



# RIJKEVORSEL

## RUP Events Catering Bevers

toelichtingsnota / stedenbouwkundige voorschriften  
definitieve vaststelling – 24 november 2014

Projectverantwoordelijke  
Liselotte Raes

Projectcoördinator  
Stijn Sneyers  
Erkend ruimtelijk planner

## colofon

---

opdrachtgever:

**GEMEENTE RIJKEVORSEL**

fase:

**RUP Events Catering Bevers**

**Toelichtingsnota/stedenbouwkundige voorschriften –  
definitieve vaststelling.**

datum:

**24 november 2014**

opdrachthouder:



Dienstverlenende Vereniging  
Intergemeentelijke Samenwerking IOK  
Antwerpseweg 1, 2440 Geel - [www.iok.be](http://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

---

# **RUP Events Catering Bevers**

## **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 24 november 2014

de secretaris,  
Bart Adams

de voorzitter,  
Lieven Van Nyen



# INHOUD

<b>DEEL 1</b>	<b>TOELICHTINGSNOTA .....</b>	<b>1</b>
1	Situering en doelstelling.....	3
1.1	Doelstelling RUP .....	3
1.2	Ruimtelijke situering .....	3
1.3	Afbakening van het plangebied .....	4
2	Planologisch - juridisch kader .....	5
2.1	Planologisch attest.....	5
2.2	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.....	5
2.3	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur .....	5
2.4	Gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen'.....	5
2.5	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen .....	6
2.6	Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Rijkvorschel .....	6
2.7	Bestemmingen .....	7
3	Sectoraal juridisch kader .....	8
4	Bestaande ruimtelijke structuur .....	11
4.1	Beschrijving plangebied en omgeving.....	11
4.2	Beschrijving plangebied .....	13
5	Programma – behoefteanalyse.....	22
6	Aandachtspunten en randvoorwaarden.....	22
6.1	Juridisch-planologische randvoorwaarden .....	22
6.2	Ruimtelijke afwegingselementen.....	22
6.3	Verenigbaarheid GRS .....	23
6.4	Conclusie planMER-screening.....	23
6.5	Watertoets.....	24
7	Visie en ontwerp .....	26
7.1	Ruimtelijke visie voor het gebied.....	26
7.2	Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften .....	27
8	Ruimtebalans.....	28
9	Register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie .....	29
10	Op te heffen voorschriften .....	29
<b>DEEL 2</b>	<b>STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN .....</b>	<b>31</b>
1	Terminologie .....	33
2	Voorschriften.....	35
<b>DEEL 3</b>	<b>BIJLAGEN .....</b>	<b>51</b>
1	Basiskaarten .....	53
2	Beslissing dienst MER .....	53
3	Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie.....	53
4	Plan bestaande toestand .....	53
5	Grafisch plan.....	53

## Overzicht van figuren

Figuur 1:	situering plangebied op stratenplan.....	3
Figuur 2:	afbakening van het plangebied.....	4
Figuur 3:	deelzones uit het GRUP Klei van de Kempen in de omgeving van het plangebied.....	6
Figuur 4:	kaart gewenste nederzettingsstructuur GRS Rijkevorsel.....	7
Figuur 5:	watertoetskaarten voor plangebied. Vlnr: erosiegevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid.....	11
Figuur 6:	weergave van de biologische waarderingskaart (2.1) voor het plangebied en de onmiddellijke omgeving.....	11
Figuur 7:	uittreksel uit provinciale landschapskaart thv het plangebied van Event Catering Bevers.....	12
Figuur 8:	weergave van korte/langetermijnvisie cf. aanvraagdossier planologisch attest .....	14
Figuur 9:	opmetingsplan (bron: planologisch attest Events Catering Bevers) ....	14
Figuur 10:	orthofoto (2012) plangebied met nummering van constructies.....	15
Figuur 11:	zicht vanaf de weg Drijhoek vanaf het centrum van Rijkevorsel - zicht op bedrijfswoning met rechts in en uitrit (bron: google streetview) .....	16
Figuur 12:	zicht op de parking voor de bedrijfswoning (links); zicht op de linkse toegang vanaf Drijhoek (rechts).....	16
Figuur 13:	zicht op de personeelsparkeergarage (links); zicht vanaf Drijhoek in de richting van het centrum van Rijkevorsel (rechts) .....	16
Figuur 14:	zicht op de laad- en loskaai van het bedrijf, gelegen tussen het grootste bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning (links); zicht op de zijgevel van het grootste bedrijfsgebouw (rechts) .....	16
Figuur 15:	zicht op het kleinste bedrijfsgebouw in N- richting (links) en in Z- richting (rechts) .....	17
Figuur 16:	opslag van verkoopunits tussen de twee bedrijfsgebouwen (links); zicht op de personeelsparkeergarage in noordelijke richting (rechts).....	17
Figuur 17:	zuidelijke toegang tot Stevennekens (links); zone ten zuiden van het kleinste bedrijfsgebouw (rechts) .....	17
Figuur 18:	zicht op zuidelijke toegang Stevennekens. Rechts van de toegang is de Kleine Mark gelegen.....	17
Figuur 19:	overwelfing over de Kleine Mark (links), zicht op de Kleine Mark in N-richting (rechts).....	18
Figuur 20:	zicht op de Kleine Mark in Z-richting (links) en in N-richting op het meest noordelijk gedeelte binnen het plangebied (links) .....	18
Figuur 21:	zicht op de verlegde Kleine Mark in het zuidoosten – zicht op de Beersebaan richting Beerse; zicht op de verlegde Kleine Mark – zicht op Beersebaan richting Rijkevorsel (rechts) .....	18
Figuur 22:	Beersebaan en verlegde Kleine Mark in Z-richting (links) en aan zijde Drijhoek (rechts) .....	18

Figuur 23:	zicht op de Kleine Mark en de verlegde loop van de Kleine Mark vanaf Drijhoek (links), zicht op het bedrijf vanaf Drijhoek in de richting van Rijkevorsel (rechts) .....	19
Figuur 24:	weergave vergunningstoestand. Cijfers verwijzen naar voorgaande tekst (bron: planologisch attest Event Catering Bevers) .....	21

## Overzicht van tabellen

Tabel 1:	samenvattende tabel sectoraal kader .....	8
Tabel 2:	ruimtebalans RUP Catering Bevers .....	28

# DEEL 1 Toelichtingsnota





# 1 Situering en doelstelling

## 1.1 Doelstelling RUP

Events Catering Bevers is een cateringbedrijf dat actief is in de hele Benelux. Sinds zijn ontstaan in 1973 is het bedrijf uitgegroeid tot een cateraar van publieksevenementen en bedrijfsevenementen, in de categorie van snacks en dranken. Het bedrijf beschikt hiervoor over een mobiele logistieke eenheid met mobiele verkoopwagens, zowel in 'containervorm' als bestuurbare eenheden.

Het bedrijf in Rijkevorsel vormt het logistiek centrum van de bedrijvigheid. Ook het (klein) onderhoud van het materiaal gebeurt ter plaatse. Op het bedrijventerrein worden de verkoopunits gestald en zijn er gebouwen aanwezig in functie van opslag van de toebehoren, kantoren en onderhoud.

Het bedrijf is met al zijn gebouwen gelegen binnen een zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's en woongebied cf. het gewestplan. Een gedeelte van de stalling van de verkoopunits gebeurt op dit moment ten oosten van de zone voor bedrijvigheid in een zone die bestemd is als agrarisch gebied volgens het gewestplan. Dit gedeelte is zonder vergunning in gebruik. De bedrijvigheid is aldus voor een gedeelte zonevreemd gelegen. Het bedrijf wil bovendien in functie van de stalling van verkoopunits nog een bijkomend gedeelte in agrarisch gebied aansnijden.

In functie van de uitbreiding en regularisatie van de activiteiten heeft het bedrijf een planologisch attest aangevraagd. Op 17/01/2011 heeft het college van Burgemeester en Schepenen van Rijkevorsel een positief planologisch attest afgeleverd.

Dit RUP wordt opgemaakt in navolging van dit planologisch attest.

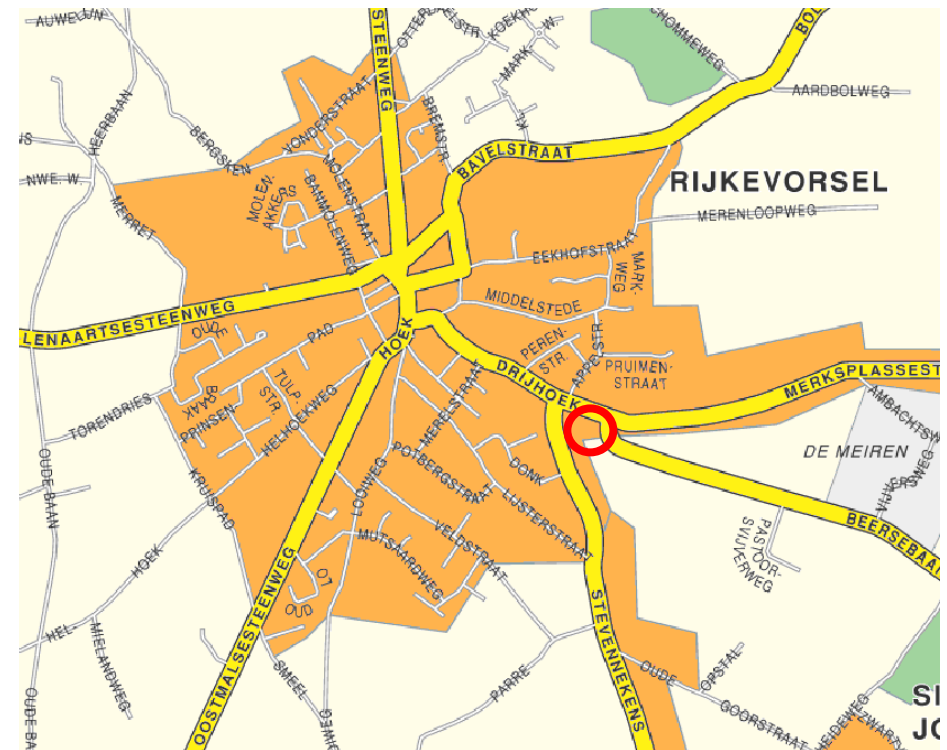
## 1.2 Ruimtelijke situering

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

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

Het bedrijf is gelegen tegen de kern van Rijkevorsel, aan de weg richting Merksplas en aan de weg richting Beerse.

Het bedrijf is gelegen op het adres Driehoek 44. Langs Driehoek ontsluit het bedrijf. Ook langs de weg ten westen van het plangebied, Stevennekens, is er een bedrijfsontsluiting aanwezig.



Figuur 1: situering plangebied op stratenplan

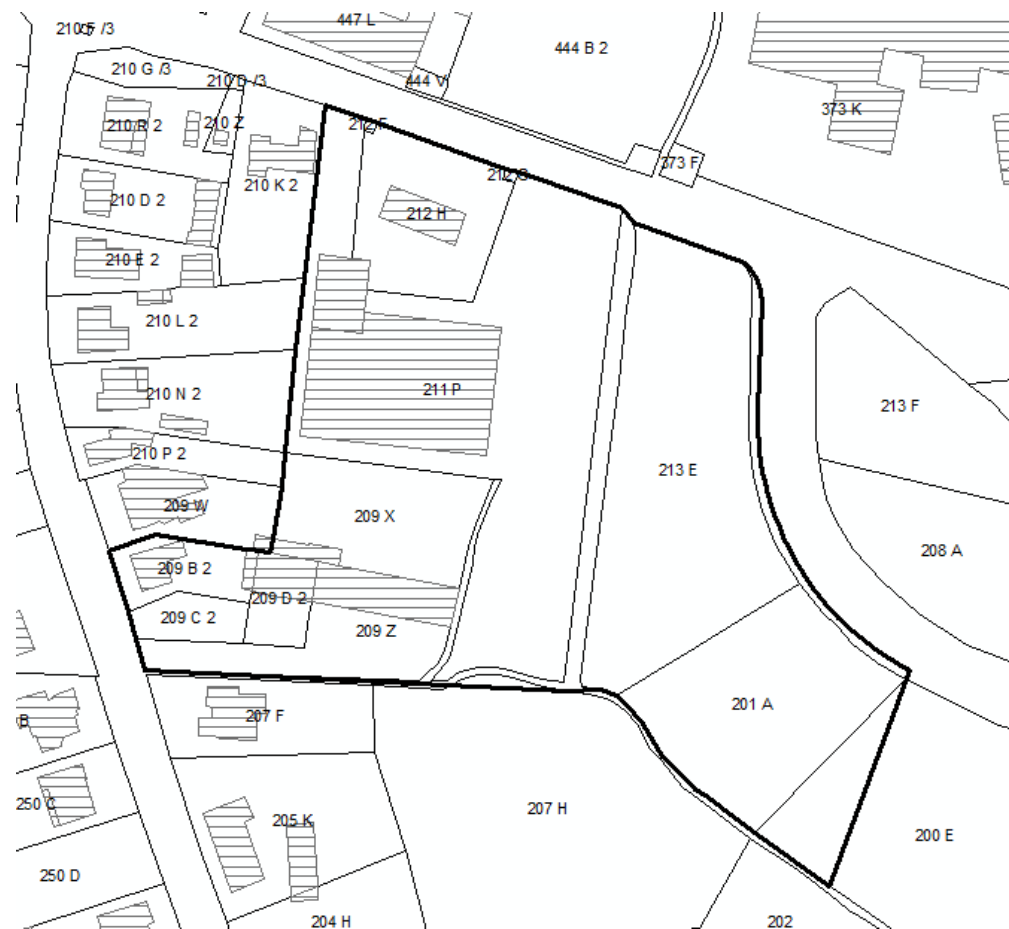
### 1.3 Afbakening van het plangebied

De grens van het plangebied wordt gelegd op grenzen van kadastrale percelen. Volgende percelen horen tot het plangebied: 211 P, 212 H, 212 F, 212 G, 213 D, 201 A, 200 E (deels), 209 X, 209Z, 209 B2, 209 C2 en 209 D2.

Deze percelen werden, met uitzondering van deze laatste drie percelen bekeken binnen het planologisch attest. In het RUP worden de laatste drie percelen, maar worden in het RUP wel mee bekeken aangezien deze eveneens (minstens deels) in KMO-zone volgens het gewestplan zijn gelegen.

De zuidelijke grens van het plangebied volgt de kadastrale grenzen, maar ook de waterloop die daar gelegen is. Centraal in het plangebied maakt de grens van het kadastrale perceel een 'kronkel', maar in werkelijkheid loopt de waterloop daar recht. Dit werd ook bevestigd in een opmetingsplan van het bedrijf. Het plangebied wordt ter hoogte van deze 'kronkel' tot tegen de bestaande waterloop gelegd, zodat dit overeenstemt met het werkelijk in gebruik zijnde terrein.

De grens doorheen perceel 200 E ligt op de plaats waar op het terrein een talud aanwezig is.



Figuur 2: afbakening van het plangebied

## 2 Planologisch - juridisch kader

### 2.1 Planologisch attest

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt naar aanleiding van het verlenen van een positief planologisch attest op 17/01/2011.

De gewestelijk planologisch ambtenaar tekende op 16/03/2011 beroep aan tegen dit planologisch attest. Bij MB van 24/02/2012 werd beslist om dit beroep te verwerpen.

In dit ministerieel besluit staat dat het beroepschrift zich onder meer baseert op strijdigheden met de opties uit het GRS Rijkvorsel. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van het planologisch attest zijn echter niet noodzakelijk onverenigbaar met de ruimtelijke opties uit het GRS, maar het is wel zo dat het planologisch attest geen vertaling bevat van de doelstelling om de open waterloop "Mark" te vrijwaren en de Markvallei te behouden en te versterken. Deze doelstelling moet aan bod komen bij de verdere ruimtelijke afweging bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan voor deze site en bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning. In het verzoekschrift werden eveneens aandachtspunten naar buffering van de westelijk gelegen woningen en voor het oostelijk gelegen open agrarisch gebied geformuleerd en naar het opleggen van beperkingen aan de ontsluiting via Stevennekens. In het M.B werden deze aandachtspunten als terecht beschouwd en werd vermeld dat deze verder aan bod moeten komen bij een RUP en bij de beoordeling van aanvragen voor het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning.

Ivm de inhoud van het planologisch attest wordt verwezen naar 4.2.2.

### 2.2 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.

Het bedrijf is gelegen tegen de woonkern van Rijkvorsel, wat een woonkern van een gemeente in het buitengebied is.

### 2.3 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

Het bedrijf is binnen de visie voor landbouw, natuur en bos, regio Noorderkempen deels gelegen in een gebied waar na verder onderzoek gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen zullen worden opgemaakt. De RUP's zullen betrekking hebben op het hernemen van de agrarische bestemmingen op de gewestplannen tussen Blak en Luisterborg en het versterken van de bos- en natuurwaarden in en rond Het Blak-Abtsheide, Luisterborghoeve, in Luisterborg en Oosteneinde. Het bedrijf is gelegen aan de rand van dit gebied.

Het RUP is niet in een herbevestigd agrarisch gebied gelegen.

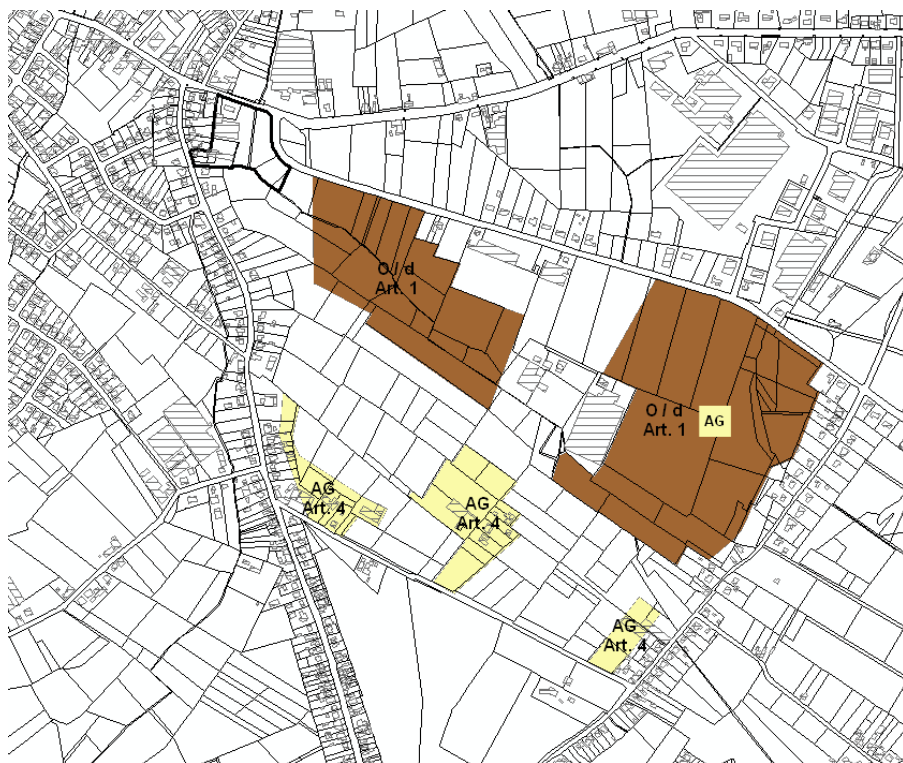
### 2.4 Gewestelijk RUP 'Klei van de Kempen'

De Vlaamse regering heeft op 8 april 2011 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Klei van de Kempen' definitief vastgesteld.

Dit gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan is opgemaakt volgens de bepalingen van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 en in uitvoering van de beslissing van de Vlaamse Regering van 1 december 2006 houdende definitieve vaststelling van het Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan 'Klei van de Kempen'.

De opmaak van een Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan voor elke specifieke delfstof is voorzien in het decreet betreffende de Oppervlaktedelfstoffen. Dit Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan omvat een gebiedsgerichte beleidsvisie ten aanzien van het delfstoffengebied 'Klei van de Kempen' die zoveel mogelijk werd afgestemd met andere beleidsdomeinen. Het uiteindelijk door de Vlaamse Regering goedgekeurde Bijzonder Oppervlaktedelfstoffenplan 'Klei van de Kempen' vormt de basis en onderbouwing voor het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Een deelgebied van dit gewestelijk RUP is in de onmiddellijke omgeving van het plangebied van dit gemeentelijk RUP gelegen, namelijk een zone dat onder artikel 1 o/d valt. Dit artikel is een gebied voor de winning van oppervlaktedelfstoffen met nabestemming agrarisch gebied



Figuur 3: deelzones uit het GRUP Klei van de Kempen in de omgeving van het plangebied

## 2.5 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).

Rijkevorsel situeert zich binnen de provinciale structuur in de hoofdruimte Noorderkempen, een grootschalige aaneengesloten open ruimte met een rol op bovenlokaal niveau deelruimte 'open Kempen'. Het gebied van de Noorderkempen bevat drie deelruimten: het Turnhoutse, de open Kempen en het rustig grensgebied. Deze gebieden worden als structuurbepalende deelruimten geselecteerd waarvoor een specifiek gebiedsgericht beleid wordt gevoerd.

De open Kempen is een deelruimte waarin de open ruimte nog overheerst. De bebouwing is geconcentreerd in woonkernen waarvan Hoogstraten de belangrijkste is. De landbouwfunctie is dominant waarbij de grondgebonden activiteiten ruimtelijk blijven overheersen tegenover een dynamische niet-grondgebonden overheersen tegenover een dynamische niet-grondgebonden veeveelt die zich concentreert in het noordelijk deel. Het recreatief gebruik van het kanaal, de oude ontginningsputten en enkele heide- en boscomplexen zorgen voor een belangrijk aandeel van het toerisme en recreatie in de bedrijvigheid van het gebied. De relatie met Nederland uit zich in het doorzetten van de open ruimte aan weerszijden van de grens. De Open Kempen is voor de provincie Antwerpen een waardevol agrarisch gebied met natuurlijke elementen.

Rijkevorsel werd geselecteerd als een bedrijfsondersteunend hoofddorp. In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een bijkomend lokaal bedrijventerrein worden gerealiseerd. Lokale bedrijventerreinen sluiten in principe aan bij het bedrijfsondersteunend hoofddorp.

## 2.6 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Rijkevorsel

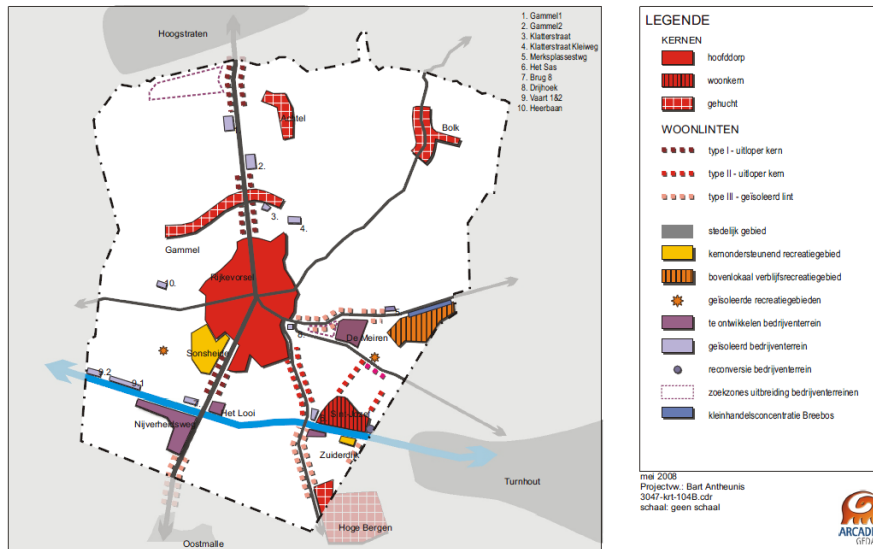
Het gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Rijkevorsel werd op 5 maart 2009 definitief vastgesteld door de Provincieraad. Het bedrijf Event Catering Bevers is gelegen op een geïsoleerd bedrijventerrein (Drijhoek)

### *Gewenste bebouwde structuur*

In het GRS zijn hiervoor de volgende ontwikkelingsperspectieven ingeschreven.

Vanwege de schaal van de bedrijvigheid en de aard van de activiteiten kan dit bedrijventerrein niet afgebouwd worden. Het bedrijventerrein wordt daarom op de huidige locatie behouden. Aan de bedrijven binnen een geïsoleerd bedrijventerrein kunnen uitbreidingsmogelijkheden gegeven worden indien ze gebeuren binnen de geëigende bestemmingszone. Zonevremde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging. Uitzondering hierop wordt gegeven aan het bedrijventerrein Drijhoek dat beperkt kan uitgebreid worden tot aan de Beersebaan. Dit is te verantwoorden doordat het gebied tussen het huidige bedrijventerrein en de Beersebaan een restgebied vormt dat weinig tot geen waarde heeft voor de agrarische structuur. Bij uitbreiding dient wel rekening gehouden te worden met de Markvallei. Deze dient als open waterloop gevestigd te blijven binnen het bedrijventerrein.

Het bedrijventerrein is eveneens mee opgenomen in de bindende bepalingen onder geïsoleerd bedrijventerrein dat kan blijven bestaan op de huidige locatie en (beperkt) uitbreiden. De uitbreiding is mogelijk tot aan de Beersebaan.



## STRUCTUURPLAN RIJKEVORSEL

Kaart 30: gewenste nederzittingsstructuur

**Figuur 4: kaart gewenste nederzittingsstructuur GRS Rijkevorsel**

### **Gewenste openruimtestructuur**

De vallei van de Kleine Mark en de Dellenloop werden ter hoogte van het bedrijf geselecteerd als beekvallei type II. Het betreffen beken met een waterbergend vermogen. Het is de bedoeling om deze functie te gaan behouden en versterken. Waar mogelijk kunnen aan deze beken natuurlijke elementen toegevoegd worden (vb. oeverbeplanting) zodat deze beken ook een ecologische functie krijgen op gemeentelijk niveau

### **Gewenste verkeers- en vervoersstructuur**

Stevennekens is geselecteerd als woonlint met residentieel karakter. De weg werd geselecteerd als lokale ontsluitingsweg type II. De hoofdfunctie van deze weg is verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau naar en weg van hogere categorie en heeft pas in de tweede instantie een verbindende functie. Toegang geven neemt een belangrijke plaats in.

De Beersebaan en de Merksplassesteenweg, het verlengde van Drijhoek zijn geselecteerd als lokale verbindingswegen type I. Deze wegen verbinden de kernen onderling en verzorgen de verbinding met een centrum, een (klein)stedelijk gebied en het hoger wegennet. De hoofdfunctie is verbinden op lokaal en interlokaal niveau, aanvullende functies zijn ontsluiten en toegang geven. De kwaliteit van de door-

stroming in ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid. Toegang geven moet niet worden afgebouwd of gescheiden.

## 2.7 Bestemmingen

Zie kaart 3 “bestemmingen gewestplan” bij de basiskaarten in bijlage

Het plangebied is voornamelijk gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's. Een gedeelte van het plangebied is eveneens gelegen binnen woongebied. De oostelijke zone van het plangebied is gelegen in agrarisch gebied.

De ligging van de grenzen van de zone voor ambachtelijke bedrijf en KMO's is niet altijd even duidelijk. De enige correcte ligging valt af te leiden uit het analoge gewestplan op schaal 1/10.000. Ter hoogte van de weg Stevennekens worden de woningen ten noorden en ten zuiden van het plangebied geacht te liggen in woonuitbreidingsgebied. In de bouwvergunning van beide woningen werd niet naar de bestemming verwezen.


### 3 Sectoraal juridisch kader

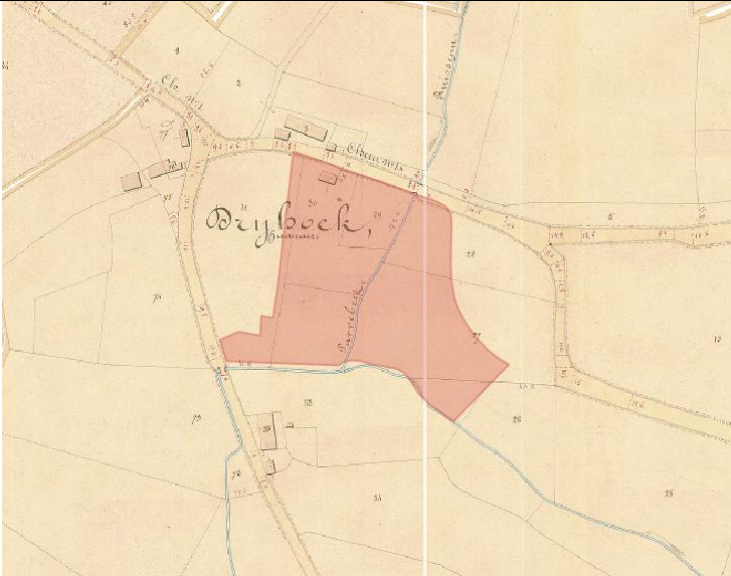
Zie kaart 4 "sectoraal-juridische context" bij de basiskaarten in bijlage

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

**Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader**

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
<b>Natuur en bos</b>		
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	Gebiedsgericht beleid cfr. natuurdecreet	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een VEN/IVON-gebied gelegen.
Vogelrichtlijngebied	Europese Richtlijn 79/409/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een vogelrichtlijngebied gelegen.
Habitatrichtlijngebied	Europese Richtlijn 92/43/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een habitatrichtlijngebied gelegen.
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een natuurreservaat gelegen.
Bosdecreet	Europese Richtlijn 79/409/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Binnen het plangebied is geen bosgebied cf. bosdecreet aanwezig.
<b>Landbouw</b>		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Het plangebied is niet binnen een ruilverkaveling gelegen.
<b>Landschap/onroerend erfgoed</b>		
Beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Decreet van 03/03/1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten, zoals gewijzigd	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermd monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht gelegen.
Erfgoedlandschappen	Decreet van 16/04/96 betreffende de landschapszorg, aangevuld cfr. decreet houdende maatregelen tot behoud van erfgoedlandschappen (13/02/2004)	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een erfgoedlandschap gelegen.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst 8/11/2012	In het plangebied en binnen het zichtbereik vanaf het plangebied is geen bouwkundig erfgoed gelegen.
Archeologisch erfgoed	decreet op het archeologisch patrimonium (30/06/1993)	In de omgeving van het plangebied zijn geen vondsten gekend cf. CAI. Ten noordoosten van het plangebied, langs de Merksplassesteenweg is een plaats aangeduid waar zich een houten molen uit de 18 <sup>de</sup> eeuw bevond. Deze molen is verdwenen.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
<b>Fysisch systeem</b>		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Doorheen het plangebied loopt de waterloop de Kleine Mark, een waterloop van 3 <sup>de</sup> categorie. Deze waterloop werd verlegd naar de rand van het plangebied. Ter hoogte van het plangebied stromen twee waterlopen samen: Dellenloop (3 <sup>de</sup> categorie) en de Kleine Mark (3 <sup>de</sup> categorie). Ze stromen verder stroomafwaarts in noordelijke richting via (de verlegde) Kleine Mark.
Beschermingszone grondwaterwinning	Besluit van de Vlaamse Regering van 27/3/1985.	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een beschermingszone grondwaterwinning gelegen.
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets	Het plangebied is niet gelegen in een (mogelijk) overstromingsgevoelig gebied
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 ivm de vaststelling van de zoneringsplannen	 <p>Het zone-eigen gedeelte van het plangebied is gelegen in centraal gebied, wat betekent dat er rioleringsinfrastructuur aanwezig is waarop kan aangesloten worden dat verbonden is met een RWZI. Het oostelijk gedeelte van het plangebied is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Dit betekent dat het op termijn riolering zal voorzien worden.</p>

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
<b>Mobiliteit/openbare ruimte</b>		
Buurtwegen	Cf. Atlas der Buurtwegen	 <p>Op de atlas der buurtwegen is de weg Drijhoek aangeduid als chemin nr 14, Stevennekens als chemin nr. 3 en de Beersebaan als chemin nr. 2</p>
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan Rijkvorschel (24/09/2012 BS 28/11/2012)	De Beersebaan en de Merksplassesteenweg (vervolg van Drijhoek net voorbij het kruispunt met de Beersebaan) zijn geselecteerd als lokale wegen type I: lokale verbindingswegen. Stevennekens is geselecteerd als lokale weg type II ofwel een gebiedsontsluitingsweg of verbindingsweg tussen de dealkernen.
Rooilijnplan	decreet houdende vaststelling en realisatie van de rooilijnen (8/05/2009).	Voor de Beersebaan is er een rooilijnplan van toepassing – goedgekeurd bij KB 07/12/1960
<b>Andere</b>		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Er is geen recht van voorkoop van toepassing binnen het plangebied
Ruimtelijke veiligheidsrapportage	Besluit inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage 29/6/2007	Binnen het plangebied is geen SEVESO-bedrijf mogelijk. Binnen het plangebied is ook geen aandachtsgebied gelegen en er is geen SEVESO-inrichting op minder dan 2 km van het plangebied gelegen. Hierdoor is de opmaak van een Ruimtelijk Veiligheidsrapport niet nodig.



## 4 Bestaande ruimtelijke structuur

### 4.1 Beschrijving plangebied en omgeving

#### 4.1.1 Fysisch systeem

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

<b>Bodemtype</b>	– Het plangebied is voor het grootste gedeelte gelegen op een plaggenbodem op (lemig) zand. Ter hoogte van de oorspronkelijke bedding van de Kleine Mark (lag iets ten westen van de loop van de Kleine Mark voor de verlegging ervan), bestaat de bodem uit een natte plaggenbodem op (lemig) zand.
<b>Reliëfkenmerken</b>	– Het plangebied is in een vlak gebied gelegen.
<b>Waterhuishouding</b>	– Het plangebied is bijna volledig gelegen in op een infiltratievoelige bodem (cf. watertoetskaart), met uitzondering van de zone op de natte plaggenbodem. – De plaggenbodem is cf. watertoetskaarten niet gelegen in erosiegevoelig gebied. – Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen.



Figuur 5: watertoetskaarten voor plangebied. Vlnr: erosiegevoeligheid, grondwaterstromingsgevoeligheid en infiltratiegevoeligheid

#### 4.1.2 Natuur

Zie kaart 7 “vegetatie” bij de kaartenbundel in bijlage

##### *Globale natuurlijke structuur*

Het plangebied is gelegen aan de rand van de kern van Rijkvorsel. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied komen geen bijzonder waardevolle gebieden met natuur voor. In de globale natuurlijke structuur van de omgeving vervult het plangebied geen bijzondere rol.

##### *Natuurwaarden in plangebied*

Binnen het plangebied zijn in de praktijk geen natuurelementen meer aanwezig. Op de biologische waarderingskaart staat het perceel 213D aangeduid als biologisch waardevol. Dit perceel is echter reeds (onvergun) in gebruik door het bedrijf in functie van de stalling van verkoopunits. Voor de uitbreiding van het bedrijf met dit perceel is een gunstig planologisch attest verkregen.

De Dellenloop stroomopwaarts van het plangebied is eveneens aangeduid als biologisch waardevol.



Figuur 6: weergave van de biologische waarderingskaart (2.1) voor het plangebied en de onmiddellijke omgeving.

### 4.1.3 Ruimtegebruik in omgeving

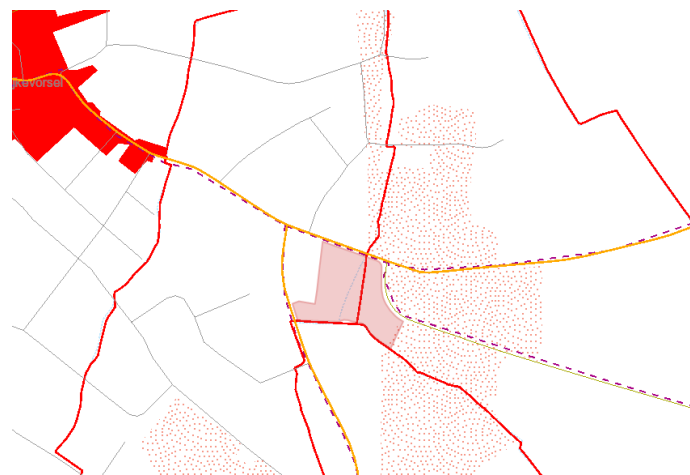
Zie kaart 8 “landbouwgebruikspcelen” bij de kaartenbundel in bijlage

<b>Landbouw</b>	Het plangebied bevat geen actief agrarisch gebied, alhoewel het in agrarisch gebied cf. gewestplan is gelegen. Ten zuiden van het plangebied komen percelen grasland voor. Het gedeelte van perceel 200 E dat voor een klein deel is opgenomen binnen het plangebied staat vermeld als (professioneel) landbouwgebruikspcel. Dit gaat echter niet over het gedeelte binnen het plangebied, wel het gedeelte dat erbuiten valt in het zuiden. Ten oosten, aan de overzijde van de Beersebaan komen maïsvelden voor. Aan de overzijde van de weg Drijhoek is een voormalige landbouwbedrijfswooning gesloopt.
<b>Wonen</b>	Het plangebied is aan de rand van de kern van Rijkevorsel gelegen. De westelijke grens van het plangebied grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de weg Stevennekens.
<b>Werken</b>	Het bedrijf Events Catering Bevers is het enige bedrijf dat op dit geïsoleerd bedrijventerrein is gelegen. In de kern van Rijkevorsel komen verschillende vormen van bedrijvigheid voor. Het bedrijf Catering Bevers is het grootste bedrijf in de onmiddellijke omgeving. Op een kilometer ten oosten van het bedrijf is het bedrijventerrein De Meiren gelegen. Dit bedrijventerrein is ongeveer 35 ha groot en bevat grotere regionale bedrijven.
<b>Recreëren</b>	Stevennekens wordt gebruikt in functie van het functionele en recreatieve fietsrouten netwerk. Drijhoek en Beersebaan zijn ingeschakeld in het functioneel fietsrouten netwerk van de Provincie.

### 4.1.4 Landschap en erfgoed

Zie kaart 9 “erfgoed” bij de kaartenbundel in bijlage

<b>landschapstype</b>	Het plangebied is gelegen tegen de kern van Rijkevorsel. In het straatbeeld sluit het bedrijf volledig aan bij de kern. Ten oosten van het bedrijf is een openruimtegebied gelegen. Het bedrijventerrein wordt afgescheiden van de openruimte door de Beersebaan. Ten zuiden is dat openruimtegebied een meer versnipperd landbouwgebied. Ten oosten en ten zuidoosten is een gaaf kleinschalig landbouwlandschap aanwezig. De Mark kan als structurerende beekvallei worden gezien.
<b>Landschapsatlas</b>	Het plangebied is niet in of in de onmiddellijke omgeving van een relictzone of een ankerplaats cf. landschapsatlas gelegen.
<b>Provinciale landschapskaart</b>	Op de provinciale landschapskaart heeft het plangebied geen specifieke aanduiding gekregen. Ten oosten van het plangebied komen plaggenbodems voor tot tegen, maar niet in het plangebied. De waterlopen Kleine Mark en Dellenloop worden eveneens weergegeven. De wegen Stevennekens, Drijhoek, Merksplassesteenweg en de Beersebaan staan weergegeven als 'verbindingsweg'.



Figuur 7: uittreksel uit provinciale landschapskaart thv het plangebied van Event Catering Bevers.

## 4.1.5 Mobiliteit

<b>Situering in verkeersstructuur</b>	Het bedrijf is gelegen aan de rand van de kern van Rijkevorsel langs de weg Drijhoek (N131). In het zuiden heeft het bedrijf eveneens een ontsluiting aan de weg Stevennekens. Ten oosten van het bedrijf is de Beersebaan gelegen. Drijhoek gaat over in Merksplassesteenweg in de richting van Merksplas en is een lokale weg type I. Ook de Beersebaan is een lokale weg type I. Een lokale weg type I is een lokale verbindingsweg. Stevennekens is een lokale weg type II of een gebiedsontsluitingsweg verbinding tussen Rijkevorsel en Vlimmeren.
<b>Wegprofiel</b>	De weg Drijhoek is een 2x1 rijweg met een afgescheiden fietskant langs beide zijden. De Beersebaan is eveneens een 2x1 rijweg met aanliggende fietspaden in beide richtingen. Stevennekens is een 2x1 rijweg met een fietspad langs één zijde van de weg die niet grenst aan het plangebied.
<b>Langzaam verkeer</b>	De wegen Stevennekens, Drijhoek en Beersebaan maken deel uit van het functioneel fietsroutenetwerk van de Provincie. Drijhoek en Beersebaan beschikken over een afgescheiden fietspad langs beide zijden. Stevennekens beschikt over een afgescheiden fietspad langs één zijde, de zijde die niet grenst aan het plangebied.

## 4.2 Beschrijving plangebied

### 4.2.1 Historiek

Het bedrijf werd in 1974 opgericht als een eenmanszaak door de ouders van de zaakvoerder. Het bedrijf was op dat moment nog niet op deze locatie gelegen, maar in de Lijsterstraat 71, in het woonuitbreidingsgebied van Rijkevorsel. De huidige zaakvoerder zit al sinds 1990 in de zaak en is zaakvoerder sinds 1997. Door expansie van de activiteiten en wegens het plaatsgebrek door de beperkt beschikbare oppervlakte midden in het woonuitbreidingsgebied is het bedrijf op zoek gegaan naar een nieuwe locatie.

In 2005 kocht het bedrijf de gronden aan Drijhoek en in maart 2007 verhuisde het bedrijf, na het uitvoeren van de noodzakelijke investeringen naar deze locatie. Het magazijn werd volledig opnieuw bekleed en aangepast aan de huidige HACCP normen<sup>1</sup> en aan de andere geldende wetgeving zoals ARAB brandveiligheid.

Op het huidige terrein was voordat het huidige bedrijf actief was het bedrijf "Embrechts" gelegen. Dit was een draaiërij en frezerij ten behoeve van machineonder-

<sup>1</sup> HACCP is de afkorting voor Hazard Analysis and Critical Control Points, een risico-inventarisatie voor voedingsmiddelen. Dit controleproces, uitgaande van de Europese Unie, wil ervoor zorgen dat het productieproces van alle voedingsmiddelen gepaard gaat met zo weinig mogelijk risico op besmetting.

delen. Dit bedrijf werd stopgezet wegens het pensioen van de bedrijfsleider van dat bedrijf.

Naast de locatie aan Drijhoek, wordt de vroegere locatie aan de Lijsterstraat nog steeds gebruikt als parkeerruimte voor een aantal bedrijfswagens en verkoopunits die langere tijd niet nodig zijn, voornamelijk in de winterperiode. Een landbouwloods langs de Hoge Heideweg in Rijkevorsel, gelegen in landbouwgebied wordt eveneens nog gebruikt als parkeerruimte.

### 4.2.2 Planologisch attest

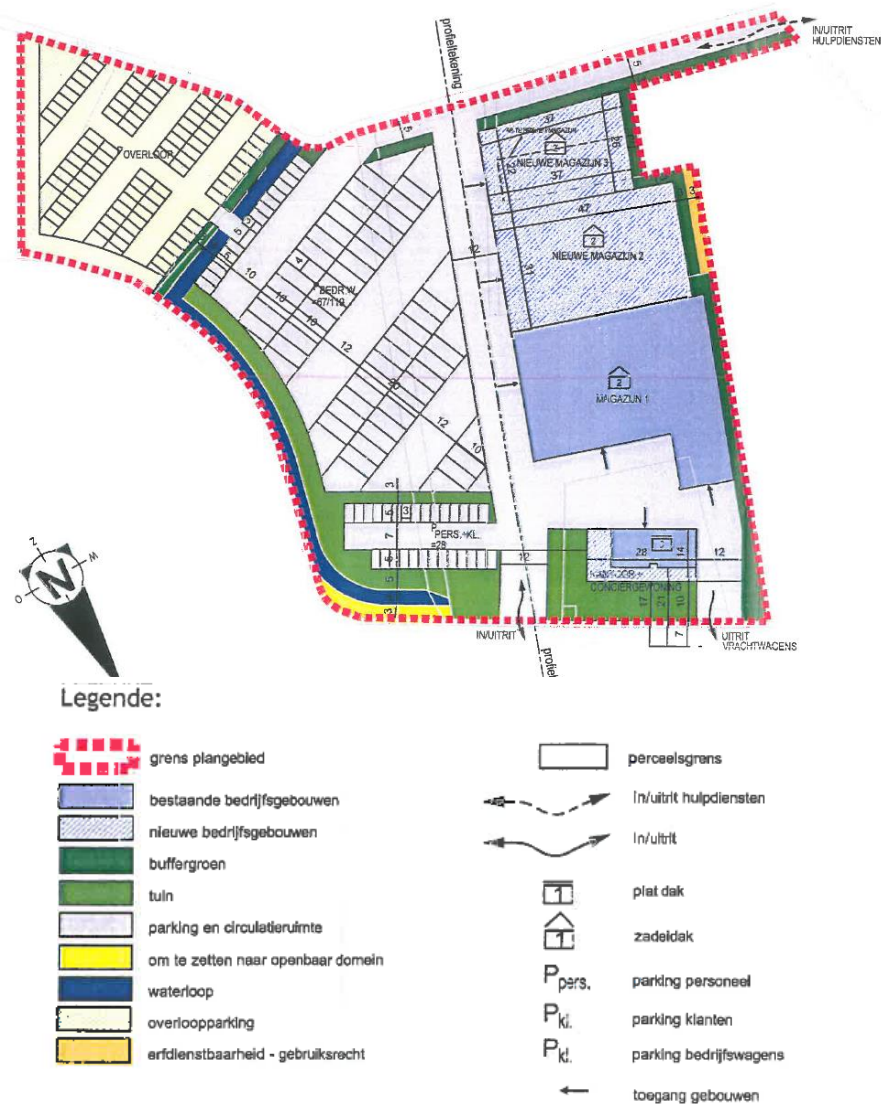
Het planologisch attest werd aangevraagd door het bedrijf om door een stijgende vraag de noodzakelijke investeringen in gebouwen, parkings en verkoopunits te kunnen doen.

Om op een efficiënte manier te kunnen werken, wil het bedrijf de activiteiten op de overige locaties (langs de Lijsterstraat en de Hoge Heideweg) kunnen afbouwen en centraliseren op de huidige plek aan Drijhoek.

Volgende wensen zijn in het planologisch attest opgenomen als korte/langetermijnvisie:

- Het bedrijf wenst daarbij twee bijkomende magazijnen te bouwen. Eén magazijn ten zuiden van het kleinste magazijn in functie van de uitbreiding van de diepvriescapaciteit. Het andere magazijn zou in de plaats moeten komen van het onderhoudsmagazijn, maar groter. Hier zou dan plaats kunnen gemaakt worden voor bedrijfswagens en verkoopunits te kunnen herstellen en reinigen.
- De leegstaande woning aan Drijhoek moet worden geregulariseerd en verbouwd tot een kantoorgebouw met conciërgewoning.
- Na de verlegging van de Kleine Mark, wenst het bedrijf de parking voor bedrijfswagens, verkoopunits, personeel en cliënteel op een aantrekkelijke en groene manier aan te leggen. De Kleine Mark vormt daarbij de grens tussen de parking en het open landschap.
- Tevens is de wens om een tijdelijke parking te voorzien welke zal gebruikt worden door de tijdelijke werkrachten tijdens het hoogseizoen en voor het stockeren van containers tijdens het laagseizoen.
- De ontbrekende buffers ten opzichte van de aangrenzende woningen en het open agrarisch landschap (en de waterloop de Mark) zullen worden aangelegd.

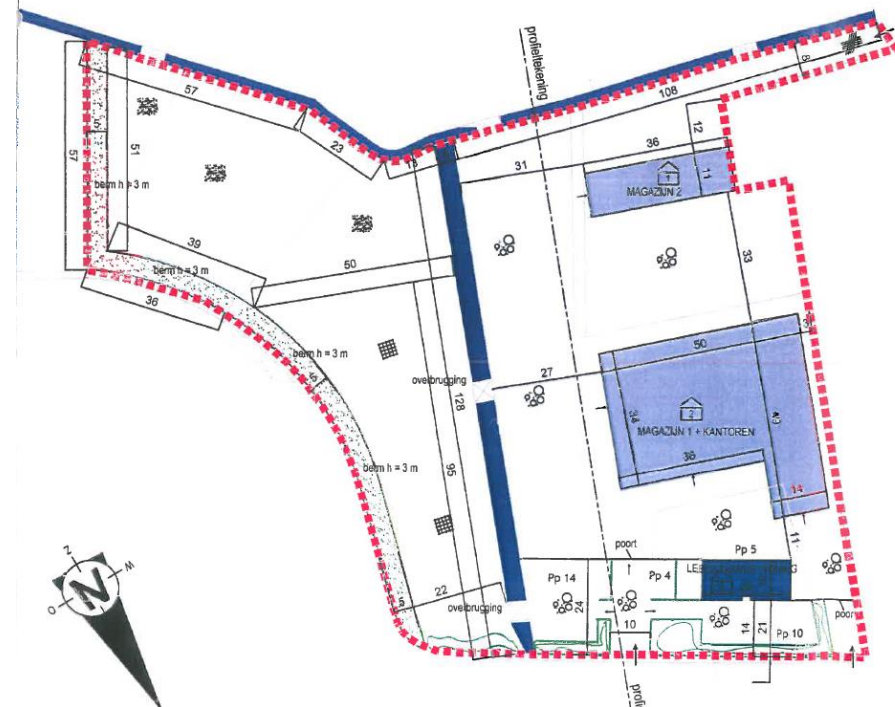
Op 17/01/2011 heeft het college van Burgemeester en Schepenen van Rijkevorsel een positief planologisch attest afgeleverd.



Figuur 8: weergave van korte/langetermijnvisie cf. aanvraagdossier planologisch attest

### 4.2.3 Kenmerken van het plangebied

Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 2,13 ha.



Figuur 9: opmetingsplan (bron: planologisch attest Events Catering Bevers)

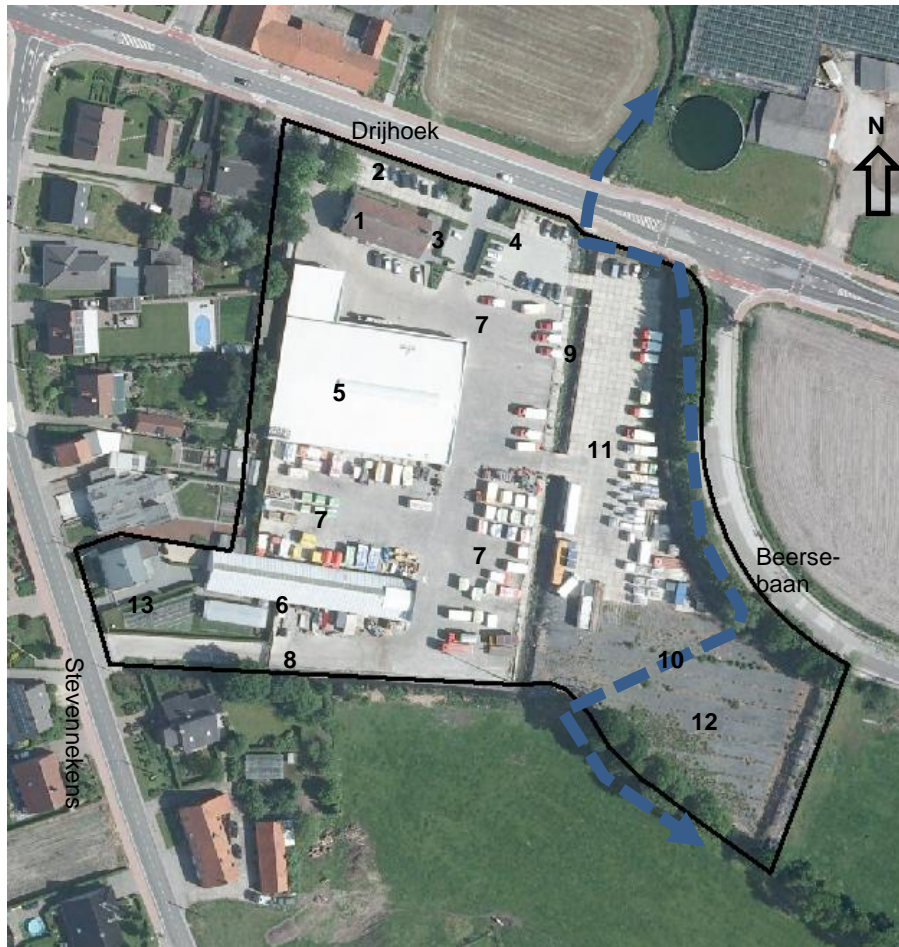
#### 4.2.3.1 Type van activiteiten

Het bedrijf is gespecialiseerd in publiekscatering van uiteenlopende evenementen in de categorie snacks en dranken. Het bedrijf beschikt daarvoor over ruim 150 mobiele eenheden die instaan voor evenementen van 50 tot 150000 bezoekers. Het bedrijf is actief in de hele Benelux, van festival tot sportevenement, winter en zomer.

Binnen het plangebied worden de mobiele verkoopunits gesteld op de momenten dat deze niet op een evenement zijn. Ze komen ook naar het plangebied om te worden gereinigd. Ook de kleine herstellingen gebeuren ter plaatse in een loods. Alle dranken en snacks worden centraal aangeleverd aan het bedrijf en worden dan

van daar uit naar de evenementen gevoerd. Ofwel samen met de verkoopunits, ofwel met een afzonderlijk transport naar de locatie van het evenement.

#### 4.2.3.2 Beschrijving plangebied



**Figuur 10: orthofoto (2012) plangebied met nummering van constructies**

Vanaf de zijde van Drijhoek is van het bedrijf in eerste instantie de bedrijfswoning (1) te zien en de parking voor de bezoekers- en personeelsparkeerplaatsen (2) voor de bedrijfswoning. De bedrijfswoning staat op dit moment leeg. Langs beide zijden van de

woning is een toegang voorzien in functie van het bedrijf. Links van de bedrijfswoning is een inrit, gekoppeld aan de toegang tot een parking voor bezoekers (3) en personeel (4). Langs de rechterzijde is een uitrit voorzien.

Het grootste bedrijfsgebouw (5) wordt gebruikt in functie van opslag van goederen voor de verkoopunits (dranken, voedingswaren, textiel, ...) in verschillende compartimenten, een wasstraat en kantoren. Het bedrijf Events Catering bevers heeft het bedrijfsgebouw van het vorige bedrijf hiervoor volledig gerenoveerd en opnieuw ingericht en een laad- en loszone bijgebouwd.

Het kleinere bedrijfsgebouw (6) is een gebouw dat aanwezig is van het vorige bedrijf. Hier worden kleine onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd aan de verkoopunits.

Rondom beide bedrijfsgebouwen is een betonverharding aanwezig. Deze verharding wordt integraal gebruikt in functie van de stalling van verkoopunits en om de verkoopunits te reinigen.

Ten zuiden van het kleinste bedrijfsgebouw is een toegang tot het bedrijf aanwezig (8). Deze toegang komt uit op de weg Stevennekens.

Midden doorheen het plangebied stroomt de Kleine Mark (9), een waterloop van 3<sup>de</sup> categorie. In functie van de optimalisatie van de bedrijfskavel werd een machtiging aangevraagd voor het verleggen van deze waterloop (10) naar het oosten, tegen de Beersebaan en vervolgens terug een aansluiting op de oorspronkelijke loop. Deze verlegging is ondertussen uitgevoerd.

Over het bestaande tracé van de Kleine Mark zijn op dit moment nog twee overwelvingen aanwezig in functie van de bereikbaarheid van de percelen ten oosten van de Kleine Mark.

Ten oosten van de oorspronkelijke Kleine Mark is het terrein reeds (onvergund) in gebruik genomen in functie van stalling van verkoopunits. Hiervoor werd verharding aangebracht met stelconplaten.

Helemaal in het zuiden van het plangebied is een perceel opgenomen (12) die op dit moment nog niet in gebruik is door het bedrijf. Na de verlegging van de Kleine Mark komt dit perceel aan de overzijde van de Kleine Mark te liggen. In het planologisch attest is dit perceel voorzien als overloopparking.

In het westen van het plangebied zijn er enkele percelen (13) mee opgenomen die nu niet in gebruik zijn door het bedrijf (209 B2, 209C2 en 209 D2). Deze percelen zijn wel gelegen binnen KMO-zone van het gewestplan. Het is best om het bedrijventerrein als een geheel te bekijken vandaar dat ook deze percelen in het RUP zijn opgenomen.

Op het bedrijventerrein zijn twee verlichtingsmasten aanwezig. Deze blijven ook 's nachts branden op een lage stand in functie van de veiligheid en omdat er op vele momenten nog vervoersunits terugkeren.

#### 4.2.3.3 Fotoreportage



Figuur 11: zicht vanaf de weg Drijhoek vanaf het centrum van Rijkvorsel - zicht op bedrijfswoning met rechts in en uitrit (bron: google streetview)

Onderstaande foto's geven een overzicht op het plangebied tijdens het terreinbezoek van 10/12/2012.



Figuur 12: zicht op de parking voor de bedrijfswoning (links); zicht op de linkse toegang vanaf Drijhoek (rechts)



Figuur 13: zicht op de personeelsparking (links); zicht vanaf Drijhoek in de richting van het centrum van Rijkvorsel (rechts)



Figuur 14: zicht op de laad- en loskaai van het bedrijf, gelegen tussen het grootste bedrijfsgebouw en de bedrijfswoning (links); zicht op de zijgevel van het grootste bedrijfsgebouw (rechts)



**Figuur 15:** zicht op het kleinste bedrijfsgebouw in N- richting (links) en in Z- richting (rechts)



**Figuur 17:** zuidelijke toegang tot Stevennekens (links); zone ten zuiden van het kleinste bedrijfsgebouw (rechts)



**Figuur 16:** opslag van verkoopunits tussen de twee bedrijfsgebouwen (links); zicht op de personeelsparking in noordelijke richting (rechts)



**Figuur 18:** zicht op zuidelijke toegang Stevennekens. Rechts van de toegang is de Kleine Mark gelegen.



**Figuur 19: overwelling over de Kleine Mark (links), zicht op de Kleine Mark in N-richting (rechts)**



**Figuur 21: zicht op de verlegde Kleine Mark in het zuidoosten – zicht op de Beersebaan richting Beerse; zicht op de verlegde Kleine Mark – zicht op Beersebaan richting Rijkevorsel (rechts)**



**Figuur 20: zicht op de Kleine Mark in Z-richting (links) en in N-richting op het meest noordelijk gedeelte binnen het plangebied (links)**



**Figuur 22: Beersebaan en verlegde Kleine Mark in Z-richting (links) en aan zijde Driehoek (rechts)**





**Figuur 23:** zicht op de Kleine Mark en de verlegde loop van de Kleine Mark vanaf Driehoek (links), zicht op het bedrijf vanaf Driehoek in de richting van Rijkevorsel (rechts)

#### 4.2.3.4 Werkgelegenheid

In het bedrijf zijn 2 kaderleden, 8 bedienden en 11 arbeiders vast aan de slag. Het bedrijf werkt buiten deze werkrachten ook nog met een groot aantal oproepkrachten (gelegenheidswerkers). In het seizoen kan het aantal van deze gelegenheidswerkers hoog oplopen (vb. juli 2012: 740 werknemers). Buiten het seizoen is het aantal van deze gelegenheidswerkers echter zeer beperkt. De gelegenheidswerkers bestaan enerzijds uit jobstudenten en anderzijds uit mensen die buiten hun normale werkuren nog werken. Sommige van deze gelegenheidswerkers werken maar één dag, anderen werken een langere periode. Elke gelegenheidsmedewerker is vaak aan een evenement gekoppeld en sommige keren ook elk jaar terug om voor een bepaald evenement te (kunnen) werken. Deze gelegenheidswerkers worden niet geregeld via een extern bureau, maar ze melden zich zelf aan het bedrijf aan. Het gaat meestal via de media en via mededeling in een plaatselijk blad. De meeste van deze gelegenheidswerkers zijn ook uit Rijkevorsel of de onmiddellijke omgeving afkomstig. Voor vaste evenementen op grotere afstand (vb. Wallonië) worden ter plaatse gelegenheidswerkers gezocht.

Van de vaste arbeidskrachten komt bijna iedereen uit Rijkevorsel of één van de buurgemeenten. De vaste arbeidskrachten werken allemaal vanaf het logistiek centrum in Rijkevorsel. De gelegenheidswerkers werken allemaal op locatie (evenementen). Een gedeelte van deze personeelsleden vertrekt vanaf het logistiek centrum, de anderen gaan rechtstreeks. Door de uitvoering van het planologisch attest en de opmaak van het planologisch attest verwacht het bedrijf om in de komende jaren 1,5 FTE aan te kunnen werven. Dit is het jaarlijks ritme van de laatste 5 jaar.

#### 4.2.3.5 Mobiliteitsprofiel

De vervoersbewegingen van en naar het bedrijf worden gemaakt door klanten, personeelsleden, leveranciers en in functie van de bedrijfsactiviteiten.

- Klanten bezoeken het bedrijf zelden, gemiddeld een 2-tal per dag. Het bedrijf gaat als mobiele cateraar naar de klanten/evenementen toe. Het grootste aandeel van de klanten van het bedrijf zijn van buiten de gemeente. Het bedrijf is in heel de Benelux actief. De klanten die toch het bedrijf bezoeken komen voornamelijk met de auto.
- Het bedrijf wordt wel bezocht door leveranciers. Per dag komen er een 13-tal leveringen toe. Op piekmomenten zijn er een 5-tal leveranciers op het zelfde moment aanwezig. Deze leveringen worden gebracht door voornamelijk vrachtwagens en bestelwagens. Soms ook met een trekker met oplegger.
- Van de vaste personeelsleden (21) komt bijna iedereen met de auto, een paar met de fiets. Van de tijdelijke krachten komen er ongeveer een 15-tal per dag gemiddeld naar de locatie en vertrekken dan weer naar een evenement. Over het algemeen kan worden gesteld dat van de personeelsleden dagelijks 70% met de auto komt. Het grootste gedeelte van de gelegenheidswerkers is zeer variërend in aantal. Van de gelegenheidswerkers komt er hoogstens 1/3 eerst op de locatie langs. De meeste gaan rechtstreeks naar het evenement.
- Op het moment van de opmaak van het RUP is het wagenpark van het bedrijf als volgt samengesteld:
  - 6 personenwagens
  - 15 lichte bestelwagens
  - 2 trekkers zonder oplegger
  - 23 vrachtwagens (koel/vrieswagens en ifv vervoer containers en materiaal)
  - 44 aanhangers

Niet al deze wagens vertrekken dagelijks van de site of komen dagelijks op de site toe. Op weekbasis gaat het hier om een 80-tal vervoersbewegingen met bedrijfswagens. De verplaatsingen van en naar de andere sites van het bedrijf waar nu nog opslag gebeurt, maken daar ook deel van uit.

Het parkeren van het bedrijf gebeurt op dit moment over het volledige terrein. Het bedrijf kent geen parkeerproblemen doordat het stuk aan de overzijde van de Kleine Mark mee in gebruik is. Zonder dit gedeelte had het bedrijf wel parkeerproblemen. In het topseizoen is de parkeerplaats voor het personeel te klein, maar worden de parkeerplaatsen van verkoopwagens die er niet staan ingenomen. Dit levert geen problemen op omdat dit als een communicerend vat werkt.

#### 4.2.3.6 Mogelijke hinderelementen

Met de aanwezigheid van een bedrijventerrein zijn mogelijke hinderelementen naar de omwonenden aanwezig met betrekking tot o.a. licht en geluid.

Het bestaande bedrijventerrein heeft op dit moment twee lichtmasten staan. Deze zijn nodig om het buitenterrein te verlichten omdat er op verschillende momenten bedrijfswagens en leveringen toekomen. 's Nachts wordt deze verlichting op de laagste stand gezet om de hinder naar de omgeving te beperken. Hierover is er nog geen negatieve commentaar gekomen van de omwonenden.

Het bedrijf probeert ook de meest lawaaierige activiteiten zo ver mogelijk van de bestaande bebouwing te voorzien. Het gaat hier om het stallen van koelwagens en diepvrieswagens die in het seizoen koud moeten blijven staan. Op dit moment worden deze gestald nabij de oorspronkelijke loop van de Kleine Mark en het is de bedoeling om daar meer ruimte voor te voorzien in het oostelijk gedeelte van het plangebied.

Sinds de komst van het bedrijf op deze plaats zijn er nog geen opmerkingen geweest van de omwonenden.

#### 4.2.3.7 Ruimtelijk-juridische context plangebied

##### *Vergunningstoestand*

Het overzicht van de verkregen vergunningen en weigeringen binnen dit plangebied zijn in hoofdzaak dingen die door de vorige eigenaars zijn aangevraagd. De huidige bedrijfsleiding heeft de terreinen gekocht in 2005 met de infrastructuur zoals die toen op die moment was en met de vergunningstoestand die er toen was.

Onderstaande nummering verwijst naar de nummers op **Figuur 24**

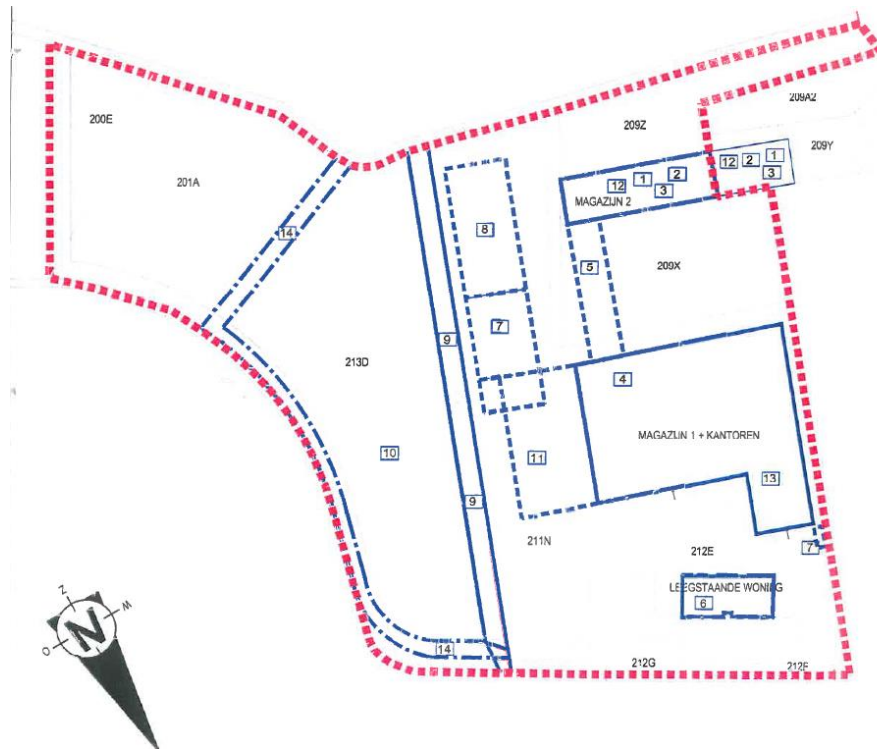
- 1 Bouwweigering dd. 18/04/1972 (2209) betreffende het bouwen van een magazijn (uitbreiding met zadeldak op perceelsgrens)
- 2 Bouwvergunning dd. 23/05/1972 (2209) voor het bouwen van een magazijn.
- 3 Bouwvergunning dd. 9/05/1978 (2515) voor het bouwen van een bergplaats
- 4 Bouwweigering dd. 9/05/1978 (3069b) voor het bouwen van een bergplaats voor land- en tuinbouwaanhorigheden.
- 5 Bouwvergunning dd. 8/01/1979 (3069a) voor het bouwen van een woonhuis
- 6 Bouwvergunning dd. 13/06/1985 (3752) voor het bouwen van een tijdelijke loods voor maximum 3 jaar.
- 7 Bouwweigering dd. 12/08/1991 (4400) betreffende het in stand houden van de bestaande tijdelijke loods (deze loods werd achteraf afgebroken).
- 8 Machtiging van de Bestendige Deputatie dd. 29/08/1985 m.b.t. het verleggen van de waterloop De Mark.

- 9 Bouwweigering dd. 1/03/1999 betreffende het aanleggen van parking
- 10 Bouwvergunning dd. 3/08/1999 (5868) betreffende het uitbreiden van een werkloods (uitbreiding werd niet gebouwd)
- 11 Bouwweigering dd. 8/07/2004 (6619) betreffende het regulariseren van een verbouwde bedrijfswoning en loods

Volgende vergunningen werden verkregen in functie van het huidige bedrijf:

- 12 Bouwvergunning dd. 29/06/2006 (6916) voor het uitbreiden van een industrieel gebouw
- 13 Machtiging van de Bestendige Deputatie dd. 06/11/2008 voor het verleggen van de waterloop de Mark. De geldigheidstermijn van deze machtiging werd in zitting van 5/10/2010 verlengd tot 6/11/2012.
- 14 Vergunning voor het verleggen van de Mark en het aanleggen van een overwelving dd. 40/05/2012 (8042) – deze vergunning staat niet op de figuur, maar is op dezelfde plaats gesitueerd als nr. 14.

Op basis van het planologisch attest heeft het bedrijf een vergunningsaanvraag ingediend voor het aanleggen van de parking en een vergunningsaanvraag ingediend (en verkregen) voor het verleggen van de waterloop en de aanleg van een overwelving over de Kleine Mark.



**Figuur 24: weergave vergunningstoestand. Cijfers verwijzen naar voorgaande tekst (bron: planologisch attest Event Catering Bevers)**

#### *Conclusie vergunningen toestand*

De parking ten oosten van de voormalige loop van de Kleine Mark, in agrarisch gebied is niet vergund. Ook de parkeerplaatsen ten noorden en ten oosten van de bestaande woning zijn niet vergund en gedeeltelijk gelegen in de achteruitbouwstrook. Het grootste magazijn is vergund. De woning werd vergund, maar is niet volledig ingeplant volgens de voorwaarden van vergunning. Het kleine magazijn achteraan is niet volledig gebouwd zoals voorzien was in de vergunningen.

#### **Milieuvergunning**

Het bedrijf heeft een milieuvergunning klasse 2 voor volgende rubrieken:

- Niet overdekte ruimte voor het stallen van in totaal 191 voertuigen, verkoopunits en aanhangwagens (15.1.2)

- Opslag van gassen in verplaatsbare recipiënten van in totaal 10.000 liter (16.7.2)
- 2 brandstofverdeelinstallaties (diesel en mazout) voor eigen voertuigen (17.3.9.2)

Er wordt ook akte genomen van volgende klasse 3-inrichtingen:

- Lozen van onbehandeld bedrijfsafvalwater dat geen gevaarlijke stoffen bevat met een debiet van 0,5 m<sup>3</sup>/u (3.4.1.a)
- Transformator van 250 kVA (12.2.1)
- Vaste inrichtingen voor het laden van accumulatoren d.m.v. toestellen met een geïnstalleerd totaal vermogen van 28,85 kW (12.3.2)
- Een werkplaats voor het onderhoud van voertuigen (15.2)
- Wassen van bedrijfsvoertuigen, verkoopunits en aanhangwagens in industriegebied (40 voertuigen per maand – 15.4.1)
- Koelinstallaties, luchtcompressoren en airconditioninginstallaties met een totale geïnstalleerde drijfkracht van 43,7kW (16.3.1.1)
- Opslagplaats voor zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen met een totaal inhoudsvermogen van 60 liter (antivries ruitenwissers) (17.3.4.1.a)
- Opslag van P3-producten met een totaal inhoudsvermogen van 16.000 liter (1.00l afvalolie en 15.000l diesel in 3 taks van 5.000l) (17.3.6.1.b)
- Opslagplaats voor producten van dierlijke oorsprong van 6 ton (45.4.e.1)
- Wasserij met een geïnstalleerde totale drijfkracht van 12,5 kW (46.1.a)

De milieuvergunning eindigt op 7/04/2031.

#### **Verkaveling**

Het bedrijf is in de onmiddellijke omgeving van een verkaveling voor woningbouw langs Stevennekens gelegen, maar grenst er niet rechtstreeks aan (verkavelingsvergunning 24/09/1984 met referentienummer 276).

#### **Administratieve handelingen**

Dit zijn administratieve handelingen die werden opgemaakt in functie van de vorige eigenaar.

- Op 27/10/2003 werd een PV opgemaakt omdat het magazijn en de uitbreiding ervan (cf. vergunningen 1698 en 2209) niet gebouwd werden conform vergunning

#### **Erfdienstbaarheid**

Bij aankoop van het perceel 209 X werd een tijdelijk gebruiksrecht voor de verkopers, eigenaars van de aangrenzende percelen voorzien. Deze erfdiensbaarheid houdt in dat de eerst 7 meter van het perceel 209 X vanaf de kant van Stevennekens wordt voorbehouden voor groenbeplanting en een ondoorzichtige wand.

## 5 Programma – behoefteanalyse

Het programma van het RUP is in de eerste plaats het uitvoeren van een bestemmingswijziging conform de korte- en langetermijnvisie uit het gunstig planologisch attest.

Door de groei van het bedrijf de laatste 10 jaar is er vooral ruimte nodig om de verkoopunits te kunnen stallen en om de stalplaatsen ook ruimer te maken zodat ze ter plaatse ook kunnen gereinigd in geopende vorm, nadat ze van een klant terug komen. Op dit moment is het niet mogelijk om de wagens ruim te stallen om de reiniging ervan gemakkelijk te maken. Voor de stalling van de verkoopunits heeft het bedrijf nood aan de percelen ten oosten van de loop van de Kleine Mark. De verlegging van de Kleine Mark is bij de opmaak van het RUP reeds voltooid, zodat deze percelen aansluiten op de bestaande bedrijfspercelen. De vraag van het bedrijf is om deze ruimte volledig van een betonverharding te voorzien. Het bedrijf wil in de toekomst ook de mogelijkheden onderzoeken om in het oosten van het plangebied een bijkomende toegang, rechtstreeks op de Beersebaan te voorzien.

In aansluiting op deze bijkomende zone voor parkeren, wil het bedrijf ook graag nog aan de overzijde van de verlegde Kleine Mark, met een brugverbinding een 'overloop parking' organiseren. Hier zouden dan ook voertuigen kunnen staan in het laagseizoen. In functie van het tijdelijk stallen van voertuigen en verkoopunits zou hiervoor wel een (waterdoorlatende) verharding moeten aanwezig zijn. In het laagseizoen, wanneer een groot aandeel van de verkoopunits en voertuigen terug naar het bedrijf komen, is deze ruimte noodzakelijk om alles te kunnen stallen. Indien deze ruimte niet zou worden meegenomen binnen het plangebied, kan het bedrijf niet optimaal functioneren en komen ze in het laagseizoen met een plaatsgebrek. Indien deze ruimte niet kan worden ingenomen, zou het bedrijf op zoek moeten gaan naar andere stallingsplaatsen wat dan weer ruimte inneemt dat niet voor andere functies kan worden gebruikt en waardoor extra vervoersbewegingen van en naar het bedrijf noodzakelijk zijn. Dit is echter niet wenselijk en dit was ook de reden om deze zone ook mee te nemen in het planologisch attest.

Binnen de bestaande bestemming bedrijventerrein volgens het gewestplan heeft het bedrijf in de nabije toekomst ook nog de volgende plannen:

- Het is ook de vraag om de bestaande bedrijfswoning, nu reeds binnen bedrijventerrein gelegen om te vormen tot kantoren of kantoren + bedrijfswoning.
- In functie van de bestaande bedrijvigheid zou het bedrijf eveneens een bijkomende bedrijfshal willen bouwen tussen de twee bestaande bedrijfsgebouwen. Het meest zuidelijke bedrijfsgebouw zou het bedrijf op termijn ook graag verbouwen.

## 6 Aandachtspunten en randvoorwaarden

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

### 6.1 Juridisch-planologische randvoorwaarden

- Het gunstig planologisch attest vormt de basis voor de opmaak van het RUP. Het RUP moet de basis vormen voor de uitvoering van de visie beschreven in het planologisch attest.
- De (verlegde) Mark die door het plangebied loopt, vormt een belangrijk aandachtspunt.
- Het plangebied is deels gelegen binnen een zone voor 'collectief te optimaliseren buitengebied' conform het zoneringplan. Dit betekent dat er binnen het plangebied de mogelijkheid moet zijn voor het aanleggen van een individuele waterzuivering.

### 6.2 Ruimtelijke afwegingselementen

- De bodem van het plangebied is infiltratiegevoelig en de ondergrond is matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Dit betekent dat moet gezorgd worden dat verhardingen binnen het plangebied zoveel mogelijk wordt beperkt. Indien verharding noodzakelijk is dient voor de aanwezige verharding infiltratiemogelijkheden voor regenwater ter plaatse voorzien te worden. Gezien reeds de grote oppervlakte verharding en de vraag naar bijkomende verharding moet op eigen terrein voldoende ruimte te worden voorzien ivm opvang en vertraagde afvoer van hemelwater.
- De verlegde Mark dient zoveel mogelijk open gehouden worden.
- Het is niet wenselijk om het plangebied in de toekomst nog verder uit te breiden in de richting van professioneel agrarisch gebied.
- De aangrenzende bebouwing in het westen is een aandachtspunt. Er dient te worden gezorgd voor een voldoende visuele buffering van het plangebied ten opzichte van de aangrenzende tuinen door middel van een groenbuffer. Hinderlijke activiteiten dienen tot een minimum worden beperkt. De inrichting van het terrein kan zorgen dat de mogelijke hinderelementen naar vb. licht en geluid worden beperkt, zodat de bedrijvigheid passen blijft aan de rand van de kern. Moest op deze locatie andere bedrijvigheid komen in de toekomst moet eveneens gezorgd worden dat de bedrijvigheid verweefbaar is met de woonomgeving en dat de activiteiten voldoende kunnen worden gebufferd op het eigen terrein.

- De verkeersafwikkeling van het bedrijf moet in hoofdzaak gebeuren langs Driehoek omdat op deze manier een gemakkelijke verbinding naar het hoger wengen net mogelijk is, met zo weinig mogelijk hinder voor de dorpskern. De uitgang langs Stevennekens kan behouden blijven als toegang voor hulpdiensten en in functie van occasioneel transport. Op die manier wordt de woonstraat Stevennekens zo weinig mogelijk belast met het bedrijfsvervoer.
- De vraag van het bedrijf om mogelijks een bijkomende toegang te voorzien van het plangebied aan de Beersebaan voor vervoer van en naar Beerse kan worden meegenomen. De toegang dient dan in elk geval zo ver mogelijk van het kruispunt met Driehoek af gelegen zijn en de zichtbaarheid van de toegang moet goed zijn. De Beersebaan is een lokale weg type I en kan een verbindende functie vervullen. De bijkomende toegang mag geen belemmering van het doorgaand verkeer vormen.

### 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. Zonevremde uitbreidingen zijn enkel mogelijk op basis van een perceelsgewijze afweging. Uitzondering hierop wordt gegeven aan het bedrijventerrein Driehoek dat beperkt kan uitgebreid worden tot aan de Beersebaan. Dit is te verantwoorden doordat het gebied tussen het huidige bedrijventerrein en de Beersebaan een restgebied vormt dat weinig tot geen waarde heeft voor de agrarische structuur. Bij uitbreiding dient wel rekening gehouden te worden met de Markvallei. Deze dient als open waterloop gevrijwaard te blijven binnen het bedrijventerrein.

Het RUP volgt de visie uit het GRS met de uitbreiding van het bedrijventerrein tot aan de Beersebaan.

In het RUP wordt voldoende aandacht gegeven aan de Markvallei: er wordt voorzien in een afzonderlijk artikel met ruimte voor deze waterloop, voorschriften mbt ruimte voor de ruiming van de waterloop en voorschriften met betrekking tot de natuurlijke inrichting van de waterloop.

Het RUP is verenigbaar met het GRS.

### 6.4 Conclusie planMER-screening

In de planMER-screening werd nog met een ruimere afbakening gewerkt, een zogenaamd 'plangebied'. Omdat het plangebied volledig gelegen is binnen het plangebied, zijn de conclusies van de screening volledig voor het plangebied geldig.

#### **Conclusie planMER-screening**

Dit RUP wordt opgemaakt in uitvoering van een gunstig planologisch attest in functie van de uitbreiding van het bedrijf in agrarisch gebied ten behoeve van parkeerplaatsen en openluchtopslag. Het RUP zorgt ervoor dat een zonevremde uitbreiding voor het bedrijf mogelijk is, mits een kwalitatieve afwerking van het terrein.

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

#### **Bijkomende maatregelen en aanbevelingen**

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 van toepassing zijn:

- Voorzien van een waterdoorlatende verharding in de zone voor de overloopparkeerplaats.
- Mogelijkheid voorzien voor waterbuffering/infiltratie op eigen terrein
- De structuurkwaliteit van de verlegde Kleine Mark waarborgen.
- Voorzien van ruimte voor het ruimen van de waterloop voor het gedeelte van de Kleine Mark dat niet langs de Beersebaan is gelegen en voor de Dellenloop ten zuiden van het onderzoeksgebied
- Infiltratie en buffering dient te gebeuren binnen het plangebied en mag niet afgewenteld worden naar het omliggende (agrarische) gebied.
- indien op termijn bijkomende bedrijvigheid zou komen, dan dient te worden gewaakt dat er geen sterk verkeersgenererend bedrijf zijn hoofdontsluiting op Stevennekens voorziet. Het woonkarakter van deze straat moet worden gerespecteerd.
- Beperken van het aantal ontsluitingspunten langs Driehoek: één inrit en één uitrit.
- Het verkrijgen van een vergunning voor een bijkomende ontsluiting langs de Beersebaan kan slechts indien wordt aangetoond dat het ontwerp vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid geen probleem vormt en een meerwaarde biedt door het ontlasten van het kruispunt met Driehoek/Merksplassesteenweg.

- Het voorzien van een veiligheidsafsluiting tussen de verlegde Kleine Mark en de Beersebaan, in de vorm van een vangrail of iets vergelijkbaars.
- De waterloop moet op een ecologische manier worden aangelegd en onderhouden.
- enkel verlichting toelaten indien het gaat om gerichte verlichting die enkel gebruikt wordt indien dit strikt noodzakelijk is.
- Lawaaierige activiteiten dienen zoveel mogelijk in afgesloten, akoestisch geïsoleerde ruimtes plaats te vinden. Voor lawaaierige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.
- Het verder uitbreiden in de richting van actieve landbouwpercelen is niet meer mogelijk.
- publiciteit ter hoogte van het groenscherm dient tot een minimum te worden beperkt.

Alle essentiële maatregelen worden – voor zover passend binnen een RUP – verordenend opgelegd in het RUP. De overige aspecten dienen gestuurd vanuit een flankerend beleid.

### **Beslissing dient MER**

De dienst MER heeft bij schrijven van 17/07/2013 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](http://www.mervlaanderen.be) (dossierdatabank)

Alle essentiële maatregelen uit de planMER-screening (zie Tabel 1 op p. 8) 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.

In de planMER-screening werd nog met een ruimere afbakening gewerkt, een zogenaamd 'onderzoeksgebied'. Omdat het plangebied volledig gelegen is binnen het onderzoeksgebied, zijn de conclusies mbt het plangebied geldig.

### **Wijziging van de waterbergingscapaciteit - waterbergend vermogen**

Het opmaken van het RUP mag de waterbergingscapaciteit en het waterbergend vermogen van het terrein en specifiek van de Kleine Mark niet verminderen. Doordat

na verlegging de lengte van de waterloop langer is geworden, kan gesteld worden dat het waterbergingscapaciteit van de waterloop niet negatief wordt beïnvloed.

Doordat het de bedoeling is om na goedkeuring van het RUP het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied te gaan verharderen in functie van openluchtopslag, betekent dit dat het waterbergend vermogen van de bodem in het onderzoeksgebied nog meer beperkt wordt, al is dit in de referentiesituatie reeds grotendeels zo. Om piekdebieten naar de ontvangende waterloop (Kleine Mark) te vermijden dient te worden gezorgd dat het water zoveel mogelijk ter plaatse wordt opgevangen, herbruikt en het overgebleven deel vertraagd wordt afgevoerd. Voor de zone van de overloopparking is de aanwezigheid van een niet-waterdoorlatend verharding niet noodzakelijk en hier is het best om het waterbergend vermogen van de bodem zoveel mogelijk te gebruiken en daar in waterdoorlatende verharding te voorzien.

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 infiltratiemogelijkheden**

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

Het systeem van infiltratie van hemelwater naar grondwater moet in evenwicht gehouden worden. Aangezien de gebouwen en verhardingen gelegen zijn op een bodem die infiltratiegevoelig is, dienen de verhardingen zoveel mogelijk worden beperkt of te worden voorzien met een waterdoorlatend karakter. Doordat het de bedoeling is om na goedkeuring van het RUP het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied te gaan verharderen in functie van openluchtopslag, het terrein bereikbaar moet zijn voor zwaar vervoer en de verharding geschikt moet zijn om reinigingswater van de wagens af te voeren, is het voorzien van waterdoorlatende verharding in het grootste gedeelte van het onderzoeksgebied niet mogelijk en ook niet wenselijk.

Voor de zone van de overloopparking, aan de overzijde van de verlegde Kleine Mark, is de aanwezigheid van een niet-waterdoorlatend verharding niet noodzakelijk en hier is het best om de infiltratiemogelijkheden naar de bodem op deze plaats zoveel mogelijk te behouden door het gebruiken van waterdoorlatende verharding.

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 hierop van toepassing, waardoor geen negatief effect verwacht wordt in vergelijking met de referentiesituatie.

### **Wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop**

De mogelijk grote oppervlakte verharding binnen het onderzoeksgebied, mag niet resulteren in een wijziging van het afvoerregime van de ontvangende waterloop, zijnde de Kleine Mark. Op het terrein dient dus voldoende ruimte te worden voorzien in functie van waterbuffering voor al het opgevangen hemelwater dat niet wordt hergebruikt en terug in het oppervlaktewatersysteem zal terecht komen.

### **Verstoring van het overstromingsregime (veiligheid)**

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

### **Aantasting van de waterkwaliteit**

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

Door de aard van de activiteiten binnen het onderzoeksgebied is er mogelijk een risico voor aantasting van de waterkwaliteit. Op de verharde oppervlaktes worden wagens en materiaal gestald, maar ook gereinigd. De verontreinigende stoffen mogen niet in de kleine Mark terecht komen. De voorwaarden uit de milieuvergunning terzake dienen hiervoor te worden nageleefd om een aantasting van de waterkwaliteit te vermijden.

Het grootste gedeelte van het bedrijf is bovendien ook gelegen in centraal gebied (cf. zoneringsplan). Dit betekent dat de mogelijkheid bestaat om aan te sluiten op een riolering die op een zuiveringsinstallatie is aangesloten. De (zonevreemde) uitbreiding is gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Hiervoor is de planning om op termijn een aansluiting op de riolering te doen. In afwachting van deze collectieve afvalwaterzuivering moet het afvalwater gezuiverd worden in een IBA. Bij navolging van de milieuwetgeving wordt geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

### **Aantasting structuurkwaliteit waterloop**

De Kleine Mark, een waterloop van derde categorie stroomt doorheen het onderzoeksgebied. Net ten zuiden van het onderzoeksgebied stromen de Dellenloop en de Kleine Mark samen. Door het verleggen van de Kleine Mark is het samenstromingspunt van beide waterlopen iets meer stroomopwaarts van de Dellenloop verplaatst.

Aangezien bij de machtiging en de vergunning van het verleggen van de waterloop nauwkeurige inrichtingsmaatregelen werden opgelegd, wordt verwacht dat de structuurkwaliteit van de verlegde Kleine Mark voldoende groot is. De structuurkwaliteit van de Dellenloop die grenst aan het onderzoeksgebied, wordt door de opmaak van het RUP niet gewijzigd.

Voor het behoud van de structuurkwaliteit van de waterlopen dient voldoende ruimte te worden behouden in functie van het onderhoud van de waterlopen. Het gedeelte van de Mark tegen de Beersebaan kan op een eenvoudige wijze geruimd worden vanaf het openbaar domein. Het voorzien van extra ruimte aan de kant van het bedrijf is daardoor niet noodzakelijk. De ruimte naast de verlegde waterloop aan de kant van het bedrijventerrein wordt gebruikt voor het aanleggen van een visuele groenbuffer d.m.v. een haag en werkt de rand van de kern van Rijkevorsel op die manier op een kwalitatieve manier af. Voor de andere gedeeltes van waterlopen in of grenzend aan het onderzoeksgebied dient te worden gezorgd dat voldoende ruimte aanwezig is in functie van de ruiming van de waterloop.

Met betrekking tot dit onderdeel wordt er dus geen negatief effect verwacht in vergelijking met de referentiesituatie.

### **Waterparagraaf**

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

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

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

- Algemene voorschriften met betrekking tot het beperken van de verharding, lokaal infiltreren van het hemelwater en het eventueel gebufferd afvoeren.
- Voor de verlegging van de waterloop voorzien in minimaal een gelijk waterbergend vermogen door de lengte van de waterloop niet te verkorten.
- Rekening houden met de voorwaarden uit de milieuvergunning met betrekking tot afvoer en zuivering van het afvalwater en het opgevangen hemelwater.
- Mogelijkheden tot ruiming van de verlegde waterloop naast de Beersebaan zijn aanwezig aan de zijde van de Beersebaan

- Voorzien van een waterdoorlatende verharding in de zone voor de overloop-parking.
- Mogelijkheid voorzien voor waterbuffering/infiltratie op eigen terrein
- De structuurkwaliteit van de verlegde Kleine Mark waarborgen.
- Voorzien van ruimte voor het ruimen van de waterloop voor het gedeelte van de Kleine Mark dat niet langs de Beersebaan is gelegen en voor de Dellenloop ten zuiden van het onderzoeksgebied.

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

## 7 Visie en ontwerp

### 7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

Uit ruimtelijke oogpunt gezien is het bestendigen en uitbreiden van een zone voor bedrijvigheid op deze plaats en met huidige ontsluitingsmogelijkheden als afwerking van de rand van de kern van Rijkevorsel verantwoord. Dit was ook reeds de visie uit het gunstig planologisch attest van het bedrijf.

In het kader van de afwerking van de kern van Rijkevorsel dient de bebouwing aansluitend op de kern van Rijkevorsel te worden voorzien. Binnen deze zone moet het op termijn ook mogelijk zijn om een bijkomende bedrijvigheid op het bedrijventerrein te voorzien. De overige ruimte in oostelijke en zuidoostelijke richting kan voorzien van verharding in functie van de stalling van voertuigen of verkoopunits. Het gedeelte aan de overzijde van de verlegde Kleine Mark kan dienst doen als 'overloopparking' en in gebruik worden genomen op momenten dat veel voertuigen en verkoopunits niet in gebruik zijn door klanten indien het overige gedeelte van het plangebied volledig is ingenomen. Deze ruimte dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen.

Ten opzichte van het planologisch attest worden drie percelen aan het plangebied toegevoegd: 209B2, 209C2 en 209D2. Deze percelen zijn ook cf. gewestplan in KMO-zone gelegen. In het RUP wordt hiermee eveneens getracht om restpercelen cf. gewestplan te vermijden na goedkeuring van het RUP.

Op de percelen 209 B2 en 209 C2 is de voormalige bedrijfswoning gelegen. De percelen kunnen hun bestemming bedrijvigheid zoals al in het gewestplan was voorzien behouden, maar ruimtelijk is deze zone beter geschikt om voor te behouden voor de bedrijfswoning. Een bedrijfswoning op deze plaats zorgt dat het straatbeeld in Stevennekens, wat een woonstraat is, behouden blijft. Het perceel 209 D2 dat volgens het gewestplan de bestemming KMO-zone heeft, wordt in het RUP mee opgenomen om het lokaal bedrijventerrein langs deze zijde af te werken. Dit perceel is op dit moment nog niet in gebruik voor het bedrijf, maar zou dit op termijn wel kunnen worden.

Conform de visie in het GRS met betrekking tot de open waterloop Kleine Mark dient deze te worden behouden en versterken. Het verleggen van de waterloop in een open bedding draagt hier reeds toe bij. In het RUP moeten voorwaarden ingeschreven worden met betrekking tot de oeverbeplanting en het beperken van de overwelvingen op de waterloop om de openheid en de functie van de waterloop in de natuurlijke structuur te behouden en te vergroten.

De Kleine Mark is een waterloop van derde categorie en wordt beheerd door de gemeente. Het open houden van de vallei van de Kleine Mark betekent dat ter



hoogte van het gedeelte van de (verlegde) waterloop dat langs de Beersebaan stroomt ruimte moet worden gehouden voor de waterloop en de ruiming ervan. Gezien de goede bereikbaarheid van de waterloop ter hoogte van de Beersebaan en het stukje langs Driehoek, wordt de te voorziene ruimingsstrook voorzien langs de straatzijde en niet langs de zijde van het bedrijf. Dit geeft enerzijds invulling aan het voorzien van ruimte voor onderhoud aan de waterloop en anderzijds voor een ruimtewinst voor het bedrijf en een kwalitatieve afwerking van de kern van Rijkevorsel op deze plaats.

Binnen het plangebied is een overwelling over de verlegde Kleine Mark gerealiseerd om de overzijde van de Kleine Mark te bereiken die dienst kan doen als 'overloopparking'.

Tussen de oever van de (verlegde) Kleine Mark en de Beersebaan moet op openbaar domein ruimte blijven voor de realisatie van een veiligheidsafsluiting/ vangrail in functie van veiligheid van de gebruikers van de Beersebaan.

De hoofdtoegang van en naar het plangebied dient bestendig te blijven cf. de bestaande toestand, nl. aan Driehoek. In functie van bereikbaarheid voor hulpdiensten en voor occasioneel vervoer kan de bestaande ontsluiting langs Stevennekens blijven gebruikt worden. Ook een mogelijke nieuwe ontsluiting naar de Beersebaan kan meegenomen worden ter onderzoek. Indien uit een mobiliteitsonderzoek blijkt dat een ontsluiting op deze plaats geen opstopping op de Beersebaan en het kruispunt van de Beersebaan met Driehoek veroorzaakt, kan de aanleg van een bijkomende ontsluiting overwogen worden.

In functie van de inpasbaarheid van de bedrijvigheid aan de rand van het woongebied van Rijkevorsel is de aanwezigheid van een kwalitatieve groenbuffer tussen het woongebied en de zone voor bedrijvigheid van belang. Ten opzichte van de andere grenzen van het plangebied moet er vooral worden gezorgd voor een kwalitatieve visuele (groen)buffer, met uitzondering van de zijden die aan de straten grenzen waar de representatieve gebouwen kunnen worden voorzien.

## 7.2 Krachtlijnen grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

### *Krachtlijnen*

- Bestendiging en uitbreidingsmogelijkheden voor lokale bedrijvigheid aan de rand van de kern van Rijkevorsel
- Concentratie van bebouwing tegen het centrum van Rijkevorsel.
- Ruimte vrijhouden voor de verlegde Kleine Mark/Dellenloop: 5 m vanaf de kruin van de waterloop. Behalve voor het gedeelte van de Kleine Mark dat langs de Beersebaan stroomt aangezien daar langs de Beersebaan voldoende ruimte is voor ruiming en onderhoud

- Buitenstockage meer naar het (zuid)oosten voorzien.
- Aan de overzijde van de verlegde Kleine Mark is het mogelijk om via een overwelling een overloopparking te bereiken. Deze parking, aangelegd in waterdoorlatende materialen.
- Ontsluiting:
  - Hoofdontsluiting langs Driehoek
  - Toegang voor hulpdiensten en occasioneel bedrijfsvervoer mogelijk via Stevennekens en indien nodig ook via de Beersebaan indien de voorwaarden voor een veilige ontsluiting kunnen worden ingevuld.
- Buffering:
  - Volwaardige groenbuffer tussen bedrijventerrein en woongebied en de omliggende open ruimte
  - Smallere visuele groenbuffer ten opzichte van de overige grenzen van het plangebied.

### ***Krachtlijnen grafisch plan***

#### *Zone voor bedrijvigheid – bebouwbare zone*

- Opp: ongeveer 1,2 ha
- Mogelijkheden voor bedrijvigheid incl. bebouwing en verharding
- Mogelijkheden voor het bestaande bedrijf en op termijn eventueel voor bijkomende bedrijvigheid, na inkrimpen van het bestaande bedrijf.
- Aan de straatzijde: mogelijkheid tot voorzien van bedrijfswoning(en) met aanhoorigheden
- Mogelijkheid tot bedrijfsondersteunende diensten zoals kantoren
- Keuze voorschriften: afstemmen op huidig bedrijf.
- Hemelwater van bebouwing en verharding binnen plangebied opvangen en vertraagd afvoeren indien niet ter plaatse kan infiltreren. Inzetten op hergebruik regenwater.

#### *Zone voor bedrijvigheid ifv openluchtopslag*

- Opp: ongeveer 0,38 ha (zone voor waterloop uitgesloten, inclusief bufferzone)
- Mogelijkheden tot buitenopslag en parking ifv bedrijf in zone voor bedrijvigheid
- Verharding mogelijk
- Hemelwater van verharding binnen plangebied opvangen en vertraagd afvoeren indien niet ter plaatse kan infiltreren. Inzetten op hergebruik regenwater.

#### *Zone voor bedrijvigheid – overloopparking*

- Opp: ong. 0,3 ha (inclusief bufferzone)

- Mogelijkheden tot buitenopslag en parking ifv bedrijf in zone voor bedrijvigheid indien de overige zone volledig is ingevuld.
- Deze zone is niet bedoeld voor permanente stalling of buitenopslag
- Voorzien van waterdoorlatende verharding – water moet ter plaatse kunnen infiltreren.

#### *Zone voor openbaar domein*

- Strook voor openbaar domein waar veiligheidsafsluiting/vangrail kan gerealiseerd worden.

#### *Zone voor waterloop*

- Voor behoud en versterking van de Kleine Mark
- Oevers aanleggen cf. milieutechnische natuurbouw, gepaste keuze oeverbeplanting ifv ecologische corridor
- Beperking mogelijkheden overwelving

#### *Groenbuffer*

- Voldoende brede en dichte buffer om bedrijvigheid t.o.v. omliggende woningen te bufferen.
- Grootteorde buffer 5m

#### *Visuele buffer*

- Visuele groenbuffer om de bedrijvigheid aan het zicht van de omgeving te onttrekken.
- Minimaal een visueel dicht groenscherm, vb. d.m.v. een geschoren haag.
- Veiligheidsafsluiting van bedrijf is combineerbaar.

#### *Hoofdtoegang*

- Voorzien van één in en één uitrit t.h.v. Drijhoek

#### *Overige toegangen*

- Ifv hulpdiensten of occasioneel vervoer
- Bestaande toegang langs Stevennekens
- Nieuwe toegang langs Beersebaan kan indien dit uit verkeersveiligheid geen probleem vormt.

#### *Overwelving waterloop*

- Overwelving mogelijk met een maximale breedte van 6m.

## 8 Ruimtebalans

**Tabel 2: ruimtebalans RUP Catering Bevers**

Huidige bestemming			Opp (m <sup>2</sup> )	
Categorie	Bestemming			
Wonen	Woongebied	Gewestplan	1.532	1.958
	Woonuitbreidingsgebied	Gewestplan	426	
Bedrijvigheid	KMO-zone	Gewestplan	9.055	
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	10.283	
Totaal				

Bestemming RUP			Opp (m <sup>2</sup> )	
Categorie	Bestemming			
Bedrijvigheid	art 1 – zone voor bedrijvigheid		12.760	21.296
	art. 2 – zone voor openlucht opslag en stalplaats		4.984	
	art. 3 – zone voor overloopparking		3.243	
Lijninfrastructuur	Art. 7 – zone voor openbaar domein		309	
Totaal				

Balans		Opp (m <sup>2</sup> )
Wonen		-1.958
Bedrijvigheid		+12.241
Landbouw		-10.283

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 uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

Perceelnr	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
209B2 (deels)	Wonen	Bedrijvigheid	Planschade mogelijk
209X (deels)	Wonen	Bedrijvigheid	Planschade mogelijk
211P (deels)	Wonen	Bedrijvigheid	Planschade mogelijk
212H (deels)	Wonen	Bedrijvigheid	Planschade mogelijk
212F	Wonen	Bedrijvigheid	Planschade mogelijk
212H (deels)	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
212G	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
211P (deels)	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
213 <sup>E</sup>	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
211A (deels)	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 dieselpompstation 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.

*Gewestplan: woongebied*

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

*Gewestplan: woonuitbreidingsgebied:*

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswooningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

***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, verkoopruimte,...

## **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

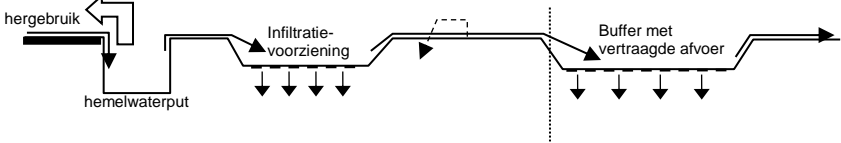
## **voorgevellijn**

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>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.</p> <p>De maatregelen inzake waterhuishouding zijn duidelijk aangegeven en beschreven in elk vergunningsaanvraagdossier. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater moet worden gevolgd.</p> <p>Afwijking van de volgorde van prioriteit voor hemelwaterbeheer dient grondig te worden gemotiveerd (bijvoorbeeld beperkte infiltratiecapaciteit van de bodem of permanent hoge grondwaterstand).</p>  <p>Maatregelen die genomen kunnen worden om aan deze principes te voldoen zijn bijvoorbeeld:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maximaliseren van het hergebruik van hemelwater (bijv. i.f.v. productieproces, sanitair water,...)</li> <li>– De aanleg van groendaken,...</li> <li>– Gebruik maken van waterdoorlatende verhardingen of halfverhardingen;</li> <li>– Het aanleggen van infiltratiebekkens, wadi's, infiltratievelden, e.d.</li> <li>– 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.</li> </ul> <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 reste-</p>	<p><b>Art. 0 Algemene bepalingen</b></p> <p>1 Duurzaamheidsaspecten</p> <p><i>Integraal waterbeheer:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Inzake hemelwaterbeheer geldt volgende volgorde van prioriteit: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Hemelwater dient maximaal hergebruikt te worden;</li> <li>– Hemelwater dat niet hergebruikt kan worden, dient maximaal ter plaatse te infiltreren;</li> <li>– Enkel wanneer infiltratie onmogelijk is, kan buffering van het hemelwater met vertraagde afvoer op het daarvoor voorziene stelsel voor regenwaterafvoer gebeuren.</li> </ul> </li> <li>– 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.</li> <li>– De nodige voorzieningen dienen getroffen te worden in functie van effectiviteit van de bufferende werking.</li> <li>– 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 infrastructuurwerken op het openbaar domein;</li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften

rende equivalent.

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.

De activiteiten van het bestaande bedrijf bestaan o.m. uit het reinigen van voertuigen en het stallen van voertuigen. Er dient minimaal te worden gezorgd dat de waszone en de plaats voor stalling van voertuigen apart wordt afgewaterd, zodat dit afzonderlijk kan worden gezuiverd, los van het niet-verontreinigde hemelwater.

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.

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.

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>)

De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.

Er wordt bij voorkeur gewerkt op basis van duurzame bouwconcepten met als aandachtspunten: beperken van materiaalgebruik, het gebruik van milieuverantwoorde materialen, etc.

Voorbeelden van het hiernaast omschreven principe:

- beperken van energieverbruik door compact bouwen in relatie tot volume-efficiëntie
- oriëntatie van de gebouwen i.f.v. passieve zonnwinst
- het aanbieden van mogelijkheden voor plaatsing van constructies voor zonenergiewinning 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.
- Energiezuinige verlichtingssystemen intern en extern

## Verordenende voorschriften

- Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen genomen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlakte- en grondwater te vermijden.

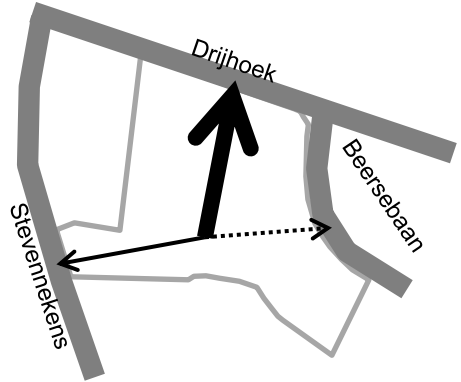
- Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden.

### *Biodiversiteit:*

- Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. Art. 4), het groenscherm (cf. Art. 5) 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.

### *Overige duurzaamheidsaspecten:*

- 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>– Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie(elektriciteit, warmte-)voorziening</p> <p>Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van het bedrijf 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. Voor lawaaierige activiteiten in open lucht dient te worden gestreefd om deze zo ver mogelijk van het woongebied te laten plaatsvinden.</p> <p>Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...</p>  <p>Publiciteit wordt 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, dienen bijvoorbeeld gemeden te worden. De publiciteit mag ook niet domineren in de perceptie van de gevel(s) of de voortuinzone.</p> <p>In de voortuinzone mag geen reclamezuil geplaatst worden in functie van de verkeersveiligheid. Het plaatsen van deze zuil is wel mogelijk in de bouwstrook.</p> <p>De aangebrachte publiciteit mag verlicht worden, maar enkel met bescheiden vormen van verlichting.</p> <p>Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraagdossier.</p>	<p>2 Hinderaspecten</p> <p>Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt.</p> <p>3 Ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein dient te gebeuren aan de weg Drijhoek. Aan Drijhoek mag één in- en één uitrit voorzien worden</li> <li>– Langs de weg Stevennekens mag een secundaire ontsluiting worden voorzien in functie van een beperkte dynamiek. Via deze ontsluiting kan occasioneel toegang gegeven worden en kunnen gebruikt worden door hulpdiensten.</li> <li>– Indien op termijn een bijkomende economische eenheid zich op het bedrijventerrein zou vestigen, dient de hoofdontsluiting hiervan eveneens op Drijhoek te worden voorzien.</li> <li>– Een bijkomende secundaire toegang langs de Beersebaan kan gerealiseerd worden indien dit uit verkeersveiligheid geen probleem vormt. Bij realisatie van deze bijkomende secundaire toegang mag een bijkomende overwelving over de waterloop (artikel 6) voorzien worden.</li> </ul> <p>4 Publiciteit</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– 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.</li> <li>– Het plaatsen van een publiciteitszuil in de voortuinzone is niet toegelaten, wel in de achterliggende bebouwbare strook.</li> <li>– In de voortuinzone of aan de erfafsluiting grenzend aan een groenscherm (zie art. 5) mag één paneel per straat waarop het bedrijventerrein uitgeeft geplaatst worden met een oppervlakte van maximum 2,00 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximum 1,50 m.</li> <li>– Verlichting van publiciteit is enkel toegestaan met neerwaarts gerichte, niet-knipperende lichtbronnen. Publiciteit in de vorm van lichtreclame is niet toegestaan.</li> </ul>

## Toelichting bij de verordenende voorschriften



Referentievoorbeld integratie publiciteit in het gevelvlak

Het bedrijf mag in de voortuin of aan de erfafsluiting grenzend aan een groenscherm een publiciteitsbord plaatsen. Er mag één paneel per straat voorzien worden. Dit betekent één langs de weg Driehoek en één langs de weg Beersebaan. Langs Stevennekens is enkel een toegang voorzien en geeft het bedrijventerrein niet rechtstreeks op uit. Deze plaats is niet geschikt voor publiciteit.

## Verordenende voorschriften

### **Bestemming**

Het voorliggende RUP wordt opgemaakt in functie van het bestaande bedrijf Events Catering Bevers. Opdat bij een eventueel vertrek van het huidige bedrijf zich ook een ander bedrijf zou kunnen vestigen op de voorliggende locatie, wordt de bestemming niet louter beperkt tot de huidige activiteiten, maar worden deze ruimer gedefinieerd.

Een omvorming naar een lokaal bedrijventerrein met meerdere economische eenheden is niet mogelijk binnen dit artikel. Een opsplitsing naar twee economische eenheden is wel mogelijk. Er zou dan vb. een deel van het terrein kunnen worden afgesplitst ifv een ander bedrijf. Een bedrijfsverzamelgebouw voor meer dan 2 bedrijven of meer dan twee bedrijfsunits is niet mogelijk.

Op lange termijn zou indien ruimte vrijkomt binnen het ruime plangebied ook nog bijkomende bedrijvigheid mogelijk zijn op het terrein. De bedrijvigheid moet echter ook steeds verenigbaar zijn met de omliggende woonfuncties. Het maximaal aantal bedrijven wordt daarom beperkt tot twee bedrijven.

Een deel van de zone kan ook worden ingericht met representatieve bedrijfsruimten (toonzaal, beperkte verkoopruimte, ...) en kantoren, op voorwaarde dat deze activiteiten niet autonoom zijn.

Verder is ook per economische eenheid een bedrijfswoning mogelijk.

### **Art. 1 Zone voor bedrijvigheid**

categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid"

Het bedrijventerrein is bestemd voor maximaal twee economische eenheden met als hoofdactiviteit:

- productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen;
- onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten.

Per economische eenheid zijn volgende activiteiten toegestaan als complementaire activiteiten:

- gerelateerde representatieve bedrijfsruimten en kantoren;
- één aan het bedrijf gerelateerde wooneenheid (bedrijfswoning) en bij de woning horende uitrusting.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>De vestiging van louter kleinhandel en niet-complementaire dienstverlenende bedrijven is niet wenselijk. Deze functies dienen steeds gerelateerd te zijn aan de verwerkende activiteit op de bedrijfssite.</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 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>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– louter kleinhandel;</li> <li>– autonome dienstverlenende bedrijven of kantoren;</li> <li>– milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden;</li> <li>– SEVESO-inrichtingen.</li> </ul> <p>Op het bedrijventerrein zijn tevens volgende aan de hoofdactiviteit 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"> <li>– openbare verharde en groene ruimten;</li> <li>– openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen;</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>– installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie;</li> <li>– milieutechnische installaties en constructies</li> <li>– installaties en constructies in functie van de waterhuishouding.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></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

De architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies en de bedrijfswoning) worden 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.

Aan de zijde van Driehoek is een bestaande woning aanwezig. Deze kan behouden blijven. In dit gebouw kunnen ook representatieve bedrijfsruimtes ondergebracht worden. Bij herbouw dient de bedrijfswoning geïntegreerd te worden in het bedrijfsgebouw, op de verdieping.

Binnen het woonvolume van de vrijstaande woning zijn gerelateerde representatieve bedrijfsruimten mogelijk, maar 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.

Aan de zijde van Stevennekens is een bestaande woning aanwezig die momenteel niet in gebruik is als bedrijfswoning. Deze kan behouden blijven. Deze woning kan als bedrijfswoning dienst doen indien er een bijkomende economische eenheid binnen het plangebied zou komen. Wegens de ligging in een woonstraat is de keuze hier gemaakt om geen representatieve bedrijfsruimtes, m.u.v. een kantoor, toe te laten in de bedrijfswoning om de dynamiek thv Stevennekens te beperken en het straatbeeld van Stevennekens als woonstraat behouden.

De bedrijfsactiviteiten mogen ter hoogte van Stevennekens niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde. Dit betekent dat alle bedrijfsgebouwen en opslag achterin dienen te gebeuren.

Bij de berekening van de totale vloeroppervlakte van gerelateerde representatieve bedrijfsruimten worden ook de eventuele oppervlakten die in de bedrijfswoning worden aangevend als gerelateerde representatieve bedrijfsruimten mee gerekend.

## Verordenende voorschriften


### 1 Functionele invulling

- Aan de zijde van Driehoek kan de bedrijfswoning als vrijstaande woning, inclusief bijhorende uitrusting worden behouden. Indien gekozen wordt voor herbouw van de woning, dient de bedrijfswoning geïntegreerd worden in het bedrijfsgebouw. In dat geval kan de bedrijfswoning uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt dan maximum 200 m<sup>2</sup>.
- Indien de vrijstaande woning behouden blijft, kunnen in of aansluitend bij de bedrijfswoning aan Driehoek gerelateerde representatieve bedrijfsruimten worden ondergebracht, met uitsluiting van productiedelen van het bedrijf en strikt commerciële inrichtingen.
- Een vrijstaande bedrijfswoning inclusief bijhorende uitrusting, kan worden ingericht aan straatzijde van Stevennekens. In deze bedrijfswoning zijn geen representatieve bedrijfsruimtes toegelaten m.u.v. een kantoor.
- Langs de straatzijde van Stevennekens zijn geen bedrijfsgebouwen of andere representatieve bedrijfsruimtes mogelijk, m.u.v. een kantoor. Achter de bedrijfswoning kunnen de bedrijfsgebouwen worden voorzien.
- De bedrijfsactiviteiten mogen niet zichtbaar zijn vanaf de straatzijde van Stevennekens.
- 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.

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 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. Dit betekent in praktijk dat bij herbouw minimaal een afstand van 9 m (5 meter groenbuffer + 4 meter vrije ruimte) dient te worden ten opzichte van het bedrijfsperceel van toepassing is aan de zijde waar de groenbuffer (cf. art. 5) aanwezig is.</p> <p>Dit punt geeft specifieke inrichtingsprincipes m.b.t. de bebouwing weer. Deze specifieke inrichtingsprincipes zijn niet van toepassing op de vrijstaande bedrijfswoning of de eventueel in deze woning geïntegreerde aan het wonen verwante kleinschalige inrichtingen, tenzij anders vermeld</p> <p>Van de maximale bouwhoogte kan voor technische constructies en installaties afgeweken worden indien ze zodanig ingeplant worden dat ze nauwelijks te zien zijn vanaf het openbaar domein. Dit kan door dmv het naleven van de 45°-regel</p> <p>Voor de bedrijfsbebouwing zijn platte of zeer licht hellende daken mogelijk. De dakhelling wordt bewust beperkt opdat de dakoppervlakte optimaal benut kan worden voor de opvang van hemelwater ten dienste van hergebruik, de inrichting van groendaken ten dienste van waterberging en de plaatsing van zonnepanelen en/of cellen.</p> <p>Voor de delen met de representatieve bedrijfsruimten – die meestal een eerder beperkte oppervlakte beslaan – is deze beperkte dakhelling niet verplicht. De vrijere dakvorm kan mede worden ingezet om deze delen als architecturale accenten in de bebouwing uit te spelen.</p>	<p>2 Plaatsing van de gebouwen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Bij het uitbreiden en/of het herbouwen van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds volgende afstandsbepalings nageleefd te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>– afstand van de voorgevel ten opzichte van de as van de weg Driehoek: 17,00 meter,</li> <li>– afstand van de voorgevel ten opzichte van de as van de weg Stevennekens: 14,00 meter</li> </ul> </li> <li>– De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de zonegrens en de groenbuffer (cf. Art. 4) of het groenscherm (cf. Art. 5) bedraagt minimum 4,00 meter, tenzij anders overeengekomen met de brandweer.</li> </ul> <p>3 Specifieke inrichtingsprincipes voor bebouwing en verharding</p> <p>Bedrijfsbebouwing is slechts toegestaan indien voldaan is aan onderstaande bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Maximaal bebouwingspercentage : 40%</li> <li>– De bouwhoogte bedraagt minimum 5 m en maximum 9 m. 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 zonegrens. 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 30% van de totale bebouwde oppervlakte van het bedrijfsgebouw.</li> <li>– De dakvorm is vrij met een maximale dakhelling van 15°.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van bedrijfsdoel-einden (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 moge-lijk is.</p> <p>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.</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 gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</p> <p>Onder buitenopslag wordt geen parkeren verstaan.</p>	<p>Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhar-dingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden.</p> <p>Specifieke inrichtingsprincipes voor de vrijstaande bedrijfswoning:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Volgende handelingen en werkzaamheden kunnen worden toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> <li>- het behoud en de instandhouding van de bestaande woningen,</li> <li>- het uitvoeren van vergunningsplichtige stabiliteitswerken,</li> <li>- het uitvoeren van interne verbouwingen met behoud van functie en het aantal woongelegenheden,</li> <li>- het uitbreiden van het bestaande volume</li> </ul> </li> <li>- Bij bovenstaande handelingen en werkzaamheden dienen steeds volgende voor-waarden in acht genomen te worden: <ul style="list-style-type: none"> <li>- een uitbreiding moet steeds fysisch verbonden zijn met de bestaande woonge-legenheid om er zo één geheel mee te vormen.</li> <li>- het uitbreiden en/of het herbouwen van bestaande gebouwen of gebouwdelen dienen steeds de geldende afstandsbepalingen nageleefd te worden</li> <li>- De kroonlijsthoogte van nieuwe bebouwing bedraagt maximaal 7 meter. In ieder geval moet de bouwhoogte steeds kleiner zijn dan 11 meter. De bestaande, ver-gunde gebouwen waarvan de hoogte hiervan afwijkt, kan deze bouwhoogte be-houden.</li> </ul> </li> </ul> <p>4 Specifieke inrichtingsprincipes voor de niet-verharde ruimte</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De niet-bebouwde en niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden inge-richt als groene ruimte of bufferzone.</li> </ul> <p>De delen waarbij via overdruk bufferbeplanting verplicht wordt (artikel 4 en artikel 5), kunnen niet voorzien worden van verharding.</p> <p>5 Buitenopslag</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In de voortuinzone is geen buitenopslag toegestaan.</li> </ul>




Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<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>Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites.</p> <p>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. Voor de berekening van het aantal werknemers dient te worden gewerkt met het aantal VTE tijdens piekmomenten om de piek aan woon-werkverkeer door autoverkeer zoveel mogelijk beperken.</p> <p>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 kan ook ruimte bieden voor parkeren.</p> <p>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 bedrijven 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).</p>	<p><b>6 Architectuur en materiaalgebruik</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De architectonische verschijningsvorm van bebouwing in Stevennekens dient zich in te passen in het straatbeeld.</li> <li>– 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.</li> <li>– De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn.</li> <li>– 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.</li> </ul> <p><b>7 Parkeren</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Parkeren gebeurt op eigen terrein</li> <li>– Er dient te worden voorzien in een parkeeraanbod afgestemd op de aard en de schaal van de activiteiten, zowel voor personenwagens als voor fietsers.</li> <li>– 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 (zie Art. 0)</li> <li>– Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevellijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</li> <li>– Elk bedrijf moet op het eigen terrein minimum 1 fietsenstalling per 5 werknemers voorzien.</li> <li>– Parkeren in de voortuinzone ivf bezoekers kan toegestaan worden.</li> </ul> <p><b>8 Voortuinzone</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle voortuinzone.</li> <li>– 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 bedrijven moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.</li> </ul>

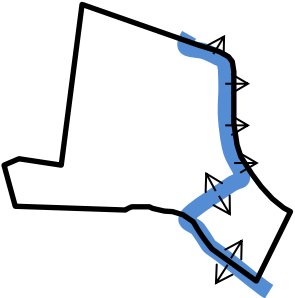
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de voorgaande stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten in de zone. Stedenbouwkundige vergunningen kunnen hiervoor verkregen worden.</p> <p>Bestaande gebouwen 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 normaalgezien gerealiseerd kan worden volgens de voorschriften.</p>	<p>9 Afwijkingsbepalingen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– 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 normaalgezien volgens de voorschriften van de zone gerealiseerd kan worden.</li> </ul>
	<p><b>Art. 2 Zone voor openlucht opslag en stalplaats</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</b></p>
<p><b>Bestemming</b></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, etc.</p>	<p>Deze zone is bestemd voor openluchttopslag en stalling van eigen wagenpark in functie van het bedrijf/bedrijven uit artikel 1.</p> <p>In deze zone kan geen opslag of parking ingericht worden los van de bedrijfsactiviteiten in artikel 1.</p> <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"> <li>– installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie;</li> <li>– Milieutechnische installaties en constructies</li> <li>– Installaties en constructies in functie van de waterhuishouding.</li> </ul>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De veiligheidsmaatregel beschreven in artikel 7 gaan over het aanleggen van een veiligheidsafsluiting (vangrail) tussen het openbaar domein op de Beersebaan en de Kleine Mark ifv verkeersveiligheid.</p>	<p>Het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van deze zone kan enkel verkregen worden indien de veiligheidsmaatregel cf. artikel 7 werden uitgevoerd.</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>Verhardingen kunnen binnen de gehele zone voorzien worden in functie van bedrijfsdoel-einden ,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 moge-lijk 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 gericht op het verkrijgen van een dicht scherm</p> <p>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.</p>	<p>1 Inrichtingsprincipes constructies</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen deze zone zijn geen bedrijfsgebouwen en/of bedrijfswoningen mogelijk, met uitzondering van constructies ten behoeve van milieutechnische installaties. Deze constructies zijn echter enkel toegelaten indien: <ul style="list-style-type: none"> <li>– ze in functie staan van de aanwezige bedrijvigheid</li> <li>– minstens op 3 meter van de zijdelingse en achterste perceelsgrenzen</li> <li>– ze niet hoger zijn dan 5m</li> <li>– voor de inrichting, met inbegrip van de installaties of constructies, is een milieu-vergunning klasse I of II verleend.</li> </ul> </li> <li>– In de zone met de overdruk bufferbeplanting (cf. Art. 5) zijn deze constructies niet toegelaten.</li> </ul> <p>2 Inrichtingsprincipes verharding</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– In deze zone zijn verhardingen toegelaten met uitzondering van de delen waarbij via overdruk een groenscherm (cf. Art. 5) verplicht wordt.</li> <li>– Verhardingen worden beperkt tot het functioneel noodzakelijke. De aanleg van verhardingen dient cf. de principes van integraal waterbeheer (zie Art. 0) aangelegd worden.</li> </ul> <p>3 Buitenopslag</p> <p>Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p> <p>4 Specifieke inrichtingsprincipes voor de niet-verharde ruimte</p> <p>De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groenruimte of bufferzone.</p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>De overloopparking is bedoeld als zone voor de tijdelijke opslag en stalling van wagens en materialen op piekmomenten.</p> <p>Wegens aansluiting op landbouwgebied is het gebruik in functie van landbouw ook moge-lijk in periodes dat deze zone niet in functie van bedrijvigheid gebruikt wordt.</p>	<p><b>Art. 3 Zone voor overloopparking</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding “bedrijvigheid”</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openluchtopslag en parking van eigen wagenpark in functie van het bedrijf/bedrijven uit artikel 1 en artikel 2 indien deze zones volledig ingenomen zijn.</p> <p>In deze zone kan geen opslag of parking ingericht worden los van de bedrijfsactiviteiten in artikel 1 en artikel 2</p>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De inrichting van deze zone dient zo te zijn dat permanente stalling en opslag wordt ontraden en dat deze zone op de rustige momenten leeg is en evt. ifv landbouw kan gebruikt worden.</p> <p>Deze zone kan worden ingericht met waterdoorlatende verhardingen. Gebouwen of andere constructies zijn niet toegelaten.</p> <p>Op deze waterdoorlatende verharding kan er op piekmomenten worden geparkeerd of materiaal worden gestald.</p> <p>Het aanbrengen van verhardingen dient te gebeuren met oog op een zo beperkt mogelijke beïnvloeding van de waterhuishouding. Dit kan door te kiezen voor waterdoorlatende materialen. De verharding moet ook zo gekozen worden dat deze gemakkelijk kan worden verwijderd indien gekozen wordt om op dit terrein terug aan landbouw te doen.</p> <p>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, bufferingsgroen etc.</p> <p>Op piekmomenten is binnen dit artikel opslag in open lucht mogelijk voor zover de opslagplaatsen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt door groenschermen. Het beheer (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm.</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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1 Inrichtingsprincipes bebouwing en verharding <ul style="list-style-type: none"> <li>– Binnen deze zone zijn geen gebouwen en andere constructies (met uitzondering van verhardingen) toegelaten.</li> <li>– De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om binnen de zoneoppervlakte maximaal door te dringen in de ondergrond door het gebruik van waterdoorlatende materialen.</li> <li>– De keuze van verharding moet zo zijn dat de deze een omkeerbaar/tijdelijk karakter heeft</li> </ul> </li> <li>2 Specifieke inrichtingsprincipes voor de niet-verharde ruimte</li> </ol> <p>De niet-verharde delen van de buitenruimte moeten worden ingericht als groene ruimte of bufferzone.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3 Buitenopslag</li> </ol> <p>Locaties voor buitenopslag mogen niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p>
	<p><b>Art. 4 groenbuffer (overdruk)</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggend artikel</b></p>
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt ten opzichte van de aanliggende woningen een groenbuffer gerealiseerd. De groenbuffer wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen. De buffer is aangeduid op het grafisch plan.</p>	<p>Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid uit artikel 1 afschermt naar de omgeving.</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Een gedeelte van de groenbuffer is gelegen tegen de waterlopen Dellenloop en Kleine Mark. Indien deze zone naast de waterloop noodzakelijk is in functie van de ruiming van de waterloop. Waar een groenbuffer grenst aan een waterloop, dient met de waterloopbeheerder te worden overeengekomen op welke manier en waar de groenbuffer kan worden aangelegd.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Waar deze zone grenst aan een waterloop (Dellenloop, Kleine Mark) moet binnen de zone ook ruimte geboden worden voor de ruiming van de waterloop. In dit geval moet de inrichting van de zone aangepast worden op de mogelijkheid voor ruiming van de waterloop.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p>Om tot een visueel dichte groenbuffer te komen wordt een combinatie van zowel hoogstammig groen als struiken vooropgesteld.</p> <p>Voor de visuele scheiding tijdens de wintermaanden kan naast groenblijvend naaldhout 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 terugsnoeien 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.</p>  <p>De groenbuffer dient te worden gerealiseerd zoals op het grafisch plan indicatief wordt aangeduid. Indien het groenscherm op deze plaats omwille van bepaalde redenen niet kan worden gerealiseerd (vb. omwille van een ruimingsstrook van een waterloop, aanwezigheid van een toegangsweg,...), kan het groenscherm wel verplaatst worden, meer in de richting van het centrum van het plangebied, zolang het de bufferende functie blijft vervullen. De groenbuffer dient zich steeds te bevinden tussen de zonegrens en de bebouwing en ruimte die in gebruik is door het bedrijf.</p> <p>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.</p> <p>Om de effectieve realisatie van de groenbuffer te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>Waar een groenbuffer grenst aan een waterloop, dient met de waterloopbeheerder te worden overeengekomen op welke manier en waar de groenbuffer kan worden aangelegd.</p> <p>De verschillende delen van de groenbuffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– De groenbuffer dient te voorzien in een dicht visueel scherm</li> <li>– De groenbuffer heeft minimaal een breedte van 5m.</li> <li>– Op plaatsen waar de minimale breedte niet kan worden bereikt omwille van de aanwezigheid van bestaande vergunde of geacht-vergunde constructies, in functie van bereikbaarheid van gebouwen door de brandweer of noodzakelijke ruimte voor de ruiming van een waterloop, 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.</li> <li>– 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 omliggende functies en dient één lineair geheel te vormen over. De exacte plaats van de bufferstrook dient dus niet noodzakelijk tegen de zonegrens worden voorzien.</li> <li>– Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: <ul style="list-style-type: none"> <li>– werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>– het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;</li> <li>– het plaatsen van erfafsluitingen;</li> <li>– het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen</li> <li>– inrichten van ruimingsstrook voor waterloop</li> </ul> </li> <li>– 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.</li> <li>– De groenbuffers hebben (na volgroeïing) een minimale hoogte van 4 meter. Op plaatsen waar de volwaardige realisatie niet volledig mogelijk is in functie van de ruiming van een waterloop, dient de hoogte van het groenscherm zo te worden aangepast dat ruiming steeds mogelijk blijft.</li> <li>– Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De groenbuffer wordt ecologisch beheerd</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het plangebied uit te sluiten, wordt ten opzichte van de niet-bebouwde omgeving een groenscherm gerealiseerd. Het groenscherm wordt – conform de bepalingen m.b.t. biodiversiteit – samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte beplantingen. Het groenscherm is aangeduid op het grafisch plan.</p> <p>Het groenscherm dient te worden gerealiseerd zoals op het grafisch plan indicatief wordt aangeduid. Indien het groenscherm op deze plaats omwille van bepaalde redenen niet kan worden gerealiseerd, kan het groenscherm wel verplaatst worden, meer in de richting van het centrum van het plangebied, zolang het de bufferende functie blijft vervullen. De groenbuffer dient zich steeds te bevinden tussen de zonegrens en de bebouwing en ruimte die in gebruik is door het bedrijf.</p>	<p><b>Art. 5 groenscherm (indicatieve aanduiding)</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding: idem aan onderliggend artikel</b></p> <p>Binnen deze zone moet een groenscherm worden gerealiseerd die de bedrijvigheid uit artikel 1, artikel 2 en artikel 3 afschermt naar de omgeving. De onderliggende bestemming van dit artikel (artikel 1, artikel 2 en artikel 3)</p> <p>Waar indicatief aangeduid op het grafisch dient een groenscherm gerealiseerd te worden.</p> <p>De aanleg van het groenscherm dient steeds te gebeuren tussen de zonegrens en de omliggende functies en dient één lineair geheel te vormen over. De exacte plaats van het groenscherm dient dus niet noodzakelijk tegen de zonegrens worden voorzien.</p>
<p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>Bij inrichting van het groenscherm dienen de bepalingen van het Veldwetboek van 7 oktober 1886 gerespecteerd te worden. Zo moet de haag, indien deze tot afsluiting dient, op ten minsten 0,50 m van de scheidingslijn staan, tenzij anders overeengekomen met de eigenaar van de aanpalende eigendom (i.e. bij keuze voor gemene haag).</p> <p>Binnen de zone zijn uitsluitend de hiernaast opgesomde werkzaamheden mogelijk.</p> <p>Bebouwing, constructies en verhardingen zijn als dusdanig niet mogelijk, tenzij deze nodig zijn i.f.v. geluidswering of reeds aanwezige nutsleidingen.</p> <p>Om de effectieve realisatie van het groenscherm te kunnen bewerkstelligen wordt dit als voorwaarde gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning.</p> <p>De verschillende delen van het groenscherm worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Het groenscherm wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten.</li> <li>– Het groenscherm dient minimaal te worden voorzien als een dichte haag met een breedte van 1 meter.</li> <li>– Uitsluitend volgende werken en handelingen zijn toegestaan, voor zover de bufferende functie behouden blijft: <ul style="list-style-type: none"> <li>– werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor het bufferen van de bedrijfsactiviteiten;</li> <li>– het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van geluidswering;</li> <li>– het plaatsen van erfafsluitingen;</li> <li>– het herstellen, verplaatsen of heraanleggen van nutsleidingen</li> </ul> </li> <li>– Het groenscherm kan worden onderbroken voor het realiseren van de toegang tot het plangebied</li> <li>– Het groenscherm 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.</li> <li>– Het groenscherm heeft (na volgroeïng) een minimale hoogte van 4 meter.</li> <li>– Het beheer van het groenscherm is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. Het groenscherm wordt ecologisch beheerd.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming, inrichting en beheer</b></p> <p>De waterloop, de (verlegde) Kleine Mark binnen dit plangebied dient hier te worden behouden en op een ecologische manier te worden ingericht.</p> <p>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 (<a href="http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen">http://www.lne.be/themas/milieu-en-infrastructuur/vademecums-natuurtechniek/vademecum-waterlopen</a>)</p>  <p>Het gedeelte van de waterloop dat niet parallel met de Beersebaan stroomt, moet geruimd kunnen worden binnen het plangebied. Dit betekent dat een zone van 5m naast deze waterloop binnen de respectievelijke artikels dient te worden vrijgehouden van (permanente) opslag of constructies m.u.v. toegelaten verhardingen.</p>	<p><b>Art. 6 Zone voor waterloop (indicatieve aanduiding)</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b></p> <p>De indicatieve aanduiding geeft het tracé van de (verlegde) waterloop de Kleine Mark.</p> <p>In dit gebied zijn alle handelingen toegelaten voor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,</li> <li>– het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en beeksystemen, met inbegrip van de oevers, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,</li> <li>– het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,</li> <li>– het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen;</li> </ul> <p>voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.</p> <p>De waterloop moet maximaal als open waterloop gevrijwaard blijven en het aantal overwelvingen dient te worden beperkt tot twee.</p> <p>De ruiming van de waterloop dient te gebeuren vanaf het openbaar domein of vanaf de daartoe voorziene ruimte in artikel 2 of artikel 3.</p> <p><i>Ruimingsstrook:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Naast de waterloop dient langs één zijde een zone van 5 m. te worden vrijgehouden in functie van de ruiming van de waterloop.</li> <li>– Ter hoogte van het gedeelte van de waterloop dat parallel stroomt aan de Beersebaan, dient de ruiming gebeuren vanaf de Beersebaan.</li> </ul>

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone valt tussen de rand van de waterloop van de Kleine Mark en het bestaande openbaar domein.</p> <p>Na de verlegging van de Kleine Mark naast de Beersebaan ipv doorheen het plangebied is een groot niveauverschil ontstaan tussen de Beersebaan enerzijds en de bedding van de waterloop anderzijds. Uit het oogpunt van verkeerveiligheid dient de rand van de weg daar op een verkeersveilige manier afgewerkt worden. Het voorzien van een veiligheidsafsluiting is noodzakelijk.</p> <p><b>Inrichting en beheer</b></p> <p>De veiligheidsafsluiting dient op deze plaats te worden uitgevoerd als een vangrail (metaal, hout of iets dergelijks). Een levende haag is niet voldoende ifv verkeerveiligheid.</p> <p>De aanleg van deze veiligheidsafsluiting is noodzakelijk voor het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning in artikel 2.</p>	<p><b>Art. 7 Zone voor openbaar domein</b>  <b>categorie van gebiedsaanduiding: lijninfrastructuur</b></p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en de inrichting van openbaar domein ter hoogte van de Beersebaan. De zone is aangeduid voor de aanleg en aanpassing van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– lijninfrastructuur bestemd voor alle vormen van verkeer met uitzondering van waterwegen en spoorwegen</li> <li>– verkeerstechnische constructies</li> </ul> <p>Binnen deze zone zijn openbare groene en openbare verharde ruimten toegelaten.</p> <p>In functie van verkeerveiligheid dient in deze zone een veiligheidsafsluiting tussen de weg en de waterloop worden voorzien. De aanleg hiervan dient te worden gerealiseerd vooraleer een stedenbouwkundige vergunning in artikel 2 kan worden verleend.</p> <p>Werkzaamheden en constructies die nodig zijn voor het optimaal functioneren van de lijninfrastructuur volgens de toegekende categorisering en het openbaar domein zijn toegelaten. Alle inrichtingsmaatregelen ter realisatie van verkeerveiligheid kunnen binnen deze zone genomen worden.</p> <p>Inrichtingen en constructies eigen aan de openbare wegenis zoals signalisatie, nutsleidingen, groeninrichtingen, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor openbaar vervoer, verlichting, straatmeubilair, veiligheidsafsluitingen, etc. zijn toegestaan.</p> <p>Deze zone moet kwaliteitsvol afgewerkt worden, rekening houdend met de directe omgeving.</p>



## **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 landbouwgebruikspcelen
- Kaart 9: erfgoed

## 2 Beslissing dienst MER

Toegevoegd in bijlage

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

Toegevoegd in bijlage

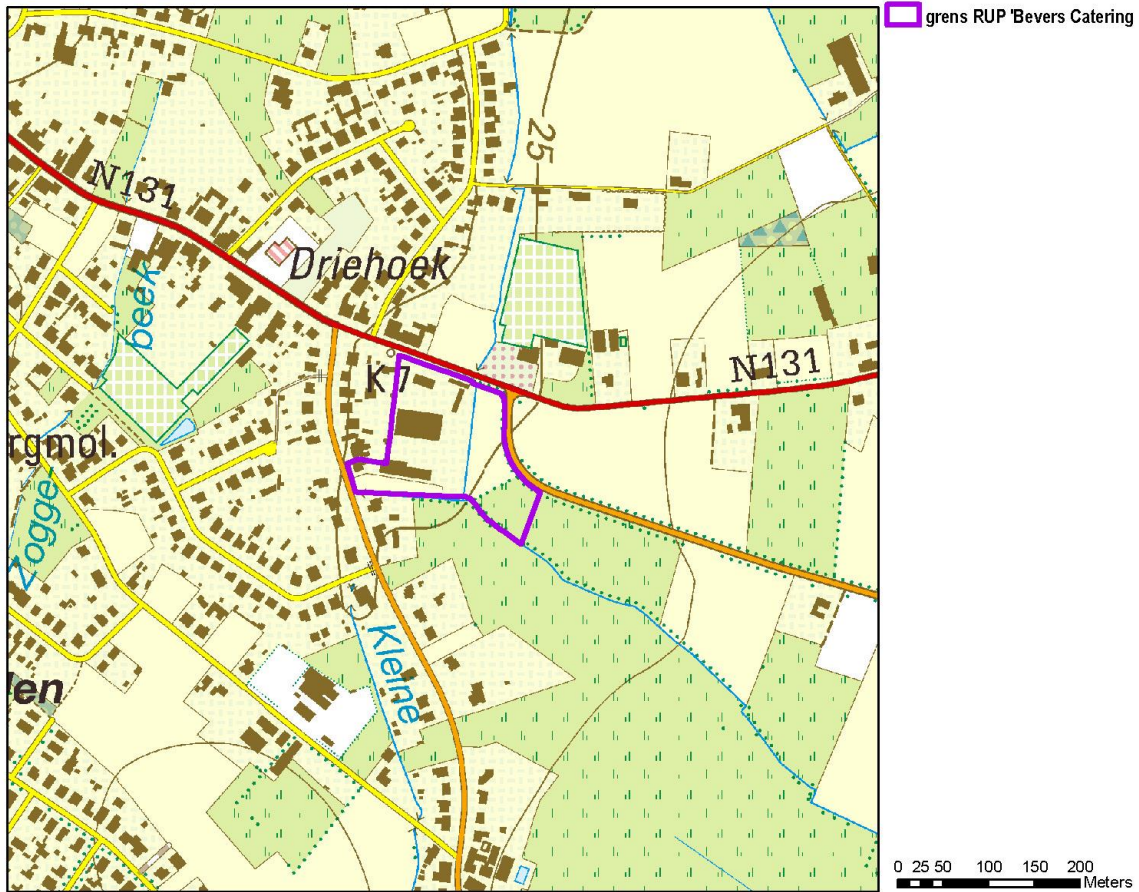
## 4 Plan bestaande toestand

Toegevoegd in bijlage

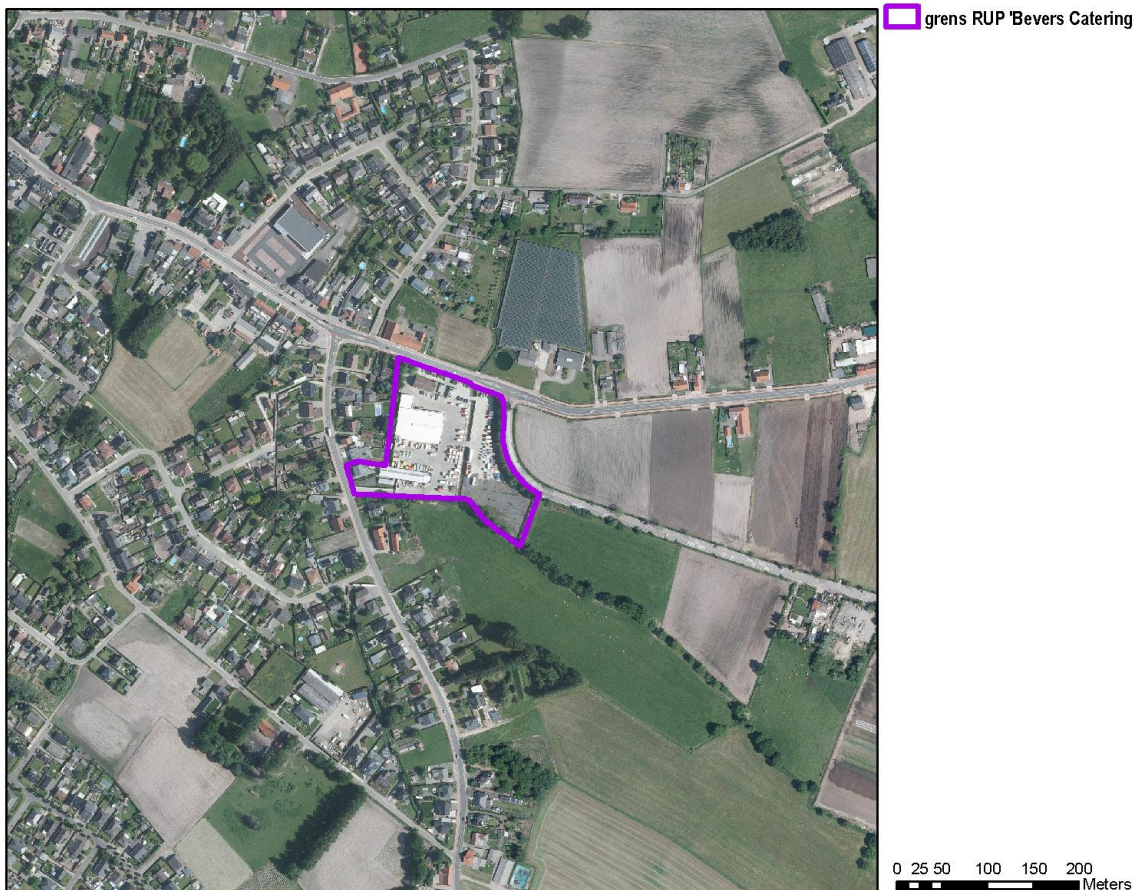
## 5 Grafisch plan

Toegevoegd in bijlage

Kaart 1: Topografische kaart

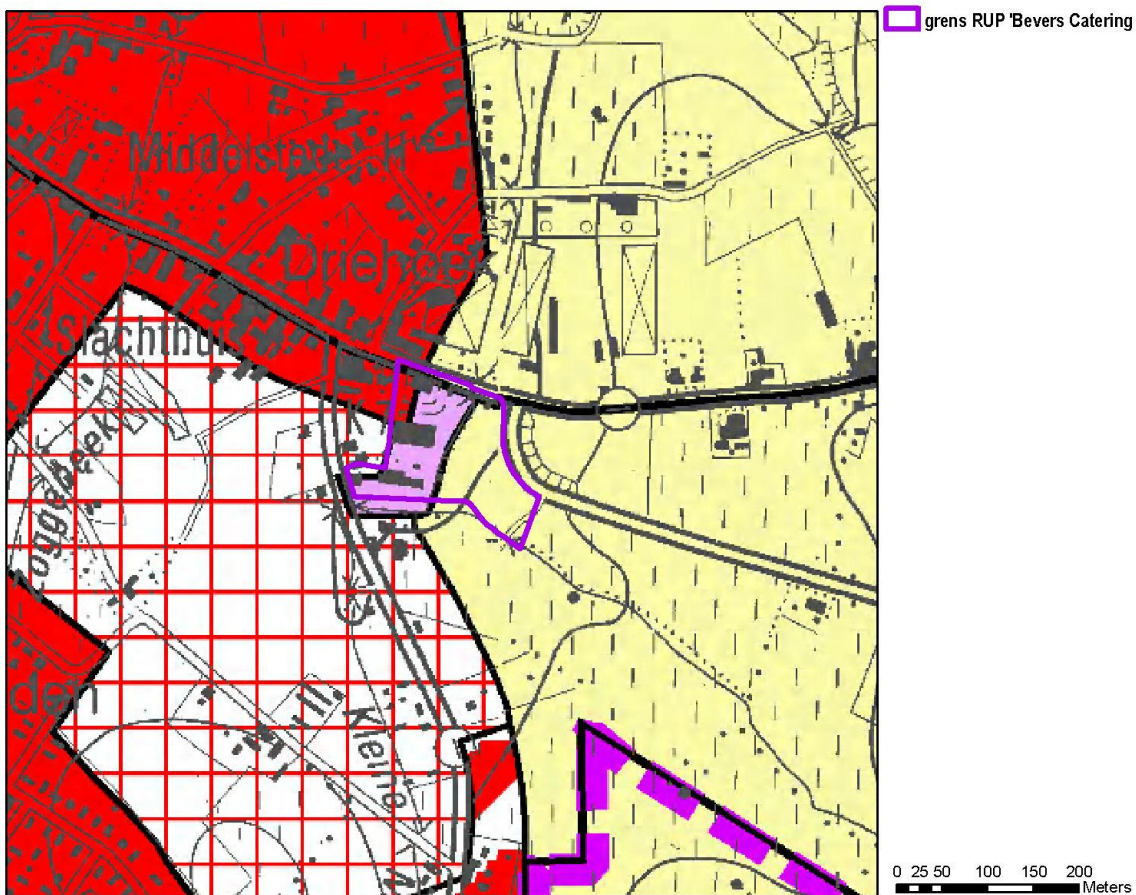


Kaart 2: bestaande feitelijke toestand – orthofoto (2012)

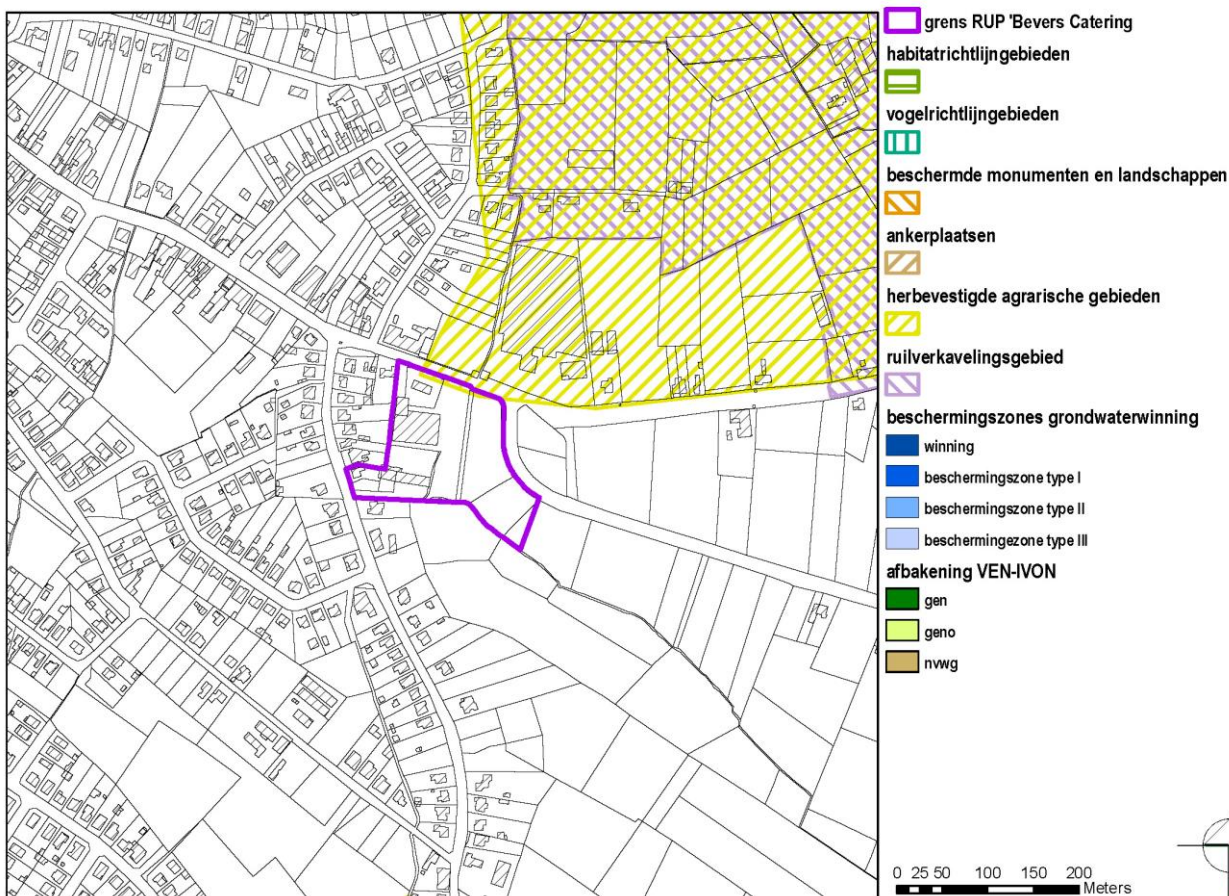


# RUP Events Catering Bevers – Rijkevorsel – kaarten ruimtelijke context

Kaart 3: bestemmingen gewestplan

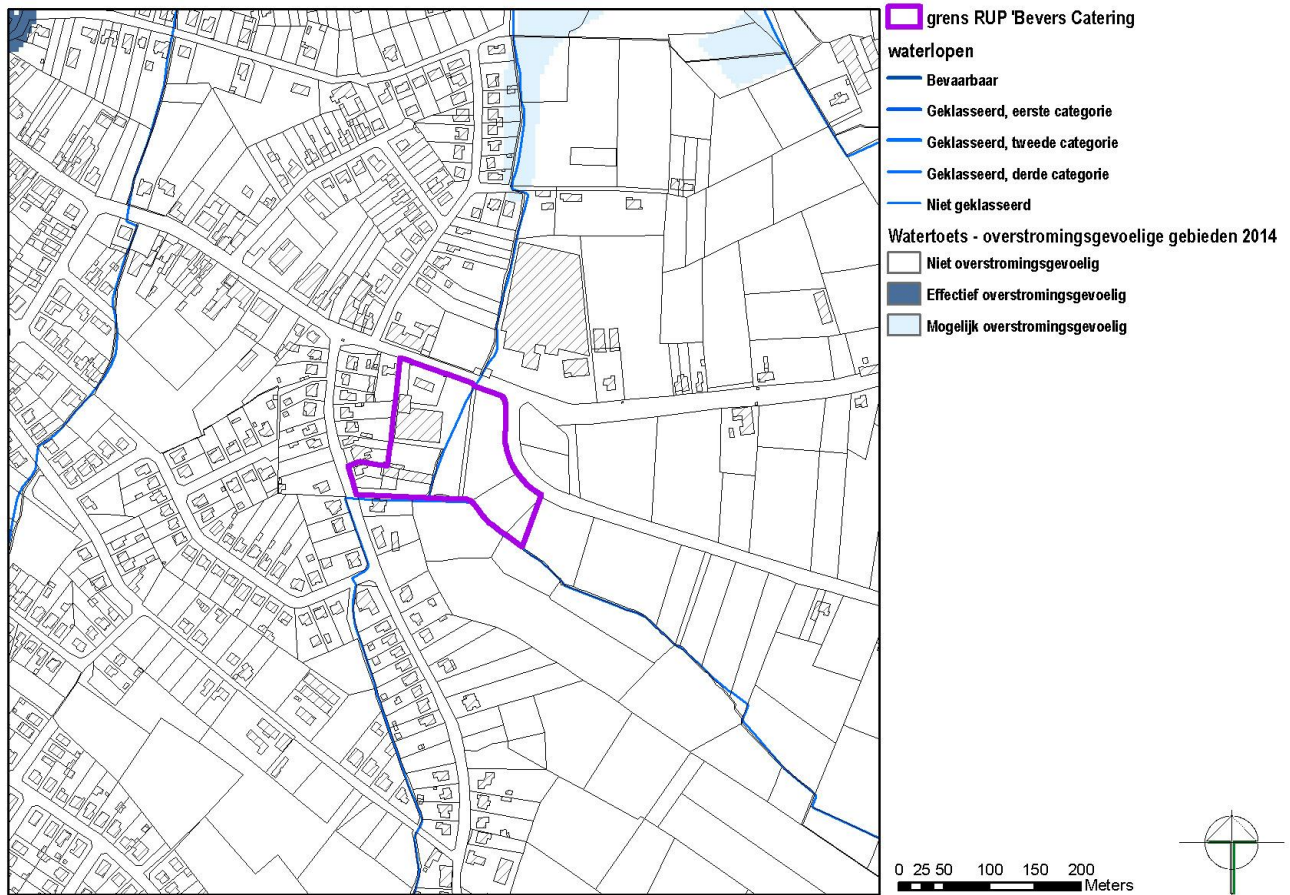


Kaart 4: sectoraal –juridische context

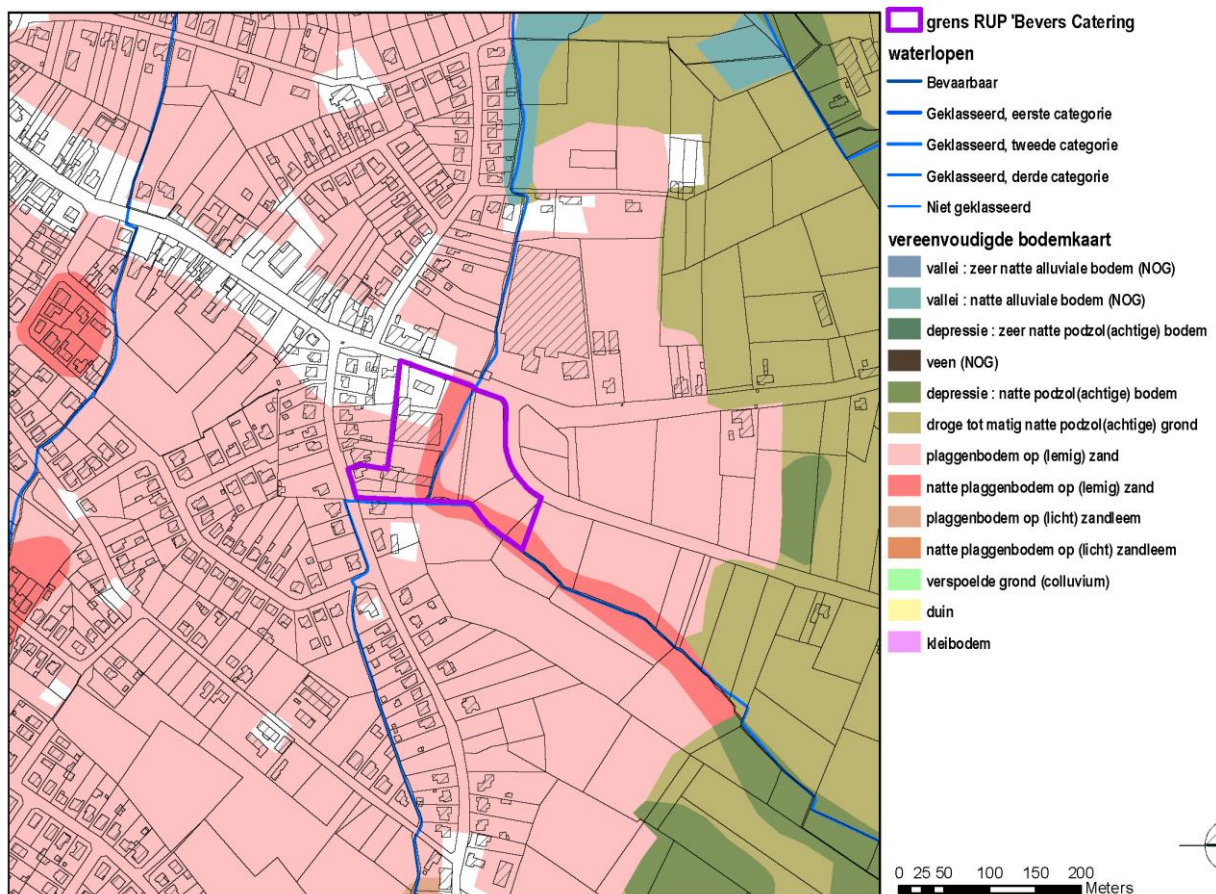


# RUP Events Catering Bevers – Rijkervorsel – kaarten ruimtelijke context

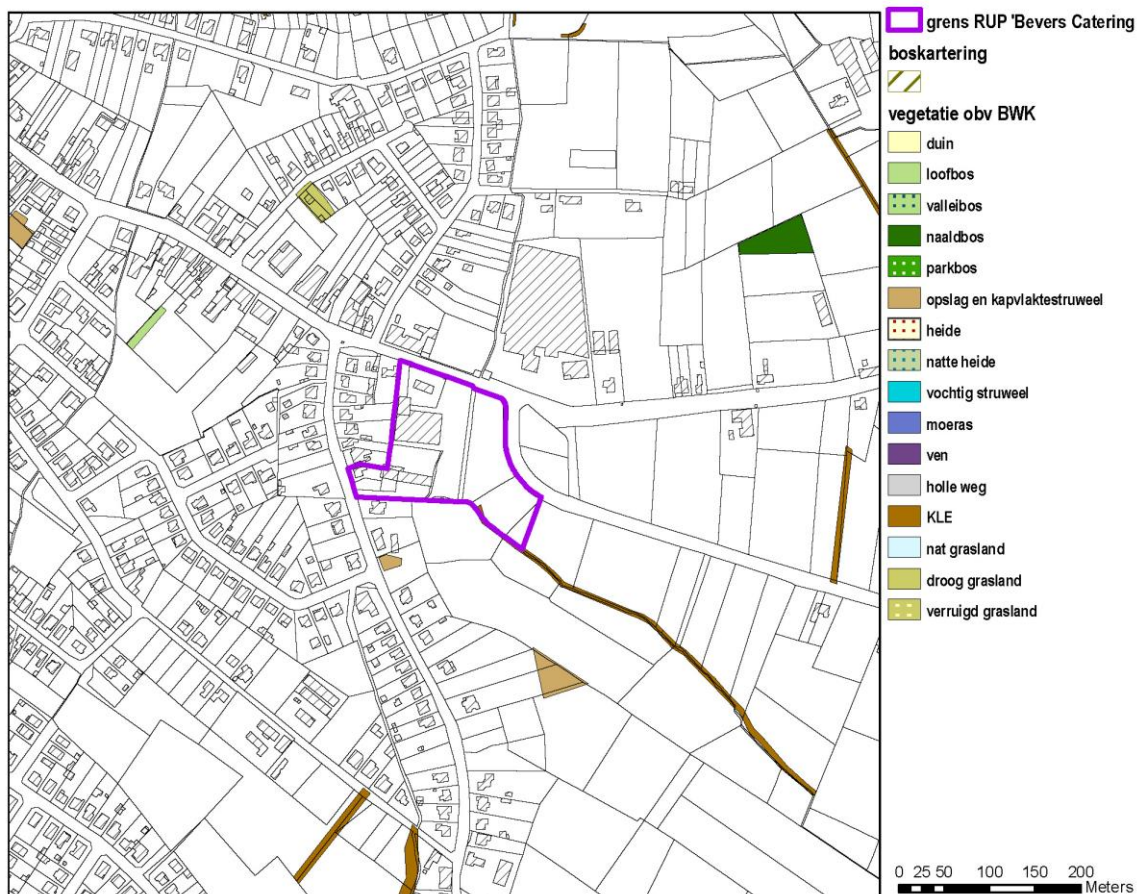
Kaart 5 : fysisch systeem - water



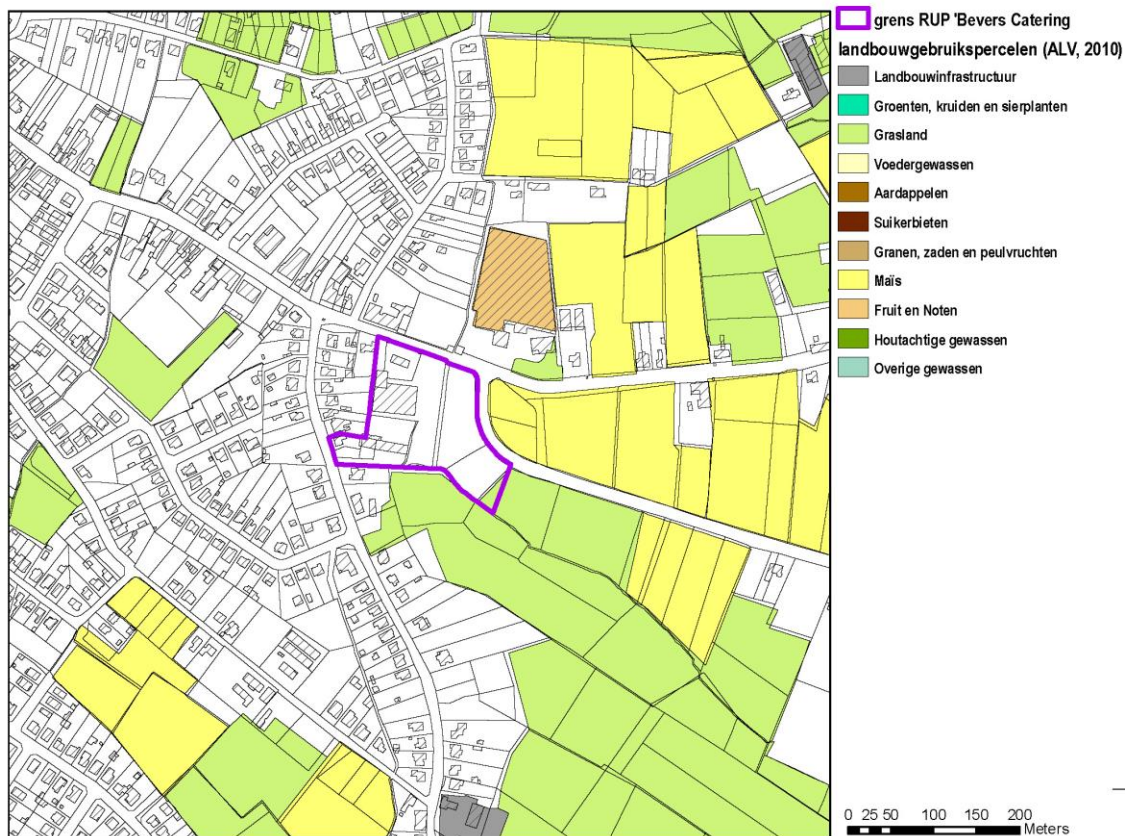
Kaart 6 - fysisch systeem - bodem



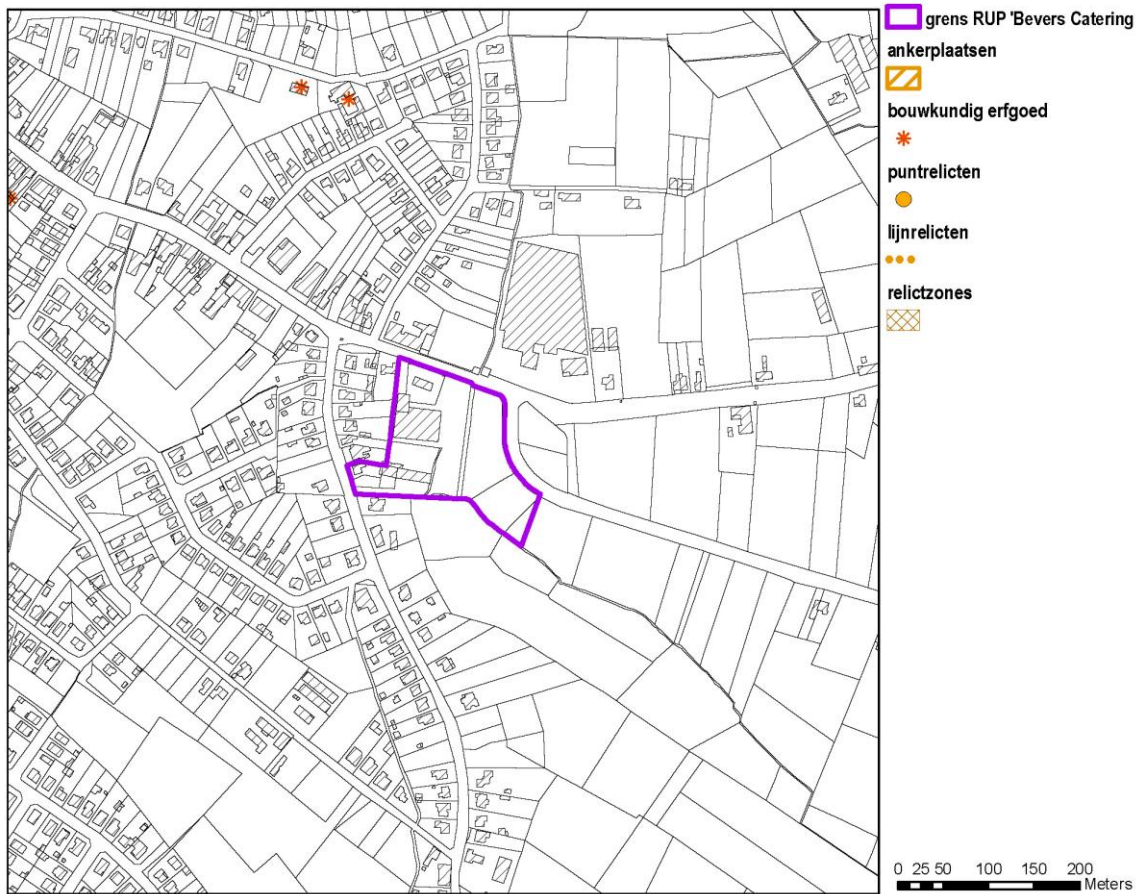
Kaart 7: vegetatie



Kaart 8: landbouwgebruikspcelen 2010 (bron: ALV, AGIV)



Kaart 9: Erfgoed





**AANGETEKEND**

Aan het College van Burgemeester en  
Schepenen  
Molenstraat 5  
2310 Rijkevorsel

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

**uw bericht van**  
15 juli 2013

**uw kenmerk**  
2013-07-  
15/350142

**ons kenmerk**  
LNE/MER/SCRPL13052/  
2013

**bijlagen**

**vragen naar / e-mail**

Koen Hamels  
Koen.hamels@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**  
02 553 75 39

**datum**  
17 juli 2013

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Events Catering Bevers in  
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 SCRPL13052 behandeld.

Om aan te tonen dat het plan screeningsgerechtigd is, moet niet enkel nagegaan worden of het plan het kader vormt voor een bijlage I- of II-project, maar ook of het plan het kader vormt voor een bijlage III-project (zie het recent gewijzigde artikel 4.2.3, §2, 1° van het D.A.B.M.). In dit geval komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage, omwille van de volgende reden.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10a van bijlage 1. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau of houdt een kleine wijziging in omdat het onderzoeksgebied al voor een groot gedeelte de bestemming bedrijvigheid heeft op dit moment, en is dus screeningsgerechtigd."

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier wordt het RUP opgemaakt in navolging van een positief planologisch attest. Dit werd afgeleverd door het CBS van Rijkevorsel en werd aangevraagd door Events Catering Bevers in functie van de uitbreiding en regularisatie van de activiteiten van het bedrijf.

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.

Één adviesinstantie had opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. Uit het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota en de adviezen) blijkt echter voldoende duidelijk dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden. Geen van de door de adviesinstanties gemaakte opmerkingen kan beschouwd worden als een opmerking die kan leiden tot de beoordeling van de effecten als 'aanzienlijk'.

**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.**

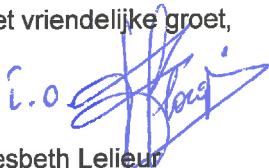
De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

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](http://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  
Diensthofdienst 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

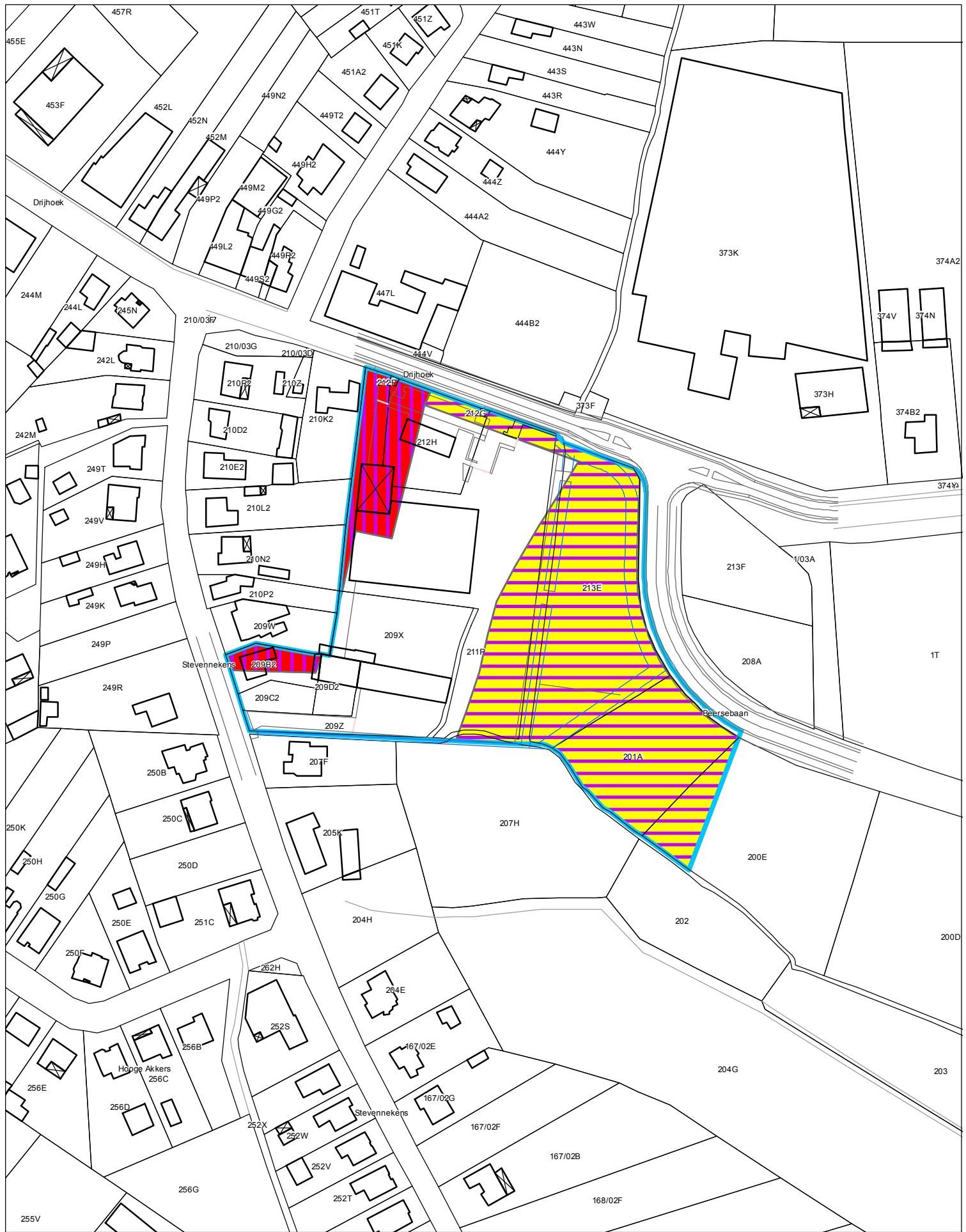
Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie 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](http://www.ruimtelijkeordering.be), rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op [www.codex.vlaanderen.be](http://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 'Events Catering Bevers' RIJKEVORSEL

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

datum: januari 2014



RUP 'Events Catering Bevers'

350142\_PLB.mxd

1:2.000

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : TVD

