



RUP Heerbaan

toelichtingsnota / stedenbouwkundige voorschriften
definitieve vaststelling – 8 december 2014

colofon

opdrachtgever: **GEMEENTE RIJKEVORSEL**
project: **RUP Heerbaan**
fase: **toelichtingsnota /stedenbouwkundige voorschriften – definitieve vaststelling**
datum: **8 december 2014**

opdrachthouder:



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

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

Projectverantwoordelijke: Liselotte Raes

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

CAD-GIS: Dirk Poelmans, Tanja Van Dooren, Anja Dello
secretariaat: Annick Sprengers

Projectverantwoordelijke
Liselotte Raes

Projectcoördinator
Stijn Sneyers
Erkend ruimtelijk planner

RUP Heerbaan

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

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Rijkevorsel in zitting van 8 december 2014

de secretaris,
Bart Adams

de voorzitter,
Lieven Van Nyen

INHOUD

DEEL 1 TOELICHTINGSNOTA	1
1 Inleiding	3
1.1 Doelstelling	3
1.2 Ruimtelijke situering	3
1.3 Afbakening van het plangebied	3
2 Planologisch - juridisch kader	4
2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	4
2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	4
2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	5
2.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen	5
2.3.2 Kaderplan glastuinbouw	5
2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Rijkevorsel	5
2.5 Bestemmingen	6
3 Sectoraal juridisch kader	7
4 Bestaande ruimtelijke structuur	9
4.1 Beschrijving plangebied en omgeving	9
4.1.1 Fysisch systeem	9
4.1.2 Natuur	9
4.1.3 Landschap	10
4.1.4 Gebruikers	10
4.1.5 Mobiliteit	10
4.2 Beschrijving plangebied	11
4.2.1 Keukens Van de Mierop	11
4.2.2 Bedrijfsloodsen Heerbaan 8, 8B en 8C	13
4.2.3 Chapewerken Geerts	14
4.2.4 Willi van de Mierop	16
4.2.5 Fotoreportage plangebied	18
5 Behoeftanalyse - programma	20
5.1 Behoeftanalyse	20
5.2 Programma	20
6 Aandachtspunten en randvoorwaarden	21
6.1 Planologische - juridisch- randvoorwaarden	21
6.2 Ruimtelijke afwegingselementen	21
6.3 Verenigbaarheid GRS	21
6.4 Conclusie planMER screening	22
6.5 Watertoets	23
6.6 Ligging in HAG	24
7 Visie en ontwerp	26
7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied	26
7.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	26
8 Ruimtebalans	27
9 Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	28
10 Op te heffen voorschriften	28
DEEL 2 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	29
1 Terminologie	31
2 Voorschriften	33
DEEL 3 BIJLAGEN	43
1 Basiskaarten	45
2 Beslissing dienst MER	45
3 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	45
4 Plan bestaande toestand	45
5 Grafisch plan	45

Lijst figuren

Figuur 1:	situering plangebied op stratenplan.....	3
Figuur 2:	afbakening plangebied op perceelsniveau	3
Figuur 3:	gewenste ruimtelijke structuur maart 2008 – regio Noorderkempen	5
Figuur 4:	BWK2 voor omgeving plangebied RUP Heerbaan	9
Figuur 5:	plangebied bekeken vanuit de ruime omgeving	10
Figuur 6:	ligging verschillende bedrijven op orthofoto (2012)	11
Figuur 7	links: zicht op het plangebied vanaf de Heerbaan in noordelijke richting; rechts: zicht op bedrijfswoning Willi van de Mierop + toegangsweg op perceel 770C	18
Figuur 8	links: bedrijfswoning Willi van de Mierop; rechts: zicht op de straatzijde van het bedrijventerrein vanaf de zuidwestelijke hoek.....	18
Figuur 9:	zicht op bedrijfswoning en achterliggende bedrijfshal chapewerken Geerts vanaf de Heerbaan	18
Figuur 10:	zicht vanaf Heerbaan op toegangsweg Chapewerken Geerts en verder in zuidelijke richting	18
Figuur 11:	Chapewerken Geerts. Links: zicht vanaf oprit in westelijke richting; rechts: zicht op bedrijfshal	19
Figuur 12:	zicht op bedrijfsloodsen	19
Figuur 13:	toegangsweg naar keukens Van de Mierop en zicht op noordelijke bedrijfsloodsen	19
Figuur 14:	voorzijde bedrijf Keukens van de Mierop.....	19
Figuur 15:	tussenliggende ruimte tussen bedrijfsloodsen en Keukens van de Mierop, gezien in westelijke richting	19
Figuur 16:	zicht op deel van perceel achter bedrijfsloods keukens van de Mierop in oostelijke richting	19
Figuur 17:	zicht achter bedrijfsloods keukens van de Mierop in zuidoostelijke richting.....	20
Figuur 18:	zicht op zijkanten van de bedrijfsloodsen en keukens van de Mierop vanaf het terrein van chapewerken Geerts.....	20

Lijst tabellen

Tabel 1:	ruimtebalans RUP Heerbaan.....	27
----------	--------------------------------	----

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Inleiding

1.1 Doelstelling

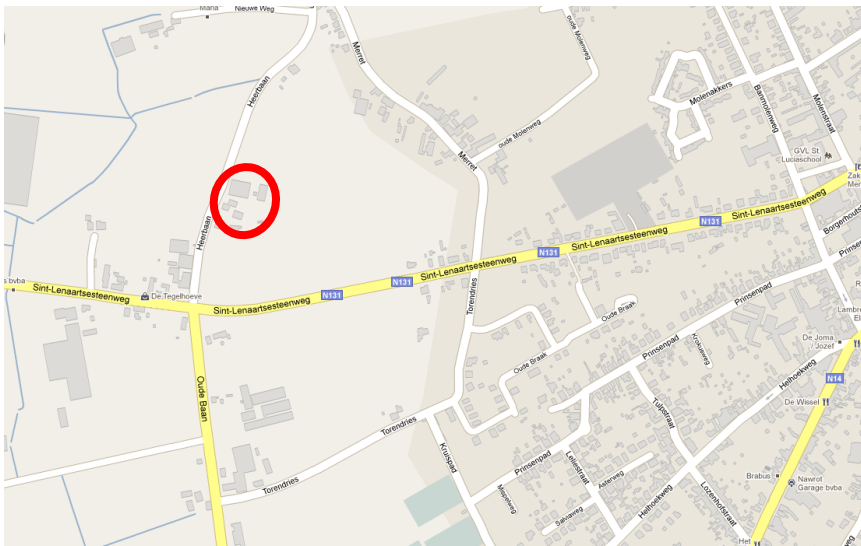
De doelstelling van dit RUP is de opmaak van een RUP voor een lokaal bedrijventerrein dat reeds grotendeels door het gewestplan is voorzien, maar waar een gedeelte van de activiteiten zonevreemd zijn of kunnen worden door uitbreiding. Het RUP wordt opgemaakt om tot op perceelsniveau de bestemming vast te leggen.

De zone voorzien op het gewestplan in functie van ambachtelijke bedrijven en KMO valt bovendien niet volledig samen met de perceelsgrenzen van de bedrijven op het bedrijventerrein. Het RUP moet daarom ook deels gezien worden als een vorm van grenscorrecties van het gewestplan.

1.2 Ruimtelijke situering

Zie kaart 1 "topografische kaart" bij de basiskaarten in bijlage

Zie kaart 2 "bestaande feitelijke toestand - orthofoto" bij de basiskaarten in bijlage



Figuur 1: situering plangebied op stratenplan

Het bedrijventerrein is gelegen te Rijkevorsel langs de Heerbaan 4 t.e.m. 8. In vogelvlucht is dit bedrijventerrein zo'n kilometer ten westen van de kern van Rijkevorsel gelegen. De Heerbaan vindt zuidelijk van het bedrijf vrij snel aansluiting met de N131 (Sint-Lenaartsesteenweg), die voor een verbinding tussen Rijkevorsel en Sint-Lenaarts/Brecht zorgt.

Het gaat om een (beperkte) cluster van ambachtelijke bedrijven en KMO's. Het clustertje van bedrijven is verder omgeven door landbouwruimte.

1.3 Afbakening van het plangebied

Dit plangebied betreft de percelen waarop de bedrijvigheid aanwezig is + de percelen die niet in functie van bedrijvigheid worden gebruikt, maar die wel deels de bestemming bedrijvigheid hebben volgens het gewestplan



Figuur 2: afbakening plangebied op perceelsniveau

Het RUP wenst het bestaande KMO-gebied volgens het gewestplan te behouden (behoud juridische voorraad).

Het plangebied doorsnijdt de percelen 771V en 771T omdat de grens de KMO-zone volgens het oorspronkelijke gewestplan ook tot deze lijn kwam. Dit betekent ten opzichte van de toestand voor het RUP geen uitbreiding van de zone voor bedrijvigheid, enkel een bestemming.

Het bedrijventerrein beperkt zich tot het plangebied van dit RUP. Buiten het plangebied van het RUP is de bestemming agrarisch gebied cf. gewestplan van toepassing.

2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 19.03.2004. Een tweede herziening is gebeurd in 2010 (VR 17.12.2010). De bindende bepalingen daarbij werden bekrachtigd door het Vlaams Parlement bij decreet van 16.02.2011. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen heeft voor de overheden een bindend karakter, met weliswaar de mogelijkheid tot gemotiveerd afwijken van het richtinggevend gedeelte.

Het RSV vormt de inhoudelijke basis voor de verordenende uitvoeringsinstrumenten en –plannen die op termijn de gewestplannen en de gemeentelijke aanlegplannen kunnen vervangen. Intussen blijven deze van kracht.

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

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 verbrekking 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 nederzettingsspatroon.
- Het afstemmen van het ruimtelijk beleid en milieubeleid op basis van het fysisch systeem.

2.2 Afbakening 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.

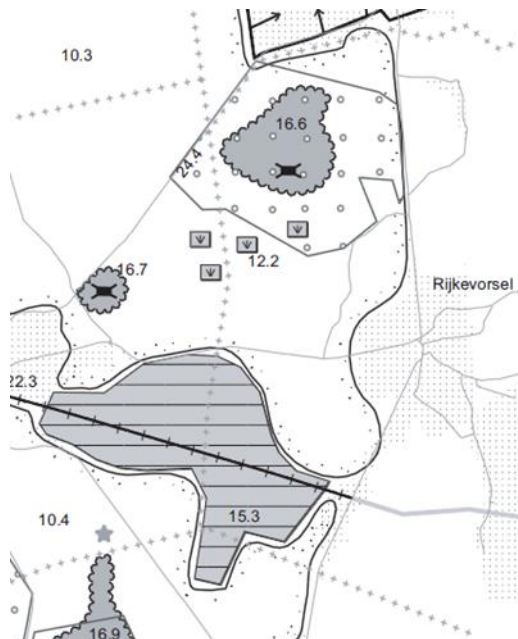
In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

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.



Figuur 3: gewenste ruimtelijke structuur maart 2008 – regio Noorderkempen

Het plangebied is gelegen in de zone 10.3. De visie die voor deze zone geldt is: "Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte". De ruimte dient hier dus maximaal te worden gevrijwaard voor landbouw.

Het plangebied is eveneens gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.

2.3 Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen

2.3.1 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen

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 vor-

men 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 infrastructures 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.

Voor het bedrijventerrein uit dit RUP werden geen specifieke zaken opgenomen in het RSPA.

2.3.2 Kaderplan glastuinbouw

In opdracht van de provincie werd een kaderplan 'Een gedifferentieerd ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor de glastuinbouw binnen de macrozone Hoogstraten' (2008). 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.

Het plangebied ligt in een zone met een bestaande concentratie glastuinbouw waar een stimuleringsbeleid zal gevoerd worden

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan 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:

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 en bindend wordt het bedrijventerrein Heerbaan geselecteerd als een geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie en dat (beperkte) uitbreidingsmogelijkheden kan krijgen.

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 openruimtegebied laten dichtslippen, wat in strijd is met de vooropgestelde visie voor deze gebieden.

Gewenste openruimtestructuur: Hoofdgebied voor landbouw, Type I

Het geïsoleerde bedrijventerrein 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.

2.5 Bestemmingen

Zie kaart 3 "bestemmingen gewestplan" bij de basiskaarten in bijlage

Het bedrijventerrein is grotendeels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO volgens het gewestplan. Gedeelten van het bedrijventerrein zijn echter buiten de eigenlijke gewestplanbestemming bedrijvigheid gelegen.

De zone voorzien op het gewestplan in functie van ambachtelijke bedrijven en KMO valt niet samen met de perceelsgrenzen van de bedrijven op het bedrijventerrein. Het RUP moet ook deels gezien worden als een vorm van grenscorrecties van het gewestplan:

Cf. het gedigitaliseerde gewestplan valt de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's niet samen met de ligging van de bedrijfsgebouwen. Als dit vergeleken wordt met het analoge gewestplan, is duidelijk dat dit niet zo bedoeld is, maar dat bedoeld was dat de zone voor bedrijvigheid start vanaf Heerbaan nr. 4. Zo is de ligging van de KMO-zone voor dit RUP dan ook geïnterpreteerd.

De interpretatie van de gewestplangrenzen is weergegeven op het plan bestaande toestand in bijlage.

Aan de bouwvergunningen die afgegeven zijn binnen het plangebied is men er altijd van uitgegaan dat alle bestaande bedrijven binnen KMO-zone volgens het gewest

3 Sectoraal juridisch kader

Zie kaart 4 “sectoraal-juridische context” bij de basiskaarten in bijlage

Zie kaart 5 “fysisch systeem - water” bij de basiskaarten in bijlage

Samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
Natuur en bos		
Natuurtoets	Dit is de 'natuurtoets' cf. artikel 16 natuurdecreet	Op basis van de beoordeling van de discipline fauna en flora in het kader van de screening op planMER werd geconcludeerd dat het plan geen aanleiding zal geven tot vermijdbare schade aan de natuur.
Gebieden van VEN/IVON	Afbakening van deze gebieden met natuurfunctie cf. natuurdecreet	Niet gelegen in of nabij VEN/IVON
Vogelrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 79/409/EEG	Niet gelegen in of nabij vogelrichtlijngebied
Habitatrichtlijngebied	Het betreft een decretale verankering (natuurdecreet) van de Europese Richtlijn 92/43/EEG	Niet gelegen in of nabij habitatrichtlijngebied
Natuurreservaten	Erkend natuurreservaat	Niet gelegen in of nabij natuurreservaten
Bosdecreet		In of nabij het plangebied is geen bos gelegen.
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten.	Het gebied is niet gelegen in een ruilverkaveling
Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos, als basis voor het uitwerken van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Gelegen in Herbevestigd Agrarisch Gebied
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten Landschapsdecreet en decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten	Niet gelegen in het gezichtsveld van een beschermd monument; niet gelegen in een bescherm landschap of dorpsgezicht
Erfgoedlandschappen	Onderdeel van het Decreet inzake de landschapszorg. Akerplaatsen zoals weergegeven in de landschapsatlas. Vanaf de opname in RUP's worden deze 'ankerplaatsen' erfgoedlandschappen genoemd.	Niet gelegen in een ankerplaats
Inventaris bouwkundig erfgoed	Cf vastgestelde lijst 14 september 2009 heeft de administrateur-generaal van het Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld	Geen waardevol onroerend erfgoed in of in de onmiddellijke omgeving van het plangebied gelegen.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP
Archeologisch erfgoed	Worden beschermd via decreet op het archeologisch patrimonium	In de CAI zijn voor het plangebied geen gegevens bekend.
Fysisch systeem		
Waterloop	Wetgeving mbt bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Het plangebied is zowel westelijk als oostelijk op zo'n 200 meter van een waterloop van 3de categorie gelegen. Beide waterlopen komen samen in de Salmmeerloop, een waterloop van 3 ^{de} categorie.
Beschermingszone grondwaterwinning	De afbakening van waterwingebieden en beschermingszones valt onder het besluit van 27 maart 1985.	Niet gelegen in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermingszone grondwaterwinning
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid, uitvoeringsbesluit watertoets	Conform watertoetskaart 2011 niet gelegen in overstromingsgevoelig gebied.
Zoneringsplan	Zoneringsplan VMM	De gebouwen zijn gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op termijn zal er dus een aansluiting op de riolering voorzien worden.
Mobiliteit/openbare ruimte		
buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen. Het plangebied grenst wel aan buurtweg nr. 12 (Heerbaan).
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	De Heerbaan is in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg type III. De Heerbaan ontsluit op de St-Lenaartsesteenweg, wat een lokale weg type I (lokale verbindingsweg) is.
mobilitiestudie "gebiedsgerichte visie Noorderkempen	eindrapport versie juli 2012, zoals goedgekeurd door de gemeenteraad van Rijkevorsel op 25/06/2012.	Ten westen van de dorpskern van Rijkevorsel wordt voorzien in ene lokale omleidingsweg. Het tracé daarvan wordt later vastgelegd, maar mogelijks komt dit tracé op korte afstand van het plangebied te liggen.
Rooilijnplan		Geen rooilijnplannen bekend
Andere		
Voorkooprecht	Aanduiding van gebieden waar een recht van voorkoop geldt.	Recht van voorkoop ifv ruilverkaveling
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Cf. Besluit mbt veiligheidsrapportage	Gelet op het feit dat: Volgens de gegevens van de dienst VR zijn in het plangebied geen SEVESO-inrichtingen aanwezig. In het plangebied is bedrijvigheid mogelijk, maar geen SEVESO-inrichtingen Volgens de gegevens van de dienst VR is binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen SEVESO-inrichting aanwezig. Stelt er zich op het vlak van externe mensveiligheid geen probleem en meent de dienst VR dat er geen aanzienlijke effecten verwacht worden inzake externe veiligheid.

4 Bestaande ruimtelijke structuur

Een weergave van de bestaande structuur is gebeurd aan de hand van het plan bestaande toestand in bijlage.

4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

4.1.1 Fysisch systeem

Zie kaart 6 “fysisch systeem - bodem” bij de kaartenbundel in bijlage

Bodemtype	De zone waar de bedrijfsgebouwen gelegen zijn, bevinden zich op een plaggenbodem op (lemig) zand. Achter de bedrijfsgebouwen en bestaat de bodem uit een plaggenbodem op (licht) zandleem. In het zuidwesten van het plangebied komt een natte plaggenbodem op (licht) zandleem
Bodemkwaliteit	Er zijn binnen het plangebied geen gegevens met betrekking tot bodemkwaliteit bekend cf. inventaris OVAM.
Reliëfkenmerken	Het plangebied is gelegen in een vrij vlak landschap
Watertoetskaarten	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 in infiltratiegevoelig gebied gelegen, met uitzondering van het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied, waar geen bedrijvigheid/bebouwning aanwezig is. Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

4.1.2 Natuur

Zie kaart 7 “vegetatie” bij de kaartenbundel in bijlage

Globale natuurlijke structuur	Noordoostelijk van het terrein is een biologisch waardevol loofbos gelegen. Het betreft een door loofbos, met voornamelijk (zomer)eik.
Natuurwaarden in plangebied	Binnen het plangebied zijn geen biologisch waardevolle elementen aanwezig.



Figuur 4: BWK2 voor omgeving plangebied RUP Heerbaan

Landschap

Zie kaart 9 "erfgoed" bij de kaartenbundel in bijlage

Landschapstype	Het is een geïsoleerd bedrijventerrein omgeven door een landbouwlanschap ten westen van de kern van Rijkevorsel. In de onmiddellijke omgeving komen in de omliggende straten groepen met bebouwing voor.
Landschapsatlas	Niet gelegen in een relictzone
Provinciale landschapskaart	Op de provinciale landschapskaart is aangeduid dat het bedrijventerrein gelegen is op een plaggenbodem. De Heerbaan is ingetekend als verbindingsweg van voor 1775.



Figuur 5: plangebied bekeken vanuit de ruime omgeving

4.1.3 Gebruikers

Zie kaart 8 "landbouwgebruikspcelen" bij de kaartenbundel in bijlage

Wonen	De woningen binnen het plangebied zijn bedrijfswoningen.
Werken	Het plangebied is een lokaal bedrijventerrein met een 4-tal bedrijven. Deze bedrijven liggen geïsoleerd in de open ruimte.
Landbouw	<p>Het landbouwgebied waar het bedrijf in gelegen is, wordt getypeerd door grasland / weiland en maïsakkers. Verder zijn in de omgeving enkele serrebedrijven gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn enkele landbouwbedrijfszetels gelegen. Het plangebied is in HAG gelegen.</p> <p>De achterzijde van de percelen 772C en 771T zijn op de landbouwgebruikspcelen 2012 gekarteerd als grasland, net als perceel 771V. Dit klopt niet volledig met de (huidige) realiteit, gezien deze percelen deels zijn ingenomen als rijpiste voor paarden.</p> <p>Perceel 771W staat weergegeven op de landbouwgebruikskaart 2012 weergegeven als landbouwinfrastructuur.</p>

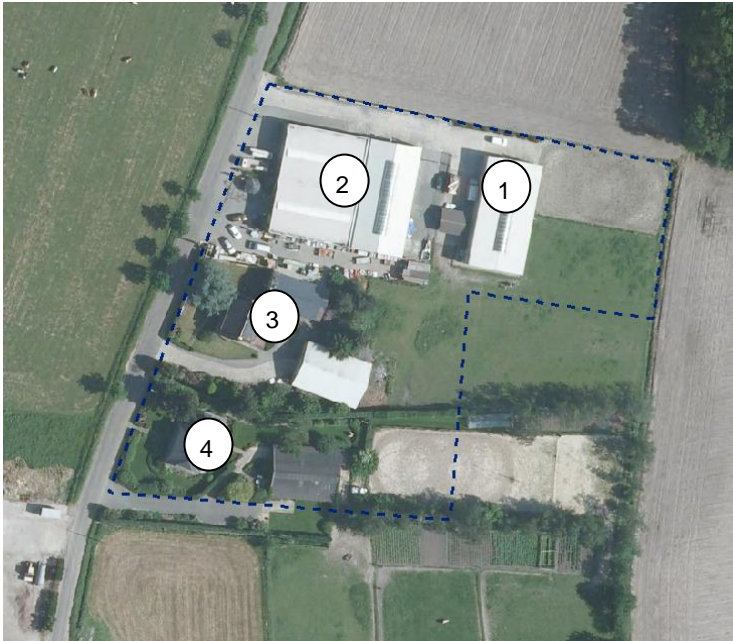
Mobiliteit

Ontsluitingspunten	Elke bedrijf ontsluit afzonderlijk op de Heerbaan. Het bedrijventerrein is op zo'n 250-tal meter van de gewestweg N131 de Sint-Lenaartsesteenweg gelegen. Deze weg ontsluit onmiddellijk naar de kern van Rijkevorsel en naar Sint Lenaerts, Brecht en de E19. Het bedrijventerrein is bovendien ook in de onmiddellijke omgeving gelegen van waar de toekomstige ringweg rond Rijkevorsel zal worden voorzien.
Wegtype	De Heerbaan is een gemeenteweg met een lokale ontsluitende functie. De weg kent geen specifieke aanduiding in het GRS. De Heerbaan is een geasfalteerde 2 X 1 rijbaan (zonder wegmarkering), afgeboord met een zachte berm en zonder fietspaden.
Openbaar vervoer	Het plangebied wordt niet rechtstreeks ontsloten via openbaar vervoer. Er is wel een busverbinding langs de St-Lenaartsesteenweg, met haltes vlak voorbij het kruispunt met de Heerbaan. Het plangebied wordt dus op korte afstand wel ontsloten via het openbaar vervoer.
Langzaam verkeer	Langs de Heerbaan naast het bedrijventerrein lopen geen recreatieve of functionele fietsroutes. Langs de St-Lenaartsesteenweg loopt een functionele fietsroute en verder op de Heerbaan ten noorden van het plangebied lopen recreatieve fietsroutes.

4.2 Beschrijving plangebied

Binnen het plangebied zijn 4 afzonderlijke entiteiten gelegen. Deze zullen afzonderlijk worden besproken:

- 1 Keukens Van de Mierop
- 2 Bedrijfsloodsen Heerbaan 8, 8B en 8C
- 3 Chapewerken Geerts
- 4 Willi Van de Mierop



Figuur 6: ligging verschillende bedrijven op orthofoto (2012)

4.2.1 Keukens Van de Mierop

Inleiding

Het bedrijf is gelegen in Rijkevorsel, Heerbaan 8A. Keukens Van de Mierop is een schrijnwerkerij die zich toelegt op het vervaardigen van keukens (maatkasten). Het bedrijf is in 1996 als eenmansbedrijf in de Hoge Heideweg te Rijkevorsel opgericht. In 1997 verhuisde het bedrijf naar de huidige locatie. Hiervoor werd een stedenbouwkundige vergunning verleend. Tevens werd een milieuvergunning klasse II verleend.

De zoon van de bedrijfsvoerder is intussen mee in het bedrijf gestapt. Verder zijn er nog twee arbeider in dienst van het bedrijf.

Het bedrijf is volgens het gewestplan slechts voor een beperkt deel in een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en voornamelijk in agrarisch gebied gelegen. Bij eerdere vergunningsverlening werd echter wel altijd uitgegaan van het feit dat het bedrijf in KMO-zone volgens het gewestplan gelegen is. De bedrijfsleider wenst via dit RUP de zonevreemdheidsproblematiek van het bedrijf aan te pakken en bovendien het achterste deel van het perceel ook in KMO-zone te leggen om een bedrijfsuitbreiding te realiseren.

Dit bedrijf betreft een familiebedrijf dat zich richt naar een plaatselijke klantenkring en zich beperkt tot de regio van Rijkevorsel.

Terrein en afbakening

Het bedrijf is gelegen op het perceel met volgende kadastraal nummer: 772C (inclusief inrit tot het bedrijf)

Keukens Van de Mierop is, ten opzichte van de voorliggende weg, achter bestaande bedrijfspercelen gelegen. Enkel de inrit sluit aan op het openbaar domein. Deze inrit loopt langs de bestaande bedrijfspercelen om achteraan het keukenbedrijf te bereiken.

Keukens Van de Mierop bestaat uit één bedrijfsgebouw. Tussen het bedrijf en de voorliggende bedrijfskavel is een strook verhard. Achter het bedrijf is een deel aangelegd als rijpiste voor paarden en een deel als grasweide.

Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

– Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ² (bij benadering)
Bebouwing	– bedrijfsgebouw	460 m ²
	– overige bebouwing (paardenstal)	42 m ²
Verharding	– betonverharding voor inrit	310 m ²
	– Beton- / klinkerverharding westelijk van gebouw	180 m ²
	– Gravelverharding noordelijk van gebouw (parkeerzone)	100 m ²
	– Rijpiste paarden (zand)	745 m ²

– Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	<p>Het bedrijfsgebouw van Keukens Van de Mierop is een industriële metaalskeletbouw, moet (uitgewassen) betonpanelen als gevelbekleding en een flauw hellend zadeldak. Westelijk van de bedrijfsloods is nog een paardenstal opgetrokken uit hout.</p> <p>De overige bedrijfsloodsen zijn drie aaneengeschakelde industriële panden, met metalen gevelpanelen bekleed (panden vooraan in lichte kleur, pand achteraan donkere kleur). De panden vooraan hebben een plat dak. Het pand achteraan heeft een flauw hellend zadeldak.</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>Het bedrijfsgebouw van Keukens Van de Mierop wordt gebruikt als schrijnwerkerij voor het vervaardigen van keukens en maatkasten. Ook de opslag van materiaal voor de schrijnwerkerij gebeurt inpandig. Op de verdieping is een kantoorruimte voor de schrijnwerkerij ingericht en op het gelijkvloers is een sanitaire ruimte en personeelsruimte aanwezig. Buiten staat een afvalcontainer opgesteld.</p> <p>Bij dit bedrijfsgebouw werd buiten ook een paardenstal geplaatst. Deze wordt gebruikt voor het stallen van paarden bij het bedrijf, voor privé-gebruik.</p>
Bijhorende infra-structuur	<p>Naar het bedrijfsgebouw van Keukens Van de Mierop (wat achterin gelegen is), is een inrit in betonverharding aangelegd. Tussen het bedrijf en de voorliggende bedrijven is een zone verhard. Dit wordt gebruikt als inrit naar het bedrijf (grote poort in het bedrijfsgebouw), voor de stalling van de afvalcontainer en voor de stalling van bedrijfsvoertuigen. Hier werd ook het paardenstalletje geplaatst. Noordelijk van het bedrijf (ter hoogte van de toegangsdeur tot het bedrijfsgebouw) werd een zone met gravel semiverhard als parkeerzone. Achter het bedrijfspand is een deel van het terrein aangelegd als rijpiste voor paarden, het overige deel wordt gebruikt als graasweide. Groenbuffering of landschappelijke inpassing is niet aanwezig.</p>

Omgeving straatbeeld	<p>en</p> <p>De inrichting van de kavel en de architectuur kan omschreven worden als typisch voor een KMO-bedrijventerrein. Dit visueel-vormelijk voorkomen is van op de straat en vanuit de omgeving zeer duidelijk waarneembaar door een volledig gebrek aan enige landschappelijke inpassing. De uitstraling van de bedrijvenszone is op deze wijze in conflict met de omgevende landbouwruimte.</p>
-----------------------------	---

– Mobiliteitsprofiel

Ontsluiting	<p>Het bedrijfsgebouw van Keukens Van de Mierop is achterin gelegen. Het gebouw wordt via een lange inrit aan de linkse zijde van plangebied ontsloten naar het openbaar domein.</p>
Aantal klanten	<p>Het bedrijf heeft gemiddeld een 100tal klanten per jaar. De klanten die het bedrijf bezoeken, komen meestal na een voorafgaand telefonisch contact. Hierdoor zijn er zelden meerdere klanten tegelijk aanwezig op het bedrijf.</p>
Leveranciers / personeel	<p>Gemiddeld worden per jaar zo'n 20 leveringen aan het keukenbedrijf verricht. Deze leveringen gebeuren voornamelijk met een lichte bestelwagen en in mindere mate ook met een gesloten vrachtwagen of trekker met oplegger.</p> <p>De bedrijfsleiders komen met de (bedrijfs)auto naar het bedrijf. De arbeiders komen met de fiets tot aan het bedrijf.</p>
Parking	<p>In de noordelijke strook naast het bedrijf is een zone voorzien voor het stallen van wagens. Hier kunnen tot zo'n 8 auto's gestald worden. In de westelijke rand rond het bedrijf kan de bedrijfsvrachtwagen gestald worden op een verharde zone.</p>

Ruimtebehoefte

Bij de vergunningen die afgeleverd werden aan het bedrijf werd altijd van uitgegaan dat het bedrijf in een 'gebied voor ambachtelijke of voor kleine en middelgrote ondernemingen' was gelegen. Er werd in het verleden nooit gesteld dat een deel van het perceel in agrarisch gebied gelegen is.

Het bedrijf bestaat nu uit een bedrijfsgebouw waar een werkplaats met beperkte voorzieningen voor sanitair, een berging en een ongelijkvloerse bureau aanwezig zijn. Het is gestart als een eenmanszaak, maar uitgegroeid tot een zaak met een bedrijfsleider (zoon van de stichter) en twee voltijdse werkrachten. In de huidige werkplaats staat alles gemengd opgesteld (voorraad, machines, zone voor samenstellen van kasten, afgewerkte kasten, afval en zone voor stallen van de lichte vrachtwagen. Er is geen enkele ruimte voor het stallen van de afgewerkte producten. Bij recente machineaankopen heeft de eigenaar, bij gebrek aan ruimte, kleinere machines moeten aankopen.

Om deze problemen op te lossen en om nog uitzicht op enige doorgroeimogelijkheden van het bedrijf te behouden, wil de termijn in een uitbreiding een oplossing zoeken voor:

- Een aangepast en gemoderniseerd machinepark (ruimte voor geautomatiseerde opdeelzaak, hydraulische pers en een breedbandschuurmachine)
- Voldoende ruimte voor stockeren van platen, enz.
- Stockeren van elektrische keukentoestellen voor inbouw in kasten
- Voorzien van een toonzaal waar het gamma van de firma kan tentoongesteld worden
- Burelen, refter en aangepaste sanitaire voorzieningen
- Afzonderlijke ruimte voor het verhakselen van platenafval met installatie van een houtbreker en het plaatsen van een afzuiginstallatie met stockage van restafval
- Binnenparkeerruimte voor een vrachtwagen voorzien van installatiemateriaal en kleine elektrische toestellen
- Woongelegenheden voor directie of conciërge

Met deze uitbreidingen tracht het bedrijf de veiligheid te verhogen inzake arbeidsongevallen en brandgevaar. Door de bestaande ruimte en de uitbreiding zodanig in te delen dat er een scheiding wordt gerealiseerd in de opeenvolgende fases in het productieproces moet een veilige situatie gecreëerd worden. De klant kan hierdoor in de toonzaal ontvangen worden ipv in de werkplaats. Voor de administratie, besprekingen, archief, ... is er een afzonderlijke ruimte en de arbeiders kunnen zich omkleden, wassen en eten in aangepaste lokalen. In de werkplaats zou dan een duidelijke scheiding komen tussen stockage, verwerking aan de machines, opbouw en afwerking. Er komt zo ruimte voor het afgewerkte product en het restafval met de daarvoor bestemde verwerkingsmachines in een afgesloten ruimte.

Door de uitbreiding zou het bedrijf naar een verdubbeling van de personeelsbezetting kunnen gaan en zou er werk zijn voor 4 à 5 en één administratieve kracht.

Bestaande ruimtelijk-juridische context

Zie kaart bestaande toestand in bijlage

Milieuvergunning	Milieuvergunning klasse 2 dd/ 18/02/1997 loopt tot 18/02/2017
Stedenbouwkundige vergunning	Bouwen van een bedrijfsgebouw (25/03/1997)
Verkavelingsvergunning	/
Functie vergund	ja
Administratieve handelingen (PV's)	/
Erfdienstbaarheid	Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

4.2.2 Bedrijfsloodsen Heerbaan 8, 8B en 8C

Inleiding

Op de percelen 771 Z en 771 Y zijn bedrijfsloodsen gelegen die verhuurd worden. De percelen worden opgedeeld in 3 magazijnen met het adres Heerbaan 8, 8B en 8C. Deze bedrijfsgebouwen zijn vergund, maar liggen deels zonevreemd in agrarisch gebied. Bij eerdere vergunningsverlening werd echter wel altijd uitgegaan van het feit dat de gebouwen in KMO-zone volgens het gewestplan gelegen zijn.

Terrein en afbakening

- Deze bedrijfsloodsen zijn gelegen op de percelen met volgende kadastrale nummers: 771Z en 771Y
- Twee van de magazijnen geven uit op de Heerbaan; één magazijn geeft uit op de toegangsweg van Van de Mierop Keukens dat op het perceel achter deze magazijnen is gelegen.

Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

– **Huidig ruimtegebruik**

Oppervlakte	Onderverdeeld	m² (bij benadering)
Bebouwing	– Bedrijfsgebouwen Heerbaan 8	470 m ²
	– Bedrijfsgebouwen Heerbaan 8 B	335 m ²
	– Bedrijfsgebouwen Heerbaan 8 C	335 m ²
Verharding	– Klinkerverharding en betonverharding rondom bedrijfsgebouwen	1300 m ²

– *Uiterlijke verschijningsvorm*

Architectuur	De bedrijfsloodsen zijn drie aaneengeschakelde industriële panden, met metalen gevelpanelen bekleed (panden vooraan in lichte kleur, pand achteraan donkere kleur). De panden vooraan hebben een plat dak. Het pand achteraan heeft een flauw hellend zadeldak.
Gebruik van de gebouwen	Het bedrijfsgebouw wordt als drie units verhuurd. In de eerste unit (Heerbaan 8 – achterste loods) wordt verhuurd in functie van herstel van wagens en boten. De tweede unit (Heerbaan 8B – straatzijde noord) staat te huur en de derde unit (Heerbaan 8C – straatzijde zuid) is verhuurd aan een dakrenovatie-bedrijf
Bijhorende infrastructuur	De volledige onbebouwde ruimte rond bedrijfsruimte is voorzien van verhardingen. Een deel van de verharde oppervlakte wordt gebruikt als buitenopslagplaats.
Omgeving en straatbeeld	De inrichting van de kavel en de architectuur kan omschreven worden als typisch voor een KMO-bedrijventerrein. Dit visueel-vormelijk voorkomen is van op de straat en vanuit de omgeving zeer duidelijk waarneembaar door een volledig gebrek aan enige landschappelijke inpassing. De uitstraling van de bedrijvzone is op deze wijze in conflict met de omgevende landbouwruimte.

Mobiliteitsprofiel

Ontsluiting	De 2 bedrijfsunits op het perceel 771 Z zijn rechtstreeks ontsloten op de Heerbaan. De volledige voortuinstrook wordt voor de ontsluiting gebruikt. De bedrijfsunit in 771 Y ontsluit via de toegangsweg die ook door Van de Mierop Keukens wordt gebruikt. De volledige voortuinstrook van de overige bedrijfsgebouwen is verhard en wordt integraal als ontsluitingsstrook gebruikt.
Aantal klanten	Het aantal klanten dat naar deze magazijnen komt is op dit moment zeer beperkt omdat de bedrijfsgebouwen verhuurd worden in functie waarvan de klanten niet ter plaatse komen, maar de bedrijven vaak diensten uitvoeren bij mensen thuis.
Leveranciers/personeel	Beperkt op weekbasis. Personeel komt met de auto naar het werk.
Parking	Het terrein rondom de bedrijfsgebouwen is volledig verhard. De voorzijde van het bedrijfsgebouw (langs de Heerbaan) wordt ook gebruikt als parking.

Ruimtebehoefte

Voor deze magazijnen is er geen ruimtebehoefte.

Bestaande ruimtelijk-juridische context

Zie kaart bestaande toestand in bijlage

Milieuvergunning	Het bedrijf in de achterste loods heeft een klasse 3 melding van een uitbating van een garage.
Stedenbouwkundige vergunning	21/02/1978: bouwen van een opslagplaats 8/08/2001: uitbreiden van een bestaande bedrijfsruimte
Verkavelingsvergunning	/
Functie vergund	ja
Administratieve handelingen (PV's)	/
Erfdienstbaarheid	Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

4.2.3 Chapewerken Geerts

Inleiding

Het bedrijf is gelegen te Rijkevorsel, Heerbaan 6. Chapewerken Geerts is een bedrijf dat zich toelegt op het plaatsen van chapevloer en tegelwerken. Het bedrijf beschikt over één chapewagen.

De huidige bedrijfsvoerder heeft het bedrijf in 1992 overgenomen van de ouders, die het bedrijf er reeds in de jaren '70 oprichtte. Het huidige bedrijf is een eenmans-bedrijf. Op termijn wenst de bedrijfsvoerder het bedrijf uit te breiden van 1 chapewagen naar 2 of 3 chapewagens. De opvolging van het bedrijf op lange termijn wordt verzekerd door de dochter van de bedrijfsvoerder.

Het huidige bedrijf is volgens het gewestplan gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO. De perceelkavel loopt evenwel dieper door in het agrarisch gebied. In dit deel van het agrarisch gebied wenst de bedrijfsleider op middellange termijn een uitbreiding van het bedrijf te realiseren.

Terrein en afbakening

Het bedrijfsterrein is gelegen op de percelen met volgende kadastrale nummers:

- 771S: het bedrijfsgebouw, de bedrijfswoning en de omliggende tuin met bijhorende oprit naar woning en bedrijfsgebouw
- 771T: de achter het bedrijfsgebouw gelegen weide

Vooraan op het terrein is de bedrijfswoning gelegen. Rechts van deze woning is een inrit naar de achtertuin gelegen. Links achter de bedrijfswoning (en er fysisch mee verbonden) is een overdekte ruimte gelegen, welke momenteel gebruikt wordt voor de stalling en het onderhoud van een aantal oldtimers, als hobby voor de bedrijfsvoerder. Deze ruimte – met hobbymatig gebruik – heeft m.a.w. een residentiële functie.

Vrijstaand achter de bedrijfswoning is het bedrijfsgebouw gelegen. Het betreft een hangaar in rode baksteen, met zadeldak. In dit gebouw is ruimte voor de stalling van één chapewagen en aan de randen van het gebouw bijkomend nog plaats voor het opslaan van klein materieel en materiaal. Het gebouw is door de huidige bedrijfsvoering bijna volledig in gebruik.

De onbebouwde ruimte rond de woning en voor de bedrijfshangaar werd ingericht als tuinzone bij de woning. Rechts op het perceel is een verharding voorzien als inrit naar het bedrijfsgebouw en de ruimte voor de stalling van de oldtimers. Tussen de woning en het bedrijfsgebouw is de verharding plaatselijk verruimd voor de stalling van enkele voertuigen.

Achter het bedrijfsgebouw is een weide gelegen. De weide loopt door tot op het perceel van het bedrijf Keukens Van de Mierop. De weide wordt momenteel begraasd door een paard (met stalling op het perceel van Keukens Van de Mierop).

Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	– bedrijfsgebouw	260 m ²
	– overige bebouwing (woning + oldtimerstalling)	320 m ²
Verharding	– verharding voor inrit	385 m ²

Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	<p>Het bedrijfsgebouw betreft een hangaar in rode baksteen, met een zadeldak (wit gelakte profielplaten). Aan de voorzijde van het gebouw is een grote witte poort (als toegang voor de chapewagen) en een kleinere witte poort (formaat personenauto). Aan de linker zijde van het gebouw is een afdak bevestigd, welke gebruikt wordt als houtopslagplaats (vermoedelijk in functie van de bedrijfswoning).</p> <p>De bedrijfswoning betreft een gelijkvloerse woning in beige gevelsteen, met onder het zadeldak nog een tweede bouwlaag (slaapkamers). Achter de woning is een veranda-achtige constructie opgericht, welke wordt gebruikt voor de stalling en het onderhoud van oldtimers (hobby bedrijfsvoerder).</p>
Gebruik van de gebouwen	<p>Het bedrijfsgebouw wordt voornamelijk gebruikt voor de stalling van de chapewagen. Tevens wordt er materiaal en allerhande klein materieel opgeslagen in functie van de bedrijfsvoering. De stalling van de chapewagen neemt het merendeel van de beschikbare ruimte van het bedrijfsgebouw in.</p> <p>De bedrijfswoning wordt bewoond door de bedrijfsvoerder en zijn gezin. De ruimte achteraan de woning wordt als hobbyruimte bij de woning gebruikt voor de stalling en het onderhoud van de oldtimers van de bedrijfsvoerder.</p>
Bijhorende infrastructuur	<p>De inrit tot het bedrijfsgebouw is aangelegd in grote betonplaten. Links van deze inrit is tussen het bedrijfsgebouw en de woning een uitbreiding van de verharding aanwezig in de vorm van klinkerverharding. Deze klinkerverharding verschaft toegang tot de kleine poort van het bedrijfsgebouw en tot de stallingsruimte voor de oldtimers. Deze klinkerverharding wordt sporadisch ook als parking bij het bedrijf gebruikt.</p> <p>Achter de woning is ook een verhard terras aangelegd, horende bij de woning.</p>
Omgeving straatbeeld	<p>De inrichting van de kavel en de architectuur kan vanuit het straatperspectief omschreven worden als typisch voor een landelijke woning. Het bedrijfsgebouw is van op de straat slechts beperkt zichtbaar als groot bijgebouw bij de woning.</p> <p>Zowel aan linkse als aan rechtse zijde is op de aanpalende percelen bebouwing aanwezig (minstens tot even diep op het perceel als het bedrijfsgebouw). Hierdoor is het bedrijfsgebouw in de landbouwomgeving reeds enigszins ingepast. Enkel langs de achterzijde ontbreekt het bedrijf de nodige landschappelijke inpassing.</p>

Mobiliteitsprofiel

Aantal klanten	Het bedrijf heeft gemiddeld een 100tal klanten per jaar. De klanten komen nagenoeg nooit tot het bedrijf.
Leveranciers personeel /	Gemiddeld worden per jaar zo'n 5-tal (kleinere) leveringen aan het bedrijf verricht. De te verwerken chape wordt niet aan het bedrijf zelf geleverd, maar door de chapewagen opgehaald bij een bouwmaterialenhandel en vervolgens rechtstreeks bij de klant verwerkt. De bedrijfsvoerder geeft evenwel wel aan in de toekomst (na realisatie van een eventuele uitbreiding) de chape op het bedrijf zelf te vermengen alvorens het te vervoeren naar de klanten. Dit zou een significante verhoging van de toelevering aan het bedrijf inhouden. De bedrijfsvoerder woont zelf aan het bedrijf. Er is met andere woorden geen personeelsverkeer ten gevolge van dit bedrijf.
Parking	Het bedrijf heeft nagenoeg geen parking. De verharding tussen woning en bedrijfsgebouw kan informeel als parkeerstrook gebruikt worden. Gezien de aard van de bedrijvigheid is er weinig parking nodig.

Ruimtebehoefte

In de bedrijfsenquête¹ wordt aangegeven dat er op middellange termijn (5 à 10 jaar) een behoefte bestaat om op de bedrijfskavel een uitbreiding te realiseren. De bedrijfsleider wenst bijkomende bebouwing te realiseren voor de stalling van een tweede en mogelijk ook een derde vrachtwagen. Er kan uit de bedrijfsenquête evenwel niet worden opgemaakt of deze uitbreiding als een bedrijfseconomische noodzaak dient gezien te worden. Er worden geen groeicijfers voorgelegd die een dergelijke groei (verdubbeling tot verdrievoudiging) verduidelijken. Er zijn ook geen

¹ Bedrijfsenquête n.a.v. de opmaak van dit RUP, ingevuld en ondertekend door de bedrijfsleider op 10 oktober 2011

Bestaande ruimtelijk-juridische context

Zie kaart bestaande toestand in bijlage

Milieuvergunning	Nvt
Stedenbouwkundige vergunning	Bouwen van een premiewoning + varkensstal (17/12/1968). De woning is in vergelijking met de vergunning nu aanzienlijk groter. Het bijgebouw achter de woning kan echter als hoofdzakelijk vergund beschouwd worden. De varkensstal werd onvergund verbouwd omstreeks 1997 10/08/1976: weigering van vergunning voor de bouw van een overdekt zwembad en open terras bij de bestaande woning. Deze werd echter toch gebouwd (is nu hobbyruimte voor oldtimers)
verkavelingsvergunning	/
Functie vergund	De huidige bedrijfsloods werd gebouwd en vergund als varkensstal. De activiteiten ifv varkenshouderij waren slechts van korte duur omdat deze stal kort daarop werd gebruikt ifv bedrijvigheid (chapewerken). Er kan dus van uitgegaan worden dat de bedrijfsactiviteiten geacht-vergund zijn.
Administratieve handelingen (PV's)	/
Erfdienstbaarheid	Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

4.2.4 Willi van de Mierop

Inleiding

Op het perceel langs de Heerbaan 4 is een woning met achterliggende loods gelegen. Dit perceel werd voorheen gebruikt in functie van bedrijvigheid (o.a. chapewerken), maar op dit moment is er geen bedrijvigheid meer aanwezig omdat de bedrijfsleider, die nog altijd in de bedrijfswoning woont, op pensioen is. Het perceel is volledig in KMO-zone gelegen op het gewestplan. De eigenaar wenst dit te behouden in functie van bedrijvigheid voor zijn zoon/kleinzoon.

Terrein en afbakening

Het bedrijfsterrein is gelegen op het perceel met volgende kadastraal nummer: 771W. De toegang tot het perceel is gelegen op het perceel 770C. Een gedeelte van perceel 770C is daarom meegenomen in het plangebied.

Ruimtelijke kenmerken en verschijningsvorm van het bedrijf

Huidig ruimtegebruik

Oppervlakte	Onderverdeeld	m ²
Bebouwing	– Woning – Loods achter woning	145 m ² 280 m ²
Verharding	– Oprit en toegang tot loods	360 m ²

Uiterlijke verschijningsvorm

Architectuur	Het bedrijfsgebouw betreft een hangaar met een golfplaten zadeldak. De bedrijfswoning betreft een gelijkvloerse woning in rode gevelsteen, met onder het zadeldak nog een tweede bouwlaag.
Gebruik van de gebouwen	Het bedrijfsgebouw heeft geen functioneel gebruik meer op dit moment. Het is gedeeltelijk in gebruik als paardenstal. De woning wordt nog bewoond door de voormalige bedrijfsleider.
Bijhorende infrastructuur	De toegang tot de woning en het bedrijfsgebouw is voorzien op betonplaten op het naastliggende perceel (perceel 770C). Achter het bedrijfsgebouw is een deel van het terrein aangelegd als rijpiste voor paarden. Dit perceel is grotendeels omzoomd door een bomerij.

Omgeving en straatbeeld	De inrichting van de kavel en de architectuur kan vanuit het straatperspectief omschreven worden als typisch voor een landelijke woning. Het bedrijfsgebouw is van op de Heerbaan niet zichtbaar. Wel vanop de Stin Lenaartsesteenweg kan op de zijkant ervan gezien worden. Op het linkse aanpalende perceel is bebouwing aanwezig (minstens tot even diep op het perceel als het bedrijfsgebouw). Hierdoor is het bedrijfsgebouw in de landbouwomgeving reeds enigszins ingepast. De zuidelijke en oostelijke grens van de gebruiksterreinen zijn voorzien van een haag en een bomerij.
--------------------------------	---

Mobiliteitsprofiel

Aantal klanten	Geen
Leveranciers personeel	Geen
Parking	Geen, maar op het eigen terrein is wel mogelijkheid om parkeerplaatsen te voorzien.

Ruimtebehoefte

Op dit moment heeft dit 'bedrijf' geen uitbreidingsbehoefte. Wel wenst de eigenaar de bestaande bestemming (KMO-zone) te behouden, zodat zijn zoon/kleinzoon later naar hier kunnen komen in functie van het opbouwen van een bedrijf.

Bestaande ruimtelijk-juridische context

Zie kaart bestaande toestand in bijlage

Milieuvergunning	Nvt
Stedenbouwkundige vergunning	<ul style="list-style-type: none"> – 19/04/1966: bouwen van een woning. De woning is vergund op de plaats van de woning van de buur (Chapewerken Geerts). De woning werd dus op een gewijzigde plaats gebouwd. Gelet op het tijdstip van de oprichting en het feit dat er geen PV of bezwaarschiffen werden ingediend kan deze woning als vergund geacht beschouwd worden. – 17/06/1966: bouwen van een varkensstal. Zowel de inplanting als de huidige afmetingen lijken af te wijken van het vergunde plan. – 20/03/1979: verbouwwerken aan bestaande woning in ambachtszone.
Verkavelingsvergunning	/
Functie vergund	Het gebouw als varkensstal werd gebouwd is nadien (omstreeks 1975) verbouwd tot loods. De functiewijziging kan aldus als geacht-vergund worden beschouwd.
Administratieve handelingen (PV's)	/
Erfdienstbaarheid	Binnen het plangebied zijn geen erfdienstbaarheden gekend.

4.2.5 Fotoreportage plangebied



Figuur 7 links: zicht op het plangebied vanaf de Heerbaan in noordelijke richting; rechts: zicht op bedrijfswoning Willi van de Mierop + toegangsweg op perceel 770C



Figuur 8 links: bedrijfswoning Willi van de Mierop; rechts: zicht op de straatzijde van het bedrijventerrein vanaf de zuidwestelijke hoek.



Figuur 9: zicht op bedrijfswoning en achterliggende bedrijfshal Chapewerken Geerts vanaf de Heerbaan



Figuur 10: zicht vanaf Heerbaan op toegangsweg Chapewerken Geerts en verder in zuidelijke richting



Figuur 11: Chapewerken Geerts. Links: zicht vanaf oprit in westelijke richting; rechts: zicht op bedrijfshal.



Figuur 14: voorzijde bedrijf Keukens van de Mierop



Figuur 12: zicht op bedrijfsloodsen



Figuur 15: tussenliggende ruimte tussen bedrijfsloodsen en Keukens van de Mierop, gezien in westelijke richting



Figuur 13: toegangsweg naar keukens Van de Mierop en zicht op noordelijke bedrijfsloodsen



Figuur 16: zicht op deel van perceel achter bedrijfsloods keukens van de Mierop in oostelijke richting



Figuur 17: zicht achter bedrijfsloods keukens van de Mierop in zuidoostelijke richting



Figuur 18: zicht op zijkanten van de bedrijfsloodsen en keukens van de Mierop vanaf het terrein van chapewerken Geerts

5 Behoeftanalyse - programma

5.1 Behoeftanalyse

Twee van de aanwezige bedrijven hebben een uitbreidingsbehoefte.

Chapewerken Geerts heeft echter nog, binnen de bestemming KMO-zone volgens het gewestplan uitbreidingsmogelijkheden binnen de juridische voorraad. De gewenste uitbreiding kan hierop worden gerealiseerd.

Het bedrijf Keukens Van de Mierop is bijna volledig in agrarisch gebied volgens het gewestplan gelegen. Dit bedrijf is reeds op de tweede bouwlijn vanaf de Heerbaan gezien gelegen. Er is nog een beperkte uitbreidingsmogelijkheid tussen de voorliggende gebouwen aan de Heerbaan en het bedrijfsgebouw.

De twee overige bedrijven hebben geen uitbreidingsbehoefte

5.2 Programma

Duidelijk vastleggen van zone voor bedrijvigheid

Omdat in de huidige situatie er onduidelijkheid kan zijn met betrekking tot de exacte ligging van de bestemming “KMO-zone” van het gewestplan, zal het RUP hierover duidelijkheid bieden tot op perceelsniveau.

In de eerste plaats wordt het RUP gebruikt om de bestaande, vergunde bedrijven die nu (deels) zonevreemd liggen in een juiste bestemming onder te brengen.

In de tweede plaats wordt het RUP gebruikt om één ruimtelijk geheel te gaan bestemmen als zone voor bedrijvigheid. Dit betekent dat buiten de bestaande (vergunde) bedrijven en de bestaande juridische voorraad de oppervlakte voor bedrijvigheid toeneemt, zonder echter ruimte van andere omliggende functies in te nemen.

Uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven

De bestaande bedrijven die uitbreidingsbehoeften hebben, kunnen deze realiseren binnen de zone voor bedrijvigheid cf. RUP.

Buffering van bestaande bedrijvenzone

De geïsoleerde bedrijvenzone is op dit moment niet gebufferd ten opzichte van de omliggende open ruimte. Net omwille van de geïsoleerde ligging is een landschappelijke buffer noodzakelijk. Hiervoor dient ruimte te worden voorzien binnen het bedrijventerrein.

Mogelijkheden voor invulling van lokaal bedrijventerrein

De voorschriften voor deze zone moeten zorgen dat globale voorschriften voor een lokaal bedrijventerrein van toepassing zijn binnen de gehele zone. Een lokaal bedrijventerrein is uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. Dit betekent ook dat binnen het terrein (op termijn) een herinrichting moet mogelijk zijn om de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid optimaal te benutten.

6 Aandachtspunten en randvoorwaarden

In onderstaand overzicht worden de aandachtspunten en randvoorwaarden beschreven die van toepassing zijn voor dit RUP.

6.1 Planologische - juridisch- randvoorwaarden

- Het plangebied is cf. de afbakening natuurlijke en agrarische structuur gelegen in een zone met volgende ontwikkelingsperspectieven: “Ruimtelijk-functioneel samenhangende gebieden vrijwaren voor de land- en tuinbouw met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte”. De ruimte dient hier dus maximaal te worden gevrijwaard voor landbouw.”
- Het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.
- Het bedrijventerrein is grotendeels gelegen in een gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO volgens het gewestplan. Gedeelten van het bedrijventerrein zijn echter buiten de eigenlijke gewestplanbestemming bedrijvigheid gelegen in landbouwgebied
- Het plangebied ligt in of aan de rand van een gebied dat op Provinciaal niveau geselecteerd is om glastuinbouw te stimuleren.
- Het plangebied is zowel westelijk als oostelijk op zo'n 200 meter van een waterloop van 3de categorie gelegen. Beide waterlopen komen samen in de Salmmeerloop, een waterloop van 3de categorie
- De gebouwen zijn gelegen in een collectief te optimaliseren buitengebied. Op termijn zal er dus een aansluiting op de riolering voorzien worden.
- Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen. Het plangebied grenst wel aan buurtweg nr. 12 (Heerbaan).
- De Heerbaan is in het mobiliteitsplan aangeduid als lokale weg type III. De Heerbaan ontsluit op de St-Lenaartsesteenweg, wat een lokale weg type I (lokale verbindingsweg) is.
- Recht van voorkoop ivf ruilverkaveling
- Ten oosten van het plangebied wordt de ligging van een omleidingsweg rond Rijkevorsel onderzocht. Het tracé voor deze omleidingsweg is nog niet vastgelegd.

6.2 Ruimtelijke afwegingselementen

- Het plangebied is in infiltratiegevoelig gebied gelegen, met uitzondering van het zuidwestelijk gedeelte van het plangebied, waar geen bedrijvigheid/bebouwing aanwezig is.
- Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).
- Het is een geïsoleerd bedrijventerrein omgeven door een open landschap ten westen van de kern van Rijkevorsel. In de onmiddellijke omgeving komen in de omliggende straten groepen met bebouwing voor.
- Het landbouwgebied waar het bedrijf in gelegen is, wordt getypeerd door grasland / weiland en maïsakkers. Verder zijn in de omgeving enkele serrebedrijven gelegen. In de omgeving van het plangebied zijn enkele landbouwbedrijfszetsels gelegen. Het plangebied is in HAG gelegen. De achterzijde van de percelen 772C en 771T zijn op de landbouwgebruikspercelen 2012 gekarteerd als grasland, net als perceel 771V. Dit klopt niet volledig met de (huidige) realiteit, gezien deze percelen deels zijn ingenomen als rijpiste voor paarden. Perceel 771W staat weergegeven op de landbouwgebruikskaart 2012 weergegeven als landbouwinfrastructuur.

6.3 Verenigbaarheid GRS

In het richtinggevend gedeelte van het GRS staat opgenomen dat het bedrijventerrein een geïsoleerd bedrijventerrein is. Ook in de bindende bepalingen is dit opgenomen.

In het GRS is het behoud van het geïsoleerd bedrijventerrein op deze plaats voorzien. Aan de bedrijven die op het bedrijventerrein zijn gevestigd kunnen uitbreidingsmogelijkheden gegeven worden indien ze gebeuren binnen de geëigende bestemmingszone. Dit is in het RUP voorzien doordat de bestemming ‘bedrijvigheid’ van het gewestplan ruimer is dan de meest zuidelijke bedrijfspercelen. De bedrijven in het zuiden kunnen dus binnen de bestemming nog verder uitbreiden.

Ter hoogte van het bedrijf Keukens van de Mierop wordt een zonevreemde uitbreiding voorzien. Cf. het GRS moet daarvoor de volgende elementen onderzocht zijn:

Te onderzoeken elementen cf. GRS	Toetsing voor Keukens van de Mierop
de uitbreidingen bedrijfseconomisch noodzakelijk zijn,	De uitbreiding van het bedrijf zijn enerzijds noodzakelijk ivv veiligheid en anderzijds ivv structurele maatregelen naar productie en het opvangen van de groei van het bedrijf. De omzetcijfers van de voorbije jaren tonen een geleidelijke groei van het bedrijf (2,5 tot 5,6% op jaarbasis). De uitbreidingsbehoefte met motivatie werd uitgebreid beschreven in 4.2.1.
alle mogelijkheden betreffende intensief en duurzaam ruimtegebruik opgebruikt zijn,	Het bedrijf heeft op dit moment wegens de ligging in agrarisch gebied geen uitbreidingsmogelijkheden. De bestaande toestand en de gewenste uitbreidingsbehoefte met motivatie werd uitgebreid beschreven in 4.2.1.
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, ...)	Het bedrijf is gelegen op een lokaal bedrijventerrein, doch quasi volledig zonevreemd. Een herlokalisatie lijkt hier niet aan de orde, gezien de locatie bestendig blijft als lokaal bedrijventerrein.
de impact op de open ruimte van de voorgestelde uitbreidingen – ligging ten aanzien van de beleidscategorieën van de open ruimte,	De bijkomende bebouwing en verharding sluiten morfologisch aan bij het bebouwde geheel in de gebouwencluster. Achter deze bijkomende en de bestaande bebouwing en verharding, wordt in het RUP een groenbuffer voorzien. Deze buffer kan een bijdrage leveren tot de landschappelijke inpassing. Van het bedrijventerrein. De zone voor uitbreiding heeft geen bijzondere waarde voor natuur. In theorie gaat er wel een stuk agrarisch gebied verloren. In de praktijk betekent dit echter dat er geen nieuw agrarisch gebied wordt ingenomen, ook al wordt er een gedeelte agrarisch gebied herbestemd naar bedrijventerrein door het RUP. Het agrarisch gebied dat wordt ingenomen is ofwel ingenomen door bestaande vergunde bedrijven of is in gebruik in functie van hobby-landbouw. Het gaat dus niet om de inname van professionele landbouwpercelen.
de ontsluiting van het bedrijf en de hieraan gekoppelde mobiliteitsproblematiek,	De ontsluiting is rechtstreeks voorzien op de Heerbaan. Omwille van de kleinschaligheid van het bedrijventerrein wordt in het RUP niet voorzien om één gebundelde in- en uitrit te voorzien voor het volledige bedrijventerrein. Voor dit bedrijf en de voorliggende bedrijfsloodsen wordt wel één gebundelde toegang voorzien. Het feit dat in het RUP voorschriften worden voorzien die de verkeersgeneratie van het bedrijventerrein beperken is het belangrijkste in functie van verkeerveiligheid en verkeersleefbaar-

Te onderzoeken elementen cf. GRS	Toetsing voor Keukens van de Mierop
	heid. Om de verkeersgeneratie en een eventueel gekoppelde mobiliteitsproblematiek te beperken wordt het aantal bedrijven beperkt. Voor het bedrijf keukens Van de Mierop zelf betekent een uitbreiding een toename aan personeel, maar aangezien het aantal steeds zal beperkt blijven, zal dit geen invloed hebben op de mobiliteit. Wat de leveringen betreft, zullen er door een vergroting van de stockageruimte mogelijkheden zijn voor grote leveringen ipv frequentere leveringen nu. Zelfs bij een verdubbeling van de productiecapaciteit door uitbreiding, zal er geen tweede vrachtwagen nodig zijn en zal de verkeersstroom van en naar de werkplaats niet of slechts in beperkte mate toenemen.
de schaal van het bedrijf, de aard van de activiteiten en de verenigbaarheid met zijn omgeving.	Keukens van de Mierop is een lokaal bedrijf. De activiteiten van het bedrijf bestaan uit het vervaardigen van keukens en maatkasten. Ook na uitbreiding zullen zij zich blijven richten naar de plaatselijke klantenkring beperkt tot de regio van Rijkevorsel. De uitbreidingsmogelijkheden voor dit bedrijf veroorzaken geen hinder ten opzichte van de andere bedrijven op het lokaal bedrijventerrein en ook niet ten opzichte van de omliggende landbouw.

Het RUP is in overeenstemming met het GRS. Het RUP realiseert de visie uit het GRS. Een verdere uitbreiding van de zone voor bedrijvigheid is niet meer mogelijk.

6.4 Conclusie planMER-screening

Conclusie planMER-screening

Dit RUP wordt opgemaakt om het bestaande bedrijventerrein aan de Heerbaan, zoals voorzien op het gewestplan te verduidelijken en aan te passen op een bestaande (vergunde) toestand en om bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden door het vormen van een terrein in functie van lokale bedrijvigheid. Door het RUP wordt duidelijkheid geboden met betrekking tot de bestemming op perceelniveau. In het oosten van het plangebied wordt in het RUP de mogelijkheid geboden tot uitbreiding van bebouwing en verharding. In het RUP zal een keuze gemaakt worden tussen drie scenario's:

- een minimaal scenario (scenario 1) wat voornamelijk de invulling van de juridische voorraad is

- het maximale scenario (scenario 2) waarbij de bedrijven grotere uitbreidingsmogelijkheden krijgen en één aaneengesloten blok lokaal bedrijventerrein wordt gecreëerd.
- het scenario 3 dat tussen het minimaal en maximaal scenario gelegen is die slechts voor één bedrijf bijkomende ruimte buiten de juridische voorraad voorziet. Het geheel is na volledige uitvoering ook een aaneengesloten blok.

In het noordelijk gedeelte van het plangebied worden de bestaande, vergunde gebouwen bij in het bedrijventerrein opgenomen. Rondom het geheel wordt een groenbuffer voorzien.

De invulling van de verschillende scenario's geeft soms een andere impact. 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 echter geconcludeerd worden dat geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden t.o.v. de referentiesituatie.

Bijkomende maatregelen en aanbevelingen

In het RUP werd gekozen voor scenario 3 uit de planMER-screening.

Naast de maatregelen die reeds voorzien werden in de planinhoud van het RUP, bevat de screeningsnota bijkomende aandachtspunten met betrekking tot milieueffecten die als randvoorwaarden in het RUP verwerkt dienen te worden. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bijkomende maatregelen die voor scenario 3 van toepassing zijn:

- 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
- Beoordeling van individuele vergunningsaanvragen (watertoets)
- Voorzien van de mogelijkheid om een afvalwaterzuivering toe te laten in het onderzoeksgebied
- Geen activiteiten toelaten die hinderlijk kunnen zijn voor de omgeving, met inbegrip van geluidshinder
- Geluidsproducerende activiteiten dienen steeds binnen te worden uitgevoerd in akoestische afgesloten ruimten.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Bij het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning binnen het plangebied, dient steeds te worden aangetoond dat een zuinig ruimtegebruik gehanteerd wordt en dat de inrichting zo compact mogelijk gebeurt.

Hieronder wordt een aanbeveling die voor scenario 3 van toepassing is weergegeven:

- Door een minimale oppervlakte per bedrijfskavel op te nemen, wordt het aantal toegelaten bedrijven binnen de zone beperkt, waardoor ook de dynamiek van de zone beperkter kan gehouden worden.

Alle essentiële maatregelen worden – voor zover passend binnen een RUP – verordenend opgelegd in het RUP. Voor het voorliggende RUP is dit de eerste maatregel uit bovenstaande opsomming. De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid.

Beslissing dient MER

De dienst MER heeft bij schrijven van 26/07/2013 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)

Alle essentiële maatregelen uit de planMER-screening (zie hoger) zijn – voor zover passend binnen een RUP – verwerkt in het RUP.

6.5 Watertoets

Hieronder zijn de onderzochte elementen mbt de discipline water uit de planMER-screening overgenomen.

Verstoring van infiltratiemogelijkheden

In het onderzoeksgebied 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 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. 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 onderzoeksgebied 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 uitlozing en lekken van verontreinigende stoffen in de bodem.

De bestaande bedrijven voorzien niet in lozingen op het oppervlaktewater, met uitzondering van huishoudelijk afvalwater. Toekomstige bedrijven kunnen dit eventueel wel. Aangezien de bedrijvenzone gelegen is in collectief te optimaliseren buitengebied, zal op termijn een aansluiting op de riolering gebeuren. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden in een septische put. Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie. De bedrijven kunnen ook individueel of gezamenlijk voorzien in een individuele waterzuivering. Daarvoor dient in de voorschriften van het RUP ruimte worden voor voorzien.

Aantasting structuurkwaliteit waterloop

De Salmmeerloop ligt op ongeveer 200 meter van het bedrijf. De ingrepen in het onderzoeksgebied hebben geen gevolgen voor de structuurkwaliteit van deze waterloop.

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.

Mede gestuurd vanuit de screening op milieueffecten, werd volgende voorwaarde en maatregel ingewerkt in de relevante artikels van de stedenbouwkundige voorschriften:

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
- Beoordeling van individuele vergunningsaanvragen (watertoets)
- Voorzien van de mogelijkheid om een afvalwaterzuivering toe te laten in het onderzoeksgebied

Op basis van deze voorwaarden, en maatregel 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.

6.6 Ligging in HAG

De impact op HAG wordt beschreven cf. omzendbrief RO/2010/01

Onderzoek naar alternatieve locaties

Het voorliggende RUP wordt in de eerste plaats opgemaakt om een oplossing te bieden aan een zeer specifieke situatie die hier ter plaatse gegroeid is, namelijk een geïsoleerd bedrijventerrein. Deze bedrijvenzone werd bestemd in het GRS en er werden ontwikkelingsperspectieven voor geboden in de bindende bepalingen. Om deze reden is het in overweging nemen van alternatieve locaties (ofwel herlokalisatie van bestaande bedrijven) hier niet aan de orde.

Het RUP wordt in de tweede plaats opgemaakt om voor het bestaande bedrijf ‘Van de Mierop Keukens’ binnen de zone voor bedrijvigheid uitbreidingsmogelijkheden te bieden. De motivatie voor deze uitbreiding is uitgebreid beschreven in 4.2.1 (zie eerder).

Er is voor de uitbreidingsbehoefte van dit bedrijf nagegaan of er binnen de bestaande bedrijvenzone die bestemd wordt, ruimte kan worden voorzien. Gezien echter de aanwezigheid van andere bedrijven ter plaatse is dit echter niet evident. Het voorzien van een uitbreiding in één van de bedrijfsloodsen aan de zijde van de Heerbaan of op het voormalige bedrijf van Willi Van de Mierop lijkt theoretisch mogelijk. Praktisch gezien is echter het voorzien van een deel van het bedrijf op een gewijzigde plaats niet realistisch. Het gaat om een klein familiebedrijf met onvoldoende personeel om vb. een afzonderlijke toonzaal te bemannen. Dit is voor dit bedrijf ook niet wenselijk. Gezien de vergundheid van de bestaande bedrijfsvestiging en de ligging binnen het bedrijventerrein (dat bestemd wordt en mogelijkheden heeft voor beperkte uitbreiding cf. GRS, zie 6.3) is het ook niet wenselijk om een volledige

herlokalisatie voor dit bedrijf in overweging te nemen. Het voorzien van een uitbreiding naar voor toe, tussen het bestaande bedrijfsgebouw en het voorliggende bedrijfsgebouw is omwille van de te respecteren afstandsgrenzen tot percelen, de eigendomsstructuur en de beperkte oppervlakte niet haalbaar. De ruimte tussen de bedrijfsgebouwen dient bovendien vrij worden gehouden in functie van parkeerplaatsen voor het personeel en de eventuele bezoekers van het bedrijf.

Een uitbreiding naar achter toe is voor het bedrijf de enige ruimtelijke optie om op korte termijn een uitbreiding te kunnen realiseren.

Onderzoek naar de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

Het volledige plangebied is gelegen in HAG. De inname van HAG kan tweeledig worden bekeken.

In de eerste plaats gaat het over de inname van HAG ter hoogte van de zone die ook de bestemming "bedrijvigheid" had cf. het gewestplan. In deze zone gaat het om de invulling van een bestaande juridische voorraad bedrijvigheid. Ondanks er volgens de landbouwgebruiksgegevens enkele delen in professioneel agrarisch gebruik zijn, kan de bestemming van deze zone als zone voor bedrijvigheid niet gezien worden als de inname van agrarisch gebied. De huidige delen die cf. de landbouwgebruiksgegevens in professioneel agrarisch gebruik zijn, zijn immers 'zonevreemd' in een zone voor bedrijvigheid gelegen. Aangezien er voor dit gedeelte geen wijziging in bestemming gerealiseerd wordt (wel een verduidelijking mbt de grenzen van de bestemming), is er hier geen impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur te verwachten.

In de tweede plaats gaat het om een uitbreiding van het bedrijventerrein in functie van een uitbreiding van het bedrijf Van de Mierop Keukens. Deze uitbreiding kan enkel naar achter gebeuren (zie onderzoek naar alternatieve locaties). Daardoor moet een gedeelte van het achterliggende agrarische gebied worden ingenomen.

Cf. de landbouwgebruikskaarten is dit gedeelte in gebruik door de professionele landbouw, meer bepaald in functie van grasland. Dit klopt echter niet met de realiteit, gezien achter de bestaande bedrijfshal een paardenrijpiste aanwezig is, ten behoeve van de paarden van de eigenaars van het bedrijf. Op deze plaats is dus geen effectieve professionele landbouwer aanwezig, wel hobbylandbouw. In dit geval wordt aldus ook geen professioneel agrarisch perceel ingenomen en kan worden ingeschat dat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet aangetast wordt.

Een verdere uitbreiding naar het actief landbouwgebied wordt in dit RUP niet doorgevoerd. De ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur wordt dus niet aangetast door het RUP. Het plangebied sluit bovendien aan bij een bebouwde omgeving. Ten noorden van het plangebied zijn aaneengesloten landbouwpercelen

gelegen. Deze worden niet aangetast door het RUP in vergelijking met de referentiesituatie.

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.

In functie van de uitbreiding voor nieuwe bedrijvigheid binnen het HAG is gezocht naar compensatie op de volgende manier:

- Compensatie binnen het bedrijventerrein: omzetting van delen van het bedrijventerrein naar landbouw. Deze vorm van compensatie is niet evident, aangezien je dan aan eigendommen van personen komt en er mogelijks planschade ontstaat. Dit is niet wenselijk en werd daarom niet in overweging genomen.
- Compensatie buiten het bedrijventerrein, op een andere locatie in Rijkevorsel. Het zoeken naar een compensatiemogelijkheid op een andere locatie binnen de gemeente is mogelijk indien zich een opportuniteit aandient, vb. een zonevreemde landbouwgrond omzetten naar landbouw. In functie daarvan is een GIS-analyse gebeurd om na te gaan welke landbouwgebruikspercelen (toestand 2012) zonevreemd zijn gelegen. De geïsoleerde percelen die niet aansluiten op een groter geheel worden niet in beschouwing genomen als potentieel compensatiegebied omdat ze geen meerwaarde inhouden voor de agrarische structuur. Enkel de gronden die aansluiten op een groter agrarisch geheel komen aanmerking als compensatiegrond:
 - Het is niet aangewezen de aanwezige landbouwpercelen in recreatiegebied (Sonsheide) te herbestemmen wegens de ligging in BPA De Valk en het behoud van deze zone ifv toekomstmogelijkheden voor recreatie nabij de kern van Rijkevorsel.
 - De landbouwpercelen op het bedrijventerrein het Looi kunnen ook niet worden herbestemd, gezien de ontwikkeling van het terrein binnen de gewestplanbestemming KMO-zone.
 - De herbestemming van ontginningsgebied naar landbouw is geen gemeentelijke materie en kan daarom niet meegenomen worden. Een gedeelte van deze gebieden werden reeds opgenomen in het gewestelijk RUP "klei van de Kempen als agrarisch gebied.
 - Het is niet wenselijk om percelen landbouw te midden van natuur of bosgebied te gaan herbestemmen naar landbouw, aangezien dit geen gemeentelijke bevoegdheid is. Beide ruimteclaims zijn een Vlaamse bevoegdheid
 - Het is niet wenselijk om percelen landbouw te midden van woongebied te herbestemmen naar landbouw

In eerste instantie dienen zich dus geen bruikbare ruilgronden aan binnen de gemeente Rijkervorsel om het planologische verlies aan landbouwgrond in HAG te compenseren. Het gaat echter om een beperkte oppervlakte (ongeveer 1500 m²) in functie van een uitbreiding die in HAG voorzien wordt. Deze uitbreiding was voorzien in het GRS van Rijkervorsel. Met dit RUP is de visie uit het GRS gerealiseerd en zal er geen verdere indringing in HAG meer gebeuren

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

In de bestaande toestand gaat het om een klein gebied met lokale bedrijven. De bestemming van de zone volgens het gewestplan komt niet volledig overeen met de ligging van de bestaande bedrijven. Eén bedrijf heeft bovendien een uitbreidingsbehoefte die niet binnen de bestaande zone voor bedrijvigheid is gelegen.

Het geïsoleerd bedrijventerrein is gelegen in een openruimtegebied met als hoofd-functie landbouw. In de omgeving van het plangebied zijn ook verschillende bebou-wingsgroepen gelegen. Deze bestaan uit landbouwbedrijven en woningen. In de omgeving van het plangebied komen ook grotere constructies voor van glastuin-bouwbedrijven voor. Het openruimtegebied wordt in de omgeving van het plange-bied dus op vele plaatsen doorbroken door bestaande constructies. Het openruim-tegebied waarin het plangebied is gelegen vormt daardoor een eerder versnipperd geheel.

Het realiseren van een gewestplancorrectie ivm het lokaal bedrijventerrein en het bieden van uitbreidingsmogelijkheden voor het bestaande bedrijf Keukens Van de Mierop is op deze plaats ruimtelijk verantwoord. Compactheid en visuele afscher-ming naar de open ruimte dienen hier voorop te staan. In het GRS van de gemeente is het behoud van dit bedrijventerrein en een eventuele uitbreiding ervan voorzien.

Een uitbreiding van Keukens Van de Mierop is mogelijk indien de uitbreiding voor-zien wordt, aansluitend aan het bestaande, vergunde bedrijfsgebouw.

Gezien de ligging in de openruimte, is het niet de bedoeling dat dit bedrijventerrein door dit RUP grootschaliger wordt. Een beperkt aantal bedrijven, zoals nu het geval is kan, maar de opsplitsing in een groot aantal kleine bedrijven is omwille van de mogelijke impact op de mobiliteit niet gewenst.

Het uitzicht van het bedrijventerrein naar de omgeving dient zoveel mogelijk behou-den te blijven. In het zuidelijke gedeelte waar het gaat over een bedrijfswoning met een achterliggende bedrijfsloods dient dit beeld behouden te blijven. Uitbreiden van de bedrijfsloods naar achter kan, met behoud van de vrijstaande bedrijfswoning aan de straatzijde. In functie van het realiseren van een meer duurzaam en verkeersvei-

lig bedrijventerrein kunnen de toegangen tot de twee zuidelijke bedrijven op termijn beter gekoppeld worden.

De bedrijven in het noorden hebben reeds een meer industrieel uitzicht. Het buffe-ren van deze gebouwen naar de omgeving is belangrijk. Bij noodzaak kun één be-drijfswoning worden voorzien bij de bedrijfsloodsen en één bij het bedrijf keukens van de Mierop. In functie van zuinig ruimtegebruik dient een woning daar ongelijk-gronds voorzien worden.

7.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Krachtlijnen

- Het bedrijventerrein dient één compact geheel te vormen
- Het maximaal aantal bedrijven op het bedrijventerrein dient te worden beperkt
- Het bedrijventerrein moet, met uitzondering van de zijde aan de Heerbaan ge-bufferd worden ten opzichte van de omliggende open ruimte
- Uitbreidingen van bestaande bedrijven dienen aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen te worden voorzien om zo één compact geheel te verkrijgen.
- De eigenheid van elke deelzone van het bedrijventerrein dient behouden te blijven.

Schetsontwerp grafisch plan



Krachtlijnen stedenbouwkundige voorschriften

Lokaal bedrijventerrein

- De zone voor lokaal bedrijventerrein wordt obv de bestaande kenmerken opgesplitst in drie deelzones A, B en C
- Deelzone A dient behouden ten blijven in functie van twee bedrijven met aan de straatzijde een vrijstaande bedrijfswoning. Dit beeld is het meest inpasbaar in het straatbeeld van een landelijke weg. De ontsluiting van de bedrijven in deze zone moet op termijn gebundeld te worden op de gemeenschappelijke perceelsgrens ifv verkeerveiligheid en duurzaamheid.
- In deelzone B zijn bedrijfsloodsen aanwezig waarin drie bedrijven activiteiten hebben. Het aantal bedrijf binnen dit gebouw mag niet toenemen. Een bedrijfswoning binnen is mogelijk indien het ongelijkvloers wordt voorzien en indien beperkt wordt tot één woning in deze zone.

- In deelzone C is een bestaand bedrijf op de tweede bouwlijn gelegen. De toegankelijkheid van dit bedrijf dient gegarandeerd te blijven over deelzone B. De ontsluiting van beide zone moest ook steeds gebundeld blijven. Een bedrijfswoning binnen is mogelijk indien het ongelijkvloers wordt voorzien.

Bufferzone (indicatieve weergave)

- Voldoende brede en dichte buffer om bedrijvigheid t.o.v. omliggende open ruimte te bufferen.
- Grootteorde buffer 5m.
- Binnen elke deelzone dient de bedrijvigheid uit de deelzone gebufferd te worden naar de omliggende open ruimte. De bedrijfsloodsen uit deelzone B hebben op het moment van de opmaak van het RUP geen deel van een perceel in eigendom dat grenst aan de open ruimte. Dit bedrijf kan op dit moment dus geen buffer realiseren op eigen terrein. In functie van de buffer, zullen dus afspraken/overdrachten moeten gebeuren tussen eigenaars, zodat de buffer kan worden gerealiseerd en ook de toegang tot de deelzone C behouden blijft.

8 Ruimtebalans

Tabel 1: ruimtebalans RUP Heerbaan

Huidige bestemming			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	gewestplan	6.384
Landbouw	Agrarisch gebied	gewestplan	4.394
Totaal			

Bestemming RUP			Opp (m ²)
Categorie	Bestemming		
Bedrijvigheid	Art 1 – Lokaal bedrijventerrein		10.778
Totaal			

Balans		Opp (m ²)
Bedrijvigheid		+4.394
Landbouw		-4.394

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

9 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 uitsluitsel 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	
771Z (deels)	Landbouw	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
771Y (deels)	Landbouw	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
772C (deels)	Landbouw	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

10 Op te heffen voorschriften

Bestemmingen

- Gewestplan: Ambachtelijke bedrijven en KMO's

Deze zijn bestemd voor de vestiging van 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. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard. Wat de 'gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen' betreft, wordt bij de beoordeling van de vraag of een bedrijf al dan niet als een ambachtelijk bedrijf of een kleine of middelgrote onderneming kan worden beschouwd, rekening gehouden met de omvang van het bedrijf en de aard van de activiteiten. Evenwel kunnen bepaalde onderdelen van een bedrijf zoals de parkeerplaats, de burelen, het sociaal gebouw, de werkplaats en het benzine- en diesel-pompstation evengoed deel uitmaken van een grootschalig industrieel bedrijf als van een ambachtelijk bedrijf of een middelgrote onderneming. Zij kunnen dus in een zone voor zulke bedrijven en ondernemingen worden toegelaten indien ze onderdeel uitmaken van het bedrijf.

- 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.

Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen

Geen verkavelingen gelegen binnen het plangebied

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

bedrijfswoning

aan het bedrijf gerelateerde woning bewoond door personeel of conciërge

bouwhoogte

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw, met uitzondering van uitstekende elementen zoals schouwen, ventilatiekanalen, kleine technische constructies, etc.

constructie

een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds

economische eenheid

een georganiseerd geheel van personen en elementen waarmee een economische activiteit met een eigen doelstelling kan worden uitgeoefend.

erfafsluiting

fysieke afscheiding tussen twee eigendommen of tussen een eigendom en het openbaar domein bedoeld om een eigendom af te sluiten

gebouw

bouwwerk dat een toegankelijke overdekte ruimte vormt die geheel of gedeeltelijk met muren omsloten is

handelingen

werkzaamheden, wijzigingen of activiteiten met ruimtelijke implicaties

herbouw

een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen

hoofdbestemming

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingszone

nevenbestemming

een toegelaten activiteit die ten aanzien van de hoofdbestemming van secundair belang is

representatieve bedrijfsruimtes

Onder representatieve bedrijfsruimte wordt verstaan: kantoren, personeelsruimte, toonzaal, verkoopsruimte,...

streekeigen beplanting

beplanting samengesteld uit soorten die typisch en eigen aan de streek zijn zodat ze aangepast zijn aan het klimaat en de bodemsamenstelling

verbouwen

aanpassingswerken doorvoeren binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste 60% behouden worden

voorgevel

gevel die naar de straat en/of het openbaar domein gericht is

voortuin

Deel van een perceel tussen de rooilijn en het hoofdgebouw of de leeuftuin.

voorgevellijn

Denkbeeldige lijn die gevormd wordt door de voorgevel of voorgevels door te trekken tot op de zijgrenzen van het goed.


2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestemming</p> <p>Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.</p> <p>De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, voorraadbeheer...</p> <p>Het bedrijventerrein beperkt zich tot het plangebied van dit RUP. Buiten het plangebied van het RUP is de bestemming agrarisch gebied cf. gewestplan van toepassing.</p> <p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire kantoren is niet wenselijk. Dit houdt in dat er steeds een verwerkende activiteit moet worden uitgevoerd.</p> <p>Ook sterk verkeersgenererende activiteiten worden geweerd op het bedrijventerrein om verkeershinder ten opzichte van de omliggende functies zo beperkt mogelijk te houden, ...</p> <p>De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillingshinder veroorzaken voor de omgeving. Eventuele vormen van hinder naar de omgeving moeten binnen het bedrijventerrein kunnen worden opgelost.</p> <p>SEVESO-inrichtingen zijn inrichtingen zoals bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het 'Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.</p> <p>De verwante inrichtingen zijn enkel toegestaan zijn mits deze geen negatieve invloed hebben op de hoofdbestemming in het plangebied en de bestemming van de percelen in rond het plangebied en mits ze beantwoorden aan de principes van de goede ruimtelijke ordening (functionele inpasbaarheid, mobiliteitsimpact, schaal, ruimtegebruik en bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten en bodemreliëf, en hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid).</p> <p>Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ...</p> <p>Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, bushokjes, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden</p>	<p>Art. 1 Lokaal bedrijventerrein categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"</p> <p>Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> – productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> – louter kleinhandel; – autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren; – sterk verkeersgenererende activiteiten; – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; – Seveso-inrichtingen. <p>Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdbestemming verwante activiteiten en voorzieningen toegestaan, voor zover ze de algemene bestemming van de zone niet in het gedrang brengen en de goede ruimtelijke ordening niet schaden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – openbare verharde en groene ruimten; – openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen;

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>van openbare nutsvoorzieningen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d.</p> <p>Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc.</p> <p>Met milieutechnische installaties en constructies wordt verstaan: elementen die het noodzakelijke gevolg zijn van de geldende milieuwetgeving.</p> <p>Met Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding wordt verstaan: buffer- en/of infiltratiebekken, regenwaterput, waterzuiveringsinstallatie, etc.</p> <p>In deelzone A kunnen zich maximaal 2 economische eenheden vestigen. Dit is conform de bestaande toestand tijdens de opmaak van het RUP.</p> <p>Een beperkte oppervlakte voor representatieve functies zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Verder is ook per economische eenheid een bedrijfswoning mogelijk.</p> <p>In deelzone B kunnen zich maximaal 3 economische eenheden vestigen. Dit is conform de bestaande toestand waar 3 bedrijfsruimtes zijn ingericht in de bedrijfsloodsen. Een verder opsplitsing van de loodsen zijn niet toegestaan.</p> <p>Een beperkte oppervlakte voor representatieve functies zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Verder is één bedrijfswoning mogelijk binnen deze zone.</p> <p>In deelzone C kan zich maximaal één economische entiteit vestigen. Dit is conform de bestaande toestand.</p> <p>Een beperkte oppervlakte voor representatieve functies zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten op voorwaarde dat deze activiteiten geen loketfunctie hebben of autonoom zijn.</p> <p>Verder is één bedrijfswoning mogelijk binnen deze zone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – milieutechnische installaties en constructies – installaties en constructies in functie van de waterhuishouding <p><u>Deelzone A</u> is bestemd voor maximaal twee economische eenheden.</p> <p>In deze deelzone zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies; – één aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid (bedrijfswoning) + bij de woning horende uitrusting per economische eenheid <p><u>Deelzone B</u> is bestemd voor maximaal drie economische eenheden.</p> <p>In deze deelzone zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies; – één aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid (bedrijfswoning) + bij de woning horende uitrusting voor de gehele zone. <p><u>Deelzone C</u> is bestemd voor maximaal één economische eenheid.</p> <p>In deze deelzone zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> – aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies; – één aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid (bedrijfswoning) + bij de woning horende uitrusting
<p>Inrichting en beheer</p>	<p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt en voor zover voldaan is aan onderstaande voorwaarden.</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>In deelzone A zijn twee bedrijven. De meest zuidelijke inrit ligt zonevreemd en buiten het plangebied. In functie van verduurzaming en verkeersveiligheid dient op termijn de toegang tot deze bedrijven gemeenschappelijk te worden voorzien tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens.</p> <p>Het bedrijf in deelzone C dient deelzone B te doorkruisen ivf toegankelijkheid. Deze doorgang moet steeds verzekerd blijven. De toegang tot de twee zones dient wel gebundeld te worden voorzien. Dit kan ter hoogte van de huidige toegang in het noorden van het plangebied, maar kan vb. ook ten zuiden van de bedrijfsgebouwen worden voorzien.</p> <p>Er kan een bredere toegang voorzien worden indien dit om functionele redenen vereist zou zijn (bijv. indien meerdere laad- en loskades rechtstreeks van op de weg bereikbaar moeten zijn). De breedte dient in ieder geval beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke. Indien een bredere toegang nodig zou zijn, dient bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden gemotiveerd dat de aangevraagde breedte effectief noodzakelijk is.</p> <p>Het toegelaten aantal bedrijfswoningen is bij de beschrijving van de bestemming beschreven. Per bedrijf, mag er maximaal één bedrijfswoning worden voorzien, ook als er delen later worden samengevoegd.</p> <p>Omwille van de inpassing van de volledige bedrijfskavel in het straatbeeld, dient de woning in deelzone A vooraan aan de straat voorzien te worden. De woning dient opgevat te worden als een vrijstaande eengezinswoning.</p> <p>Met de bij de woning horende uitrusting wordt onder meer bedoeld de tuin, een tuinberging, garage, terras, nuttige verhardingen (in functie van toegangen en inritten), zwembad, hobbylandbouw, ...</p> <p>De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies en de bedrijfswoning) worden voor deelzone B aan de voorzijde van de bebouwing ingericht. Op deze manier worden monotone, kale gevelpartijen vermeden en bekomt men een meer aantrekkelijk straatbeeld. Een uitzondering op dit principe is mogelijk indien het praktisch gezien niet mogelijk is om deze functies aan de voorzijde te voorzien (bijv. te weinig ruimte aan voorzijde) of indien deze functies in de bestaande toestand elders gesitueerd zijn op het bedrijfsperceel. In het laatste geval moet het immers ook mogelijk zijn om uitbreidingen te voorzien aansluitend op de bestaande voorzieningen.</p>	<p>1 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deelzone A: Indien een stedenbouwkundige aanvraag wordt ingediend in functie van de bedrijfsactiviteiten, dient de betreffende economische eenheid de toegangsweg tot het bedrijf te voorzien tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. – Deelzone B en C: De ontsluiting van deelzones B en C dient gebundeld te gebeuren. Er dient steeds een recht op doorgang te worden voorzien over deelzone B ten voordele van deelzone C. Bij een stedenbouwkundige aanvraag in één van deze deelzones dient dit worden aangetoond dat <ul style="list-style-type: none"> – Elke gebundelde toegang heeft een breedte van maximum 7,5 m. – Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is. – Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfspercelen. <p>2 Functionele invulling</p> <p>Per economische eenheid bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve functies maximum 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bebouwing op het bedrijfsperceel. Indien de deelzones zouden worden samengevoegd, dan blijft het maximaal aantal bedrijfswoningen per zone behouden, met een maximum van één per economische eenheid/</p> <ul style="list-style-type: none"> – Deelzone A: <ul style="list-style-type: none"> – Aan de Heerbaan dienen de vrijstaande bedrijfswoningen, inclusief bijhorende uitrusting, behouden blijven. De mogelijkheden voor deze woning worden weergegeven onder punt 5 (zie verder). Langs de straatzijde zijn geen bedrijfsgebouwen mogelijk. – In of aansluitend bij de bedrijfswoning kunnen gerelateerde representatieve bedrijfsruimten worden ondergebracht, met uitsluiting van productiedelen van het bedrijf en strikt commerciële inrichtingen. – Deelzone B: <ul style="list-style-type: none"> – De representatieve functies dienen aan de straatzijde te worden voorzien. – Een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfswoning kan enkel indien deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt maximum 200 m². – Deelzone C: <ul style="list-style-type: none"> – Een stedenbouwkundige vergunning voor een bedrijfswoning kan enkel indien deze geïntegreerd wordt in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen wor-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>– Zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van het bedrijfsperceel. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, tenzij anders overeengekomen met de brandweer.</p> <p>– Tussen de bebouwing en de groenbuffer wordt om dezelfde reden ook eenzelfde afstand gevrijwaard. Deze inplantingsafstand draagt daarnaast ook bij tot de werking van de buffer. Hoe groter de afstand tot de buffer, hoe minder zichtbaar de bebouwing is vanuit de omgeving.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. bedrijfsbebouwing weer. Deze specifieke inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing op de voorliggende bedrijfswoning of de eventueel in deze woning geïntegreerde aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen, tenzij anders vermeld.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. de bedrijfswoning weer Op het moment van de opmaak van het RUP zijn er reeds twee bestaande (bedrijfs-)woningen aanwezig in deelzone A.</p> <p>Met aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoe-</p>	<p>den ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt maximum 200 m².</p> <ul style="list-style-type: none"> – Er is per economische eenheid maximaal één bedrijfswoning mogelijk <p>3 Plaatsing van gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> – De afstand van zij- en achtergevels ten opzichte van de grens van de deelzone en de groenbuffer (cf. 11) bedraagt minimum 4 m, tenzij anders overeengekomen met de brandweer. – Een uitzondering hierop is voorzien indien een gekoppelde bebouwing wordt voorzien tegen de gemeenschappelijke perceelsgrens. Op deze plaats is bebouwing tot op de perceelsgrens toegelaten. <p>4 Specifieke inrichtingsprincipes voor bedrijfsbebouwing</p> <p>Bedrijfsbebouwing – andere dan de bedrijfswoning en eventueel in het woongebouw ondergebrachte aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen in functie van de bedrijfsvoering – is slechts toegestaan indien voldaan is aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nieuwe bedrijfsbebouwing dient aaneensluitend aan de bestaande bedrijfsbebouwing te worden voorzien, zodat er één ruimtelijk geheel gevormd wordt. – Het uitbreiden en/of het herbouwen van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds volgende afstandsbevestigingen nageleefd te worden: <ul style="list-style-type: none"> – De bouwhoogte bedraagt maximaal 7m. In uitzondering op deze bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties een bouwhoogte van maximaal 12m worden toegestaan indien de hogere bouwdelen maximum 12m hoog zijn en begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 4 m op 4 m van de zonnegrens. Er dient eveneens worden aangetoond dat hoogte surplus omwille van technische en / of milieukundige redenen noodzakelijk is. De totale oppervlakte van deze technische constructies en installaties bedraagt maximum 10% van de totale bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw. – De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 45°. <p>5 Specifieke inrichtingsprincipes voor de bedrijfswoning in deelzone A</p> <p>Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan voor de bestaande bedrijfswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – het behoud en de instandhouding van de bestaande woningen, – het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken, – het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden, – het uitbreiden van het bestaande volume, beperkt tot een maximaal toelaatbaar bruto bouwvolume van 1000 m³ voor het geheel.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>ring wordt bedoeld: in het woonvolume geïntegreerde ondersteunende of administratieve voorzieningen voor de bedrijfsvoering (secretariaat, klantenontvangstruimte, archief, kleed- en/of eetruimte voor de werknemers, een beperkte toonzaalfunctie ...). Binnen het woonvolume kunnen geen productiedelen van het bedrijf worden ondergebracht, ook strikt commerciële inrichtingen die los staan van op het bedrijf aanwezige productieprocessen zijn niet toegestaan binnen deze zone.</p> <p>Om tot een speelser en meer aantrekkelijk straatbeeld te komen binnen het bedrijventerrein is het wenselijk dat de representatieve bedrijfsruimten op een andere manier worden vormgegeven dan de overige bedrijfsruimten (zoals de bedrijfshal). Dit is o.a. mogelijk door dit deel van het gebouw vooruit te bouwen (zie ook bepalingen plaatsing van de gebouwen), door een ander gevelmateriaal te gebruiken, door een afwijkende bouwhoogte te voorzien, door een bijzondere volumewerking, etc.</p>  <p>Referentievoorbelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd</p> <p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van bedrijfsdoeleinden (mogelijk in beperkte mate ook voor de bedrijfswoning), vb. parkeren, stallen van materialen, buitenopslag,...</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door een oordeelkundige inrichting van de verharde buitenruimten of door te kiezen voor waterdoorlatende materialen waar dit mogelijk is.</p> <p>Opslag in open lucht is mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer (snoeien,...) is</p>	<p>Bij bovenstaande handelingen en werkzaamheden dienen steeds volgende voorwaarden in acht genomen te worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> – de architectonische verschijningsvorm van bebouwing dient zich in te passen in het straatbeeld. – een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woongegelegenheid om er zo één geheel mee te vormen. – het uitbreiden en/of het herbouwen van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds de geldende afstandsbepalings nageleefd te worden – de kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 12 meter. De bestaande, vergunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte behouden. <p>6 Architectuur en materiaalgebruik</p> <ul style="list-style-type: none"> – De architectonische verschijningsvorm van de vrijstaande bedrijfswoningen langs de Heerbaan dient zich in te passen in het straatbeeld. – De architectuur van de gebouwen wordt zodanig opgevat dat er een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen de representatieve bedrijfsruimten enerzijds en de overige bedrijfsruimten anderzijds. – De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is. <p>7 Specifieke inrichtingsprincipes voor de niet-bebouwde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> – Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie verder) aangelegd worden. De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt, kunnen niet voorzien worden van verharding. – Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. In de voortuin is buitenopslag niet toegestaan. – De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.

De niet-verharde delen van de bedrijfssite moeten met oog op de beeldkwaliteit voorzien worden van groen (graspartijen, hoogstammig groen en/of struiken). Deze ruimten kunnen fungeren als representatieve groenruimte, tuin bij de bedrijfswoning, sociale buitenruimte voor het personeel, bufferingsgroen etc.

Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.

Gelet op het lokale karakter van het bedrijventerrein wil men woon-werkverkeer met de fiets promoten. Om deze reden wordt een minimum aantal fietsenstalplaatsen opgelegd in verhouding tot het aantal werknemers.

De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte. Deze buitenruimte kan fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur en moet ook ruimte bieden voor parkeren.

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. De voortuinzone moet zichtbaar blijven vanaf het openbaar domein, zowel in functie van de beeldkwaliteit als in functie van de verkeersveiligheid (zicht vanuit de wagen bij in- en uitrijden van bedrijventerrein).

Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone.

De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.

Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.

Verordenende voorschriften

8 Parkeren

- Parkeren gebeurt op eigen terrein
- Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.
- Parkeerplaatsen van het bedrijf mogen niet individueel uitgeven op het openbaar domein. De ontsluiting van de parkeervoorzieningen naar de openbare wegenis moet gebeuren via de toegestane ontsluitingsmogelijkheden.
- Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevellijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.
- Elk bedrijf moet op het eigen terrein minimum 1 fietsenstalling per 5 werknemers voorzien.

9 Voortuinzone

- De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone.
- Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfspercelen moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.
- In de voortuinzone is geen buitenopslag toegestaan.

10 Publiciteit

- Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan.
- Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken.
- In de voortuinzone mag per economische entiteit één paneel geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m² en een hoogte van maximum 1,50 m.
- Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Referentievoorbeld integratie publiciteit in het gevelvlak

Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt ten opzichte van de omgeving een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen. De buffer is indicatief aangeduid op het grafisch plan.

De groenbuffer dient te worden gerealiseerd zoals op het grafisch plan indicatief wordt aangeduid. Indien de bestaande bedrijvigheid niet uitgebreid wordt of slechts beperkt uitgebreid wordt, kan de groenbuffer dus ook dichterbij de bedrijfsgebouwen worden voorzien. De groenbuffer dient zich steeds te bevinden tussen de zonegrens en de bebouwing en ruimte die in gebruik is door het bedrijf.

De buffering dient te gebeuren op de te bufferen deelzone waarop de overdrukzone werd ingetekend (en dus niet op de aanpalende zone) en dit nabij de zonegrens waarlangs de overdrukzone werd ingetekend. De bufferstrook kan met andere worden verschuiven in de richting van het centrum van de te bufferen zone. De lengte van de bufferstroken dient evenwel gerespecteerd te blijven zoals aangeduid op het grafisch plan.

Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.

Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldbout ook met loofhout gewerkt worden. Bepaalde loofsoorten in haagvorm behouden immers hun (dor) blad tijdens de wintermaanden. Andere soorten kunnen via het intensief en herhaaldelijk terugsnijden tijdens de eerste jaren na de aanplanting een dichte takkenstructuur ontwikkelen. Bij een voldoende brede houtkant (minimaal 3 meter) zal deze dichte takkenstructuur ook tot een aanvaardbare visuele scheiding komen tijdens de wintermaanden.

De soortensamenstelling kan bij een smallere buffer vb. ook enkel uit een houtkant of een geschoren haag bestaan.



Verordenende voorschriften

11 Groenbuffer

- De bedrijvigheid binnen deze zone dient visueel te worden gebufferd ten opzichte van de omgeving. Elke deelzone dient op de grens van de zone te voorzien in een visuele groenbuffer om de bedrijvigheid afschermt van de omgeving.
- De aanduiding van de bufferstroken gebeurt indicatief: waar een indicatieve bufferstrook werd ingetekend, dient een bufferstrook aan de rand van de deelzone waarop de overdruk groenbuffer werd ingetekend aangelegd te worden. De aanleg van de bufferstrook dient steeds te gebeuren tussen de zonegrens en de bebouwing en dient één lineair geheel te vormen over het gehele terrein. De exacte plaats van de bufferstrook dient dus niet noodzakelijk tegen de zonegrens worden voorzien.
- Iedere deelzone (A, B en C) dient de bedrijfsactiviteiten binnen de eigen deelzone te bufferen ten opzichte van de omgeving.
- De buffer dient steeds één lineair aaneengesloten element te vormen.
- De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.
- De groenbuffer dient te voorzien in een dicht visueel scherm
- De groenbuffer heeft minimaal een breedte van 5m.
- Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies of in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer, dient de groenbuffer te worden zo breed mogelijk worden aangelegd. De visuele buffering moet, ook met deze smallere groenbuffer gegarandeerd zijn. Bij herbouw van constructies dient te worden voorzien dat een volwaardige buffer met de gepaste breedte kan worden aangelegd.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Binnen de zone zijn uitsluitend de hiernaast opgesomde werkzaamheden mogelijk. Bebouwing, constructies en verhardingen zijn als dusdanig niet mogelijk, tenzij deze nodig zijn i.f.v. geluidswering of reeds aanwezige nutsleidingen.

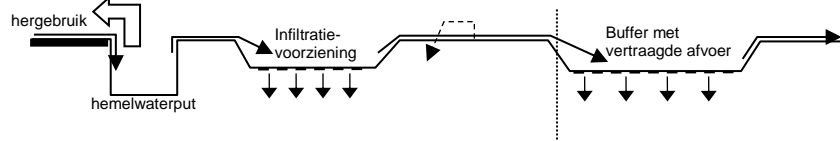
Om de effectieve realisatie van de groenbuffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.

De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.

Naast duurzaam ruimtegebruik als vertrekpunt voor de inrichting wordt elke vergunningsaanvraag getoetst op andere aspecten van duurzaamheid, zoals duurzaam waterbeheer, duurzaam materiaalgebruik, duurzame energie, biodiversiteit, etc.

De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moet worden gevolgd.

Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).



Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:

- Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...)
- De aanleg van groendaken,...
- Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;
- Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.

Verordenende voorschriften

- Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft:
 - werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;
 - het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;
 - het plaatsen van erfafsluitingen;
 - het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen
- De groenbuffer dient uiterlijk in het eerste plantseizoen na het bekomen van de eerste stedenbouwkundige vergunning in functie van de bedrijfsactiviteiten na goedkeuring van onderhavig RUP aangeplant te worden.
- De groenbuffer heeft (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter.
- Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd.

12 Duurzaamheidsaspecten

- *Integraal waterbeheer:*
- Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit:
 - Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;
 - Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;
 - Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren.
- Dimensionering van buffercapaciteit en afvoerdebieten dient te gebeuren volgens de meest actuele code van goede praktijk voor integraal waterbeheer; dimensionering van afvoerdebieten moet afgestemd zijn op de ontvangende waterloop en dit conform eventueel advies van de waterbeheerder. Bij dimensionering van de buffercapaciteit moeten zowel run-off als gevolg van nieuwe verharding als eventueel verlies aan bestaand waterbergend vermogen in rekening gebracht worden.
- De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.
- De bepalingen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar, hetzij individueel door de bedrijven, hetzij een combinatie van beide. Gemeenschappelijke voorzieningen, gerealiseerd op het openbaar domein, dienen ten laatste gerealiseerd te zijn tegelijk met de voltooiing van de infrastructuur-

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>– Het niet gebruik maken van een ondoordringbare laag bij aanleg van een bufferbekken (tenzij dit vanuit technisch oogpunt niet mogelijk is) zodat infiltratie (in drogere periodes) mogelijk is.</p> <p>Het equivalent van het minimumbuffervolume kan gerealiseerd worden door een verdeling tussen individuele maatregelen op perceelsniveau (hetzij uitgevoerd door de ontwikkelaar, hetzij door de individuele bedrijven) en gemeenschappelijke maatregelen op het openbaar domein (uitgevoerd door de ontwikkelaar).</p> <p>De ontwikkelaar dient minstens maatregelen te nemen zodat aan deze bepalingen voldaan is voor het equivalent afkomstig van de verhardingen die deel uitmaken van het openbaar domein. Dit kan uiteraard ook ruimer gedimensioneerd worden ten behoeve van het resterende equivalent.</p> <p>Verhardingen die aanleiding kunnen geven tot verontreiniging zijn bijvoorbeeld parkings, laad- en loskades. Een voorbeeld van een specifieke zuivering is het voorzien van een KWS-afscheider op de afwatering van niet-waterdoorlatende verhardingen die de first-flushafvoer kan opvangen</p> <p>Verstoring van grondwaterstromen moet worden vermeden. Om permanente bemaling van grondwater te voorkomen moeten in nattere gebieden en gebieden gevoelig voor grondwaterstromen ondergrondse constructies ondoorlatend uitgevoerd worden.</p> <p>Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer en op het openbaar domein worden gerealiseerd in streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Bij de keuze van plantmateriaal kan ook rekening gehouden worden met natuurelementen uit de omgeving.</p> <p>Ook bij de inrichting van buffer- en infiltratievoorzieningen wordt zoveel mogelijk ingespeeld op de natuurlijke potenties van deze inrichtingen. Voorbeelden van natuurtechnische milieubouw zijn: gebruik van minder steile oevers, de aanleg van ondiepe zones, ...Voor meer info wordt verwezen naar het vademecum NTMB Waterlopen (http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen)</p> <p>De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.</p> <p>Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.</p> <p>Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:</p> <ul style="list-style-type: none"> – beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie – oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnewinst – het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergie- 	<p>werken op het openbaar domein;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. <p><i>Biodiversiteit:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. 11) en op het openbaar domein moeten worden aangeplant met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. – De aanleg van bovengrondse buffer- of infiltratievoorzieningen dienen gerealiseerd te worden volgens de principes van de natuurtechnische milieubouw. – De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden. <p><i>Overige duurzaamheidsaspecten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> – Bij de inrichting van het terrein en de oprichting van gebouwen en constructies wordt bij voorkeur gebruik gemaakt van duurzame, milieuverantwoorde materialen. – De inrichting van het terrein en de uitvoering van de gebouwen dient zodanig te gebeuren dat mogelijkheden behouden/gecreëerd worden in functie van rationeel energiegebruik en/of energiezuinige technieken.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>winning onderdeel uitmakend van de architecturale uitwerking van het gebouw,... Dit dient afgewogen te worden in relatie tot de rol die groendaken kunnen spelen in functie van duurzaam waterbeheer.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern - Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie(elektriciteit, warmte)voorziening <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>Lawaaiige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p> <p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten in de zone. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen hiervoor verkregen worden.</p> <p>Bestaande gebouwen of andere constructies die afwijken van de toegestane inrichtingsmogelijkheden kunnen behouden blijven. Uitbreidingen aan deze gebouwen zijn eveneens mogelijk, maar moeten dan sowieso wel volgens de stedenbouwkundige voorschriften. Een uitbreiding mag ook niet leiden tot een groter gebouw dan normaal gezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften.</p>	<p>13 Hinderaspecten</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt. <p>14 Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bestaande activiteiten die afwijken van de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de activiteit is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn. Deze activiteiten blijven ook in de toekomst vergunbaar. - Bestaande constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, kunnen behouden blijven mits ze hoofdzakelijk vergund zijn. Aan deze constructies zijn onderhoudswerken, stabiliteitswerken en verbouwingswerken toegestaan. Uitbreiding of herbouw is uitsluitend toegestaan volgens de stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende zone. Een uitbreiding mag niet leiden tot een groter bouwvolume dan normaal gezien volgens de voorschriften van de zone gerealiseerd kan worden.

DEEL 3 Bijlagen

1 Basiskaarten

Kaart 1: topografische kaart

Kaart 2 bestaande feitelijke toestand - orthofoto

Kaart 3 bestemmingen gewestplan

Kaart 4 sectoraal-juridische context

Kaart 5 fysisch systeem – water

Kaart 6: fysisch systeem – bodem

Kaart 7: vegetatie

Kaart 8 landbouwgebruikspercelen

Kaart 9: erfgoed

2 Beslissing dienst MER

Is afzonderlijk toegevoegd

3 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie

Is afzonderlijk toegevoegd

4 Plan bestaande toestand

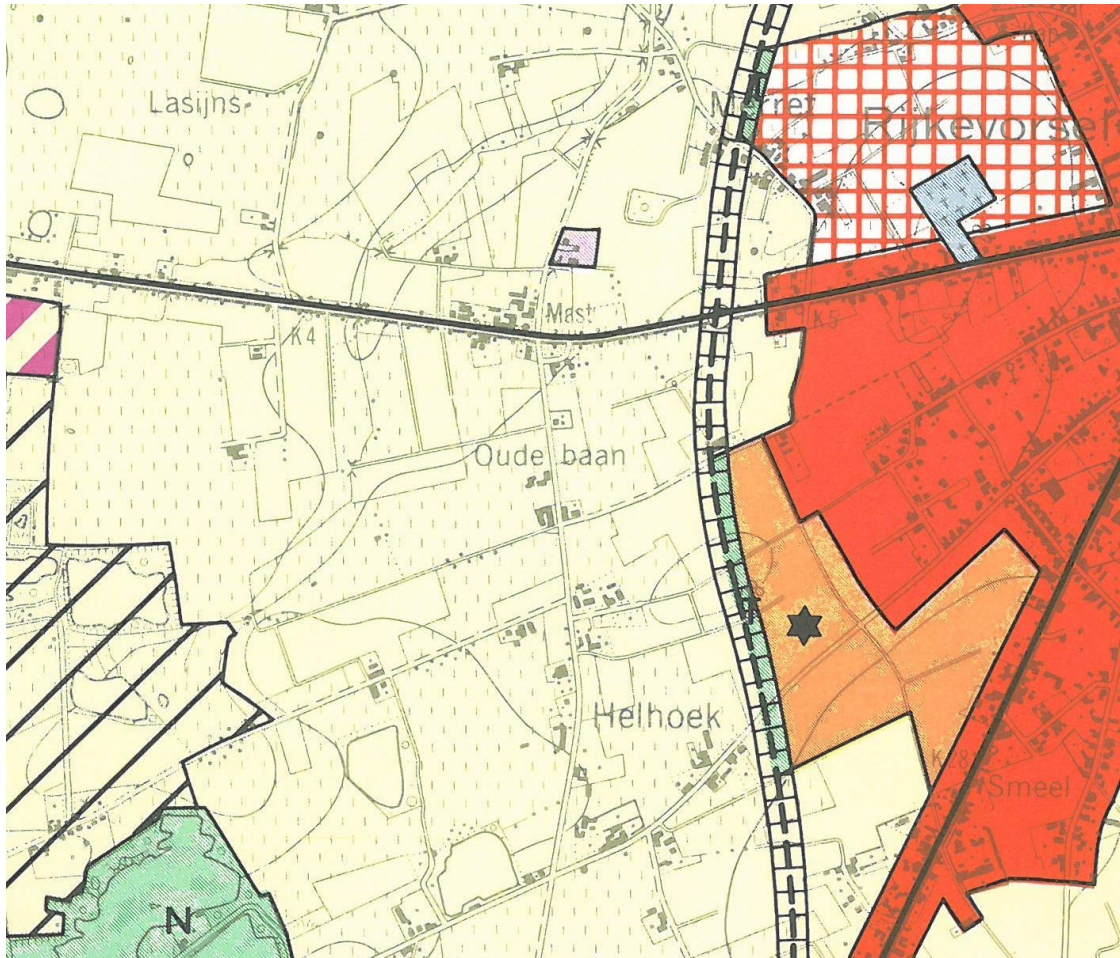
Is afzonderlijk toegevoegd

5 Grafisch plan

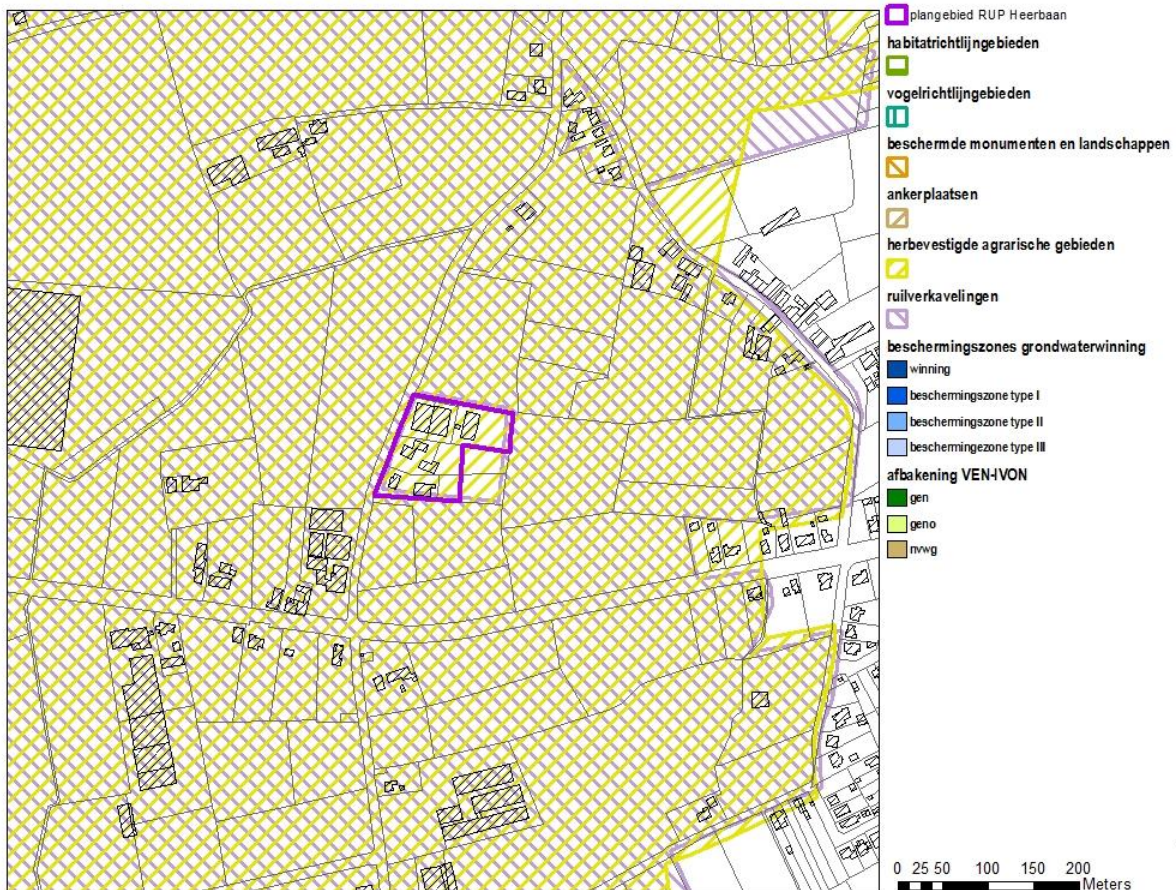
Is afzonderlijk toegevoegd

RUP Heerbaan – Rijkvorsel – kaarten ruimtelijke context

Kaart bestemmingen (analoog gewestplan)

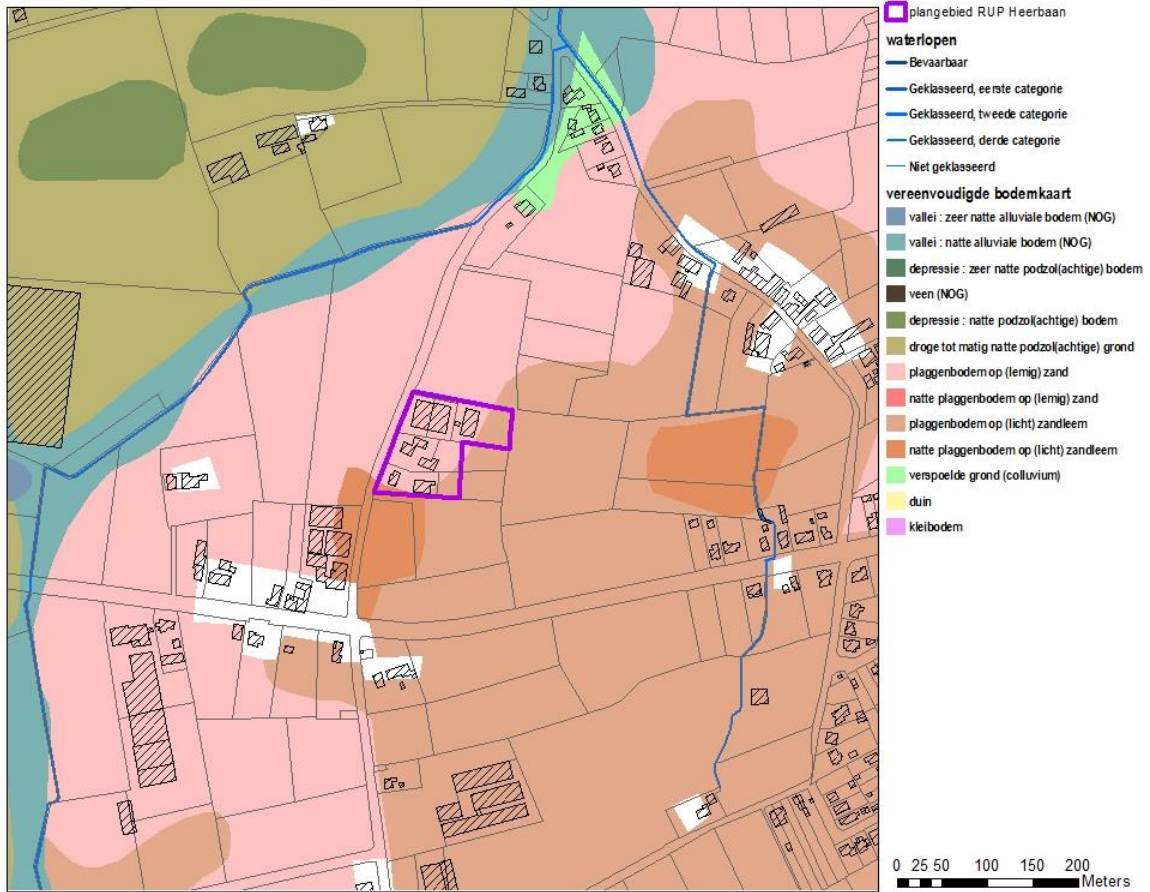


Kaart sectoraal juridische context

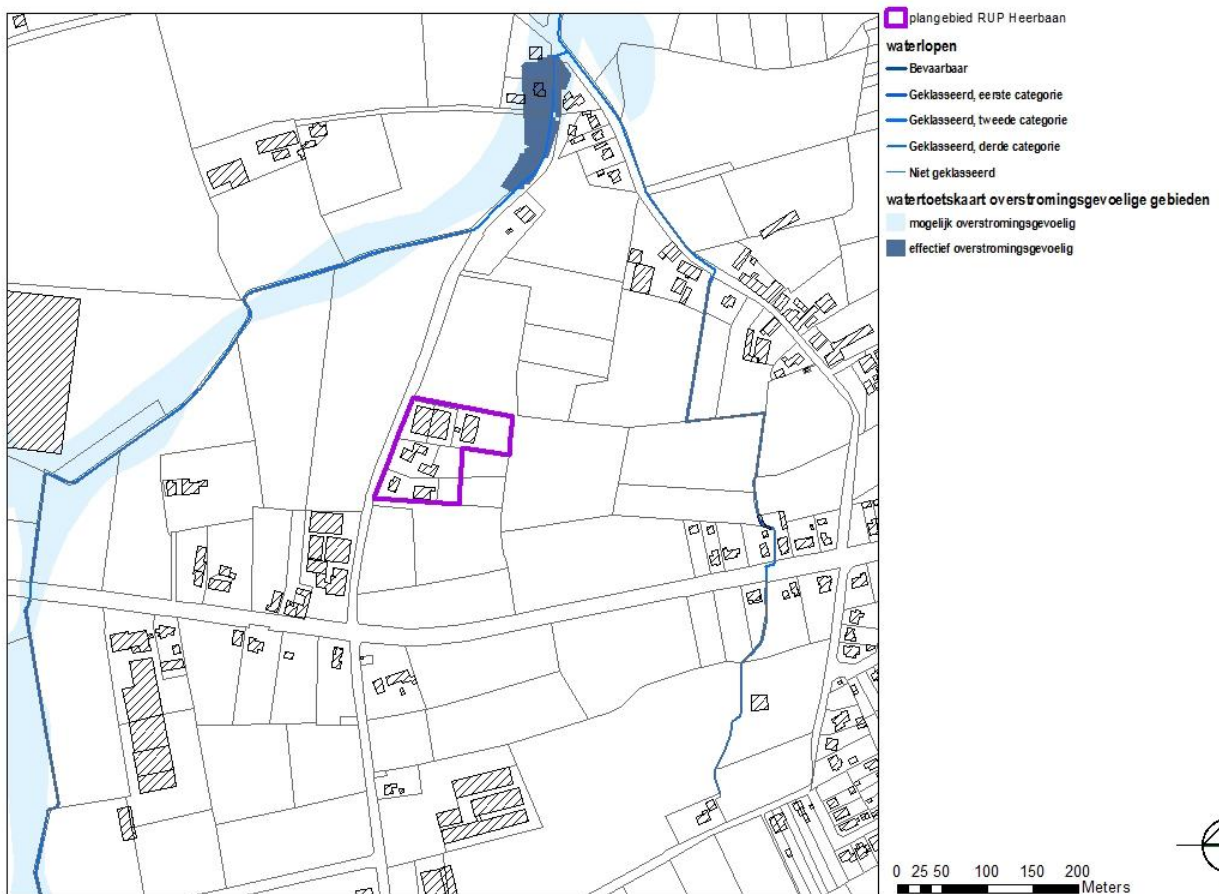


RUP Heerbaan – Rijkvorsel – kaarten ruimtelijke context

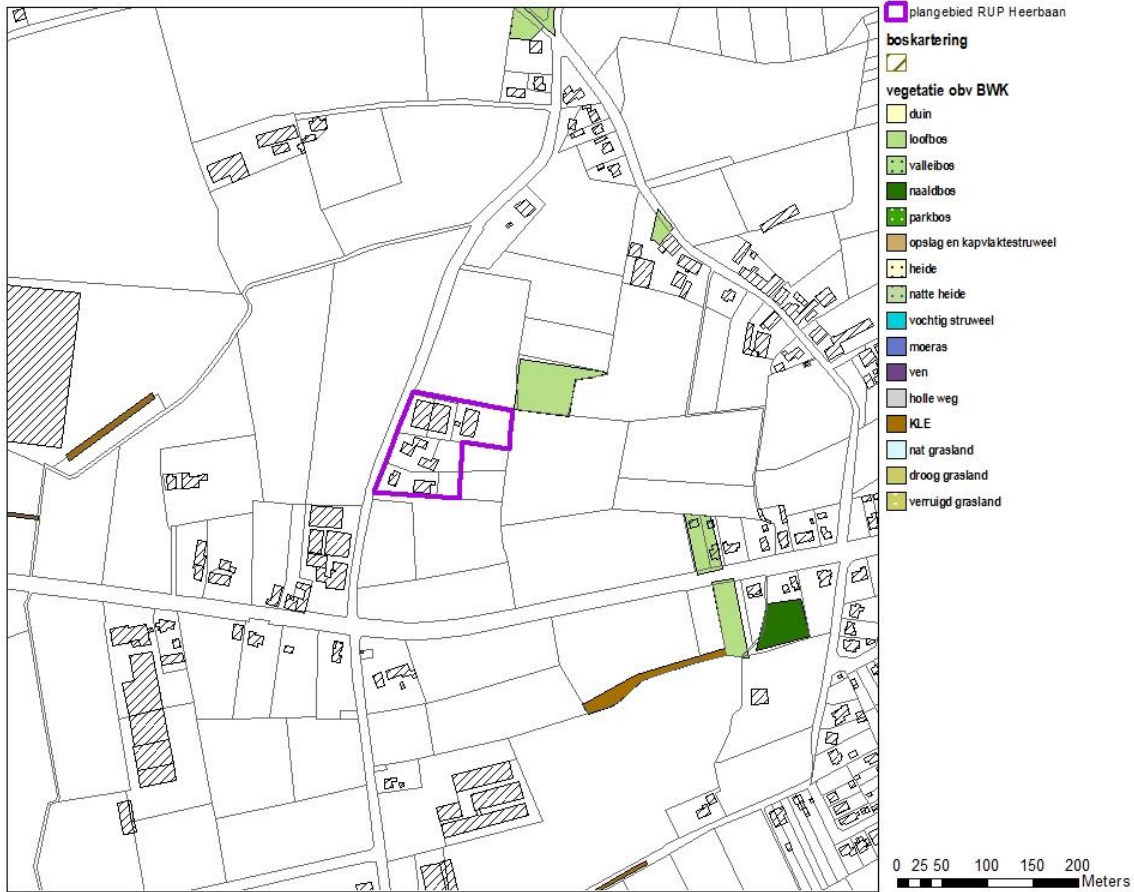
Kaart fysisch systeem - bodem



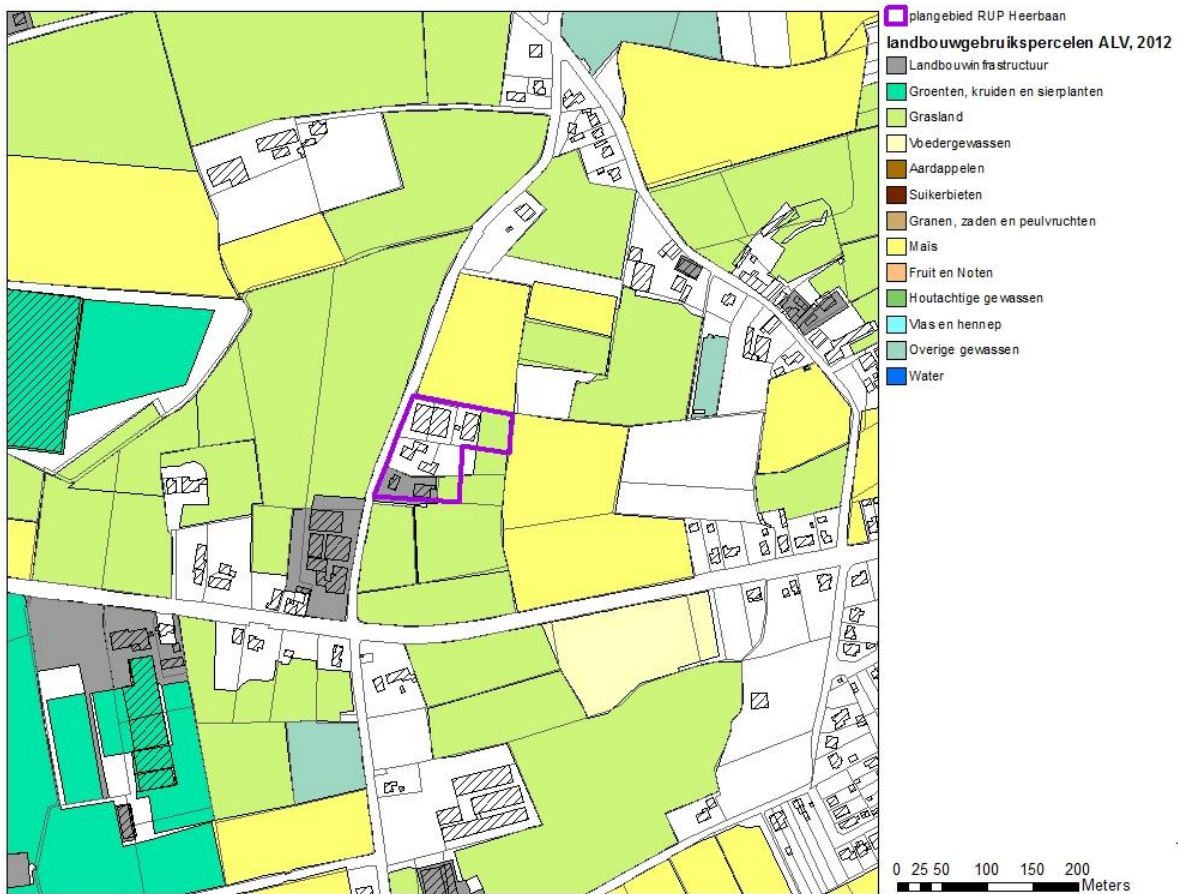
Kaart fysisch systeem - water



Vegetatiekaart



Kaart landbouwgebruik



Orthofoto

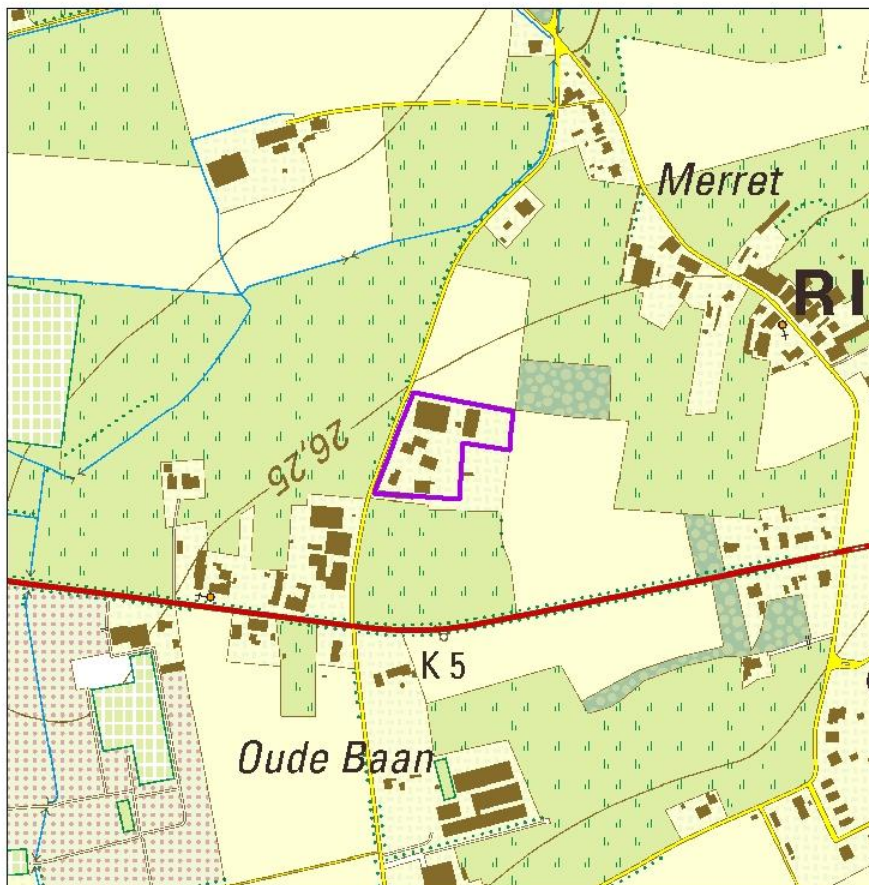


plangebied RUP Heerbaan

0 25 50 100 150 200 Meters



Topografische kaart



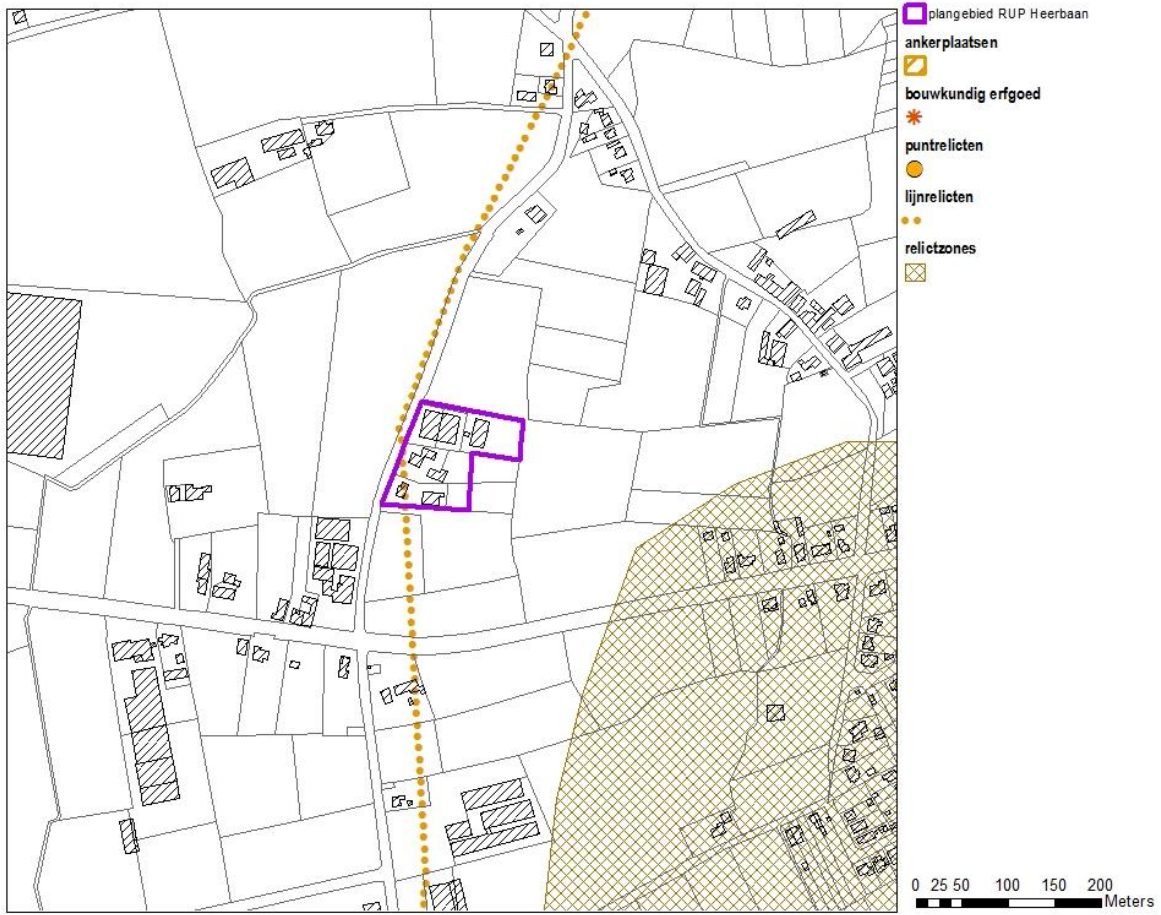
plangebied RUP Heerbaan

0 25 50 100 150 200 Meters



RUP Heerbaan – Rijkvorsel – kaarten ruimtelijke context

Landschap en erfgoed





Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Molenstraat 5
2310 Rijkevorsel

Table with 4 columns: uw bericht van, uw kenmerk, ons kenmerk, bijlagen. Includes details like date (15 juli 2013), reference numbers (2013-07-15/350144), and date (26 juli 2013).

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Heerbaan te Rijkevorsel beslissing plan-MER-plicht

volgens het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 15 juli 2013, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12227 behandeld.

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

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier en via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Kopie aan : IOK, Antwerpseweg 1 te 2440 Geel

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.



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 'Heerbaan' RIJKEVORSEL

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

datum: december 2013

 RUP 'Heerbaan'

350144_PLB.mxd

1:2.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : TVD

