

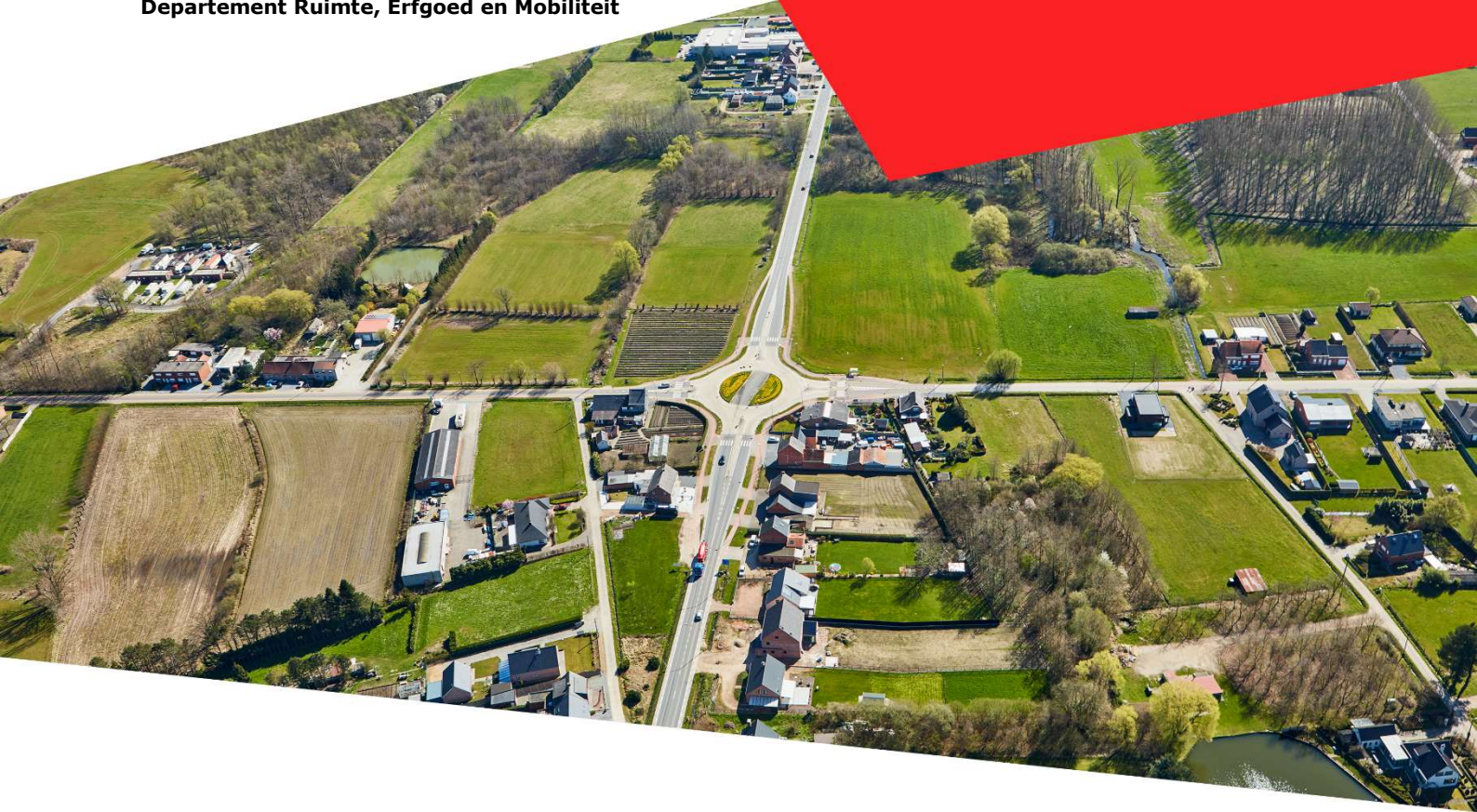


**Provincie  
Antwerpen**

**PROVINCIAAL RUIMTELIJK  
UITVOERINGSPLAN**

**DIENST RUIMTELIJKE PLANNING**

**Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit**



**PRUP**

**'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10  
van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'  
te Lier, Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg**

**Startnota**



## Colofon



### Opdrachtgever:

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 00

## Versie

Datum	Versie
04/03/2020	voorontwerp voor publieke raadpleging

## Inhoud

1.	Inleiding.....	6
2.	Aanleiding planinitiatief.....	7
2.1.	Aanleiding tot opmaak PRUP.....	7
2.2.	Doelstelling planinitiatief.....	8
2.3.	Reikwijdte en detailleringsgraad.....	8
2.4.	Planalternatieven.....	8
2.5.	Inrichtingsalternatieven.....	8
3.	Situering en afbakening van het plangebied.....	9
3.1.	Macro.....	9
3.2.	Meso.....	9
3.3.	Voorstel afbakening plangebied.....	10
4.	Relatie met structuurplannen, beleidsplannen en studies.....	11
4.1.	Relatie met het gewestelijk niveau.....	11
4.2.	Detailhandelsbeleid gewestelijk niveau.....	13
4.3.	Relatie met het provinciaal niveau.....	16
4.4.	Relatie met gemeentelijk niveau.....	19
4.5.	Studies.....	23
5.	Juridische context en bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie).....	29
5.1.	Tabel.....	29
5.2.	Toelichting bij tabel.....	33
6.	Mogelijke milieueffecten.....	56
6.1.	Inleiding.....	56
6.2.	Toetsing aan plan-MER-plicht.....	56
6.3.	Methodiek screening.....	57
6.4.	Referentie-ontwerp bij de opmaak van de effectenbeoordeling.....	58
6.5.	Resultaten screening.....	58
6.6.	Conclusie.....	63
6.7.	Grensoverschrijdende effecten.....	64
6.8.	RVR-screening.....	64
6.9.	Cumulatieve aard van de effecten.....	64
6.10.	Doorwerking van het onderzoek tot milieueffectenrapportage in het RUP.....	64
6.11.	Eindconclusie.....	65
7.	Bijlages.....	66
7.1	Stedenbouwkundige vergunningen.....	67
7.2	Verkavelingsvergunningen.....	74
7.3	Beslissing RVR-toets.....	78

## Figuren

Figuur 3.1: Situering van het plangebied .....	9
Figuur 3.2: Ligging plangebied .....	10
Figuur 4.1: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen – gewenste structuur .....	12
Figuur 4.2: Gewenste ruimtelijke structuur AGNAS Neteland (kaart 1 en 2) .....	13
Figuur 4.3: Visie ontwikkelingsperspectieven N10 .....	26
Figuur 5.1: Gewestplan .....	33
Figuur 5.2: RUPs en BPA's .....	34
Figuur 5.3: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier. ....	35
Figuur 5.4: PRUP Hoogveldweg - grafisch plan .....	35
Figuur 5.5: PRUP BVBA Golie - grafisch plan .....	36
Figuur 5.6: RUP Gero Meubelen - grafisch plan.....	36
Figuur 5.7: RUP Zonevreemde bedrijven 1 - grafisch plan.....	37
Figuur 5.8: Deelplan Verelst FFT - grafisch plan.....	38
Figuur 5.9: RUP De Hutten herneming bis - grafisch plan.....	38
Figuur 5.10: BPA De Heyde - grafisch plan .....	39
Figuur 5.11: Deelplan Fabiolakruispunt - grafisch plan .....	40
Figuur 5.12: Deelplan Lostraat - grafisch plan .....	41
Figuur 5.13: RUP Het Moer - deel van grafisch plan .....	42
Figuur 5.14: Voorontwerp-RUP Spar-site - grafisch plan (versie plenaire vergadering) ..	43
Figuur 5.15: Afbakening plangebied Azelhof.....	43
Figuur 5.16: Landschapsatlas - puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en relictzones ..	44
Figuur 5.17: Beschermden monumenten .....	45
Figuur 5.18: Herbevestigde agrarisch gebieden .....	46
Figuur 5.19: Winkelpunten en WVO .....	47
Figuur 5.20: Overstromingsgevoelige gebieden .....	48
Figuur 5.21: Geluidsbelasting wegverkeer $L_{den}$ 2016 .....	49
Figuur 5.22: Geluidsbelasting wegverkeer $L_{night}$ 2016 .....	50
Figuur 5.23: Jaargemiddelde $NO_2$ .....	51
Figuur 5.24: Jaargemiddelde $PM_{10}$ .....	52
Figuur 5.25: Jaargemiddelde $PM_{2,5}$ .....	53
Figuur 5.26: Wegcategorisering.....	54
Figuur 5.27: Fietsroutenetwerk .....	55

## 1. Inleiding

---

Voorliggend document is de **startnota** van het **provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'**.

Het planproces voor de opmaak van een nieuw provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) wordt doorlopen overeenkomstig het nieuwe decreet betreffende de integratie van effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen<sup>1</sup> en bijbehorende uitvoeringsbesluiten<sup>2</sup>.

De opmaak van een **startnota en procesnota** is de eerste stap in de procedure van de opmaak van een RUP. De procedure wordt tevens toegelicht in de procesnota.

Deze startnota bevat in functie van de opmaak van het PRUP volgende gegevens:

- een beschrijving en verduidelijking van de doelstellingen van het PRUP;
- een afbakening van de gebieden waarop het PRUP betrekking heeft;
- een beknopte beschrijving van de alternatieven die voor (delen van) het plan worden overwogen. De voor- en nadelen worden daarin beknopt beschreven;
- de relatie met het ruimtelijk structuurplan en relevante beleidsplannen.

Ook wordt aangegeven of het plan al dan niet plan-MER-plichtig is en indien ja, hoe de aanpak van deze milieueffectenstudies zal gebeuren.

De startnota en procesnota worden openbaar toegankelijk gemaakt en er volgt een publieke raadpleging gedurende 60 dagen. Op basis van de inspraakreacties van de bevolking, besturen en adviesinstanties wordt de **scopingsnota** opgemaakt (= herwerkte startnota). De scopingsnota bevat daarenboven de beslissing over de reikwijdte, het detailleringsniveau en, indien van toepassing, de inhoudelijke aanpak van het plan-MER. Hierna wordt het voorontwerp PRUP opgemaakt op basis van de tot stand gekomen informatie. Op basis van de plenaire vergadering wordt het ontwerp PRUP voorgelegd aan de provincieraad om het ontwerpplan voorlopig vast te stellen. Het ontwerp PRUP wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen.

De provinciale commissie voor ruimtelijke ordening (PROCORO) verwerkt de adviezen, opmerkingen en bezwaren. Het ontwerp PRUP en de effectbeoordelingen worden, na de eventueel noodzakelijke aanpassingen, door het planteam definitief op inhoud en kwaliteit beoordeeld en afgewerkt. De ruimtelijk planner ondertekent het **definitief PRUP**. Vanaf dat moment is het PRUP klaar voor de verdere politieke besluitvorming.

De provincieraad stelt het provinciaal RUP definitief vast, waarna het wordt overgemaakt aan de Vlaamse regering. Indien deze het PRUP niet schorst wordt het vervolgens gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad waarna het na 14 dagen in werking treedt.

---

<sup>1</sup> 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 (BS 19/08/2016).

<sup>2</sup> 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 (BS 19/08/2016)

## **2. Aanleiding planinitiatief**

---

### **2.1. Aanleiding tot opmaak PRUP**

De suburbanisatie en de toenemende mobiliteit zette vanaf begin jaren '70 een proces in gang van opkomende solitaire detailhandel langs belangrijke verbindingswegen. De eerste grote perifere shoppingcenters, naar buitenlands model, deden hun intrede op de Belgische markt en legden daarmee de basis voor een toenemende behoefte aan grotere winkeloppervlaktes, die in binnensteden weinig voor handen waren. Lagere grond- en investeringskosten, een goede bereikbaarheid en gratis parkeerplaatsen voor de klanten, vormden en vormen nog steeds belangrijke argumenten voor een perifere handelslocatie. Gelijktijdig ontstaan verhuisbewegingen van winkels vanuit de traditionele kernwinkelgebieden naar de periferie.

Hoewel deze ontwikkelingen tot positieve reacties leidden bij veel consumenten, zorgde dit voor een eerste deuk in het tot dan toe redelijk fijnmazige aanbod van de Vlaamse kernwinkelgebieden. Daarnaast heeft dit een versnippering van de ruimte en een toename van de mobiliteit als gevolg.

Ook op de N10 is de groei aan detailhandelszaken waarneembaar. In kader van het EFRO-project "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" (2016-2018) werd er onderzoek gedaan naar de problematiek van detailhandelszaken langs steenwegen met de N10 als voorbeeldcase. Deze studie werd uitgevoerd samen met de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant en de gemeenten in het projectgebied: Lier, Berlaar, Putte, Heist-op-den-Berg, Begijnendijk en Aarschot.

In de periode van 2008-2017 is de winkelvloeroppervlakte op de N10 voor de gemeenten Lier, Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg met 16,7% gestegen: van 52.912 m<sup>2</sup> in 2008 naar 61.683 m<sup>2</sup> in 2017<sup>3</sup>. Het aantal commerciële panden is er in dezelfde periode met 7,7% toegenomen.

In het kader van het EFRO-project "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" (2016-2018) hebben de zes gemeenten binnen het projectgebied (Lier, Berlaar, Putte, Heist-op-den-Berg, Begijnendijk en Aarschot) samen met de twee provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant een intergemeentelijke visie 2030 op de steenweg uitgewerkt met de intentie om een betere invulling en organisatie van detailhandel langs Vlaamse steenwegen te realiseren. Binnen deze visie wordt de N10 opgedeeld op basis van vier ontwikkelingsperspectieven voor detailhandel: winkelvrij (no go), winkelarm, winkelrijk en clusters.

Om de visie te realiseren wordt er aan de ene kant winkelarme en winkelvrije zones juridisch afgebakend om zo aan detailhandel een halt toe te roepen.

Aan de andere kant wordt gewerkt aan de invulling van alternatieve locaties waar detailhandel gestimuleerd moet worden.

Het decreet Integraal Handelvestigingsbeleid (IHB) maakt het mogelijk om kernwinkelgebieden en winkelarme gebieden af te bakenen en vast te leggen in een RUP. Op deze manier kan bijvoorbeeld ingezet worden op het vermijden van verdere handelsverlinting langs verbindingswegen en invalswegen van steden en dorpskernen.

De vier betrokken gemeenten, gelegen in de provincie Antwerpen (Lier, Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg), hebben formeel aan de provincie gevraagd om de afbakening van de winkelvrije en winkelarme zones langs de N10 op zich te nemen (conform artikel 10 §1 van het decreet IHB).

---

<sup>3</sup> Bron: Algemeen rapport baanbrekend winkelen

## **2.2. Doelstelling planinitiatief**

Het doel van het PRUP is om winkelarme en winkelvrije zones langs de N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg af te bakenen en in deze zones de mogelijke ontwikkeling van detailhandel vast te leggen met het doel verdere uitbreiding van detailhandel in deze gebieden tegen te gaan.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de bestaande vergunde detailhandel zullen worden beperkt en er wordt een halt toe geroepen aan nieuwe detailhandel. Zo wordt de verdere uitbreiding van detailhandelszaken langs de N10 beperkt.

## **2.3. Reikwijdte en detailleringsgraad**

De reikwijdte en detailleringsgraad van het voorgenomen plan zijn onderhevig aan verfijning en aanpassing, dit aan de hand van verkregen inzichten in het lopende planningsproces. Dit is eigen aan het evolutieve en iteratieve karakter van het planningsproces.

De reikwijdte van het voorgenomen plan betreft maatregelen in de ruimtelijke ordening, met name het juridisch verankeren van de beperking op detailhandel om zo een halt toe te roepen op de groei van detailhandelszaken langs de N10 (zie doelstelling planinitiatief).

Het RUP omvat het gebied dat volgens de visie van het EFRO-project is gelegen in winkelarme en winkelvrije zones, vanaf de Nete in Lier tot de provinciegrens in Heist-op-den-Berg.

De bestemmingszones binnen het voorgenomen plan worden maximaal op perceelsniveau gedetailleerd.

## **2.4. Planalternatieven**

Er zijn geen redelijke alternatieven wat betreft locatie en programma om de doelstelling van dit planproces te verwezenlijken, namelijk het beperken van de detailhandel op de N10 tussen Lier en Heist-op-den-Berg. In het planproces worden dan ook geen planalternatieven onderzocht.

## **2.5. Inrichtingsalternatieven**

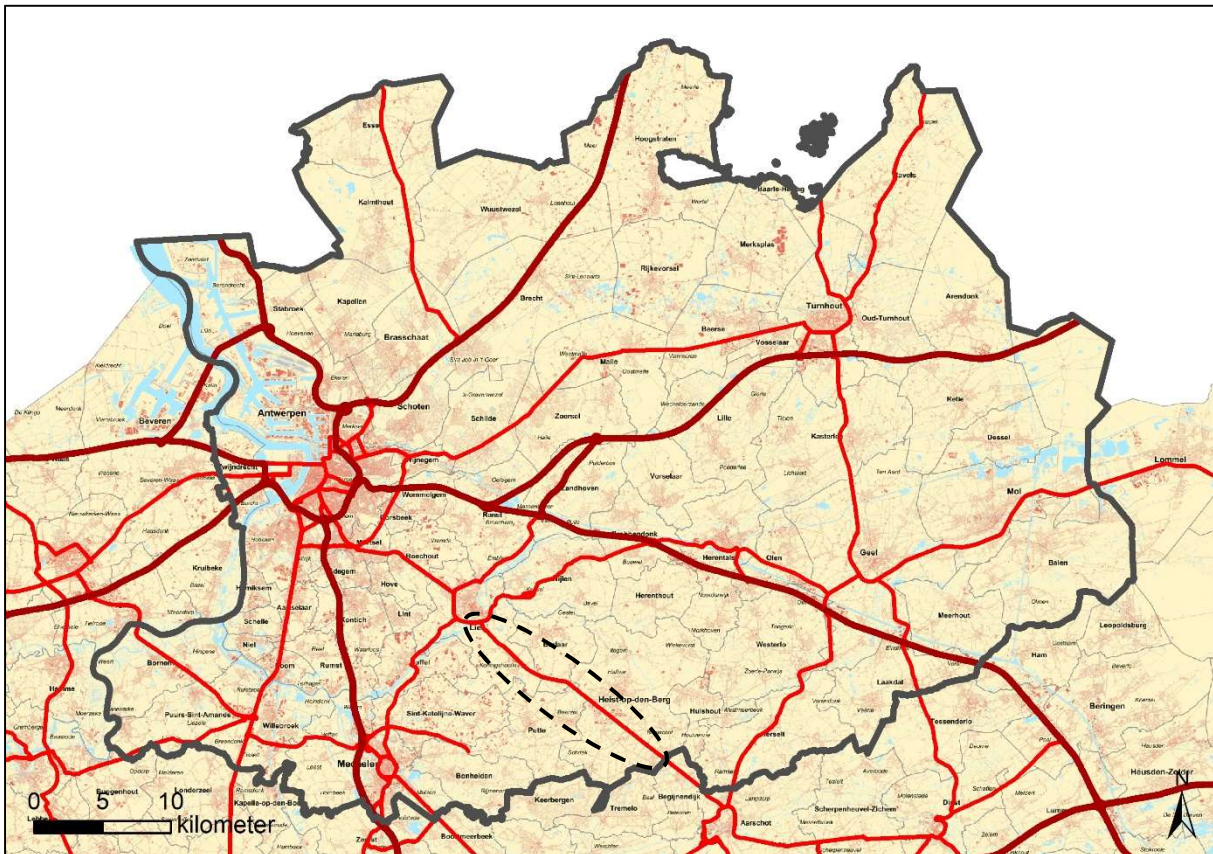
Het PRUP doet geen uitspraken over de inrichting van de terreinen. Er worden geen inrichtingsalternatieven voorgesteld.



### 3. Situering en afbakening van het plangebied

#### 3.1. Macro

Het plangebied ligt in het zuidoosten van de provincie Antwerpen op de grens met de provincie Vlaams-Brabant. Het plangebied bevat de steenweg N10. De N10 loopt van Mortsel tot Diest. In voorliggend PRUP wordt het deel van Lier tot en met Heist-op-den-Berg bekeken.

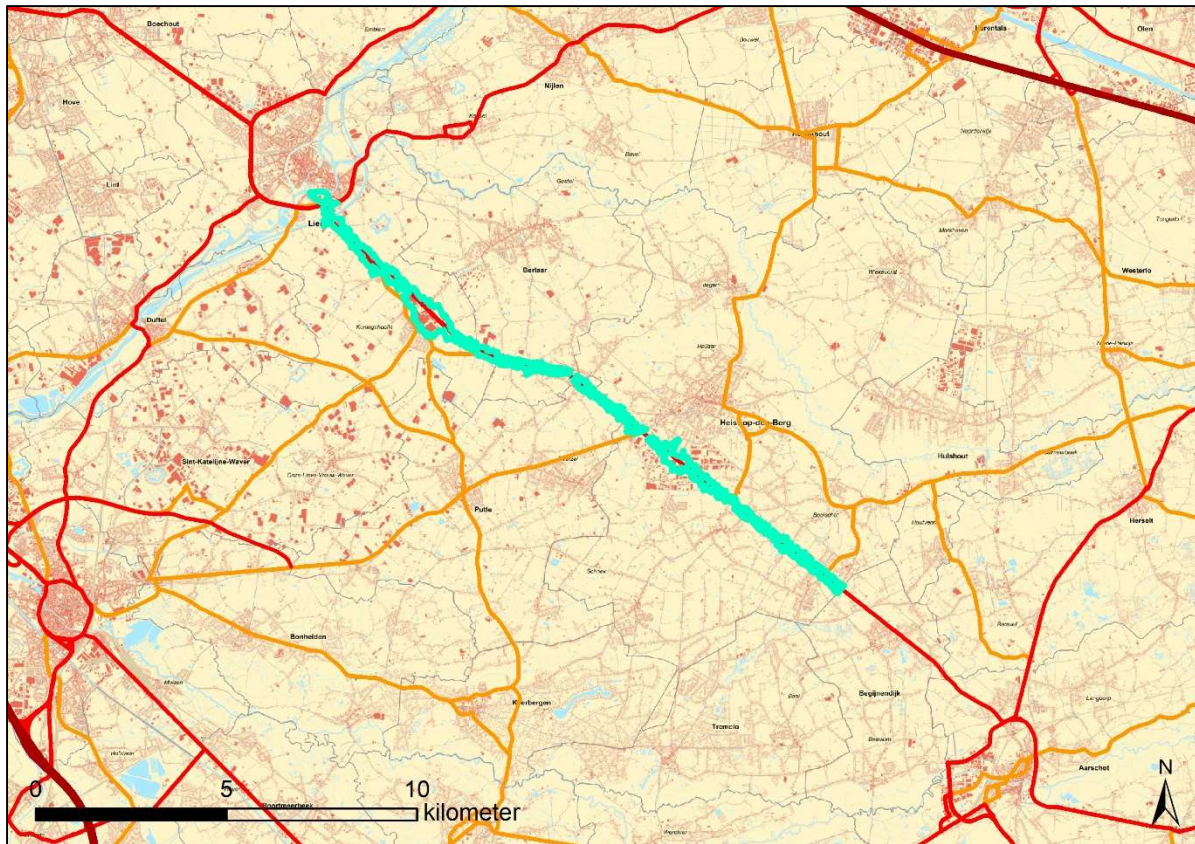


Figuur 3.1: Situering van het plangebied (bron: Wegenregister, Agentschap Informatie Vlaanderen, toestand 9/19)

#### 3.2. Meso

Het plangebied bevat de N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg, en beslaat enkel het grondgebied op de provincie Antwerpen. Het plangebied loopt over de gemeenten Lier, Putte, Berlaar en Heist-op-den-Berg.

De weg (N10) loopt langs bedrijventerreinen in Lier, Koningshooikt (deelgemeente Lier) en Heist-op-den-Berg. De weg doorkruist open ruimte gebieden zoals in Koningshooikt en tussen Berlaar en Heist-op-den-Berg. De bebouwing langs de weg kenmerkt zich grotendeels als de typische lintbebouwing waarbij woningen worden afgewisseld met (grootschalige) detailhandel, kantoren, horeca, .... Bij Berlaar loopt de weg door de kern van Berlaar-Heikant. Op deze plaats zijn verschillende functies aanwezig die typerend zijn voor een kern zoals wonen, handel, bedrijvigheid en horeca.



Figuur 3.2: Ligging plangebied (bron: Wegenregister, Agentschap Informatie Vlaanderen, toestand 9/19)

### 3.3. Voorstel afbakening plangebied

Voor de afbakening van het plangebied is eerst uitgegaan van de afbakening vanuit het EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn'. Daaroverheen is een 100 meter bufferlijn opgelegd, om zo ook de achterliggende percelen in zijstraten mee op te nemen. Daaropvolgend is het plangebied gevormd door:

- alle percelen, ongeacht de gewestplanbestemming, die grenzen aan de N10 zijn in het plangebied gehouden;
- de percelen die volgens de visie 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' in een cluster liggen zijn uit het plangebied gehaald. Hiervoor worden/zijn aparte ruimtelijke uitvoeringsplannen voor opgemaakt.
- alle achterliggende percelen die niet de gewestplanbestemming 'woongebied', 'woongebied met landelijk karakter' of 'bedrijvenzone' hebben, zijn uit de selectie gehaald;
- alle percelen die maar voor een klein deel of enkel het achterste deel in de bufferzone liggen, zijn uit de selectie gehaald;
- als de achterliggende percelen niet makkelijk bereikbaar zijn vanaf de N10 (meer dan 1 afslag vanaf de N10) zijn zij uit het plangebied gehaald.

## **4. Relatie met structuurplannen, beleidsplannen en studies**

---

De VCRO bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Verder stelt de VCRO dat het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan bindend zijn voor de provincie. De bindende onderdelen van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan zijn bindend voor de gemeente, maar niet bindend voor de provincie en het gewest.

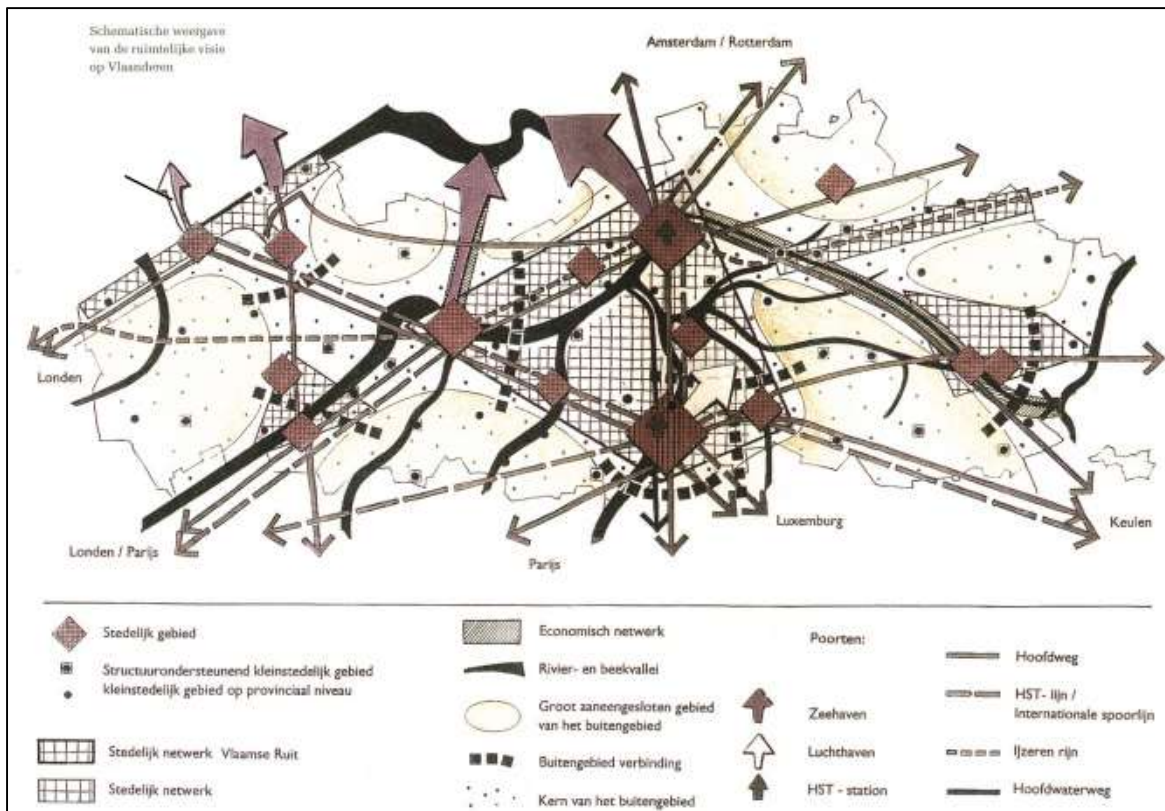
### **4.1. Relatie met het gewestelijk niveau**

#### **4.1.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) (B.S. 21/03/1998) EN LATERE HERZIENINGEN (B.S. 21/04/2004 EN 18/04/2011)**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is de basis voor het ruimtelijke beleid van het Vlaamse gewest. Hierin legt de Vlaamse overheid vast in welke richting ze de ruimtelijke structuur van Vlaanderen wil zien evolueren en welke engagementen ze daarvoor concreet aangaat. In 1997 heeft de Vlaamse regering het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Een eerste herziening is doorgevoerd in de periode 2003-2004, een tweede in de periode 2008-2011. Hiermee is de continuïteit van het ruimtelijk beleid verzekerd voor de korte termijn. Op lange termijn werkt de Vlaamse regering aan een opvolger van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het Beleidsplan Ruimte.

De visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen leidt tot vier basisdoelstellingen. Deze zijn:

- 1) de selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden, het gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen waaronder de economische activiteiten binnen de stedelijke gebieden; daarbij gaat absolute prioriteit naar een zo goed mogelijk gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur;
- 2) het behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en een bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- 3) het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen;
- 4) het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en de organisatie van vervoersgenererende activiteiten op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.



Figuur 4.1: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen – gewenste structuur

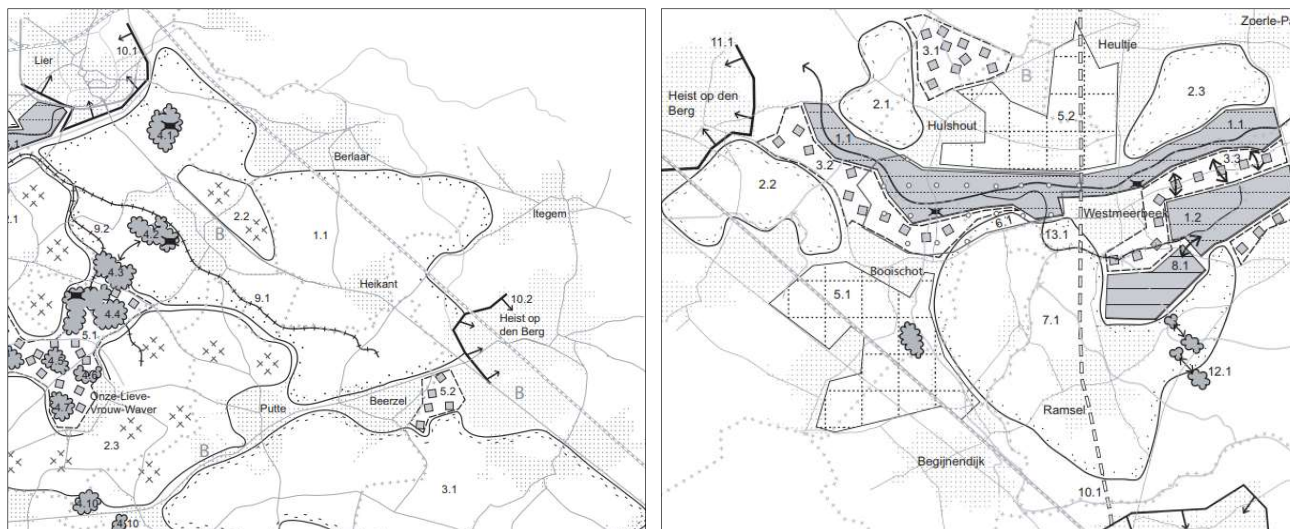
#### 4.1.2. AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR (AGNAS)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wil de open ruimte in het buitengebied maximaal vrijwaren voor landbouw, natuur en bos. Samen met de natuur- en landbouworganisaties maakte de Vlaamse regering in 1997 de afspraak om te evolueren naar 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied. Dat is een toename met 38.000 ha natuurgebied en 10.000 ha bosgebied en een afname van 56.000 ha landbouwgebied.

In 2001 besliste de regering de afbakening van deze landbouw-, natuur- en bosgebieden aan te pakken in twee fasen. In een eerste fase werd in 2003 ca. 86.500 ha bestaand natuurgebied aangeduid als onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). In de tweede fase worden sinds 2004 de landbouwgebieden en de resterende natuur- en bosgebieden afgebakend.

Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. De visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. Ze vormt de basis voor de opmaak van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen.

Het plangebied behoort tot de buitengebiedregio 'Neteland'.



Figuur 4.2: Gewenste ruimtelijke structuur AGNAS Neteland (kaart 1 en 2)

De volgende ruimtelijke concepten hebben betrekking tot het plangebied:

#### Gebieden kaart 1

- 1.1  
Landbouwgebied Lier, Berlaar, Heikant en Koningshooikt**
- 2.1  
Landbouwgebied ten noordoosten van Koningshooikt**
- 3.1  
Hei – Zevenbunden**
- 10.1 en 10.2  
Kleinstedelijk gebied Lier en Heist-op-den-Berg**

#### Concept

- Samenhangend landbouwgebied met grondgebonden landbouw als drager van de open ruimte.
- Landbouwgebied met ontwikkelingsmogelijkheden voor glastuinbouw.
- Landbouwgebied met behoud van kleine bos-, natuur- en/of landschapselementen.
- Ruimtelijk begrensde stedelijke gebieden.

#### Gebieden kaart 2

- 2.2  
Landbouwgebied Zonderschot**
- 5.1  
Open ruimte tussen Boischot en Hoeksken (Begijnendijk)**

#### Concept

- Vrijwaren van gebieden voor de land- en tuinbouw.
- Vrijwaren en versterken van kleinschalige open ruimtegebieden.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is onder andere opgenomen dat de agrarische bestemming wordt bevestigd en dat er op korte termijn een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor het differentiëren van de bos- en natuurgebieden als natuurverwevingsgebied en versterken van de bosstructuur bij het Fort van Lier wordt opgestart.

#### 4.2. Detailhandelsbeleid gewestelijk niveau

De Vlaamse Regering heeft een detailhandelsbeleid uitgewerkt in de startnota 'visie rond winkelen in Vlaanderen' van juli 2010 en haar opvolger 'Winkelen in Vlaanderen 2.0'. Deze visie werd vertaald in het decreet met betrekking tot het Integraal Handelsvestigingsbeleid.

#### 4.2.1. DECREET INTEGRAAL HANDELVESTIGINGSBELEID (2014)

Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid (IHB) formuleert de visie van de Vlaamse Regering op de detailhandel in Vlaanderen. Vanuit deze visie schuift de regering vier doelstellingen naar voren:

1) *Het creëren van duurzame vestigingsmogelijkheden voor kleinhandel<sup>4</sup>, met inbegrip van het vermijden van ongewenste kleinhandelslinten*

Voor de eerste doelstelling van het integraal handelsvestigingsbeleid wordt bijzondere aandacht gevraagd voor een ruimtelijk duurzame ontwikkeling. Het integraal handelsvestigingsbeleid wil daarom aansturen op een kwalitatief gebruik van de bebouwde ruimte en een maximaal behoud van open ruimte. Hierbij worden de volgende basisprincipes in acht genomen:

- **Maximale concentratie van activiteiten:** er wordt ingezet op maximale concentratie van activiteiten en clustering van activiteiten op een ruimtelijk doordachte manier, rekening houdend met de principes van intensief, meervoudig en omkeerbaar ruimtegebruik. Nieuwe solitaire handelsvestigingen worden vermeden en bestaande solitaire kleinhandel wordt geoptimaliseerd of afgebouwd.
- **Maximaal hergebruik van ruimte:** het integraal handelsvestigingsbeleid stuurt aan op een maximaal behoud van open ruimte. De ingebruikname van 'greenfields' moet worden vermeden. Hergebruik van ruimte wordt aangemoedigd ten opzicht van nieuwbouw (greenfields). 'Vernieuwbouw' impliceert eveneens hergebruik van ruimte en wordt dus ook aangemoedigd, indien gelegen op een goede locatie.
- **Vermijden van ongewenste kleinhandelslinten:** de verdere 'verlinting' in Vlaanderen wordt tegengegaan. De term ongewenst werd toegevoegd aangezien, met het oog op efficiënt ruimtegebruik, het aangewezen kan zijn een lege ruimte in een kleinhandelslint alsnog op te vullen, veeleer dan op een andere plaats het kleinhandelsbedrijf te vestigen (tenzij op deze plaats een gemengde ontwikkeling wenselijk zou zijn). Het opvullen van kleinhandelslinten is niet mogelijk wanneer een uitdoofbeleid van een kleinhandelslint wordt gevoerd, op dat moment wordt er beter gekeken naar een locatie waar het kleinhandelsbedrijf zich in de toekomst wel verder kan ontwikkelen.
- **Vermijden van kleinhandel in specifiek voor economische activiteiten bestemde ruimte:** kleinhandel op bedrijventerreinen moet worden afgebouwd. Er wordt op toegekeken dat er geen groei is van autonome kleinhandelsbedrijven op bedrijventerreinen. Enkel winkelruimten, beperkt in oppervlakte, die behoren tot een bedrijf zijn toegestaan (bijvoorbeeld showroom van een garage).

2) *Het waarborgen van een toegankelijk aanbod voor consumenten*

De consument dient op een aanvaardbare afstand zijn geregelde aankopen te kunnen doen. Het begrip "toegankelijkheid" is van groot belang daar dit impliceert dat er rekening wordt gehouden met de afstand tot en de bereikbaarheid van de voorzieningen. Ook de minst mobiele burgers dienen zich te kunnen voorzien in hun behoeften.

3) *Het waarborgen en versterken van de leefbaarheid in het stedelijk milieu, met inbegrip van het versterken van kernwinkelgebieden en het vermijden van handelslinten.*

Het uitgangspunt is dat binnen de stedelijke gebieden een breed, gevarieerd en toegankelijk winkelaanbod voorhanden dient te zijn, verweven met andere functies zoals wonen en werken. Kleinhandel is voor de meeste branches verweefbaar in de steden. Zonder breed en gevarieerd winkelaanbod verliezen onze steden aan aantrekkingskracht. Hun kernfunctie op winkelgebied,

---

<sup>4</sup> In het decreet IHB wordt de term 'kleinhandel' gebruikt voor detailhandel.

zoals deze in Vlaanderen altijd heeft bestaan, gaat op die manier verloren. Het verlies van deze kernfunctie dreigt ook andere kernfuncties (dienstverlening, recreatie, tewerkstelling) van onze steden te ondermijnen. Daardoor riskeren de stads- en kernbewoners op termijn uitgesloten te worden van een reëel toegankelijke kleinhandel. Bovendien dreigt een teloorgang van het winkelapparaat in de steden uiteindelijk tot een algemene economische teloorgang te leiden en finaal tot een verloederung. Een weldoordacht handelsvestigingsbeleid bevordert daarentegen de sociale cohesie binnen de stedelijke gebieden.

De leefbaarheid van het stedelijk milieu is zodoende een belangrijk uitgangspunt van dit decreet.

#### 4) *Het bewerkstelligen van een duurzame mobiliteit*

Zowel in de visie-, planning- als vergunningsfase moet rekening gehouden worden met de bereikbaarheid en de mobiliteitsimpact. Er rekening gehouden worden met:

- Bereikbaarheid van openbaar vervoer en individuele transportmiddelen
- Bijkomende verkeersstromen zijn kleiner dan de beschikbare wegencapaciteit (restcapaciteit)
- Minimale toename van de parkeerdruk
- Maximale verkeersveiligheid

Naast economische doelstellingen komen dus ook mobiliteit, ruimtelijke en sociale elementen op de voorgrond.

#### Kernwinkelgebied, winkelarm gebied en (perifere) kleinhandelszones

Via stedenbouwkundige verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen hebben gemeenten de mogelijkheid om kernwinkelgebieden, (perifere) kleinhandelszones en winkelarme gebieden af te bakenen en de mogelijkheid om het winkelaanbod te sturen. Deze sturing kan gebeuren op minimale en maximale winkelvloeroppervlakten voor vier **kleinhandelscategorieën** die eveneens in het decreet bepaald worden:

- Categorie A: verkoop van voeding
- Categorie B: verkoop van goederen voor persoonsuitrusting
- Categorie C: verkoop van planten, bloemen en goederen voor land- en tuinbouw
- Categorie D: verkoop van andere producten

Deze onderscheiden kleinhandelscategorieën kunnen toegepast worden in zowel visie, planning als vergunningen.

Artikel 2 van het decreet IHB definieert de begrippen kernwinkelgebied, winkelarm gebied en kleinhandelszone als volgt:

- Kernwinkelgebied: een gebied afgebakend in een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften een stimulerend beleid inzake kleinhandel wordt gevoerd.
- Winkelarm gebied: een gebied afgebakend in een stedenbouwkundige verordening of een ruimtelijk uitvoeringsplan waar via stedenbouwkundige voorschriften beperkingen aan de kleinhandel worden opgelegd.
- Kleinhandelszone: een specifiek door een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan afgebakend gebied voor de vestiging van kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen.

De vier betrokken gemeenten hebben formeel aan de provincie gevraagd om de afbakening van winkelarme zones langs de N10 op zich te nemen (conform artikel 10 §1 van het decreet IHB<sup>5</sup>).

---

<sup>5</sup> Art. 10 § 1:

#### 4.2.2. OMZENDBRIEF AFWEGINGSKADER VOOR GROOTSCHALIGE DETAILHANDEL (RO 2011/01)

De omzendbrief biedt ruimtelijke afwegingselementen aan de verschillende overheden met het oog op een gestructureerd afwegingstraject voor de inplanting en/of groei van grootschalige detailhandel. De basisdoelstellingen hierbij zijn het tegen gaan van verdere verlinting, het voeren van een aanbodbeleid op de daarvoor geschikte locaties en het voeren van een kernversterkend beleid. Het uiteindelijke doel is de realisatie van de goede ruimtelijke ordening inzake grootschalige detailhandel zoals bedoeld in de Codex ruimtelijke ordening (artikel 1.1.4) én een economisch leefbare en dynamische sector.

Om de projecten van grootschalige detailhandel te kunnen beoordelen wordt in de ruimtelijke beoordeling naar de volgende kenmerken gekeken;

- 1) Functionele type
- 2) Verschijningsvorm
- 3) Locatietype
- 4) Winkelconcept

Bij de locatie 'steenweglocatie in het buitengebied' stelt de omzendbrief dat *'uitzwerming van detailhandelszaken en andere grootschalige functies langs deze wegen zorgt voor de typische verlinting en dient tegen gegaan te worden gezien de negatieve effecten'*.

### **4.3. Relatie met het provinciaal niveau**

#### 4.3.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE ANTWERPEN (RSPA) (B.S. 14/08/2001) EN LATERE HERZIENING (B.S. 17/05/2011)

In het ruimtelijk structuurplan provincie Antwerpen (RSPA) (MB 10/7/2001) en de herziening ervan (MB 4/05/2011) geeft de provincie haar toekomstvisie over de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Antwerpen. Het beantwoordt aan de eisen van het beleid inzake ruimtelijke ordening van de Vlaamse regering en is tegelijk het referentiekader voor de gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen.

In het kader van het RSPA behoort het plangebied tot de hoofdruimte Antwerpse Fragmenten en meer specifiek tot het Mechels rasterlandschap. Het Mechels rasterlandschap is het gebied tussen Mechelen, Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot. Voor de provincie is het gebied binnen deze driehoek een open ruimte met 'stedelijke fragmenten', waarbij met 'stedelijke fragmenten' de productie onder glas en de daarmee verbonden activiteiten bedoeld wordt.

De ontwikkeling van stedelijke voorzieningen (recreatie, horeca, wonen enz.) strookt niet met het openruimtekaracter binnen de driehoek en wordt daar niet gestimuleerd. Deze functies

---

...

Met het oog op de verwezenlijking van de doelstellingen, vermeld in artikel 4, kunnen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen en provinciale stedenbouwkundige verordeningen :

- 1° winkelarme gebieden afbakenen met een gemeentegrensoverschrijdende impact, in overleg met de betrokken gemeenten, en op vraag van minstens een betrokken gemeente;

...

---



worden geconcentreerd aan de randen, in het bijzonder in het regionaalstedelijk gebied Mechelen en in het **stedelijk netwerk van provinciaal niveau Lier – Aarschot** dat bestaat uit de kleinstedelijke gebieden Lier, Heist-op-den-Berg en Aarschot.<sup>67</sup>

Het gebied vangt de ontwikkelingsbehoeften van de deelruimte Mechels rasterlandschap op, waarbij de kernen en rond de stationsomgevingen wordt verdicht. De N10 is de drager van het stedelijk netwerk. Lintvorming hierlangs wordt tegengegaan. Tussen de kleinstedelijke gebieden zijn openruimteverbindingen aangeduid.

Ook de spoorlijn Lier-Aarschot is een verbinding waarlangs de stationsomgevingen te optimaliseren zijn.

De N10 is een typische **steenweglint**. De ontwikkeling van steenweglinten is veeleer recent. Ze realiseren de kortste verbinding tussen regionale steden. De verkeersfunctie is of was hier de hoofdzaak. Doordat er steeds meer stedelijke functies op deze linten voorkomen wordt de doorstroming van verkeer belemmerd. De lintbebouwing met toegang op steenwegen is een organisatorische vergissing die moet worden teruggeschroefd. De steenwegen moeten zoveel mogelijk gevrijwaard worden van verlinting. De verdere bebouwing en functieverdichting in lintlandschappen worden niet gestimuleerd. De vrijliggende percelen dienen de woonfunctie aan een zo laag mogelijke dichtheid op te vangen.<sup>8</sup>

Betreffende **detailhandel**<sup>9</sup> stelt het RSPA dat kleinhandel in de kernen moet worden gestimuleerd. De kleinhandel kan hier verweven worden met andere functies om de aantrekkelijkheid van de kern te verhogen. Hierbij dient de detailhandel op schaal van de kern te zijn, zodat het niet ontwrichtend werkt.

De ontwikkeling van grootschalige kleinhandelsconcentraties buiten de stedelijke gebieden moet worden tegengegaan en op enkele gewenste locaties in clusters worden georganiseerd.

Betreft de solitaire winkels in het buitengebied stelt het RSPA dat hiervoor de bestaande toestand strikt behouden kan worden ofwel moet worden afgebouwd.

#### 4.3.2. PROVINCIAAL BELEIDSPLAN RUIMTE ANTWERPEN (PBRA)

De provincie Antwerpen werkt momenteel aan een beleidsplan ruimte, als opvolger voor het huidige ruimtelijk structuurplan. In dit beleidsplan wordt de nieuwe provinciale ruimtelijke visie uitgewerkt. Zo kunnen we inspelen op de wijzigende trends en maatschappelijke uitdagingen.

De inhoudelijke voorbereiding van het Provinciaal Beleidsplan Ruimte Antwerpen (PBRA) ligt in de conceptnota<sup>10</sup>. De conceptnota bevat een strategische visie op het ruimtelijk beleid, gebaseerd op een aantal ruimtelijke principes. De ruimtelijke principes worden vertaald naar een aantal strategieën zoals 'sluitend locatiebeleid voor (hoog)dynamische functies' waarbij o.a. wordt ingezet op een locatiebeleid waarbij de (hoog) dynamische functies worden ingepast op de meest multimodaal bereikbare plekken. Hierbij wordt er eerst gestreefd naar verweving in de kernen, en indien dit niet mogelijk is, is het uitgangspunt dat zij dan gebundeld worden op multimodale vervoersknopen. Dit hangt samen met de strategie 'levendige kernen' die inzet het optimaliseren van de 'veerkracht' en 'levenskwaliteit' van de kern.

De strategie 'van versnippering naar bundeling' streeft naar een einde van de versnippering van de ruimte, waarbij harde functies zoveel mogelijk een plaats dienen te krijgen binnen goed

---

<sup>6</sup> Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen – richtinggevend gedeelte – 4.3. Selectie van een stedelijk netwerk van provinciaal niveau: Lier - Aarschot

<sup>7</sup> Voor de afbakening kleinstedelijke gebieden Lier en Heist-op-den-Berg zijn PRUP's opgemaakt (zie hoofdstuk 4) op basis van een voorstudie.

<sup>8</sup> Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen – richtinggevend gedeelte – 4.5.2. Gebiedsspecifieke visie op lintlandschappen

<sup>9</sup> Ruimtelijk Structuurplan Antwerpen – richtinggevend gedeelte – 4.3. Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandel buiten stedelijke gebieden en kernen van het buitengebied.

<sup>10</sup> Goedgekeurd provincieraad 23 mei 2019.

gelegen kernen of dynamische clusters. Perifeer gelegen functies die geen bijdrage leveren tot het behoud en het versterken van de open onverharde ruimte, moeten worden geherlokaliseerd.

Het PBRA bouwt verder op de basis die de conceptnota heeft gelegd. Momenteel is de publieke raadpleging en adviesronde van de conceptnota afgerond en wordt er gestart met het voorontwerp.

#### 4.3.3. INTERPROVINCIALE VISIE DETAILHANDEL

De vijf provincies hebben in de periode 2018-2019 hun interprovinciale visie, die in 2014 voor het eerst gezamenlijk werd opgesteld en goedgekeurd, geactualiseerd.

Deze visie geldt als sturend beleidskader voor de toekomstige ontwikkeling van detailhandel in de Vlaamse provincies. De basisprincipes hiervan werden verankerd in een formeel beleid en worden hieronder bij 3.6 'Detailhandelsbeleid provincie Antwerpen' besproken.

Volgende 7 principes vormen de ruggengraat van de interprovinciale visie detailhandel:

1. Kernversterking als basis voor vitale steden en gemeenten.
2. Een selectief locatiebeleid voor nieuw winkelaanbod.
3. Herstructureren en verdichten, eerder dan creëren van nieuwe concentraties detailhandel.
4. Een toegankelijk basisaanbod in buurten en kernen.
5. Detailhandelsbeleid vraagt om een geïntegreerde en integrale aanpak.
6. Een structurele aanpak van het detailhandelsbeleid.
7. Detailhandelsbeleid op maat van de gemeente.

Verder stelt de visie: "De provincie ondersteunt een selectief locatiebeleid voor het detailhandelsaanbod op basis van een duidelijke, onderbouwde visie met betrekking tot de impact op het bestaande aanbod, de effecten op de leefomgeving, de omvang en samenstelling van de bevolking en de rol van het verzorgingsgebied van de gemeente.

Nieuwe detailhandelsvestigingen worden getoetst op hun impact op het wegennet. Aanbodlocaties in de nabijheid van knooppunten van openbaar vervoer of langsheen fietsroutes krijgen de voorkeur. De parkeerdruk op het openbaar domein moet zo minimaal mogelijk zijn en ook de veiligheid en omgevingskwaliteit van stads- en dorpskernen zijn belangrijke parameters. Zonder aangepast beleid wordt verwacht dat baanwinkels, retailparken en shoppingcentra in de periferie nog meer aan belang zullen winnen, met een verdere toename van commerciële leegstand in de kernen en een verdere aangroei van het autoverkeer tot gevolg. Bepaalde ruimtebehoevende winkels zijn omwille van hun grootte of hun specifieke handelaanbod niet of moeilijk in de stadskern onder te brengen. Zij vragen een specifiek beleid.

Bij nieuwe projecten waarvan het verzorgingsgebied grensoverschrijdend is, is ook afstemming met de buurgemeenten van belang. Het voeren van een integraal detailhandelsbeleid stopt niet bij de gemeentegrenzen. Dit geldt zeker voor het beleid met betrekking tot de baanwinkels langs onze Vlaamse steenwegen. Een bovengemeentelijke aanpak van retailaanbod langs steenwegen zal provinciaal en interprovinciaal ondersteund worden."

#### 4.3.4. PROVINCIALE VISIE OP 'RUIMTE VOOR DETAILHANDEL'

Op 28 november 2019 keurde de deputatie Antwerpen de provinciale visie op 'Ruimte voor detailhandel' goed. Hiermee streeft de provincie naar een sturend locatiebeleid ten aanzien van de inplanting van commerciële panden, gebaseerd op een duurzame, maatschappelijk geïntegreerde visie die daarenboven ook werkbaar en realisatiegericht is.

De basis hiervoor is het principe van 'communicerende vaten' waarbij mogelijkheden voor locaties waar detailhandelsontwikkelingen gewenst zijn gekoppeld worden aan deze waar dit niet gewenst is. Hiervoor worden de ontwikkelingsperspectieven uit het project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' gebruikt.<sup>11</sup> Winkelarme en winkelvrije perspectieven geven de locaties aan waar detailhandel niet gewenst is, waarbij de clusters en winkelrijke perspectieven de gewenste locaties aangeven.

Detailhandel dient gestimuleerd te worden in de kernwinkelgebieden en de clusters. Er kunnen ook clusters in de periferie langsheen verbindingswegen worden ontwikkeld. Deze dienen ingezet te worden voor herstructurering van de weg en moeten voor een betere ruimtelijke invulling van het bestaande aanbod zorgen dat complementair is aan het winkelaanbod in de kernen.

Verder wordt gesteld dat bijkomende detailhandel groter dan 400m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte buiten de clusters en de kernwinkelgebieden dient te worden tegengegaan. Lokale ondersteunende detailhandel dat complementair is aan de kernwinkelgebieden en duurzaam bereikbaar is moet wel een plek krijgen.

De verspreide ontwikkeling van detailhandel langs de verbindingswegen tussen de kernen moet worden gestopt.

Daarnaast bepreekt het document de mogelijkheden voor twee specifieke sectoren: de automotive en tuinentra. Indien de situatie zich daarvoor leent dienen automotive zaken zich zoveel mogelijk te ontwikkelen in de woonkernen en de clusters. Daarnaast kan worden onderzocht of de automotive zich kunnen clusteren op bedrijventerreinen indien er naast verkoopsruimte ook werkplaatsactiviteiten aanwezig zijn.

Voor tuinentra geldt dat zij steeds vaker geen rechtstreeks grondgebonden (agrarische) activiteiten meer uitvoeren. Deze tuinentra dienen daarom op clusterlocaties een plek te krijgen.

#### **4.4. Relatie met gemeentelijk niveau**

##### **4.4.1. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN (GRS) VAN LIER (GOEDGEKEURD DOOR DE PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN OP 9 OKTOBER 2003)**

Voor de gewenste ruimtelijk-economische structuur stelt het GRS dat het 'recreatief winkelen' zoals detailhandel, horeca, cultuur, toerisme en kantoren, thuishoort in de stadskern. De concurrentiepositie van Lier moet worden gehandhaafd en zo mogelijk versterkt. Het kernversterkend beleid moet hierbij worden verdergezet en moet worden afgestemd op de grootschalige functies die net buiten de stadskern zijn gesitueerd: stationsomgeving, cluster "De Mol", Dungelhoeffkazerne en omgeving als nieuwe concentratie van stedelijke functies.

Voor de grootwinkels die omwille van de aard van het artikel of de distributiewijze niet terecht kunnen in de stadskern, is het voorstel om ruimte te voorzien langs de noordkant van de Antwerpsesteenweg. De niet-grootwinkels aldaar krijgen een uitdovend karakter.

---

<sup>11</sup> Zie 4.5.1. 'EFRO-project Baanwinkels en gemeenten op één lijn' van voorliggend document.

De ontwikkeling van bestaande solitaire grote detailhandelzaken (zoals de meubelwinkel langs de Aarschotsesteenweg<sup>12</sup>) moet onderzocht worden. Nieuwe grote detailhandelzaken buiten de kern en kleinhandelzone worden niet toegelaten.

Betreffende de openruimte corridor Koningshooikt stelt het GRS dat het karakter van het open landbouwgebied moet worden gevrijwaard en waar mogelijk moet worden versterkt. Nieuwe bouwactiviteiten mogen slechts in beperkte mate worden ontwikkeld en zonevreemde hoogdynamische activiteiten moeten worden geherlokaliseerd. Ten overstaan van het bouwkundig erfgoed (Mostaardhoeve en 18de-eeuwse hoeve aan de Wolfslei) geldt het principe van het behoud met beperking qua functie. De kern 't Lammeke met uitlopers in het landbouwgebied moet strikt worden afgebakend, conform de geldende uitvoeringsplannen. Daarnaast stelt het GRS dat de grootwinkel langs de Aarschotsesteenweg (zijnde Gero Wonen) in de mate van het mogelijke in het landschap geïntegreerd moet worden. Bijkomend onderzoek moet duidelijkheid brengen i.v.m. toekomstperspectieven.

#### 4.4.2. BELEIDSVISIE DETAILHANDEL IN LIER (GOEDGEKEURD DOOR DE GEMEENTERAAD OP 10 SEPTEMBER 2014)

De tendens van consumenten die minstens een deel van hun aankopen verrichten in grootschalige handelszaken, die omwille van het volume van hun goederen, de distributiewijze, hun omvang of de grote verkeersattractie niet in het stadscentrum terecht kunnen, heeft een impact op de leegstand in de stedelijke handelsas. De stad Lier wenst dit tegen te gaan en heeft in hun beleidsvisie detailhandel de volgende strategische basisdoelstellingen opgenomen:

- Voorzien in de reële koopbehoeften van de Lierse bevolking.  
Door de inwoners de gelegenheid te geven hun aankopen te doen in de eigen stad, vergroot hun comfort en levenskwaliteit. Bovendien helpt dit de verplaatsingsbehoefte te beperken en biedt dit tenslotte ook een meerwaarde voor de stedelijke economie.
- De kwaliteit van de stedelijke handelsas met kernwinkelgebied in het stadscentrum ondersteunen en verbeteren.  
Een hoogwaardig handelsapparaat trekt bezoekers aan. Dit houdt het stadscentrum levendig en geeft impulsen aan het toerisme, de horeca, het cultureel leven en de economie van Lier. Daarom wil het stadsbestuur enerzijds een duidelijk centrumbeleid voeren, o.m. door bijkomend aanbod aan handelsruimte, de kwaliteit van de publieke ruimte te verbeteren en de bereikbaarheid van het centrum op peil te houden. Anderzijds wil het stadsbestuur het aanbod aan locaties buiten de stadskern gericht beperken.
- De kwaliteit verbeteren van de twee bestaande grootschalige detailhandelslocaties buiten het centrum (Antwerpsesteenweg en Ring-West), ten bate van de omwonenden, de passanten én van wie deze locaties bezoekt als consument of werknemer.  
Kwaliteitsverbetering kan o.m. door verdichting van deze locaties, de verbreding van het aanbod, de verbetering van het publiek domein en de optimalisatie van de verkeerssituatie.
- Complementariteit nastreven tussen de verschillende winkelconcepten die elkaar aanvullen.  
De grootwinkels in de periferie zijn daarbij gericht op doelgericht winkelen van (grotere hoeveelheden) dagelijkse goederen of op uitzonderlijke, niet draagbare aankopen.

---

<sup>12</sup> Dit betreft de meubelzaak Gero Wonen. De deputatie van de provincie Antwerpen heeft hiervoor op 10 september 2009 het gemeentelijk RUP 'Gero meubelen' goedgekeurd.

- In Koningshooikt: ondersteuning van de handel op niveau van de woonkern, gericht op dagelijkse goederen in buurtwinkels of uitzonderlijke goederen.

Met betrekking tot grootschalige detailhandel worden de volgende ruimtelijke principes gehanteerd:

- Er kunnen in Lier geen nieuwe grootschalige detailhandelconcentraties worden gecreëerd, gelet op:
  - o de beperkte behoefte aan bijkomende handelsruimte;
  - o het streven om bestaande detailhandelsconcentraties te optimaliseren;
  - o en de schaarse beschikbare ruimte in de stad;
- Opstellen van een duidelijk locatiebeleid;
- In de periferie kunnen nieuwe detailhandelszaken enkel worden geconcentreerd in bestaande detailhandelconcentraties;
- Bij detailhandelconcentraties dient ingezet te worden op multimodale bereikbaarheid.

#### 4.4.3. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN (GRS) VAN BERLAAR (GOEDGEKEURD DOOR DE PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN OP 28 JANUARI 2010)

In het GRS van Berlaar wordt conform het principe van de "gedeconcentreerde bundeling" gestreefd naar het tegengaan van een verdere verlinting en toename van verspreide bebouwing in het openruimtegebied. Bijkomende bebouwing zal zich hoofdzakelijk moeten richten op de versterking en verdichting van de hoofdkernen.

Het gemeentebestuur wenst het open en landelijke karakter van de gemeente te vrijwaren waarbij het aantrekken van grootschalige en bovenlokale economische activiteiten ten allen tijden vermeden moet worden. Wel wenst Berlaar om voldoende plaats voor te behouden voor de lokale bedrijven (zoals handel) zodat deze zich voldoende kan ontplooiën. De gemeente wenst de uitbouw van een nieuw lokaal KMO-terrein om voor de lokale bedrijven een plaats te bieden.

In de kernen is verweving van activiteiten de regel. Hier moet naast de beschikbare ruimte voor wonen, diensten, ontspanning en cultuur ook voldoende ruimte zijn voor aangepaste economische activiteiten zoals (klein)handel, horeca, diensten en niet-hinderlijke ambachten. Het toekomstig ruimtelijk beleid in de kerngebieden moet deze verwevenheid verder versterken. De ruimtelijke draagkracht en de gewenste ruimtelijke structuur vormen daarbij de randvoorwaarden. Het goed verweven van functies heeft gelijk een grotere verdichting van de kernen tot gevolg. De gemeente wenst om vooral in de hoofdkernen een ruimtelijk kader te scheppen waarin de plaatselijke handel zich ten volle kan ontplooiën.

Het ontwikkelen van grootschalige handelsconcentraties langs de invalswegen beantwoordt niet aan het principe van verweving en verdichting en moet daarom zoveel mogelijk worden gestopt.

Het GRS voorziet een planologische bestemming van de bestaande kleinhandelsconcentratie langs de N10. Het gaat hier om het deel tussen de Verlengde Huttestraat en Hemelshoek.

Het betreft een strook langs de N10 dat volgens het gewestplan is ingekleurd als 'woongebied met landelijk karakter' en waar zich in de loop van de tijd verschillende kleinhandelsbedrijven zijn komen vestigen. Het betreft overwegend bedrijven met relatief grote terreinen en veel bebouwing die weinig belastend zijn wegens geen producties. Het zijn garages met grote toonzalen, op- en overslagplaatsen, verkooppunten van auto's en tweedehands vrachtwagens, verkooppunten van brandstoffen enz. Het is de bedoeling deze bedrijven onder te brengen in

een eigen zone zonder de deur open te zetten voor meer dynamisme en meer belastende bedrijven en zonder verdere verlinting van de handelsactiviteit<sup>13</sup>.

#### 4.4.4. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN (GRS) VAN PUTTE (GOEDGEKEURD DOOR DE PROVINCIERAAD VAN ANTWERPEN OP 27 JULI 2006)

De gemeente streeft naar verweefbare activiteiten langs de activiteitenas (N15) en in de kernen. De N15 is voor de gemeente Putte een belangrijke verbindingsweg en wordt beschouwd als de voornaamste activiteitenas in de gemeente. Bezoekersintensieve functies worden bij voorkeur langs deze as en in of nabij de kernen ingeplant. Nieuwe economische activiteiten horen hier plaats te vinden. Beperkingen met betrekking tot de uitbouw in deze as dienen te worden opgelegd teneinde dichtgroei tegen te gaan en zo openruimtecorridors te bewerkstelligen. Aangezien Putte de hoofdkern is van de gemeente dient in eerste instantie hier naar gekeken te worden voor het opvangen van de behoeften.

Om de draagkracht van het centrum te behouden en versterken, is concentratie en differentiatie van het handelaanbod in de centra van Putte en Beerzel het streefdoel. Om dit te bereiken moet de verwevenheid van verschillende winkeltypes en ander centrumfuncties verder worden gestimuleerd. Sommige activiteiten die wegens hun hinder, schaal enz. niet binnen de kern aanvaardbaar zijn, moeten zich op een bedrijventerrein vestigen.

De N10 wordt uitgebouwd als de grote regionale verbindingssas. Het regionale vrachtverkeer wordt zoveel mogelijk via de N10 geleid.

Het agrarisch gebied langs de N10 wordt door de gemeente opgenomen als bouwvrije zones. Dit ter verruiming van het open karakter van het agrarische landschapsgebied te kunnen bewerkstelligen. De bouwvrije zones zijn gebieden van de agrarische structuur waar geen enkele vorm van bijkomende bebouwing wordt toegestaan om de ontwikkelingsmogelijkheden van de grondgebonden agrarische functies te garanderen.

#### 4.4.5. GEMEENTELIJKE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLAN (GRS) VAN HEIST-OP-DEN-BERG (GOEDGEKEURD BIJ MINISTERIEEL BESLUIT OP 19 JUNI 2001)

De gemeente Heist-op-den-Berg zet qua bebouwing in op kernversterking. Verdere bebouwing en uitbreiding van de aanwezige linten en van enkele geïsoleerde woninggroepen worden daarom niet gestimuleerd en in de mate van het mogelijke afgeremd.

De activiteiten binnen de gemeente worden zoveel mogelijk gebundeld. Voor de bedrijven en grootwinkels wordt dit zoveel mogelijk in Heist-centrum voorzien. Het voorzieningenniveau wordt uitgebouwd op schaal van de verschillende soorten kernen binnen de gemeente.

Nieuwe kantoren, kleinhandels- en distributiezaken kunnen een vestingsplaats vinden in de nabije omgeving van het station van Heist-centrum en niet langs de N10. De versterking van de

---

<sup>13</sup> Deze zone werd opgenomen in het gemeentelijk RUP De Hutten. Dit RUP werd echter door de Raad van State op 7 juli 2016 vernietigd. In het RUP was namelijk ook het woonlint van de N10 mee opgenomen waar verschillende handelszaken in zijn gelegen. De Raad van State vernietigde het RUP wegens een te grote belasting op de N10 (lokale bedrijven + versterken detailhandelsgebied). Op 20 november 2018 werd het gemeentelijk RUP 'KMO-zone De Hutten' definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Berlaar. In dit RUP is de woonzone met de detailhandelszaken langs de N10 niet mee opgenomen. Op het moment van schrijven wordt het RUP aangevochten bij de Raad van State.

economische functies en diensten in Heist-op-den-Berg is positief voor de lokale handel en voor het multifunctioneel karakter van de stad. Focuspunten zijn Zwaneberg en Station.

Grootwinkels kunnen er enkel nog bijkomen in een nog te onderzoeken en aan te duiden zone tussen station en de N10 mits de N10 wordt heraangelegd als verbindingsweg. Bestaande winkelmogelijkheden langs N10 worden niet verder ontwikkeld. Omwille van de verkeersveiligheid en de verkeersdoorstroming op de N10 worden waar er op dit moment reeds concentraties van grootwinkels bestaan ventwegen voorgesteld.

Betreft ontsluiting wordt de N10 (samen met de N15) gebruikt om het doorgaande verkeer en vrachtverkeer naar de hoofdwegen E19, E313 en E314 te leiden.

#### **4.5. Studies**

##### **4.5.1. STREEFBEELDSTUDIE N10 (2004)**

In het RSPA wordt de N10 tussen Lier en Aarschot omschreven als 'drager van het stedelijk netwerk Lier-Aarschot'.

Kaderend in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg heeft de provincie Antwerpen in 2004 het streefbeeld N10-R16-N14 opgemaakt. Hierin zijn concepten vastgelegd en is een lange termijnvisie uitgewerkt voor deze steenwegen met betrekking tot ruimtelijke inpassing, doorstroming en verkeersveiligheid. Het streefbeeld schetst een kader voor infrastructurele ingrepen op deze gewestwegen.

##### **4.5.2. EFRO-PROJECT "BAANWINKELS EN GEMEENTEN OP ÉÉN LIJN"**

Om kernversterking te stimuleren is het belangrijk om tegelijkertijd de perifere ontwikkelingen te ontmoedigen. Daarom werd in 2014 het EFRO-project "Baanwinkels en gemeenten op één lijn" opgestart om de problematiek van baanwinkels grondig te bestuderen en een visie te vormen op de ontwikkeling van detailhandel langs steenwegen.

Binnen het project werden de toenemende proliferatie van zogenoemde baanwinkels en hoe ze de ruimtelijke structuur en zijn werking beïnvloeden onderzocht.

De N10 tussen Lier en Aarschot en de N70 tussen Antwerpen en Gent waren hierin de casestudies.

Voor de N10 hebben de provincies Antwerpen en Vlaams-Brabant samen met de betrokken gemeenten Lier, Berlaar, Putte, Heist-op-den-Berg, Begijnendijk<sup>14</sup> en Aarschot een visie gevormd. De visie op perifere (steenweg)locaties is gebaseerd op 5 basisprincipes. Deze werden opgesteld rekening houdend met zowel economische, ruimtelijke als mobiliteitsindicatoren en -mogelijkheden. De perspectieven vinden hun onderbouwing in de doelstellingen uit het decreet Integraal Handelsonderzoek (DIHB), de interprovinciale detailhandelsvisie en de principes uit het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV).

De 5 basisprincipes zijn:

1. Open ruimte behouden, versterken en herwaarderen.
2. Een gezonde en duurzame balans tussen kernwinkel- en perifere ontwikkeling langs de steenweg.
3. Optimaal multimodaal functioneren van steenwegen.

---

<sup>14</sup> Begijnendijk heeft op 16 april 2018 beslist uit het EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' te stappen.

4. Verwevingsmogelijkheden (horizontaal én verticaal) als basis, zoeken naar synergie.
5. Klimaatbestendigheid voor nieuwe ontwikkelingen.

Het resultaat is dat de verschillende betrokken gemeenten en provincies samen voor alle segmenten of delen van de steenweg ontwikkelingsperspectieven voor de detailhandel hebben geformuleerd waarbij er is gekeken waar de ontwikkeling van detailhandel moet worden gestimuleerd en op welke soort plekken ze beperkt en ontmoedigd moet worden.

### **Ontwikkelingsperspectieven**

De N10 is opgedeeld in de volgende vier ontwikkelingsperspectieven en stellen gewenste situaties op (middel)lange termijn voor:

1. winkelvrije perspectief<sup>15</sup>
2. winkelarm perspectief
3. winkelrijke perspectief
4. clustering

#### Winkelvrij perspectief

De gebieden met een winkelvrij perspectief zijn de zones langs de N10 waar de open ruimte duidelijk overheerst en waar geen tot nauwelijks bebouwing aanwezig is. Op het gewestplan hebben zij doorgaans een open ruimtebestemming en zijn zij ingekleurd als agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebied, parkgebied.

Om de open ruimte te behouden en zo mogelijk te versterken wordt detailhandel in principe niet toegestaan. De vergunningstoestand van de bestaande detailhandel blijft gerespecteerd, maar het is niet mogelijk om de winkelruimte uit te breiden of bijkomende parkeerplaatsen te voorzien. Ook is het niet mogelijk om nieuwe detailhandelszaken in deze gebieden te ontwikkelen.

Voor het beperkt aantal aanwezige handelspanden worden op termijn alternatieven gezocht.<sup>16</sup>

#### Winkelarm perspectief

Binnen de gebieden met winkelarm perspectief liggen de volgende kenmerkende gebiedscategorieën:

- Linten: hierbij is de bebouwing langs de steenweg prominenter aanwezig dan bij de winkelvrije gebieden. Daarbij ligt deze ook in een bebouwde bestemmingscategorie: woongebied met landelijk karakter, wonen, bedrijvzones, openbaar nut, enz. Kenmerkend voor deze categorie is dat de bebouwing langs de steenweg in een ruimer achterliggend open ruimtegebied gelegen is. De bebouwing op de steenweg zelf wordt gekenmerkt door een ongeplande aanwezigheid van detailhandel naast wonen of andere functies.
- Gemengd gebied: in gemengd gebied is de meerderheid van de percelen bebouwd. Deze bebouwing is niet enkel lintvormig langsheen de steenweg terug te vinden, maar maakt del uit van een ruimer bebouwingscluster, die zich verder uitstrekt dan enkel langs de steenweg. Ook hier is de op het eerst zicht ongestructureerde aanwezigheid van detailhandel naast wonen, bedrijvigheid, etc. kenmerkend. De gewestplanbestemmingen zijn: woongebied, woongebied met landelijk karakter, bedrijventerrein, zone voor openbaar nut, agrarisch gebied

---

<sup>15</sup> In de EFRO-studie 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' wordt ook de term 'no go zone' gebruikt. In voorliggend PRUP wordt in plaats van 'no go zone' de term 'winkelvrij gebied' gebruikt.

<sup>16</sup> Dit is een andere actie binnen het project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' waarvoor een strategisch project is opgestart. Dit ligt buiten het bereik van de PRUP-procedure.



De winkelpanden liggen sterk verspreid en over de hele lengte uitgewaaid. In sommige delen zijn de winkelpanden dominant ten opzichte van de bewoning. Om het evenwicht van wonen, ruimte en winkelen te herstellen wordt voor de linten een winkelarm perspectief voorzien. In deze winkelarme gebieden wordt geen nieuwe detailhandel in nieuw op te richten panden of bestaande panden met een andere functie toegestaan. De bestaande vergunde detailhandel kan beperkt uitbreiden.

In het project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' worden de volgende parameters voorzien voor de winkelarme gebieden:

- Binnen het bestaande pandenaanbod kan vergelijkbare detailhandel (binnen dezelfde categorie uit het DIHB) blijven bestaan. Bij nieuwe vergunningsaanvragen wordt de bovengrens van 400 m<sup>2</sup> gehanteerd en kunnen andere detailhandelscategorieën uitgesloten worden.
- Bestaande detailhandel kan uitbreiden met maximum 10%. Dit geldt ook voor winkels onder de 400 m<sup>2</sup>. Deze uitbreiding geldt voor alle constructies nodig voor bedrijfsvoering.
- Nieuwe ontwikkelingen langs steenwegen zijn slechts mogelijk tot maximum 100 m<sup>2</sup> op voorwaarde dat deze ondergeschikt en/of ondersteunend zijn aan de hoofdfunctie per pand en in relatie tot de gewestbestemming in stedelijk gebied.
- Gewenste herlocalisatie op vrijwillige basis, ter ondersteuning van het strategisch commercieel plan of visie van de gemeente en in evenwicht met het aanbod in de kernen wordt aangemoedigd.
- Na (vrijwillige) herlocalisatie wordt naar een herstelbeleid gestreefd in functie van de hoofdbestemming van de locatie. Om dit herstelbeleid te kunnen realiseren wordt extra aandacht besteed aan de sanering, financiële consequenties en mogelijke herontwikkeling van leegstaande detailhandelspanden.

#### Winkelarm op bedrijventerreinen

Langs de steenwegen zijn ook heel wat bedrijventerreinen gevestigd. De autobereikbaarheid speelt hierin een grote rol. Op die bedrijventerreinen zijn de zichtlocaties langs de steenweg in vele gevallen ook ingenomen door detailhandel. Soms zijn zij historisch gegroeid.

De bedrijventerreinen zijn in principe niet bestemd voor detailhandel. Hiervoor gelden dezelfde voorwaarden als voor 'winkelarme zone', met de volgende specifieke parameters:

- Er is geen bijkomende detailhandel sensu stricto toegestaan. Onder voorwaarden kunnen diensten, horeca en recreatie toegelaten worden, mits zij ondersteunend én complementair aan de hoofdfunctie van het terrein en het pand zijn.
- Toonzalen (cf. autotoonzalen e.a.) zijn mogelijk op bedrijventerreinen, maar uitsluitend in combinatie met en ondergeschikt aan een in pandige werkplaatsfunctie (atelier, productie, herstelling, ...). Ook hier kunnen verdere richtlijnen verfijningen aanbrengen.
- Ontsluiting van deze winkels/toonzalen kan niet rechtstreeks via de steenweg.

#### Clustering

Buiten de winkelkernen wordt grootschalige detailhandel gestimuleerd om zich te clusteren. De clusterzones hebben doorgaans een breed verzorgingsgebied dat verder reikt dan de eigen gemeente en lokale behoeften.

Door te clusteren moet het ruimtelijk en economisch rendement verhogen, en wordt de impact op mobiliteit beperkt. De cluster dient multimodaal bereikbaar te zijn of worden. Dit kan door een goede aantakking op de aanwezige structuren van openbaar vervoer en fietsinfrastructuur, of door de multimodale bereikbaarheid te verhogen.

Het is belangrijk dat de clusters complementair zijn met de kernen. De clusters zijn daarom ideaal voor grootschalige, ruimtebehoevende detailhandel (> 800m<sup>2</sup> WVO en 1000 BVO) die moeilijk ruimte kunnen vinden in de kernen. Clusters dienen ingezet te worden voor de herlocalisatie van de detailhandel gelegen in winkelvrij en winkelarm gebied langs de steenweg.

Detailhandel uit categorie A en B (verkoop van voeding en verkoop van goederen voor persoonsuitrusting) horen echter niet thuis in de cluster.

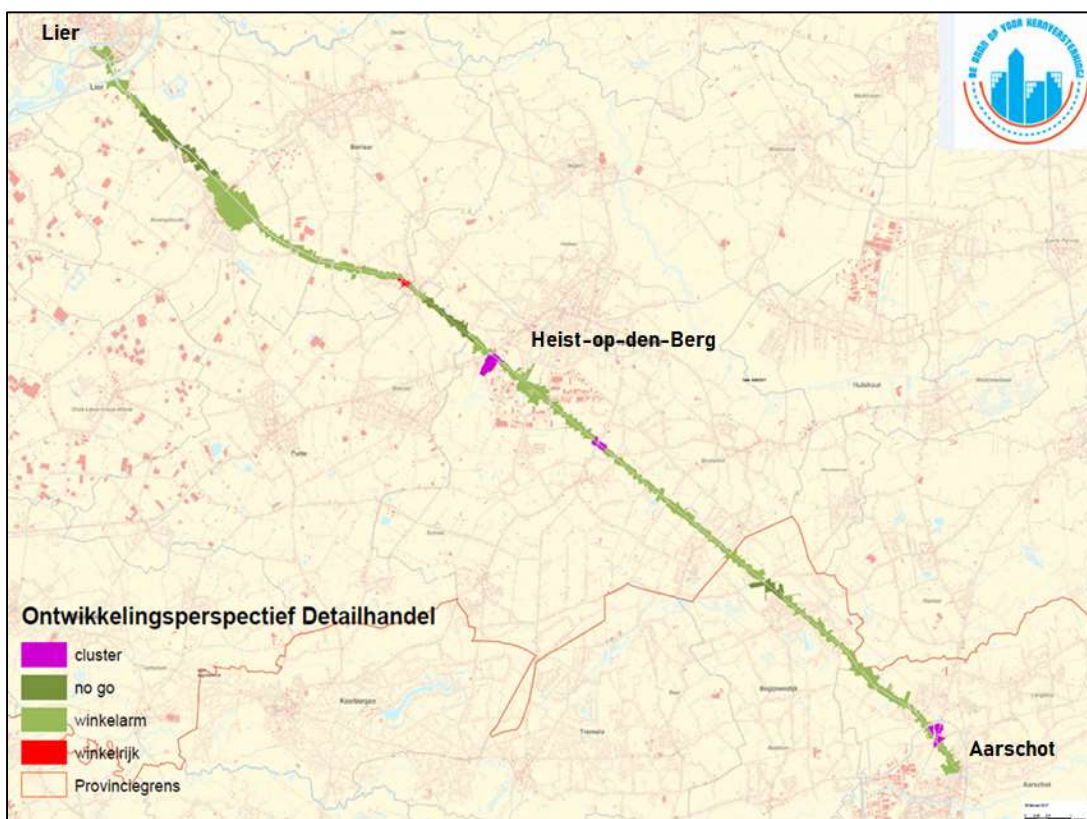
### Winkelrijk perspectief

Gebieden met winkelrijk perspectief komen in kernen voor, maar niet alle delen van een kern kunnen/zullen winkelrijk zijn. Zij zijn ondergeschikt en/of complementair aan afgebakende kernwinkelgebieden (die andere locaties kunnen omvatten), en een (goedgekeurde) strategisch commerciële visie.

Kenmerkend aan de kern is dat de bebouwing langsheen de steenweg onderdeel is van een ruimere bebouwingscluster. Hierbij worden de volgende parameters gehanteerd:

- De bestemming is woonzone
- De verhouding van detailhandel/andere functies is >50%
- De afstand tot het centrum (gemeentehuis, centraal plein, kerk, etc) is <100 m.

Een winkelrijk perspectief heeft als doel om de ruimtelijke en economische leefbaarheid van kernlocaties te waarborgen. Door detailhandel te stimuleren in combinatie met andere functies zoals wonen, worden beide functies versterkt. Beperkingen op detailhandel worden niet opgelegd, zolang de verwevenheid met andere functies kan gegarandeerd worden. Monofunctionele detailhandelsgebieden zijn niet gewenst. De omvang van de detailhandel (winkelvloeroppervlakte en totaal aanbod) is afhankelijk van het verzorgingsgebied. De uitbouw van het detailhandelsapparaat is op maat van de kern.



Figuur 4.3: Visie ontwikkelingsperspectieven N10

In het eindrapport is een actieplan opgenomen om vervolgstappen te nemen. Voorliggend PRUP is daar één van.

#### 4.5.3. GEMEENTELIJK STRATEGISCH COMMERCIEEL PLAN HEIST-OP-DEN-BERG (2017)

Op vraag van de gemeente Heist-op-den-Berg heeft de provincie Antwerpen in samenwerking met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Antwerpen een strategisch commercieel plan opgemaakt waarbij er gericht wordt op een locatiebeleid dat een duidelijk kader schept voor handelaars en investeerders.

Hierbij wordt onder andere in het centrum van Heist-op-den-Berg op de Bergstraat een kernwinkelgebied afgebakend waarbij er ingezet wordt op concentratie en verdichting van detailhandel.

De voornaamste rol van de winkelgebieden in de dealkernen ligt in het aanbieden van dagelijkse voorzieningen voor de lokale bevolking.

Voor de N10 worden door middel van ruimtelijk uitvoeringsplannen zones afgebakend waar detailhandel nog ontwikkeld kan worden. Verder geldt een moratorium. Ook langs andere invalswegen, zoals de N15, zijn bijkomende ontwikkelingen op het vlak van niet wenselijk.

#### 4.5.4. GEMEENTELIJK STRATEGISCH COMMERCIEEL PLAN BERLAAR

Op vraag van de gemeente Berlaar heeft de provincie Antwerpen in samenwerking met de Provinciale Ontwikkelingsmaatschappij (POM) Antwerpen een strategisch commercieel plan opgemaakt waarbij er gericht wordt op een kernversterkend beleid.

Hierin is een analyse gedaan van de socio-economische positionering van de gemeente en het aanbod en vraag naar detailhandel.

Om kernversterkend te kunnen optreden wordt een afbakening van een kernwinkelgebied voorgesteld in het centrum van Berlaar. Het gemeentebestuur streeft met de afbakening van het kernwinkelgebied naar een grotere verdichting van het winkelaanbod.

Betreft Berlaar-Heikant en de N10 suggereert het strategisch commercieel plan dat het behoud van het dagelijks aanbod noodzakelijk is maar dat dit bij voorkeur wordt geconcentreerd binnen de bestaande winkelcluster van centrum Berlaar-Heikant. De 'goederen voor persoonsuitrusting' vinden beter hun plek in het kernwinkelgebied in het centrum van Berlaar.

Voor Berlaar-Heikant wordt geen concrete afbakening voorgesteld, maar wordt erop gewezen dat het grootste potentieel voor mogelijke kleinschalige detailhandelszaken in het gebied aan het Kardinaal Cardijnplein ligt. Deze keuze wordt voornamelijk ingegeven omwille van de parkeergelegenheid en de mogelijkheid om op een relatief veilige manier te voet of met de fiets winkels te bezoeken en de nabijheid van de lagere school.

#### 4.5.5. BOUWMEESTERSCAN BERLAAR (2018)

De Bouwmeester Scan is een tool die lokale besturen in staat stelt voor het grondgebied van hun gemeente een diagnose te laten opmaken van de ruimtelijke en beleidsmatige sterktes en zwaktes, met het oog op de ontwikkeling van een concrete agenda van projecten en beleidsmatige ingrepen voor de transitie naar een duurzame leefomgeving.

Voor de diagnose is gekeken naar een zevental onderzoeksthema's. Deze zeven thema's zijn een uitwerking van de belangrijkste onderwerpen die de Vlaams Bouwmeester agendeert: mobiliteit, bebouwde ruimte, open ruimte, energie en publiek ondernemerschap.

De bouwmeesterscan stelt voor om het dorpshart van Heikant door enkele ruimtelijke ingrepen af te bakenen voor woonverdichting zodat ook het dagelijks voorzieningenaanbod leefbaar blijft. Het dorpshart van Heikant loopt van Kardinaal Cardijnplein tot het kerkhof. Buiten het dorpshart zou dan alle dynamiek op de N10 zo veel mogelijk moeten worden tegengegaan: geen opvulling van de openruimte-zichten en geen verdere ontwikkeling van baanwinkels of bedrijvigheid langs de N10.

#### 4.5.6. BOUWMEESTERSCAN LIER (2019)

In de bouwmeesterscan van Lier worden de volgende punten met betrekking tot het plangebied van voorliggend PRUP voorgesteld:

- Vrijwaring open ruimte door het creëren van groen-blaauwe dooradering door het gebied. Hierbij kunnen de forten in de provincie (zoals het Fort van Lier) fungeren als structuurgevende elementen voor het vormen van een open ruimte corridor.
- Verdichten en versterken van de leefkwaliteit van de zone tussen de ring en de Veste.
- De mobiliteit in Lier is primair gefocust op de auto, terwijl er mogelijkheden liggen voor ander modaliteiten.

## 5. Juridische context en bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie)

### 5.1. Tabel

Ruimtelijke ordening	
Gewestplan	Origineel gewestplan Mechelen (KB 5 augustus 1976)
Gewestelijk RUP	Niet van toepassing.
Provinciaal RUP	<p>Lier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier (MB 28 juli 2006) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ PRUP Lier Hoogveldweg (MB 28 juli 2006)</li> </ul> </li> <li>- PRUP BVBA Golie (MB 22 november 2011)</li> </ul> <p>Heist-op-den-Berg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PRUP Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg (PR 22 juni 2017)</li> <li>- PRUP Kleinhandelszones N10 (PR 22 juni 2017) (aanpalend)</li> </ul>
Gemeentelijk RUP	<p>Lier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RUP Hoogdynamische recreatie Hoge Velden – Posthoorn (DB 4 juli 2013)</li> <li>- RUP Gero Meubelen (DB 10 september 2009)</li> </ul> <p>Berlaar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RUP Zonevrije bedrijven fase 1 (DB 22 mei 2014)</li> <li>- RUP Zonevrije bedrijven fase 2 (GR 20 juni 2017) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deelplan 3: Verelst FFT</li> </ul> </li> <li>- RUP De Hutten (GR 20 november 2018)</li> <li>- RUP Zonevrije sport en recreatie fase 1 (DB 21 februari 2013) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deelplan 10: Sportterrein Heistsebaan</li> </ul> </li> </ul> <p>Heist-op-den-Berg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RUP Zonevrije bedrijven fase 2 (DB 29 januari 2009) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deelplan 5: Baestaens bvba</li> <li>▪ Deelplan 6: Bloemen Thiels</li> <li>▪ Deelplan 7: Heremans NV</li> <li>▪ Deelplan 8: Peeters – Van Herck BVBA</li> </ul> </li> <li>- RUP Zonevrije bedrijven fase 3 (DB 13 december 2012) <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Deelplan 6: Lefebvre nv</li> </ul> </li> <li>- RUP Rotonde N10 – Schriekseweg (DB 5 november 2009)</li> <li>- RUP Het Moer (DB 20 april 2006)</li> </ul>
BPA	<p>Lier</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BPA Uitbreiding industriegebied Van Hool fase 1 (MB 16 december 1996)</li> </ul> <p>Berlaar</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BPA De Heyde (KB 17 november 1950 en herziening op 6 juli 1967)</li> </ul> <p>Heist-op-den-Berg</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- BPA Het Raam (KB 23 november 1981)</li> </ul>
Ruilverkaveling	Niet van toepassing
Stedenbouwkundige vergunning	Zie bijlage 7.1.
Verkavelingsvergunning	Zie bijlage 7.2.

Stedenbouwkundige verordening	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.  Gewestelijke stedenbouwkundige verordening toegankelijkheid.
Planologisch attest	Lier - Azelhof (20 mei 2016)
Recht van voorkoop	Waterwegen en Zeekanaal NV
<b>Mobiliteit</b>	
Rooilijnplan	- Rooilijnplan Lier – Aarschot (N10) (KB 27/11/1921)
<b>Erfgoed en landschap</b>	
Beschermde dorpsgezichten	- geen
Beschermde landschappen	- geen
Erfgoedlandschappen	- geen
Vastgestelde ankerplaatsen	- geen
Beschermde monumenten	- Kapel Moeder van Smarten (Aarschotbaan ZN te Berlaar) - Kasteel Ten Bos (aanpalend aan plangebied)
Beschermde archeologische monumenten	- geen
Vastgestelde inventarissen	<u>Bouwkundig erfgoed</u> Bunkers KW-linie Antwerpen (Lier) Liersebaan ZN Lier (Onze-Lieve-Vrouwekapel) Sander De Vosstraat 177 Lier (dorpswoning) Aarschotsesteenweg 290 Lier (langgestrekte hoeve) Aarschotsebaan 347 Berlaar (dorpswoning) Aarschotsebaan 345 Berlaar (dorpswoning) Aarschotsebaan 230 Berlaar (langgestrekte hoeve) Aarschotsebaan 60 Berlaar (gemeenteschool voor jongens en onderwijzerswoning) Aarschotsebaan 58 Berlaar (woonstalhuis) Aarschotsebaan 54 Berlaar (vrije lagere en kleuterschool met kloostergebouw) Aarschotsebaan 52 Berlaar (pastorie van de Sint-Rumoldusparochie) Aarschotsebaan 50 Berlaar (parochiekerk Sint-Rumoldus) Aarschotsebaan 101 Berlaar (dorpswoning)  <u>Historische tuinen en parken</u> Geen  <u>Houtige beplantingen</u> Geen
Beheersplannen onroerend erfgoed	Geen

Vastgestelde archeologische zones	Historische stadskern van Lier
Landinrichting	Landinrichtingsproject 'Water-Land-Schap' (11 april 2019)
<b>Biodiversiteit</b>	
Natuurreservaat	Geen AANPALEND: Geen
Bosreservaat	Geen AANPALEND: Geen
VEN/IVON	Geen AANPALEND: Geen
Vogelrichtlijngebied (speciale beschermingszone)	Geen AANPALEND: Geen
Habitatgebied (speciale beschermingszone)	Geen AANPALEND: Geen
Ramsar	Geen AANPALEND: geen
Natuurinrichting	Geen
<b>Water</b>	
Waterlopen (categorisering)	<p><b>Bevaarbaar</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VHAG: 19 (Netekanaal)</li> </ul> <p><b>1<sup>e</sup> categorie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- geen</li> </ul> <p><b>2<sup>e</sup> categorie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VHAG: 8729 (Schollebeek)</li> <li>- VHAG: 9219 (Berlaarse Laak)</li> <li>- VHAG: 8925 (Gestelbeek)</li> <li>- VHAG: 8620 (Bergebeek)</li> <li>- VHAG: 8754 (Rashoevebeek)</li> <li>- VHAG: 8866 (Kwadeplasloop)</li> </ul> <p><b>3<sup>e</sup> categorie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VHAG: 8658 (Statieloop)</li> <li>- VHAG: 8803 (Raambeek)</li> </ul> <p><b>Niet geklasseerd</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- VHAG: 8828</li> <li>- VHAG: 9230</li> <li>- VHAG: 9219 (Berlaarse Laak)</li> <li>- VHAG: 18387</li> <li>- VHAG: 40237 (Aflaerbeek)</li> <li>- VHAG: 40239</li> <li>- VHAG: 8997 (Reetbeek)</li> <li>- VHAG: 41525</li> <li>- VHAG: 41526</li> <li>- VHAG: 8937</li> <li>- VHAG: 50109</li> <li>- VHAG: 42543</li> <li>- VHAG: 42738</li> <li>- VHAG: 42552</li> <li>- VHAG: 42553</li> <li>- VHAG: 42558</li> </ul>

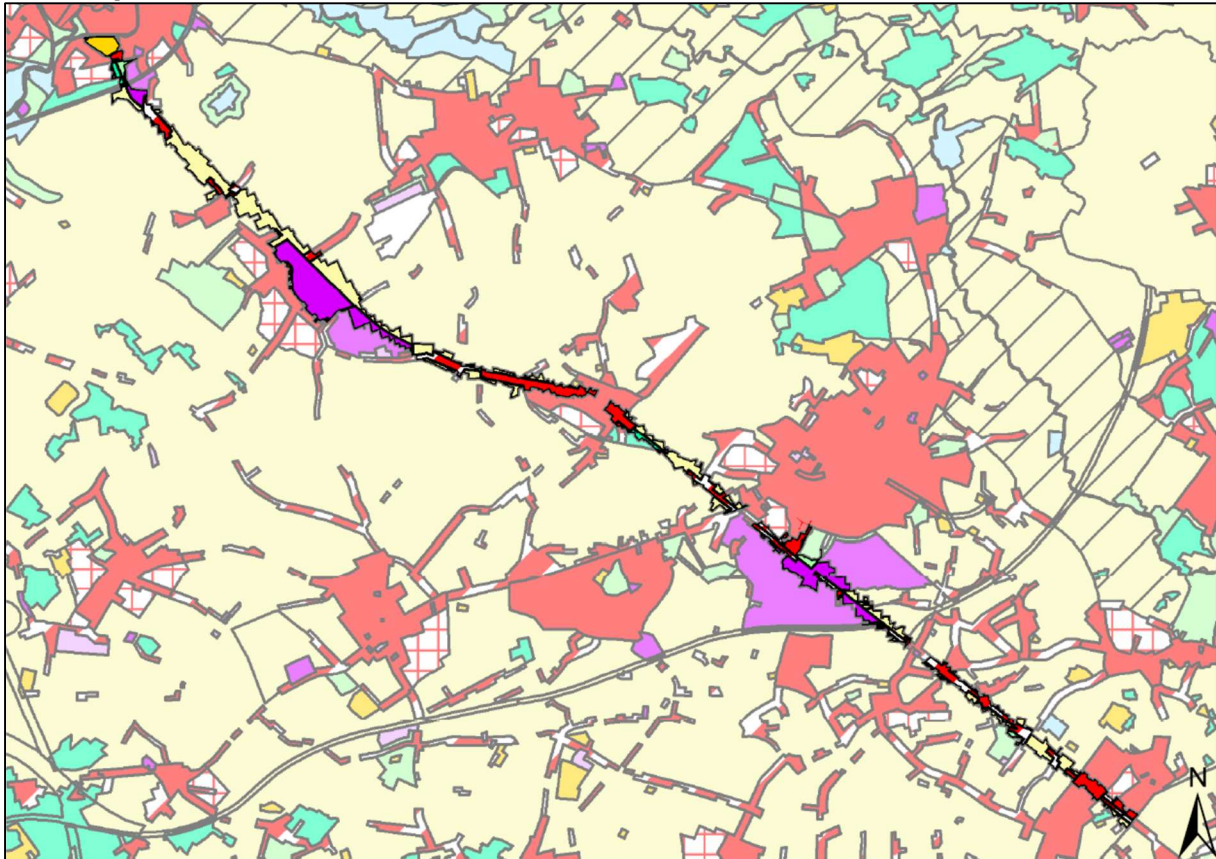
	<ul style="list-style-type: none"><li>- VHAG: 42703</li><li>- VHAG: 43114</li></ul> <p><b>Gracht van algemeen belang</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- VHAG: 40229 (Spekstraatloop)</li><li>- VHAG: 40227</li></ul>
Polder	- Niet van toepassing
Effectief overstromingsgevoelig	- ja
Mogelijk overstromingsgevoelig	- ja
Beschermingszone waterwingebied	- geen
<b>Landbouw</b>	
Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG)	Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg (21 december 2007) Buitengebied rond Lier, Koningshooikt, Duffel, Sint-Katelijne-Waver (21 december 2007)
Ruilverkaveling	- geen



## 5.2. Toelichting bij tabel

### 5.2.1. RUIMTELIJKE ORDENING

#### Gewestplan

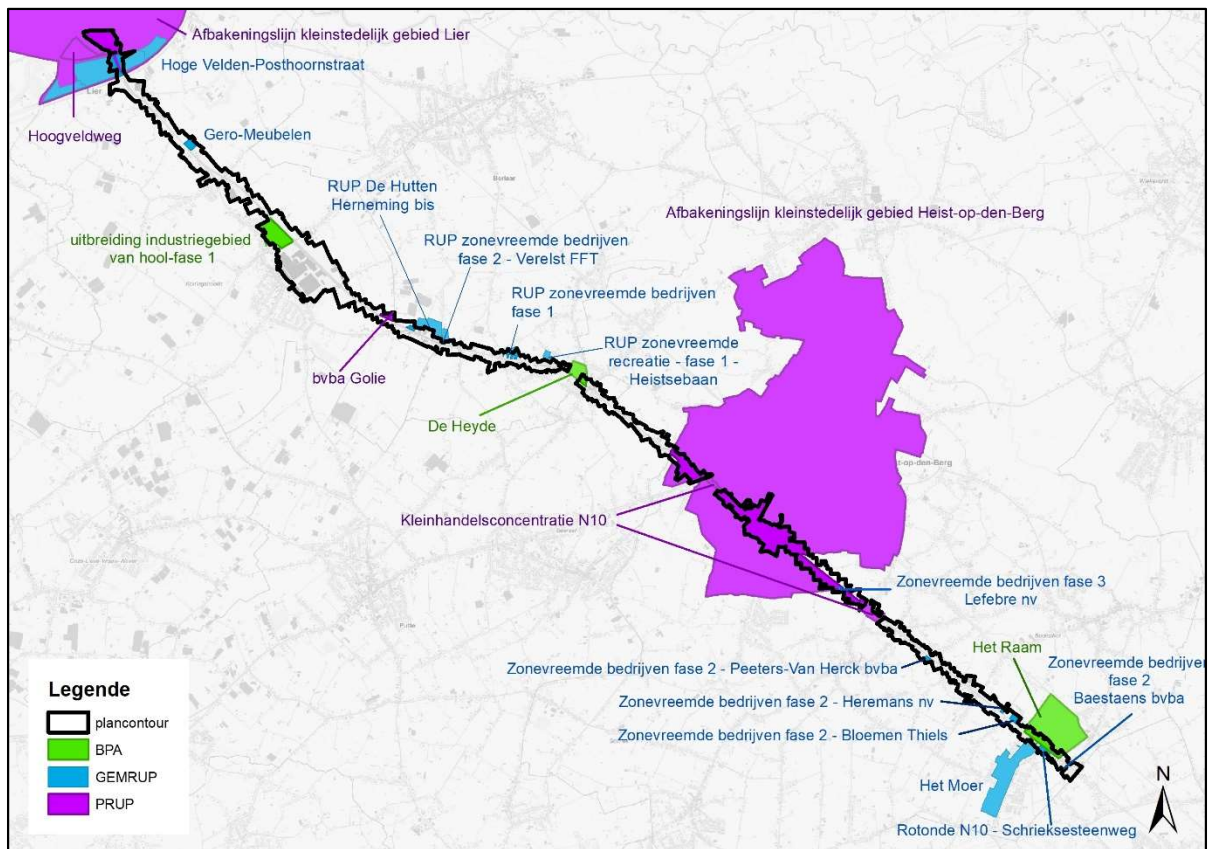


Figuur 5.1: Gewestplan (Bron: Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, toestand 12/2018)

De volgende bestemmingen liggen aan de N10 en in het plangebied:

- Woongebied;
- Woongebied met landelijk karakter;
- Woonuitbreidingsgebied;
- Milieubelastende industriegebied;
- Recreatiegebied;
- Groengebied;
- Bosgebied;
- Parkgebied;
- Agrarisch gebied.

## Ruimtelijke uitvoeringsplannen



Figuur 5.2: RUPs en BPA's

### Lier

#### PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lier

De provincieraad heeft op 28 juli 2006 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Lier' goedgekeurd. De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Lier. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden waar ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...). Er zijn binnen het PRUP geen bestemmings-, inrichtings- of beheervorschriften vastgelegd.



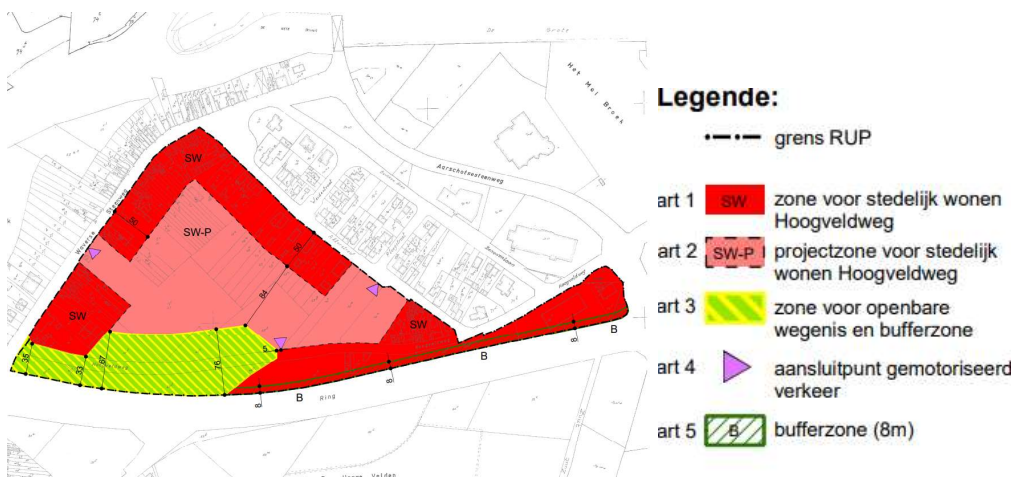
Figuur 5.3: Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier.

### PRUP Hoogveldweg

Met het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Lier' werd ook het PRUP Hoogveldweg goedgekeurd.

Er wordt in het gebied wonen voorzien met aan wonen verwante voorzieningen. Met betrekking tot detailhandel betekent dit dat er een buurtwinkels met een max. oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> kan worden voorzien. Nieuwe grootschalige kleinhandel is niet toegelaten.

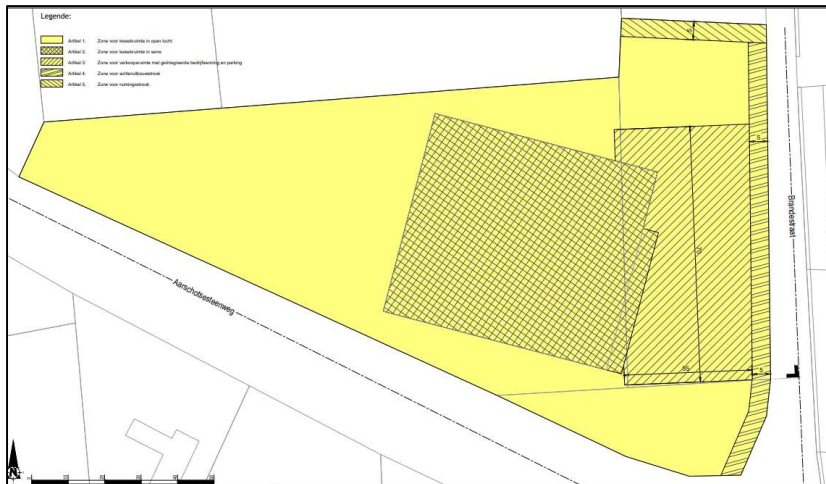
De bestaande en vergunde grootschalige detailhandelszaken kunnen opgesplitst worden en herbouwen voor zover de oppervlakte niet kleiner wordt dan 800m<sup>2</sup> per winkelunit.



Figuur 5.4: PRUP Hoogveldweg - grafisch plan

### PRUP BVBA Golie

Naar aanleiding van een planologisch attest werd het PRUP BVBA Golie opgemaakt. De provincieraad heeft op 22 november 2011 het PRUP 'BVBA Golie' goedgekeurd. Het PRUP geeft bestaanszekerheid aan het tuincentrum met kweek- en verkoopruimte.



Figuur 5.5: PRUP BVBA Golie - grafisch plan

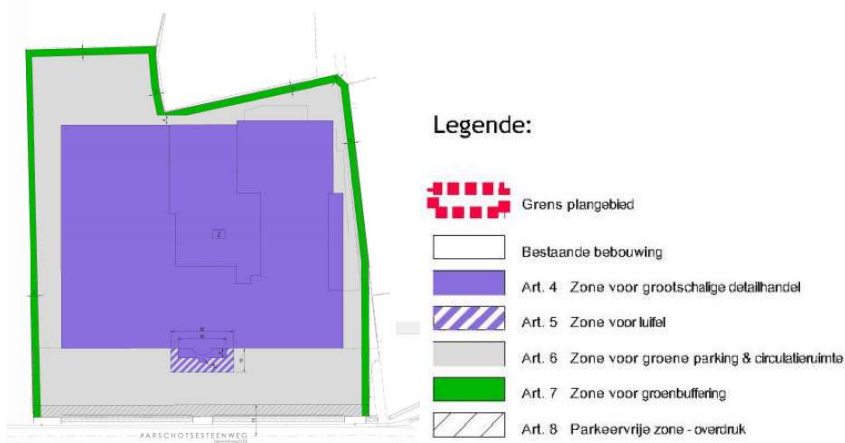
### RUP Hoge Velden – Posthoornstraat

Het RUP voorziet de herbestemming van de zone tussen het Netekanaal en de ring van Lier in functie van hoogdynamische recreatie en van het bestendigen van de huidige situatie in de randzones.

Het RUP spreekt zich niet uit over detailhandel met betrekking tot de percelen in het plangebied.

### RUP Gero Meubelen

Naar aanleiding van een planologisch attest werden de betrokken percelen herbestemd van agrarisch gebied naar een zone voor grootschalige detailhandel. De zone is voorzien voor één handelszaak, zodat de bestaande handelszaak en activiteiten kunnen behouden blijven en kunnen uitbreiden binnen de grenzen van het verordenend grafisch plan. Daarnaast is een zone voor luifel, een zone voor groene parking en circulatieruimte en een zone voor groenbuffering voorzien.



Figuur 5.6: RUP Gero Meubelen - grafisch plan

### BPA Uitbreiding industriegebied Van Hool – fase 1

Met het BPA werd een uitbreiding voorzien van het industriegebied van Van Hool.

## Berlaar

### RUP Zonevremde bedrijven fase 1

Het RUP is van toepassing op de volgende bedrijven:

- Varosan bvba (loodgieterij)
- Cannaerts Julien bvba (aluminium buitenschrijnwerkerij)
- Jos Leys & Zonen (ambachtelijke schrijnwerkerij)
- Bad Weelde nv (productie, handel en plaatsing zwembaden en aanverwante producten)

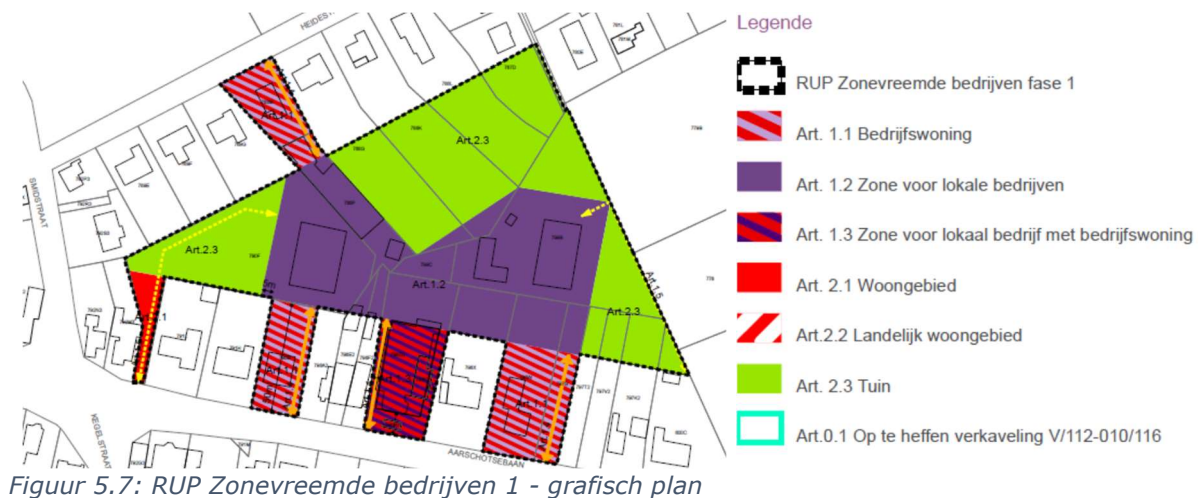
Het RUP voorziet een herbestemming naar een zone voor lokale bedrijven, zodat de vier bestaande bedrijven kunnen blijven bestaan en in beperkte mate kunnen uitbreiden. Daarnaast worden de tuinen en bedrijfswoningen bestendig, met nabestemming woongebied.

Voor de bedrijven zijn de volgende bedrijfsactiviteiten uitgesloten:

- Sterk verkeersgenererende activiteiten;
- Bedrijven louter gericht op transport, logistiek en distributie;
- Seveso-inrichtingen.

Handel wordt niet expliciet uitgesloten.

Het woongebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, waaronder handel.



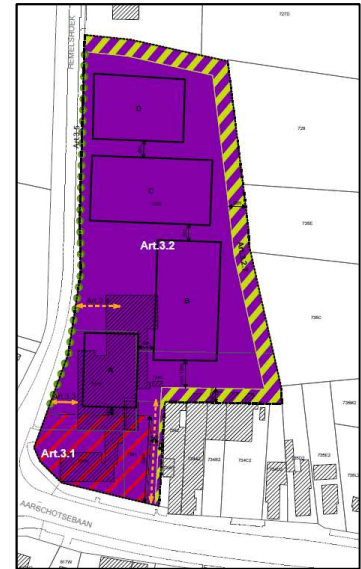
### RUP Zonevreemde Bedrijven fase 2 – deelplan 3: Verelst FFT

Het RUP betreft de schrijnwerkerij Verelst FFT aan de N10. Het RUP bestendigt de bestaande bedrijfswoningen en het bestaande bedrijf.

Het RUP voorziet de vestiging van maximaal 1 lokaal bedrijf, mits deze een functionele band heeft met de voorliggende bedrijfswoning en dat voor de omgeving geen abnormale hinder wordt veroorzaakt. De volgende bedrijfsactiviteiten zijn uitgesloten:

- Sterk verkeersgenererende activiteiten;
- Bedrijven louter gericht op transport, logistiek en distributie;
- Seveso-inrichtingen.

De nabestemming is agrarisch gebied. Voor de bedrijfswoning geldt de nabestemming woongebied met landelijk karakter.



Figuur 5.8: Deelplan Verelst FFT - grafisch plan

### RUP KMO-zone De Hutten – Herneming bis

Het RUP 'KMO-zone De Hutten' maakt de aanleg van een lokaal bedrijventerrein in Berlaar mogelijk. Het bedrijventerrein is bestemd voor lokale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten:

- Productie, bewerking, verwerking en recyclage van goederen
- Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten
- Opslag en herverdeling van goederen (groothandel)

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- Sterk verkeersgenererende activiteiten
- Bedrijven louter gericht op transport, logistiek en distributie
- Seveso-bedrijven
- Autonome kantoren



Figuur 5.9: RUP De Hutten herneming bis - grafisch plan

### RUP Zonevreemde sport en recreatie fase 1 – deelplan 10: Sportterrein Heistsebaan

Het RUP past de gewestplanbestemming aan zodat het overeen komt met het gebruik. Voor voorliggend PRUP liggen een aantal tuinen van woningen aan de Aarschotsebaan, dewelke binnen het RUP Zonevreemde sport en recreatie bevestigd worden.

### BPA De Heyde

Een deel van het BPA De Heyde valt binnen het plangebied van het RUP. Voor deze percelen is de hoofdbestemming wonen. Als nevenbestemming kunnen onder andere ook handelsinrichtingen worden voorzien.



*Figuur 5.10: BPA De Heyde - grafisch plan*

### **Heist-op-den-Berg**

#### PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg<sup>17</sup>

De provincieraad heeft op 22 juni 2017 het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) 'Afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg' goedgekeurd. De afbakeningslijn legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Heist-op-de-Berg. Binnen het afgebakende gebied

---

<sup>17</sup> In de voorstudie (2010) voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Heist-op-den-Berg wordt met betrekking tot detailhandel de volgende punten aangehaald:

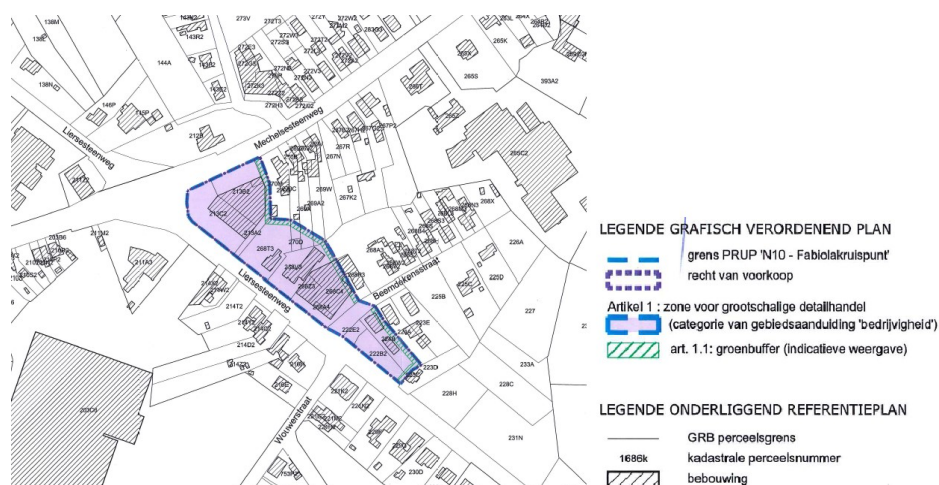
- Verspreiding en verlinting van de handelsfuncties heeft een negatief effect heeft op vlak van verkeersveiligheid en doorstroming. Daarnaast is de verspreide structuur nefast voor herkenbaarheid en identiteit.
- N10:
  - o afbakening en herstructurering van bestaande handelsconcentraties. Geen nieuwe winkels toestaan.
  - o Buiten stedelijk gebied: vergunde winkels kunnen blijven maar niet uitbreiden. Op termijn uitdoving van handelsactiviteiten gewenst.
- Nieuwe grootschalige detailhandelszaken kunnen mogelijks gerealiseerd worden in de stationsomgeving en/of op en rond de centrale stedelijke as.
- Zones buiten het kernwinkelgebied zijn exclusief bestemd voor complementaire functies. De grotere handelsfuncties die verenigbaar zijn met het centrum moeten zoveel mogelijk worden opgevangen op en rond de centrale stedelijke as.

moet een stedelijk gebiedsbeleid gevoerd worden waar ontwikkeling, concentratie en verdichting de uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgevingen, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...). Er zijn binnen het PRUP geen bestemmings-, inrichtings- of beheervorschriften vastgelegd.

### PRUP Kleinhandelsconcentratie N10<sup>18</sup>

Binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied is het PRUP 'kleinhandelsconcentratie N10' opgenomen dat 2 concentratiezones aanduidt voor kleinhandel, zijnde het 'Fabiolakruispunt' en de 'Lostraat'. In de clusters is enkel grootschalige detailhandel toegestaan die omwille van de specifieke behoefte aan verkoopoppervlakte (bruto oppervlakte > 1000 m<sup>2</sup>) en aard van de verkochte goederen op het vlak van afmetingen of volume (niet-draagbaar karakter) en de daarmee samenhangende verkeersgeneratie ook buiten het centrum kunnen. De bestaande vergunde detailhandel gelegen in een afgebakende cluster kan blijven.

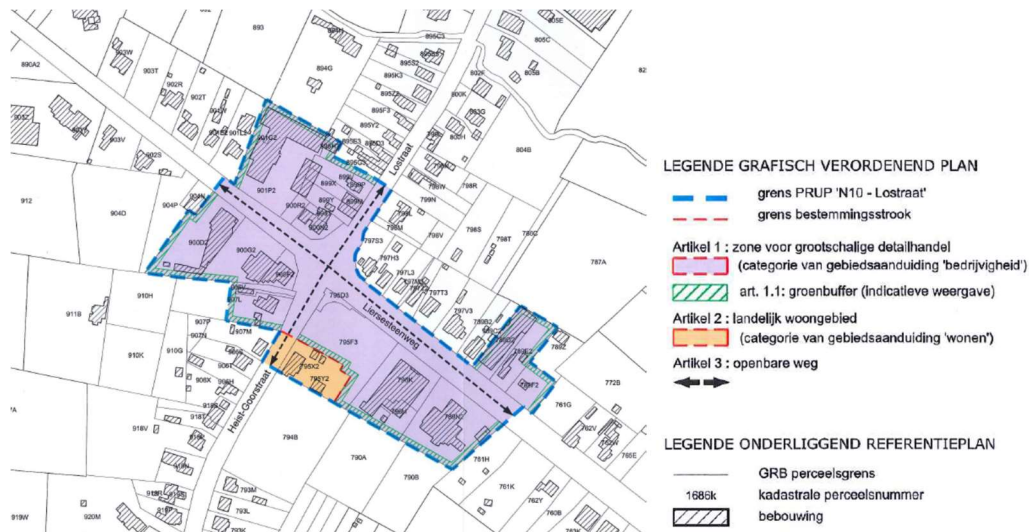
Aan de gehele cluster wordt ook de mogelijkheid gegeven aan het wonen zodat er geen zonevreemde woningen worden gecreëerd.



Figuur 5.11: Deelplan Fabiolakruispunt - grafisch plan

<sup>18</sup> De deelplannen Fabiolakruispunt en Lostraat liggen niet binnen het plangebied van voorliggend PRUP. Echter, gelet op de samenhang met voorliggend PRUP, wordt het PRUP Kleinhandelszone N10 toch besproken.





Figuur 5.12: Deelplan Lostraat - grafisch plan

### RUP Zonevremde bedrijven fase 2

Het RUP doet met betrekking tot de N10 uitspraken over de volgende bedrijven:

- Baestaens bvba (garage en handel bedrijfsvoertuigen)
- Peeters-Van Herck bvba (meubelmakerij met toonzaal en winkelruimte)
- Heremans nv (garage met toonzaal en herstelwerkplaats)
- Bloemen Thiels (tuincentrum met bloemen- en plantenkweek)

Het RUP bevestigt de huidige bedrijfsactiviteiten. Nieuwe commerciële activiteiten, zoals winkels, worden niet toegelaten.

### RUP Zonevremde bedrijven fase 3 – Lefebre NV

Het RUP werd opgemaakt in functie van het toen bestaande bedrijf Lefebre nv. De zone wordt bestemd voor een lokale economische entiteit met als hoofdactiviteit:

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

De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

- louter kleinhandel
- autonome dienstverlenende bedrijven/kantoren
- Seveso-bedrijven

### RUP Het Moer

Binnen het plangebied is een deel opgenomen binnen RUP Het Moer. Voor deze achterliggende percelen worden woningen voorzien met een toegangsweg vanaf de N10. De woningen kunnen gegroepeerde of gekoppelde eengezinswoningen zijn of een meergezinswoning.



Figuur 5.13: RUP Het Moer - deel van grafisch plan

### BPA Het Raam

Het BPA Het Raam voorziet de invulling van een woonwijk tussen de Liersesteenweg (N10), Raamstraat, Klein Pijpelsstraat en Baeske Broeckstraat. Langs de N10 worden zones voor gekoppelde en vrijstaande eengezinswoningen voorzien.

### RUP Rotonde N10 –Schriekseweg

Dit RUP is opgemaakt om de rotonde op het kruispunt van de N10 en de Schrieksesteenweg te realiseren. Binnen het RUP zijn een aantal woningen en het tankstation opgenomen. De bestemming voor deze percelen is wonen. Er zijn geen nieuwe nevenfuncties (zoals handel) toegelaten. Enkel voor het tankstation zijn wel nevenactiviteiten mogelijk om het bestaande tankstation te behouden.

### RUP Spar-site<sup>19</sup>

In de intergemeentelijk visie van de N10 uit het EFRO-project 'Baanwinkels en gemeenten op één lijn' is de Spar-site opgenomen als cluster.

Het voorontwerp-RUP Spar-site biedt maximaal 20.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte voor vier types handelszaken:

- Grootschalige detailhandelszaken
- Bedrijven gekoppeld aan detailhandelsactiviteiten
- Toonzaal- of groothandelsbedrijven.

Elke zaak dient minimaal 1.000m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte te hebben.

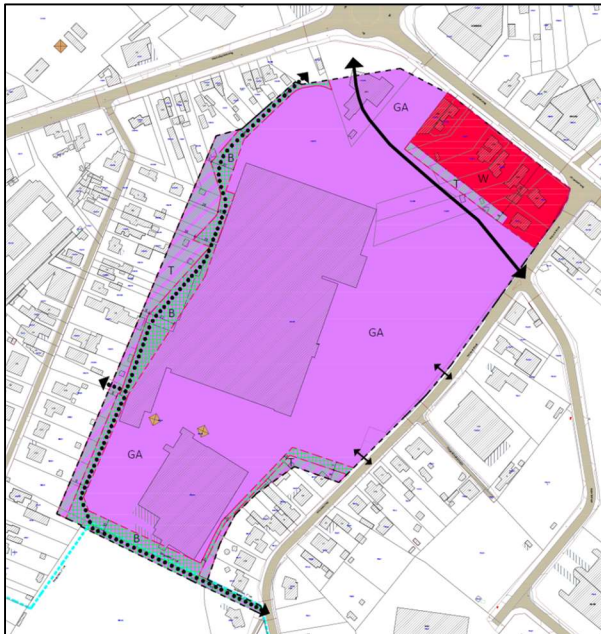
De verkoop van persoonsuitrusting (kledij, schoenen, ...) en verkoop van bloemen, planten en goederen voor land- en tuinbouw is uitgesloten.

---

<sup>19</sup> De RUP Sparsite is momenteel in opmaak. De plenaire vergadering van het voorontwerp-RUP vond plaats op 30 november 2018.

Naast de handelszaken worden 1.000m<sup>2</sup> ruimte voorzien voor complementaire functies. Verder voorziet het RUP dat de site met KMO wordt ingevuld.

In het voorontwerp-RUP is bepaald dat eerst het kruispunt N10-N15 moet zijn heraangelegd voor de site in gebruik genomen kan worden. Door de heraanleg zal de doorstroming en de capaciteit van de N10 verbeteren. De aanleg van de 5<sup>de</sup> tak kan reeds eerder worden aangevangen in samenhang met de aanleg van de ovonde.



*Figuur 5.14: Voorontwerp-RUP Spar-site - grafisch plan (versie plenaire vergadering)*

### Planologisch attest

#### Azelhof te Lier

Op 30 mei 2016 leverde het stadsbestuur een planologisch attest af voor de Azelhof te Lier. Azelhof is een hoofdzakelijk vergund bedrijf dat zich specialiseert in het fokken en houden van paarden. Sinds 1988 worden er paardentornooien georganiseerd.

Naar aanleiding van het goedgekeurde planologisch attest wordt momenteel een RUP opgemaakt in functie van de herbestemming waarbij de bestemming van Azelhof gewijzigd zal worden van agrarisch gebied naar het type voorschrift 'dagrecreatie' en dit enkel voor hippische activiteiten.

Betreft detailhandel wordt er op de site maximum één detailhandelszaak toegestaan van maximaal 150m<sup>2</sup> netto winkel-vloeroppervlakte en dit enkel in functie van de paardensport.



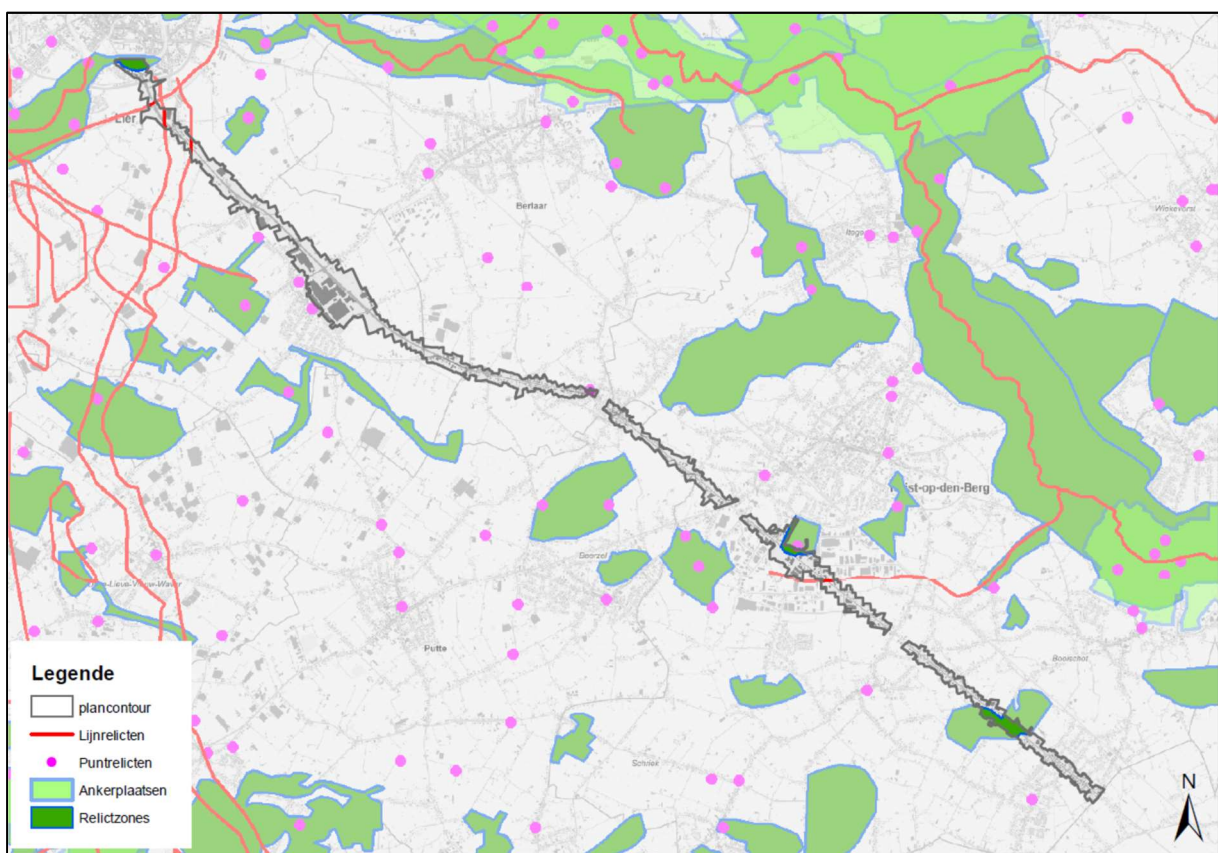
*Figuur 5.15: Afbakening plangebied Azelhof*

### 5.2.2. LANDSCHAP, BOUWKUNDIG ERFGOED EN ARCHEOLOGIE

Binnen het plangebied komen relictzones voor behorende tot:

- Vallei van de Nete en kasteeldomeinen – te Lier
- Kasteel- en hoevedomeinen Land van St.-Katelijne-Waver, met het puntrelict Kasteel ten Bos – te Heist-op-den-Berg
- Open akker- en valleigebied Land van St.-Katelijne-Waver – te Heist-op-den-Berg

In het noorden bij Lier wordt de N10 doorkruist door twee lijnrelicten behorende tot de KW-lijn, een verdedigingslijn die liep van Koningshooikt tot Waver. Bij Heist-op-den-Berg doorkruist het lijnrelict Bergse Beek de N10.



Figuur 5.16: Landschapsatlas - puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen en relictzones (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001)

Er ligt één beschermd monument in het plangebied, zijnde:

*Kapel Moeder van Smarten te Heist-op-den-Berg (beschermd sinds 5 maart 2001)* Traditionele Onze-Lieve-Vrouwekapel van 1862 als getuige van de diepgewortelde mariale devotie in onze gewesten. Eenvoudige baksteenconstructie zonder uitgesproken stijlkenmerken.

Het beschermde monument *Kasteel Ten Bos te Heist-op-den-Berg (beschermd sinds 5 april 2005)* grenst aan het plangebied. Dit monument wordt als volgt omschreven:

Een omgracht laat classicistisch kasteel omringd door een park met ijskelder in het noordwesten, zogenaamd *oud kasteeltje* ten oosten van het zogenaamd *groot kasteel*, voormalige paardenstallen en koetshuis.

In de eerste helft van de 19de eeuw werden door de Lierse familie Berckmans twee kastelen gebouwd op de plaats "Ten Bosch" ten noorden van de Liersesteenweg: het "oud kasteel" in 1817 en het "groot kasteel" in 1842, beide tot op heden bewaard. Een groot deel van het voormalige kasteeldomein werd ingepalmd door de industrie ten oosten en ten zuiden en sociale woningbouw ten noordwesten.



Figuur 5.17: Beschermde monumenten (bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, 2001)

### 5.2.3. LANDBOUW

In het plangebied zijn de volgende herbevestigde agrarische gebieden (HAG) gelegen:

- Buitengebied rond Berlaar, Putte en Heist-op-den-Berg
- Buitengebied rond Lier, Koningshooikt, Duffel, Sint-Katelijne-Waver

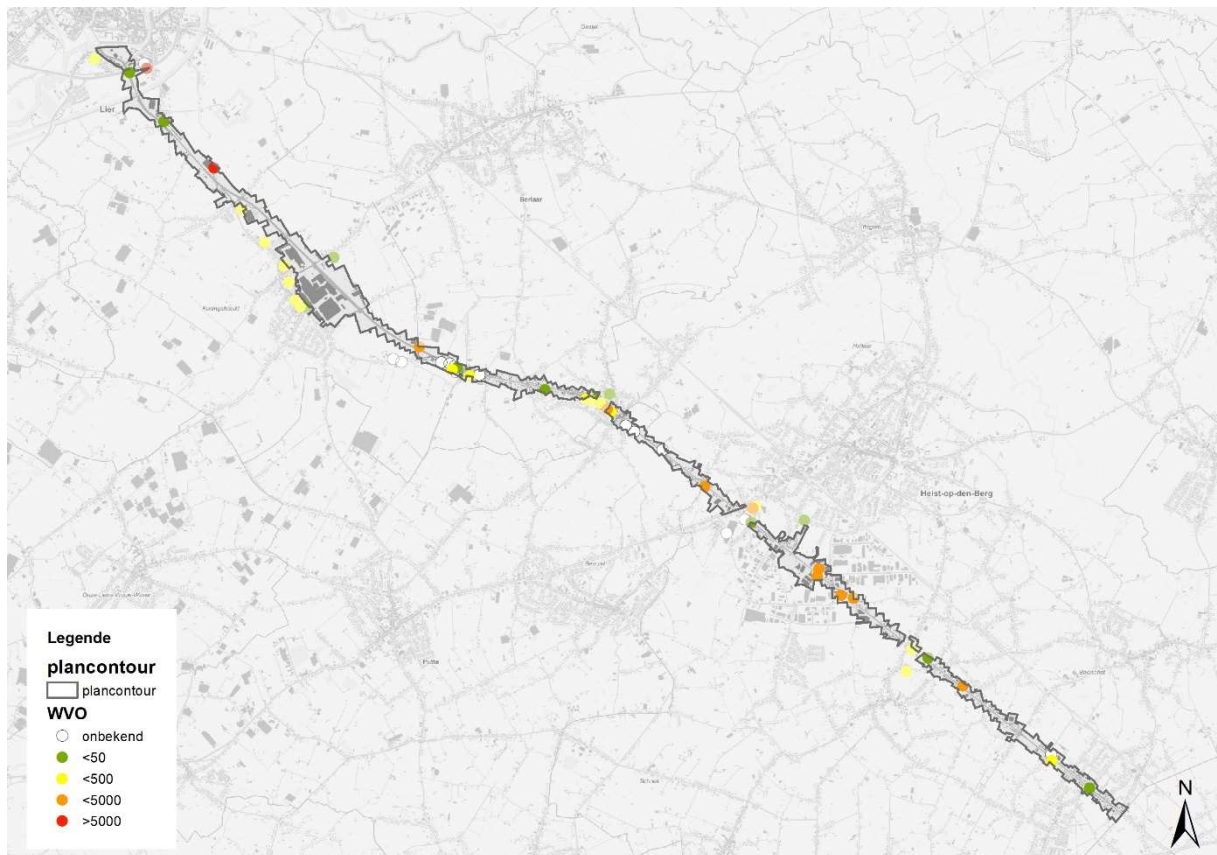
Via het HAG-planningsproces worden de bestaande gewestplannen beleidsmatig herbevestigd voor de gebieden van de agrarische structuur.



*Figuur 5.18: Herbevestigde agrarisch gebieden (bron: Vlaamse Overheid, Departement Ruimte Vlaanderen, 09/02/2013)*

#### 5.2.4. HANDEL

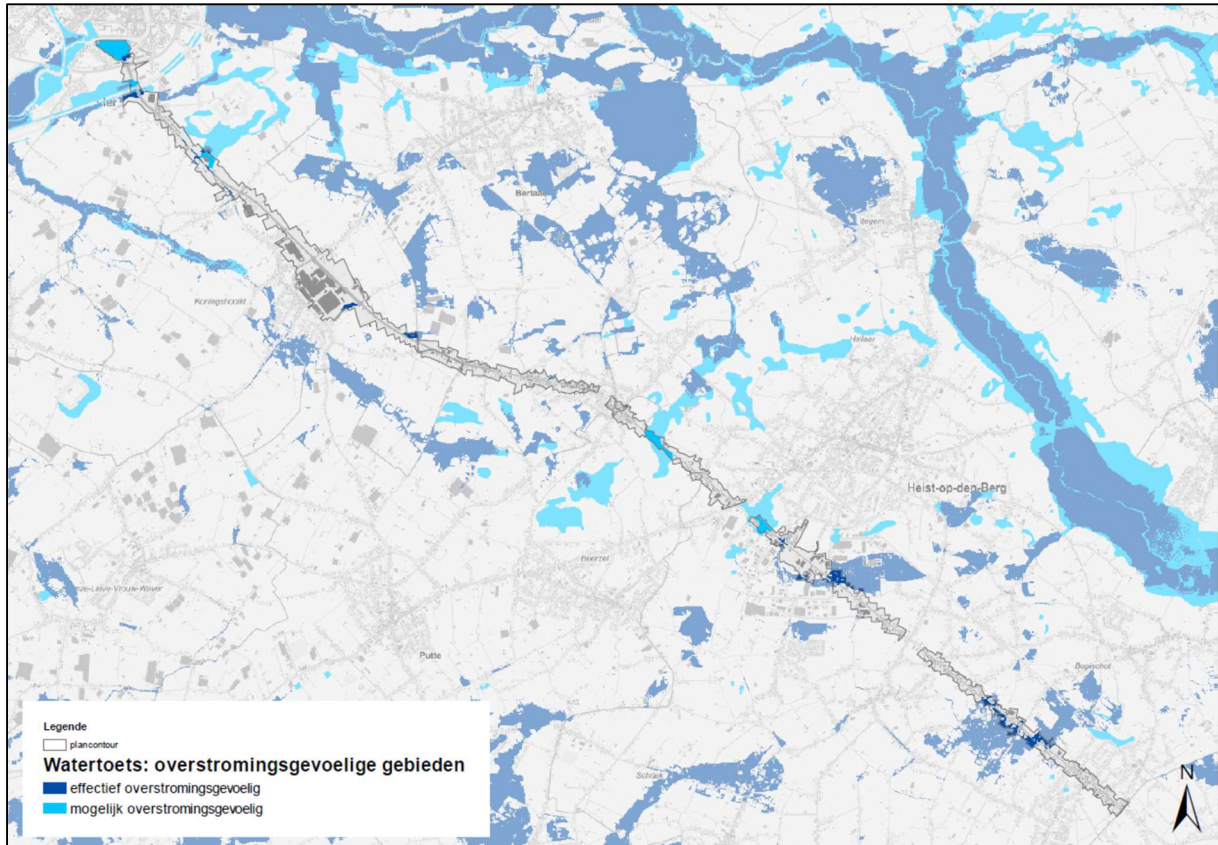
In onderstaande kaart zijn het aantal winkels en de winkelvloeroppervlakte getoond van in en rond het plangebied. De hoogste dichtheid van winkels is te vinden in de kern van Berlaar-Heikant.



Figuur 5.19: Winkelpunten en WVO (Bron: Locatus, 02/2020)

### 5.2.5. WATER

Binnen het plangebied liggen meerdere percelen in effectief overstromingsgevoelig gebied en in mogelijks overstromingsgevoelig gebied en dit vooral in de openruimte gebieden.



Figuur 5.20: Overstromingsgevoelige gebieden (bron: VMM, 2017)

### 5.2.6. GELUID EN TRILLINGEN

Er zijn geluidsbelastingkaarten beschikbaar voor weg-, spoor- en luchtverkeer. De geluidsbelastingkaarten voor spoor- en luchtverkeer zijn niet relevant voor het onderzoeksgebied.

Wat betreft het omgevingsgeluid wordt gebruik gemaakt van de strategische geluidsbelastingkaarten voor wegverkeer met meer dan 3 miljoen voertuigpassages per jaar volgens RL 2002/49/EG, samen met de impact van aanvullende wegen. Het referentiejaar van deze data is 2016. Op de geluidkaart wordt aangegeven aan hoeveel geluid de omgeving wordt blootgesteld. De geluidsbelasting wordt daarbij uitgedrukt in de parameter  $L_{den}$  en  $L_{night}$ .

Het  $L_{den}$ -niveau is een gewogen jaargemiddeld geluidsdrukkniveau over het etmaal waarbij de avond- en nachtniveaus relatief gezien zwaarder doorwegen, wat overeenkomt met de vaststelling dat geluidsoverlast 's avonds en 's nachts doorgaans als hinderlijker wordt ervaren. Uit Europees onderzoek blijkt dan ook dat een  $L_{den}$  een relatief goede voorspeller is van de mate waarin omwonenden hinder kunnen ondervinden.

Het  $L_{night}$ -niveau is het gemiddelde van de geluidsniveaus tijdens de nacht (23-07u) en is één van de geluidindicatoren die representatief is voor mogelijke, nachtelijke slaapverstoring.



De waarden van deze parameters kunnen vergeleken worden met de gedifferentieerde referentiewaarden uit de Discussienota van LNE (19/09/2008)<sup>20</sup> voor bestaande secundaire wegen:

$L_{den} = 65 \text{ dB}$ ;

$L_{night} = 55 \text{ dB}$ .

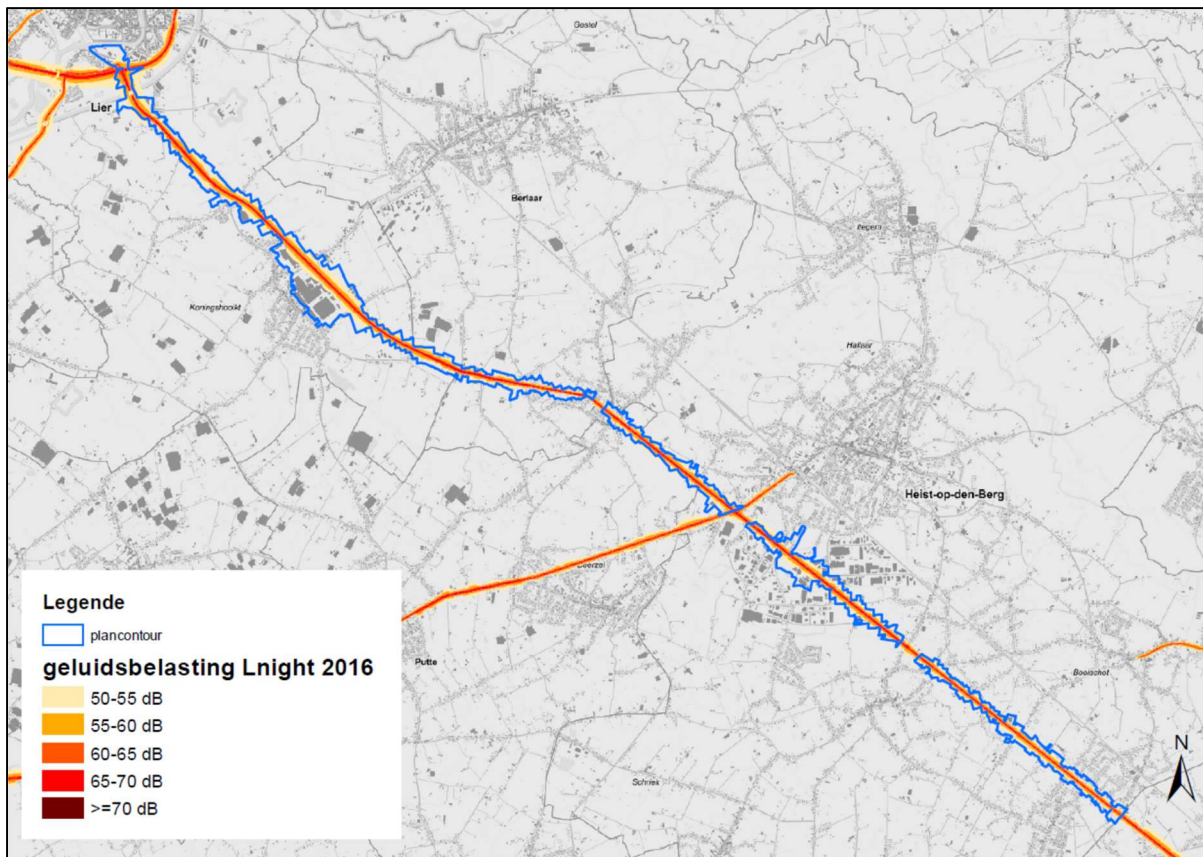


Figuur 5.21: Geluidsbelasting wegverkeer  $L_{den}$  2016 (bron: VMM, 2016)

---

<sup>20</sup> Te raadplegen in bijlage 2 bij het Eindrapport 'mer: Richtlijnenboek discipline geluid en trillingen', Vlaamse overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie (2008).  
(Bron: <https://www.lne.be/sites/default/files/atoms/files/geluid%20en%20trillingen.pdf>)

---

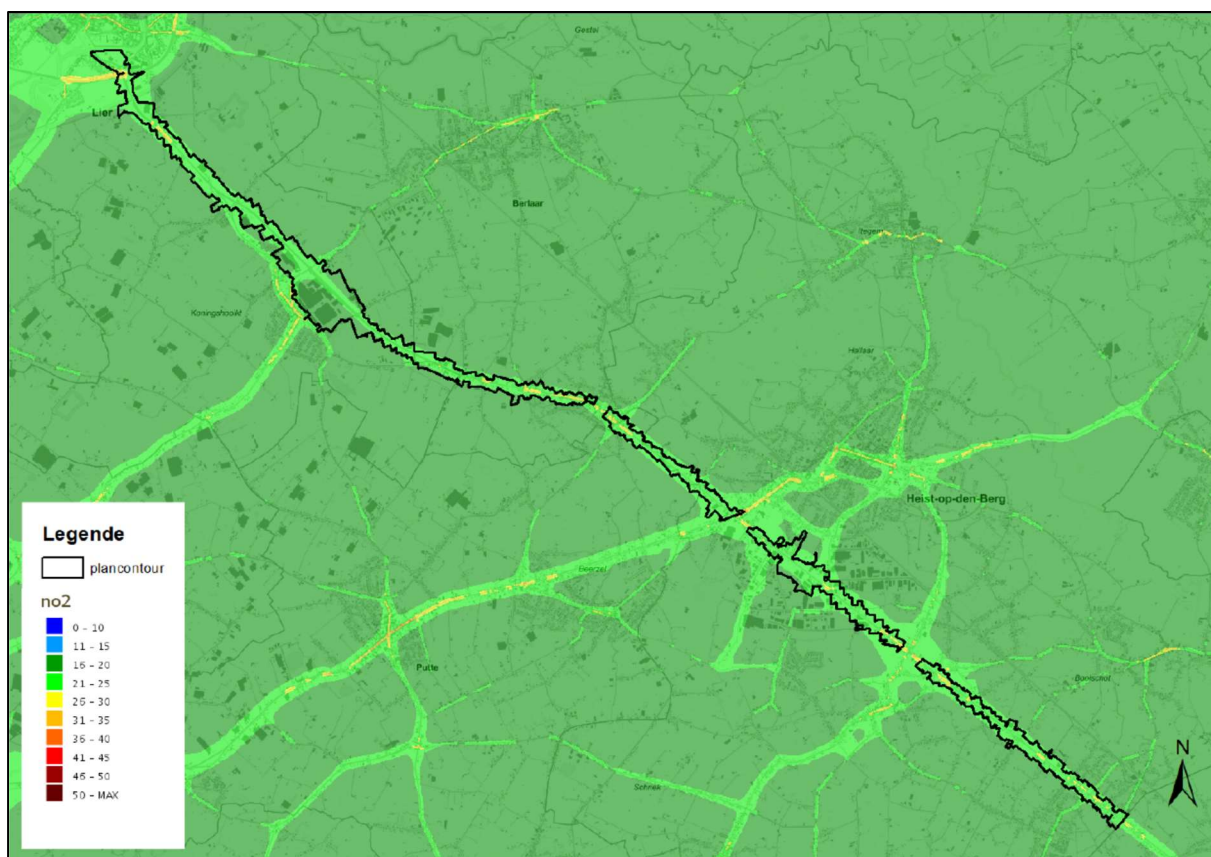


Figuur 5.22: Geluidsbelasting wegverkeer Lnight 2016 (bron: VMM, 2016)

## 5.2.7. LUCHT

### A. NO<sub>2</sub>

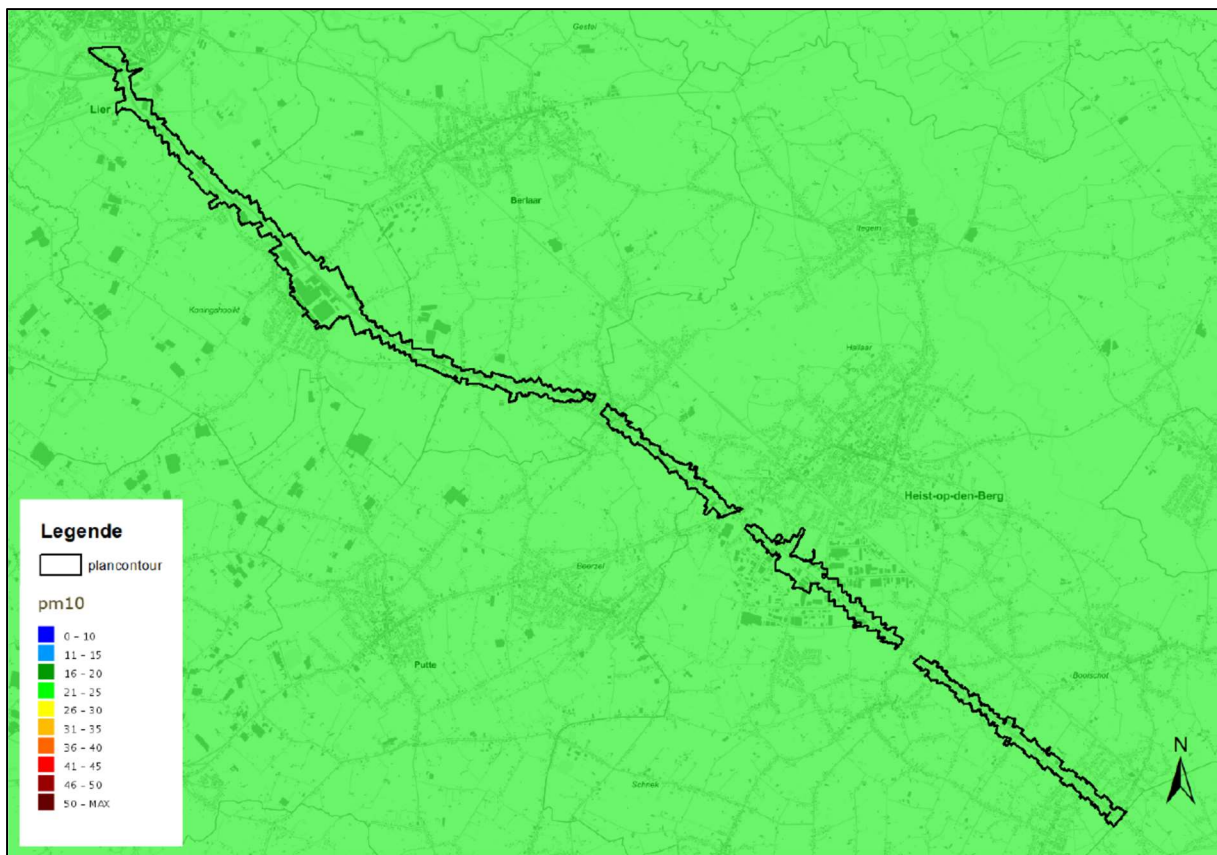
Voor stikstofdioxide verschilt de waarde binnen het onderzoeksgebied afhankelijk van de ligging. In het grootste gedeelte in het onderzoeksgebied schommelt de waarde tussen 21 en 25 microgram/m<sup>3</sup>. Op plekken waar de bebouwing langs de N10 meer dicht is schommelt de waarde tussen de 26 en 30 microgram/m<sup>3</sup> met pieken van 31 tot 35 microgram/m<sup>3</sup>. De gezondheidkundige advieswaarde van 20µg/m<sup>3</sup> wordt hier overschreden (ANSES, 2013).



Figuur 5.23: Jaargemiddelde NO<sub>2</sub> (bron: VMM, 2018)

## B. PM<sub>10</sub>

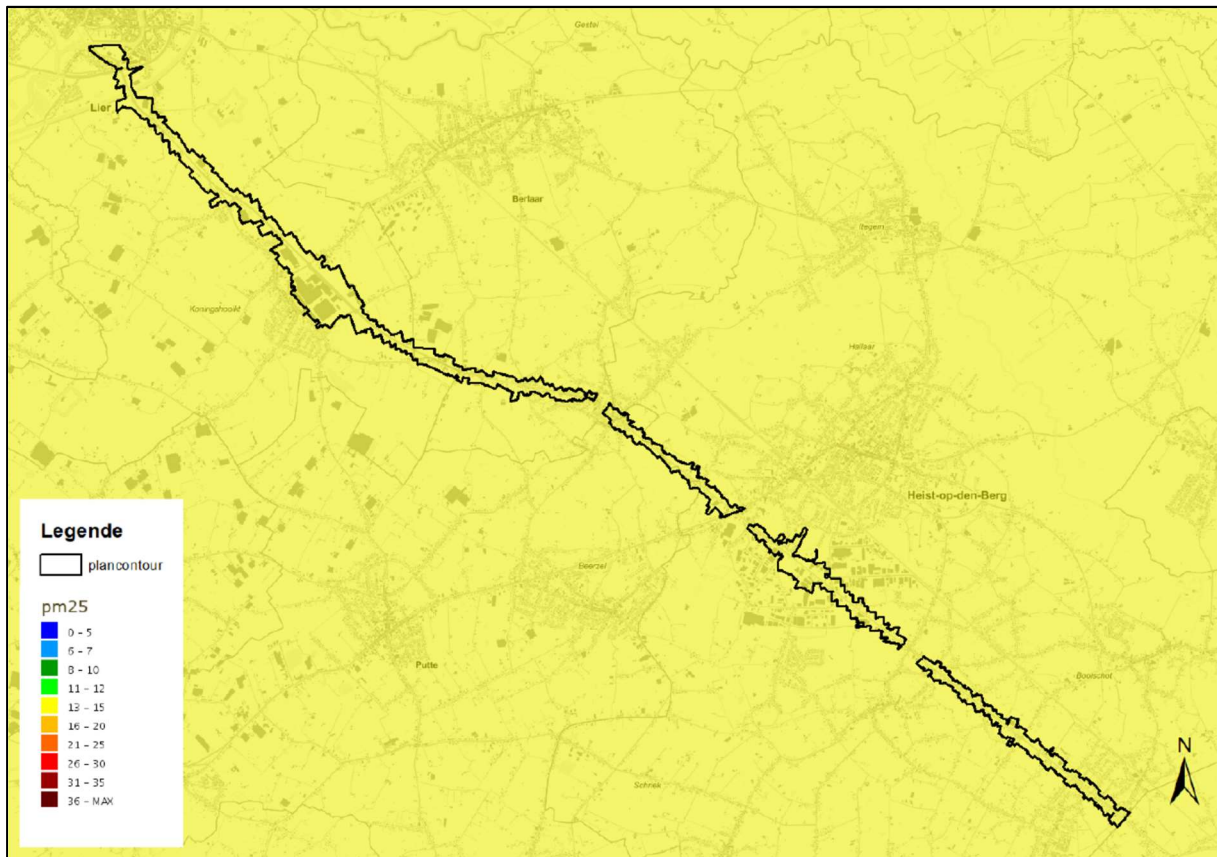
Voor fijnstofpartikels met een diameter kleiner dan 10 µm schommelt de jaargemiddelde PM<sub>10</sub>-concentratie over het volledige onderzoeksgebied tussen de 21 en 25 microgram/m<sup>3</sup>. De concentraties blijven onder de geldende norm van 40 µ/m<sup>3</sup> maar overschrijdt de gezondheidkundige advieswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup> (WHO, 2005).



Figuur 5.24: Jaargemiddelde PM<sub>10</sub> (bron: VMM, 2018)

c. PM<sub>2,5</sub>

Voor fijnstofpartikels met een diameter kleiner dan 2,5 µm schommelt binnen het onderzoeksgebied de jaargemiddelde PM<sub>2,5</sub>-concentratie tussen de 13 en 15 microgram/m<sup>3</sup>. De concentraties blijven onder de geldende norm van 25 µg/m<sup>3</sup> en ook onder de indicatieve grenswaarde van 20 µg/m<sup>3</sup> die vooropgesteld wordt vanaf 2020. De gezondheidscunde advieswaarde van 10 µg/m<sup>3</sup> (WHO, 2005) wordt overschreden.



Figuur 5.25: Jaargemiddelde PM<sub>2,5</sub> (bron: VMM, 2018)

### 5.2.8. MOBILITEIT

#### Wegcategorisering – en inrichting

De N10 is een gewestweg en is opgedeeld in categorieën en –profielen.

De N10 tussen de ring van Lier en de ring van Aarschot werd in het RSPA aangeduid als 'drager van het stedelijk netwerk Lier – Aarschot'. De N10 is ingericht als tweerichtingsweg met 2x1 rijstrook. Ter hoogte van Koningshooikt en een stukje in Berlaar-Heikant zijn de rijrichtingen gescheiden door een middenberm.

Binnen de ring van Lier is de N10 en lokale weg type 2, grotendeels aangelegd als een tweerichtingsweg zonder middenberm.

Binnen het plangebied zijn er, naast lokale wegen, ook de volgende wegen te vinden:

- R16 – de ring Rond Lier – primaire weg type 2

- N15 – loopt van Mechelen tot Bergom en kruist de N10 in Heist-op-den-Berg. Vanuit Putte tot aan de N10 is het een secundaire weg type 2. Vanaf het rondpunt met de N10 naar Heist-op-den-Berg is het een lokale weg type 1.
- Berlaarbaan-Mechelbaan-Sander De Vosstraat – secundaire weg type 2



Figuur 5.26: Wegcategorisering (Agentschap Informatie Vlaanderen, toestand 9/19)

## Openbaar vervoer

Op verschillende delen in het plangebied rijden bussen van De Lijn op de N10.

In Lier houden de lijnen 1, 2, 154 en 556 halt aan halte De Mol op de Aarschotsesteenweg.

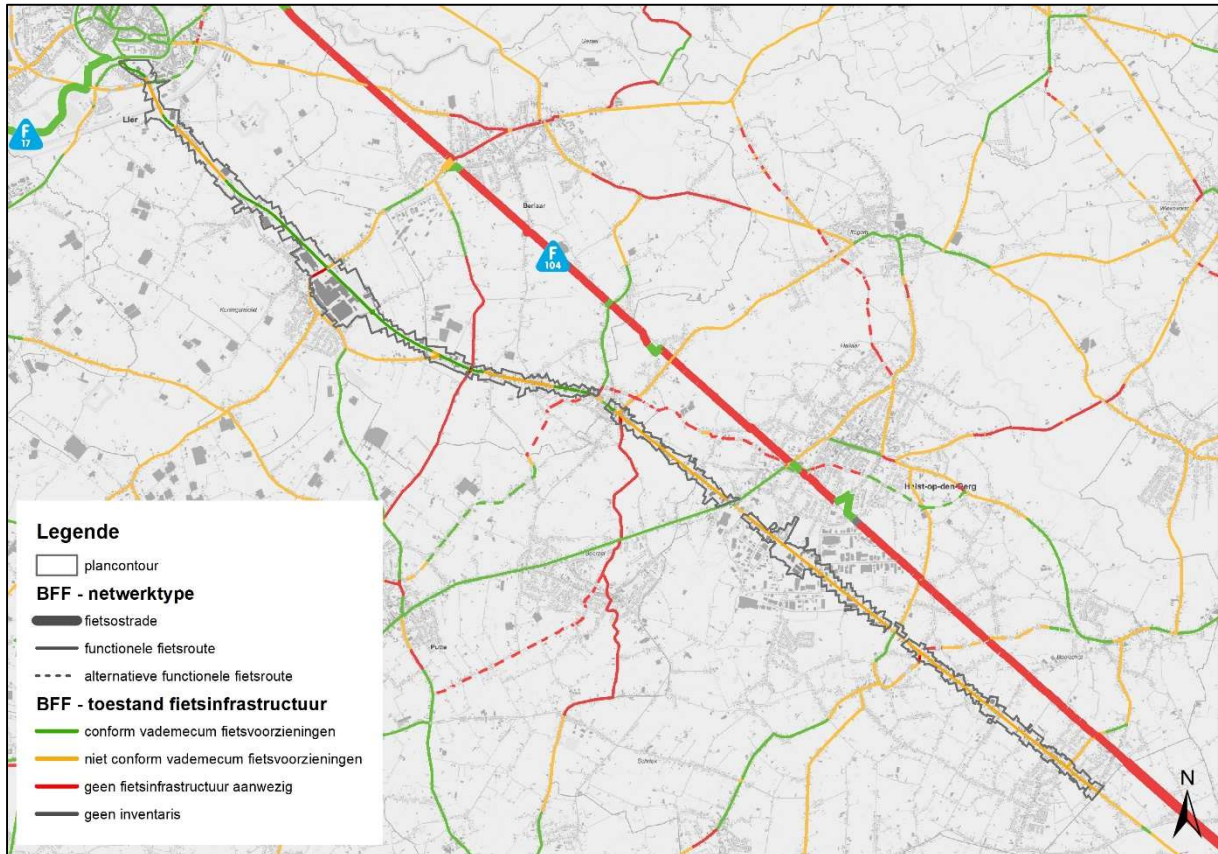
Vanaf de ring van Lier tot de Kruisstraat houden de lijnen 560, 561, 569, 570 en 571 halt aan meerdere haltes tot Koningshooikt.

Vervolgens rijden de bussen 570 en 571 in Berlaar van halte Hemelshoek tot halte Berlaar-Heikant in het centrum van Berlaar-Heikant over de N10.

Verder rijdt de bus een stukje op de N10 tussen de Pijpelstraat en de Kleine Steenweg in Heist-op-den-Berg vlak aan de grens met Begijnendijk. Er is een halte in de Pijpelstraat (lijn 161) en een halte ten hoogte van de Kleine Steenweg (lijn 160).

## Fiets

De N10 is een functionele fietsroute. Echter, op grote delen zijn de fietspaden niet conform.



Figuur 5.27: Fietsrouten netwerk

## 6. Mogelijke milieueffecten

---

### 6.1. Inleiding

Sinds de inwerkingtreding van het besluit van de Vlaamse regering van 17 februari 2017 waarin de inwerkingtreding van het decreet omtrent 'integratie plan-MER bij ruimtelijke uitvoeringsplannen' werd vastgelegd, worden het plan-MER en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd.

In deze eerste fase, de startnota, gaat men na of het plan of programma aanzienlijke effecten kan hebben t.o.v. de bestaande situatie voor mens en milieu. In het geval er geen aanzienlijke milieueffecten kunnen zijn en geen MER vereist is, volstaat een onderbouwing en motivering in de startnota (een onderzoek tot MER).

In het geval er wel aanzienlijke milieueffecten verwacht worden en een MER vereist is, wordt een beschrijving van de te onderzoeken effecten en van de inhoudelijke aanpak van de effectbeoordelingen, met inbegrip van de methodologie opgenomen in de startnota.

### 6.2. Toetsing aan plan-MER-plicht

#### 6.2.1. STAP 1: TOETSING AAN HET DECREET DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, want er is voldaan aan de drie voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de provincie Antwerpen;
3. Het plan wordt vastgesteld door de provincie Antwerpen.

Het plan valt bovendien niet onder de specifieke uitzonderingsregels en vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.

#### 6.2.2. STAP 2: IS HET PLAN VAN RECHTSWEGE PLAN-MER-PLICHTIG?

Plannen zijn van rechtswege plan-MER-plichtig als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

- Het vormt een kader voor de toekenning van een vergunning voor een project uit bijlage I of II van het project-MER-besluit, en/of
- een passende beoordeling is vereist omwille van de plaats (bijvoorbeeld waardevol natuurgebied), en
- het betreft geen kleine wijziging of geen klein gebied op lokaal niveau.

#### 6.2.2.1 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?

Het RUP waarvoor voorliggende plan-mer-screening wordt opgemaakt, kan mogelijk het kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd onder rubriek 10b van bijlage III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004: Stadsontwikkelingsprojecten (projecten die niet onder bijlage II vallen). Aan deze voorwaarde is **voldaan**.



### **6.2.2.2 Is een passende beoordeling vereist?**

Een passende beoordeling moet worden opgemaakt indien een vergunningsplichtige activiteit, plan of programma een betekenisvolle aantasting kan veroorzaken van de instandhoudingsdoelstellingen van een speciale beschermingszone. Er zijn geen speciale beschermingszones in het plangebied gelegen. Een passende beoordeling is dus **niet vereist**.

### **6.2.2.3 Betreft het plangebied geen klein gebied op lokaal niveau of geen kleine wijziging van een bestaand plan?**

Het plangebied beslaat de N10 tussen stad Lier en Begijnendijk en beslaat het grondgebied van 4 gemeenten. Het betreft dus geen klein gebied. Echter, het RUP heeft als doel om enkel beperkingen op te leggen voor detailhandelszaken. Het is niet mogelijk om bijkomende nieuwe detailhandelszaken te ontwikkelen en voor bestaande detailhandelszaken worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt.

Het kan dus beschouwd worden als een **kleine wijziging van een bestaand plan**.

### **6.2.2.4 Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege**

Een toetsing aan de voorwaarden heeft aangetoond dat het voorgenomen plan aan slechts 1 voorwaarde voor plan-MER-plicht voldoet. Daarbij kan het worden beschouwd als een kleine wijziging van een bestaand plan, waarvoor een uitzondering geldt. Het plan is bijgevolg **niet plan-MER-plichtig van rechtswege**. Bijgevolg is voorliggend RUP screeningsgerechtigd.

## **6.2.3. STAP 3: VEROORZAAKT HET PLAN BELANGRIJKE MILIEUEFFECTEN?**

Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen.

Dit onderzoek gebeurt aan de hand van een bespreking van de mogelijk relevante effecten, conform de gebruikelijke mer-praktijk.

## **6.3. Methodiek screening**

De milieubeoordeling gebeurt per milieudiscipline en ten opzichte van een dubbele **referentiesituatie**:

- De huidige situatie oftewel bestaande feitelijke situatie binnen het plangebied;

Voor een beschrijving van de referentiesituatie wordt verwezen naar de beschrijving van de bestaande en feitelijke toestand onder hoofdstuk 4.

- De planologische referentiesituatie of nulalternatief;

Voor een beschrijving van de referentiesituatie wordt verwezen naar de beschrijving van de bestaand planologische documenten die van toepassing zijn op het gebied, zijnde: het gewestplan, de provinciale RUPs, de gemeentelijke RUPs en gemeentelijke BPA's.

Per discipline worden effecten beoordeeld ten opzichte van de dubbele referentiesituatie en worden eventuele aanbevelingen gedaan om het plan milieuvriendelijker te maken.

In deze fase van de startnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden;
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is;
- ofwel dat een plan-MER dient opgemaakt te worden.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen op basis van de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

#### **6.4. Referentie-ontwerp bij de opmaak van de effectenbeoordeling**

*Hierbij worden de doelstellingen omschreven die de inhoud van het voorliggend RUP zullen vormgeven. Aan de hand hiervan zal een eerste effectbespreking gebeuren en/of aangegeven welke onderzoeken er nog moeten gebeuren en/of er een planMER moet opgemaakt worden. De inhoud van dit referentie-ontwerp zal naarmate de procedure vordert, evolueren (detailleren) aan de hand van input van allerhande stakeholders en verder onderzoek in het kader van het RUP.*

In het PRUP zullen winkelvrije en winkelarme zones worden afgebakend.

- De **winkelvrije zones** zijn gelegen in gebieden met een bestaande gewestplanbestemming waar geen detailhandel mogelijk is: agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebied, parkgebied, ...  
Vanuit historische groei is het mogelijk dat er in de winkelvrije zones bestaande detailhandelszaken gelegen zijn. Met het PRUP is het niet mogelijk om deze zonevreemde bestaande detailhandelszaken uit te breiden. Daarnaast is het niet mogelijk om nieuwe detailhandelszaken te ontwikkelen.
- De **winkelarme zones** zijn gelegen in gebieden met een bestaande gewestplanbestemming waar wel detailhandel mogelijk is: woongebied en/of woongebied met landelijk karakter. Het PRUP heeft als doel dat in deze gebieden geen bijkomende nieuwe detailhandelszaken ontwikkeld kunnen worden. Daarnaast worden de uitbreidingsmogelijkheden voor de bestaande vergunde detailhandelszaken beperkt.

#### **6.5. Resultaten screening**

##### 6.5.1. MENS: RUIMTELIJKE ASPECTEN

###### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke situatie

De bestaande vergunde detailhandelszaken krijgen beperkingen opgelegd. Daarnaast kunnen er in principe geen nieuwe detailhandelszaken worden opgericht.

Het gebruik van de ruimte zal naar gelang van tijd meer in functie zijn van de hoofdbestemming (wonen, agrarisch gebied, bosgebied, ...).

Doordat detailhandelszaken de kernen hebben ingeruild om langs steenwegen zoals de N10 te vestigen, heeft dit invloed op de leegstand in de kernen. Door beperkingen op te leggen op de bestaande detailhandel en geen nieuwe bijkomende detailhandelszaken toe te laten zal dit een positief effect hebben op de kernen.

Daarnaast wordt de druk op de beschikbare ruimte langs de N10 verlicht.

#### Effectbespreking t.o.v. planologische referentiesituatie

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van ruimte beperkt geacht.

De bestaande RUP's, BPA's en gewestplanbestemming blijven zoveel mogelijk van toepassing.

Er worden enkel beperkingen opgelegd voor detailhandelszaken. De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande vergunde detailhandelszaken worden beperkt en het zal niet meer mogelijk zijn om nieuwe detailhandelszaken te bouwen.

Er worden geen voorschriften opgenomen die de inrichting (hoogte, diepte, etc.) bepalen.

#### Conclusie

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten t.o.v. de ruimtelijke aspecten te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP. Het RUP zorgt voor positieve effecten op het gebied van de ruimtelijke aspecten.

### 6.5.2. MENS: MOBILITEIT

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke situatie

Door de aard van de detailhandelszaken, de mogelijkheden om makkelijk te parkeren voor de winkel, de gebrekkige fietsinfrastructuur en de beperkte bediening door De Lijn op de N10, trekken de detailhandelszaken vooral autoverkeer aan. Het feit dat elke detailhandelszaak zijn eigen op- en afrit heeft, hebben een negatieve invloed op de doorstroming op de N10 en de verkeersveiligheid.

In winkelarme zones is het mogelijk om de detailhandelszaken beperkt uit te breiden. Dit kan voor een toename van het aantal klanten en bijhorende autobewegingen zorgen. De milieueffecten als gevolg hiervan worden beperkt geacht.

Door geen nieuwe bijkomende detailhandelszaken toe te laten, wordt verwacht dat de negatieve effecten op de doorstroming en de verkeersveiligheid niet toenemen.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische toestand

Het belangrijkste verschil tussen het RUP en de planologische referentiesituatie ten aanzien van verkeer wordt veroorzaakt door het beperken van de uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande detailhandelszaken en door geen nieuwe bijkomende detailhandelszaken toe te laten in de winkelarme zones. Door deze beperkingen wordt de toename van het autoverkeer beperkt.

De winkelvrije zones hebben al een gewestplanbestemming die geen detailhandel toe laat (agrarisch gebied, natuurgebied, bosgebied, ...). Hier is dus geen verschil ten opzichte van de bestaande planologische toestand.

#### Conclusie

Er zijn geen tot minimale negatieve effecten op mobiliteit als gevolg van de beperking van detailhandel langs de N10.

### 6.5.3. KLIMAAT: LUCHT , GELUID EN TRILLINGEN

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke situatie

De mogelijke emissies afkomstig van auto- en vrachtverkeer en gebouwverwarming zullen stijgen wanneer er uitbreidingen worden voorzien.

Echter, de mogelijkheden tot uitbreiding met het RUP worden beperkt en zijn enkel voorzien voor de winkelarme zones. De invloed op het klimaat zal als gevolg ook beperkt zijn. De detailhandelszaken worden vooral bereikt met de auto. Zij trekken auto's aan en de inrichting van het terrein wordt bepaald door de auto's (verharding voor parking, laad- en loszones,...). Door geen nieuwe detailhandelszaken toe te laten, zullen de huidige effecten niet toenemen.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische toestand

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van klimaat beperkt geacht.

In de voorziene winkelvrije zones is het nu ook niet mogelijk om detailhandel te voorzien. Hier zal er geen effect zijn ten aanzien van het klimaat.

In de winkelarme zones is het niet mogelijk om nieuwe detailhandel te voorzien en worden de uitbreidingsmogelijkheden beperkt. De detailhandelszaken worden vooral bereikt met de auto. Zij trekken auto's aan en de inrichting van het terrein wordt bepaald door de auto's (verharding voor parking, laad en loszones,...). Door geen nieuwe detailhandelszaken toe te laten, kan dit een positief effect hebben op het klimaat. Wel zal dit positief effect gering zijn, aangezien het nog wel mogelijk blijft om andere bebouwing en functies te voorzien die autoverkeer aantrekken.

#### Conclusie

Winkelvrije zones: er zijn geen effecten te verwachten op de luchtkwaliteit ten gevolge van de realisatie van het RUP.

Winkelarme zones: Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten op de luchtkwaliteit te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

### 6.5.4. MENS: VEILIGHEID EN GEZONDHEID

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke toestand

Met de voorgenomen planopties is het mogelijk om in winkelarme zones detailhandelszaken beperkt uit te breiden. Het is mogelijk dat dit meer consumenten aantrekt waardoor het autoverkeer zal toenemen. Er wordt verwacht dat de toename van het autoverkeer beperkt blijft waardoor de negatieve effecten op emissies, geluid en trillingen en de verkeersveiligheid beperkt zal blijven.

In de winkelvrije zones kan de detailhandel niet uitbreiden en kunnen ook geen nieuwe detailhandelszaken worden opgericht. Als gevolg zullen de negatieve effecten niet toenemen.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische toestand

Op dit moment legt het gewestplan geen beperkingen op voor detailhandelszaken in de bestemmingen woongebied en woongebied met landelijk karakter. Dit maakt dat het in principe mogelijk is om veel meer detailhandelszaken langs de N10 te voorzien. Het voorgenomen plan legt hier beperkingen op voor detailhandelszaken wat een positief effect heeft op het aantal autobewegingen. Dit heeft weer een positieve invloed op de emissies, geluid en trillingen en de verkeersveiligheid.

De effecten van de winkelvrije zones ten opzichte van de bestaande planologische toestand worden beperkt geacht, aangezien de verschillen beperkt zijn. Betreft de winkelvrije zones is het volgens het gewestplan nu ook niet mogelijk om detailhandel te voorzien.

#### Conclusie

Het voorliggend plan heeft geen negatieve effecten voor de gezondheid en veiligheid van de mens voor de winkelvrije en winkelarme zones.

### 6.5.5. WATER

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke toestand

Voor de bestaande vergunde detailhandelszaken in het plangebied worden beperkingen opgelegd in de uitbreidingsmogelijkheden. Voor de beperkte uitbreidingen kunnen er bijkomende verharde oppervlakken aangelegd worden (gebouwen en verhardingen). Ter hoogte van deze locatie, op plaatsen waar vandaag nog geen verharding of bebouwing aanwezig is, zal de oppervlakte waarin het hemelwater rechtstreeks in de bodem kan infiltreren bijgevolg afnemen. Hierdoor kunnen wijzigingen ten aanzien van de infiltratie- en afvoercharacteristieken optreden. Bij elke op te richten gebouw, constructie of aan te leggen verharding groter dan 40m<sup>2</sup> dient te worden voldaan aan de normen van de gewestelijke verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen. Er moet aangetoond worden dat de nodige maatregelen worden genomen in functie van hergebruik, infiltratie en buffering.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische toestand

##### Winkelarme zones:

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van water beperkt geacht. Er worden enkel beperkingen opgelegd met betrekking tot detailhandelszaken. In beide situaties is er nog bebouwing/verharding mogelijk (woningen, bedrijven, kantoren, ...). Wel vraagt de inrichting voor detailhandelszaken doorgaans meer verharding en bebouwing dan voor woningen (denk aan parking, laad- en loszones en grotere gebouwen) waardoor er op grotere zones niet geïnfilteerd kan worden.

De bestaande planologische toestand laat in principe onbeperkte uitbreidingen toe (mits het voldoet aan de goede ruimtelijke ordening). De beperking op uitbreidingsmogelijkheden voor bestaande detailhandelszaken heeft een positief effect met betrekking tot water.

##### Winkelvrije zones:

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden beperkt geacht. Volgens de huidige gewestplanbestemmingen is het nu namelijk ook niet mogelijk om detailhandel te voorzien.

#### Conclusie

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP. Door de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande detailhandelszaken te beperken, is een licht positief effect te verwachten.

### 6.5.6. LANDSCHAP EN ERFGOED

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke situatie

Aangezien het RUP de bestaande situatie bevestigt en beperkingen oplegt voor detailhandelszaken, worden wijzigingen ten opzichte van de bestaande feitelijke situatie beperkt geacht.

De beschermde monumenten en geïnventariseerd bouwkundig erfgoed die in en nabij het plangebied liggen worden niet tot minimaal beïnvloed door de uitvoering van het RUP, aangezien het RUP enkel betrekking heeft op detailhandelszaken. Door de mogelijke uitbreiding van bestaande detailhandelszaken kan hier het uitzicht veranderen.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische referentiesituatie

##### Winkelarme zones:

Ten aanzien van het landschap is het verschil tussen het RUP en de planologische referentiesituatie voornamelijk het gevolg van mogelijke verandering van uitzicht door mogelijke uitbreidingen van bestaande detailhandelszaken in de winkelarme zones. Verder is het doel dat er geen nieuwe detailhandelszaken meer bij komen. Dit heeft mogelijk een gunstig effect op het landschap. De huidige detailhandelszaken bestaan vooral uit weinig inspirerende industriële 'dozen-architectuur'. Dit onderbreekt het zicht van (een)gezinswoningen en open ruimte langs de N10. Door geen nieuwe detailhandelszaken toe te laten, wordt er een halt toe geroepen aan de ontwikkeling van deze 'dozen'.

##### Winkelvrije zones:

De winkelvrije zones worden voorzien daar waar volgens de huidige gewestplanbestemming in principe al geen detailhandel mogelijk is. Hierdoor worden er geen effecten ten aanzien van het landschap verwacht.

#### Conclusie

Er zijn geen aanzienlijke negatieve effecten te verwachten door het voorgenomen plan op vlak van landschap en erfgoed.

### 6.5.7. BODEM

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke situatie

In het RUP worden de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandelszaken beperkt. Bij de bouw van de uitbreiding van een detailhandelszaak kunnen door graafwerken lokaal wijzigingen van het bodemprofiel tot gevolg hebben. Hier kan ook lokaal bodemverdichting ten gevolge van bodembelasting optreden, waardoor de doorlatendheid van de bodem beperkt wordt voor de groei van planten waardoor het biologische evenwicht kan worden verstoord.

#### Effectbespreking t.o.v. de planologische referentiesituatie

##### Winkelarme zones:

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van bodem beperkt geacht.

In beide situaties zijn er bebouwing en verharding mogelijk. Het RUP beperkt de bebouwingsmogelijkheden van bestaande detailhandelszaken. Dit zal een positieve invloed hebben op de mogelijke effecten op de bodem.

##### Winkelvrije zones:

De winkelvrije zones worden voorzien daar waar volgens de huidige gewestplanbestemming in principe al geen detailhandel mogelijk is. Hierdoor worden er geen effecten ten aanzien van het bodem verwacht.

#### Conclusie

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten op de bodem te verachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

### 6.5.8. BIODIVERSITEIT (FAUNA EN FLORA)

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande feitelijke toestand

Het RUP laat beperkte uitbreidingsmogelijkheden toe voor bestaande detailhandelszaken in winkelarme zones. Er zal echter geen direct ruimtebeslag op biologisch waardevolle gebieden optreden aangezien de bestaande detailhandelszaken niet in biologisch waardevol gebied liggen. Verder stelt het RUP dat er in beide zones geen nieuwe detailhandelszaken toegelaten worden. Het RUP neemt als gevolg geen ruimte van biologisch waardevolle gebieden in. Aangezien het RUP zich enkel uitspreekt over detailhandelszaken is het verschil tussen het RUP en de bestaande planologische situatie minimaal.

#### Effectbespreking t.o.v. de bestaande planologische toestand

Winkelarme zones:

De verschillen tussen het RUP en de planologische referentiesituatie worden ten aanzien van de biodiversiteit beperkt geacht.

In beide situaties zijn er bebouwing en verharding mogelijk. Het RUP beperkt enkel de bebouwingsmogelijkheden van bestaande detailhandelszaken.

Winkelvrije zones:

De winkelvrije zones worden voorzien daar waar volgens de huidige gewestplanbestemming in principe al geen detailhandel mogelijk is. Hierdoor worden er geen effecten ten aanzien van de biodiversiteit verwacht.

#### Conclusie

Er zijn geen aanzienlijk negatieve effecten op de biodiversiteit te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

### 6.6. Conclusie

Deze conclusie is gesteld op basis van de effectenbeoordeling die gebeurde in het kader van voorliggende startnota en kan wijzigen bij het verder detaillering van het RUP.

	mens: ruimtelijke aspecten	mens: mobiliteit	klimaat: lucht, geluid en trillingen	mens: veiligheid en gezondheid	water	landschap en erfgoed	bodem	biodiversiteit
T.o.v. bestaande feitelijke toestand	+	-	-	-	-	n	-	n
T.o.v. planologische referentiesituatie	+	+	+	+	+	+	+	n

--	negatief effect	n	geen effect	+	licht positief effect
-	licht negatief effect			++	(zeer) positief effect

### **6.7. Grensoverschrijdende effecten**

Het plangebied is volledig op Vlaams grondgebied gelegen op circa 35 km van de Nederlandse grens, circa 25 km van de grens met het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en op circa 30 km van Wallonië. Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan worden gesteld dat in onderhavig geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke (gewest)grensoverschrijdende milieueffecten kan hebben.

### **6.8. RVR-screening**

Conform de bepalingen uit het Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid dient er een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt te worden om na te gaan of het plan het risico van een zwaar ongeval bij bestaande SEVESO-inrichtingen kan vergroten of de gevolgen ervan ernstiger kan maken. Hiervoor werd de RVR-toets van het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid uitgevoerd.<sup>21</sup>

Het plan gaat over het optimaliseren en het beperken van detailhandel langs de N10. Aangezien er geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied zijn gelegen en de inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen in het PRUP wordt uitgesloten, moet er geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan het Team Externe Veiligheid.

### **6.9. Cumulatieve aard van de effecten**

Door de uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel te beperken en geen nieuwe bijkomende detailhandel toe te laten, zal de toename van het verkeer beperken. Dit zal doorwegen op andere vlakken zoals uitstoot, geluid en veiligheid. Er zijn geen negatieve cumulatieve effecten te verwachten.

### **6.10. Doorwerking van het onderzoek tot milieueffectenrapportage in het RUP**

#### **6.10.1. PROCEDURELE VERWERKING VAN DE RESULTATEN**

Het onderzoek tot milieueffectrapportage wordt samen met de conclusies en de resultaten van de adviesvragen toegevoegd aan het dossier van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **6.10.2. PLANEVOLUTIE: MOGELIJKHEID TOT PLANBIJSTURINGEN EN MATE VAN FLEXIBILITEIT**

De plannen kunnen worden bijgestuurd op basis van adviezen die worden uitgebracht in het kader van dit onderzoek, adviezen die worden uitgebracht tijdens de RUP-procedure en door de resultaten van het openbaar onderzoek. Indien de wijzigingen van dien aard zijn dat ze het plan fundamenteel wijzigen of het vermoeden laten ontstaan dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, wordt een overleg georganiseerd tussen de provincie en de dienst MER over de te ondernemen stappen.

---

<sup>21</sup> Zie de beslissing van Departement Omgeving in de bijlagen.



### **6.11. Eindconclusie**

Voorgaande effectbespreking heeft aangetoond dat de effecten die zich op de diverse milieuaspecten voordoen beperkt en soms zelfs positief te noemen zijn. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat naar aanleiding van voorliggende startnota voor het RUP, het plan niet plan-MER-plichtig is.

## **7. Bijlages**

---

## 7.1 Stedenbouwkundige vergunningen

### 7.1.1. LIER

naam huidige zaak	adres	dossierrnr	onderwerp	datum vergunning
<b>Steylaerts</b>	Schollebeekstraat 29	1976177	fabricagehall+stockageruimte+silohall+bureelgebouw	8/12/1976
		201759	het uitbreiden van een bestaand gebouw met toonzaal en kantoren	10/04/2017
<b>Lukoil</b>	Aarschotsesteenweg 77	1994122	bouwen bedrijf + magazijn en burelen	26/09/1994
	Aarschotsesteenweg 79	2008254	veranderen van de publiciteit bij een benzinstation ten gevolge van een naamsverandering	16/09/2008
		1983215	verbouwen shop bij benzinstation	2/01/1984
		198223	bouwen luifel	25/08/1982
<b>Q8</b>	Hoogveldweg 131	2002228	vervangen van enkelwandige tanks door dubbelwandige, aanleg lekdichte piste	13/01/2003
		201345	verbouwen van een tankstation	13/05/2013
		2014216	verplaatsen van een reclametotem	15/12/2014
		199835	bouwen van een conciërgewoning bij een benzinstation	8/06/1998
		1989369	LPG-installatie/ tank/ verdeelzuil	8/10/1990
		1986231	bouwen carwash, shop en dienststation	21/04/1987
		2009484	verbouwen van een meubelwinkel	27/04/2010 15/07/2010 (deputatie)
<b>Gero Meubelen</b>	Aarschotsesteenweg 151	199097	uitbreiden toonzaal	22/10/1990
		1973184	aanbouwen toonzaal aan reeds bestaande toonzaal	31/08/1973
		1986176	verbouwen woonhuis	6/10/1986
		1979147	uitbreiden meubelzaak	24/10/1979
		197186	bouwen toonzaal en woning	3/09/1971

Dossiernummer: PRUP-2020-0001  
Startnota

<b>Antiek Smet</b>	Aarschotsesteenweg 292	1992284	het bouwen van een winkelsruimte opslag- en conciergewoning	23/08/1993
<b>Golie</b>	Brandestraat 6/1	2012211	bouwen van een bedrijfswoning bij bestaand tuinbouwbedrijf en aanleg parking	18/12/2012
		1991197	bouwen serre	9/06/1992
<b>Valck</b>	Aarschotsesteenweg 302	1971481	uitbreiding garage	22/01/1972
		1967945	bouwen woning en garage	27/05/1967
		19679347	plaatsen van 3 benzine-en/of mazoutpompen	27/06/1967
		19993	het uitbreiden van een bestaande autoshowroom met garage	6/12/1999
<b>Kemp 0099</b>	Aarschotsesteenweg 326/1 - 32	19689401	bouwen restaurant, dancing	7/12/1968
	Aarschotsesteenweg 326/1	1991226	bouwen garage + woonhuis	1/06/1992
<b>BMW Patrick Smets</b>	Aarschotsesteenweg 328	200221	uitbreiden van een showroom voor verkoop van personenwagens	9/09/2002
		1989301	bouwen garagecomplex + appartement	2/04/1990
		1988114	oprichten garagecomplex	
		1994188	winkel met woonhuis	12/12/1994

### 7.1.2. BERLAAR

naam huidige zaak	adres	dossierrnr	onderwerp	datum vergunning
<b>Las- en Gastechniek</b>	Aarschotsebaan 312	5410	woning met handelspan	24/01/2008
<b>Hedin Automotive</b>	Aarschotsebaan 296	4519	uitbreiden showroom	9/08/2001

<b>CRM motorhomes</b>	Aarschotsebaan 262	3762	uitbreiden woning + handelszaak - regularisatie	25/04/1994
<b>Bad Weelde</b>	Aarschotsebaan 140/142	5473	wijzigen gevelzichten + herinrichten garage	14/02/2008
<b>onbekend/leeg</b>	Aarschotsebaan 44	3372	verbouwen woning met winkel	20/08/1993
<b>onbekend/leeg</b>	Aarschotsebaan 42	3575	uitbreiden woning met handelspand	18/05/1987
<b>WVT Agri</b>	Aarschotsebaan 299	3257	plaatsen afsluiting + poort - exploitatie verhuur + reparaties machines	23/04/1993
<b>Guy Mariën</b>	Aarschotsebaan 265	5981	uitbreiden handelspand	18/08/2011
<b>onbekend</b>	Aarschotsebaan 197	2225	woning + winkel	12/10/1987
<b>Gust Royal</b>	Aarschotsebaan 181	3701	verbouwen voorgevel winkel	14/09/1995

## 7.1.3. PUTTE

<b>naam huidige zaak</b>	<b>adres</b>	<b>dossiernr</b>	<b>onderwerp</b>	<b>datum vergunning</b>
<b>AB Auto</b>	Aarschotbaan 14-16	2000/0069	slopen bestaande woning en bouwen toonzaal met bovenliggend appartement en een achterliggende autobergplaats	29/08/2000
	Aarschotbaan 14	2003/00125	bouwen van een toonzaal voor auto's	20/10/2003
		B 136/93	bouwen van een autobergplaats voor berging van tuingerei	20/12/1993
<b>Argus</b>	Aarschotbaan 23	B 93/92	bouwen van een ééngezinwoning	7/07/1992
<b>Noordkaap</b>	Aarschotbaan 42	2005/00039	gedeeltelijk ophogen van een terrein	11/08/2005
		2004/00014	bouwen van en showroom met appartement	16/02/2004
		2004/00174	regularisatie ontbossen van en perceel en het herbossen van een ander perceel	4/07/2005

## 7.1.4. HEIST-OP-DEN-BERG

<b>naam huidige zaak</b>	<b>adres</b>	<b>dossiernr</b>	<b>onderwerp</b>	<b>datum vergunning</b>
<b>Depreter</b>	Jaarmarktstraat 2A	2001/00171	bouwen van een woning met toonzaal en stapelplaats	20/11/01
<b>Xuri Wok</b>	Lierseseteenweg 155	1975/00025(1)/H	verbouwen van een handelszaak	09/03/76

<b>Drankenhandel De Kievit</b>	Liersesteenweg 132A	1991/00160(1)	oprichten van een winkelruimte met conciërgewoning	29/01/92
		1990/00125	lichtreclame	06/06/90
		1989/00279	bouwen van een toonzaal	04/10/89
		2002/00374	plaatsen van lichtreclame	08/10/02
		2012/00500	het uitbreiden van een opslagruimte van een drankcenter	08/04/13
<b>De Ryck Verhuur</b>	Liersesteenweg 143 B	2002/00432	bouwen van een woning met praktijkruimte	12/11/02
<b>Aquahobby</b>	Liersesteenweg 161 A	1999/00305	aanbrengen glazen dak en wanden aan bestaande serre	26/10/99
		1995/00007	oprichten van een schaduwhal	16/05/95
		1992/00392	oprichten van een winkelruimte met woonst	18/05/93
<b>Benauto nv</b>	Liersesteenweg 175B	1991/00182	luifel en prijzenbord	24/09/91
	Liersesteenweg 175B	1980/00230	bouwen van een garagebedrijf met woongelegenheden	03/02/81
		2002/00561	renoveren + uitbreiden van een bestaande garage	04/02/03
		1992/00218	uitbreiding bestaand garagebedrijf	20/10/92
		2002/00561(1)	plaatsen van een bijkomende inkomdeur	23/06/03
		2003/00540	het plaatsen van reclameborden	25/11/03
<b>Sleeplife</b>	Liersesteenweg 190	2006/00082	het uitbreiden van een bestaande toonzaal	06/03/07
<b>Brass en Band music store</b>	Liersesteenweg 191 en 191A	1996/00062	oprichten van een opslagruimte voor paardenmateriaal en een werkruimte	04/06/96
		1995/00258	aanbrengen van een gevelbepreistering	01/08/95
		1991/00387	uitbreiden van bestaande winkel	03/03/92
<b>Brass en Band music store/ Hobbyshop Kreatief</b>	Liersesteenweg 191 en 191A	1986/00062	Bouwen van een bergplaats bij winkel hobbyartikelen	03/06/86
		1978/00148	bouwen van een winkel en appartement	24/10/78
<b>Hot en spicy</b>	Liersesteenweg 193	2003/00632	het oprichten van een loods-opslagplaats na het slopen van de bestaande constructies	20/01/04
<b>Medussa</b>	Liersesteenweg 199	1992/00102	oprichten van een opslagruimte bij bestaande verkoopsruimte	23/06/92
		1991/00217	uitbreiden van een bestaande woning	02/10/91
		1990/00031	bouwen van een gefreterde loods	30/05/90
		1987/00239	bouwen van een opslagplaats voor recuperatiematerialen	03/02/88
		1985/00141	bouwen van een bergplaats	06/11/85

		1972/00123/H 2010/00048	plaatsen van benzinepompen en tanks Regularisatie perceel als openlucht opslagplaats antieke bouwmaterialen	27/03/73 23/03/10
<b>Garage Verschaeren</b>	Liersesteenweg 219	1992/00266	verharden van het terrein met uitsluitend gebruik van inerte materialen	15/12/92
		2005/00642 1998/00009(1)	het verbouwen van een garage afbraak woning en oprichting garage met toonzaal en appartement	28/08/06 05/04/99
<b>Schoenen Slaets</b>	Liersesteenweg 232-234	1982/00117	verbouwen van woongedeelte bij handelszaak	14/09/82
		1979/00242	verbouwen van een handelshuis	4/12/1980 (deputatie)
<b>DH Wheels</b>	Liersesteenweg 238 - 238A	1989/00143	uitbreiden van de showroom van een bestaande garage	12/07/89
		1977/00327	oprichten van 2 pompeneilanden met lichtluifel	14/03/78
		1976/00079/H	garage herstelplaats, toonzaal, conciërgewoning, car-wash	25/01/77
<b>Michiels tuinmachines &amp; outdoor living</b>	Liersesteenweg 239 D	1992/00451	oprichten van een industriegebouw (Liersesteenweg - Diepenbroekstraatje)	27/04/93
		1988/00324	bijbouwen van een veranda constructie	30/11/88
		1982/00045	bouwen van een winkel + appartement	06/04/82
		2008/00018	het veranderen van de lichtreclame op de voorgevel van een handelspand en het plaatsen van een spandoek	05/02/08
<b>Uytterhoeven keukens</b>	Liersesteenweg 240	2000/00037	uitbreiden van kantoorruimten	20/06/00
		2000/00458	bouwen van kantoren en opslagplaatsen	20/02/01
		1987/00037	bouwen van een magazijn	29/07/87
		1990/00301	uitbreiding magazijnen	07/11/90
		2002/00202	uitbreiden van een industriegebouw met 2 kantoren	22/07/02
		2003/00611	het plaatsen van een publiciteitszuil	13/01/04
		1976/00007(1)/H	oprichting vna een fabriek voor keukens	08/06/76
		2013/00382	het plaatsen van een gascabine	29/01/14
		2009/00773	renovatie + uitbreiden van een bestaande toonzaal	20/04/11
2010/00044	het plaatsen van een nieuwe elektriciteitscabine(nr1006) ter versterking van de netten	11/02/11		
<b>onbekend</b>	Liersesteenweg 241A	1999/00159	vrijstaande woning met handelsruimte	06/07/99

<b>Esso Express</b>	Liersesteenweg 265	1998/00175	slopen en oprichten service-station	23/03/99
		1996/00557	slopen en oprichten van een servicestation	14/10/97
		1971/00044/H	bouwen van een luifel en pompeiland	10/12/71
		1975/00057(1)/H	oprichten van luifel en pompeneiland	04/05/76
		2002/00031	het uitvoeren van kleine verbouwingswerken en het plaatsen van reclameinrichtingen	10/06/02
<b>HV Living</b>	Liersesteenweg 275	1992/00171	verbouwen en uitbreiden van bestaande winkelruimte	22/09/92
		1963/00120/H	bouwen van een woon en winkelhuis	18/10/63
		1970/00126(1)/H	bijbouwen van een toonzaal	07/05/71
		1973/00101/H	bouwen van een handelsgebouw	19/03/74
<b>Lierse Poort</b>	Liersesteenweg 278	1981/00027	bouwen van een hangaar bij een bestaand bedrijf	28/04/81
<b>AS oil</b>	Liersesteenweg 33	1989/00397	bijbouwen van een bureel	17/01/90
		1992/00390	plaatsen van een luifel, prijzenbord en 6 dubbele brandstofverdeelpompen	02/02/93
		1977/00078	bouwen van een toonzaal voor tweedehandswagens	31/05/77
		1989/00360	uitbreiden van burelen	29/12/89
<b>Fabrik optik</b>	Liersesteenweg 43	1949/00083/B	bouwen van de winkelhuis	30/09/49
<b>Tuincentrum Thiels</b>	Liersesteenweg 68	1985/00157	bouwen van een serre	08/01/86
		2012/00038	bouwen van een tuincentrum	20/10/12
<b>Volvo Heremans</b>	Liersesteenweg 76-78	1998/00143(1)	uitbreiden bestaande toonzaal	25/05/99
		1988/00078(1)	bouwen van een stapel- en garageruimte	05/10/88
		2002/00134	het verbouwen en uitbreiden van de bestaande Volvo-garage	17/06/2004 (deputatie)
<b>Heremans automotive bvba</b>	Liersesteenweg 77-77A	2014/00149	Bouwen van een toonzaal en conci?½rgewoning	25/11/15
<b>Decomundo</b>	Liersesteenweg 7A	1999/00050	winkelhuis met woongelegenheden	23/02/99
<b>Baestaens</b>	Liersesteenweg 7D	1993/00074	oprichten van een magazijn	29/06/93
		2009/00777	regularisatie bedrijfsgebouw	28/11/11
<b>Lidl</b>	Schoorstraat 5	2005/00398	het plaatsen van een lichtreclame	03/11/05
		2008/00023	het plaatsen van een lichtreclame	19/02/08
		2015/00042	regularisatie van bestaande handelsruimte en parking, gevelverfraaiing	21/04/15



Dossiernummer: PRUP-2020-0001

Startnota

---

		2004/00473	het oprichten van een handelsruimte en bijhorende parking	29/08/05
<b>Rousseau</b>	Schoorstraat 26C	2008/00056	het bouwen van een magazijn	11/12/08

## 7.2 Verkavelingsvergunningen

---

### 7.2.1 LIER

<b>Dossiernummer</b>	<b>Intern nummer</b>	<b>nieuwe verkaveling/ verkavelingswijziging</b>	<b>Datum vergunning</b>
20164	2016/4	verkavelingswijziging	08/08/2016
201510	2015/10	verkavelingswijziging	21/12/2015
20154	2015/4	verkavelingswijziging	19/10/2015
20135	2013/5	nieuwe verkaveling	31/03/2014
201211	064/0156.3	nieuwe verkaveling	04/02/2013
20071	064/0404(00)	nieuwe verkaveling	21/08/2007
20056	064/0115(03)	verkavelingswijziging	19/12/2005
1997646	064/115	nieuwe verkaveling	05/01/1970
1997564	060/051	nieuwe verkaveling	11/07/1970
1997512	060/004(1)	verkavelingswijziging	21/09/1987
1997511	060/004	nieuwe verkaveling	22/10/1962
1997417	064/285(1)	verkavelingswijziging	01/02/1988
1997416	064/285	nieuwe verkaveling	06/04/1987
1997375	064/256	nieuwe verkaveling	19/04/1983
1997348	064/236(1)	verkavelingswijziging	08/02/1993
1997347	064/236	nieuwe verkaveling	17/09/1980
1997302	064/204	nieuwe verkaveling	02/08/1978
1997293	064/195	nieuwe verkaveling	07/09/1977
1997277	064/181	nieuwe verkaveling	08/12/1976
1997225	064/156(1)	nieuwe verkaveling	12/11/1971
1997224	064/156	nieuwe verkaveling	
1997192	064/139(1)	nieuwe verkaveling	26/02/1990
1997175	064/127	nieuwe verkaveling	21/10/1969
1997164	064/118	nieuwe verkaveling	25/10/1968
1997140	1987/16	nieuwe verkaveling	11/04/1988
1997139	1974/7	nieuwe verkaveling	01/08/1975
199777	064/062	nieuwe verkaveling	23/04/1965
199776	064/061	nieuwe verkaveling	
196712	064/100	nieuwe verkaveling	20/07/1967

### 7.2.2 BERLAAR

<b>Dossiernummer</b>	<b>nieuwe verkaveling/ verkavelingswijziging</b>	<b>Datum vergunning</b>
V/028	nieuwe verkaveling	3/09/1963
V/162	nieuwe verkaveling	27/09/1971
V/089	nieuwe verkaveling	25/05/1967
V/378	nieuwe verkaveling	27/08/1990
V/216	nieuwe verkaveling	25/08/1975
V/199	nieuwe verkaveling	15/07/1974
V/347	nieuwe verkaveling	24/05/1988
V/256	nieuwe verkaveling	23/04/1979
V/467	nieuwe verkaveling	23/01/2007
V/040b	nieuwe verkaveling	28/04/1964
V/526	nieuwe verkaveling	7/12/2017
V/010	nieuwe verkaveling	8/01/1963
V/079	nieuwe verkaveling	6/09/1966
V/158	nieuwe verkaveling	31/03/1971
V/283	nieuwe verkaveling	18/01/1982
V/283/1	verkavelingswijziging	21/09/1987
V/305	nieuwe verkaveling	16/07/1984
vV/271	nieuwe verkaveling	16/06/1980
V/169	nieuwe verkaveling	8/05/1972
V/031	nieuwe verkaveling	21/01/1964

### 7.2.3 PUTTE

<b>Dossiernummer</b>	<b>nieuwe verkaveling/ verkavelingswijziging</b>	<b>Datum vergunning</b>
1990/V.264	nieuwe verkaveling	16/10/1990
VK/201600020	nieuwe verkaveling	14/04/2017
1990/V.280	nieuwe verkaveling	28/05/1991
1967/007-060	nieuwe verkaveling	26/12/1967
1997/V.005	verkavelingswijziging	02/09/1997
2000/V.024	verkavelingswijziging	22/10/2001
2002/V.027	verkavelingswijziging	11/08/2003

#### 7.2.4 HEIST-OP-DEN-BERG

Dossiernr	Datum vergunning	Dossiernr	Datum vergunning	Dossiernr	Datum vergunning
141152_4	9/03/2010	141987_3	2/06/1992	141135_4A	23/10/1979
140847_3	6/04/1966	140602_6	7/01/1966	141185_9	12/07/2000
141152_3	9/03/2010	140602_5	7/01/1966	143126_2	18/03/2003
140847_1	6/04/1966	141987_1	2/06/1992	142178_1A	9/11/1988
140847_2	6/04/1966	141974_2A	23/10/1979	140790_4	26/01/1968
141058_2	19/07/1968	142655_1	30/05/2000	143126_3	18/03/2003
141152_1	9/03/2010	141913_1	13/12/1977	141185_8	12/07/2000
140708_11	20/01/1966	141715_1	7/02/1990	141185_10	12/07/2000
141058_3	19/07/1968	141913_2	13/12/1977	142177_3	17/02/1981
141058_1	19/07/1968	141974_4A	23/10/1979	141557_1	14/09/1973
142007_1	7/11/1978	141714_3	20/09/1977	141987_4	2/06/1992
142173_1	13/01/1981	141970_1	31/01/1978	142183_1	16/06/1981
142007_2	7/11/1978	140699_6B	12/06/2012	142184_2-3	2/02/1982
142173_2	13/01/1981	143393_1	6/07/2010	142183_5	16/06/1981
142173_8	13/01/1981	141970_2	31/01/1978	142183_4	16/06/1981
140600_1	5/04/1967	140699_6A	12/06/2012	244840_1B	14/07/2015
142173_5	13/01/1981	142858_2	3/12/1996	244840_1A	14/07/2015
140600_2	5/04/1967	141913_3	13/12/1977	244840_4B	14/07/2015
141058_4	19/07/1968	142858_1	3/12/1996	244840_3B	14/07/2015
143379_1	27/04/2010	143390_1	6/07/2010	252857_2	7/11/2017
143268_1	13/02/2007	141742_2	27/01/1976	244840_3A	14/07/2015
142173_7	13/01/1981	140942_1	22/09/1967	252857_1	7/11/2017
142138_1	12/08/1980	141742_1	27/01/1976	141720_1	2/05/1975
142301_1	30/11/1983	140942_2	22/09/1967	141720_3	2/05/1975
143266_1	10/04/2007	143514_1	3/07/2012	141720_2	2/05/1975
142301_2	30/11/1983	142138_2	12/08/1980	143560_2	21/05/2013
140673_2	4/02/1966	140694_13	9/09/1965	141184_7	11/06/1972
140673_1	4/02/1966	142173_6	13/01/1981	141184_6	11/06/1972
140771_1	16/07/1966	142173_4	13/01/1981	140484_2	16/10/1964
140698_11	10/10/2000	140945_3	22/09/1967	140292_1	24/10/1978
140771_2	16/07/1966	140945_4	22/09/1967	140484_1	16/10/1964
140700_1	28/10/1965	142173_3	13/01/1981	142230_1-2	14/11/2000
140696_12	1/12/1998	141153_2	15/10/2013	143540_1	20/11/2012
143566_15	3/09/2013	140945_5	22/09/1967	142224_3	20/04/1982
143566_14	3/09/2013	143126_1	18/03/2003	140602_2	7/01/1966
140701_4A	19/10/1983	140945_1	22/09/1967	142227_4	2/07/1991
140701_3A	19/10/1983	140942_3	22/09/1967	141720_4	2/05/1975
142047_1	21/08/1979	140694_2	9/09/1965	142080_1	19/12/1984
142047_3	21/08/1979	140945_2	22/09/1967	142080_3	19/12/1984
141465_1	9/12/1997	140694_5	9/09/1965	142711_2	28/04/1992
142047_2	21/08/1979	141134_3	23/04/1974	141147_9	12/02/1972

141463_2	10/12/1971	141714_2	20/09/1977	142711_5	28/04/1992
143091_1	9/07/2002	140694_3	9/09/1965	142080_2	19/12/1984
143091_2	9/07/2002	142848_3	5/09/1995	142711_3	28/04/1992
252857_4	7/11/2017	143215_2	7/03/2006	142711_1	28/04/1992
252857_3	7/11/2017	140694_1	9/09/1965	142711_6	28/04/1992
252857_6	7/11/2017	142848_1	5/09/1995	141148_5	14/08/1979
252857_5	7/11/2017	143215_1	7/03/2006	142711_4	28/04/1992
252741_2	18/05/2017	140694_7	9/09/1965	141150_3	24/01/1990
252741_1	18/05/2017	141134_2	23/04/1974	243553_1	29/12/2014
141584_2	14/11/1973	142848_2	5/09/1995	141147_7	12/02/1972
140335_4	29/10/1963	140694_4	9/09/1965	245431_1a	6/10/2015
140336_7	1/07/1997	143215_3	7/03/2006	141148_4	14/08/1979
141584_1	14/11/1973	141134_1	23/04/1974	141147_8	12/02/1972
140335_6	29/10/1963	140700_2	28/10/1965		
141987_5	2/06/1992	254755_1	26/06/2018		
141987_2	2/06/1992	140694_14	9/09/1965		
143269_2	18/01/2011	254755_2	26/06/2018		

## 7.3 Beslissing RVR-toets

---

# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de provincie Antwerpen

**uw bericht van**  
12/02/2020

**uw kenmerk**

**ons kenmerk**  
RVR-AV-1180

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 12/02/2020, met ref. RVR-AV-1180), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er binnen het plangebied enkel bestendigheid van bestaande bedrijvigheid wordt voorzien.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

---

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

**RUP ID nummer**

**RUP titel** PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'

**Initiatiefnemer** provincie Antwerpen

**Plangebied**



**Toets uitgevoerd op** 12/02/2020

**Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen** Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

**Vraag** Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

**Antwoord** Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

**Vraag** Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

**Antwoord** Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.

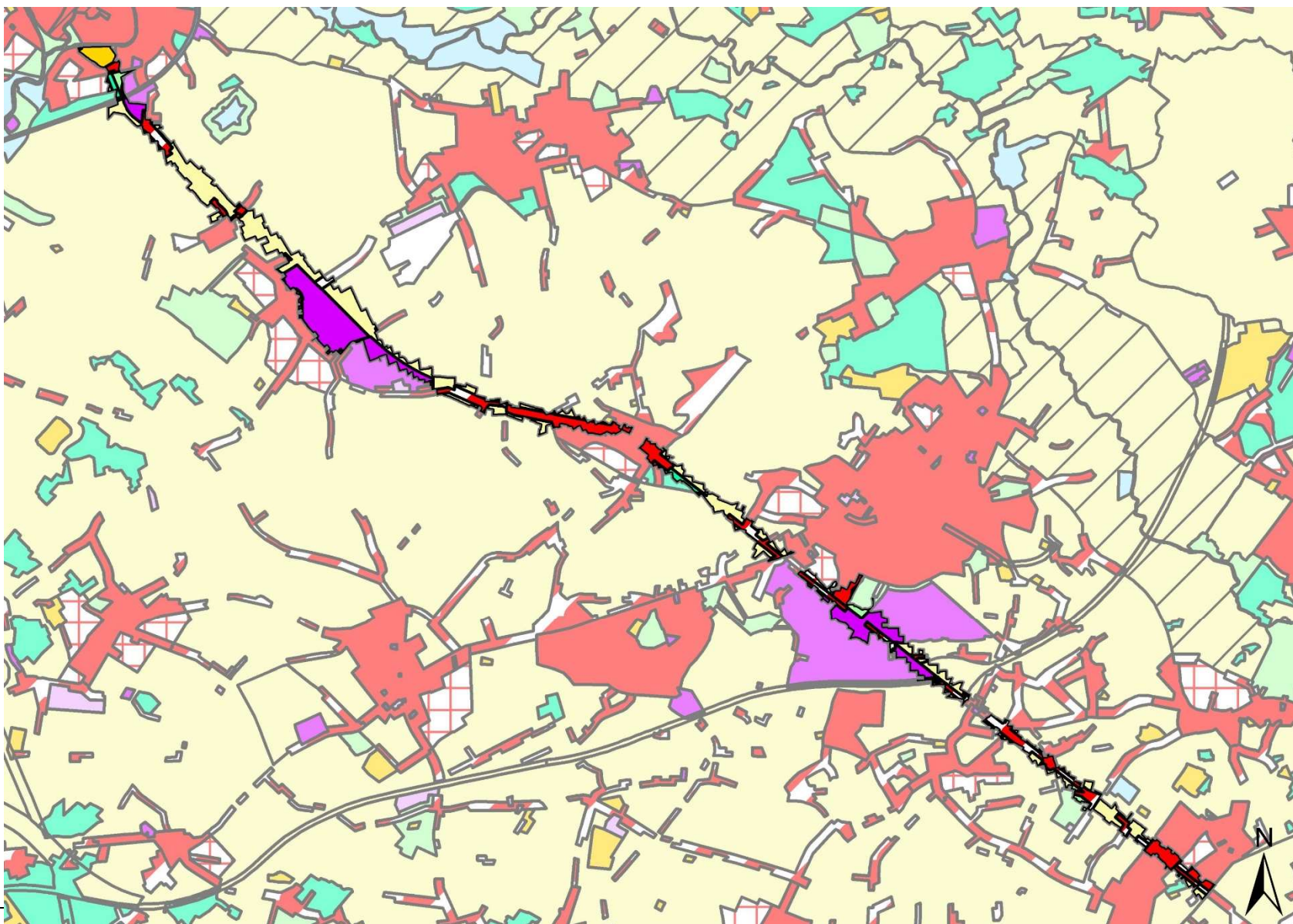
## **7.4 Afbakening plangebied**

---

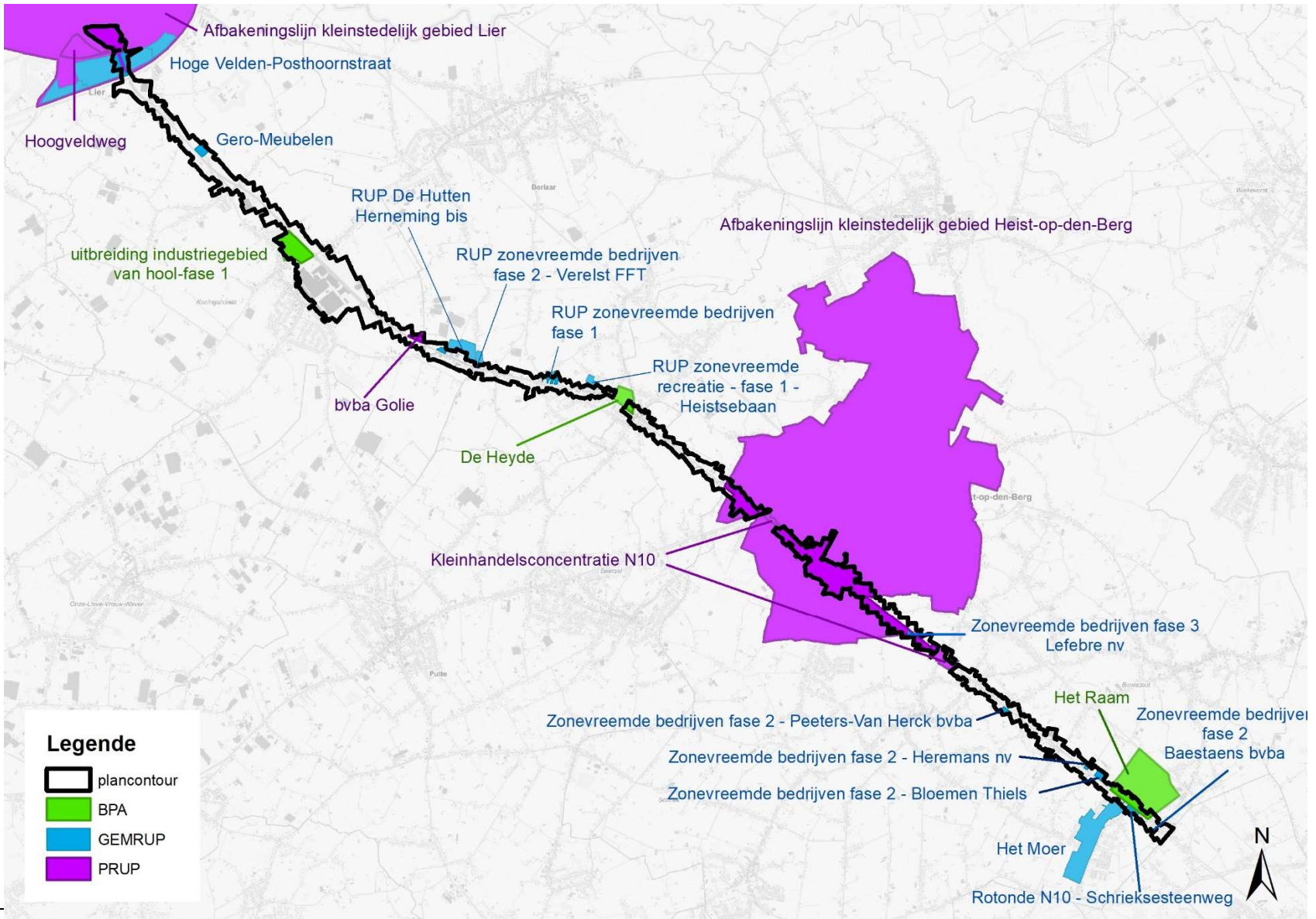


## **7.5 Kaarten**

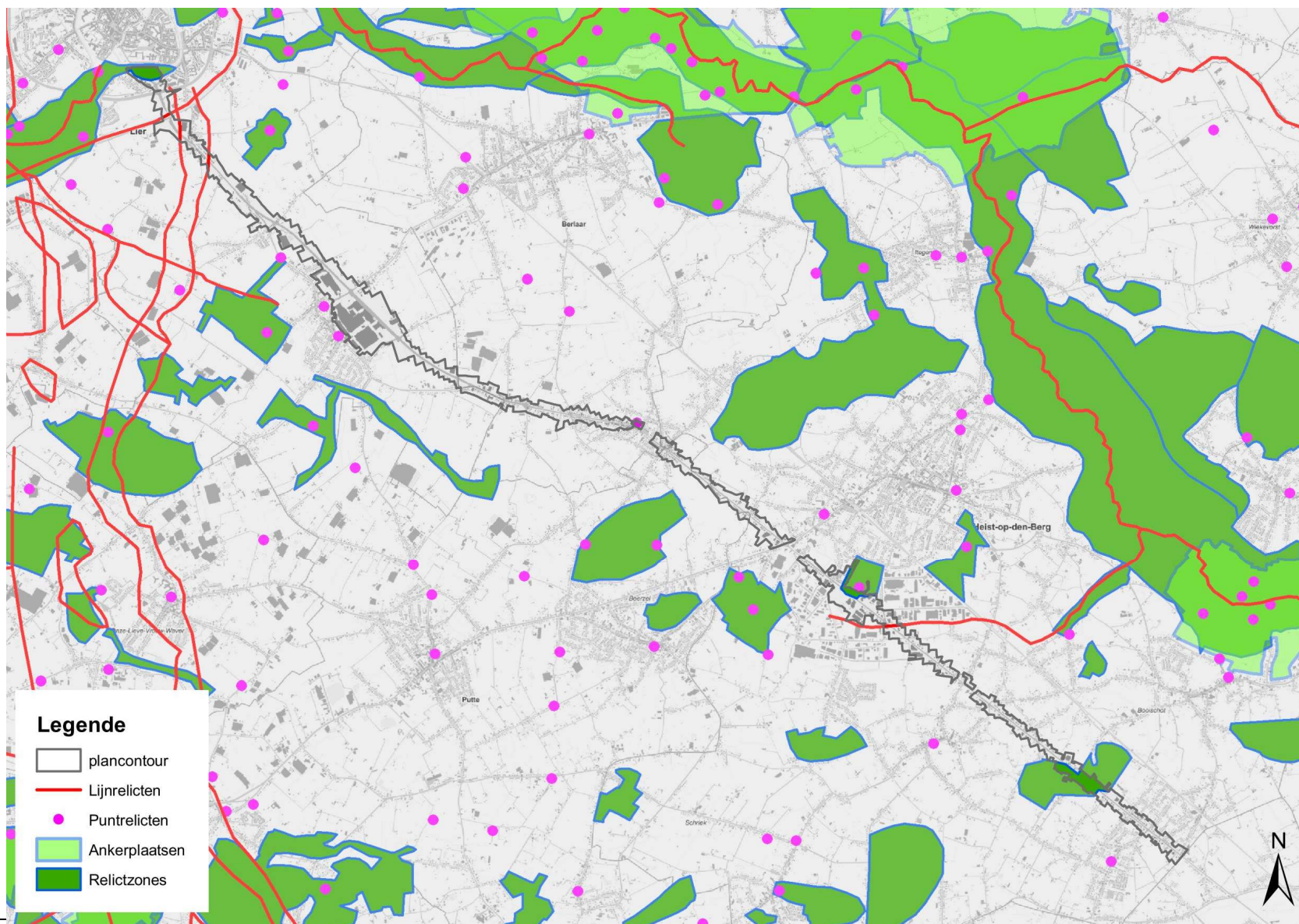
---



PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'

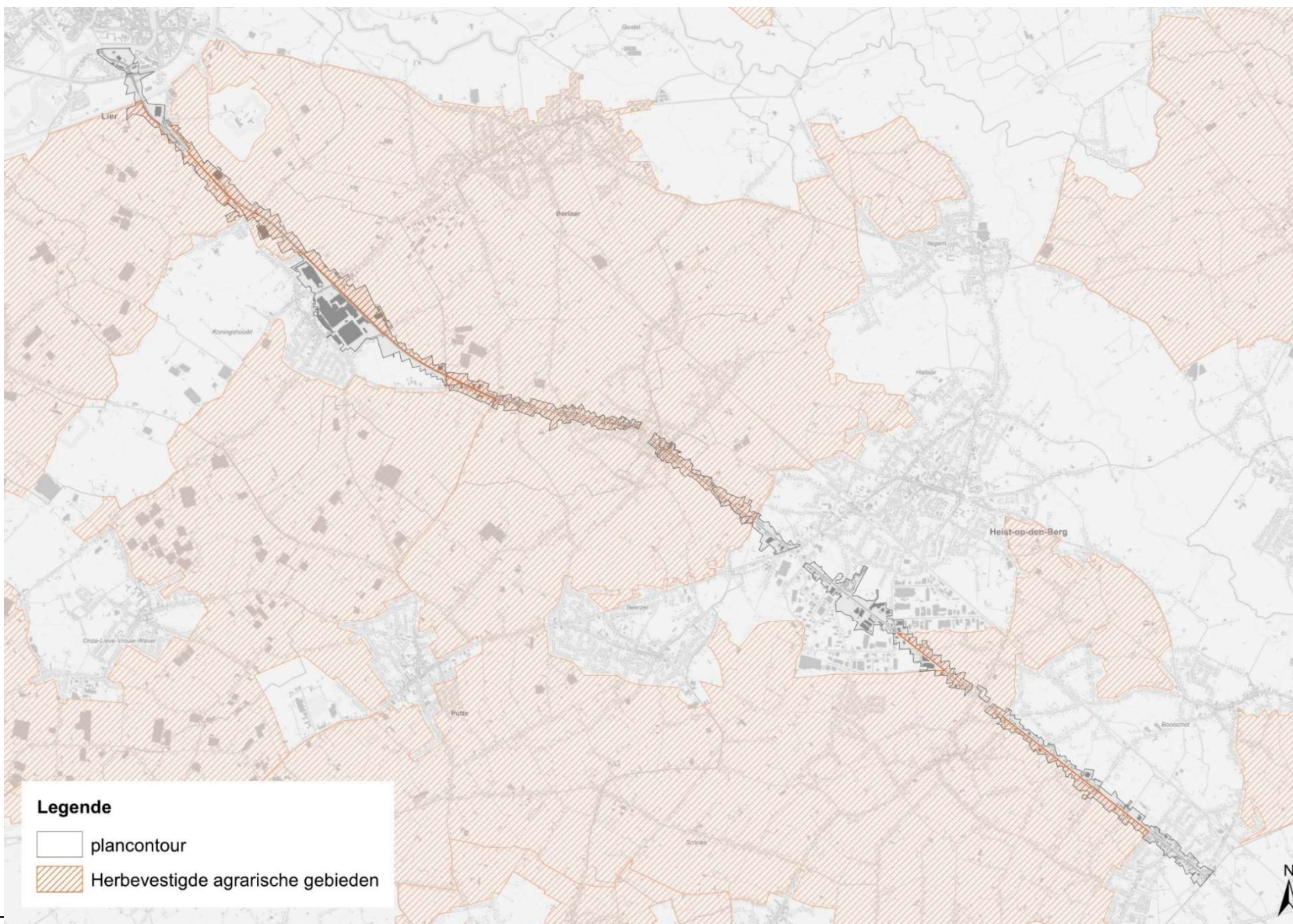


PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'



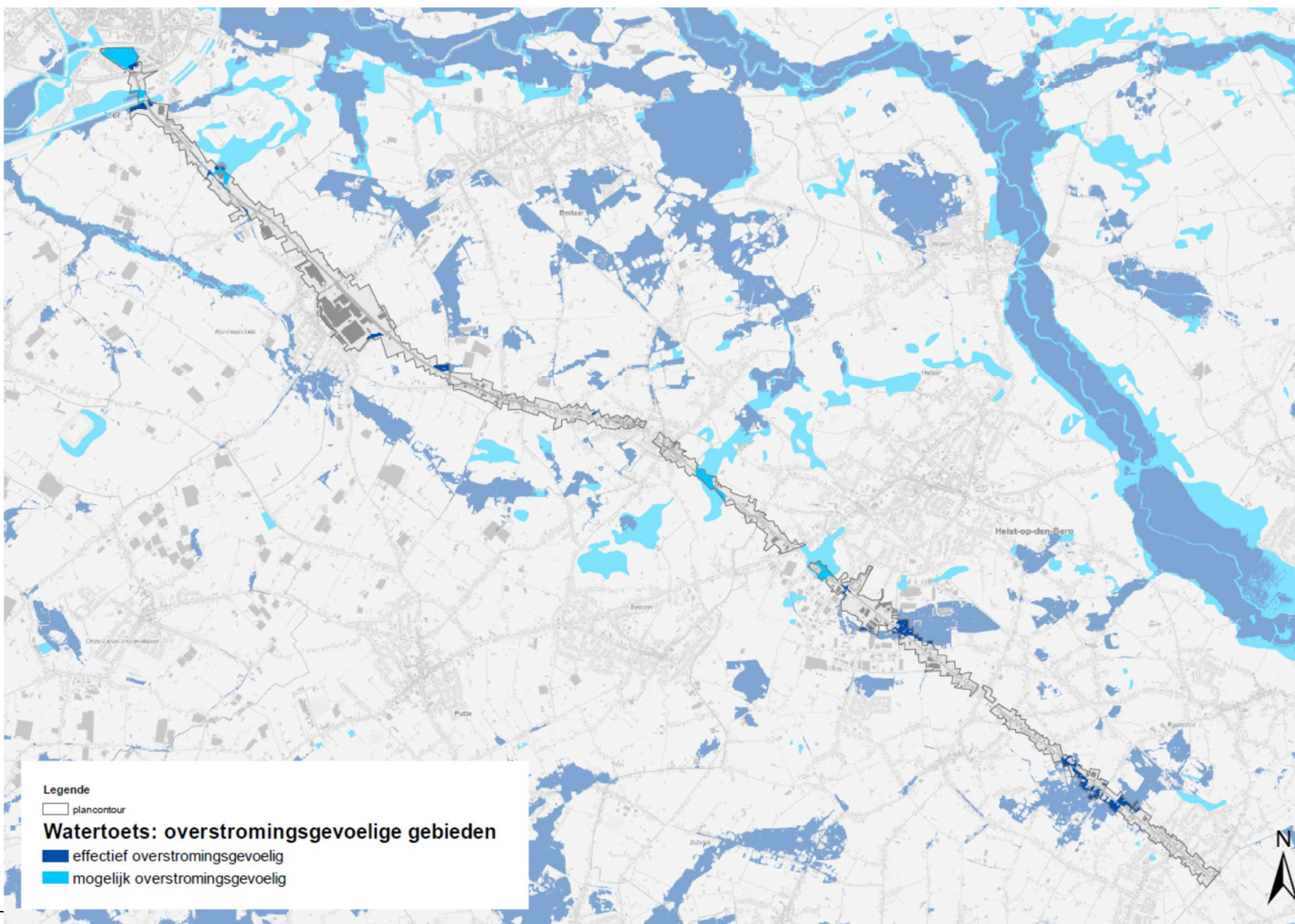
PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'







PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'

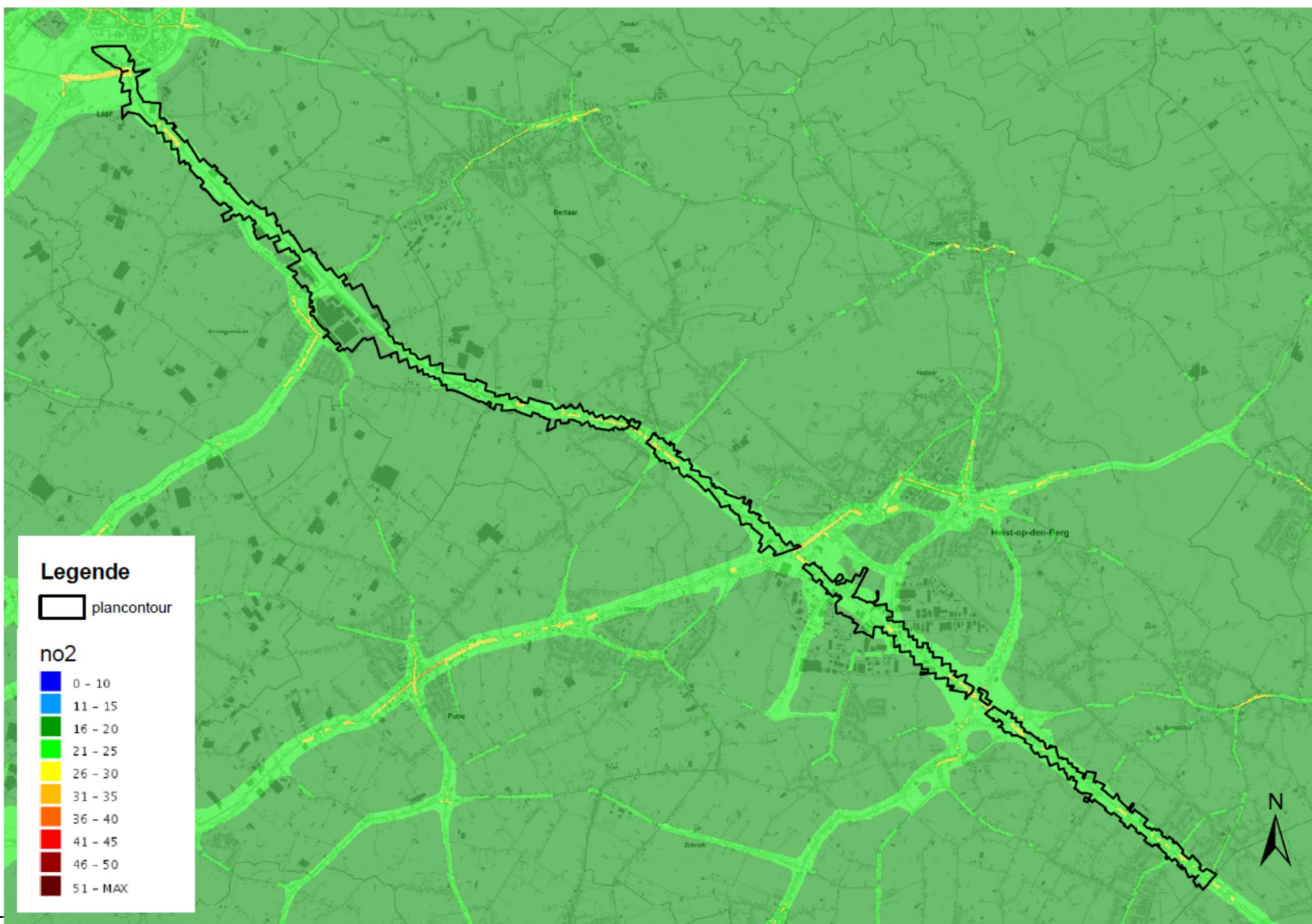




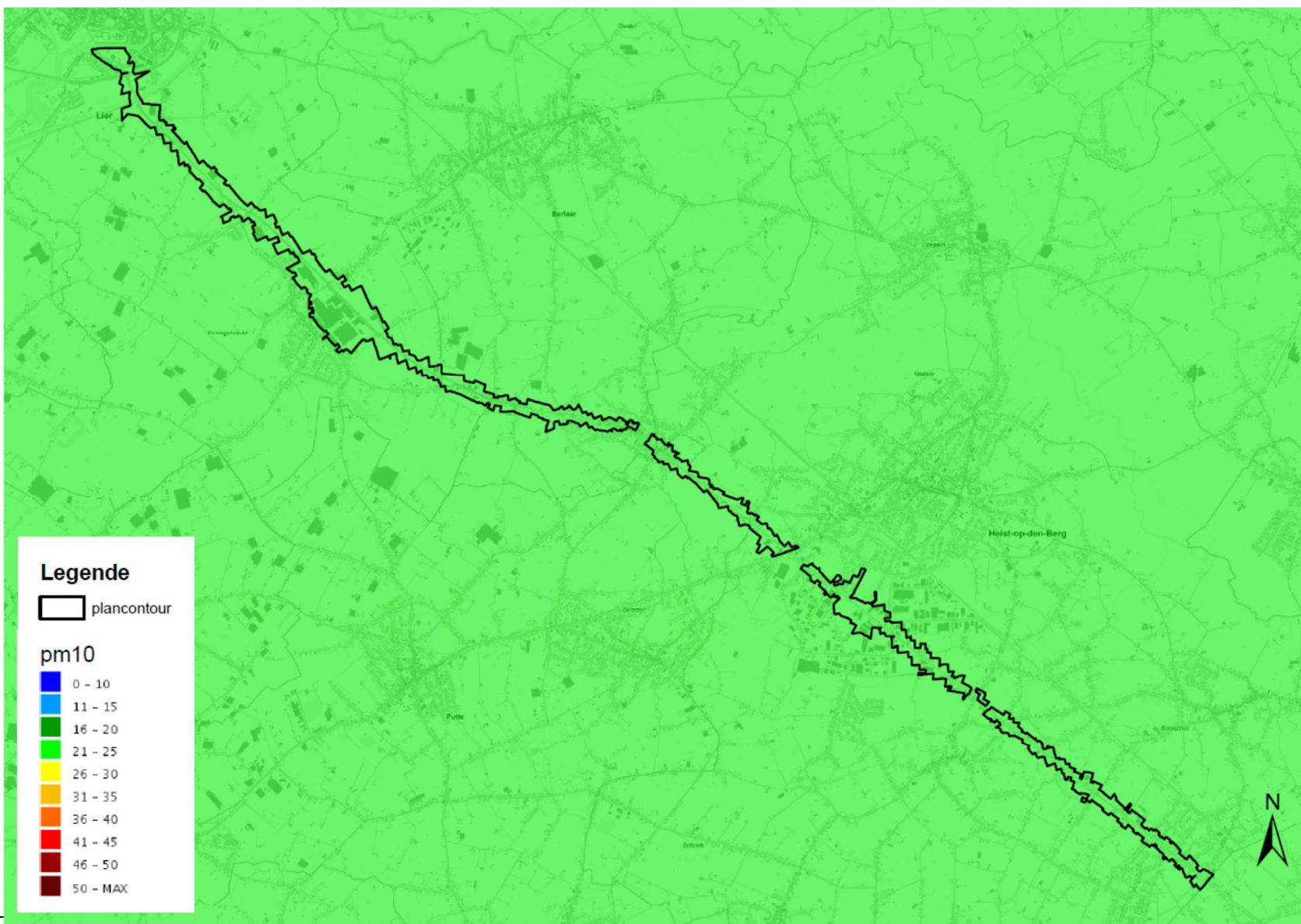


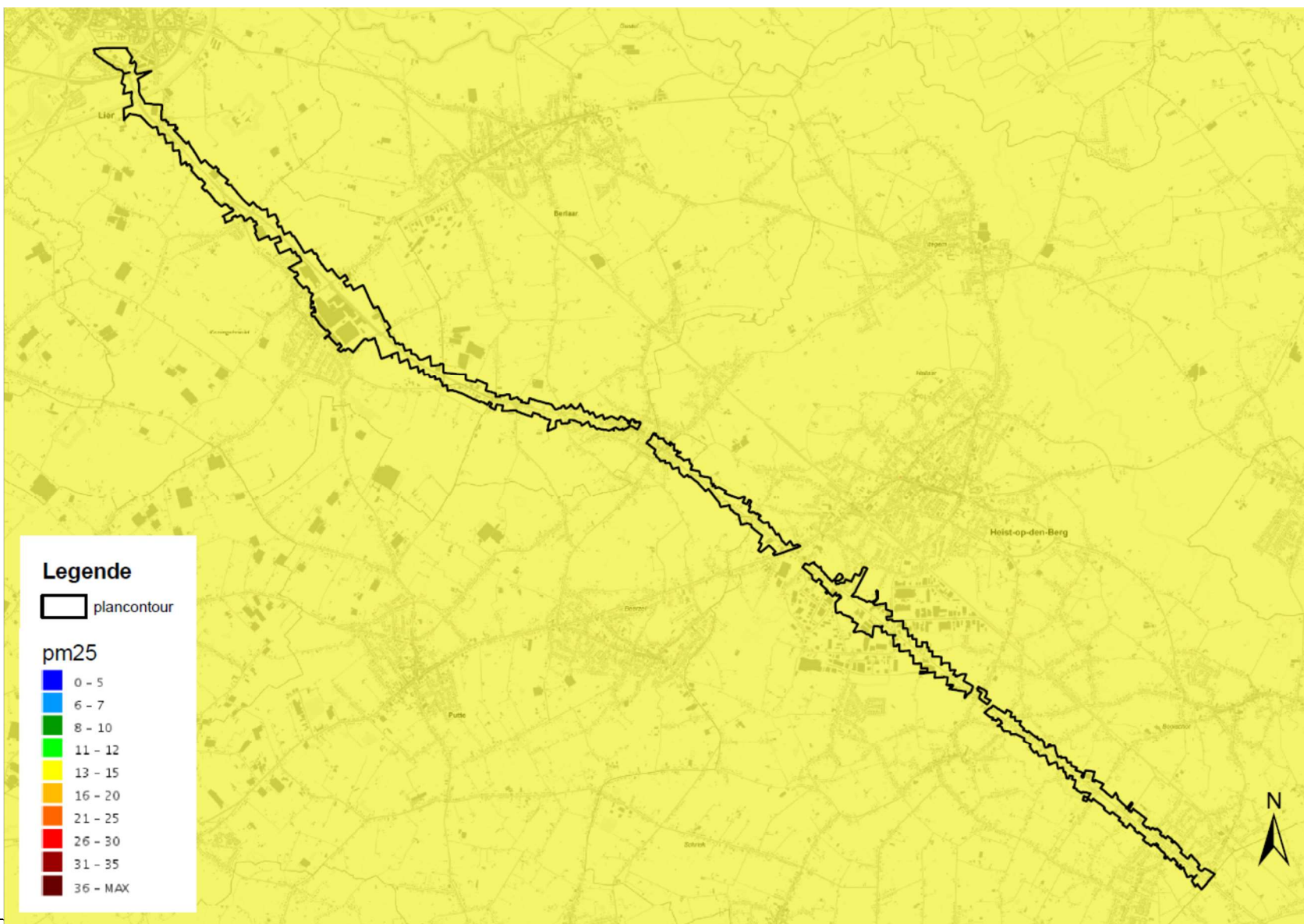


PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'



PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'





PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'



PRUP 'Afbakening winkelvrije en winkelarme zones N10 van Lier tot en met Heist-op-den-Berg'

