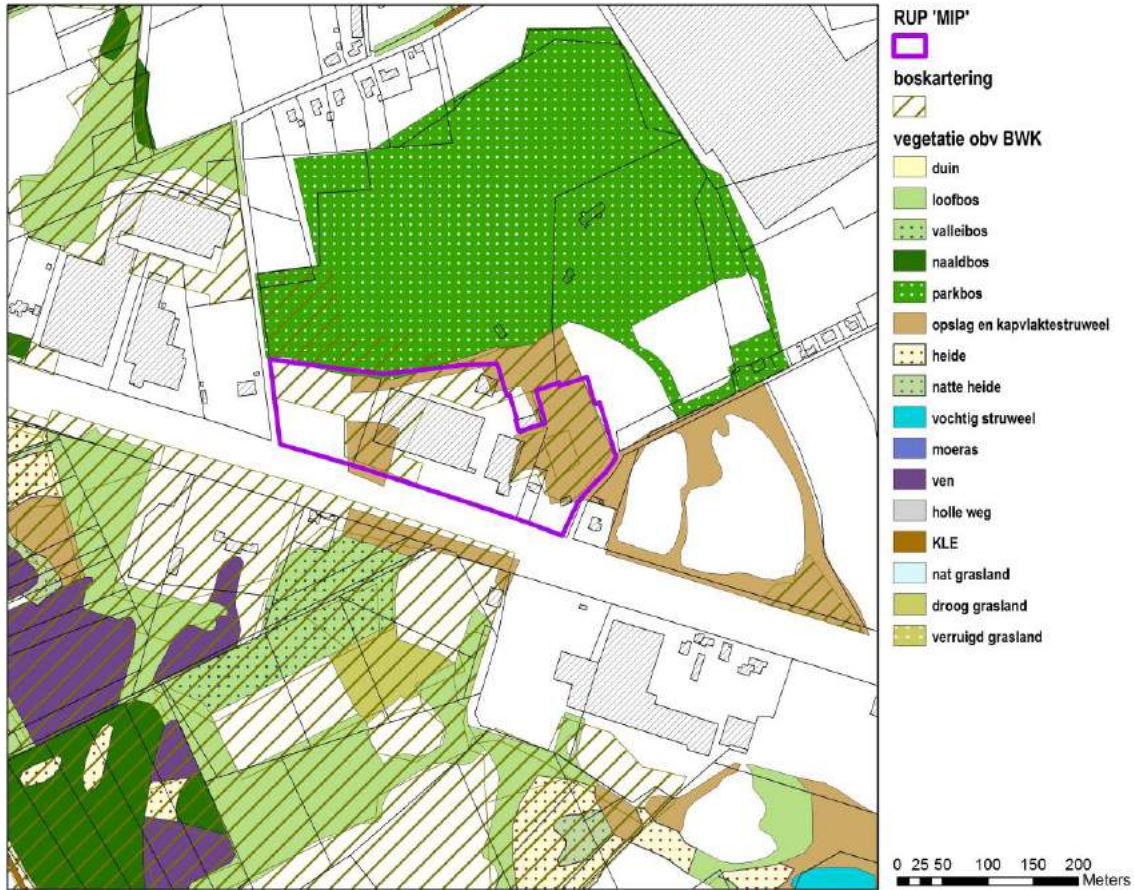
Kaart fysisch systeem - bodem



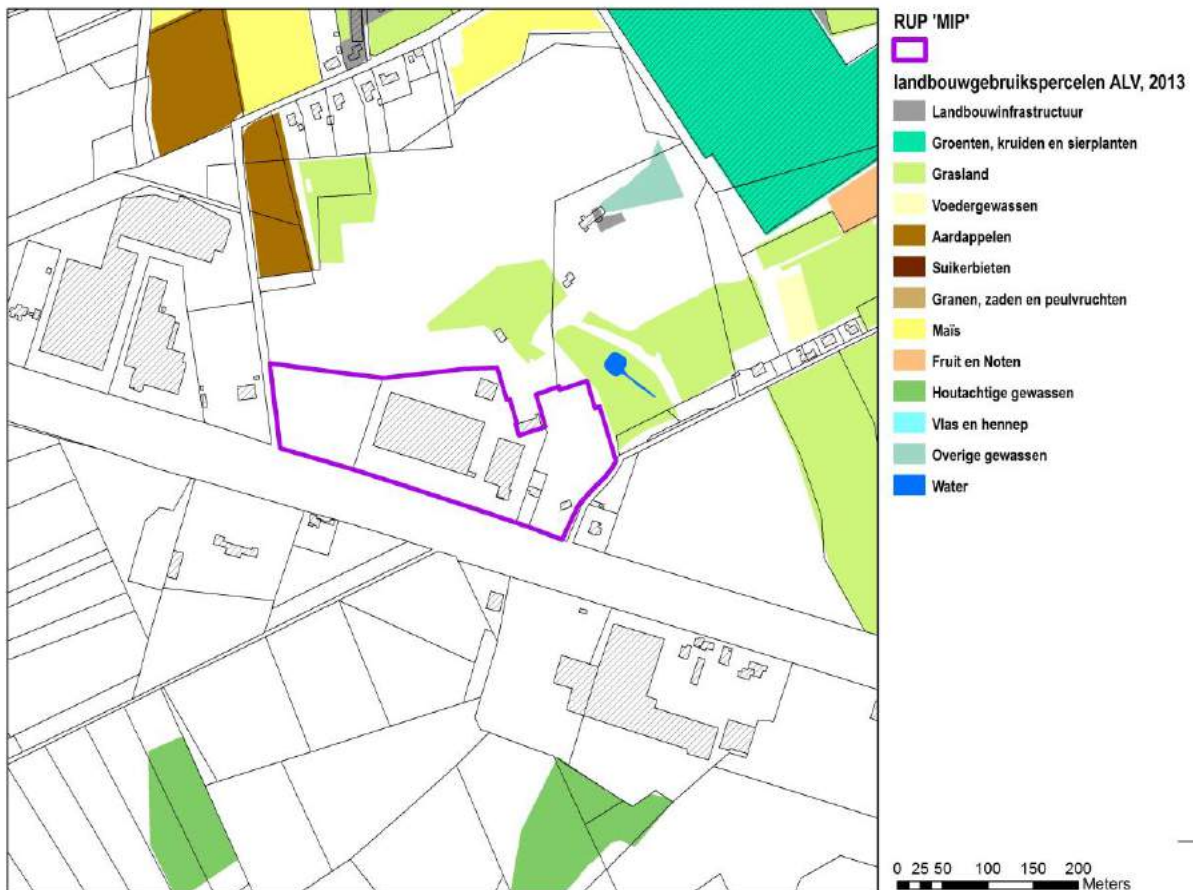
Kaart fysisch systeem - water



Vegetatiekaart

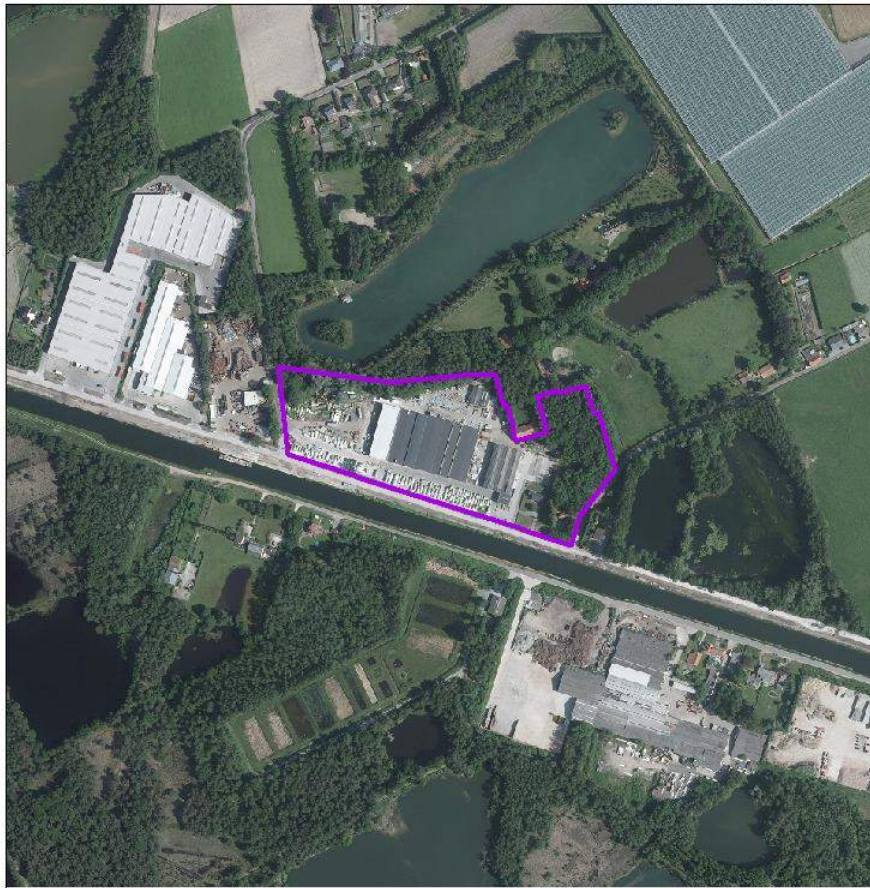


Kaart landbouwgebruik



RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel –MIP tanks en silo's – kaarten ruimtelijke context

Orthofoto (2012)



RUP 'MIP'

0 25 50 100 150 200 Meters





IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

RUP 04 MIP tanks en silo's: Foto 1-6

tekening 350118_04_FOTO

1/3

datum maart 2011

getekend TVD





IOK

Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

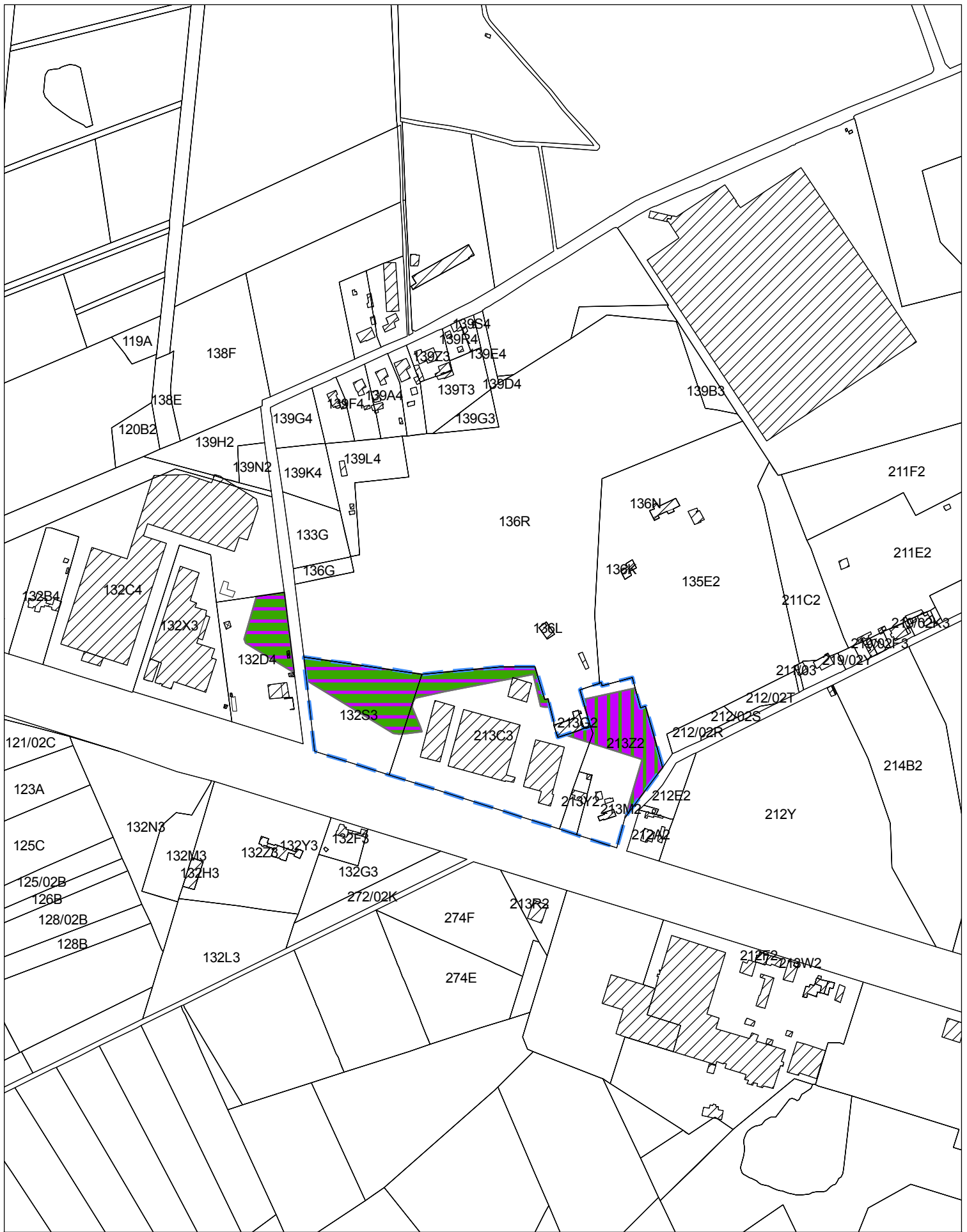
RUP 04 MIP tanks en silo's: Foto 13-15

tekening 350118_04_FOTO

3/3

datum maart 2011

getekend TVD



Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

RUP 'Zonevremde Bedrijven' RIJKEVORSEL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: maart 2015



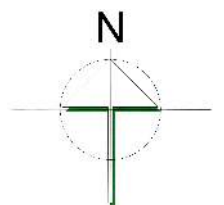
RUP 04 MIP Tanks en Silo's

350118_PLB.mxd

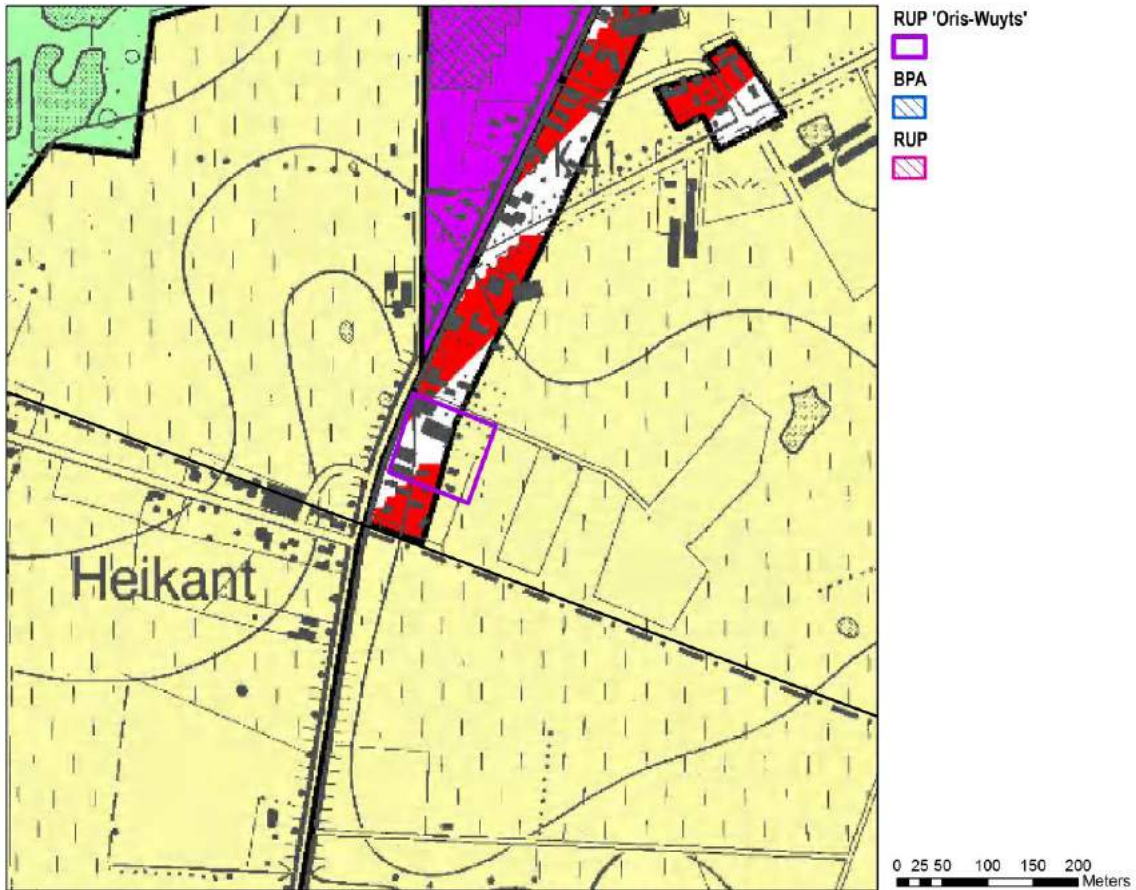
1:5.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

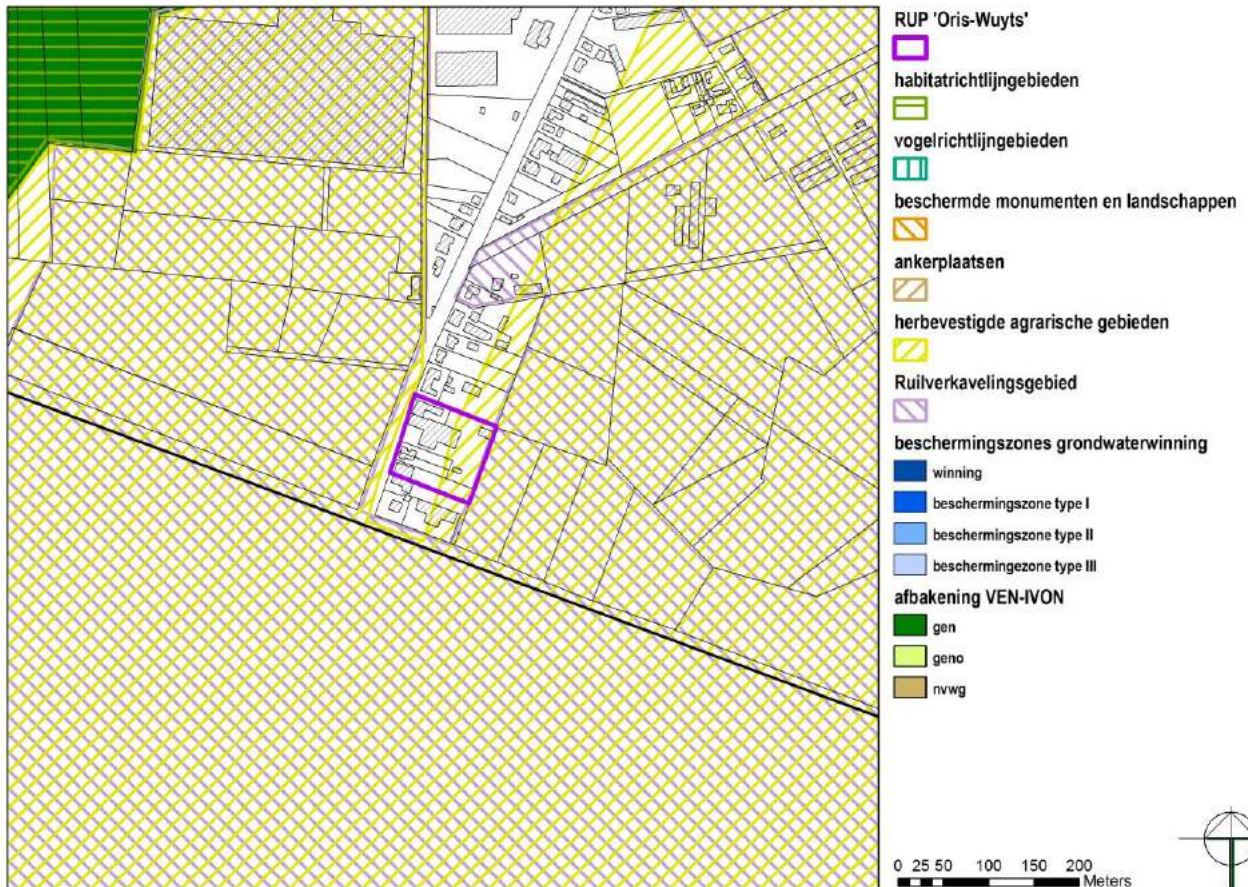
getekend : TVD



Kaart bestemmingen

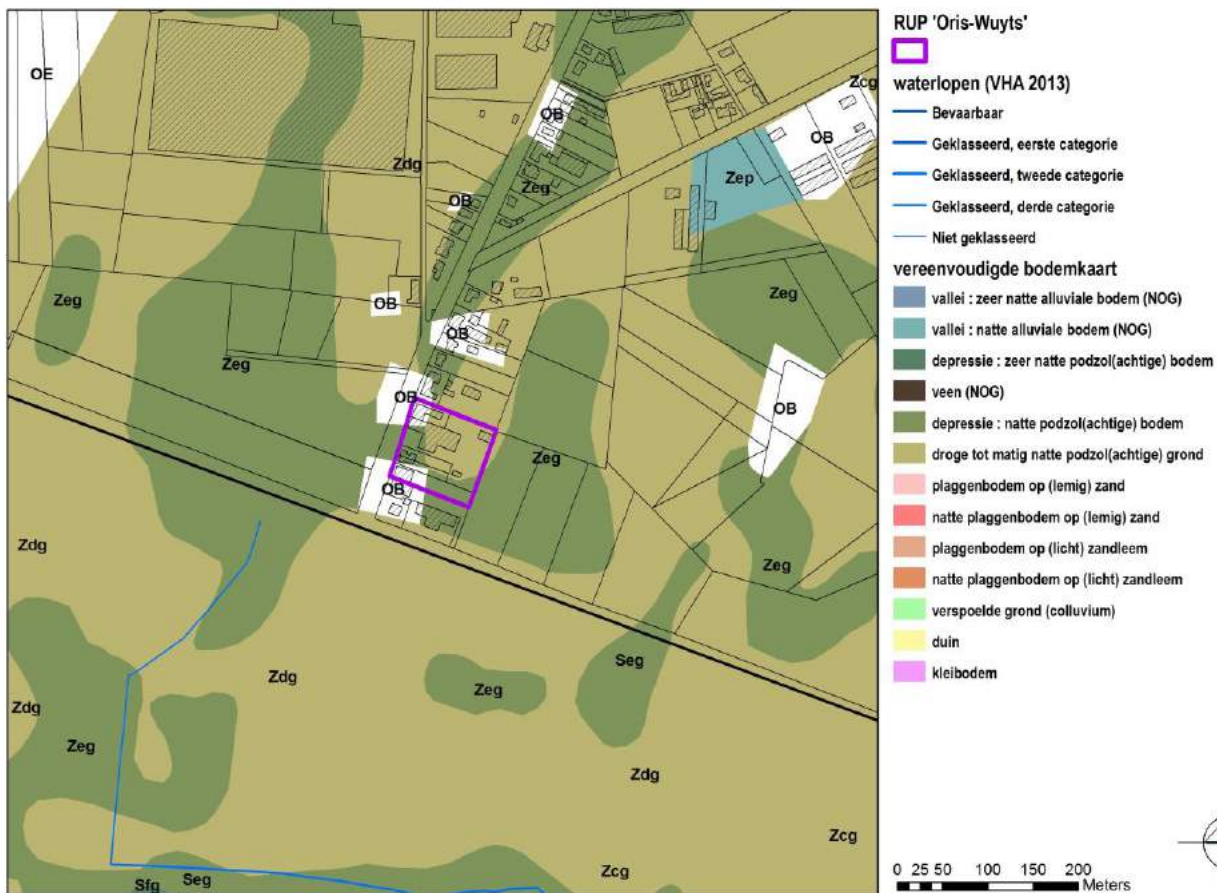


Kaart sectoraal juridische context

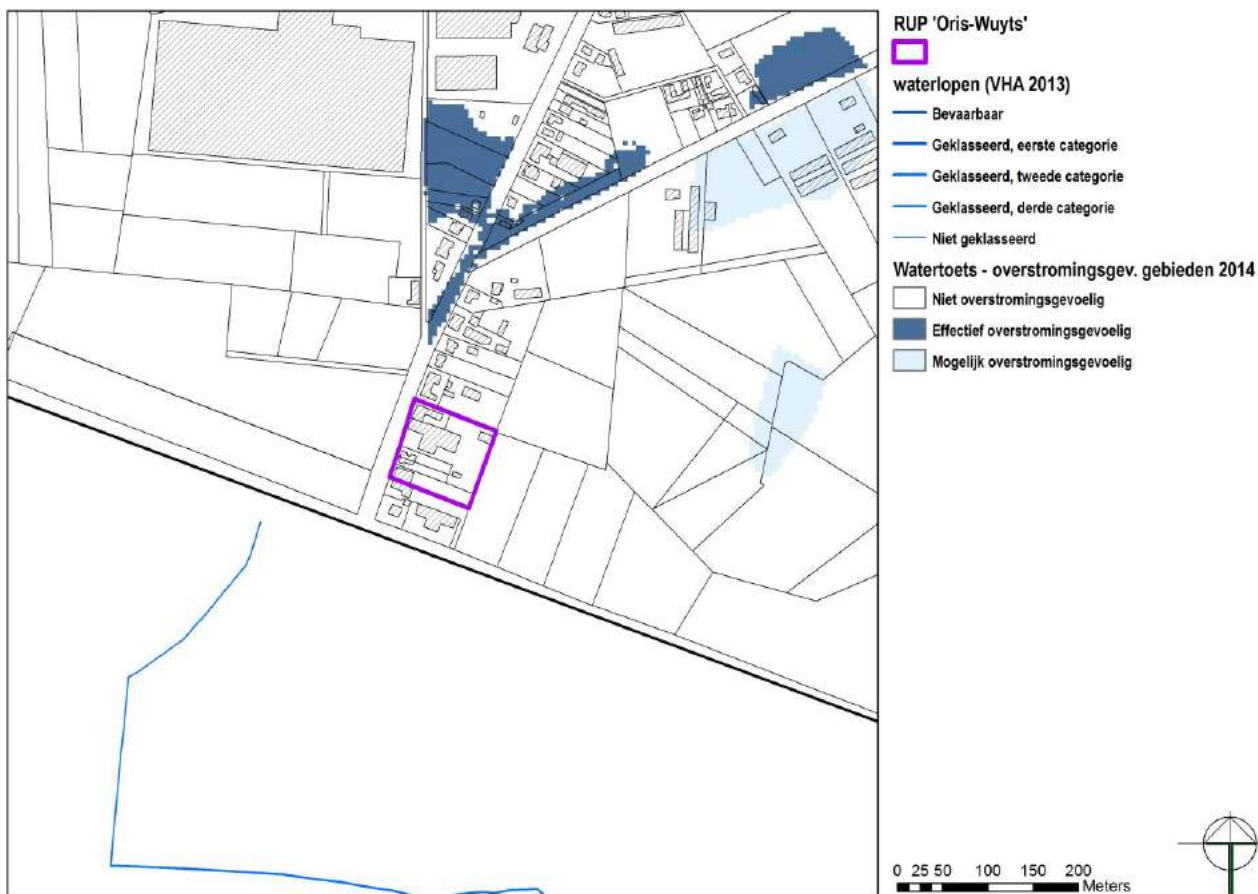


RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel – Oris-Wuyts – kaarten ruimtelijke context

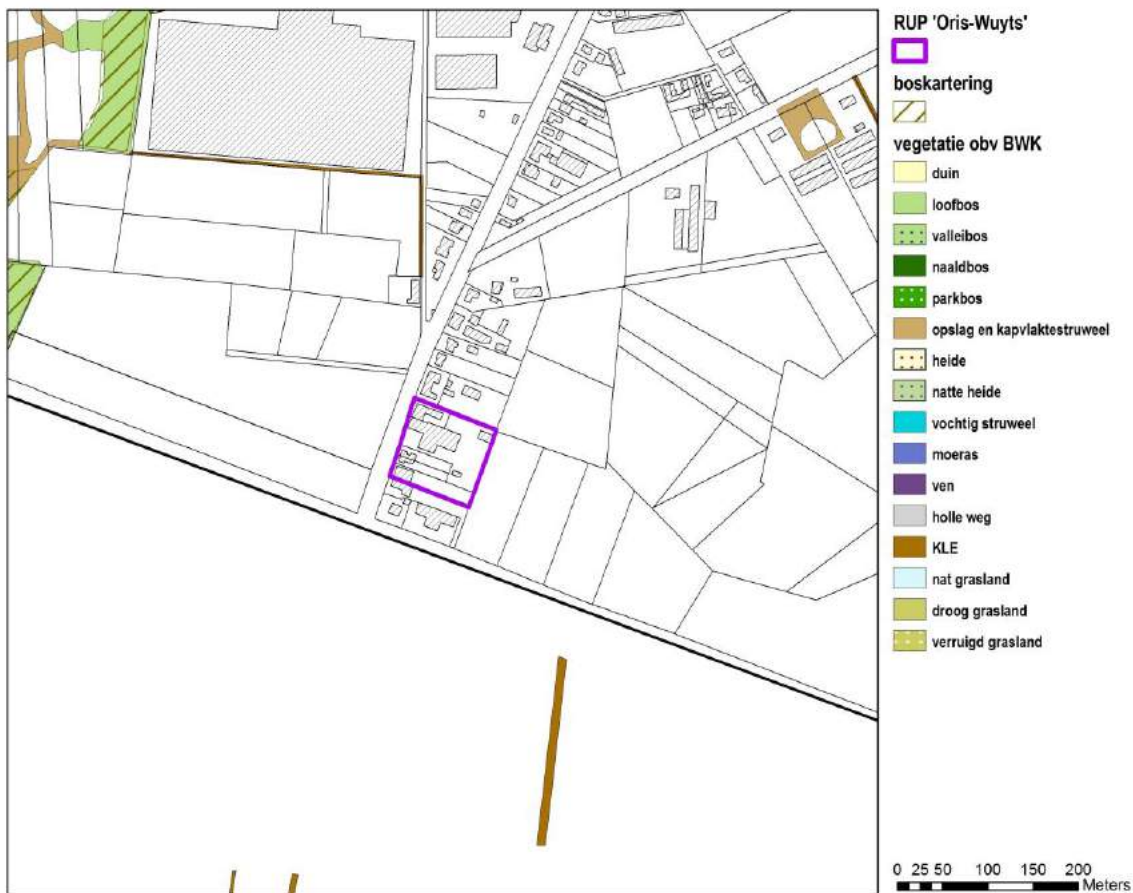
Kaart fysisch systeem - bodem



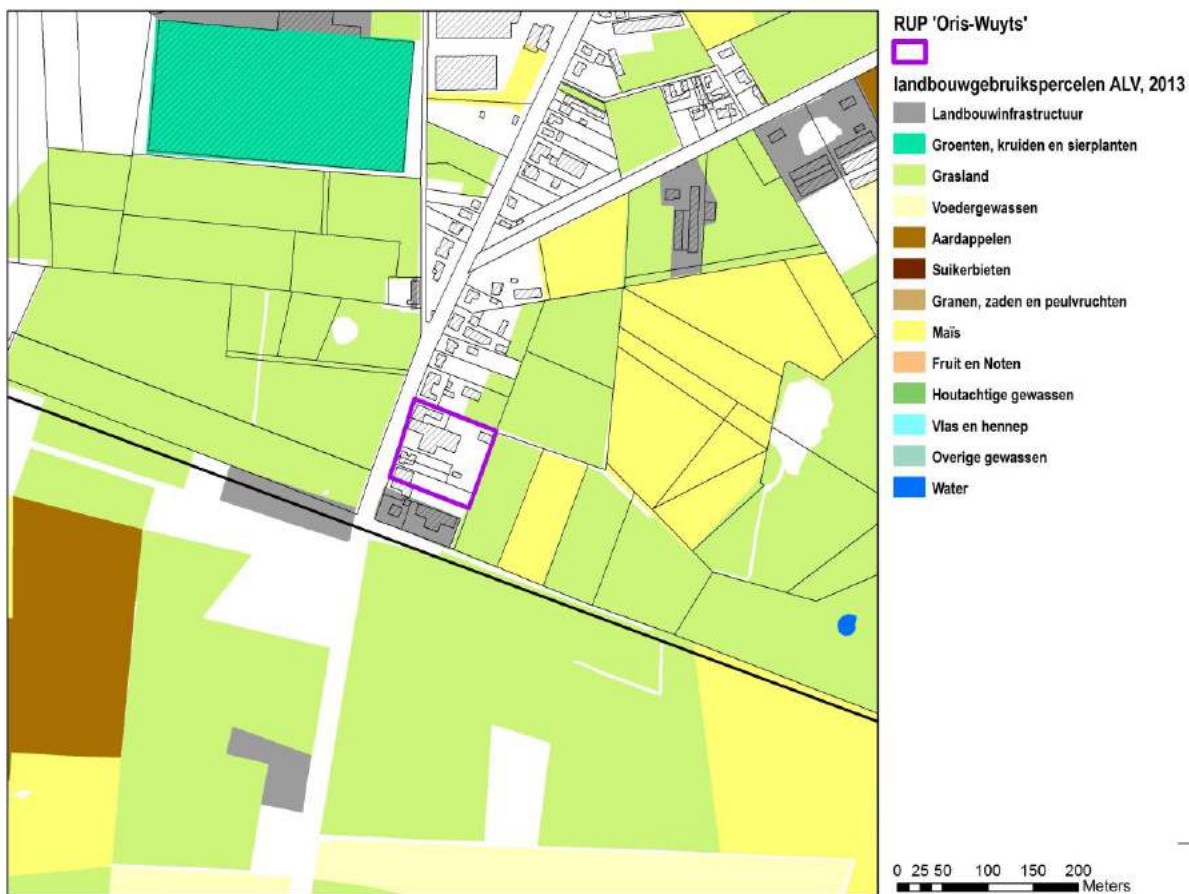
Kaart fysisch systeem - water



Vegetatiekaart



Kaart landbouwgebruik



RUP ZV Bedrijven – Rijkevorsel –Oris-Wuyts – kaarten ruimtelijke context

Orthofoto (2012)



RUP 'Oris-Wuyts'



0 25 50 100 150 200 Meters







IOK
 Intercommunale
 Ontwikkelingsmaatschappij
 voor de **Kempen**

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
 T 014-58 09 91 F 014-58 97 22

RUP 'Zonevrememde Bedrijven' RIJKEVORSEL

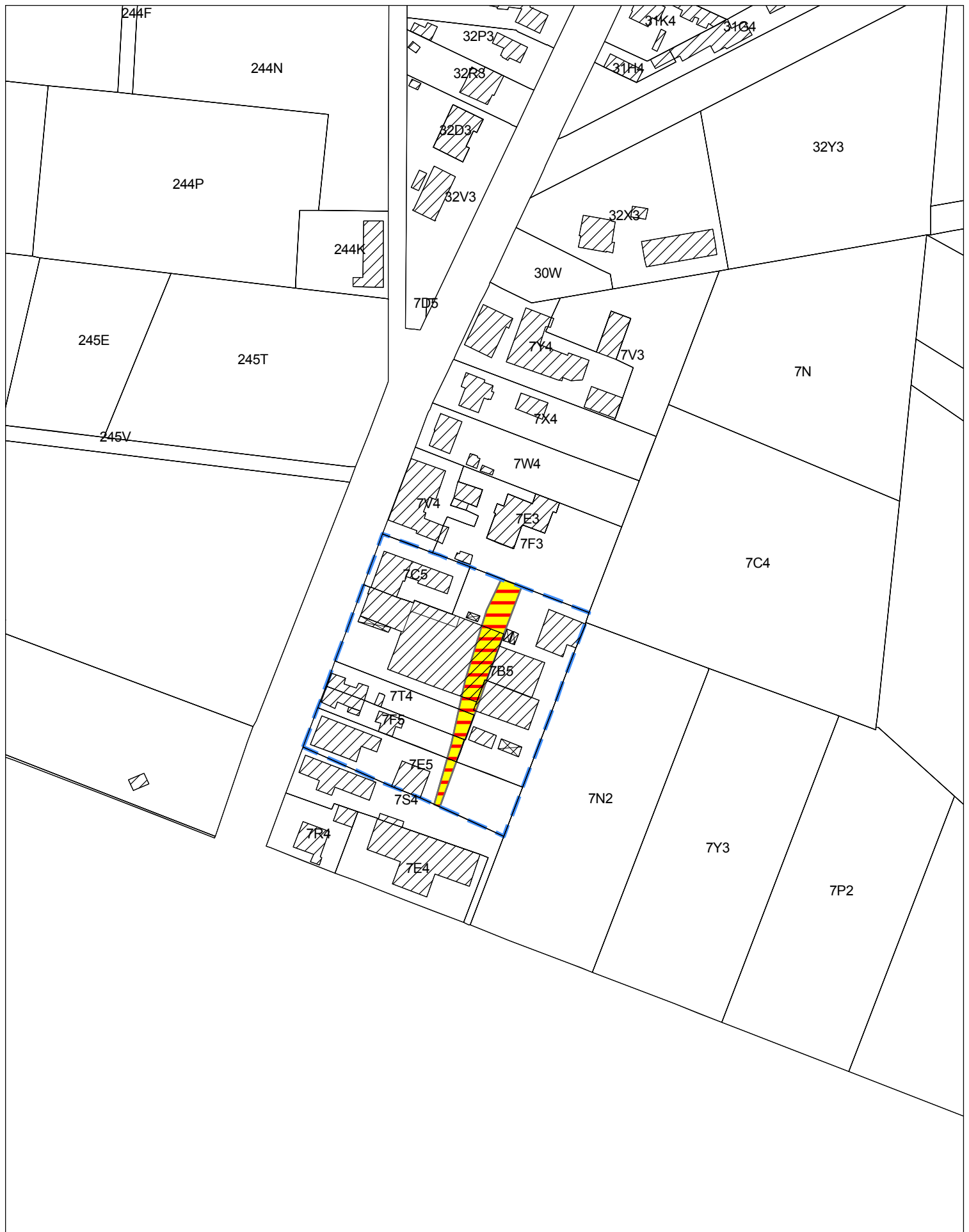
RUP 05 Oris-Wuyts: Foto 6-9

tekening 350118_05_FOTO

2/2

datum oktober 2012

getekend TVD



Intercommunale
Ontwikkelingsmaatschappij
voor de Kempen

Antwerpseweg 1 B-2440 Geel
T 014-58 09 91 F 014-58 97 22
info@iok.be www.iok.be

RUP 'Zonevreemde Bedrijven' RIJKEVORSEL

Bijlage : Register van percelen waarvoor planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikersschade kan verschuldigd zijn.

datum: maart 2015

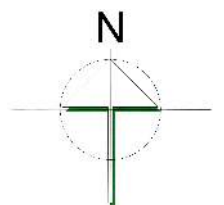
RUP 05 Oris-Wuyts

350118_PLB.mxd

1:2.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : TVD



**UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABUHEID VAN ONDERGRONDSEHOOGSPANNINGS-,
SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS**

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarsleuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.
2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden.
3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie artikel 192 AREI):

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in artikel 188, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.
 - Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.
7. Voor hoogspanningskabels:
- De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
 - De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.
 - Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.

- Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.
- 8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.
- 9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.
- 10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Beplantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de beplantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem

Tel: 03/640.07.11
Fax: 03/640.07.59
Mail: sts.vlaanderen@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat...

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan

hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de dielektriciteit van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.