



Vorselaar

RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout

Toelichtingsnota / stedenbouwkundige voorschriften

Definitieve vaststelling

November 2017

VORSELAAR
VERRASSEND
NATUURLIJK



projectverantwoordelijke
Marijke Sannen
erkend ruimtelijk planner

projectcoördinator
Stijn Sneyers
erkend ruimtelijk planner

colofon

opdrachtgever: **gemeente Vorselaar**
project: **RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout**
fase: **Ontwerp**
datum: **November 2017**

opdrachthouder:



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

projectteam: **IOK** plangroep

projectcoördinator: Stijn Sneyers

projectverantwoordelijke: Marijke Sannen

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 Lokaal bedrijventerrein Sassenhout

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

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Vorselaar in zitting van 4 december 2017

de secretaris,
Elly Beirinckx

de voorzitter,
Eddy Steijnen

INHOUD

DEEL 1	TOELICHTINGSNOTA	1
1	Situering en doelstelling	3
1.1	Doelstelling RUP	3
1.2	Ruimtelijke situering	3
1.3	Afbakening van het onderzoeksgebied	4
1.4	Locatiekeuze bijkomend lokaal bedrijventerrein	4
2	Planologisch - juridisch kader	5
2.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	5
2.2	Afbakening natuurlijke en agrarische structuur	5
2.2.1	AGNAS – ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Neteland	5
2.3	Ruimtelijk structuurplan Provincie Antwerpen	7
2.4	Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Vorselaar	7
2.4.1	Richtinggevend gedeelte	7
2.4.2	Bindend gedeelte	11
2.5	Bestemmingen	11
3	Sectoraal juridisch kader	13
4	Bestaande ruimtelijke structuur	17
4.1	Beschrijving onderzoeksgebied en omgeving	17
4.1.1	Fysisch systeem	17
4.1.2	Natuur	17
4.1.3	Ruimtegebruik in omgeving	17
4.1.4	Landschap en erfgoed	18
4.1.5	Mobiliteit	19
4.2	Beschrijving onderzoeksgebied	19
5	Programma – behoefteanalyse	20
5.1	Endogene groeiraming	20
5.2	Besluit	21
6	Aandachtspunten en randvoorwaarden	21
6.1	Randvoorwaarden vanuit het GRS	21
6.2	Mobiliteit	21
6.3	Landbouw	22
6.4	Aanwezigheid leidingen	24
6.5	Vallei van de Boonackersloop en de Geerbeek	24
6.6	Watertoets	24
6.7	PlanMER-screening	26
7	Visie en ontwerp	27
7.1	Ruimtelijke visie voor het gebied	27
7.2	Krachtlijnen RUP	28
8	Ruimtebalans	30
9	Register van percelen waarop een bestem-mingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	30
10	Op te heffen voorschriften	31
10.1	Bestemmingen	31
10.2	Verkavelingsvoorschriften van geldende niet vervallen verkavelingen	32
10.3	RUP Zonevremde Infrastructuur – deelRUP 05 Webó	32
DEEL 2	STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	33
1	Terminologie	35
2	Voorschriften	37
DEEL 3	BIJLAGEN	53
1	Kaartenbundel	55
2	Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie	55
3	Beslissing dienst MER	55
4	LIS	55

Figuren

Figuur 1:	situering onderzoeksgebied binnen de gemeente	3
Figuur 2:	Situering onderzoeksgebied op stratenplan	4
Figuur 3:	afbakening van het onderzoeksgebied	4
Figuur 4:	uittreksel gewenste ruimtelijke structuur regio Neteland (AGNAS).....	5
Figuur 5:	uittreksel voorontwerp grafisch plan RUP Vallei van de Kleine Nete en Aa van 19 tot Grobbendonk.....	6
Figuur 6:	uittreksel gewenste ruimtelijke structuur regio Neteland (AGNAS).....	6
Figuur 7:	uittreksel operationeel uitvoeringsprogramma regio Neteland.....	7
Figuur 8:	Gewestplan met ligging bedrijvenzones + afstand tot N153.....	9
Figuur 9:	Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Vispluk.....	9
Figuur 10:	Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Sassenhout	10
Figuur 11:	uittreksel gewestplan.....	11
Figuur 12:	Grafisch plan RUP 05 Webo (RUP Zonevremde Infrastructuur).....	12
Figuur 13:	landbouwgebruikspercelen 2014 (bron: ALV).....	18
Figuur 14:	Provinciale landschapskaart.....	19
Figuur 15:	Situering bedrijven.....	19
Figuur 16:	Landbouwimpactkaart (LIS).....	23
Figuur 17:	Aanduiding leidingen	24
Figuur 18:	Aanzet grafisch plan	27
Figuur 19:	illustratieve weergave van de voortuinzone	28

Tabellen

Tabel 1:	samenvattende tabel sectoraal kader	13
Tabel 2:	Endogene groeiaraming Vorselaar	20
Tabel 3:	Ruimtebalans	30

DEEL 1 Toelichtingsnota

1 Situering en doelstelling

1.1 Doelstelling RUP

Bijkomend aanbod bedrijvigheid

Een belangrijke doelstelling van het RUP is een bijkomend aanbod aan lokale bedrijvigheid realiseren. Het huidige aanbod aan mogelijke bedrijfslocaties in Vorseelaar is ontoereikend. Het is nodig om bijkomende ruimte te voorzien om aan de ruimtevraag met betrekking tot lokale bedrijvigheid te kunnen voldoen.

Vorseelaar werd in het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA) aangeduid als bedrijfsondersteunend hoofddorp waar een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Het RUP is een uitvoering van bindende bepaling 26 uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorseelaar (GRS):

“De gemeente maakt een RUP op voor het lokaal bedrijventerrein Sassenhout en lokaal bedrijventerrein Vispluk met volgende uitgangspunten:

- Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
- Uitbreiding Sassenhout in functie van de opvang van de herlokalisatiebehoefte van bedrijven en de endogene groei
- Uitbreiding Vispluk in functie van gemeentelijke werkplaatsen / stapelplaatsen
- Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.
- Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.
- De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopakte op. Dit kan eventueel in combinatie met een recht van opstal. In de verkoopakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.”

Oplossing voor zonevreemdheidsproblematiek bestaande bedrijven

Met dit RUP kan de gemeente tegelijk ook iets doen aan de bestaande zonevreemdheidsproblematiek ter hoogte van de KMO-zone Sassenhout.

1.2 Ruimtelijke situering

De gemeente Vorseelaar is centraal gelegen in de provincie Antwerpen, arrondissement Turnhout (Kempen). De gemeente ligt op 20 km van Turnhout, 20 km van Lier, 8 km van Herentals en 30 km van Antwerpen. De buurgemeenten zijn Lille, Herentals, Grobbendonk, Zandhoven, Zoersel en Malle.

Het is een relatief kleine gemeente (2.762 ha), die buiten de zwaartepunten van de ruimtelijke economische structuur van de regio gelegen is. De gemeente is meer bepaald gelegen tussen het lineair Economisch Netwerk Albertkanaal en het economisch knooppunt Malle.

Vorseelaar wordt via de N153 Herentals-Poederlee ontsloten naar het hogere wegennet. De noordelijke tip wordt doorsneden door de E34 (zonder aansluiting), die Antwerpen met Turnhout en Eindhoven verbindt.

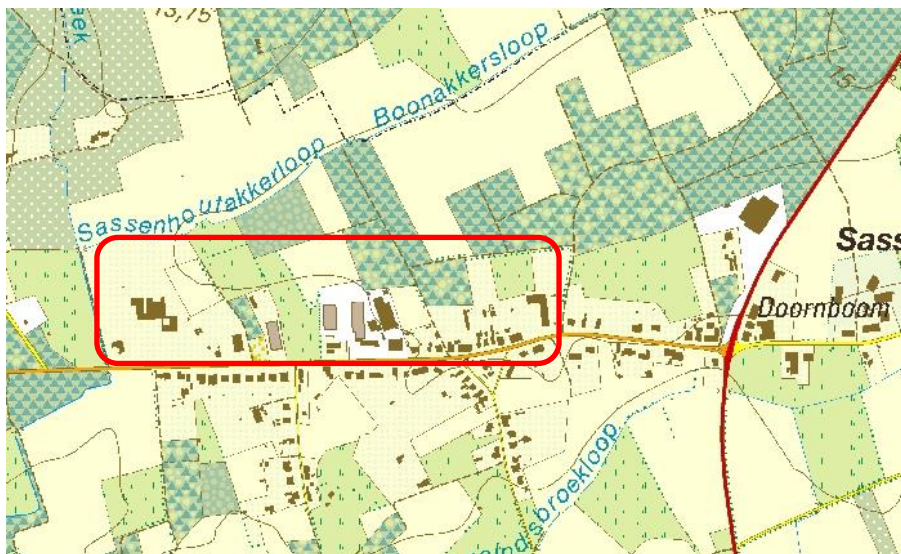
Het onderzoeksgebied situeert zich ten oosten van de kern van Vorseelaar op de verbindingssas (Sassenhout) tussen de kern en de N153 Herentals-Poederlee. Het onderzoeksgebied heeft betrekking op de bestaande KMO-zone Sassenhout en haar directe omgeving.

Het onderzoeksgebied wordt afgebakend door de weg Sassenhout, de Boonakkersloop (ook gekend als Sassenhoutakkerloop) in het noorden en de Geerbeek in het westen. Het bedrijf Webo vormt de westelijke grens van het onderzoeksgebied.

Figuur 1: situering onderzoeksgebied binnen de gemeente



Figuur 2: Situering onderzoeksgebied op stratenplan



1.3 Afbakening van het onderzoeksgebied

Gelet op de doelstelling van het RUP werd bij de afbakening van het onderzoeksgebied uitgegaan van een clustering bij de bestaande KMO-zone langs de weg Sasenhout. De bestaande KMO-zone Sasenhout en het RUP Zonevreemde Infrastructuur – RUP 05 Webo worden mee opgenomen in het onderzoeksgebied. Grensbepalende elementen zijn de Geerbeek en de Boonakkersloop.

De Geerbeek vormt de westelijke grens van het onderzoeksgebied, de (vallei van de) Boonakkersloop vormt de noordelijke grens. De oostelijke grens wordt bepaald door het bedrijf Webo. Hiervoor werd in het verleden reeds een RUP opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest.

De noordelijke en oostelijke grens wordt bepaald op basis van ontwerpend onderzoek in functie van een haalbare inrichting van het bedrijventerrein bepaald en rekening houdend met het voorwaarden- en grenstellend karakter van de Boonakkersloop. De bruto-oppervlakte van het onderzoeksgebied bedraagt ca. 14ha 12a.

Figuur 3: afbakening van het onderzoeksgebied



1.4 Locatiekeuze bijkomend lokaal bedrijventerrein

In het kader van het GRS werd reeds onderzocht op welke locaties een bijkomend lokaal bedrijventerrein kan worden gerealiseerd. Al snel blijkt dat het uitbreiden van de bestaande bedrijventerreinen Vispluk en Sasenhout tegemoet komt aan de noden op het vlak van bedrijvigheid voor de gemeente Vorselaar. De herbestemming in functie van de uitbreiding van KMO-zone Vispluk werd reeds gerealiseerd door goedkeuring van het RUP 'Kern Vorselaar' op 7 augustus 2014. De realisatie van de uitbreiding van de KMO-zone Vispluk maakt een uitbreiding van de gemeentelijke werkplaatsen op deze locatie mogelijk.

In het GRS wordt ook naar de bestaande KMO-zone Sasenhout in functie van opvang van de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid (herlokalisatie (zonevreemde) bedrijven + endogene groei). Daarnaast dient eveneens een oplossing geboden worden voor de bestaande zonevreemdheidsproblematiek van een aantal bedrijven die zich reeds bevinden binnen de KMO-zone Sasenhout, maar waarvan een gedeelte van het bedrijf zich buiten de geëigende zone bevindt.

2 Planologisch - juridisch kader

2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23 september 1997. De bindende bepalingen werden op 17 december 1997 bekrachtigd. Na een eerste herziening in 2003 heeft de Vlaamse Regering op 17 december 2010 een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden op 16 januari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement. De laatste beperkte herziening van het RSV heeft in de eerste plaats een verruiming van de planhorizont van 2007 naar 2012 als doel en een actualisatie van cijfers en taakstellingen die daarmee samenhangen.

Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte Vlaanderen voor. De Vlaamse Regering heeft op 28 januari 2011 de startnota van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goedgekeurd.

Vorselaar behoort tot het buitengebied van Vlaanderen. Bekeken op het niveau van Vlaanderen, is het buitengebied dat gebied waarin de ruimte overwegend bestaat uit open, onbebouwde ruimte.

Perspectieven voor de gebieden voor economische activiteiten

- In het buitengebied kunnen onder voorwaarden nieuwe lokale bedrijventerreinen ontwikkeld worden. Bij voorkeur sluit de zone aan bij een hoofddorp. De oppervlakte dient geïnterpreteerd op basis van de terreinconfiguratie en de aangetoonde lokale behoefte. Om voor voldoende aanbod te zorgen, kunnen gemeenten in het buitengebied meer dan vijf hectare ontwikkelen. Er is een goede ontsluiting, bij voorkeur ook ten aanzien van het openbaar vervoer. De gemeente bakent het lokaal bedrijventerrein af.
- De realisatie van bedrijventerreinen dient in handen te zijn van de overheid.

2.2 Afbakening natuurlijke en agrarische structuur

2.2.1 AGNAS – ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos – regio Neteland

Gewenste ruimtelijke structuur binnen de deelruimte 'Neteland'

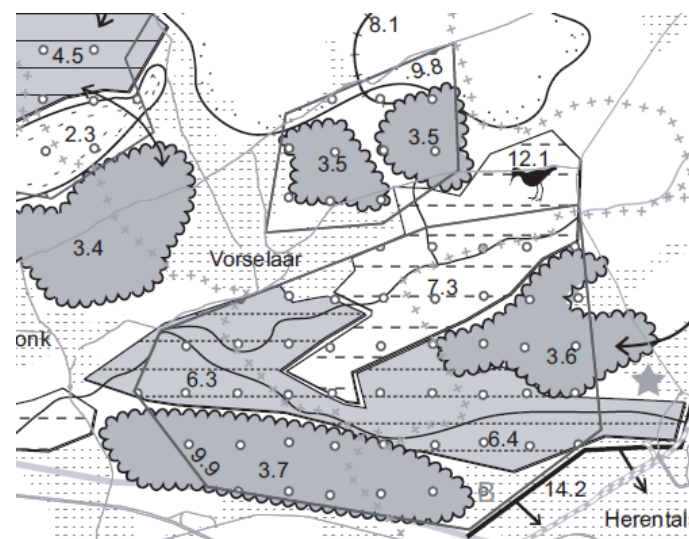
Vorselaar valt binnen de deelruimte Neteland. In Neteland ligt de aandacht op het versterken en verbinden van natuurwaarden in de beek- en riviervalleien, het vrijwaren van samenhangende landbouwgebieden voor de beroepslandbouw en het be-

houden en de versterking van bestaande bos –en parkstructuur. Het onderzoeksgebied situeert zich binnen deelruimte 1 – Kleine Netegebied

Gebiedsgerichte ontwikkelingsperspectieven worden via concepten, gekoppeld aan structuurschetsen, weergegeven. Volgende ontwikkelingsperspectieven zijn van belang in het kader van het voorliggende RUP:

- 3.5 – 3.6: Samenhangende boscomplexen en verspreide bosfragmenten behouden en versterken als structuurbepalende natuur- en/of landschapselementen
- 7.3: behoud en versterking van gevarieerde, halfopen valleilandschappen met ruimte voor natuurlijke waterberging
- 12.1: behoud van waardevolle weidevogelgebieden

Figuur 4: uittreksel gewenste ruimtelijke structuur regio Neteland (AGNAS)



Situering in operationeel uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma omvat voor Vorselaar (omgeving Sassenhout) volgende relevante elementen:

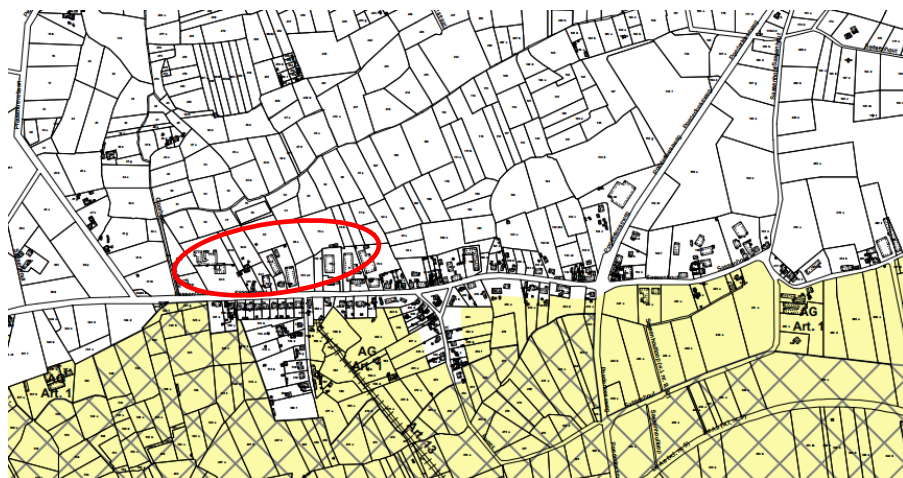
- gebied 10: vallei van de Kleine Nete en de Aa tussen Grobbendonk en Herentals
- gebied 14: behoort tot categorie II: de opmaak van een RUP is mogelijk na verder onderzoek

Het volgende gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor landbouw, natuur en bos is in voorbereiding in de directe omgeving van het RUP:

- RUP Vallei van de Kleine Nete en Aa van N19 tot Grobbendonk: Voorontwerpfase plenaire vergadering van 2 mei 2011).

Het plangebied situeert zich buiten de afbakening van dit PRUP zoals het op 2 mei 2011 werd voorgelegd voor plenaire vergadering. Een meer recente versie van het GRUP is nog niet beschikbaar.

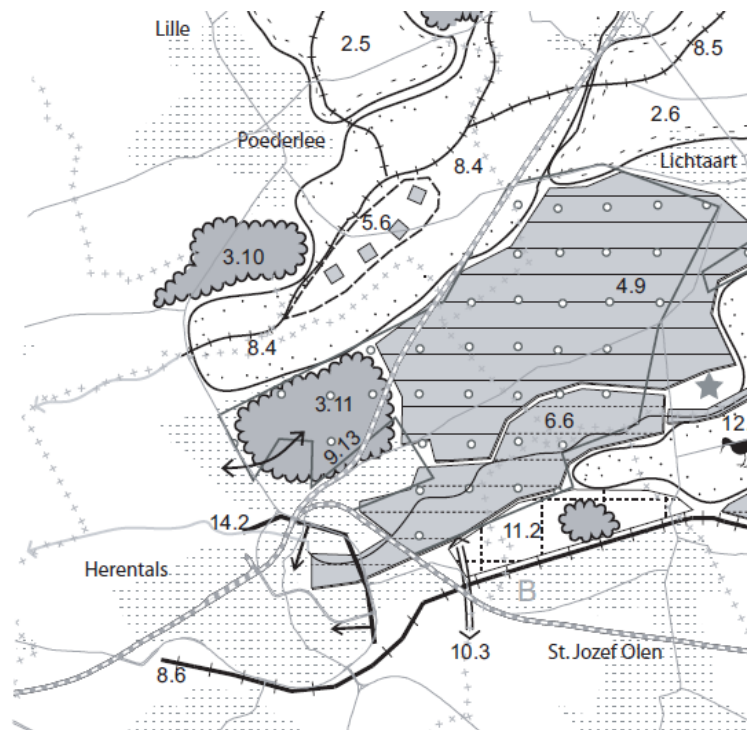
Figuur 5: uittreksel voorontwerp grafisch plan RUP Vallei van de Kleine Nete en Aa van 19 tot Grobbendonk



Het RUP voorziet in een optimalisatie en uitbreiding van een bestaande KMO-zone. De uitbreiding sluit aan bij de bestaande bedrijvigheid. Binnen het plangebied van het RUP gaat voldoende aandacht uit naar een ruimtelijke inpassing (buffering, aard van de activiteiten,...).

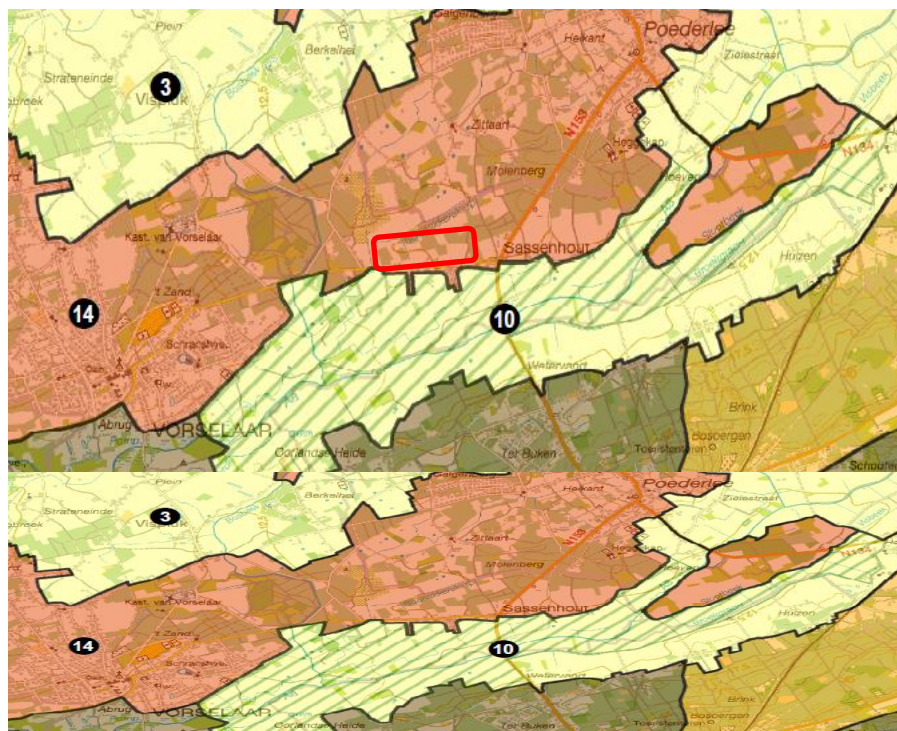
In de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Neteland wordt er voor de bossen ten noorden van Grobbendonk en Vorselaar en ten zuiden van Poederlee een differentiatie van de omgeving Sassenhout-Heerle vooropgesteld (Zie 5.6 op onderstaande figuur).

Figuur 6: uittreksel gewenste ruimtelijke structuur regio Neteland (AGNAS)



De omgeving Sassenhout –Heerle wordt aangeduid als ruimtelijk verweven agrarisch gebied, natuurverwevingsgebied, natuur-, groen- of bosgebied met mogelijkheid voor bosuitbreiding. Het plangebied situeert zich ten westen van de omgeving Sassenhout-Heerle en treedt hiermee niet in conflict. De uitbreiding van het bedrijventerrein wordt voldoende gebufferd naar de aangrenzende valleien. De noordelijke grens van het RUP valt samen met de Boonakkersloop. De zuidelijke oever van de Boonakkersloop bevindt zich in het openruimtegebied dat de grens vormt met het bedrijventerrein.

Figuur 7: uittreksel operationeel uitvoeringsprogramma regio Neteland



Het onderzoeksgebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied (HAG). Ten zuiden van de weg Sassenhout ligt het HAG 'vallei van de Kleine Nete en Aa tussen Grobbendonk en Herentals'.

2.3 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).

Vorselaar behoort tot de hoofdruimte '**Netegebied**' en tot de deelruimte '**gebied van de Kleine Nete**'.

De hoofdruimte Netengebied is een waardevol en kwetsbaar gebied rond de beide Netes. Elke ruimtelijke ontwikkeling in deze hoofdruimte moet worden gekoppeld aan de structuur van de Netes en aan de draagkracht van het fysisch systeem. Er

geldt een beleid dat de openruimtefuncties moet stimuleren, de lintvorming moet beheersen en de barrièrewerking van het Albertkanaal moet beperken.

Relevante perspectieven voor de ruimtelijk-economische structuur

- Vorselaar werd geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp. In elk bedrijfsondersteunend hoofddorp kan een nieuw lokaal bedrijventerrein gerealiseerd worden met richtinggevend grootte van 5 ha. Om voor voldoende aanbod te zorgen of omwille van terreinconfiguratie kunnen gemeenten in het buitengebied eventueel meer dan 5 ha ontwikkelen. De motivering voor behoefte en locatie gebeurt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het bijkomend bedrijventerrein is bij voorkeur gesitueerd in het bedrijfsondersteunend hoofddorp. De ontsluiting gebeurt via gemeentelijke verzamelwegen rechtstreeks op primaire of secundaire wegen.

Concentratie en verweving van de kleinhandel in de kernen van het buitengebied moet gestimuleerd worden én dit op maat van de desbetreffende kern. Dit verhoogt niet alleen de aantrekkingskracht op het klantenpotentieel maar bevordert bovendien de multifunctionaliteit van de dorpscentra. Handelsvestigingen die niet onder type I tot IV vallen worden beschouwd als solitaire vestigingen in het buitengebied. De problematiek dient verder bestudeerd te worden in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, planologisch attest of RUP. Afhankelijk van de visie op de gewenste structuur van het gebied kan beslist worden tot beperkte uitbreiding van een vestiging na toetsing aan de ruimtelijke draagkracht, waarbij minimaal volgende elementen aan bod komen: impact op openruimtefuncties natuur, bos, landbouw; impact op de waterhuishouding; verkeersplanologische toetsing; omvang van de uitbreiding; toetsing aan gewenste ruimtelijke structuur.

2.4 Gemeentelijk Ruimtelijk structuurplan Vorselaar

Het structuurplan van de gemeente Vorselaar werd definitief goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 21/09/2006. Het addendum gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar, gedeeltelijke herziening: woonbehoefte en woonaanbod en ontwikkelingsperspectieven lokale bedrijventerreinen werd op 12 juni 2014 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Antwerpen.

2.4.1 Richtinggevend gedeelte

De relevante elementen uit het richtinggevend gedeelte van het GRS/ addendum GRS worden beknopt weergegeven.

Lokaal bedrijventerrein

In de buitengebiedgemeente Vorselaar wordt het lokale karakter van de bedrijventerreinen zoveel mogelijk gevrijwaard. Volgende lokale bedrijventerreinen zijn reeds aanwezig in de gemeente

- Vispluk
- Sassenhout

Vorselaar is in het herziene RSPA geselecteerd als bedrijfsondersteunend hoofddorp waardoor een bijkomende lokaal bedrijventerrein kan gerealiseerd worden. Dit met een richtinggevende grootte van 5 ha.

Deze bijkomende lokale bedrijvigheid zal gerealiseerd worden aansluitend op de bestaande bedrijventerreinen Vispluk en Sassenhout.

Behoeftelocale bedrijvigheid

Er is nood aan een bijkomende ruimte voor lokale bedrijvigheid. Deze ruimtebehoefte vloeit voort uit:

- Oplossen zonevreemdheidsproblematiek bestaande bedrijven Sassenhout
- Herlokalisatie bestaande bedrijven
- Endogene groei

Oplossen zonevreemdheidsproblematiek

Binnen de huidige gewestplanbestemming KMO-zone zijn er op het bedrijventerrein Sassenhout enkele bedrijven die kampen met een (gedeeltelijke) zonevreemdheidsproblematiek. Het oplossen van deze zonevreemdheidsproblematiek enerzijds en de eventuele uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven binnen deze zone anderzijds creëert een bijkomende behoefte aan bedrijvigheid.

Herlokalisatie bestaande bedrijven

Een tweede ruimtebehoefte vloeit voort uit te herlokaliseren bestaande bedrijven in de open ruimte. De ruimtebehoefte van deze laatste categorie is beperkt (zie Kwantitatieve analyse). Deze ruimtebehoefte is een gevolg van kleine, lokale bedrijven die zich bevinden in woongebied, maar die beperkt worden in hun mogelijkheden door de woonomgeving.

Gemeentelijke werkplaatsen

De gemeentelijke werkplaatsen (bedrijventerrein Vispluk) kampen met een tekort aan ruimte. Een uitbreiding van deze zone is noodzakelijk. Een clustering van gemeentelijke functies op één locatie is wenselijk.

Een uitbreiding van de bestaande zone op Vispluk lijkt het meest aangewezen.

Endogene groei

Een raming van de endogene groei toont aan dat nood is aan bijkomende bedrijvigheid.

Opvang bijkomende ruimte voor bedrijvigheid

Voor de opvang van de behoefte aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid komen 2 locaties in aanmerking: bedrijvenzone Sassenhout en Vispluk. De screening op basis van de locatiecriteriën (RSV/RSPA) geeft de volgende resultaten:

Aansluitend bij de kern of bij een bestaand bedrijventerrein

Beide locaties voldoen aan dit criterium:

- Een eventuele uitbreiding van Vispluk sluit aan bij de kern en bij een bestaand lokaal bedrijventerrein
- Een eventuele uitbreiding van Sassenhout sluit aan bij een bestaand lokaal bedrijventerrein.

Ontsluiting via gemeentelijke verzamelwegen, rechtstreeks op primair of secundair wegennet

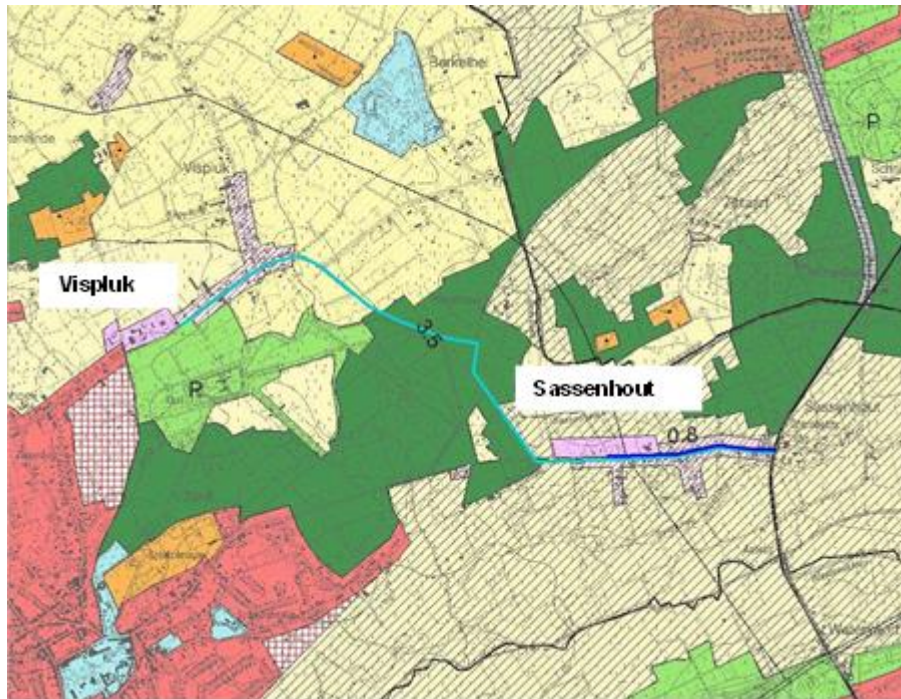
Doorheen Vorselaar lopen geen secundaire wegen en lokale verzamelwegen. De ontsluiting van de bedrijventerreinen moet zo snel mogelijk naar het hoger wegennet zien te komen.

Op dit vlak scoort Sassenhout beter: het bedrijventerrein is gelegen aan een lokale weg type I en de aansluiting op een andere lokale weg type I (N153) die ontsluiting geeft op het primaire en secundaire wegennet gebeurt sneller. De passage van het woonlint verdient hierbij de nodige aandacht.

De verbinding Vispluk naar De N153 passeert tevens via Sassenhout. Dit impliceert dat voor deze locatie a priori dezelfde aandachtspunten op dit vlak te weerhouden zijn. Bijkomend spelen volgende elementen in het nadeel van Vispluk:

- De afstand tot de N153 is groter (3,5 km ipv 0,8 km)
- Voor de ontsluiting wordt een tweede gehucht doorsneden, nl het landelijke gehucht Vispluk
- Deze weg doorkruist een gebied gedomineerd door bos en rust (zie verder)

Figuur 8: Gewestplan met ligging bedrijvenzones + afstand tot N153



Confrontatie met gewenste ruimtelijke structuur / impact op andere functies

- Sassenhout:
 - De activiteiten vinden volledig plaats op de meest dynamische as van Vorselaar. Aandachtspunt is de Boonakkersloop: mits inachtnaam van een gepaste buffer/vrije ruimte t.o.v. de waterloop, kan de impact op het functioneren van de natuurlijke structuur en het watersysteem tot een minimum beperkt worden: de corridorwerking kan via de buffer gevrijwaard worden; de buffer kan benut worden voor het nemen van eventuele compenserende maatregelen zodat het waterbergend vermogen intact blijft;
- Vispluk:
 - De ontsluiting gebeurt door een gebied waarin 'open ruimte functies' en 'streven naar rust' pijlers zijn in de gewenste structuur. Een te sterke verhoging van de dynamiek dient er vermeden te worden.

Vispluk

Uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Vispluk biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van de gemeentelijke werkplaatsen. Onderstaande figuur geeft een mogelijke uitbreiding van het lokale bedrijventerrein Vispluk weer.

Figuur 9: Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Vispluk



Een uitbreiding naar het zuiden is niet mogelijk omwille van de aanwezigheid van een open ruimte gebied waarbinnen gestreefd wordt naar rust. Deze functies moeten gevrijwaard worden van ontwikkelingen.

Bij de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met volgende principes:

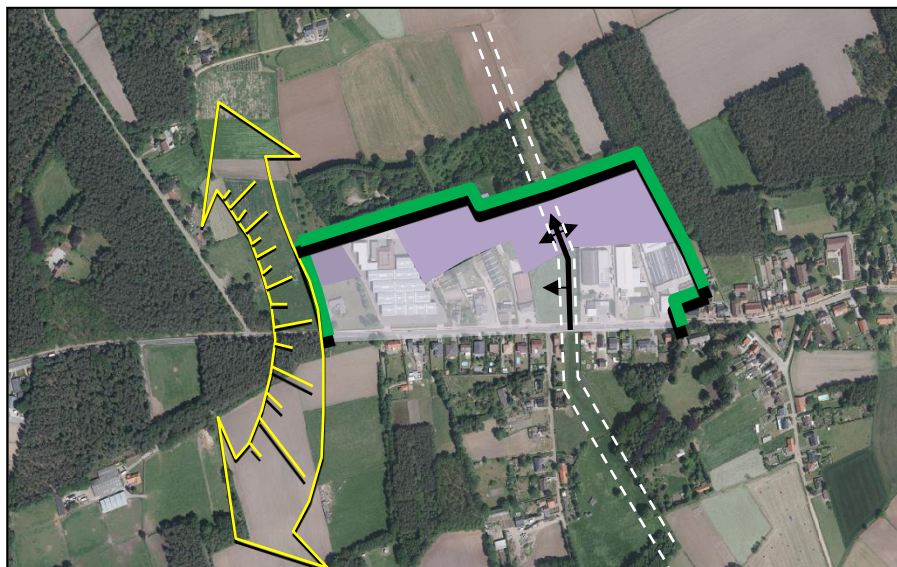
- Uitbreiding van het bedrijventerrein aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein
- De inrichting houdt maximaal rekening met de aanwezigheid van de bestaande vegetatie (maximale integratie in de buffer)
- Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:
 - Beperken van de bijkomende dynamiek
 - Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk

- Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen

Sassenhout

Op basis van bovenstaande screening komt Sassenhout als geschikte locatie naar voor. Een aanpassing van de gewestplangrenzen in functie van de reële situatie van de bestaande bedrijven is hoe dan ook nodig.

Figuur 10: Indicatieve schets voor de uitbreiding van het lokaal bedrijventerrein Sassenhout



De grensstellende elementen zijn de Geerbeek en de Sassenhoutakkerloop (Boonakkersloop) met hun valleien. Vrijwaring van deze waterlopen en hun valleien staat centraal. De functie als corridor die deze waterlopen op gemeentelijk niveau uitoefenen kan door een goede buffering worden gevrijwaard. De open ruimte rond de Proosthoevebaan wordt gevrijwaard zodat een groene corridor naar het achterligende gebied blijft behouden. Een ander grensstellend element is de nabijheid van het Parkbos rond het kasteel de Borrekens. Deze nieuwe zone aansluiten bij een bestaande zone is het meest logisch, zeker als het om een kleine uitbreiding gaat.

Bij uitbreiding van het bedrijventerrein wordt rekening gehouden met volgende principes:

- Vrijwaren waterlopen Sassenhoutakkerloop (Boonakkersloop) en Geerbeek
- Corridorwerking garanderen: behoud en versterking van de oorspronkelijke loop van de waterlopen.

- Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan te worden met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:
 - Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk
 - Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen

Invulling lokaal bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is bestemd in functie van lokale bedrijven met een lage dynamiek. De bedrijfsactiviteiten zijn aangepast aan de draagkracht van de omgeving.

De onderstaande richtlijnen moeten waken over de lokale invulling van een bedrijventerrein:

- 1 De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving
- 2 Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgelijnde kern. Voor de bestaande louter commerciële activiteiten op de lokale bedrijventerreinen moet in een RUP zonevreemde bedrijven een afweging worden gemaakt op basis van planologische toetsing. De gemeente wenst indien mogelijk de bestaande toestand hiervan te bestendigen.
- 3 De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

Ruimtebeslag

- Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.

Verkeers- en vervoersdynamiek

- Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.

Milieuhinder

- Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.

- 4 Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggende/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.
- 5 Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.
- 6 Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.

Deze richtlijnen hebben implicaties op de ontwikkelingsperspectieven van de bestaande bedrijventerreinen in Vorselaar en het (eventueel) nieuw te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein ter opvang van de herlokalisatiebehoeften. Om te waken over het lokale (lees: kleinschalige) karakter van de bedrijventerreinen in Vorselaar en een grondintensiveringsbeleid door te voeren kunnen voor de verschillende bestaande bedrijventerreinen RUP's worden opgemaakt. Een afstemming van de gewestplanzonering op kadastraal perceelsniveau kan eveneens via zo'n uitvoeringsplan.

2.4.2 Bindend gedeelte

Het RUP is een uitvoering van bindende bepaling 26 uit het addendum gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Vorselaar:

- 26 .De gemeente maakt een RUP op voor het lokaal bedrijventerrein Sassenhout en lokaal bedrijventerrein Vispluk met volgende uitgangspunten:
 - Verfijnen van de ruwe gewestplanzonering om op basis van planologische toetsing een afstemming te vinden tussen de huidige kadastrale indeling en de bestemming.
 - Uitbreiding Sassenhout in functie van de opvang van de herlokalisatiebehoefte van bedrijven en de endogene groei
 - Uitbreiding Vispluk in functie van gemeentelijke werkplaatsen / stapelplaatsen
 - Waken over het lokale profiel van de bedrijventerreinen door een maximale perceelsgrootte vast te leggen bij nieuwe invulling, een samenvoegverbod voor kavels op te leggen en een lijst van toegelaten activiteiten op te stellen.
 - Inrichtingsprincipes vastleggen in functie van duurzame ontsluiting en invulling, landschappelijke inpassing en hinderbeperking. De ruimtelijke samenhang van de hele zone moet bekeken worden.
 - De gemeente legt de ontwikkelaar van het lokaal bedrijventerrein het voorzien van een terugkoopclausule in de verkoopakte op. Dit kan eventueel in combina-

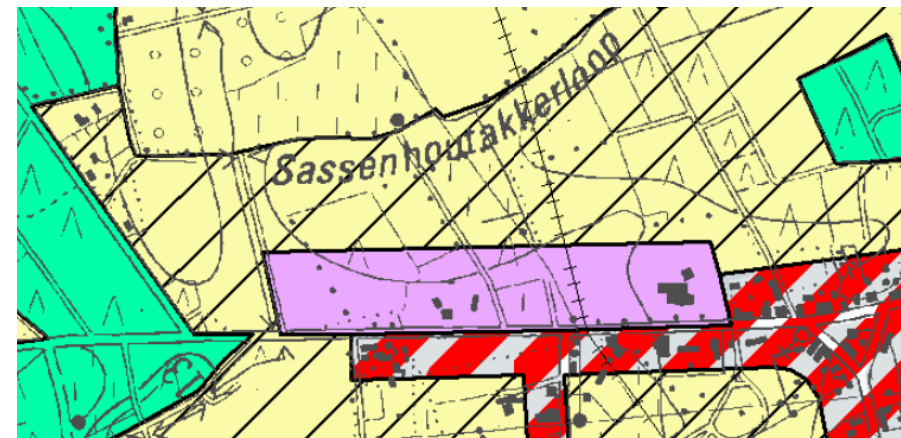
tie met een recht van opstal. In de verkoopakte moet zodoende een termijn worden vastgelegd waarbinnen het terrein in gebruik moet worden genomen. Bij overschrijding van deze termijn kan de verkoper het perceel terug aankopen en op de markt brengen.

2.5 Bestemmingen

Gewestplan

Het onderzoeksgebied is volgens het gewestplan Herentals-Mol (K.B. 28.07.1978) volledig bestemd als gebieden voor ambachtelijke bedrijven en voor kleine en middelgrote ondernemingen en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Figuur 11: uittreksel gewestplan



RUP Zonevrije Infrastructuur – RUP 05 Webo

Voor het bedrijf Webo, dat de oostelijke grens van het onderzoeksgebied vormt, werd een RUP opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest. Het RUP Zonevrije Infrastructuur werd goedgekeurd door de deputatie van de Provincie Antwerpen op 21 april 2011. Het RUP 05 Webo wordt volledig opgenomen binnen de afbakening van voorliggend onderzoeksgebied.

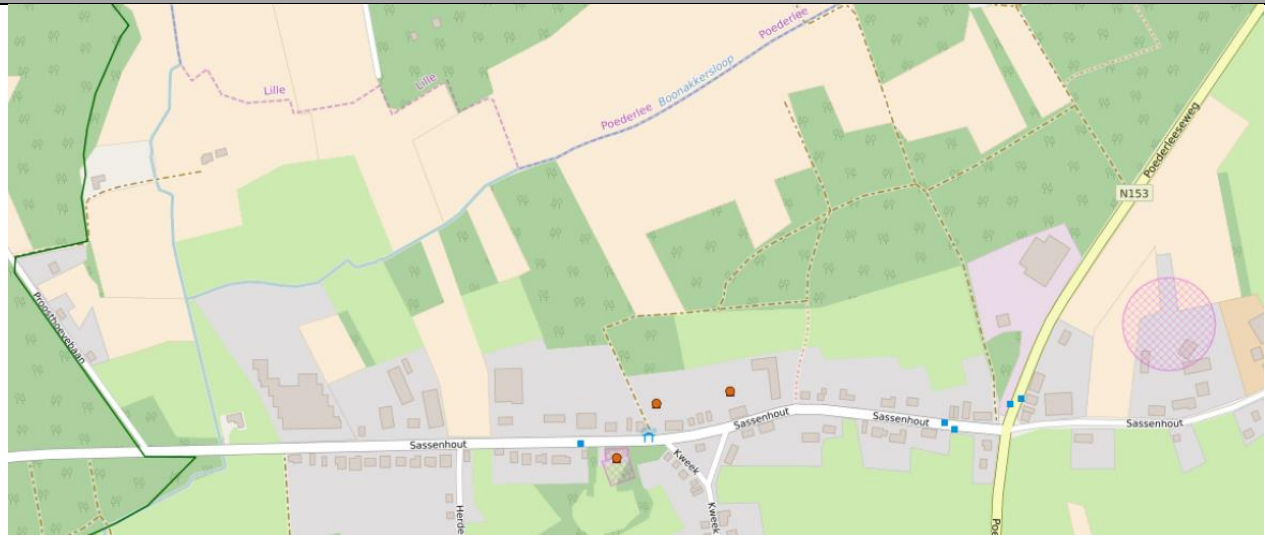
Figuur 12: Grafisch plan RUP 05 Webo (RUP Zonevremde Infrastructuur)

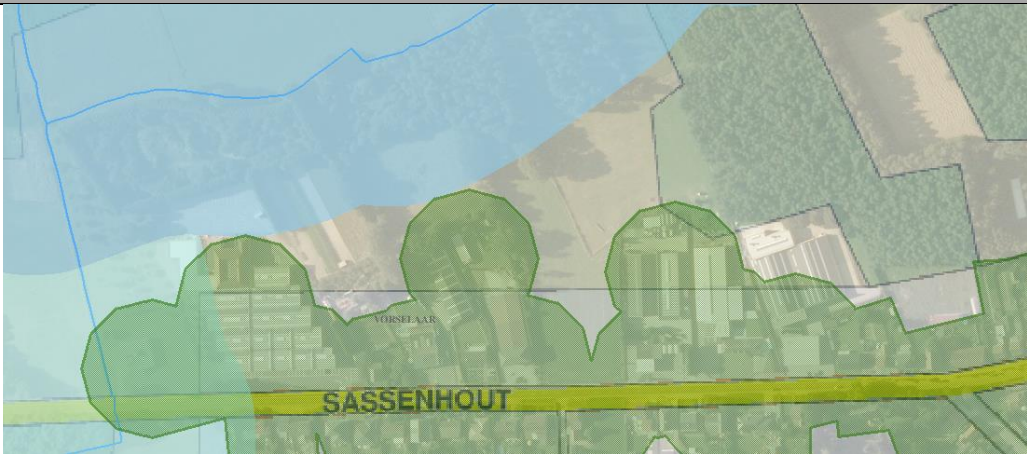


3 Sectoraal juridisch kader

Tabel 1: samenvattende tabel sectoraal kader

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
Natuur en bos		
Gebieden van VEN/IVON	Gebiedsgericht beleid cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied	Europese Richtlijn 79/409/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	Europese Richtlijn 92/43/EEG Speciale beschermingszone cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Natuurreservaten	Gebiedsgericht beleid natuurreservaten cfr. natuurdecreet	Niet van toepassing
Bosdecreet	Bosdecreet 13/06/90, zoals gewijzigd	Van toepassing in noordoostelijk hoek van het onderzoeksgebied
Landbouw		
Ruilverkaveling	Afgebakend cf. de ruilverkavelingswetten 12 juli 1970 en 11 augustus 1978	Niet van toepassing
Landschap/onroerend erfgoed		
Beschermde monument, landschap, dorpsgezicht of stadsgezicht	Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013	Er zijn geen beschermde monumenten, landschappen, dorps- of stadsgezichten binnen de contouren van het onderzoeksgebied of in de directe nabijheid van het onderzoeksgebied.
Erfgoedlandschappen	Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013	Het onderzoeksgebied is niet gelegen in een ankerplaats of erfgoedlandschap. De noordoostelijke hoek van het onderzoeksgebied maakt deel uit van de reliczone 'Bosgebied Heieinde, Galgenberg, Molenberg en Zandhoevenheide.
Inventaris bouwkundig erfgoed	Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013	Er is geen bouwkundig erfgoed gelegen binnen de afbakening van het onderzoeksgebied. In de nabije omgeving van het onderzoeksgebied situeert zich volgend erfgoed: – Sassenhoeve (gerenoveerde hoeve aan de overzijde van de weg Sassenhout) – Sint-Bernardshoeve (hoeve met losstaande bestanddelen – ten oosten van het onderzoeksgebied) – Ten Troon (hoeve met losstaande bestanddelen – ten oosten van het onderzoeksgebied)
Archeologisch erfgoed	Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen (VIOE) - vastgestelde lijst	In plangebied van het RUP sassenhout zelf is in het CAI niets gekarteerd. Ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van Sassenhout 44 is de 'Sassenhoeve' gekend. Deze dateert uit de 17de eeuw. Aan de overzijde van de N153 is een alleenstaande hoeve uit de 18de eeuw gekarteerd (Gasthuishoeve).

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
		
Fysisch systeem		
Waterloop	Wet op de onbevaarbare waterlopen van 28/12/1967	Boonakkersloop – waterloop van 2 ^e categorie Geerbeek – waterloop van 2 ^{de} categorie
Beschermingszone grondwaterwinning	Besluit van de Vlaamse Regering van 27/3/1985.	Niet van toepassing
Watertoets	Artikel 8 decreet integraal waterbeleid + uitvoeringsbesluit watertoets	De noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied bevindt zich binnen mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Het betreft een uitloper van het overstromingsgevoelig gebied in de vallei van de Boonakkersloop en de vallei van de Geerbeek. Volgens de bodemkaart gaat het hier inderdaad over een natte alluviale bodem (zandleem). Het overige gedeelte van het gebied bestaat uit een plaggenbodem op lemig zand.
Zoneringsplan rioleringsinfrastructuur	Cf. uitvoeringsbesluit van 10/03/2006 i.v.m. de vaststelling van de zoneringsplannen	Langsheen Sassenhout zijn de percelen volgens het zoneringsplan van Vorselaar gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Op dit moment is er nog geen riolering aanwezig.

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
		
Mobiliteit/openbare ruimte		
Buurtwegen	Cf. atlas der buurtwegen	Niet van toepassing.
Mobiliteitsplan	Visie geldende mobiliteitsplan	De gemeente Vorselaar beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2008). Sassenhout wordt geslecteerd als lokale weg II. Het ontsluit Vorselaar naar de lokale weg I, is een verzamelweg voor het gehucht Sassenhout, voor de dorpskern en voor het oostelijke en zuidoostelijke deel van Vorselaar. Ook de ontsluiting van het de parking aan het sportcentrum gebeurt via de weg Sassenhout. Met betrekking tot het lokaal bedrijventerrein Sassenhout werden volgende aandachtspunten opgenomen vanuit het oogpunt van duurzame mobiliteit: – De bijkomende bedrijvigheid die kan voorzien worden mag slechts een minimale impact op de mobiliteit in Vorselaar hebben. Sowieso is de uitbreiding beperkt, maar het type bedrijvigheid moet ook in de hand gehouden worden: hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd. – De uitbreidingsbehoeften van bestaande bedrijven kan slechts ingevuld worden indien het lokaal profiel van het bedrijf gehandhaafd blijft en er geen schaalvergroting optreedt – De ontsluiting van het bedrijventerrein gaat zo snel mogelijk naar een weg van hogere categorie.
Rooilijnplan	Een rooilijn is de grens tussen de openbare weg en een aangrenzende eigendom (aangelanden).	Rooilijn Sassenhout (OPT_13044_245_00013_00001 d.d. 16/09/1939)
Andere		
Recht van voorkoop	Domeinen waarop rechten van voorkoop gelden zijn o.m.: natuurbehoud, ruilverkaveling, ruimtelijke ordening, woonbeleid, waterbeleid, scheepvaart,...	Niet van toepassing
Ruimtelijke veiligheids-	Besluit inzake ruimtelijke veilig-	Geen RVR nodig. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen SEVESO-inrichtingen gelegen en worden eveneens geen SEVESO-

Sectoraal kader	Regelgeving	Relevante elementen voor RUP (gemeente)
rapportage	heidsrapportage 29/6/2007	inrichtingen toegelaten.
Screening op planMER	Besluit van de VI. Reg. betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12/10/2007	De dienst MER heeft bij schrijven van 27/07/2017 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. De conclusie van dit rapport is te vinden in § Fout! Verwijzingsbron niet gevonden. Deze beslissing wordt in bijlage bij dit RUP gevoegd. De screeningsnota is raadpleegbaar via www.mervlaanderen.be (dossierdatabank).

4 Bestaande ruimtelijke structuur

4.1 Beschrijving onderzoeksgebied en omgeving

4.1.1 Fysisch systeem

Bodemtype	Volgens de bodemkaart gaat het hier inderdaad over een natte alluviale bodem (zandleem). Het overige gedeelte van het gebied bestaat uit een plaggenbodem op lemig zand. De vallei van de Geerbeek wordt gekarteerd als Pep en Sdc. De plaggenbodem als Sbm, Scm en Sdm.
Reliëfkenmerken	Het gebied wordt gekenmerkt door een vlak reliëf met een overwegende hellingsgraad van <0.5% tot 5%.
Waterhuishouding	Het gebied ligt in het stroomgebied van de Schelde, meer bepaald in het Netebekken, deelbekken 10. De vallei van de Boonakkersloop ten noorden van het onderzoeksgebied en de vallei van de Geerbeek, ten westen van het onderzoeksgebied zijn grensstellend voor de afbakening van het onderzoeksgebied. De Boonakkersloop en de Geerbeek zijn waterlopen van 2^{de} categorie. De noordwestelijke hoek van het onderzoeksgebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit overstromingsgevoelig gebied situeert zich ten noorden van de Boonakkersloop en heeft een uitloper rond de Geerbeek. De bodems ter hoogte van het onderzoeksgebied werden wel aangeduid als infiltratiegevoelig, de zone rond de Geerbeek (mogelijk overstromingsgevoelig gebied) vormt hierop een uitzondering. Het onderzoeksgebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (i.e. type 2-gebied), met uitzondering van de overstromingsgevoelige zone welke zeer gevoelig is voor grondwaterstroming (type 1-gebied). Cfr. het zoneringsplan van Vorselaar werd het gebied rond Sassenhout aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied

4.1.2 Natuur

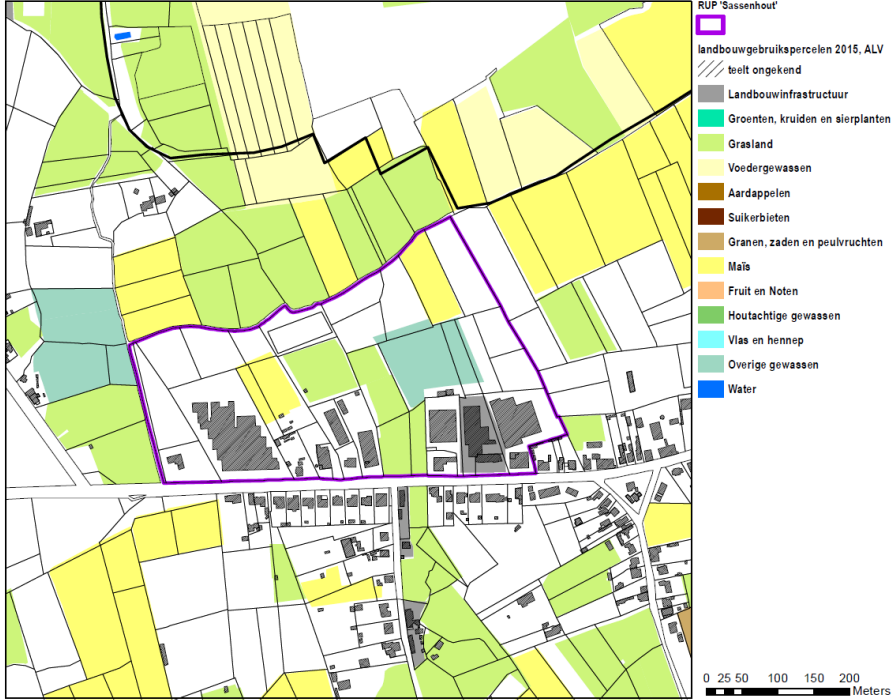
Globale natuurlijke structuur	Het gebied is gelegen ten oosten van de kern van Vorselaar en sluit aan bij het woonlint langs Sassenhout. De lintbebouwing (en dus ook de KMO-zone) bevindt zich in een landelijke omgeving die gekenmerkt wordt door de aanwezigheid van landbouw. Het gebied ten westen van het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een bos (kasteeldomein).
--------------------------------------	--

	De gemeente Vorselaar wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van oost-west georiënteerde bosgordels die deel uitmaken van grote boscomplexen. Ter hoogte van het kasteelpark zijn waardevolle eiken-en berkenbossen terug te vinden. Een gedeelte van deze bosgordels werd ingevuld met naalldhoutaanplanten. Dit is echter een tijdelijk beeld. Gelet op de beheerplannen waarin op bepaalde plaatsen ingezet wordt op een geleidelijke omvorming naar gemengde bossen, zal in de toekomst de biologische waarde verder toenemen.
Natuurwaarden in onderzoeksgebied	De noordoostelijke hoek van het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een naalldhoutaanplant die als biologisch waardevol wordt gekarteerd op de biologische waarderingskaart (BWK2 – 2014). Ook centraal in het gebied wordt een perceel op dezelfde manier weergegeven. Dit perceel werd echter reeds bebouwd met een loods. Eveneens in het noorden van het gebied worden 2 perceel met loofhout gekarteerd als waardevol. Een groot gedeelte van het gebied is reeds ingevuld met bedrijvigheid. Hier zijn bijgevolg geen natuurwaarden aanwezig.

4.1.3 Ruimtegebruik in omgeving

Landbouw	Het gebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Het gebied ten zuiden van de weg Sassenhout is gelegen in het HAG 'Vallei van de Kleine Nete en Aa tussen Grobbendonk en Herentals. Centraal in het onderzoeksgebied situeren zich enkele percelen die in professioneel landbouwgebruik zijn. Volgens de landbouwgebruikspcelen (ALV – 2014) gaat het voornamelijk om grasland en niet verder gedefinieerde gewassen.
Wonen	Het onderzoeksgebied situeert zich ten oosten van de kern van Vorselaar, aansluitend op de lintbebouwing in het gehucht Sassenhout. Het onderzoeksgebied is deels gelegen binnen een bestaande KMO-zone. Naast bedrijvigheid komt hier ook wonen voor, al dan niet gecombineerd met bedrijvigheid. Ten oosten van het gebied en aan de overzijde van de weg Sassenhout komt bewoning voor in de vorm van lintbebouwing. Deze bewoning situeert zich vooral langs de weg Sassenhout en de aangrenzende zijwegen. Al deze bebouwing bevindt zich een in uitgesproken landelijke omgeving.
Werken	Enkele percelen binnen het gebied zijn vandaag in professioneel agrarisch gebruik. De bestaande KMO-zone Sassenhout wordt opgenomen in het onderzoeksgebied.
Recreatie	In de onmiddellijke omgeving van het gebied zijn geen recreatieve voorzieningen aanwezig.

Figuur 13: landbouwgebruikspcelen 2014 (bron: ALV)



4.1.4 Landschap en erfgoed

Landschapstype	Het onderzoeksgebied is gelegen in een open agrarisch landschap in het oosten van de gemeente Vorselaar. Dit agrarische landschap wordt doorsneden door bosstructuren. De bebouwing situeert zich langs de weg Sassenhout. Deze verbindt de gewestweg N153 met de kern van Vorselaar.
Landschapsatlas	De noordoostelijke hoek van het onderzoeksgebied bevindt zich in de relictzone 'Bosgebied Heieinde, Galgenberg, Molenberg en Zandhoevenheide'.
Erfgoed	Er ligt geen beschermd landschap, dorpsgezicht of monument binnen of in de omgeving van het onderzoeksgebied. Er werd geen bouwkundig erfgoed aangeduid binnen het onderzoeksgebied. In de nabije omgeving van het onderzoeksgebied situeert zich volgend erfgoed: – Sassenhoeve (gerenoveerde hoeve aan de overzijde van de weg Sassenhout) – Sint-Bernardshoeve (hoeve met losstaande bestanddelen – ten oosten van het onderzoeksgebied) – Ten Troon (hoeve met losstaande bestanddelen – ten oosten van het onderzoeksgebied)
Provinciale landschapskaart	Volgens de provinciale landschapskaart bevindt zich ter hoogte van het onderzoeksgebied een plaggenbodem. Deze plaggenbodem wordt doorkruist (buiten het onderzoeksgebied) door verbindingswegen.

Figuur 14: Provinciale landschapskaart



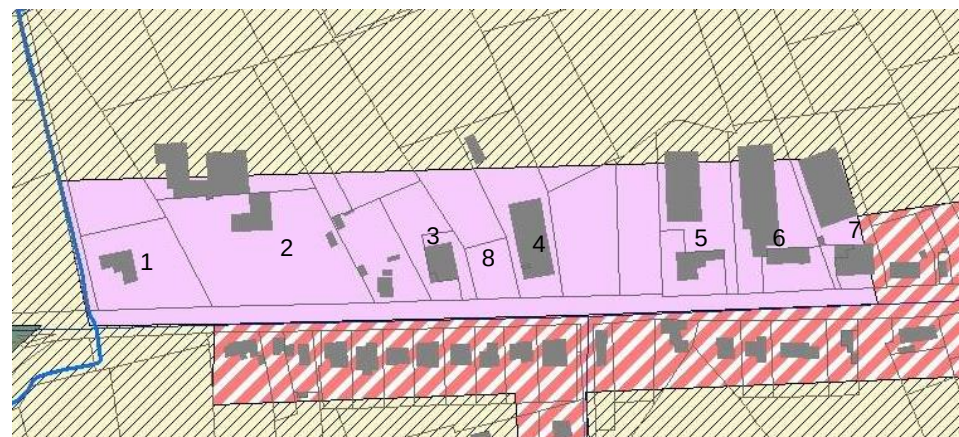
4.1.5 Mobiliteit

Situering in verkeersstructuur	De zone is gelegen langs de weg Sassenhout die de kern van Vorselaar verbindt met de gewestweg N153. Het is een belangrijke verkeersader naar de kern en een verzamelweg voor de bebouwing te Sassenhout.
Ontsluiting	Het gebied grenst in het zuiden aan de weg Sassenhout. Ontsluiting van de bedrijvigheid gebeurt via de weg Sassenhout.
Parkeren	Binnen de bestaande KMO-zone gebeurt het parkeren op de individuele percelen. Het achterliggend gebied is in agrarisch gebruik. Hier stelt de parkeerproblematiek zich niet.
Wegprofiel	De weg Sassenhout is ingericht als een 2x1 rijweg met een dubbelrichtingsfietspad dat door lage beplanting is afgescheiden van de rijweg.
Verkeersgeneratie	Verkeer dat gegenereerd wordt in het gebied is gerelateerd aan de bedrijvigheid op de bestaande KMO-zone, het bestemmingsverkeer van Sassenhout en het verkeer van en naar de kern van Vorselaar en de gewestweg N153.

4.2 Beschrijving onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied situeert zich langs de weg Sassenhout en wordt in het westen begrensd door de Geerbeek en in het noorden door de Boonakkersloop. De bestaande KMO-zone Sassenhout wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van enkele bedrijven. Binnen deze KMO-zone bevinden zich ook nog enkele woningen, al dan niet horende bij een bestaande bedrijfsactiviteiten.

Figuur 15: Situering bedrijven



Slechts 2 bedrijven binnen de bestaande KMO-zone Sassenhout zijn volledig zone-eigen gesitueerd. De andere bedrijven zijn gedeeltelijk zonevreemd gelegen (landschappelijk waardevol agrarisch gebied).

De uitbreiding ten noorden van de bestaande KMO-zone situeert zich in landschapelijk waardevol agrarisch gebied. Volgens de landbouwgebruikskaart (ALV, 2015) zijn deze percelen in professioneel landbouwgebruik (hoofdzakelijk grasland en maïs). De gebouwen op de percelen 71 D (bedrijfsgebouwen) en 71 E (woning) (nummer 6 van bovenstaande figuur) worden op de landbouwgebruikskaart aangeduid als 'stallen en gebouwen'. Het betreft een woning met achterliggende bedrijfs-hal die opgericht werd in functie van opslag van blikvoeding voor huisdieren.

Dwars door het onderzoeksgebied lopen 2 fluxys-leidingen en 1 leiding van Air Liquide. Deze zullen randvoorwaarden opleggen aan de ontwikkeling van het onderzoeksgebied.

Voor het bedrijf Webo, dat de oostelijke grens van het onderzoeksgebied vormt, werd een RUP opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest. Het RUP Zonevreemde Infrastructuur werd goedgekeurd door de deputatie van de Pro-

vincie Antwerpen op 21 april 2011. Het RUP Zonevrije Infrastructuur - RUP 05 Web wordt volledig opgenomen binnen de afbakening van voorliggend onderzoeksgebied, gelet op de ligging aansluitend op de bestaande KMO-zone, is het wenselijk een visie uit te werken voor de hele zone.

5 Programma – behoefteanalyse

5.1 Endogene groei- en herlokalisatieanalyse

Voor de raming van het aantal te verwachten nieuwe vestigingen tot 2012 (endogene groei- en herlokalisatieanalyse) werd aan de hand van de gegevens van de Nationale Bank een trendanalyse uitgevoerd. Bij deze trendanalyse werd een selectie gemaakt van de bedrijven die thuishoren op een lokaal bedrijventerrein nl. kleine en middelgrote ondernemingen in de sectoren 'industrie', 'bouw', 'onderhoud en reparaties van voertuigen', 'transportsector' en 'opslag'. Handelsactiviteiten werden om die reden niet weerhouden. De trendanalyse zelf werd toegepast op de periode 2001-2006. Op deze tijdsspanne werd een lineaire regressie van de oprichtingen binnen voormelde sectoren uitgevoerd dewelke werd geëxtrapoleerd tot 2012, wat een raming geeft voor het aantal nieuwe oprichtingen tot 2012. Op basis van de uitgevoerde trendanalyse bedrijven wordt in de periode 2007-2012 het aantal starters geraamd op 23 eenheden. Van deze bruto raming dient in mindering gebracht:

- Faillissementen:
Extrapolatie van de faillissementen in de betreffende sectoren vanuit gegevens van FOD Economie, geeft volgende raming: 5 in de periode 2007-2012.
- Een deel van de startende bedrijven wordt geacht verweefbaar (of tijdelijk verweefbaar) te zijn. Dit percentage wordt binnen de betrokken sectoren geraamd op 30 %.

Dit resulteert in volgende raming van de behoefte: $(23 - 5) \times 0,7 = 13$ nieuwe bedrijven.

Tabel 2: Endogene groei- en herlokalisatieanalyse

Aantal bedrijven uit relevante sectoren (KO – MO) opgericht t.e.m. 2006	95
Waarvan opgericht 2001-2006	25
Trendanalyse 2007-2012	23
Trendanalyse aantal faillissementen 2007-2012	5
Netto-toename	18
Totale behoefte (30 % verweefbaar)	13

Bron: Belfirst – bewerking POM Antwerpen en FOD Economie – verwerking IOK

Om de oppervlaktebehoefte te bekomen, dient vermenigvuldigd te worden met het richtcijfer van gemiddeld 2.500 m² per bedrijf. Dit resulteert voor de periode 2007-2012 in een totale bijkomende behoefte van: $13 \times 2.500 \text{ m}^2 = 32.500 \text{ m}^2$.

Raming herlokalisatiebehoefte van bestaande bedrijven

Tot de regularisatie-, uitbreidings- en herlokalisatiebehoeften van bestaande bedrijven behoren naast de 'juridisch' zonevrije handel en bedrijven in de open ruimte eveneens de economische activiteiten met verwevingsproblemen in de woonzone (of de 'ruimtelijk' zonevrije handel en bedrijvigheid).

Een gedetailleerd beeld van deze behoefte kan in kaart gebracht worden door geïndividualiseerd onderzoek per bedrijf (cf. Onderzoeksnota september 2009). Dit onderzoek maakte onderdeel uit van een sectoraal RUP Zonevrije Infrastructuur.

In het kader van de opmaak van een RUP Zonevrije Infrastructuur werd een enquête verzonden naar de bedrijven in de gemeente Vorselaar. Deze eerste enquête tracht de problematiek waarmee de lokale bedrijven kampen in beeld te brengen. Uit deze eerste bevraging kwam naar voor dat een oplossing ter plaatse dient gezocht te worden voor een aantal zonevrije bedrijven. Bijkomend gaven een aantal bedrijven een herlokalisatiebehoefte aan. In een tweede fase werd een meer gedetailleerde enquête overgemaakt aan deze bedrijven. In deze bevraging werd nagegaan of een herlokalisatie effectief noodzakelijk is, wat de concrete behoeften zijn en op welke termijn deze behoeften ingevuld dienen te worden.

Uit deze enquêtering kwamen 4 bedrijven naar voor met een herlokalisatiebehoefte. Deze behoefte kwam overeen met een oppervlakte van 6.850 m².

Eind 2011 werden de bedrijven die eerder aangaven een herlokalisatiebehoefte te hebben persoonlijk aangeschreven. Tegelijkertijd werd bij de Raad lokale economie navraag gedaan over eventuele wijzigingen. Een clustering van de gemeentelijke functies zoals bvb. grond- en groenopslag bij deze werkplaatsen is wenselijk. Deze bijkomende behoefte bedraagt 1,3 ha.

5.2 Besluit

De totale behoefte aan bijkomende bedrijvigheid bestaat uit de herlokalisatiebehoefte van zonevreemde bedrijven enerzijds, en de endogene groei anderzijds. Dit leidt tot een totale behoefte van ongeveer 4 ha die dient opgevangen te worden binnen het RUP Sassenhout.

Bijkomend dient rekening gehouden te worden met de problematiek te Sassenhout (zonevreemdsheidsproblematiek bedrijven) waarbij een uitbreiding van de gewestplanbestemming 'KMO-zone' noodzakelijk is om de (gedeeltelijke) zonevreemdsheidsproblematiek van de bestaande bedrijven op te lossen.

6 Aandachtspunten en randvoorwaarden

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

6.1 Randvoorwaarden vanuit het GRS

Principes vanuit het GRS

Bij opmaak van het RUP dient uitgegaan te worden van volgende principes

- Vrijwaren waterlopen Sassenhoutakkerloop (Boonakkersloop) en Geerbeek
- Corridorwerking garanderen: behoud en versterking van de oorspronkelijke loop van de waterlopen.
- Landbouw is een sterk voorwaardenstellend element. Bij een eventuele ontwikkeling van landbouwgronden dient op gepaste wijze omgegaan met de eigenaars van landbouwpercelen en eventuele pachters.
- Aandacht voor verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Volgende principes worden in de mate van het mogelijke nagestreefd:
 - Beperken van de toegangen – bundelen van de toegang indien mogelijk
 - Inrichting van gebundelde parkeerplaatsen

Invulling lokaal bedrijventerrein

Het bedrijventerrein is bestemd in functie van lokale bedrijven met een lage dynamiek. De bedrijfsactiviteiten zijn aangepast aan de draagkracht van de omgeving.

De onderstaande richtlijnen moeten waken over de lokale invulling van een bedrijventerrein:

- 1 De maximum toegelaten bedrijfsoppervlakte wordt beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving

- 2 Zuivere kleinhandel of louter commerciële activiteiten zijn niet toegelaten. Deze activiteiten kunnen elders verweven worden in de afgelijnde kern. Voor de bestaande louter commerciële activiteiten op de lokale bedrijventerreinen moet in een RUP zonevreemde bedrijven een afweging worden gemaakt op basis van planologische toetsing. De gemeente wenst indien mogelijk de bestaande toestand hiervan te bestendigen.
- 3 De toegelaten bedrijfsactiviteiten worden beperkt in functie van de draagkracht van de omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de volgende criteria:

Ruimtebeslag

- Te grootschalige (regionale) bedrijven horen thuis op een regionaal bedrijventerrein buiten de gemeente.

Verkeers- en vervoersdynamiek

- Hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.

Milieuhinder

- Hierbij dient de hindergraad te worden afgewogen ten opzichte van de tolerantiegraad van de (woon)omgeving. Voor de omgeving hinderlijke bedrijven die teveel lawaai, water, bodem- of luchtvervuiling, of onaangename geuren en stof veroorzaken, worden geweerd. Omwille van brandveiligheid kunnen eveneens een aantal bedrijfstypes worden geweerd.
- 4 Er wordt een stimuleringsbeleid gevoerd om vrijkomende en vrijliggende/lege gronden en gebouwen zo snel mogelijk op de markt aan te bieden als realiseerbaar aanbod.
 - 5 Aanvullend worden er vanuit ruimtelijke inpassing en kwaliteitsbewaking normen opgelegd aan de uiterlijke verschijningsvorm van de bedrijfsactiviteit met name: aantal bouwlagen, bouwhoogte, inplanting van de gebouwen, bouwvrije zones, materiaalkeuze, buffering.
 - 6 Indien er meerdere bedrijfsvestigingen voorkomen op het bedrijventerrein kan het aantal aansluitpunten op de openbare weg beperkt worden. Bovendien kunnen er om redenen van ruimtebesparing gemeenschappelijke parkeerplaatsen worden voorzien. Ook hier moet over de ruimtelijke kwaliteit gewaakt worden.

6.2 Mobiliteit

De gemeente Vorselaar beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2008). Sassenhout wordt geselecteerd als lokale weg II. Het ontsluit Vorselaar naar de

lokale weg I, is een verzamelweg voor het gehucht Sassenhout, voor de dorpskern en voor het oostelijke en zuidoostelijke deel van Vorselaar. Ook de ontsluiting van de parking aan het sportcentrum gebeurt via de weg Sassenhout. Met betrekking tot het lokaal bedrijventerrein Sassenhout werden volgende aandachtspunten opgenomen vanuit het oogpunt van duurzame mobiliteit:

- De bijkomende bedrijvigheid die kan voorzien worden mag slechts een minimale impact op de mobiliteit in Vorselaar hebben. Sowieso is de uitbreiding beperkt, maar het type bedrijvigheid moet ook in de hand gehouden worden: hierbij dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.
- De uitbreidingsbehoeften van bestaande bedrijven kan slechts ingevuld worden indien het lokaal profiel van het bedrijf gehandhaafd blijft en er geen schaalvergroting optreedt
- De ontsluiting van het bedrijventerrein gaat zo snel mogelijk naar een weg van hogere categorie.

Het RUP heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein en vloeit voort uit het RSPA. Reeds in het GRS Vorselaar werd naar deze locatie gekeken voor de realisatie van bijkomende bedrijvigheid (oplossen van de bestaande zonevreemdheidsproblematiek, herlokalisatie van bedrijven reeds gesitueerd in Vorselaar en de endogene groei). Sassenhout is de meest geschikte locatie op het grondgebied van de gemeente Vorselaar om dit bijkomend aanbod te realiseren. De ontsluiting van het bedrijventerrein, de inrichting van deze ontsluitingsweg en de aantakking op de bestaande weg vormen een aandachtspunt. Dit wordt echter in het RUP nog niet tot in detail uitgewerkt.–

De uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein werd op planniveau onderzocht. Ook het aspect mobiliteit werd hierin bekeken. Verdere uitwerking gebeurt op niveau van de vergunningsaanvraag. De inrichting van de bestaande weg Sassenhout en de afstemming hiervan op de nieuwe ontwikkeling maakt deel uit van het flankerend beleid en situeert zich buiten het plangebied. In functie van een verkeersveilige aansluiting op de weg Sassenhout zal in de vergunningsfase in overleg gegaan worden met de wegbeheerder (gemeente Vorselaar).

De verkeersgeneratie door de nieuwe ontwikkeling is beperkt (zie ook screening op milieu-effecten). De inrichting als lokaal bedrijventerrein genereert 85 pae/spitsuur. In de screening wordt uitgegaan van een maximaal scenario waarbij deze bewegingen in een richting gebeuren. In realiteit zal dit echter in 2 richtingen gebeuren. Het lokaal bedrijventerrein zal ontsloten worden richting Vorselaar – Grobbendonk en richting N153. Op de gewestweg zal opnieuw een splitsing gebeuren (richting Poederlee en Lille en richting Geel). De N153 is een gewestweg.

Bestaande knelpunten binnen het hoger wegennet worden beperkt versterkt door de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Bijkomend dient opgemerkt te worden dat de uitbreiding voorzien in voorliggend RUP deels het gevolg is van de herlokalisatiebehoefte binnen de gemeente Vorselaar zelf. Enkele bedrijven, die zich op het moment van opmaak van dit RUP, situeren in de kern van Vorselaar, hebben aangegeven over onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden te beschikken op de huidige locatie. Deze bedrijven geven aan te willen herlokaliseren naar de uitbreiding ter hoogte van de bestaande KMO-zone Sassenhout. Deze bedrijven situeren zich nu met hun specifiek mobiliteitsprofiel in de kern van Vorselaar. Herlokalisatie kan eventueel hinder op vlak van mobiliteit mee oplossen.

Om voldoende garanties inzake mobiliteit te bieden wordt volgend aandachtspunt meegenomen in het RUP:

- Het mobiliteitsprofiel van de activiteiten dient afgestemd te worden op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie. Het RUP moet de garantie bieden dat bij elke vergunningsaanvraag deze mobiliteitstoets dient te gebeuren. Op die manier wordt ook tegemoet gekomen aan de voorwaarden gesteld vanuit het mobiliteitsplan.

De nieuwe ontwikkeling zal geen nieuwe knelpunten veroorzaken. Bestaande knelpunten kunnen beperkt versterkt worden.

Vandaag zijn reeds knelpunten gekend op het hoger wegennet .bv. aansluiting N153 op de ring in Herentals. Deze bestaande knelpunten worden niet significant versterkt door voorliggend RUP. Mogelijks kunnen de bestaande knelpunten de uiteindelijke verkeersafwikkeling van voorliggend bedrijventerrein in een bepaalde richting sturen. Echter in welke mate de verkeersafwikkeling zich dan in de andere richting laat sturen, is niet gekend. Bijkomend wordt nog eens gesteld dat de verkeersgeneratie door de voorziene uitbreiding beperkt is en deels reeds bestaande is (herlokalisatie bestaande bedrijven) waardoor de impact op de verkeersleefbaarheid van de omliggende kernen beperkt is.

Het opnemen van voldoende garanties in de stedenbouwkundige voorschriften zoals het afstemmen van het mobiliteitsprofiel op het bereikbaarheidsprofiel enerzijds en een verkeersveilige en verkeerstechnisch verantwoorde inrichting van de nieuwe ontsluitingsweg en van de aantakking van deze ontsluitingsweg op de weg Sassenhout anderzijds verzekeren een beperkte impact op de mobiliteit van de directe omgeving maar ook op het hoger wegennet en de leefbaarheid van de kernen in de omgeving van Vorselaar. Het beperken van de oppervlakte voor bedrijfspercelen moet het lokale karakter van het bedrijventerrein benadrukken.

6.3 Landbouw

De voorziene uitbreiding van de bestaande KMO-zone voert een herbestemming uit van agrarisch gebied (0,02 ha) en landschappelijk waardevol agrarisch gebied (9,12

ha) volgens het gewestplan. Binnen het plangebied zijn nog enkele percelen in professioneel landbouwgebruik.

Er werd door het departement Landbouw en Visserij een landbouwimpactstudie opgemaakt. Deze wordt toegevoegd in bijlage. Deze studie geeft indicatief de impact van de voorgestelde ontwikkeling weer op de aangegeven landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

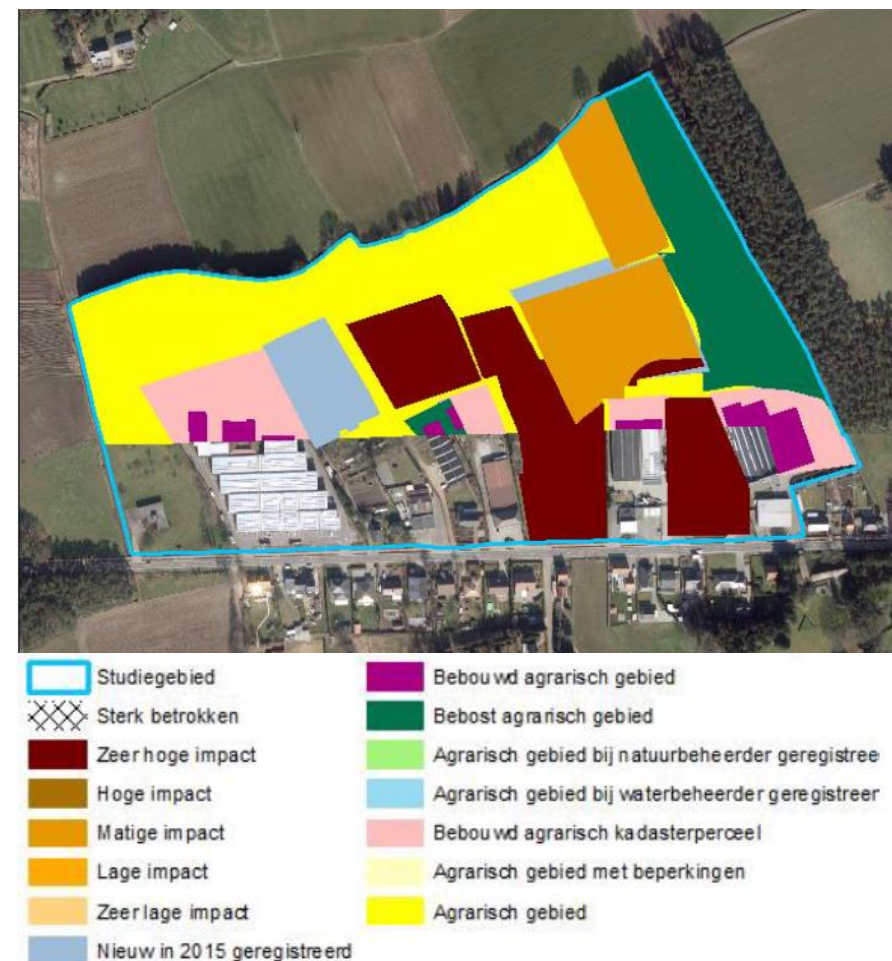
De landbouwimpactkaart karteert enkele percelen met een mogelijk zeer hoge impact (2,20 ha). 2 van deze percelen zijn momenteel reeds gesitueerd in de gewestplanbestemming KMO-zone. Ook binnen de uitbreiding van het bedrijventerrein worden centraal en in het oosten van het plangebied enkel percelen (of delen van percelen) weergegeven met een matige impact (1,56 ha).

Er zijn 4 professionele landbouwers actief binnen het studiegebied. Er situeert zich 1 bedrijfszetel binnen het gebied. Deze bedrijfszetel situeert zich binnen de gewestplanbestemming KMO. Ook in de omgeving van het plangebied situeren zich nog 2 bedrijfszetels.

Eigendomsstructuur en gebruiksovereenkomsten zijn bepalend voor het gebruik van betrokken percelen. Uitvoering van de planinhoud vereist verwerving van de betrokken percelen voor ontwikkeling van het bedrijventerrein. Hier zal een gepaste vergoeding tegenover staan waardoor de eigenaars gepast gecompenseerd worden voor het verlies aan eigendoms waarde.

Uitgangspunt voor het gemeentebestuur is dat voorafgaandelijke grondverwerving van het betrokken terrein zoveel mogelijk in der minne geregeld wordt, zodat in overleg met de betrokkenen (eigenaars en gebruikers) een gepaste oplossing kan gezocht worden en een gepaste vergoeding/compensatie kan worden voorzien. Bepalingen uit de pachtweg of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van het perceel moeten gerespecteerd worden.

Figuur 16: Landbouwimpactkaart (LIS)



Bron: Departement Landbouw en Visserij, LIS

6.4 Aanwezigheid leidingen

Het onderzoeksgebied wordt doorsneden door 3 hogedrukleidingen: 2 van Fluxys en 1 van Air Liquide. De aanwezigheid van de leidingen legt randvoorwaarden op naar een eventuele ontwikkeling van het gebied. Het planningsproces en de latere uitvoering in functie van lokale bedrijvigheid gebeurt in voortdurend overleg met de beheerders van de hoogspanningsleidingen.

Figuur 17: Aanduiding leidingen



6.5 Vallei van de Boonakkersloop en de Geerbeek

De noordelijke grens van het onderzoeksgebied wordt gevormd door de Boonakkersloop en de Geerbeek. Het waterbergend vermogen van de Boonakkersloop en de Geerbeek dient gevrijwaard te worden. Beide waterlopen hebben een natuurlijk overstroombaar gebied (vallei) waarbinnen geen activiteiten kunnen toegelaten worden die de werking van het watersysteem kunnen schaden. Grondgebonden agrarische activiteiten kunnen worden toegelaten. De toegankelijkheid voor werken in functie van het watersysteem.

De Boonakkersloop en de Geerbeek dienen als waterloop behouden te worden. Hierbij gaat aandacht uit naar het behoud en de versterking van zijn oorspronkelijke loop en de mogelijkheid tot ontwikkeling van natuurlijke oevers.

Beide waterlopen worden binnen het GRS aangeduid als natte corridors. De corridorwerking moet gegarandeerd worden.

Er dient bovendien ruimte worden gehouden voor het onderhoud aan deze waterlopen. Minimaal de eerste 5 meter aan beide zijden van de waterloop moeten vrij gehouden worden van enige vorm van bebouwing of verharding.

6.6 Watertoets

Een toetsing van de elementen van de watertoets gebeurde in het kader van de screening op planMER.

Verstoring van de waterhuishouding

Verstoring van het waterbergend vermogen - wijziging overstromingsregime - overstromingsrisico – veiligheid

Elke ingreep die leidt tot een afname van de buffercapaciteit heeft een negatief effect op het waterbergend vermogen. Inname van een alluviale vallei door infrastructuur zou met andere woorden een afname van de natuurlijke waterbergingscapaciteit kunnen betekenen. In betrokken plangebied werden de alluviale bodems met aansluiting op de Geerbeek aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig. Het betreft echter geen effectief overstromingsgevoelige gebieden. Het RUP voorziet een bufferzone van 15m uit de kruin van de Geerbeek. De planinhoud voorziet bijgevolg niet in bijkomende grootschalige infrastructuur binnen de alluviale zones in vergelijking met de referentiesituatie. Ook ten opzichte van de Boonakkersloop voorziet de planinhoud in een voldoende ruime buffering (bufferzone van het bedrijventerrein met een breedte van 15 m en het behoud van een openruimtestrook ten opzichte van de Boonakkersloop). Er wordt een voldoende grote afstand gegarandeerd ten opzichte van de waterlopen. Er wordt voldoende ruimte voorzien in het RUP ter hoogte van de vallei van de Boonakkersloop en de Geerbeek.

De planinhoud voorziet ook niet in ingrepen die een invloed op het natuurlijke overstromingsregime van de waterloop zouden kunnen uitoefenen. Er is geen negatief effect op het overstromingsregime te verwachten in vergelijking met de referentiesituatie.

Wijziging van infiltratiemogelijkheden – wijziging grondwaterstromen – verdroging

Het onderzoeksgebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming waardoor een toename van verharde oppervlakte, bemalingen en het plaatsen van ondergrondse constructies invloed kunnen hebben op infiltratiemogelijkheden en grondwaterstromingspatronen. De zone rond de Geerbeek die op de watertoetskaart wordt aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig (alluviale bodem) is niet infiltratiegevoelig en is zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1).

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt het principe van integraal waterbeheer opgenomen: maximaal hergebruik en/of infiltratie, vooraleer het gebufferd afgevoerd wordt via het RWA-stelsel. Deze principes behoren tot regelgeving en moeten uiteraard toegepast worden bij de detailuitwerking van de inrichting van het bedrijventerrein. Daarnaast kan opgelegd worden dat verhardingen zodanig dienen te worden aangelegd dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om door te dringen in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar de onverharde delen, of door het gebruik van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan.

Het aanleggen van ondergrondse constructies kan ingrijpen op het grondwaterstromingspatroon, waarbij ook zeker bemalingen in de aanlegfase effect kunnen hebben. Het onderzoeksgebied wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een bodem die matig gevoelig is voor grondwaterstroming. In dergelijke gebieden zal de impact van de te verwachten ondergrondse constructies beperkt blijven. Niettemin zal hierrond een beoordeling dienen te gebeuren op basis van beschikbare kwantitatieve gegevens bij vergunningsaanvragen voor dergelijke constructies (cfr. watertoets).

Om effecten van bemalingen maximaal te vermijden kan bijkomend aanbevolen worden dat bij eventuele bemalingen bij de aanleg van ondergrondse constructies de bouwput afgesloten moet worden en dat het bemalingswater zo snel mogelijk terug in het watersysteem gebracht moet worden, hetzij via retourbemaling, bemalingswater via retourbemaling weer laten infiltreren in de nabijheid. Het mag niet via het DWA- of gemengd rioleringsstelsel afgevoerd worden.

Op basis van bovenstaande zijn geen significante rechtstreekse effecten te verwachten inzake infiltratiemogelijkheden en grondwaterstroming.

Wijziging oppervlaktewaterkwantiteit

Door de bijkomende verharde oppervlakte in het onderzoeksgebied zal het natuurlijke systeem van infiltratie wijzigen. Het hemelwater kan hierdoor versneld afspoelen. De regelgeving inzake integraal waterbeheer is van toepassing, alsook de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Voor het terrein zal bijgevolg een RWA-stelsel ontworpen worden om eventuele effecten hiervan op te vangen mits infiltratie en eventueel buffering. Mits toepassing van de vastgelegde normen en richtlijnen en naleving van de Code voor Goede Praktijk zullen effecten inzake waterkwantiteit vermeden worden.

Wijziging van de waterkwaliteit: oppervlaktewater – grondwater – afvoer van afvalwater/bijkomende belasting riolering

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

De aanleg van een bedrijventerrein impliceert de productie van afvalwater. Er wordt echter voorzien in een gescheiden stelsel zodat gescheiden afvoer van het bedrijfsafvalwater verzekerd is. Het onderzoeksgebied sluit tevens aan op een collectief te optimaliseren buitengebied cfr. het zoneringsplan van Vorselaar zodat verplicht aangesloten te worden zodra er riolering licht. In afwachting hiervan is het verplicht een septische put te plaatsen. Een IBA is toegelaten in afwachting van een aansluiting op de riool.

Naast normale activiteiten is echter ook verontreiniging bij calamiteiten niet uit te sluiten indien geen specifieke maatregelen genomen worden bij activiteiten die hiervoor risico's inhouden. Specifieke remediërende maatregelen zijn echter zeer specifiek gebonden aan de nog niet gekende bedrijven die zich zullen vestigen. Dergelijke specifieke maatregelen dienen wel gedetailleerd en op maat opgelegd te worden bij de verlening van de omgevings/milieuvergunning.

In normale situatie bestaat het water dat in de bodem terecht komt uit infiltrerend hemelwater. Verontreiniging van dit hemelwater treedt bij normale activiteiten niet op tenzij het op specifieke verhardingen in aanraking zou komen met koolwaterstoffen. Hiervoor gevoelige verhardingszones, zoals vrachtwagenparkings, zouden voorzien moeten worden van niet-waterdoorlatende verhardingsmaterialen waarbij de afvoer tegelijk voorzien wordt van een KWS-afscheiding. De vigerende wetgevingen (Bodemdecreet en VLAREBO) bieden verder voldoende waarborg voor de kwaliteit van het grondwater.

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.

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.

6.7 PlanMER-screening

Adviesronde

Het verzoek tot raadpleging heeft het dossiernummer SCRPL171111.

Op 23/03/2017 werd aan de dienst MER de adressenlijst opgevraagd in functie van het 'verzoek tot raadpleging' voor het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout.

Het 'verzoek tot raadpleging' voor het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout in het kader van de planMER-screening werd op 07/04/2017 per mail verstuurd naar volgende adviesinstanties:

Provinciebestuur Antwerpen – Dienst Ruimtelijke Planning
Ruimte Vlaanderen – APL - Antwerpen
Onroerend erfgoed Antwerpen
ANB - Antwerpen
Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving
Agentschap Wegen en Verkeer – Buitendienst Antwerpen
De Lijn - Antwerpen
Departement MOW
VMM – Afdeling Operationeel Waterbeheer
Agentschap Ondernemen – Entiteit Ruimtelijke Economie
Fluxys - Infoworks

Op 11/05/2017 werd een herinneringsmail gestuurd. Er werd geen advies ontvangen van de Lijn en het Agentschap Wegen en Verkeer.

De ingediende adviezen werden verwerkt.

Het volledige screeningsdossier werd overgemaakt aan de dienst MER op 27/06/2017.

Op 27/07/2017 besliste de dienst MER in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

Beknopte conclusies planMER-screening

Hier worden zeer beknopt de conclusies uit het planMER die van belang zijn voor het RUP opgelijst.

Met betrekking tot de discipline water dient volgende maatregel te worden verwerkt in het RUP:

- In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP dat binnen een erfdienstbaarheidszone van 5m, gemeten vanaf de kruin van de waterloop, geen nieuwe aanplantingen mogen gebeuren (tenzij bomen op 0.75-1 m van de kruin, met een tussenafstand van minimaal 10 m).

Vanuit de discipline mobiliteit worden volgende maatregelen meegenomen:

- het inzetten van flankerend beleid voor het garanderen van verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid langs de weg Sassenhout
- potentiële positieve beïnvloeding van de modal split (mogelijk door ligging nabij fiets- en openbaar vervoerinfrastructuur)
- De inrichting van de interne ontsluiting dient op een verkeersveilige en verkeers-technisch verantwoorde manier te gebeuren met bijzondere aandacht voor de zwakke weggebruiker. Dit dient in de stedenbouwkundige voorschriften te worden opgenomen.
- De nieuw in te richten ontsluitingsweg dient ingericht te worden op verkeerveilige manier met voldoende aandacht voor de zwakke weggebruiker
- Er dienen voldoende maatregelen genomen te worden om conflictsituaties tussen gemotoriseerd verkeer en niet-gemotoriseerd verkeer maximaal te vermijden.

Vanuit de discipline fauna en flora werden bijkomende aanbevelingen geformuleerd:

- In de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen dat:
 - de kleine landschapselementen in het open ruimtegebied moeten behouden blijven
 - de verlichting moet beperkt worden tot gerichte verlichting die slechts gebruikt wordt indien strikt noodzakelijk
 - bij de aanleg van de groenbuffer gebruik moet gemaakt worden van streek-eigen en standplaatsgeschikte soorten

Op 27/07/2017 besliste de dienst MER in het kader van het onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

7 Visie en ontwerp

7.1 Ruimtelijke visie voor het gebied

Doelstelling

Het RUP wordt opgemaakt om een bijkomend aanbod aan ruimte voor lokale bedrijvigheid tot stand te brengen en om een oplossing te bieden voor de bestaande zonzvremdheidsproblematiek binnen de KMO-zone Sassenhout. De bestaande KMO-zone wordt opgenomen in het onderzoeksgebied om zo een totaalvisie te kunnen uitwerken voor de hele zone.

Ruimtelijke uitgangspunten

Onderstaande uitgangspunten garanderen dat de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt en de goede ruimtelijke ordening niet geschaad wordt.

Lokaal bedrijventerrein

Om te waken over het lokale karakter van de bedrijvigheid wordt de schaal van de bedrijven beperkt. Zo wordt er gestreefd naar een gemiddelde perceelsoppervlakte van 2500 m² met een maximum van 5000 m².

Duurzaam ruimtegebruik

Het is de bedoeling om de ruimte die door middel van het RUP gecreëerd wordt voor lokale bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk te gaan aanwenden. Er wordt een maximale benutting van de beschikbare oppervlakte nagestreefd door te kiezen voor compacte bebouwingswijzen en door in te zetten op het delen van bedrijfsinfrastructuur.

Ook in functie van duurzaam ruimtegebruik worden zuiver kleinhandel of louter commerciële activiteiten niet toegelaten. Deze functies horen thuis in de kern. De inrichting van toonzaal bij het bedrijf kan toegelaten worden onder voorwaarden (o.a; beperking in oppervlakte).

Duurzame mobiliteit

Ook voor de mobiliteitsgebonden aspecten vormt duurzaamheid het uitgangspunt. Er wordt gestreefd naar een verantwoorde en verkeersveilige inpassing van de bedrijvenzone binnen de bestaande wegenstructuur. Er zal ook voldoende aandacht uitgaan naar een doordachte organisatie van het parkeergebeuren. Bij elke aanvraag tot vergunning dient een afweging te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Bedrijfsactiviteiten met een mobiliteitsprofiel dat de verkeersleefbaarheid van de omgeving ondermijnt moeten worden geweerd.

Beeldkwaliteit openbaar domein

De beeldkwaliteit van het openbaar domein vormt eveneens een aandachtspunt binnen het RUP. Er wordt op toegezien dat een attractief straatbeeld gerealiseerd wordt. Dit kan door duidelijke richtlijnen uit te zetten voor de gebouwen en voor de publieke en private buitenruimtes die aan straatzijde zichtbaar zijn.

Landschappelijke inkadering

Het bedrijventerrein zal op gepaste wijze landschappelijk gekaderd worden binnen de omgeving. Zo wordt er op toegezien dat een afdoende buffering gerealiseerd wordt naar de aangrenzende functies.

Milieuhinder

De bedrijven mogen geen abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillings-hinder veroorzaken voor de omgeving. Eventuele vormen van hinder naar de omgeving moeten binnen de zone kunnen worden opgelost. Ook Seveso-inrichtingen zijn niet toegelaten.

Figuur 18: Aanzet grafisch plan



7.2 Krachtlijnen RUP

Opbouw RUP

In het RUP worden volgende zones voorzien:

- zone voor lokale bedrijvigheid
- groenbuffer
- Open ruimtegebied langs de Boonakkersloop

Binnen het gebied zullen onderstaande krachtlijnen van toepassing zijn.

Bestemming

Zone voor lokale bedrijvigheid

Het bedrijventerrein is bestemd voor de vestiging en werking van lokale bedrijven. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, Er wordt wel op toegezien dat bedrijven die abnormale hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken – en in het bijzonder voor de aanpalende woningen – geweerd worden uit het bedrijventerrein. Milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen zijn niet toegelaten.

SEVESO-inrichtingen en zuiver detailhandel worden niet toegelaten. Een beperkt aandeel van de oppervlakte voor gerelateerde kantoren en toonzalen is wel mogelijk. Ook een bedrijfswoning is toegestaan op voorwaarde dat deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing.

De grootte van de bedrijfspercelen wordt beperkt om te voorkomen dat regionale bedrijven zich zullen vestigen op deze locatie.

Groenbuffer

Langs de randen van het bedrijventerrein wordt een groenbuffer voorzien. Deze heeft tot doel om het bedrijventerrein landschappelijk te kaderen naar de omgeving toe. Langs de weg Sassenhout wordt geen groenbuffer voorzien omdat ervan wordt uitgegaan dat hier een kwaliteitsvolle voorzijde van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden.

Openruimtegebied

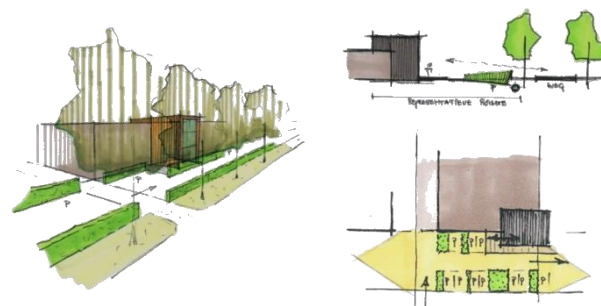
Het openruimtegebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de vallei van de Boonakkersloop met natuurbehoud, bosbouw, en landbouw als hoofdfunctie. Binnen dit gebied kunnen de landbouwactiviteiten behouden blijven. Gebouwen mogen niet opgericht worden.

Inrichting bedrijventerrein

Naar inrichting worden met oog op een kwalitatieve ruimtelijke inrichting en duurzaam ruimtegebruik volgende principes toegepast:

- Zoals aangegeven in het voorgaande, wordt binnen het onderzoeksgebied een duurzaam en spaarzaam ruimtegebruik nagestreefd. Hiertoe worden voor de bebouwing volgende krachtlijnen geïntroduceerd:
 - Om de beschikbare oppervlakte voor bedrijvigheid maximaal aan te wenden, wordt vanuit het RUP opgelegd dat een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per kavel minimaal moet worden ingevuld.
 - Bebouwing wordt volgens een gekoppelde of gesloten typologie voorzien, tenzij dit om functionele redenen niet haalbaar is.
 - Het RUP voorziet ook de mogelijkheid om meerlagig te bouwen.
- Tussen de bedrijfsbebouwing en het openbare domein binnen de zone wordt een voortuinzone voorzien. Deze moet representatief worden ingericht als een kwaliteitsvolle semipublieke voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gebundelde parkeervoorzieningen en groenaanleg. De zone moet een aangesloten ruimte vormen die doorloopt over de verschillende bedrijfspercelen opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...).
- Om tot een meer aantrekkelijk straatbeeld te komen wordt in het RUP opgelegd dat de architecturaal meer aantrekkelijke functies (i.e. representatieve functies) bij voorkeur aan de voorzijde van de bebouwing moeten worden ingericht. Er worden ook mogelijkheden ingebouwd om deze representatieve bedrijfsruimten uit te werken als architecturale accenten.
- Vrijstaande gevels van de bebouwing dienen een zekere afstand te behouden ten opzichte van de perceelsgrenzen in functie van de brandveiligheid. Door deze afstand kan de bereikbaarheid voor brandweerwagens gegarandeerd worden.
- Er wordt een esthetisch en duurzaam materiaalgebruik vooropgesteld voor de realisatie van de bedrijfsgebouwen.

Figuur 19: illustratieve weergave van de voortuinzone



Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting

De uitbreiding van de KMO-zone Sassenhout wordt ontsloten naar de weg Sassenhout. De bedrijfsperven in het bedrijventerrein worden ontsloten via een nieuwe aan te leggen weg. Het uiteindelijke tracé van de interne wegenis wordt niet vastgelegd in kader van het RUP. Deze kan bepaald worden bij de uiteindelijke inrichting van het terrein.

Wel worden in het RUP enkele verordenende voorschriften opgenomen die garanderen dat er bij elke aanvraag tot vergunning een afweging dient te gebeuren tussen het mobiliteitsprofiel van de bedrijfsactiviteit en het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijventerrein. Ook wordt verordenend opgenomen dat de aansluiting van de interne ontsluitingsweg op de weg Sassenhout op een verkeerstechnisch verantwoorde en verkeersveilige manier dient te gebeuren.

Parkeren

Binnen het bedrijventerrein zijn zowel collectieve parkings op het openbaar domein mogelijk als parkeerplaatsen op het eigen terrein. De inrichting van parkeervoorzieningen op eigen terrein wordt niet uitgesloten. Maar voor de inrichting van parkeervoorzieningen op eigen terrein gelden wel bepaalde regels (inrichten als gebundelde parkeerplaatsen).

Deze regels houden in dat in functie van een kwaliteitsvolle buiteninrichting en een efficiënt ruimtegebruik parkeervoorzieningen voor personenwagens op eigen terrein zoveel mogelijk ingericht worden in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in de vorm van ongelijkvloerse parkings. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Aanvullend worden in het RUP ook mogelijkheden voorzien om elders op het bedrijfspervceel parkeerplaatsen te voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf.

Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen, gebeurt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – op minder zichtbare delen van de bedrijfssites (achter de voorgevelbouwlijn), tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is.

Er dienen per bedrijf ook voldoende fietsstallingen voorzien te worden op het eigen terrein.

Buffering en landschappelijke inpassing

Om de bedrijfsactiviteiten landschappelijk in te passen naar de omgeving wordt aan de randen van het bedrijventerrein een groenbuffer aangelegd. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen standplaatsgeschikte beplantingen en zal bestaan uit een combinatie van struikgewassen en hoogstammig groen. Het aanbrengen van infrastructuur in functie van de waterbeheersing of geluidswering wordt eveneens

mogelijk gemaakt binnen de buffer, voor zover deze de visueel-bufferende functie van de groenbuffer niet in het gedrang brengen. Alle andere vormen van bebouwing en/of constructies worden in elk geval geweerd uit de groenbuffer.

De breedte van de buffer is 15 m. De buffer ter hoogte van het bedrijf Webo vormt hierop een uitzondering. Hier wordt de bufferbreedte afgestemd op de breedte van de buffer zoals voorzien in het RUP Webo dat werd opgemaakt naar aanleiding van een positief planologisch attest. De bufferbreedte werd hier bepaald op basis van de aanwezige ruimte op het bedrijfspervceel. Door middel van een aangepaste inrichting kan ook hier een afdoende visuele en landschappelijk afscherming worden bekomen.

Duurzaam waterbeheer

In het RUP wordt een duurzaam integraal waterbeheer nagestreefd.

- Afvoer van hemel- en afvalwater dient verplicht in een gescheiden stelsel te worden uitgevoerd.
- Hemelwater dient opgevangen en maximaal hergebruikt te worden. Overtollig hemelwater wordt maximaal ter plaatse geïnfiltreerd alvorens het gebufferd afgevoerd wordt naar oppervlaktewater of een openbare RWA.
- De maatregelen met betrekking tot hergebruik, infiltratie en buffering worden gerealiseerd hetzij door de ontwikkelaar in de vorm van collectieve infiltratie- en/of buffervoorzieningen, hetzij individueel door de bedrijven.

Recht van voorkoop

Om de realisatie van de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Sassenhout positief te kunnen beïnvloeden wordt voor de gehele zone een recht van voorkoop gevestigd voor de Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij van de Kempen. Dit voorkoopprecht geldt voor een termijn van 15 jaar en gaat in bij de inwerkingtreding van het plan. Er wordt gekozen voor een termijn van 15 jaar aangezien het gaat om gronden die niet op frequente basis op de markt worden aangeboden.

Flexibiliteit versus sterke sturing

Het RUP beoogt om vooral de aspecten waarvoor een sterke sturing noodzakelijk is, strikt vast te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften. Waar mogelijk wordt ernaar gestreefd om een voldoende grote flexibiliteit in te bouwen.

8 Ruimtebalans

Tabel 3: Ruimtebalans

Huidige bestemming			Opp (m²)
Categorie	Bestemming		
Wonen	Woongebied met landelijk karakter	Gewestplan	10
Bedrijvigheid	Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's	Gewestplan	41.182
Bedrijvigheid	Art 1. Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's Art 2. Bufferstrook	RUP Zone-vreemde infrastructuur – RUP 05 Web0	8.350
Landbouw	Agrarisch gebied	Gewestplan	241
Landbouw	Landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Gewestplan	91.429
Totaal			141.212

Bestemming RUP		Opp (m²)
Categorie	Bestemming	
Bedrijvigheid	art 1 – Zone voor bedrijvigheid art. 1.1. - groenbuffer	122.398
Overig groen	art 2 – Open ruimte gebied	18.814
Totaal		141.212

Balans		Opp (m²)
Wonen		-10
Bedrijvigheid		+72.866
Overig groen		+18.814
Landbouw		-91.670

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.

Dit register wordt grafisch weergegeven in bijlage.

Perceelnr	Oorspronkelijke bestemming	Oorspronkelijke categorie van gebiedsaanduiding	Categorie van gebiedsaanduiding na bestemmingswijziging	
60L, 60G, 59, 58, 57, 56, 55, 62K, 63B, 65, 66D, 67D, 80A, 82, 81, 83, 89, 90, 79A, 518F2, 70G, 78B, 78A, 77B, 77A, 71 D	Agrarisch gebied/ landschappelijk waardevol agrarisch gebied	Landbouw	Bedrijvigheid	Planbaten mogelijk
89 (deel)	Agrarisch gebied	Landbouw	Overig groen	Mogelijke schade/gebruikersschade

10 Op te heffen voorschriften

10.1 Bestemmingen

Volgende bestemmingen en volgende bijhorende voorschriften van het gewestplan worden binnen de RUP-grenzen opgeheven:

Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO

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

De gebieden voor milieubelastende industrieën. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

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.

Landschappelijke waardevol agrarisch gebied

De landschappelijke waardevolle gebieden zijn gebieden waarvoor bepaalde beperkingen gelden met het doel het landschap te beschermen of aan landschapsontwikkeling te doen. In deze gebieden mogen alle handelingen en werken worden uitgevoerd die overeenstemmen met de in grondkleur aangegeven bestemming, voor zover zij de schoonheidswaarde van het landschap niet in gevaar brengen. Zie ook beschrijving 'agrarisch gebied'

Woongebieden met landelijk karakter

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.

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

10.2 Verkavelingsvoorschriften van geldende niet verval- len verkavelingen

Binnen het RUP bevinden zich geen verkavelingen.

10.3 RUP Zonevreemde Infrastructuur – deelRUP 05 Webo

Op de zuidoostelijk grens van het plangebied situeert zich het bedrijf Webo waarvoor naar aanleiding van een positief planologisch attest een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP Zonevreemde Infrastructuur – deelRUP 05 Webo, goedgekeurd door deputatie op 21/04/2011) werd opgemaakt om de toenmalige zonevreemdheidsproblematiek op te lossen.

Het RUP heft de voorschriften van het deelRUP 05 Webo van het RUP Zonevreemde Infrastructuur, goedgekeurd op 21/04/2011 op voor de delen gelegen binnen de contour van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout. Het voorliggend RUP vervangt het deelRUP 05 Webo van het RUP Zonevreemde Infrastructuur in zijn geheel (grafisch plan, voorschriften, memorie van toelichting).

DEEL 2 Stedenbouwkundige voorschriften

1 Terminologie

achtergevelbouwlijn

denkbeeldige lijn die de maximale bouwdiepte aangeeft

bedrijfsperceel

perceel horende bij het bedrijfsgebouw: dit omvat de bedrijfsgebouwen en het terrein horende bij de bedrijfsgebouw dat ondermeer gebruikt wordt als voortuin, parkeer ruimte, circulatieruimte en opslagruimte bij het bedrijf

bezettingsgraad

verhouding tussen de bebouwing op een terrein en de terreinoppervlakte

bouwdiepte

afstand gemeten vanaf de voorgevel tot de achtergevel van een gebouw

bouwhoogte

afstand gemeten van het grondpeil tot het hoogste punt van een gebouw

bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat begrensd is door (bij benadering) op gelijke hoogte liggende vloeren en plafonds; kelders en zolders worden niet als bouwlaag meegeteld;

bouwlijn

denkbeeldige lijn waarop (een deel van) de gevel van een gebouw geplaatst moet worden

constructie

bouwwerk dat niet zonder voorafgaande voorbereidingen verplaatst kan worden

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

hoofdbestemming

de belangrijkste toegelaten activiteit binnen één bestemmingszone

nevenbestemming

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

rooilijn

huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen, al dan niet vastgelegd door een rooilijnplan

voorgevel

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

voorgevelbouwlijn

denkbeeldige lijn die de exacte afstand tussen rooilijn en voorgevel vastlegt

2 Voorschriften

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
art. 1 Bestemming Een lokaal bedrijventerrein is een bedrijventerrein uitsluitend bestemd voor lokale bedrijven. Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang. De bedrijvigheid kan slaan op productie, verwerking, opslag, vervoer, distributie, voorraadbeheer... Een beperkte oppervlakte (deze oppervlakte wordt gespecificeerd in punt 'functionele invulling') voor representatieve functies zoals bedrijfskantoren en toonzalen is toegelaten. Deze functies zijn complementair en ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteit. Met toonzaal wordt bv. de toonzaal bij een bedrijfsactiviteit als schrijnwerkerij bedoeld. Het is duidelijk dat het gaat om aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies. Detailhandel die niet gerelateerd is aan de bedrijfsactiviteit is niet toegelaten. De aan het bedrijf gerelateerde detailhandel (bv. toonzaal) is mogelijk op voorwaarde dat de oppervlakte beperkt wordt zoals voorzien in de verordenende voorschriften (punt 'functionele invulling'). Voor elk bedrijf is ook één bedrijfswoning toegelaten indien deze geïntegreerd wordt in de bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning huisvest het bewakingspersoneel dat instaat voor de (sociale) veiligheid en de goede werking van het bedrijf. De bedrijfswoning dient als huisvesting voor het bewakingsperceel waardoor een directe relatie met de bedrijfsactiviteiten bestaat. De vestiging van louter detailhandel is niet toegelaten. Deze dient zich te verweven in de kern. 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 de zone kunnen worden opgelost. 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. Onder openbare verharde ruimten wordt verstaan: straten, pleinen, parken, parkeervoorzieningen, ... Onder openbare groene ruimten wordt verstaan: graspartijen, bermen, groenvoorziening, ... Voorbeelden van openbare uitrustingen zijn vuilnisbakken, zitbanken, openbare (sfeer)verlichting, bushokjes, fietsenstallingen en ander straatmeubilair. Voorbeelden van openbare nutsvoorzienin-	Art. 1 Lokaal bedrijventerrein categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid" Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten: – productie, opslag, bewerking en/of verwerking van goederen; – onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten. Volgende activiteiten zijn toegestaan als complementaire functie: – aan het bedrijf gerelateerde representatieve functies; – één bedrijfswoning per bedrijfsperceel Volgende activiteiten zijn niet toegestaan: – louter detailhandel ; – milieubelastende en/of hinderlijke activiteiten die niet door maatregelen binnen het perceel gebufferd kunnen worden; – Seveso-inrichtingen. 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

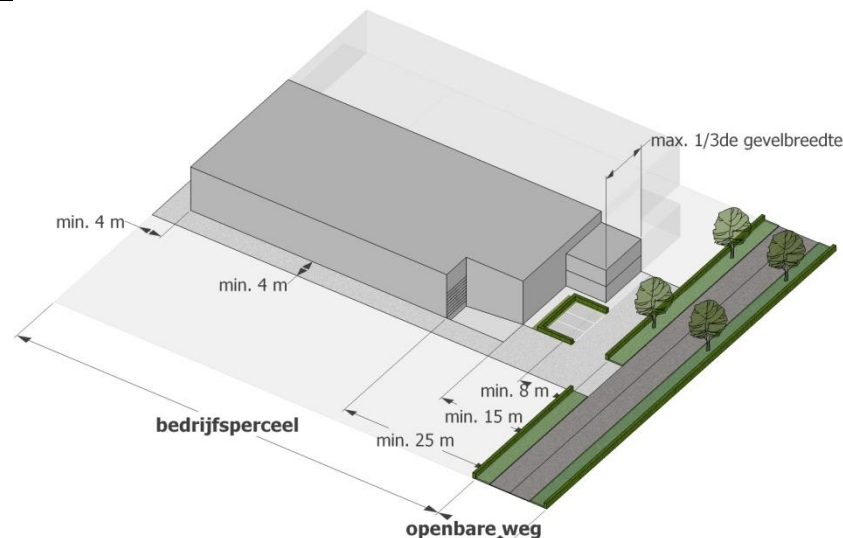
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
gen zijn technische elektriciteitscabines, verdeelkasten, constructies m.b.t. de waterhuishouding e.d. Voorbeelden van hernieuwbare duurzame energie zijn zonne-energie, windenergie, etc. Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een vrachtwagen-tankstation, een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, een bank-/postloket,... etc. Voorbeelden van gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter passen op een bedrijventerrein zijn: gemeentelijk containerpark, gemeentelijke werkplaats, etc.	niet schaden: – openbare verharde en groene ruimten; – openbare uitrustingen en nutsvoorzieningen; – installaties voor de productie van hernieuwbare energie of energierecuperatie; – gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan het functioneren van het lokale bedrijventerrein; – gemeenschapsvoorzieningen die omwille van hun karakter op een bedrijventerrein passen.
Inrichting en beheer	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.
De zone dient te worden ingericht als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel. Het aanvraagdossier moet de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken. Met het oog op het realiseren van de zone volgens een globaal concept, wordt best een inrichtingsstudie opgesteld voor de gehele zone. Indien mogelijk wordt de waterbuffer- en infiltratievoorzieningen voor de gemeenschappelijke delen (wegenis,...) en de individuele percelen gelijktijdig ingericht. Indien in de gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen ook de waterbuffer- en infiltratievoorzieningen van de individuele bedrijfsperven wordt meegenomen, dient hierbij uitgegaan te worden van 100% verharding per bedrijfspervel. Bij beoordeling van een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning dient de contextuele inpassing van de aangevraagde ingreep binnen de zone als geheel als randvoorwaarde meegenomen te worden. De vergunningsplichtige ingreep mag geen afbreuk doen aan het globale concept.	1 Globale inrichting Het bedrijventerrein wordt in totaliteit ingericht als een samenhangend geheel, waarbij minstens volgende gemeenschappelijke voorzieningen door de ontwikkelaar moeten worden ingericht: – openbare weg- en nutsinfrastructuur; – gemeenschappelijke waterbuffer- en infiltratievoorzieningen; – groenbuffer (cf. Art. 1.1) Elke nieuwe ontwikkeling of ingreep dient op een kwalitatieve wijze te worden ingepast in de zone als geheel.
Activiteiten kunnen pas vergund worden mits een gunstige mobiliteitstoets; waarbij mobiliteitsprofiel en bereikbaarheidsprofiel op elkaar afgestemd zijn. Voor activiteiten met een hoge verkeersdynamiek of een sterke toename van de bestaande dynamiek is de opmaak van een mobiliteitsstudie/MOBER aangewezen om deze beoordeling mogelijk te maken.	2 Mobiliteit Elke vergunningsaanvraag wordt beoordeeld op de toename van de verkeersdynamiek als gevolg van de voorziene activiteiten. In functie van een gunstige beoordeling op het vlak van mobiliteit moet het mobiliteitsprofiel van de activiteit afgestemd zijn op het bereikbaarheidsprofiel.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
In functie van de verkeersveiligheid en de doorstroming wordt het aantal aansluitingspunten op de omliggende wegen beperkt tot een minimum. Bij de inrichting van de nieuwe ontsluitingsweg en bij de aansluiting op de bestaande weg Sassenhout dient rekening gehouden te worden met een verkeersveilige inrichting met bijzondere aandacht voor de zwakke weggebruiker. Om de verkeersdoorstroming op Sassenhout zo beperkt mogelijk te verstoren, wordt het aantal op- en afritten tot Sassenhout beperkt tot een minimum. Waar mogelijk worden de bestaande bedrijfsperven ontsloten langs, langs de nieuwe ontsluitingsweg. Op die manier wordt het aantal conflictpunten op de weg Sassenhout verminderd. Ook binnen het bedrijventerrein is het de bedoeling om het aantal conflictpunten te beperken tot een minimum. Zo is het mogelijk om per bedrijf één toegang te voorzien met een breedte afhankelijk van grootte van de vrachtwagen die instaat voor het laden en lossen. Het laden en lossen binnen de eerste 25 m vanaf de rooilijn kan enkel door kleinere vrachtwagens (lengte ongeveer 10 m), op deze manier wordt het manoeuvreren op eigen terrein en de bezoekersparking niet gehinderd. Om dezelfde redenen zijn grotere vrachtwagens en opleggers enkele toegelaten bij laad- en loszones, gelegen vanaf 25 m vanaf de rooilijn. Op deze algemene regel zijn wel uitzonderingen mogelijk: – Soms is het ook niet haalbaar om een gekoppelde toegang te voorzien bij nieuwe percelen omwille van de specifieke ligging of de configuratie van het bedrijventerrein (bijv. bij een oneven aantal percelen aan één straatzijde). In deze gevallen is een individuele toegang eveneens toegestaan. – Het is mogelijk om meerdere toegangen tot een bedrijfspervel te voorzien, indien er onderling voldoende afstand is tussen de verschillende toegangen. – Er kan een bredere toegang voorzien worden op het pervel indien dit om functionele redenen vereist zou zijn (bijv. indien meerdere laad- en loskades rechtstreeks van op de weg bereikbaar moeten zijn). De breedte dient in elk geval beperkt te blijven tot het functioneel noodzakelijke. Indien een bredere toegang nodig zou zijn, dient bij aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning te worden gemotiveerd dat de aangevraagde breedte effectief noodzakelijk is. Dit is enkel een optie indien het aanvaardbaar is dat vrachtwagens manoeuvreren op de weg (i.e. indien er	3 Ontsluiting – De interne wegenis van het bedrijventerrein kan op maximum 1 punt aansluiten op de weg Sassenhout. In functie van brandveiligheid kunnen hier meerdere ontsluitingspunten voorzien worden. – De afmetingen van de interne ontsluitingsweg moeten voldoende zijn om alle technische voorzieningen op een kwalitatieve wijze te kunnen realiseren en verkeersveiligheid te kunnen verzekeren. – De nieuw in te richten ontsluitingsweg dient ingericht te worden op een verkeersveilige manier met voldoende aandacht voor de zwakke weggebruiker – De aansluiting van de interne ontsluitingsweg op Sassenhout gebeurt op een verkeerstechnisch verantwoorde en verkeersveilige manier. – Rechtstreekse ontsluiting naar Sassenhout van de percelen grenzend aan Sassenhout is toegestaan rekening houdend met onderstaande voorwaarden. Het aantal rechtstreekse aantakkingen wordt beperkt tot een minimum. – Per bedrijfspervel is één toegang tot de interne ontsluitingsweg toegestaan met een breedte van – maximum 10 m indien de los- en laadkade/poort gelegen is op een afstand minder dan 25 m vanaf de rooilijn, indien toegangen van aanpalende percelen worden gekoppeld is een maximum breedte van 15 m toegelaten, – maximum 15 m indien de los- en laadkade/poort gelegen is op een afstand meer dan 25 m vanaf de rooilijn, , indien toegangen van aanpalende percelen worden gekoppeld is een maximum breedte van 20 m toegelaten, ook als één toegang tot de vorige bepaling hoort, Een uitzondering is toegestaan in volgende gevallen: – Een bijkomende toegang is mogelijk op voorwaarde dat er minstens 50 m afstand is tussen de as van deze toegang en die van een andere gekoppelde of individuele toegang. – Een uitzondering op de maximumbreedte is toegestaan, indien om functionele redenen een bredere toegang vereist is. Dit is enkel een optie indien het aanvaardbaar is dat vrachtwagens manoeuvreren op de weg (i.e. indien er geen/weinig doorgaand verkeer is op de weg, bijv. doodlopende straat). – Brandwegen mogen gebruikt worden in functie van een secundaire ontsluiting tot de bedrijfsperven.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
geen/weinig doorgaand verkeer is op de weg, bijv. doodlopende straat).	
Om te waken over het lokale karakter van de bedrijvigheid, wordt de schaal van de bedrijven beperkt. Zo wordt er gestreefd naar een gemiddelde perceelsoppervlakte van 2500 m², met een maximum van 5000 m².	4 Perceelsgrootte De perceelsgrootte bedraagt maximum 5000 m².
In functie van een duurzaam ruimtegebruik voorziet het RUP dat minimum een bepaald aandeel van de beschikbare oppervlakte per bedrijfsperceel bebouwd moet worden. Op deze manier wordt er op toegezien dat de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid zo intensief mogelijk benut wordt. Voor bedrijven of gemeenschapsvoorzieningen waarvan de bedrijfsactiviteiten voor een groot deel in open lucht georganiseerd worden (bijv. containerpark, grondwerkersbedrijf, etc.), is een uitzondering op de algemene regel mogelijk. Uitzonderingen zijn wel enkel mogelijk mits aangetoond wordt dat een noemenswaardig deel van het bedrijfsperceel effectief benut wordt in functie van de eigenlijke bedrijfsactiviteiten.	5 Perceelsbezetting Per bedrijfsperceel moet minstens 2/3^{de} van de bebouwbare zone bebouwd worden. Een uitzondering is mogelijk op voorwaarde dat het principe van duurzaam ruimtegebruik niet in het gedrang komt.
De inplanting van de vrijstaande gevels van de bebouwing binnen het bedrijventerrein dient in functie van de ruimtelijke kwaliteit alsook in functie van specifieke gebruiksmodaliteiten aan bepaalde voorwaarden te beantwoorden: – Om een ordelijk en kwalitatief straatbeeld te verkrijgen wordt aan de voorzijde van de bedrijfspercelen ruimte vrijgehouden voor de aanleg van een kwaliteitsvolle semi-publieke voortuinzone. Deze opgelegde minimale afstand tot het openbaar domein creëert ook de nodige ademruimte in het bedrijventerrein. – Bij hoekpercelen dient enkel aan de eigenlijke voorzijde van het gebouw minimum 15 m ruimte te worden vrijgehouden. – Om ruimtelijke accenten te leggen in de bouwvolumes en een dynamisch straatbeeld tot stand te brengen, wordt wel toegestaan om over 1/3de van de perceelsbreedte een uitbouw met een diepte van maximum 7 m te voorzien voorbij deze grens. – Opdat het laden en lossen gegarandeerd op eigen terrein kan plaatsvinden, wordt in het RUP opgelegd dat gevels met laad- en loskades een minimale afstand van 25 m dienen te respecteren. Deze afstand is afgestemd op de lengte van trekkers met opleggers, en houdt ook rekening met de nodige manoeuvreerruimte. – Vrijstaande zij- en achtergevels dienen in functie van de brandveiligheid een minimale afstand te bewaren ten opzichte van de perceelsgrens. Op deze manier wordt de toegankelijkheid voor brandweerwagens gegarandeerd. Voor deze gevels bedraagt de afstand minimum 4 m, tenzij dit anders bepaald wordt door de brandweer. – 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.	6 Plaatsing van gebouwen De afstand van de voorgevel tot de rooilijn bedraagt minimum 15 m, behoudens volgende uitzonderingen: – Bij een hoekperceel bedraagt de afstand van de naar de straat gerichte zijgevel tot de rooilijn minimum 6 m én is deze minstens gelijk aan de hoogte van het gebouw. – Over maximum 1/3de van de perceelsbreedte kan een uitbouw voorzien worden tot op 8 m van de rooilijn. Deze uitbouw is uitsluitend toegestaan in functie van representatieve bedrijfsruimten. – Voor geveldelen waarin laad- en loskades voorzien worden, bedraagt de afstand van poort tot de rooilijn minimum 25 m. De afstand van vrijstaande zij- en achtergevels ten opzichte van de perceelsgrenzen en de groenbuffer (cf. art 1.1) bedraagt minimum 4 m, tenzij de brandweer strengere eisen oplegt.

Toelichting bij de verordenende voorschriften

Verordenende voorschriften



Schematische weergave van de afstandsregels

Het principe van intensief ruimtegebruik – dat in eerste instantie al gewaarborgd wordt door het opleggen van een minimale perceelsbezetting – wordt verder ondersteund door de bouweenheden binnen het bedrijventerrein in gekoppelde bebouwing te voorzien.

In bepaalde gevallen is gekoppeld bouwen moeilijk realiseerbaar. Voor deze specifieke gevallen worden in het voorliggende RUP uitzonderingsmaatregelen voorzien. Uitzonderingen worden echter enkel toegestaan indien grondig gemotiveerd wordt om welke reden gekoppelde bebouwing niet realiseerbaar is.

Voorbeelden waarbij het oprichten van bebouwing in een gekoppelde typologie moeilijk is:

- Restpercelen die t.g.v. hun vorm of hun specifieke ligging binnen het bedrijventerrein moeilijk in te vullen zijn met bebouwing die aansluit op de gebouwen van de aanpalende percelen.
- Wanneer omwille van milieutechnische redenen een afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen noodzakelijk is (bijv. in functie afzuiging en verluchting), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.
- Wanneer het noodzakelijk is dat het bedrijf langs 4 kanten toegankelijk is (bijv. in functie van veiligheid (nooduitgangen) of wanneer de logistieke keten van het bedrijf dit vraagt), en hiervoor geen andere oplossing kan gevonden worden dan vrijstaand te bouwen.

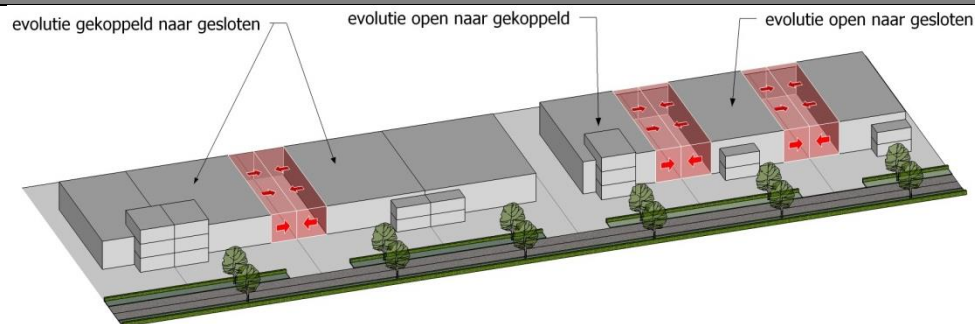
Elk bedrijf krijgt de mogelijkheid de bedrijfsbebouwing naar de toekomst uit te breiden tot tegen de vrije zijdelingse perceelsgrens, mits de eigenaar van het belendende perceel en de brandweer zich hiermee akkoord verklaren.

Gebouwen worden minstens per twee gekoppeld. Het gebouw moet minstens op één gemeenschappelijke perceelsgrens geplaatst worden.

Vrijstelling van de verplichting tot gekoppeld bouwen is uitsluitend toegestaan wanneer dit ruimtelijk moeilijk inpasbaar is in de omgeving of wanneer de goede werking van het bedrijf wordt bezwaard.

De evolutie van gekoppelde bebouwing naar gesloten bebouwing en van open bebouwing naar gekoppelde of gesloten bebouwing is toegestaan door de zijtuinstro(o)ken te bebouwen.

Toelichting bij de verordenende voorschriften



Schematische weergave mogelijkheden evolutie bebouwing

Voor bepaalde gemeenschapsvoorzieningen of complementaire voorzieningen zijn de hiervoor omschreven voorschriften voor de plaatsing van gebouwen niet hanteerbaar. Dit is bijvoorbeeld het geval voor containerparken of een benzinestation voor vrachtwagens. Om deze reden wordt een uitzonderingsbepaling opgenomen voor dergelijke voorzieningen. In elk geval moet er wel steeds voldoende aandacht uitgaan naar een kwalitatieve ruimtelijke inpassing binnen het bedrijventerrein (cf. goede ruimtelijke ordening).

In het RUP wordt een minimumbreedte opgelegd opdat de gebouwen marktconform zijn. Zo kan bij stopzetting van een bedrijf de vrijgekomen infrastructuur snel terug herbenut worden.

Naast het vastleggen van een minimaal bebouwingspercentage en het stimuleren van gekoppelde bebouwing, wordt een duurzaam en intensief ruimtegebruik ook aangemoedigd door meerlagig bouwen toe te staan (cf. voldoende grote bouwhoogte).

Uitzonderingen op de maximum toegestane bouwhoogte zijn mogelijk in geval een hogere bouwhoogte vereist is in functie van de goede werking van het bedrijf. De noodzaak voor de afwijking moet worden aangetoond in de vergunningsaanvraag.

Voorbeelden van motivering voor afwijking van minimum bouwhoogte: in functie van specifieke installaties of nevenfuncties (sprinklertanks, nutschabines, ...).

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.

Verordenende voorschriften

Een uitzondering op bovenstaande bepalingen is mogelijk voor gemeenschapsvoorzieningen en/of complementaire voorzieningen die omwille van de aard van hun activiteiten niet kunnen voldoen aan deze voorwaarden.

7 Afmetingen van gebouwen

De breedte van de gebouwen bedraagt minimum 15 m.

De bouwhoogte bedraagt minimum 6 m en maximum 12 m, behoudens volgende uitzonderingen:

- Indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering kunnen bouwdelen hoger dan de maximale bouwhoogte worden opgericht onder volgende voorwaarden:
 - De afwijking is slechts mogelijk over maximum 10% van de bebouwbare oppervlakte.
 - De hogere bouwdelen zijn maximum 20 m hoog en dienen begrepen te zijn binnen een hoek van 45° gemeten vanaf een hoogte van 12 m op 4 m van de zonegrens
 - Mits technische of bedrijfseconomische motivering kan van de vooropgestelde minimumhoogte afgeweken worden.

8 Dakvorm en dakbedekking

- De dakhelling is kleiner dan 15°.
- Een uitzondering is mogelijk voor de representatieve bedrijfsruimten.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
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.	
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. De gezamenlijke oppervlakte van de representatieve functies (exclusief bedrijfswoning) wordt beperkt tot maximum 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte. In functie van duurzaam ruimtegebruik dienen deze activiteiten op verdieping te worden ingericht.	9 Functionele invulling: – Representatieve functies evenals de bedrijfswoning worden ingericht aan straatzijde, tenzij dit om functionele redenen niet mogelijk is. – Per bedrijfssite bedraagt de gezamenlijke oppervlakte van de representatieve functies maximum 20% van de gelijkvloerse bruto-vloeroppervlakte van de totale bebouwing op het bedrijfsperceel. – De gelijkvloerse bouwlaag wordt maximaal ingevuld in functie van de bedrijfsactiviteiten. – De bedrijfswoning moet geïntegreerd zijn in het bedrijfsgebouw en kan uitsluitend op de verdiepingen worden ingericht. De bruto-vloeroppervlakte bedraagt max 20 % van de bebouwde gelijkvloerse oppervlakte van het bedrijfsperceel of van het oorspronkelijk bedrijfsperceel voor opsplitsing naar kleinere bedrijfsunits, met een minimum van 80 m² en een maximum 200 m². – Na stopzetting van de bedrijfsactiviteiten zoals weergegeven in de bestemmingsvoorschriften dient de bedrijfswoning bij het bedrijfsgebouw gevoegd te worden. De bedrijfswoning wordt omgevormd tot bedrijfsruimte.
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.  Referentievoorbelden waarin het hiervoor omschreven principe toegepast werd Op percelen aan de buitenranden van het bedrijventerrein wordt voor het niet-representatieve gedeelte van de bedrijfsbebouwing enkel een neutraal kleurenpalet toegestaan. Deze beperking wordt opgelegd om visuele hinder naar de omgeving in te perken (bijv. in wintertijd wanneer de groenbuffer voor een minder goede visuele afscherming zorgt).	10 Architectuur en materiaalgebruik: – 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. Op de percelen die grenzen aan de groenbuffer (cf. Art. 1.1) zijn voor de overige bedrijfsruimten enkel gevelmaterialen toegestaan in een kleur die een visuele inpassing in het landschap mogelijk maakt. – De gebruikte materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. – Technische installaties en constructies worden geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen of zijn niet zichtbaar van op de openbare weg, tenzij dit om technische redenen niet mogelijk is.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De voortuinzone tussen de gebouwen en het openbaar domein wordt ingericht als een kwaliteitsvolle buitenruimte met een semi-publiek karakter. Deze buitenruimte zal fungeren als toegangszone tot de bedrijfsinfrastructuur en moet ook ruimte bieden voor gebundeld parkeren. De zone moet doorlopen over de verschillende bedrijfsperven opdat een gedeeld gebruik van de voortuinzone mogelijk is (i.f.v. parkeren, circulatie, ...). Omwille van het semipubliek karakter van de voortuinzone zijn erfafsluitingen tussen de bedrijfsperven slechts mogelijk achter de voorgevellijn. 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 bedrijfsperven 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).	11 Voortuinzone – De onbebouwde zone tussen de voorgevel en het openbaar domein moet worden ingericht als een kwaliteitsvolle semi-publieke voortuinzone met toegang tot de bedrijven, gebundelde parkeervoorzieningen, groenaanleg en/of voorzieningen in functie van de waterhuishouding. – De voortuinzone moet een aaneengesloten ruimte vormen met die van de aanpalende percelen. Erfafsluitingen tussen aanpalende percelen zijn niet toegestaan in de voortuinzone. – Op de grens met het openbaar domein wordt een haag geplaatst met een hoogte van maximum 1 m. Enkel ter hoogte van de toegangen tot de bedrijfsperven moet deze uitzonderlijk niet voorzien worden.
Nieuwe bedrijven dienen hun parkeerbehoefte op te vangen op het niveau van het eigen bedrijfspervel of binnen het plangebied. Het opvangen van de parkeerbehoefte op plangebiedniveau sluit andere vormen van parkeren niet uit (bv. collectief parkeren). Het blijft echter nodig om de parkeerbehoefte op te vangen op niveau van het plangebied en niet af te wentelen op eventuele andere bedrijfsperven of op het bestaande weefsel buiten het plangebied. Het aantal parkeerplaatsen nodig voor de goede werking van het bedrijf zal afhankelijk zijn van de aard van de bedrijvigheid. Binnen het bedrijventerrein zijn zowel collectieve parkeervoorzieningen op het openbaar domein als parkings op het eigen terrein mogelijk. In functie van een efficiënt ruimtegebruik worden parkeervoorzieningen op eigen terrein ingericht in de vorm van gebundelde parkings met een gedeeld gebruik of in ongelijkvloerse parkings. Bundeling van de parkeervoorzieningen gebeurt daarbij in eerste instantie in de voortuinstrook. Indien deze te weinig ruimte biedt voor de parkeerbehoefte van het bedrijf, dan kan het bedrijf ook elders op het bedrijfspervel parkeerterruimte voorzien. Dit kan bijvoorbeeld in de zijtuinstrook, achter de bedrijfsbebouwing of in de gebouwen zelf. Het bundelen van de parkeervoorzieningen blijft ook in deze gevallen het uitgangspunt, tenzij dit praktisch gezien niet haalbaar is. Dit dient dan wel door het bedrijf bij de vergunningsaanvraag te worden gemotiveerd. Het parkeren en stallen van meer omvangrijke bedrijfsvoertuigen wordt – omwille van de minder attractieve verschijningsvorm – ingericht op de minder zichtbare delen van de bedrijfssites. Gelet op het lokale karakter van het bedrijventerrein wil men woon-werkverkeer met de fiets promoten. Om deze reden moet het bedrijf voldoende fietsenstallplaatsen voorzien conform het geldende vademecum aangaande fietsvoorzieningen.	12 Parkeren – De parkeerbehoefte bij nieuwe bedrijven wordt opgevangen binnen het plangebied. – Parkeren gebeurt hetzij op collectieve parkings op het openbaar domein, hetzij op eigen terrein volgens onderstaande bepalingen. – Het parkeren van personenwagens op eigen terrein wordt ingericht in de vorm van gebundelde parkings in de voortuinzone (= gekoppeld met die van een aanpalend perceel). Indien de voortuinzone onvoldoende ruimte biedt of indien parkeren in de voortuinzone de goede werking van het bedrijf in het gedrang brengt, dan kan elders op het bedrijfspervel parkeerterruimte worden voorzien. Deze moet eveneens gebundeld worden met dat van een aanpalend perceel, tenzij dit praktisch niet mogelijk is. – Het parkeren van bedrijfsvoertuigen andere dan personenwagens op eigen terrein, wordt ingericht achter de voorgevelbouwlijn en mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. – Elk bedrijf moet voldoende fietsvoorzieningen, conform het geldende vademecum, op eigen terrein voorzien.
Het afschermen van buitenopslag van goederen gebeurt ofwel door de aanwezige bebouwing, ofwel door groenschermen. Het beheer ervan (snoeien,...) is gericht op het verkrijgen van een	13 Buitenopslag – In de voortuin is buitenopslag niet toegestaan.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
dicht scherm. Publiciteit wordt optimaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw en/of in de inrichting van de representatieve voortuinzone. Het aanbrengen van de publiciteit moet op een kwaliteitsvolle wijze gebeuren. Aanplakborden waarbij publiciteit op een aanplakvlak gekleefd wordt, dient bv. gemeden te worden. Alle specificaties en afmetingen betreffende publiciteit maken integraal deel uit van het aanvraag-dossier.  Referentievoorbeld integratie publiciteit in het gevelvlak	– Buitenopslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. 14 Publiciteit – Publiciteit voor het eigen bedrijf is enkel toegestaan op gevels die uitgeven op het openbaar domein en in de voortuinzone. Publiciteit voor derden is niet toegestaan. – Publiciteit aan gevels moet op kwalitatieve wijze geïntegreerd zijn in de gevelopbouw/compositie en mag maximum 10% van de geveloppervlakte innemen. Publiciteit aan gevels mag niet boven het dakvlak uitsteken.
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, e.a. De sectorale regelgeving is van toepassing. Op het ogenblik van opmaak van dit RUP is dit de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Maatregelen inzake verontreiniging kunnen zijn: gebruik van vloestofdichte vloeren, gebruik van ondoordringbare kuipen voor het opslaan van vaten, reservoirs of tanks die vervuilende producten bevatten, ondergrondse opslag van vervuilende producten vermijden,.... Deze opsomming is niet limitatief. Maatregelen inzake bemaling kunnen zijn: gebruik van verticale waterremmende wanden, een horizontale natuurlijke of kunstmatige waterremmende laag, het hervoeden van water in de grond d.m.v. retourbemaling of oppervlakte-infiltratie, Deze opsomming is niet-limitatief. Buffering met vertraagde afvoer is enkel mogelijk indien effectief aangetoond wordt dat de bodem niet infiltratiegevoelig is. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een infiltratieproef. In functie van een duurzaam waterbeheer voor bedrijventerreinen is het aangewezen voor de eerste bouwvraag infiltratieproeven en grondwaterpeilmetingen te nemen om zo het infiltratiesysteem correct te kunnen uitwerken.	15 Duurzaamheidsaspecten Integraal Waterbeheer – De sectorale regelgeving is van toepassing. – Waar risico op verontreiniging bestaat, moeten maatregelen getroffen worden om negatieve effecten op de waterkwaliteit van oppervlaktewater en grondwater te vermijden. – Bij bemalingen moeten maatregelen getroffen worden om significante schadelijke effecten met betrekking tot de grondwaterhuishouding te vermijden. – Bij niet-infiltratiegevoelige gebieden kan voor buffering met vertraagde afvoer gekozen worden op voorwaarde dat aangetoond wordt dat de bodem effectief niet infiltrerbaar is.
Alle groenvoorzieningen in de groenbuffer en op het openbaar domein worden gerealiseerd in	Biodiversiteit: – Alle houtige gewassen in de groenbuffer (cf. Art. 1.1) en op het openbaar

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
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)	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.
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 – Het benutten van mogelijkheden op collectieve energie- (elektriciteit, – warmte-)voorziening	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.
Er dienen maatregelen te worden genomen om hinder naar de omgeving te beperken. Buitenverlichting van de individuele bedrijven moet zo geplaatst worden dat de impact op de omgeving tot een minimum beperkt wordt. Voorbeelden van storende installaties: ventilatoren, airco, machines met aanzienlijke geluids- of stofproductie...	16 Hinderaspecten – Alle werken en handelingen moeten zodanig uitgevoerd worden dat de hinder naar de omgeving tot een minimum beperkt wordt. – Verlichting wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Verlichting wordt neerwaarts gericht. De lichtsterkte en lichtkleur wordt zo gekozen dat de spreiding van het licht maximaal beperkt wordt.
De verschillende betrokken partijen (de ontwikkelaar-beheerder en het gemeentebestuur) maken afspraken m.b.t. het parkmanagement. De overeenkomst kan bepalingen omvatten omtrent de taakverdeling, de betrokkenheid van de bedrijven bij het beheer, aanleg en onderhoud van het openbaar domein, aanleg en onderhoud van de systemen voor gemeenschappelijk waterbeheer, de uitgiftepolitiek, aspecten van duurzaam ruimtegebruik, etc. De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen worden beheerd volgens de principes van een verantwoord groenbeheer.	17 Beheer – Het bedrijventerrein wordt beheerd door een terreinbeheerder, die de goede ruimtelijke inrichting van het bedrijventerrein bewaakt en daarvoor overeenkomsten afsluit. – De groenvoorzieningen en buffer- en infiltratievoorzieningen moeten op een ecologische wijze beheerd worden.
	18 Afwijkingsbepalingen – Bestaande functies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften mogen worden voortgezet mits zowel de functie als het gebouw waarin de functie is ondergebracht, hoofdzakelijk vergund zijn.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
Bestaande vergunde functies of activiteiten die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften, blijven toegelaten in de zone. 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.	– Bestaande constructies, andere dan woningbouw, 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.
 Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het RUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd.	<i>Recht van voorkoop</i> Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. Volgende instantie is begunstigd met het voorkooprecht: – IOK (Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij van de Kempen) Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.
 Om visuele hinder naar de omgeving ten gevolge van de bedrijvigheid binnen het onderzoeksgebied uit te sluiten, wordt omheen de zone 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. In functie van het onderhoud van de waterloop dient een bouwvrije zone met een breedte van 5 m voorzien te worden uit de kruin van de waterloop. Paden die worden aangelegd binnen de bouwvrije zone van 5 m langs de waterloop dienen bestand te zijn tegen het overrijden met machines tot 40 ton.	Art. 1.1 Groenbuffer (overdruk) Binnen deze zone moet een groenbuffer worden gerealiseerd die de bedrijvigheid afschermt naar de omgeving. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en landschappelijke inpassing. De groenbuffer wordt beplant met een combinatie van hoogstammig groen en struiken. De buffer wordt samengesteld uit streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Een gedeelte van de buffer kan eveneens ingericht worden als waterbuffer. Minimaal een zone van 5 m uit de kruin van de waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing in functie van het onderhoud van de waterloop. Binnen deze bouwvrije zone mogen geen nieuwe aanplantingen gebeuren, tenzij bomen op 0,75 m tot 1 m uit de kruin van de waterloop en met een minimale tussenafstand van 10 m.

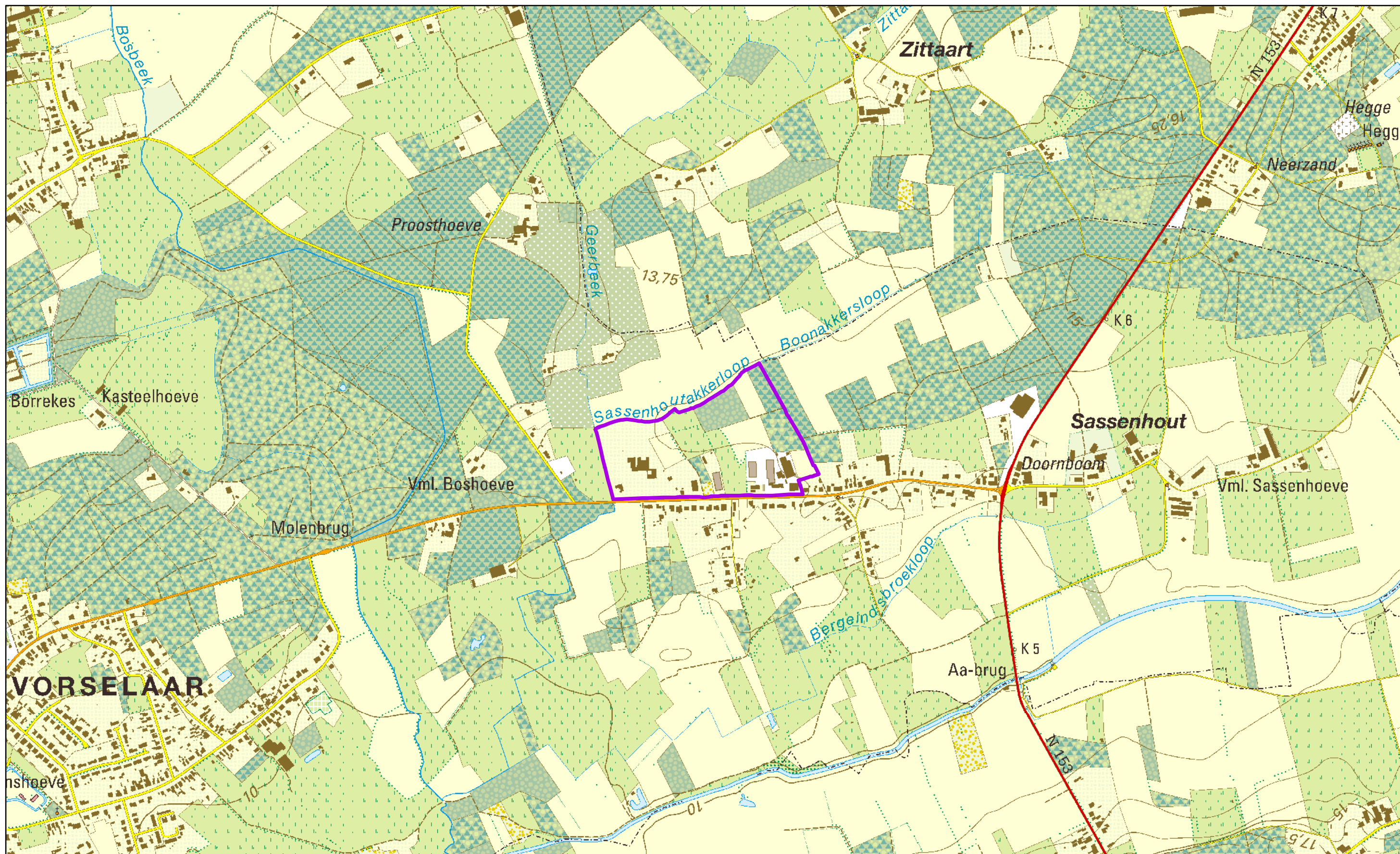
Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
De verschillende delen van de buffer worden op een gelijkwaardige wijze beheerd. Dit beheer moet uitgevoerd worden volgens de principes van duurzaam ecologisch beheer.	– het aanleggen en onderhouden van infrastructuur in functie van waterbeheersing of geluidswering; – het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor langzaam verkeer dwars door de buffer met een maximale breedte van 3 m. Het beheer van de groenbuffer is gericht op het verkrijgen van een dicht scherm. De buffer wordt ecologisch beheerd.
	Art. 2 Openruimtegebied categorie van gebiedsaanduiding “overig groen”
Bestemming Het openruimtegebied is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de vallei van de Boonakkersloop met natuurbehoud, bosbouw en landbouw als hoofdfunctie. Vormen van zachte recreatie: wandelen en fietsen en gelijkaardige. Gemotoriseerd verkeer dient te worden geweerd	De zone is bestemd voor natuurbehoud, bosbouw en landbouw als hoofdfunctie. Volgende functies zijn toegelaten als nevensgeschikte functie voor zover afgestemd op de hoofdbestemming en de ecologische draagkracht van de omgeving: – Recreatief medegebruik in de vorm van zachte recreatie
Inrichting	
	Alle handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze in overeenstemming zijn met onderstaande voorschriften en voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft, verenigbaar zijn met de omgeving.
Uitgangspunt bij de inrichting van de bestemmingszone is dat constructies, infrastructuur en verhardingen zich op een kwalitatieve wijze inpassen in de omgeving. De bestaande kleine landschapselementen worden maximaal behouden. De eikenbomenrij langs de toegangsweg naar de achterliggende landbouwgronden wordt maximaal behouden..	<i>Landschappelijke inpassing</i> – De in de zone toegelaten constructies, infrastructuur en verhardingen worden uitgevoerd met het oog op landschappelijke inpassing. Plaatsing, kleurgebruik en materiaalgebruik worden hierop afgestemd. – De bestaande kleine landschapselementen worden maximaal behouden. – De bestaande opgaande groenstructuren binnen het plangebied moeten maximaal behouden blijven of men moet een gelijkwaardig alternatief voorzien op dezelfde of een andere locatie. Gelijkwaardig houdt in dat tenminste hetzelfde aantal bomen voorzien moet worden en dat deze bomen één structureel geheel vormen als bomenrij. Het doorbreken van een bomenrij is toegelaten in functie van de ontsluiting van het plangebied. De breedte hiervan wordt beperkt tot de strikt noodzakelijke breedte i.f.v. de ontsluitingsweg. – ontsluitingsweg beperkt tot een minimum

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<i>Bebouwing</i>
	Het oprichten van nieuwe bebouwing of vergelijkbare constructies is niet toegelaten.
In functie van het onderhoud van de waterloop dient een bouwvrije zone met een breedte van 5 m voorzien te worden uit de kruin van de waterloop.	Minimaal een zone van 5 m uit de kruin van de waterloop dient vrij te blijven van enige vorm van bebouwing in functie van het onderhoud van de waterloop. Binnen deze bouwvrije zone mogen geen nieuwe aanplantingen gebeuren, tenzij bomen op 0,75 m tot 1 m uit de kruin van de waterloop en met een minimale tussenafstand van 10 m.
	<i>Verhardingen</i>
Paden die worden aangelegd binnen de bouwvrije zone van 5 m langs de waterloop dienen bestand te zijn tegen het overrijden met machines tot 40 ton.	Het aanleggen van verhardingen is niet toegelaten behoudens in functie van de aanleg van een padennetwerk en mits in acht name van volgende voorwaarden: – De inplanting en inrichting van de verhardingen is aangepast aan de landschappelijke en ecologische waarden van de omgeving – Het materiaalgebruik is aangepast aan de bodemgesteldheid en afgestemd op een visuele en landschappelijk inpassing in de omgeving – Het materiaal veroorzaakt geen uitlogingen van schadelijke stoffen
	<i>Overige infrastructuur</i>
Tot kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen worden gerekend: speelelementen, belevingselementen, zitbanken, toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen, informatieborden, vlonderpaden, fit-o-meter, vogelkijkhutten ... Het aanbrengen van infrastructuren voor het beheer van het gebied als natuurgebied is mogelijk. Die infrastructuren zijn onder meer: veekerende rasters of schuilhokken voor dieren die ingezet worden bij het beheer van het gebied. Een schuilhok is een eenvoudige constructie waarin een of meer weidedieren tegelijk kunnen verblijven. Schuilhokken zijn geenszins uitgerust zoals stallen, die bestemd zijn om dieren permanent te huisvesten. Een schuilhol is een constructie die bescherming biedt tegen de weersomstandigheden (regen, wind,...)	Voor zover de ruimtelijke en ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden is het oprichten van volgende infrastructuur toegelaten: – kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken en uitrusten van het gebied voor recreatief medegebruik of natuureducatieve doelen. – kleinschalige infrastructuur, gericht op het voorzien van afrastering van grasweiden, – Bebouwing is slechts toegelaten in de vorm van noodzakelijke schuilhokken voor grazende dieren met een maximale oppervlakte van 40m², een maximale kroonlijsthoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 4,5 m. mits de constructies inzake kleur- en materiaalgebruik uitgevoerd worden met het oog op landschappelijke inpassing en mits deze infrastructuur beperkt wordt tot het strikt noodzakelijke.

Toelichting bij de verordenende voorschriften	Verordenende voorschriften
	<i>Recht van voorkoop</i>
Om de realisatie van de beoogde bestemming voor het plangebied van het RUP positief te kunnen beïnvloeden wordt voor deze zone een recht van voorkoop gevestigd.	Op de gehele zone is een recht van voorkoop zoals bedoeld in de regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening van toepassing. Volgende instantie is begunstigd met het voorkooprecht: – IOK (Intercommunale Ontwikkelingsmaatschappij van de Kempen) Dit voorkooprecht gaat in bij de inwerkingtreding van het plan en geldt voor een termijn van 15 jaar.

DEEL 3 Bijlagen

- 1 Kaartenbundel**
- 2 Grafische weergave register van percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten of compensatie**
- 3 Beslissing dienst MER**
- 4 LIS**



RUP 'Sassenhout'

RUP 'SASSENHOUT'

kaart 1: situering - topokaart

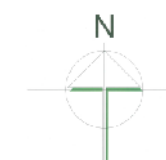
bron: © NGI, Brussel

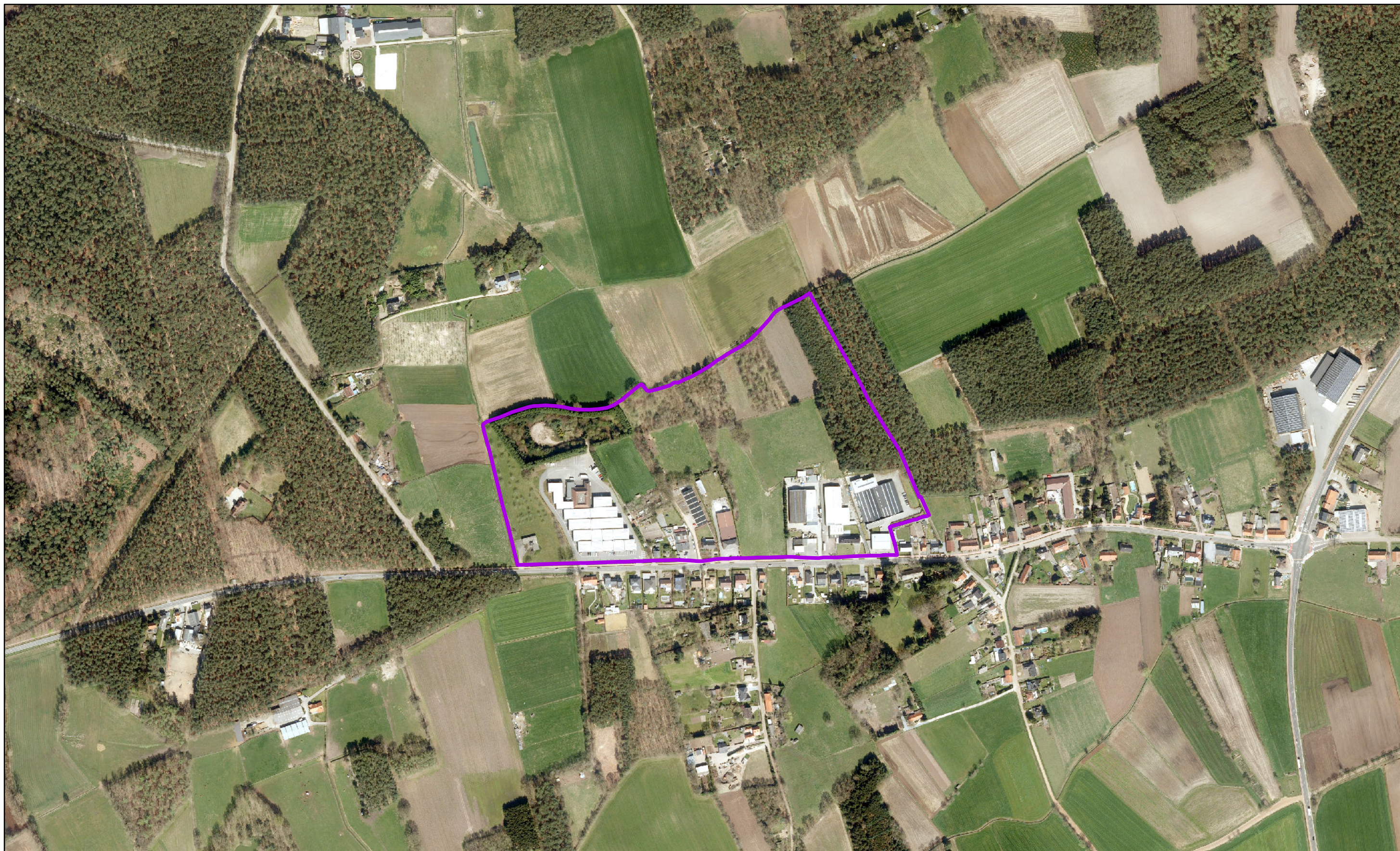
datum: juli 2016

124610_kaart1

getekend: TVD

0 50 100 200 300 Meters





RUP 'Sassenhout'

RUP 'SASSENHOUT'

kaart 2: bestaande feitelijke toestand - orthofoto

bron: Digitale versie van de Orthofoto's, middenschallig, kleur,
provincie Antwerpen opname 2015 (AGIV)

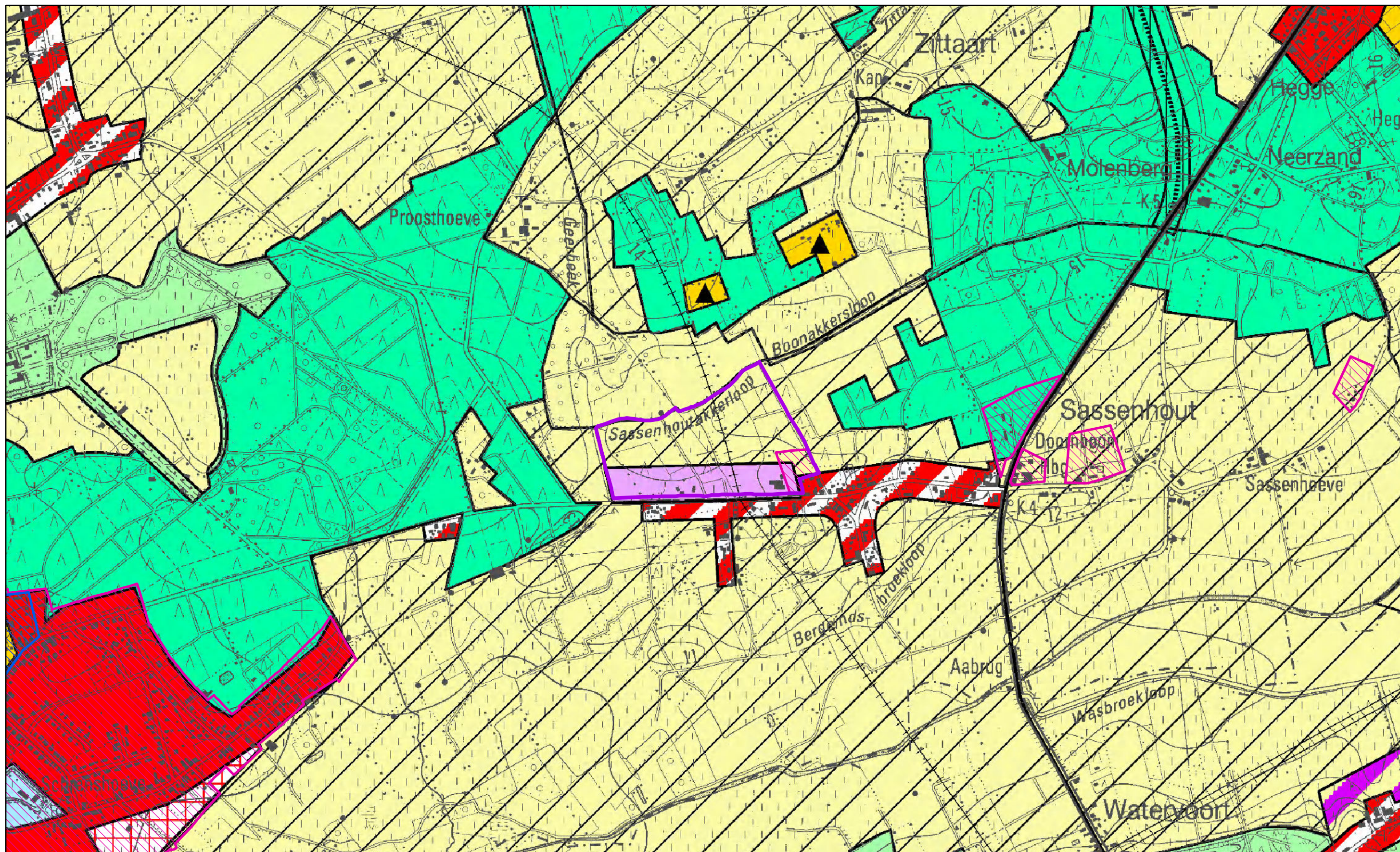
datum: juli 2016

124610_kaart2

getekend: TVD

0 25 50 100 150 Meters





- | | |
|------------------------|--------------------------------|
| RUP 'Sassenhout' | RUP 'Oirlandse Heyhoeve' |
| BPA | RUP 'bvba Klockaerts en Zonen' |
| RUP 'Kern Vorselaar' | RUP 'Willems nv' |
| RUP 'Berkenhoeve bvba' | RUP 'Webo' |

RUP 'SASSENHOUT'

kaart 3: planologische context – bestemmingen

bron: Vlaamse Overheid - Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed: 'Gewestplan, raster, 2011'

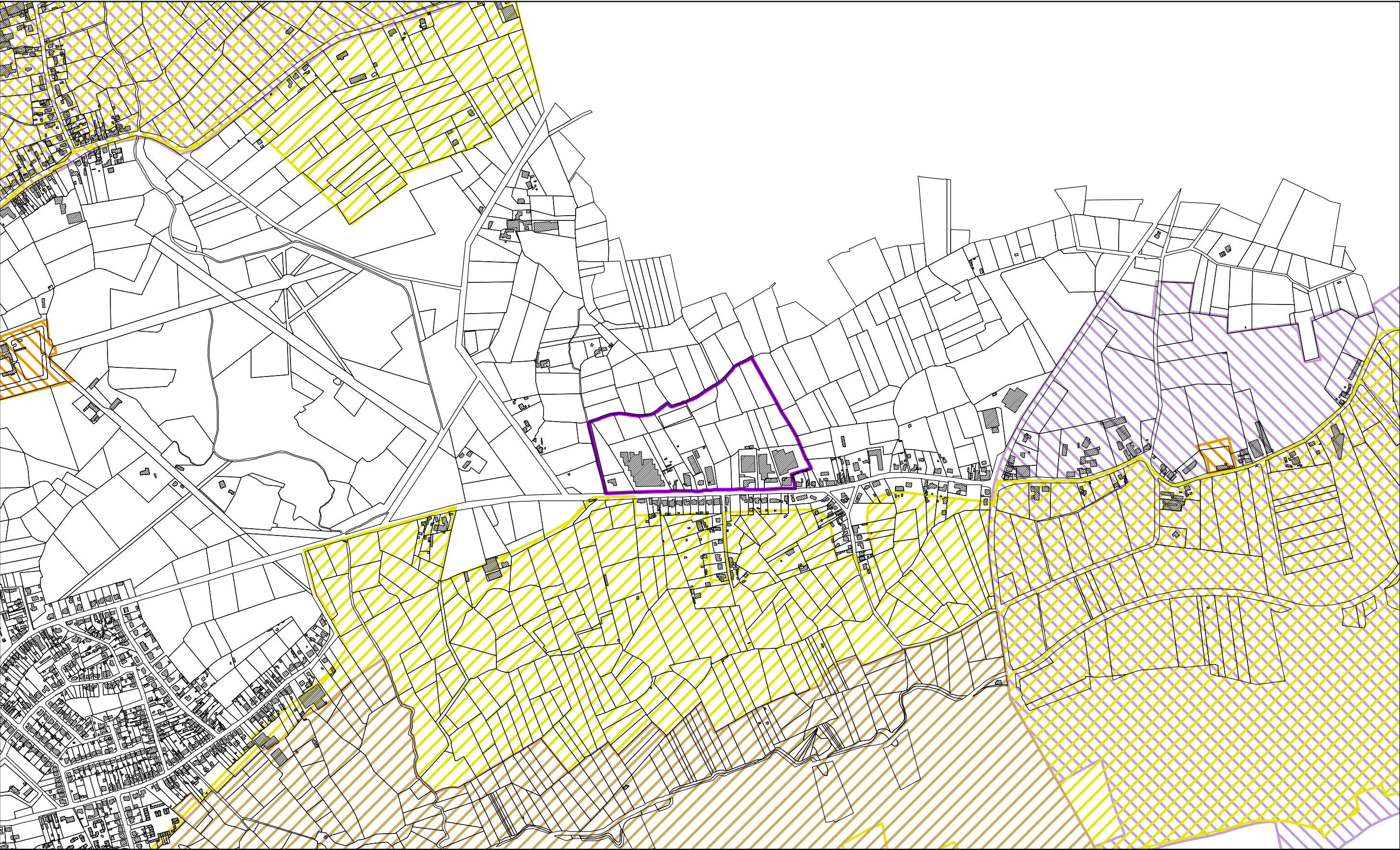
datum: juli 2016

124610_kaart3

getekend: TVD

0 50 100 200 300 Meters





RUP 'Sassenhout'

- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied
- beschermde monumenten en landschappen
- ankerplaats

herbevestigd agrarisch gebied

- ruilverkavelingsgebied
- beschermingszone grondwaterwinning
- winning
- beschermingszone type I
- beschermingszone type II
- beschermingszone type III

VEN en IVON (2013)

- gen
- geno
- nvwg

RUP 'SASSENHOUT'

kaart 5: sectoraal-juridische context

bron: ANB - AGIV, MVG-LIN-AROHM-Monumenten en Landschappen (GIS-Vlaanderen), VLM, RWO, MVG-LIN-AMINAL-Water (GIS-Vlaanderen)

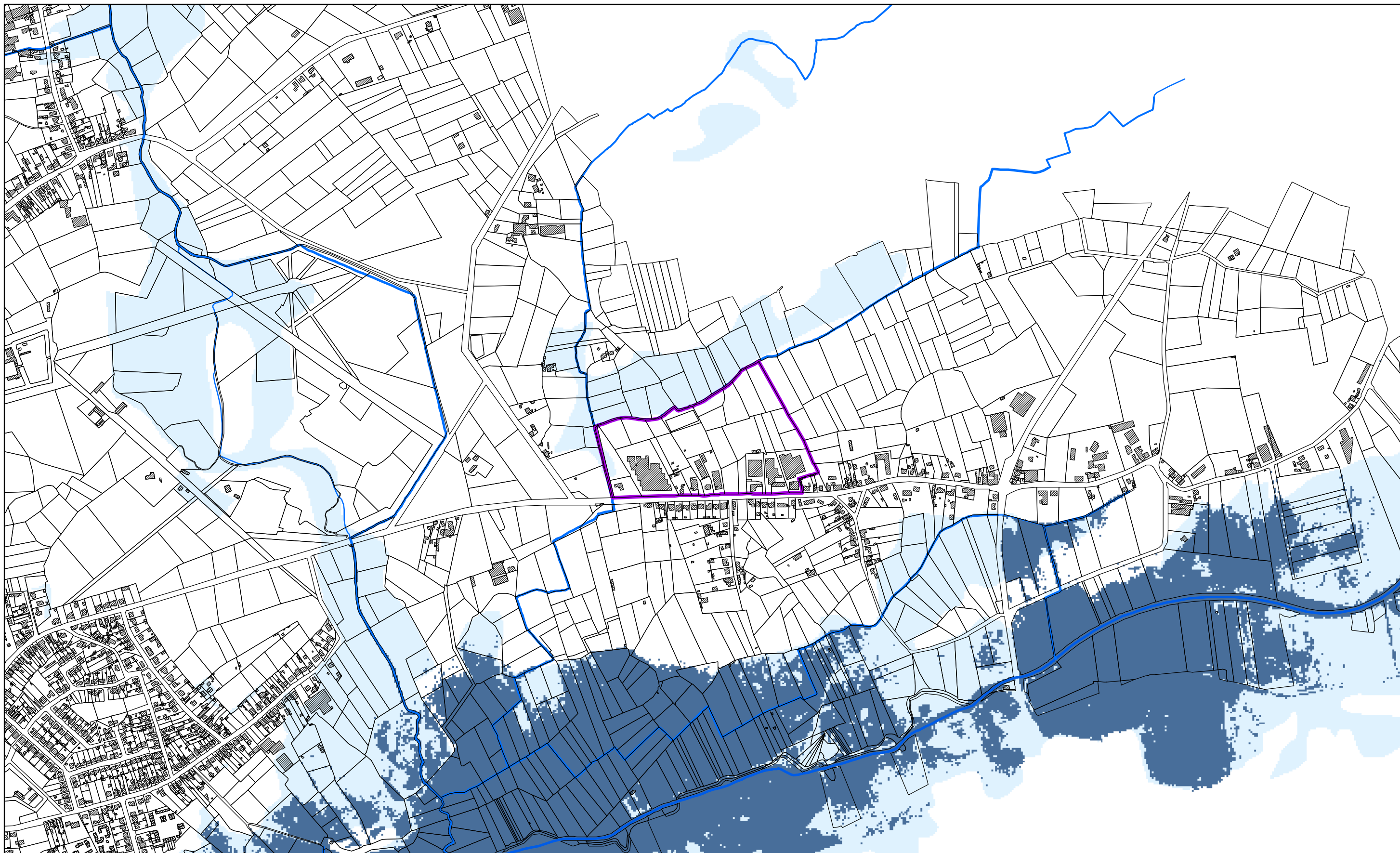
datum: juli 2016

124610_kaat5

getekend: TVD

0 50 100 200 300 Meters





RUP 'Sassenhout'



waterlopen (VHA 2014)

- Bevaarbaar
- Geklasseerd, eerste categorie
- Geklasseerd, tweede categorie
- Geklasseerd, derde categorie
- Niet geklasseerd

Watertoets - overstromingsgev. gebieden 2014

- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

RUP 'SASSENHOUT'

kaart 7: watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden

bron: BVR 1/7/2014 (CIW), VHA 2014 (AGIV)

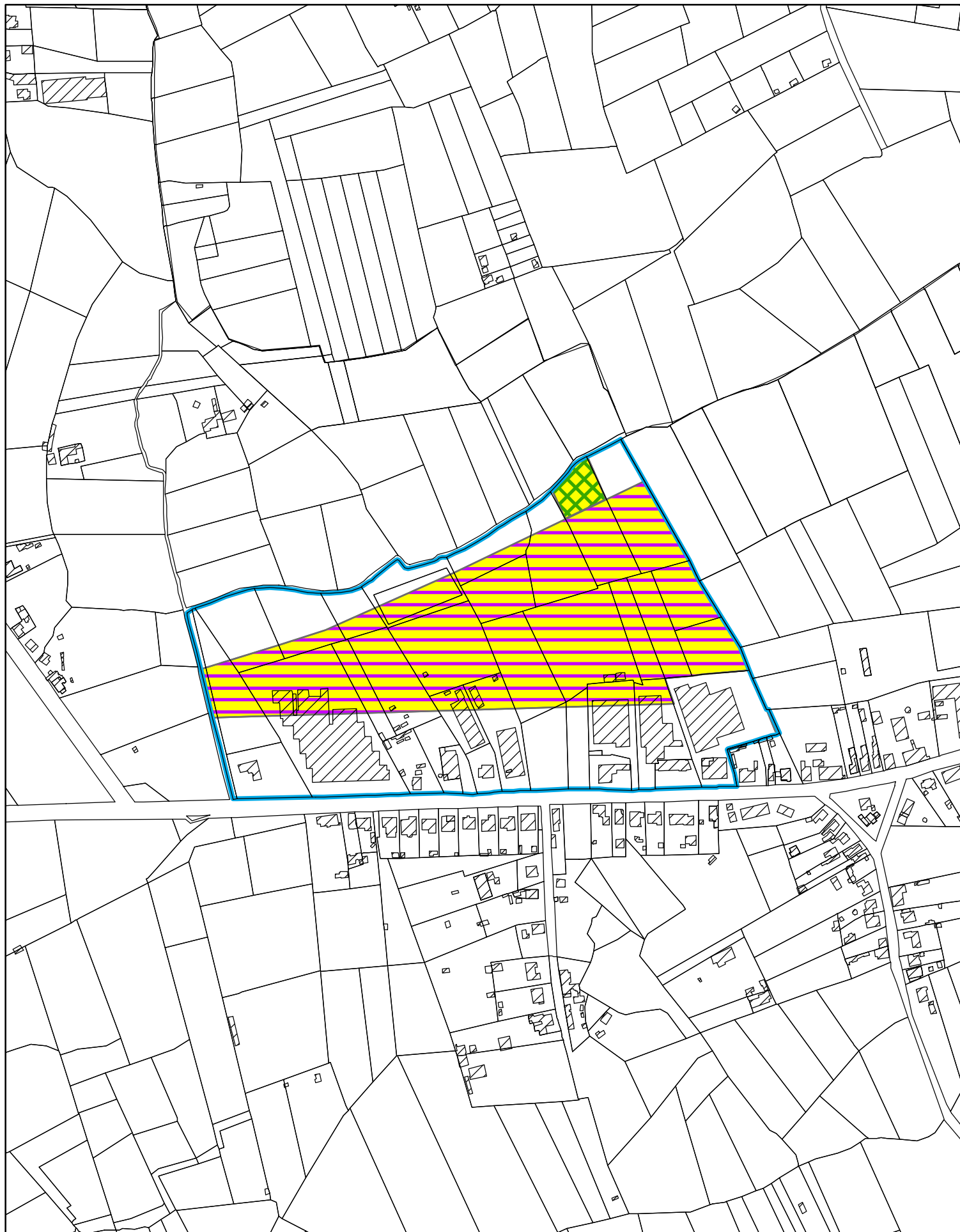
datum: juli 2016

124610_kaat7

getekend: TVD

0 50 100 200 300 Meters





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

RUP Sassenhout

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

datum: mei 2017

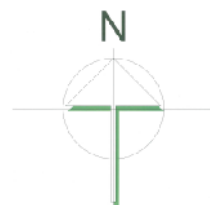
 Plangebied

124610_PLB_02.mxd

0 12,525 50 75 100
Meters

bron : ondergrond grafisch verordenend plan

getekend : AD



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

Planbaten mogelijk (Vlaamse codex RO art. 2.6.4.)

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

Planschade mogelijk

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

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

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

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

DISCLAIMER

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

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

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

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

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

DEPARTEMENT OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Markt 14
2290 VORSELAAR

uw bericht van
27/6/2017

uw kenmerk

ons kenmerk
Omg/MER/SCRPL17111

bijlagen
/

vragen naar/e-mail
Melanie Franck
Melanie.franck@vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 03 53

datum

27 JULI 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Lokaal bedrijventerrein Sassenhout in Vorselaar.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 27 juni 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17111 behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier voorziet het RUP in een uitbreiding van de bestaande KMO-zone Sassenhout. Ook de bestaande KMO-zone wordt opgenomen in het plangebied om zo een totaalvisie te kunnen uitwerken voor de hele zone. Het RUP heeft als doel om een bijkomend aanbod aan ruimte voor lokale bedrijvigheid tot stand te brengen en om een oplossing te bieden voor de bestaande zonevreemdheidsproblematiek van bestaande bedrijven in het plangebied.

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

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

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het 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 door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de 1e voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

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

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster



Wnd. diensthoofd dienst Mer



Vlaanderen
is omgeving

Sassenhout

De landbouwimpactstudie is een gebiedsgebonden computeraanalyse op basis van beschikbare gegevens. Ze geeft indicatief de impact van een gebiedsontwikkeling weer op de aangegeven landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en op de huidige agrarische bestemmingen.

Deze landbouwimpactstudie beschrijft het studiegebied uit Figuur 1.

Figuur 1. Studiegebied



Studiegebied



1 HET RESULTAAT VAN DE LANDBOUWIMPACTSTUDIE

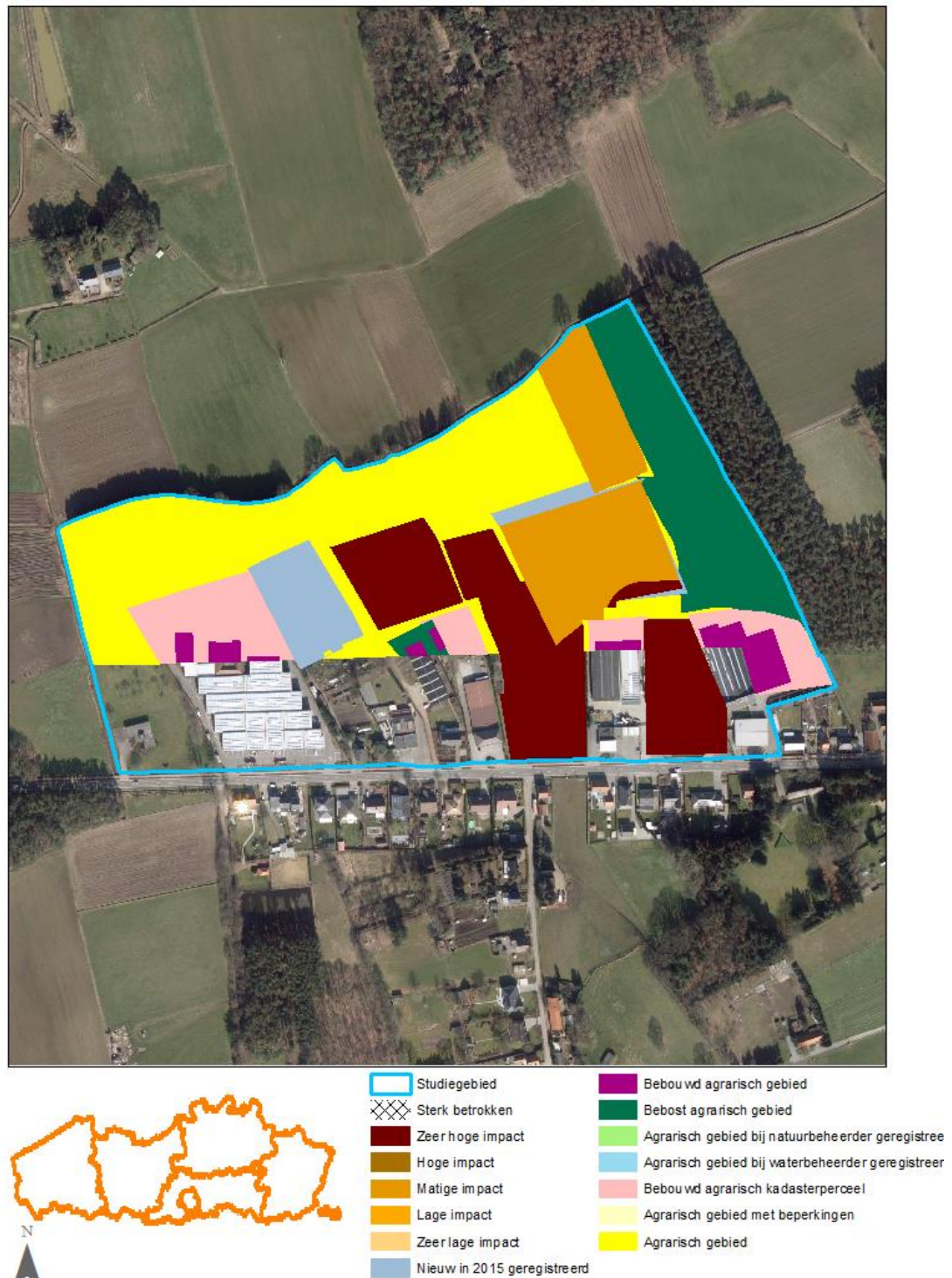
De berekening van de landbouwimpact gebeurt op basis van het studiegebied. Als het studiegebied veel groter is dan het geplande project, dan is de landbouwimpactstudie meer een informatieve studie over de mogelijke impact voor of de afhankelijkheid van de landbouwer. Ook dan is het een goed afwegingskader.

De resultaten van de landbouwimpactstudie worden weergegeven in de volgende tabel:

Mogelijke perceelsimpact		Gebiedsbetrokkenheid		Totaal
		Sterk betrokken	Andere	
In 2014 geregistreerde landbouwpercelen, serres en bedrijfszetels (ha)	Zeer hoog	0,00	2,20	2,20
	Hoog	0,00	0,00	0,00
	Matig	0,00	1,56	1,56
	Laag	0,00	0,00	0,00
	Zeer laag	0,00	0,00	0,00
Totale oppervlakte landbouwpercelen (ha)		0,00	3,77	3,77
Aantal betrokken landbouwers		0	4	4
Aantal landbouwers met bedrijfszetel		0	1	1
Aantal bedrijfszetels of bedrijfsgebouwen		0	1	1
Aantal bedrijfszetels in de omgeving (tot 300 m)				2
Geschatte kosten in euro voor het landbouwgebruik bij				
gebruiksbeëindiging	directe projectuitvoering	0	34.141	34.141
	geleidelijke regeling	0	22.372	22.372
bestemmingswijziging naar natuur of bos	nulbemesting (2 gve)	0	0	0
	100 eenheden N (+2 gve)	0	0	0
overstromingsschade	bij zomeroverstromingen	0	0	0
	bij winteroverstromingen	0	0	0
Nieuw in 2015 geregistreerde percelen (ha)				0,62
Andere percelen (ha)	Bebouwd agrarisch gebied			0,32
	Bebost agrarisch gebied			1,00
	Agrarisch gebied bij natuurbeheerder geregistreerd in 2014			0,00
	Agrarisch gebied bij waterbeheerder geregistreerd in 2014			0,00
	Bebouwd kadaster perceel in agrarisch gebied			1,54
	Agrarisch gebied met beperkingen			0,00
	Agrarisch gebied			3,43
	Andere gebiedsbestemmingen			3,44
Totale oppervlakte (ha)				14,12

De resultaten worden eveneens door kaarten weergegeven. De kaarten verhogen de transparantie en maken de landbouwimpactstudie zeer bruikbaar. In Figuur 2 is de landbouwimpactkaart voor het studiegebied weergegeven.

Figuur 2. Landbouwimpactkaart



2 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De landbouwimpactstudie geeft de mogelijke perceelsimpact weer in twee klassen van gebiedsbetrokkenheid en dit voor de in 2014 geregistreerde percelen in landbouwgebruik. Eveneens worden de totale landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal landbouwbedrijfszetels weergegeven. De landbouwimpactstudie schat de transitiekosten bij gebruiksbeëindiging of op vraag voor enkele specifieke scenario's in. Vervolgens worden de in 2015 nieuw geregistreerde percelen geduid. Hiervoor gebeurde nog geen impactberekening omdat niet alle gegevens voorhanden zijn en de gebruiker nog niet voldoende geverifieerd werd. Vervolgens werd het resterend agrarische gebied gedifferentieerd naargelang het reëel gebruik of de mogelijkheden van landbouwgebruik.

2.1 DUIDING BIJ DE LANDBOUWIMPACT

De perceelsimpact werd berekend voor de landbouwgebruikspcelen uit de aangifte 2014. De aangiftes van Natuurpunt, ANB, LiLa, vzw Durme en W&Z als gebruiker werden hiervoor niet meegenomen. De berekening houdt bijgevolg geen rekening met het eigendomsstatuut van de percelen.

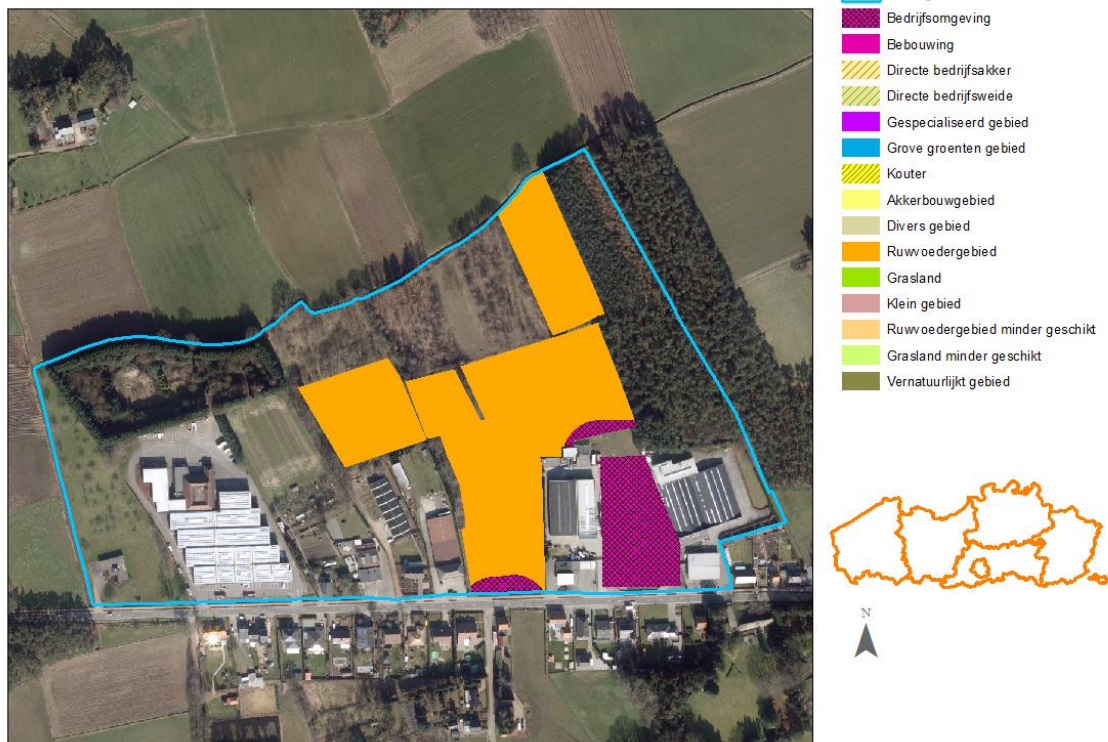
De aangifte wordt vervolledigd met de landbouwbedrijfszetels. Vervolgens wordt het gebruik bepaald, rekening houdend met de teeltaangiftes vanaf 2000 tot en met 2015 van het perceel. Het landbouwgebruik wordt weergegeven in Figuur 3.

Figuur 3. Landbouwgebruikskaart



Op basis van het landbouwgebruik, zijn ruimtelijke samenhang, de bedrijfsstructuur en waar nodig de intrinsieke bodemkwaliteit, wordt de landbouwstructuur weergegeven in Figuur 4.

Figuur 4. Landbouwstructuurkaart



Het landbouwgebruik wordt aangevuld met bedrijfseconomische gegevens om de landbouwgebruikswaarde te berekenen. Het resultaat wordt in Figuur 5 weergegeven.

Figuur 5. Landbouwgebruikswaardekaart



De landbouwstructuur en de landbouwwaarde bepalen samen de landbouwimpact op de geregistreerde landbouwgebruikspcelen en geven bijgevolg meer duiding.

2.2 DE GEBIEDSBETROKKENHEID

Afgezien van de perceelsimpact kan een bedrijf zwaar getroffen worden door een sterke betrokkenheid van de uitgebate percelen met het gebied. Alle percelen van een professioneel geacht bedrijf (Berekend standaard omzet is meer dan 25.000 euro) krijgen de aanduiding 'Sterk betrokken' als 20 % of meer van het bedrijfsareaal gelegen is binnen het studiegebied of als de leefbaarheid verbonden is met het bedrijfsareaal gelegen in het studiegebied. De andere percelen zijn aangeduid als 'Andere'.

Deze indeling kan enkel geduid worden als er meerdere landbouwers per klasse aanwezig zijn omwille van hun privacy.

2.3 ENKELE KENGETALLEN VOLGEND UIT DE LANDBOUWGEBRUIKSAANGIFTE

Uit de gebruiksaangifte wordt de totale geregistreerde landbouwoppervlakte, het aantal betrokken landbouwers en het aantal bedrijfsetels dat zich binnen het studiegebied bevindt, weergegeven.

2.4 DE GESCHATTE KOSTEN IN EURO VOOR HET LANDBOUWGEBRUIK BIJ GEBRUIKSBEËINDIGING

Als het project direct wordt uitgevoerd, wordt het bedrag van de gebruiksbeëindiging berekend zoals de uittredingsvergoeding van de gebruiker bij onteigeningen. Daarbij wordt een billijke vergoeding voorzien voor het verlies van landbouwgebruik. De billijke vergoeding houdt rekening met het feit dat de gebruiker het project niet kon voorzien. Bij een geleidelijke gebruiksbeëindiging zal de gebruiker nieuwe investeringen vermijden. Daarom werd ook het bedrag berekend waarbij er geen afschrijvingen meer verondersteld zijn voor het bedrijf. Bij deze berekening nemen we de gebouwen en de kapitaalsintensieve percelen niet mee omdat deze berekening daarvoor te specifiek is.

Specifiek voor bestemmingswijzigingen worden de gebruiksbeperkingen vanuit de gebruikerscompensatie berekend. Het gaat om de bemestingsbeperkingen bij de bestemmingswijziging van historische permanente graslanden van de huidige gele naar een groene bestemming van het projectgebied in zijn geheel.

Voor de actief in te schakelen overstromingsgebieden kan de vergoeding berekend worden conform de uitvoering van het integraal waterbeleid zodra de overstromingsfrequenties bekend zijn.

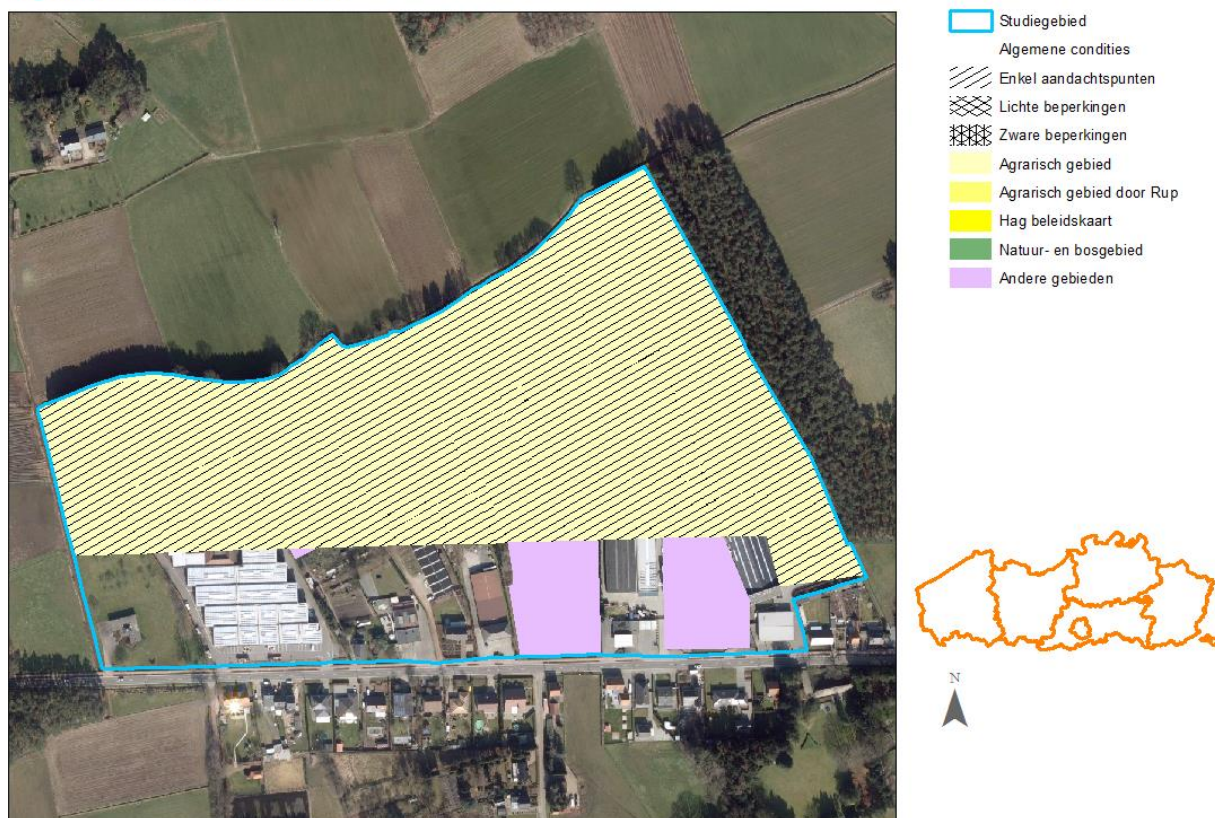
2.5 DE NIEUW GEREГИSTREERDE PERCELEN

Voor de percelen geregistreerd in 2014 zijn alle gegevens voorhanden om de landbouwimpact te berekenen. Uit de registraties 2015 worden de percelen weergegeven die geen deel uitmaakten van de landbouwimpact berekening. Deze percelen worden zonder onderscheid in landbouwimpact of gebruik weergegeven.

2.6 DE ANDERE PERCELEN

Naast de landbouwgebruikspcelen is er ook de agrarische bestemming. Het gedeelte van deze bestemming dat niet in landbouwgebruik werd aangegeven wordt hier belicht. Bepaalde stukken zijn bebouwd, bebost of geregistreerd door niet-landbouwers. Het overige agrarische gebied wordt ingedeeld naargelang de gebruiksmogelijkheden. Het resterend gebied wordt ongedifferentieerd weergegeven om zo het studiegebied volledig te beschrijven. De basis voor de differentiatie van de gebruiksmogelijkheden wordt door de landbouwkaderkaart in Figuur 6 weergegeven voor de gebruikspcelen en de agrarische bestemmingen binnen het studiegebied.

Figuur 6. Landbouwkaderkaart



3 HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

De projectmatige impactstudie is ontwikkeld om een snelle, transparante en objectieve inschatting te kunnen maken over de invloed van een project op het landbouwgebruik, de landbouwbedrijven en het agrarisch gebied. Deze inschatting kan gebruikt worden voor de onderbouwing van beslissingen over het project inzake uitvoering, locatie en begeleiding. Samen met de ontwikkelde kaarten op Vlaams niveau zijn de mogelijkheden evenwel ruimer, zoals:

3.1 AFWEGEND

De druk op de ruimte in Vlaanderen maakt het noodzakelijk om nieuwe ontwikkelingen maatschappelijk af te wegen op hun meerwaarde t.o.v. de huidige invulling en potentiële ontwikkelingen. De landbouwimpactstudie kan input geven om een nieuwe geplande gebiedsontwikkeling maatschappelijk te toetsen op haar meerwaarde tegenover de huidige landbouwtoestand.

3.2 MITIGEREND

In een vroegtijdig stadium kan de landbouwimpactkaart veel informatie geven aan de projectontwikkelaar. Bij een zoekzone als studiegebied is de aangeleverde informatie ruimer dan de reële impact en kan er worden bijgestuurd om de impact te matigen.

3.3 PARTICIPEREND EN TRAJECTBEGELEIDING

In een participatief traject kan de landbouwimpactkaart als objectieve basis worden gebruikt. De landbouwers kunnen de kaart verder verfijnen door zelf gegevens aan te leveren. Als de consequenties groot worden ingeschat, kunnen de landbouwers die willen geëncquêteerd worden door middel van een landbouweffectenrapport of LER. Het LER verwerft dan inzichten en aan de hand daarvan wordt de instrumentenkoffer voorgesteld om het project te realiseren. De selectie van de getroffen landbouwers, mee op basis van de landbouwimpactkaart, betekent een efficiëntiewinst voor het LER.

3.4 VISIEVORMEND

De kaarten van de landbouwimpact geven geen visie weer, maar ze zijn uitermate geschikt om een visie te ondersteunen. Zo kunnen ze als bouwsteen voor gebiedsontwikkelingen worden gebruikt.

4 ENKELE AANDACHTSPUNTEN BIJ HET GEBRUIK VAN DE LANDBOUWIMPACTKAART

Bij het gebruik van de landbouwimpactkaart moet rekening gehouden worden met volgende punten:

4.1 ACCURAATHEID

Voor de geschetste mogelijkheden is de landbouwimpactkaart een snel, transparant en objectief instrument. Het is wel belangrijk te weten dat deze kaart een indicatieve weergave is van de landbouwimpact op basis van de beschikbare gegevens. Het resultaat van deze studie is dan ook afhankelijk van de waarde van de basisgegevens en mag niet worden overroepen. Deze gegevens zijn in elk geval voldoende accuraat om op planniveau te kunnen werken, maar op perceelsniveau is toch een terreincheck aangewezen.

4.2 JAARLIJKSE UPDATE EN VERFIJNING

De basisgegevens worden periodiek aangepast en dat moment is geschikt om gelijktijdig de methodiek te verfijnen.

4.3 TRANSITIEKOSTEN VOOR FUNCTIEVERLIES

De standaardberekening voorziet enkele geschatte kosten voor het landbouwgebruik. Voor specifieke processen, zoals overstromingsgebieden met landbouwgebruik of voor andere opgelegde landbouwgebruiksbeperkingen, is de huidige kaart minder geschikt. Als men voor deze processen de gebruikswaardevermindering kent, dan laat de gebruikte methodiek toe deze te berekenen. Dit gebeurde onder meer voor schaderegelingen in overstromingsgebieden op basis van de aangeleverde verandering in overstromingsfrequentie.

4.4 TOTAALPLAATJE BEKIJKEN

Vanuit efficiëntieoverwegingen is het logisch om de transitiekosten te minimaliseren, maar bij de daadwerkelijke projectuitvoering moet weliswaar met meerdere factoren rekening worden gehouden.