



De provincieraad van Antwerpen,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 20 augustus 2009, inzonderheid artikelen 2.2.9 tot 2.2.12;

Gelet op het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende de definitieve vaststelling van een eerste herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 25 februari 2011 wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het ministerieel besluit van 10 juli 2001 houdende de goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

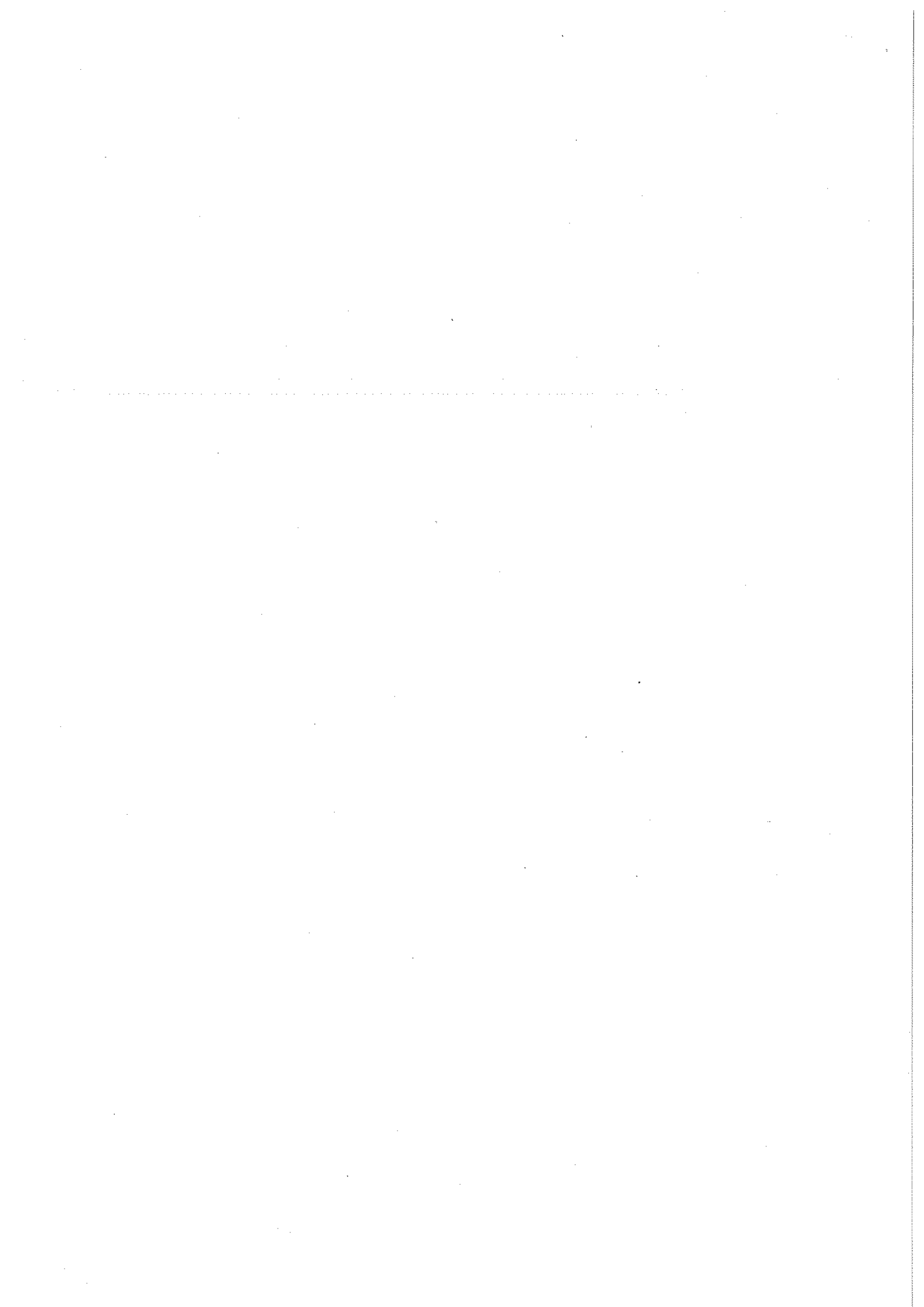
Gelet op het ministerieel besluit van 4 mei 2011 houdende de goedkeuring van een partiële herziening van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Gelet op het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (en latere wijzigingen), inzonderheid artikel 8, §§1 en 2;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, inzonderheid de artikelen 2 en 4;

Gelet op de bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 (en latere wijzigingen) tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets in bijlage 1 opgenomen kaarten;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 mei 2001 (en latere wijzigingen) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen;





Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nadere regels m.b.t. de vorm en inhoud van ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering van 8 september 2016 omtrent het voorontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" en de in het kader hiervan uitgebrachte mondelinge en schriftelijke adviezen;

Gelet op het provincieraadsbesluit van 26 januari 2017 houdende de voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt";

Overwegende dat over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" een openbaar onderzoek werd georganiseerd van 21 maart 2017 tot en met 19 mei 2017; dat dit openbaar onderzoek werd aangekondigd door publicatie in het Belgisch Staatsblad en 3 verschillende dagbladen en een bericht op de website van de provincie; dat 1 ontvankelijk advies en geen bezwaren werden ingediend;

Gelet op het advies van het departement Omgeving van 21 februari 2017 over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt";

Gelet op het advies dat werd uitgebracht naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt";

Gelet op het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening van 19 juni 2017;

Overwegende dat de planopties van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" beantwoorden aan de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen;

Overwegende dat de inhoud van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" in overeenstemming is met het richtinggevend en het bindend gedeelte van het ruimtelijk structuurplan voor de provincie Antwerpen;

Overwegende dat volgens artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 en latere wijzigingen betreffende het integraal waterbeleid het plan onderworpen dient te worden aan de watertoets; dat het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 en latere wijzigingen nadere regels vaststelt voor de toepassing van de watertoets; dat het plan werd getoetst aan de kenmerken van het watersysteem en aan de relevante doelstellingen en beginselen van artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid; dat er in het screeningsdossier een toetsing is gebeurd van het PRUP "De Beunt" ten aanzien van het watersysteem; dat het plangebied niet gelegen is in mogelijks of effectief overstromingsgevoelig gebied; dat de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten van toepassing is; dat de afwatering van hemel- en afvalwater verplicht uit te voeren is in een gescheiden stelsel en dat de inbuizing van grachten niet toegestaan is; dat hierdoor in alle redelijkheid kan worden geoordeeld dat het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" verenigbaar is met het watersysteem en geen schadelijk effect op de waterhuishouding veroorzaakt;



Overwegende dat, overeenkomstig art. 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (B.S. 20.08.09), een aantal conclusies m.b.t. de planMER- screeningsprocedure weergegeven worden; dat op 14 juli 2016 het ontwerp van verzoek tot raadpleging werd overgemaakt aan de dienst MER; dat er een verzoek tot raadpleging heeft plaats gevonden van 31 augustus 2016 tot 17 oktober 2016 en de resultaten van het verzoek tot raadpleging werden verwerkt in een aangepast screeningsrapport dat overgemaakt werd aan de dienst MER op 7 november 2016; dat op 13 december 2016 de dienst MER volgende beslissing heeft genomen m.b.t. de planMER-plicht: het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is; dat bijgevolg voldaan werd aan art. 4.2.5 t/m 4.2.7 van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid van 5 april 1995 (met wijzigingen), kortweg MER-decreet genoemd;

Overwegende dat, naar aanleiding van het advies van het departement Omgeving en het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening, geen wijzigingen worden aangebracht aan het voorlopig vastgestelde provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt";

Overwegende dat de provincieraad zich uitdrukkelijk aansluit bij het advies van de provinciale commissie voor ruimtelijke ordening;

Op voorstel van de deputatie,

**BESLUIT:**

Enig artikel:

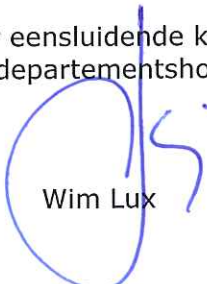
Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "De Beunt" te Lier wordt definitief vastgesteld.

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2017

De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

De voorzitter,  
(w.g.)  
K. Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

  
Wim Lux

PRUP De Beunt  
te Lier

Grafisch plan


Ruimtelijke planner:  
  
Miranda Coppens

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad van Antwerpen van 28 september 2017

De provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De voorzitter  
(w.g.)  
Kris Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

  
Wim Luk

Legende

-  percelen
-  contour plangebied
-  Art. 1: Lokale bedrijvigheid
-  Art. 2: Buffer (overdruk)
-  Art. 3: Ontsluiting (indicatief)
-  Art. 4: Nabestemming agrarisch gebied (overdruk)
-  Art. 5: Nabestemming buffer (overdruk)

0 5 10 20 30 40  
meter

RUP\_10000\_213\_00124\_00001



28/09/2017



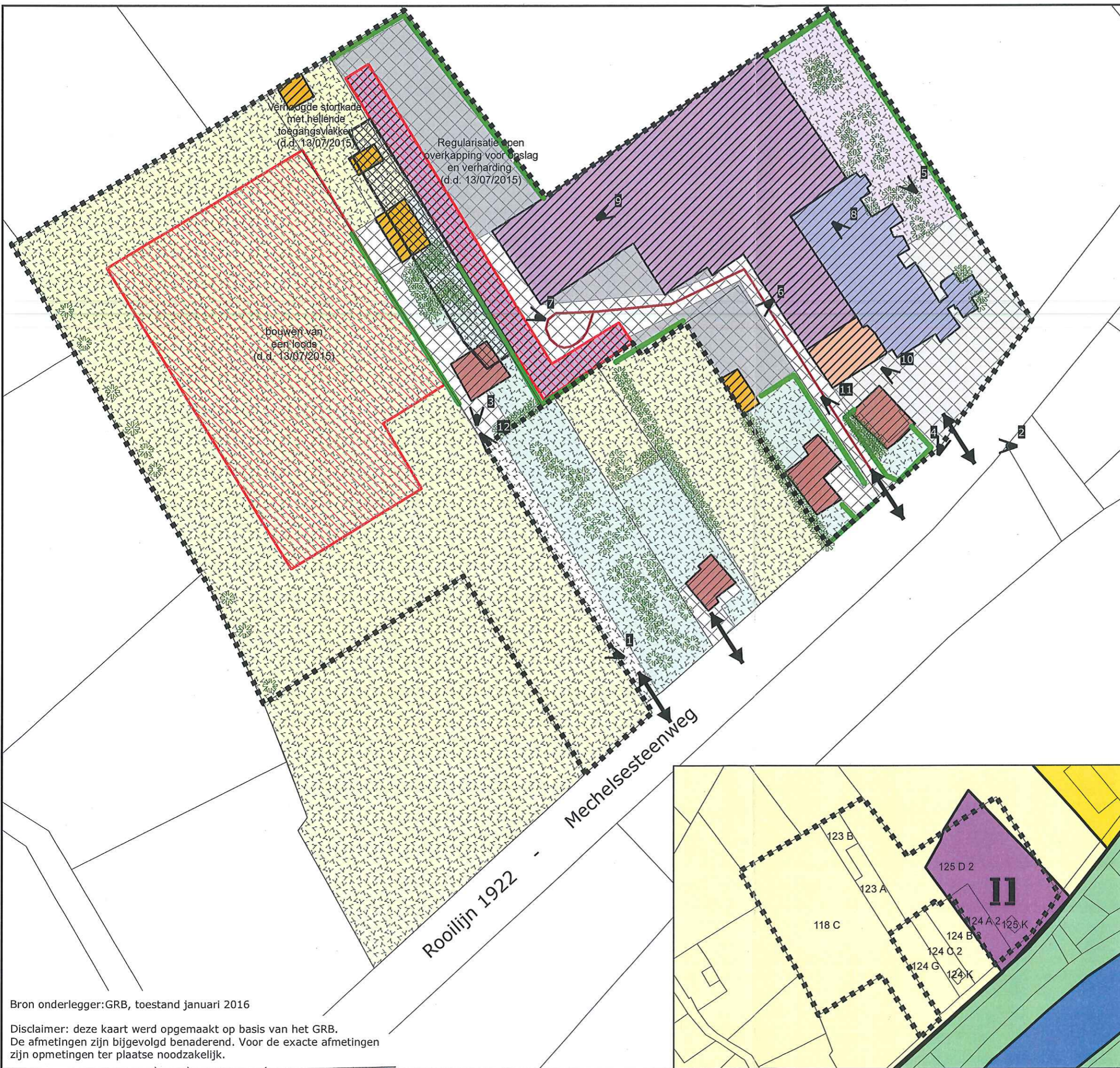
Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het GRB en de kaart met de gewestplanzones. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.

PRUP De Beunt  
te Lier

Plan feitelijke en juridische toestand

Ruimtelijke planner:

*Miranda Coppens*  
Miranda Coppens



**Legende**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ contour plangebied</li> <li>▣ percelen</li> <li>📷 fotos</li> <li>🌳 bomen en struiken</li> <li>🚛 vrachtverkeer</li> <li>🛣 onverhard</li> <li>🛣 verhard</li> <li>🏗 toekomstige constructie</li> <li>🚧 vergunning aangevraagd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>🏠 bebouwing</li> <li>🏢 kantoor</li> <li>🏠 open ruimte</li> <li>🏠 opslag in open lucht</li> </ul>
--	---

**Legende inzetkaart (gewestplan)**

<ul style="list-style-type: none"> <li>▣ percelen</li> <li>▣ contour plangebied</li> <li>🛣 150c - bestaande hoofdverkeerswegen</li> <li>🟡 0400 - recreatiegebieden</li> <li>🟢 0800 - bosgebieden</li> <li>🟡 0900 - agrarische gebieden</li> <li>🟣 II 1002 - milieubelastende gebieden</li> <li>🟢 1504 - bestaande waterwegen</li> </ul>
---

Bron onderlegger: GRB, toestand januari 2016

Disclaimer: deze kaart werd opgemaakt op basis van het GRB. De afmetingen zijn bijgevolgd benaderend. Voor de exacte afmetingen zijn opmetingen ter plaatse noodzakelijk.



RUP\_10000\_213\_00124\_00001

PRUP De Beunt  
te Lier

Register van percelen waarop de regeling van planschade,  
planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van  
toepassing kan zijn.

Ruimtelijke planner:

Miranda Coppens

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2017

De provinciegriffier  
(w.g.)  
Danny Toelen

De voorzitter  
(w.g.)  
Kris Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux

Legende

-  plangebied
-  percelen
-  bestaande gebouwen
-  planbaten van "landbouw" naar "bedrijvigheid"

DISCLAIMER

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

- De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden. Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

0 5 10 20 30 40  
meter

RUP\_10000\_213\_00124\_00001

28/09/2017



DIENT RUIMTELIJKE PLANNING  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



## PRUP De Beunt te Lier

### Memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2017


De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

De Voorzitter,  
(w.g.)  
K. Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

  
Wim Lux

Ruimtelijke planner

  
Miranda Coppens





## Colofon



**Provincie  
Antwerpen**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 23 fax: 03 240 66 79

**Algplanid**

RUP\_10000\_213\_00124\_00001

## Inhoud

1.	Inleiding .....	5
1.1.	Aanleiding tot opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) .....	5
1.2.	Procesverloop .....	5
1.3.	Leeswijzer .....	5
2.	Algemene situering .....	8
2.1.	Macro .....	8
2.2.	Meso .....	8
2.3.	Micro .....	9
2.4.	Begrenzing van het plangebied .....	9
3.	Bestaande ruimtelijke structuur .....	10
3.1.	Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur .....	10
3.2.	Elementen van de bestaande ruimtelijke structuur .....	11
4.	Bestaande juridische toestand .....	15
4.1.	Samenvatting .....	15
4.2.	Toelichting .....	17
5.	Relatie met structuurplannen .....	26
5.1.	Relatie met het gewestelijk niveau .....	26
5.2.	Relatie met het provinciaal niveau .....	28
5.3.	Gemeentelijk niveau .....	29
6.	Studies en beleidsplannen .....	32
6.1.	Mobiliteit .....	32
6.2.	Water .....	34
6.3.	Landbouw .....	35
7.	Randvoorwaarden van het plan .....	37
8.	Gewenste ruimtelijke structuur .....	38
8.1.	Visie .....	38
8.2.	Concepten .....	38
8.3.	Gewenste ruimtelijke structuur .....	39
9.	Bestemmingsplan .....	41
9.1.	Motivatie voor begrenzing .....	41
9.2.	Toelichting bij de bestemmingen .....	41
9.3.	Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP .....	42
9.4.	Ruimtebalans .....	43
10.	Effecten .....	44
10.1.	Plan-MER-screening .....	44
10.2.	Effecten op het watersysteem .....	45
10.3.	Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR) .....	49
11.	Uitvoering .....	51
11.1.	Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie .....	51
12.	Bijlagen .....	53

## Figuren en tabellen

Fig 1: Situering macro .....	8
Fig 2: Situering meso.....	8
Fig 3: Situering micro (orthofoto 2012).....	9
Fig 4: Afbakening RUP (Digitale kadastrale percelenplannen 2012; GRB 2014).....	9
Fig 5: Bestaande ruimtelijke structuur (orthofoto 2012; digitale kadastrale percelenplannen 2012; GRB 2014).....	10
Fig 6: Gewestplan (Vlaamse overheid, 2011) .....	17
Fig 7: PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lier (Provincie Antwerpen, 2006) .....	18
Tabel 1: Afgeleverde vergunningen vóór aanvraag planologisch attest .....	19
Tabel 2: Afgeleverde milieuvergunningen .....	20
Fig 8: Bestaande toestand (uit aanvraagdossier planologisch attest, 2014).....	22
Fig 9: Gewenste toestand (uit aanvraagdossier planologisch attest, 2014) .....	22
Fig 10: Fragment uit rooilijnplan (1922) .....	23
Fig 11: Buurtwegen (Atlas buurtwegen) .....	23
Fig 12: Geïventariseerd bouwkundig erfgoed (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2010) .....	23
Fig 13: Landschapsatlas (Ruimte en Erfgoed, 2001) .....	23
Fig 14: VEN-gebieden (ANB, 2014).....	24
Fig 15: Habitatrictlijngebied (ANB, 2014).....	24
Fig 16: Natuureservaat (ANB, 2015).....	24
Fig 18: Vlaamse Hydrografische Atlas (VMM, 2014) .....	25
Fig 19: Watertoetskaart (CIW, 2014).....	25
Fig 20: Percelen in eigendom van bedrijf (GRB, 2014; Digitale kadastrale percelenplannen, 2012) .....	25
Fig 21: Recht van voorkoop (Waterwegen en Zeekanaal, 2012) .....	25
Fig 22: Fragment uit gewenste ruimtelijke structuur Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 2008).....	28
Fig 23: Fragment uit operationeel uitvoeringsprogramma AGNAS (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 2007) .....	28
Fig 24: Gewenste ruimtelijke structuur Lier (GRS, 2003), met aanduiding plangebied .....	31
Fig 25: Beleidsvisie mobiliteit (mobiliteitsplan Lier, 2011) met aanduiding plangebied.....	32
Fig 26: Bovenlokale Functioneel fietsroutenetwerk (Provincie Antwerpen, 2016) .....	33
Fig 27: Fietsroutenetwerk (Provincie Antwerpen, 2015).....	34
Fig 28: Landbouwgebruikerskaart (LIS, 2015) .....	35
Fig 29: Landbouwgebruikswaardeskaart (LIS, 2015).....	35
Fig 30: Landbouwimpactkaart (LIS, 2015).....	36
Fig 31: Concept ruimte voor het bedrijf Janssens NV .....	38
Fig 32: Concept beperken van conflicten van verkeersstromen.....	39
Fig 33: Concept landschappelijke inpassing .....	39
Fig 34: Gewenste ruimtelijke structuur.....	40
Tabel 3: Ruimtebalans .....	43
Fig 35: VHA-atlas (VMM, 2012).....	45
Fig 37: Watertoetskaart (CIW, 2014).....	45
Fig 38: Infiltratiegevoelige bodems (CIW, 2006) .....	46
Fig 39: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (CIW, 2006) .....	46
Fig 40: Winterbedkaart (CIW, 2006).....	46
Fig 41: Hellingkaart (CIW, 2006) .....	47
Fig 42: Hellingkaart (CIW, 2006) .....	47
Fig 43: Zoneringsplan (VMM, maart 2015).....	47
Tabel 4: Overzicht planbaten .....	51

## 1. Inleiding

---

### 1.1. *Aanleiding tot opmaak van het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP)*

Voorliggend PRUP is opgemaakt naar aanleiding van de afgifte van een voorwaardelijk positief planologisch attest voor het bedrijf Janssens NV. Janssens NV produceert en verkoopt veranda's en dergelijke constructies aan groothandel wereldwijd. Omwille van de vraag naar meer stockageruimte en op het eigen terrein, diende het bedrijf op 17 januari 2014 een aanvraag in tot planologisch attest.

Van 23 april tot en met 22 mei 2014 heeft de aanvraag in openbaar onderzoek gelegen. De procoro adviseerde op 25 juni 2014 voorwaardelijk gunstig waarna de deputatie op 8 augustus 2014 een voorwaardelijk positief planologisch attest afleverde.

Het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is. De ontwikkelingsmogelijkheden die het attest toestaan veronderstellen de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit geval voorziet de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>1</sup> (VCRO) in artikel 4.4.26 §1 dat het betrokken bestuursorgaan verplicht is om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken.

### 1.2. *Procesverloop*

De officiële procedure voor de opmaak en inwerkingtreding van een PRUP is vastgelegd in art. 2.2.9 tot art. 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO). Het PRUP "De Beunt" bevindt zich momenteel in fase van "plenaire vergadering".

28 mei 2015	goedkeuring voorontwerp
22 juli 2015	plenaire vergadering
8 september 2016	2e plenaire vergadering
13 december 2016	goedkeuring plan-MER-screening
26 januari 2017	voorlopige vaststelling
21 maart 2017 t.e.m. 19 mei 2017	openbaar onderzoek
	definitieve vaststelling

### 1.3. *Leeswijzer*

Dit document vormt de memorie van toelichting van het PRUP "De Beunt" gelegen te Lier. In overeenstemming met artikel 2.2.2 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening<sup>2</sup> (VCRO) bevat het PRUP de volgende elementen:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;

---

<sup>1</sup> Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, en latere wijzigingen (B.S. 27/03/2009) en de Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen (B.S.20/08/2009)

<sup>2</sup> Decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid, en latere wijzigingen (B.S. 27/03/2009) en de Gecoördineerde decreten Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen (B.S.20/08/2009)

2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.2.4 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
3. een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
4. de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
5. in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
6. in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
  - a) het planmilieueffectenrapport,
  - b) de passende beoordeling,
  - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
  - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten
7. in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
8. in voorkomend geval, het grondruilplan, vermeld in artikel 2.1.65 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting;
9. in voorkomend geval, de inrichtingsnota, vermeld in artikel 4.2.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.

Dit werd als volgt verwerkt in het PRUP:

(1) Grafisch plan	- Bijbehorend plan "Grafisch plan"
(2) Stedenbouwkundige voorschriften	- Bijbehorende bundel "Stedenbouwkundige voorschriften"
(3) Feitelijke en juridische toestand	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 3 en hoofdstuk 3 - Bijgevoegd plan "Feitelijke en juridische toestand"
(4) Relatie met ruimtelijke structuurplannen	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 5.1
(5) Opgave op te heffen voorschriften	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 9.3
(6) Conclusies effectenrapporten	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 10.1
(7) Overzicht planschade/planbaten/compensatie	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 11.1 - Bijbehorend plan "Planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie"

Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften hebben een verordenende waarde. De memorie van toelichting en de overige plannen hebben geen verordenende kracht. De verordende documenten dienen steeds samen met de niet-verordende delen van het PRUP gelezen te worden.

De inhoud van de toelichtingsnota wordt niet alleen bepaald door de voorwaarden van de VCRO. Sommige (deel)hoofdstukken zijn aan de toelichting toegevoegd om tegemoet te komen aan andere regelgeving. Hieronder een overzicht:

Decreet Integraal Waterbeleid <sup>3</sup> , watertoets <sup>4</sup>	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 0
Decreet algemene bepalingen milieubeleid Besluit ruimtelijke veiligheidsrapportage <sup>5</sup>	- Memorie van toelichting, hoofdstuk 10.3

De overige onderdelen van de memorie van toelichting dienen ter situering en motivatie van het plan en zijn planopties.

---

<sup>3</sup> Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

<sup>4</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)

<sup>5</sup> Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage en latere wijzigingen(B.S. 19/06/2007)

## 2. Algemene situering

---

### 2.1. Macro

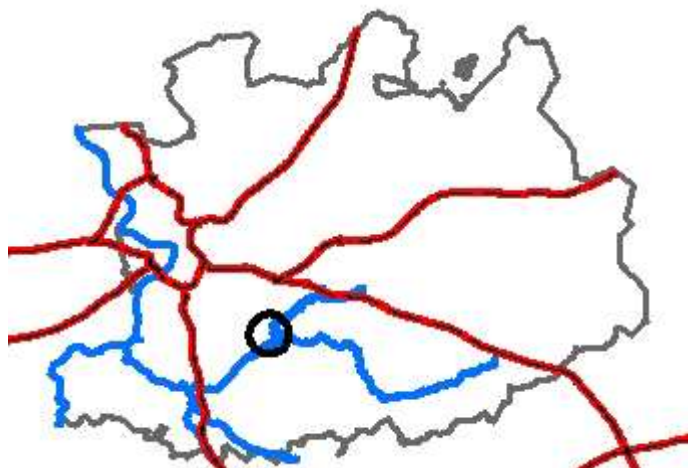


Fig 1: Situering macro

Het plangebied is gelegen in Lier, een kleinstedelijk gebied in het zuidwesten van de provincie Antwerpen. Lier bevindt zich centraal tussen de E19 en de E313 en aan de samenvloeiing van de Grote en de Kleine Nete in de Nete.

### 2.2. Meso

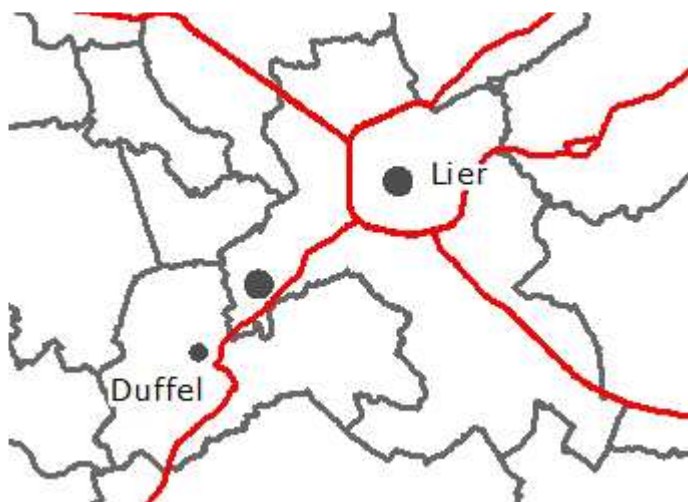


Fig 2: Situering meso

Het plangebied is gelegen in het zuidwesten van Lier aan de grens met de gemeente Duffel. De Mechelsesteenweg, waaraan het bedrijf gelegen verbindt het centrum van Lier en Duffel.



### 2.3. **Micro**



In het noordoosten grenst het bedrijf aan de sportvelden 't Sas (tennis, squash, voetbal, petanque). In het zuiden bevindt zich een zonevreemde woning. Ten westen liggen landbouwpercelen en een paardenpiste. Aan de overkant van de Mechelsesteenweg ligt het Provinciaal Instituut voor Milieueducatie (PIME).

Fig 3: Situering micro (orthofoto 2012)

### 2.4. **Begrenzing van het plangebied**

Het plangebied van het RUP beslaat de percelen waarop het bedrijf zich momenteel bevindt en de percelen waar het in de toekomst zal uitbreiden. Het gaat om percelen te Lier, afdeling 3 sectie E met nummers 118c, 123A, 123B, 124 A2,125 D2 en 125K.

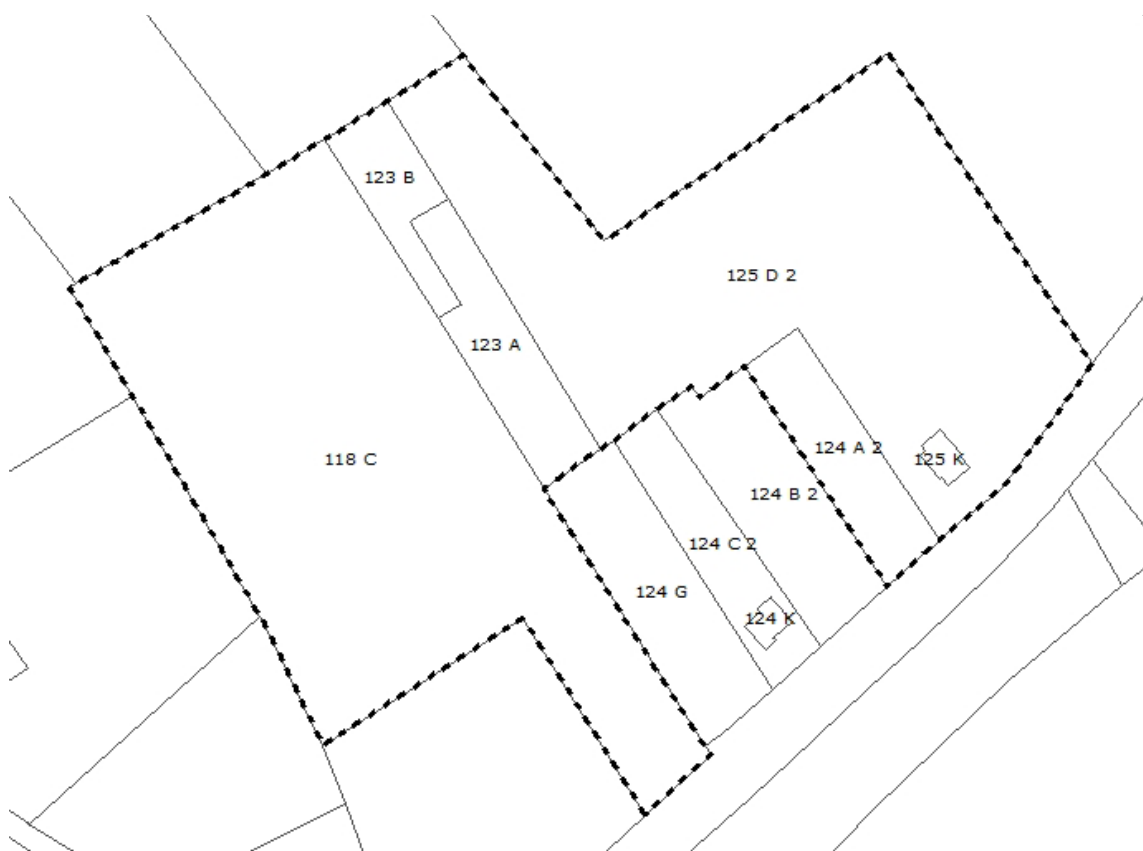


Fig 4: Afbakening RUP (Digitale kadastrale percelenplannen 2012; GRB 2014)

### 3. Bestaande ruimtelijke structuur

Dit hoofdstuk dient samen met het plan "Feitelijke en juridische toestand" gelezen te worden.

#### 3.1. Beschrijving van de bestaande ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van het plangebied en nabije omgeving is in drie zones op te splitsen: het weiland, de woningen en de bedrijfsgebouwen.



Fig 5: Bestaande ruimtelijke structuur (orthofoto 2012; digitale kadastrale percelenplannen 2012; GRB 2014)

Het weiland (foto 1) is een open grasveld. De twee percelen (118 C en 118 D) vormen fysisch één geheel en worden tijdelijk gebruikt als grasweide voor koeien. In het noordoosten grenst een kleine weide met stal aan de bedrijfsgebouwen.

Vier woningen bevinden zich in en grenzend aan het plangebied. Langs de Mechelsesteenweg liggen drie woningen op dezelfde bouwlijn (foto 2). Het gaat om de twee bedrijfswoningen met kleine tuin en de woning op perceel 124 K. Het perceel ten oosten van deze woning is onbebouwd. Op het perceel ten westen ervan is een strook groen geplant (foto 12). Dit vormt een visuele afscherming voor de woning vanuit de servituedeweg tot de leegstaande woning achteraan (foto 3).

De bedrijfssite is bijna volledig verhard. Aan de Mechelsesteenweg ligt een parking voor bezoekers en werknemers (foto 4). De buitenruimte ten oosten van het bedrijf is ingericht als presentatietuin waarin de modellen van veranda's en dergelijke worden tentoongesteld aan bezoekers (foto 5). Een groot aandeel van de buitenruimte ten westen van de gebouwen wordt gebruikt als opslag (foto 6). Grenzend aan de verwaarloosde tuin van de leegstaande woning en de kleine wei met stal, staat een hoge hal met één afscheidingswand die ook dienst doet als opslagplaats (foto 7). In de gebouwen is er een opsplitsing gemaakt tussen de verkoop- en kantoorruimte van Veranda's Janssens BVBA (foto 8) en de productie-, stockage- en kantoorruimte van Janssens NV (foto 9).

De ontsluiting op de Mechelsesteenweg is van oost naar west als volgt georganiseerd:

- Bezoekers en werknemers van het bedrijf rijden het terrein op en af via een toegang tot de parking (foto 10). Ook de bedrijfswoning op perceel 125K ontsluit via de parking.
- Voor vrachtverkeer, fietsers en toegang tot de bedrijfswoning op perceel 124 A2 is er één ontsluitingsweg vanaf de Mechelsesteenweg (foto 11). Dit is een smalle toegangsweg die wordt gebruikt als in- en uitrit. Op het terrein is de manoeuvreerruimte voor vrachtwagens zeer beperkt.
- De toegang tot de woning op perceel 124 K gebeurt rechtstreeks via de Mechelsesteenweg.
- Een onverharde servitudeweg (foto 12) leidt naar de achterliggende leegstaande woning, afgesloten met een hek.

### 3.2. Elementen van de bestaande ruimtelijke structuur

Infrastructuur	
Bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Eén bedrijfsgebouw met productiehallen tot op de perceelgrens</li> <li>- Twee bedrijfswoningen</li> <li>- Stockagehal in open lucht</li> <li>- Leegstaande woning en tuinconstructies op percelen 123 A en 123 B</li> <li>- Buiten plangebied: woning op perceel 124 C2</li> </ul>
Kleinschalige constructies	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Containerconstructie voor verblijfsruimte personeel naast fietsstalling</li> <li>- Afvalcontainers</li> <li>- Tuinconstructies in presentatietuin</li> </ul>
Wegenis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- In- en uitrit tussen beide bedrijfswoningen</li> <li>- Buiten plangebied: onverharde servitude op perceel 124 G</li> </ul>
Overige verharding	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Perceel 125 D2 bijna volledig verhard</li> <li>- Presentatietuin met kiezel</li> </ul>
Leidingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Diverse leidingen aanwezig langs Mechelsesteenweg</li> <li>- Leidingen voor laagspanning en openbare verlichting ook aanwezig langs servitudeweg</li> <li>- Pidpa riolering is niet actief in plangebied</li> </ul>

Fysische structuur	
Reliëf	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Terrein helt licht af naar Mechelsesteenweg, dit is duidelijk zichtbaar op perceel 118C en D</li> </ul>
Waterlichamen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in het plangebied</li> <li>- Grenzend aan het plangebied: gracht langs Mechelsesteenweg</li> </ul>
Overstromingen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in het plangebied</li> </ul>
Groen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoge hagen (naaldhout) van ca. 2 meter breed als buffer</li> <li>- Kleine bomen en planten in presentatietuin</li> <li>- Tuinen rondom bedrijfswoningen</li> <li>- Verwaarloosde tuin op perceel 123 A en B, omringd met haag (naaldhout)</li> <li>- 118C grasland</li> <li>- Buiten plangebied: 124 G en 124 C2 als tuin ingericht, 124 B2 is</li> </ul>

	braakliggend perceel, 118 D is weiland
Bodem	- Vochtig zandleem - Lage tot zeer lage waardering voor landbouw

### Funcities

Werken	- Janssens nv productie en verkoop aan groothandel wereldwijd van een gamma aan serres, veranda's en dergelijke constructies - Veranda's Janssens BVBA, zusterbedrijf, plaatst en verkoopt veranda's lokaal
Wonen	- Twee bedrijfswoningen, één voor elk bedrijf op de site - Buiten plangebied: woning op perceel 124K
Recreatie	Ten noordoosten van plangebied: - Tennisclub 't Sas - Voetbalvelden - Sauna- en hotelcomplex - Binnenspeeltuin - Feestzaal
Landbouw	- Weiland geregistreerd als landbouwgebruiksperceel - Tijdelijk gebruik als graasweide voor vee (geen pacht) - Ten zuidwesten van plangebied: manege en piste voor paarden
Natuur	- Tuininrichting in presentatietuin en bedrijfswoningen - Haag als buffer rondom bedrijvensite - Buiten plangebied: braakliggend perceel en weilanden
Andere	- Ten zuiden van het plangebied: Provinciaal Instituut Milieu Educatie (PIME)
Dynamiek	- Bedrijf met middelmatige dynamiek - Hoogdynamische recreatie grenzend aan plangebied

### Erfgoed

Landschap	- Kleine landschappelijke elementen aan de westelijke rand van het weiland - Omgeving: versnipperd landschap - Buiten plangebied: polder van Lier aan overzijde Mechelsesteenweg
Onroerend erfgoed	- Buiten plangebied: Geïntariseerde hoeves

### Ontsluiting

Zacht verkeer	- Fietsenstalling op de site - Buiten plangebied; Fietspad langs Mechelsesteenweg - Buiten plangebied : Geen oversteekplaats voor fietsers of voetgangers
Gemotoriseerd verkeer	- In- en uitrit voor vrachtverkeer van op Mechelsesteenweg - Beperkte ruimte voor draaicirkels vrachtwagens op het terrein - Parking voor bezoekers en werknemers met afzonderlijke ontsluiting van op Mechelsesteenweg
Openbaar vervoer	- Buiten plangebied : Bushalte 'Mechelsesteenweg' – lijn 550 tussen Mechelen en Lier en lijn 555 tussen Rumst en Lier
Toegang bedrijfswoningen	- Toegang tot woning op perceel 124 A2 rechtstreeks via in- en uitrit - Toegang tot woning op perceel 125 K via parking

### Eigendomsstructuur

Privaat	- Volledig plangebied in eigendom van bedrijf
---------	---



9.



10.



11.



12.



## 4. Bestaande juridische toestand

Dit hoofdstuk dient samen met het plan "Feitelijke en juridische toestand" gelezen te worden.

### 4.1. Samenvatting

<b>Ruimtelijke ordening</b>	
Gewestplan	- Gewestplan Mechelen, 5 augustus 1976 (zie toelichting)
HAG	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Gewestelijk RUP	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Provinciaal RUP	- Geen in plangebied en de directe omgeving - PRUP's Afbakening kleinstedelijk Lier gebied op meer dan 2km
Gemeentelijk RUP	- Geen in plangebied en de directe omgeving
BPA	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Ruilverkaveling	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Zone non aedificandi	- Bouwvrije zone in functie van gewestweg (zie toelichting)
Stedenbouwkundige vergunning	- Hoofdzakelijk vergund (zie toelichting)
Verkavelingsvergunning	- Geen in plangebied
Bouwmisdrijf	- Bouw open loods op perceel 125 D2 (zie toelichting)
Milieuvergunning	- Milieuvergunning afgeleverd in 1997 (zie toelichting)
Andere relevante vergunningen	- Geen in plangebied
Stedenbouwkundige verordening	- Gewestelijke verordening hemelwaterputten e.a. (zie toelichting) - Parkeerverordening Lier - Stedenbouwkundige verordening detailhandel Lier
Planologisch attest	- Voorwaardelijk positief planologisch attest (zie toelichting)
<b>Wegenis</b>	
Categorisering wegen	- Gewestweg N14, secundaire weg type II (zie toelichting)
Buurtwegen	- Geen in plangebied - Directe omgeving: chemin n. 33 (zie toelichting)
Voetwegen	- Geen in plangebied
Rooilijnplan	- Rooilijnplan Mechelsesteenweg, KB 2/05/1922 (zie toelichting)
Erfdienstbaarheden	- Onverharde weg naar perceel 123A en B op perceel 124G
<b>Erfgoed</b>	
Beschermde dorpsgezichten	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Beschermde landschappen	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Erfgoedlandschappen	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Vastgestelde ankerplaatsen	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Beschermde monumenten	- Geen in plangebied en de directe omgeving
Beschermde archeologische	- Geen in plangebied en de directe omgeving

monumenten	
Bouwkundig erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied</li> <li>- Directe omgeving: aantal geïnventariseerde hoeves (zie toelichting)</li> </ul>
<b>Natuur</b>	
Natuurreserveaat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied</li> <li>- Directe omgeving: natuurreserveaat Beneden Nete op 600m (zie toelichting)</li> </ul>
Bosreserveaat	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied en de directe omgeving</li> </ul>
VEN/IVON	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in het plangebied</li> <li>- Directe omgeving: GEN De Nete en Netekanaal op 600m (zie toelichting)</li> <li>- Ruime omgeving: GEN De Bossen van de Lauwerijk- en Lachenenbeek op 1,2 km (zie toelichting)</li> </ul>
Vogelrichtlijngebied (speciale beschermingszone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied en de directe omgeving</li> </ul>
Habitatgebied (speciale beschermingszone)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied</li> <li>- Ruime omgeving: Bos- en heidegebieden ten oosten van Antwerpen op 1,2 km ((zie toelichting)</li> <li>- Ruime omgeving: Schelde- en Durmeëstuarium van de Nederlandse grens tot Gent op 1 km (zie toelichting)</li> </ul>
Ramsar	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied en de directe omgeving</li> </ul>
<b>Water</b>	
Waterlopen (categorisering)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in het plangebied</li> <li>- Directe omgeving: Grote Nete – Nete, bevaarbare waterloop, op 60m van plangebied (zie toelichting)</li> <li>- Directe omgeving: Itterbeek, 2<sup>e</sup> categorie, op 160m van plangebied (zie toelichting)</li> <li>- Directe omgeving: Babelse Beek, 2<sup>e</sup> categorie, op 300m van plangebied (zie toelichting)</li> </ul>
Polder	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Directe omgeving: polder van Lier (zie toelichting)</li> </ul>
Effectief overstromingsgevoelig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied</li> <li>- Directe omgeving: Vallei Babelsebeek effectief en mogelijk overstromingsgevoelig op 300m van plangebied (zie toelichting)</li> </ul>
Mogelijk overstromingsgevoelig	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied</li> <li>- Rechteroever van de Nete effectief overstromingsgevoelig op 30m van plangebied (zie toelichting)</li> </ul>
Beschermingszone waterwingebied	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen in plangebied en de directe omgeving</li> </ul>
<b>Eigendomssituatie</b>	
Kadastrale gegevens	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebied volledig in eigendom van het bedrijf (zie toelichting)</li> </ul>
Recht van voorkoop (RVV)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- RVV Waterwegen en Zeekanaal (zie toelichting)</li> <li>- Directe omgeving: RVV in kader van natuurreserveaat Beneden Nete op 600m</li> </ul>



## 4.2. Toelichting

### 4.2.1. RUIMTELIJKE ORDENING

#### A. Gewestplan

Het plangebied en zijn omgeving zijn opgenomen in het gewestplan "Mechelen" goedgekeurd bij KB op 5 augustus 1976.

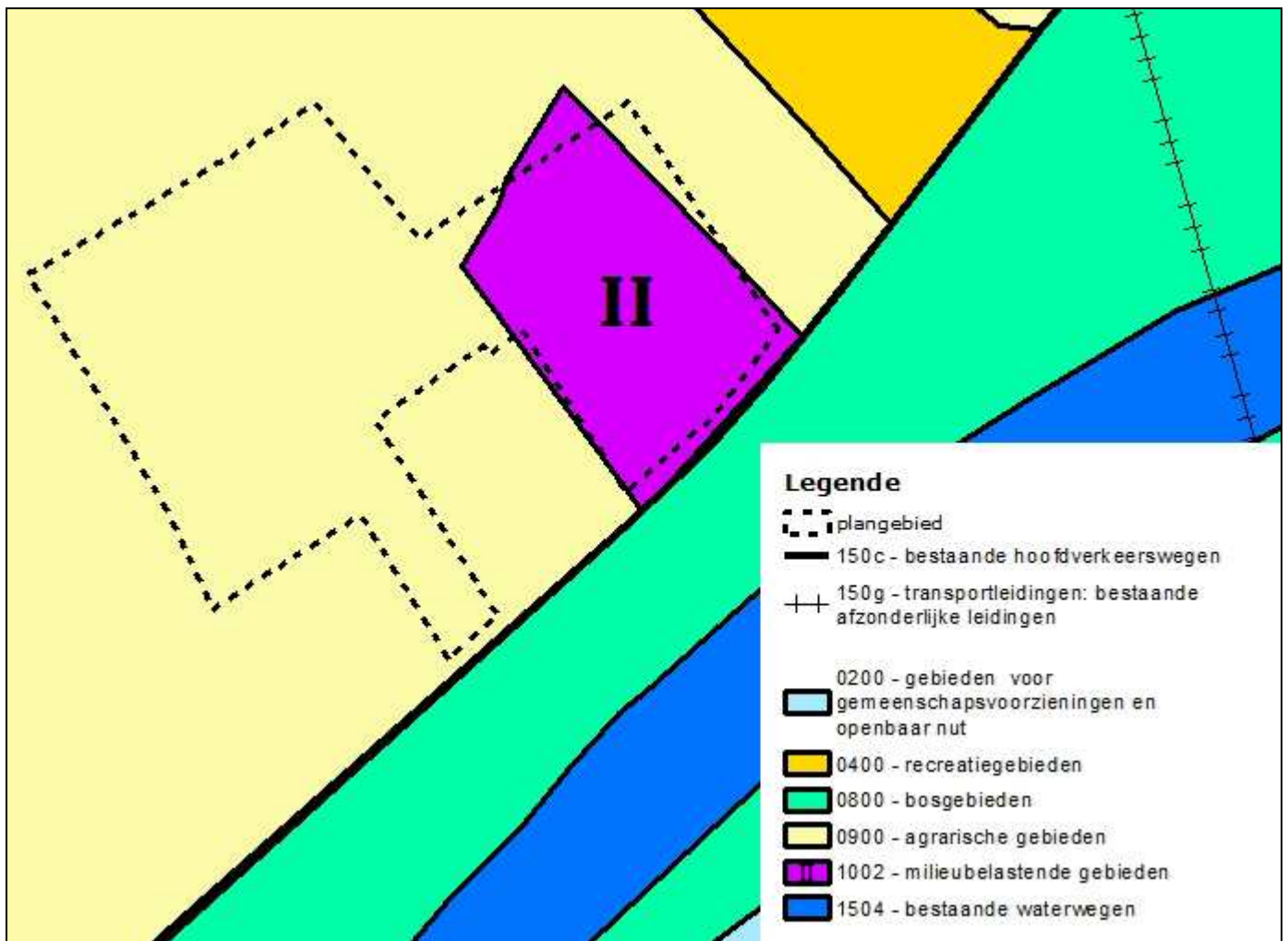


Fig 6: Gewestplan (Vlaamse overheid, 2011)

De huidige bedrijfsgebouwen liggen voornamelijk in gebied voor milieubelastende industrie. De **industriegebieden** zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop. De aanvullende aanduiding **gebieden voor milieubelastende industrieën** wijst op gebieden die zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd.

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

## B. Bestemmingsplannen

Er zijn geen bestemmingsplannen in het plangebied. De site ligt buiten het kleinstedelijk gebied Lier.

Op 28 juli 2006 keurde de minister het PRUP 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Lier' goed. Dit PRUP bepaalt welke gebieden behoren tot het kleinstedelijk gebied. Hier moet een kleinstedelijk beleid worden toegepast inzake wonen, bedrijvigheid en recreatie. Het plangebied ligt niet binnen de afbakening. Buiten het stedelijk gebied vormen het herstellen, ontwikkelen en verweven van open ruimte functies de uitgangspunten.



Fig 7: PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Lier (Provincie Antwerpen, 2006)

In het afbakeningsproces voorziet de provincie ruimte voor woningen en bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied Lier en doet ook een uitspraak over bedrijvigheid buiten het kleinstedelijk gebied:

“Bestaande bedrijven langs het Netekanaal of bestaande groothandelszaken gelegen buiten de afbakeningslijn kunnen een mogelijke uitbreiding of bestemmingswijziging motiveren in een sectoraal RUP Zonevremde bedrijven of een bedrijfs-RUP als gevolg van een gunstig planologisch attest. De ontwikkelingsmogelijkheden zullen dan ook geval per geval bekeken worden, indien de nood zich voordoet. De uiteindelijke ontwikkelingsperspectieven worden bepaald in relatie tot de structuurbepalende elementen van het buitengebied (grensstellende elementen inzake natuur, bos, landbouw, wonen in het buitengebied,...). Dit in relatie tot het RSV, RSPA en het structuurplan van de stad Lier.”

### C. Stedenbouwkundige vergunningen

Het bedrijf is vergund. De woning op perceel 125 K is als huis met werkhuis vergund, de woning op perceel 124 A2 als conciërgewoning.

Na het verkrijgen van het planologisch attest diende het bedrijf een vergunningsaanvraag in. Op 13 juli 2015 leverde het college van burgemeester en schepenen van de Stad Lier een vergunning af voor de regularisatie van een open overkapping en het bouwen van een loods.

123 A 123 B	26.07.1963	Weigering bouw landbouwerswoning (perceel 123a)
	09.03.1973	Weigering uitbreiding bestaande bijenkwekerij met 2 bijenhallen en toezichtwoning
	25.10.1974	Vergunning uitbreiding bestaande bijenkwekerij en toezichterswoning perceel
	1975	Bouwmisdrijf: bouwen open loods moet min. 3m van de servitudeweg staan (niet geregulariseerd)
124 A2	17.11.1972	Uitbreiden van een bestaand bedrijf, bouwen van houtdroogloods en conciërgewoning en 22 parkings
125 D2	29.03.1960	Huis met werkhuis
	29.03.1963	Aanbouw houtloods
	29.05.1970	Uitbreiding werkplaats voor serre- en hangarbouw
	26.11.1971	Uitbreiding werkplaats en wijziging vergunning 29.05.1970
	15.06.1978	Voorgevelverbouwing magazijn-werkplaats
	06.08.1980	Aanbouwen toonzaal
	1984	Bouwmisdrijf: Bouwen loods 35x7m (werd geregulariseerd)
	12.12.1985	Uitbreiden bestaande werkplaatsen (door deputatie)
	07.09.1987	Uitbreiden van een bedrijfsruimte voor serrebouw
	28.11.1988	Uitbreiden werkhuizen (regularisatie)
	1988	Bouwmisdrijf uitbreiding bedrijfsruimte (35m i.p.v. 30m) en luifel (werd geregulariseerd)
	07.06.1993	Uitbreiden van een winkel (toonzaal)
16.06.2003	Groep tijdelijke tentoonstellingsveranda's	
13.07.2015	Regularisatie open overkapping voor opslag en verharding	
118C	13.07.2015	Bouwen van een loods

Tabel 1: Afgeleverde vergunningen vóór aanvraag planologisch attest

## D. Milieuvergunningen

Het bedrijf Janssens nv beschikt over een milieuvergunning klasse 2. Het college van burgemeester en schepenen van de Stad Lier heeft op 1 december 1997 de milieuvergunning verleend voor onderstaande rubrieken.

R.3.3.	Het lozen van huishoudelijk afvalwater in de openbare riolering
R.12.2	Transformator (hoogspanningscabine) 200 KvA
R.15.1	Al dan niet overdekte ruimte waarin gestald worden 3 tot en met 25 autovoertuigen en aanhangwagens andere dan personenwagens
R.16.3.2°	Andere dan onder 16.3.1. ingedeelde inrichtingen met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van meer dan 200 kW
R.16.7.1°	Opslagplaatsen voor samengeperste, vloeibaar gemaakte of in oplossing gehouden gassen, in verplaatsbare recipiënten met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48 met een gezamenlijk waterinhoudsvermogen van 300 l tot en met 1000 l
R.17.3.6.2°	Opslag van mazout : 1000 l (enkelwandig bovengronds), 7000 l (enkelwandig ondergronds), 2000 l (enkelwandig ondergronds) Opslag van diesel: 8000 l en 12000 l in enkelwandige ondergrondse tanks
R.17.3.9.2°	Eén verdeelpomp dieselbrandstof 1,5 PK
R.29.5.2.2°	Smederijen en inrichtingen voor het mechanisch behandelen van metalen en het vervaardigen van voorwerpen uit metaal met een totaal geïnstalleerde drijfkracht van 138,51 kW
R.43	Verbrandingsinrichtingen zonder elektriciteitsproductie met een warmtevermogen van max. 1000 kW

Tabel 2: Afgeleverde milieuvergunningen

## E. Verordeningen

### **Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 5/7/2013)**

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 5/7/2014) is van toepassing op:

- het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;
- het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter;
- het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde;
- verkavelingsaanvragen als vermeld in artikel 4.2.15, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.

Vermits het PRUP "De Beunt" een kader vormt voor de afgifte van vergunningen voor het (her)bouwen of uitbreiden van overdekte constructies en het (her)aanleggen of uitbreiden van verhardingen dient het plan rekening te houden met deze verordening.

Het algemeen uitgangsprincipe van deze verordening is dat regenwater in eerste instantie zoveel mogelijk gebruikt wordt. In tweede instantie moet het resterende gedeelte van het hemelwater worden geïnfiltreerd of gebufferd, zodat in laatste instantie slechts een beperkte hoeveelheid water

met een vertraging wordt afgevoerd. De plaatsing van de overloop van de hemelwaterput en de infiltratievoorziening dient aan dit principe te beantwoorden.

Om dit te realiseren bevat de verordening een aantal normen inzake de verplichte plaatsing van een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening met vertraagd afvoer.

### **Stedelijke Parkeerverordening**

De definitieve vaststelling vond plaats in de gemeenteraad van Lier van 6 oktober 2014. Op 4 juni 2015 is de verordening goedgekeurd door de deputatie. Na goedkeuring is een procedure bij de Raad van State opgestart.

De verordening bevat o.a. normen voor minimum- en maximaal aantal parkeerplaatsen. Deze normen zullen worden opgenomen in de vergunning van de volgende vergunningsplichtige werken:

- oprichten of uitbreiden van een gebouw
- opsplitsen van een gebouw of vermeerderen van het aantal wooneenheden
- uitvoeren van een vergunningsplichtige functiewijziging van een bebouwd onroerend goed
- realisatie van recreatieve terreinen en terreinen voor gemeenschapsfuncties

Het plangebied is ingedeeld in zone C, voor een KMO-bedrijf in zone C gelden de volgende normen:

- minimum 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte, met een minimum van 1, en maximum 3 per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte
- minimum 1 fietsstalplaats per 200 m<sup>2</sup>

Bij de realisatie van grotere projecten, met een totale bruto vloeroppervlakte van 3.000 m<sup>2</sup> en bij projecten met een sterk verkeersgenererend karakter zal een MOBER moeten uitwijzen wat het verantwoorde aantal parkeerplaatsen en fietsenstallingen is. Verder wordt aangegeven dat voor de functie bedrijvigheid vanaf een project van 8000 m<sup>2</sup> en een personenauto-equivalent van 20 pae een mobiliteitstoets wordt gevraagd.

### **Stedenbouwkundige verordening detailhandel**

De definitieve vaststelling vond plaats in de gemeenteraad van Lier van 29 juni 2015. Op 1 oktober 2015 is de verordening goedgekeurd door de deputatie. Na goedkeuring is een procedure bij de Raad van State opgestart.

De site van De Beunt is buiten een detailhandelsconcentratie gelegen. Bijgevolg geldt hiervoor:

- nieuwe detailhandelszaken groter dan 400m<sup>2</sup> zijn niet toegelaten
- bestaande detailhandelszaken kunnen maximaal uitbreiden tot 400 m<sup>2</sup>
- bestaande detailhandelszaken met meer dan 400 m<sup>2</sup> winkeloppervlakte mogen behouden blijven met hun vergunde oppervlakte, doch mogen niet opsplitsen

### **F. Planologisch attest**

Op 17 januari 2014 diende René Janssens de aanvraag in tot planologisch attest voor het bedrijf Janssens NV. Het bedrijf gaf aan enkel aan nood te hebben aan ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn.

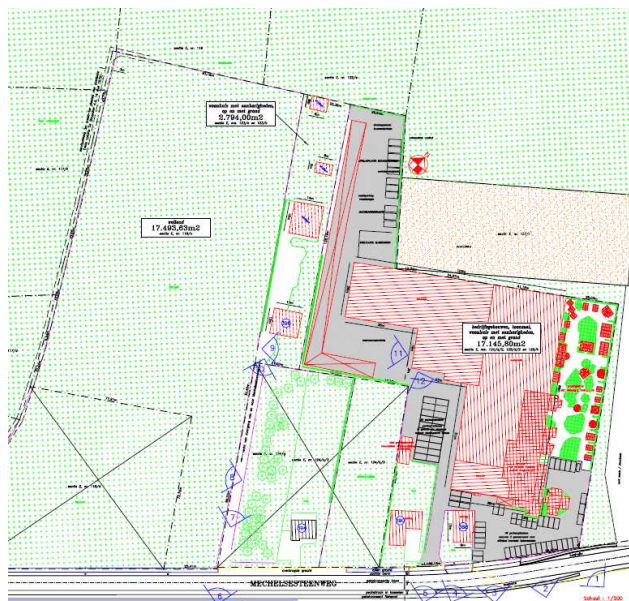


Fig 8: Bestaande toestand (uit aanvraagdossier planologisch attest, 2014)

Fig 9: Gewenste toestand (uit aanvraagdossier planologisch attest, 2014)

Op 8 augustus 2014 leverde de deputatie het planologisch attest af. De deputatie gaat, mits onderstaande voorwaarden worden gerespecteerd, akkoord met de gevraagde ontwikkelingsmogelijkheden uit het aanvraagdossier:

- Het uitbreiden met stockagehal voor de bewerkte profielen, een hal voor glasverpakking en een hal voor logistiek en opslag van de te verzenden afgewerkte producten;
- Het regulariseren van overdekte stockageplaats;
- De uitbreiding van de werkplaats in de bestaande gebouwen;
- Een bijkomende ontsluiting.

Met als voorwaarden:

- Er moet voldoende aandacht worden besteed aan landschappelijke inpassing, minstens wordt er een buffer aangelegd op de perceelsgrens die voldoende dicht is, 5 tot 10m breed is en bestaat uit streekeigen bomen en struiken;
- Er wordt 1 aparte inrit voorzien en 1 aparte uitrit, van telkens maximum 7m breed, de rest van het perceel moet fysisch worden afgesloten op de rooilijn;
- Een mober moet worden opgemaakt bij de vergunningsaanvraag;
- Er moet een hemelwaterput met hergebruik aangelegd worden. De grootte van de hemelwaterput dient in verhouding te zijn met het potentiële hergebruik;
- Het hergebruik van hemelwater d.m.v. een pomp en apart leidingcircuit is verplicht;
- De terrassen/verhardingen mogen niet afwateren naar de hemelwaterput tenzij maatregelen getroffen worden om vervuiling van hemelwater in de put te voorkomen;
- Het afstromend hemel- en effluentwater moet geïnfiltreerd of indien infiltratie onmogelijk is, gebufferd worden met een buffervolume van minstens 250 m<sup>3</sup>/ha. Dit volume moet geleidigd worden met een maximaal debiet van 20 l/(s.ha).

#### 4.2.2. MOBILITEIT

Het rooilijnplan dateert van 2 mei 1922. Volgens de gegevens van Agentschap Wegen en Verkeer bedraagt de afstand tussen de rooilijnen 17m en bedraagt de zone van achteruitbouw 8m op de percelen in het plangebied.

Er lopen geen buurtwegen door het plangebied. Dichtstbijzijnde buurtweg loopt ten westen van het plangebied, namelijk *chemin n. 33*. Vandaag is deze weg de straat 'Mechelsesteenweg' die de N14 verbindt met de Bremstraat.

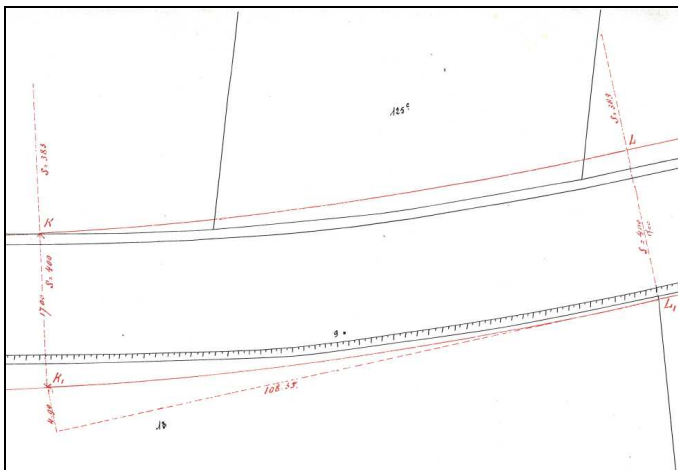


Fig 10: Fragment uit rooilijnplan (1922)

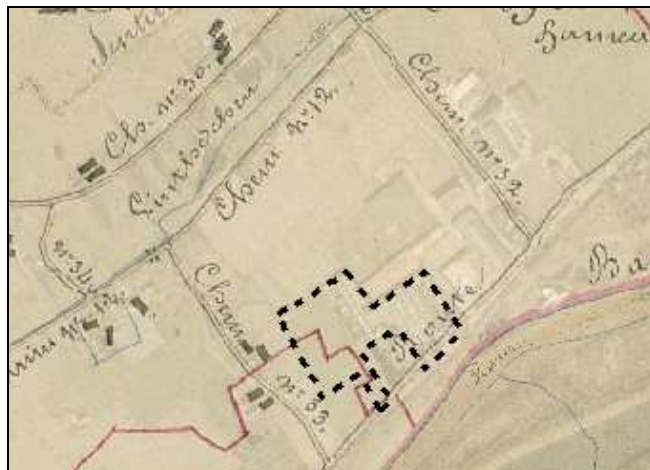


Fig 11: Buurtwegen (Atlas buurtwegen)

#### 4.2.3. ERFGOED

Er bevindt zich geen beschermd erfgoed in of in de omgeving van het plangebied. Wel zijn er een aantal elementen met erfgoedwaarde aanwezig. De hoeves in de buurt van de site dateren uit de 19<sup>e</sup> en begin 20<sup>e</sup> eeuw.

De vallei van de Nete is aangeduid als een relictzone, genaamd de Vallei van de Nete en kasteeldomeinen. Deze relictzone wordt omschreven als een relatief opvallende vallei met resten van eertijds gesloten valleilandschap en duidelijke binding met kasteeldomeintjes, doch verstoord door bebouwing, infrastructuren of waterbekkens. De historische waarde ligt voornamelijk in de aanwezige kastelen. De vallei ten zuiden van Lier bevat slechts enkele restanten van eertijdse valleigronden en wordt verder gekenmerkt door schaalvergroting van percelen en vergravingen.



Fig 12: Geïntervieweerd bouwkundig erfgoed (Agentschap Onroerend Erfgoed, 2010)

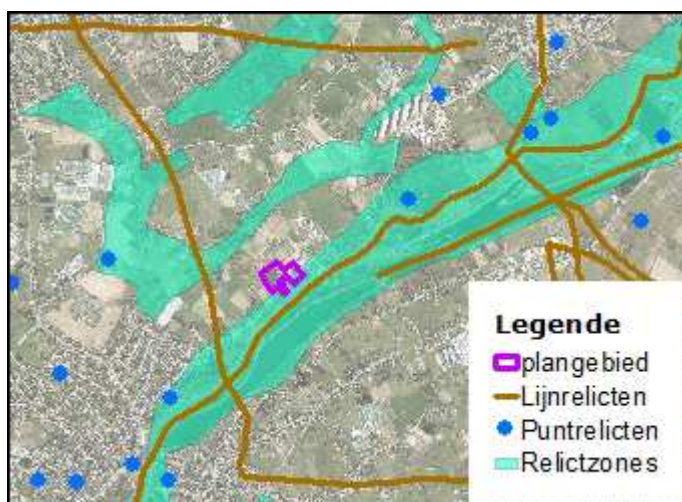


Fig 13: Landschapsatlas (Ruimte en Erfgoed, 2001)

#### 4.2.4. NATUUR

Langs de Nete worden een aantal gebieden met belangrijke natuurwaarde beschermd. Twee zones maken als grote eenheid natuur deel uit van "Nete en Netekanaal" in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Een aansluitend gebied is door ministerieel besluit van 25 september 2006 erkend als natuurreserveraat "Beneden Nete" (E-357), waarbij ook voorkooprecht voor ANB en VLM is voorzien. De speciale beschermingszone langs de Nete is een habitatrichtlijngebied en maakt deel uit van het Schelde- en Durmeestuarium van de Nederlandse grens tot Gent. Deze gebieden zijn opgenomen in het Sigmapijn als projectgebied Beneden-Nete (zie verder).

De speciale beschermingszone op de grens met Lint maakt deel uit van de Bos- en Heidegebieden rond Antwerpen. Dit bos is tevens aangeduid als grote eenheid natuur als zone Bossen van de Lauwerijk- en Lachenenbeek.

Het plangebied is niet biologisch waardevol. Ten zuiden van het plangebied aan de overzijde van de Mechelsesteenweg liggen wel biologisch waardevolle gebieden waaronder biologisch waardevolle loofhoutaanplantingen. Ook worden de vallei van de Grote Nete en het Netekanaal aangeduid als faunistisch belangrijk gebied (rood gearceerd)



Fig 14: VEN-gebieden (ANB, 2014)

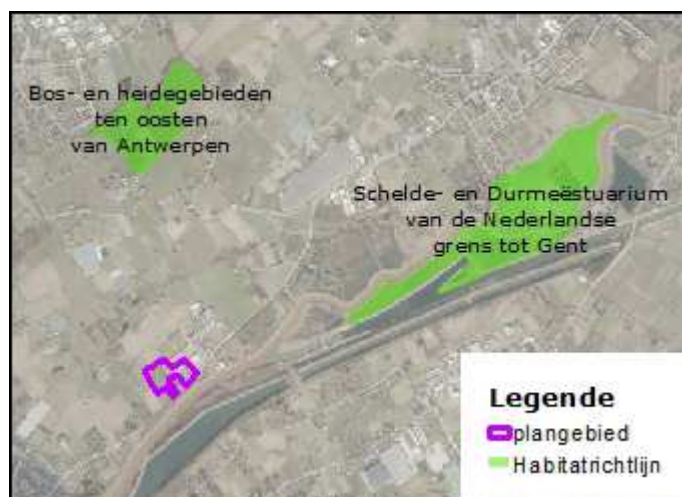


Fig 15: Habitatrichtlijngebied (ANB, 2014)



Fig 16: Natuurreservaat (ANB, 2015)

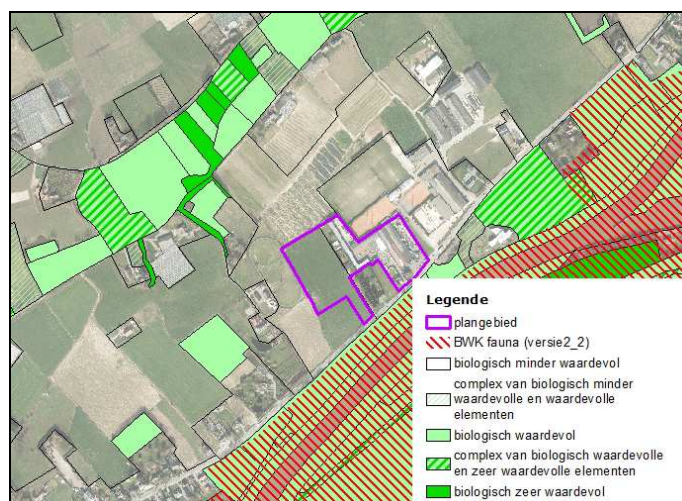


Fig 17: Biologische waarderingskaart (INBO, 2014)



#### 4.2.5. WATER

Het plangebied is gelegen tussen de Babbelsebeek en de Grote Nete. Stroomafwaarts aan het plangebied stroomt het Netekanaal in de Grote Nete. De valleien van beide waterlopen zijn mogelijk en effectief overstromingsgevoelig, maar volgens de watertoetskaart blijft het plangebied van overstromingen gevrijwaard.



Fig 18: Vlaamse Hydrografische Atlas (VMM, 2014)



Fig 19: Watertoetskaart (CIW, 2014)

#### 4.2.6. EIGENDOMSITUATIE

Het plangebied is volledig in eigendom van het bedrijf. Op de percelen rust een voorkooprecht van Waterwegen en Zeekanaal, net zoals op bijna alle percelen in de ruime omgeving. Het recht van voorkoop in kader van Waterwegen en Zeekanaal is geregeld in het decreet van 4 mei 1994.



Fig 20: Percelen in eigendom van bedrijf (GRB, 2014; Digitale kadastrale percelenplannen, 2012)



Fig 21: Recht van voorkoop (Waterwegen en Zeekanaal, 2012)

## 5. Relatie met structuurplannen

---

De VCRO (art. 2.2.9 §2) bepaalt dat provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt ter uitvoering van het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Verder stelt de VCRO (art. 2.1.2) 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 niet bindend voor de provincie en het gewest.

### 5.1. Relatie met het gewestelijk niveau

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

##### A. Bindende bepalingen

Bindende bepalingen in verband met de stedelijke gebieden:

- Bindende bepaling 1.4 duidt Lier aan als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied.
- Bindende bepaling 2 stelt dat structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau binnen provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen worden afgebakend.

Bindende bepalingen in verband met het buitengebied:

- Bindende bepaling 1 omschrijft het buitengebied als die gebieden die niet als stedelijk gebied worden afgebakend.

Bindende bepalingen in verband met economische activiteiten:

- Bindende bepaling 1.1 stelt dat alle geselecteerde stedelijke gebieden economische knooppunten zijn.
- Bindende bepaling 1.3 duidt Duffel aan als economisch knooppunt buiten stedelijke gebieden en buiten economische netwerken.
- Bindende bepaling 3 stelt dat voor bestaande en nieuwe bedrijventerreinen een differentiatie wordt doorgevoerd op basis van de terreinlocatie en de aard van de bedrijfsactiviteiten die er zich kunnen vestigen.

##### B. Richtinggevende bepalingen

De site ligt in de Vlaamse ruit, een stedelijk netwerk op internationaal niveau. De doelstelling om dit gebied selectief in te vullen teneinde de internationale potenties te benutten, mag niet tot gevolg hebben dat het gebied wordt gelijkgesteld met één grootstedelijk gebied. Het aanscherpen van het buitengebiedbeleid is complementair aan het stedelijk beleid in deze regio.

Lier is aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Dit zijn kleinstedelijke gebieden die nog een relatief sterke morfologische structuur met een stedelijk karakter en een goed functionerend voorzieningenapparaat vertonen. De afbakening van de structuurondersteunende gebieden gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams Gewest en de betrokken gemeenten. Door zijn aanduiding als kleinstedelijk gebied is Lier tegelijkertijd ook geselecteerd als economisch knooppunt.

Het plangebied bevindt zich buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en behoort aldus tot het buitengebied. Het RSV beschouwt het buitengebied als het gebied waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. Elementen van bebouwing en infrastructuur die in functionele

samenhang zijn met de niet-bebouwde ruimte maken er onderdeel van uit en kunnen plaatselijk doorwegen, bv. in de dorpskernen, de verstedelijkte rand,...

Lier is als kleinstedelijk gebied ook geselecteerd als economisch knooppunt. Hier moeten economische activiteiten worden geconcentreerd op goed uitgeruste regionale bedrijventerreinen en lokale bedrijventerreinen, of kunnen ze verweven met andere functies voorkomen. Voor lokale bedrijven wordt het lokaal bedrijventerrein ontwikkeld.

De ontwikkelingsperspectieven voor bestaande bedrijven die niet gelegen zijn op een bedrijventerrein, worden bepaald door de aard en karakter van het bedrijf, maar nog meer door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Algemene principes hierbij zijn:

- Goed nabuurschap, maximale verweving met activiteiten in de omgeving;
- Alle mogelijkheden en voorzieningen (op milieuhygiënisch vlak, qua mobiliteitsproblematiek,...) voor ontwikkeling op de bestaande locatie worden uitputtend aangewend;
- De ruimtelijke implicaties bij een herlokalisatie worden afgewogen tegenover de ruimtelijke implicaties van een ontwikkeling op de bestaande locatie;
- De ruimtelijke draagkracht van de omgeving mag niet worden overschreden; deze wordt gebied per gebied bepaald; historische gegroeide situaties en hinder zijn mede bepalend voor de draagkracht;
- Er wordt ten aanzien van de ontwikkeling van de economische activiteit een maximale beleidszekerheid en beleidscontinuïteit nagestreefd; de verwachte ontwikkeling en uitbreiding van het bedrijf moeten goed ingeschat worden evenals bedrijfseconomische implicaties (efficiëntere organisatie van de bedrijfsgebouwen, verbeterde ontsluiting, ...)

#### 5.1.2. AFBAKENING VAN DE GEBIEDEN VAN DE NATUURLIJKE EN AGRARISCHE STRUCTUUR

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in juni 2006 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Neteland. Op 21 december 2007 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen en het operationeel uitvoeringsprogramma goed.

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

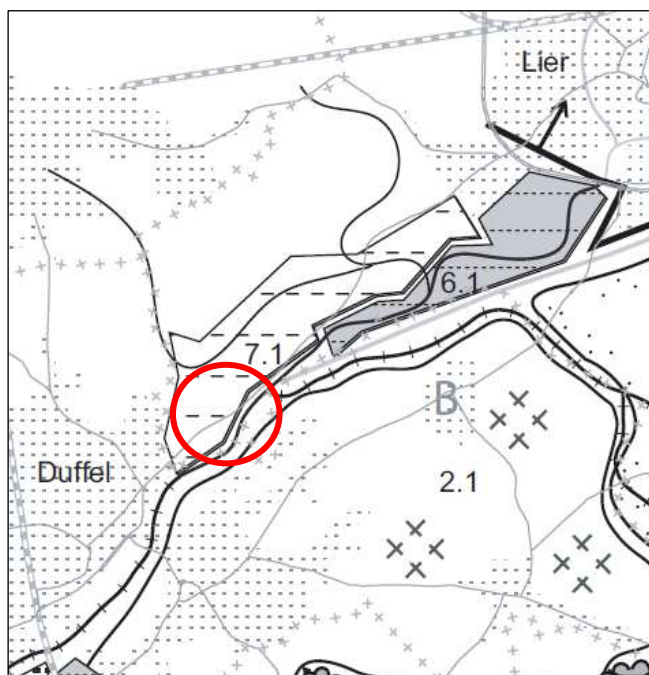


Fig 22: Fragment uit gewenste ruimtelijke structuur Ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 2008)

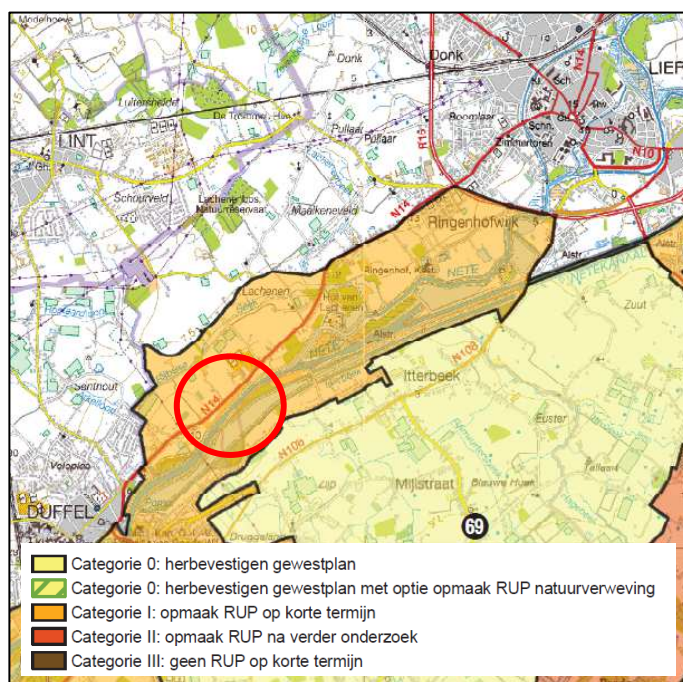


Fig 23: Fragment uit operationeel uitvoeringsprogramma AGNAS (Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, 2007)

### A. Gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van de omgeving (op figuur 22 weergegeven als nummer 7.1) van het bedrijf is gericht op het behoud en versterking van gevarieerde valleilandschappen. Grondgebonden landbouw moet worden behouden voorzover er voldoende ruimte wordt gevrijwaard voor een duurzame instandhouding en verbetering van de kwaliteit van de beekgebonden ecotopen.

### B. Operationeel uitvoeringsprogramma

De opmaak van een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor de vallei Beneden-Nete tussen Lier en Mechelen is een uitvoeringsactie op korte termijn, dat eventueel kan worden meegenomen in een RUP in kader van het Sigmaplan.

## 5.2. Relatie met het provinciaal niveau

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

#### A. Bindende bepalingen

In bindende bepaling 8 selecteert de provincie Lier als kleinstedelijk gebied.

Bindende bepaling 42 stelt dat "de provincie in uitvoeringsplannen de kleinstedelijke gebieden afbakt in overleg met de gemeentebesturen. Op dit moment brengt zij het aantal toe te bedelen woningen en hectaren bedrijventerrein in het proces in."

## B. Richtinggevende bepalingen

Lier ligt op het snijpunt van de hoofdruimte Antwerpse fragmenten en het Netegebied. Het plangebied situeert zich hierbinnen op de grens van de deelruimten Antwerpse gordel en Mechels rasterlandschap.

Kenmerkend aan de Antwerpse gordel is de groenstructuur van bovenlokaal niveau rond en tussen verstedelijkte gebieden en de verbindingen van verschillende soorten natuurlijke, landschappelijke en open ruimte elementen, zoals delen van de valleien van de Schelde, Rupel, Nete, ingesloten open ruimtes, bakens en bosgebieden. De groene vingers dringen door tot in het bebouwd gebied. Er is een grote verstedelijkingsdruk. Doelstelling is dan ook het tegengaan van bebouwing en het versterken van onderdelen van de gordel en de openruimtefuncties.

Het Mechels rasterlandschap wordt gekenmerkt door een afwisseling aan open ruimtes met stedelijke elementen. Doelstelling is hier om de versnippering van de open ruimte tegen te gaan. Stedelijke ontwikkelingen moeten worden geconcentreerd nabij stedelijk gebied. In de mazen kunnen tuinbouw en nieuwe functies als beheerder open ruimte worden aangesteld, zoals bos, hobbylandbouw, laagdynamische sport. Het gave valleigebied van de Nete moet worden gevrijwaard.

Lier is aangeduid als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. Het RSPA ziet Lier als een radio-concentrische stad waarbij verdere versnippering en uitbreiding van functies dient afgeremd te worden. Bedrijvigheid in Lier is bij voorkeur gespecialiseerd en hoogwaardig. Verkeersgenererende bedrijvigheid kan in Lier beperkt worden opgevangen door de aanwezigheid van potentieel goede aansluitingen op het hoofdwegennet, op spoorverbindingen en op het Netekanaal.

De samenvloeiing van de beide Netes in Lier fungeert als knooppunt in de gewenste natuurlijke structuur. De vallei van de Nete is een drager van de natuurlijke structuur. Net zoals de andere riviervalleien in de provincie is ze van groot belang vanwege hun verbindingsfunctie in de natuurlijke structuur.

De N14 is geselecteerd als secundaire wegen type II. Deze wegen zijn van belang voor de ontsluiting van gebieden naar de primaire wegen en hoofdwegen en voor de bereikbaarheid van diverse activiteiten langs deze wegen. Ze moeten dus tegelijkertijd een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen. Bij een secundaire weg type II primeert de verzamelende functie op de verbindende functie, en neemt het 'toegang geven' ook een belangrijker plaats in. De N14 sluit Duffel via Lier aan op het hoofdwegennetwerk. Ter hoogte van het centrum van Duffel is een weerstand ingetekend om te vermijden dat het verkeer vanuit Lier via Duffel naar de E19 wordt geleid.

### **5.3. Gemeentelijk niveau**

#### **5.3.1. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LIER (B.S. 3/11/2003)**

##### **A. Bindende bepalingen**

Lier selecteert het PIME (Provinciaal Instituut Milieu Educatie) als 'attractie' buiten het stedelijk gebied.

Lier maakt een sectoraal uitvoeringsplan op voor zonevreemde bedrijven.

Lier maakt een sectoraal uitvoeringsplan op voor hoogdynamische sport- en recreatieactiviteiten.

## B. Richtinggevende bepalingen

Het bedrijf Janssens nv wordt enkel informatief vermeld als 'kmo en industrie' die niet zonevreemd is. Bij de gewenste ruimtelijke structuur wordt er geen uitspraak over gedaan.

Het plangebied is gelegen op de grens van de deelruimte Beneden Nete en het noordwestelijk grensoverschrijdend bosgebied. Bij formulering over de gewenste structuur van deze gebieden wordt volgende uitspraken gedaan:

- De deelruimte Beneden Nete is een zeer waardevol natuurgebied met accent op avifauna. De natuurfunctie is bovengeschiedt aan de andere functies in het gebied. Waar mogelijk moeten de bestaande hoogdynamische functies herlokalisieren, uitdoven of onbetwistbaar worden afgebakend.
- In het noordwestelijk grensoverschrijdend bosgebied zijn natuur, landbouw en bosbouw nevensgeschikte functies. Tussen en in de onmiddellijke omgeving van de boscomplexen moet het grootschalige landschap door middel van de inbreng van kleinschalige landschapselementen worden omgevormd tot kleinschalige landschappen, zodanig dat overgangsgebieden en verbindingsgebieden worden gerealiseerd.
- De N14, die de grens vormt tussen beide deelruimtes, is geselecteerd als secundaire weg. Lintbebouwing langs de Mechelsesteenweg moet sterk worden afgelijnd.

De vallei van de Beneden Nete is een element uit de natuurlijke structuur en vormt een verbinding op provinciaal niveau. Voor de hoogdynamische sport- en recreatieactiviteiten binnen de structuurbepalende elementen van gemeentelijk niveau en de natuurverbindingen wordt een uitdovingsbeleid gevoerd. Ook in de vallei van de Babelsebeek, ten noorden van het plangebied, mogen geen bouwactiviteiten worden ontwikkeld.

Beleidsdoelstellingen voor de ruimtelijk-economische structuur zijn onder andere dat economische activiteiten gebundeld moeten worden in de economische knooppunten, dat de bedrijvigheid gespecialiseerd en hoogwaardig moet zijn en dat verkeersgenererende bedrijvigheid kan worden opgevangen door de potentieel goede aansluitingen op het hoofdwegennet, spoorverbinding en het Netekanaal. De stadskern is de locatie voor het recreatief winkelen: detailhandel, horeca, cultuur, toerisme en kantoren.

Als gewenste verkeers- en vervoerstructuur duidt het GRS een poort aan waar een overgangszone moet worden gerealiseerd in functie van het verblijfsgebied ter hoogte van de recreatiecluster en woonlob De Beunt. De recreatiecluster is tevens aangeduid als attractiepool van fietsverkeer. De Mechelsesteenweg is in het gewenst fietsrouten netwerk als deel van lange afstandfietsroutes of non-stop hoofdroutes in het primair fietsnetwerk. De N14 moet tevens een route voor de regionale buslijn blijven.

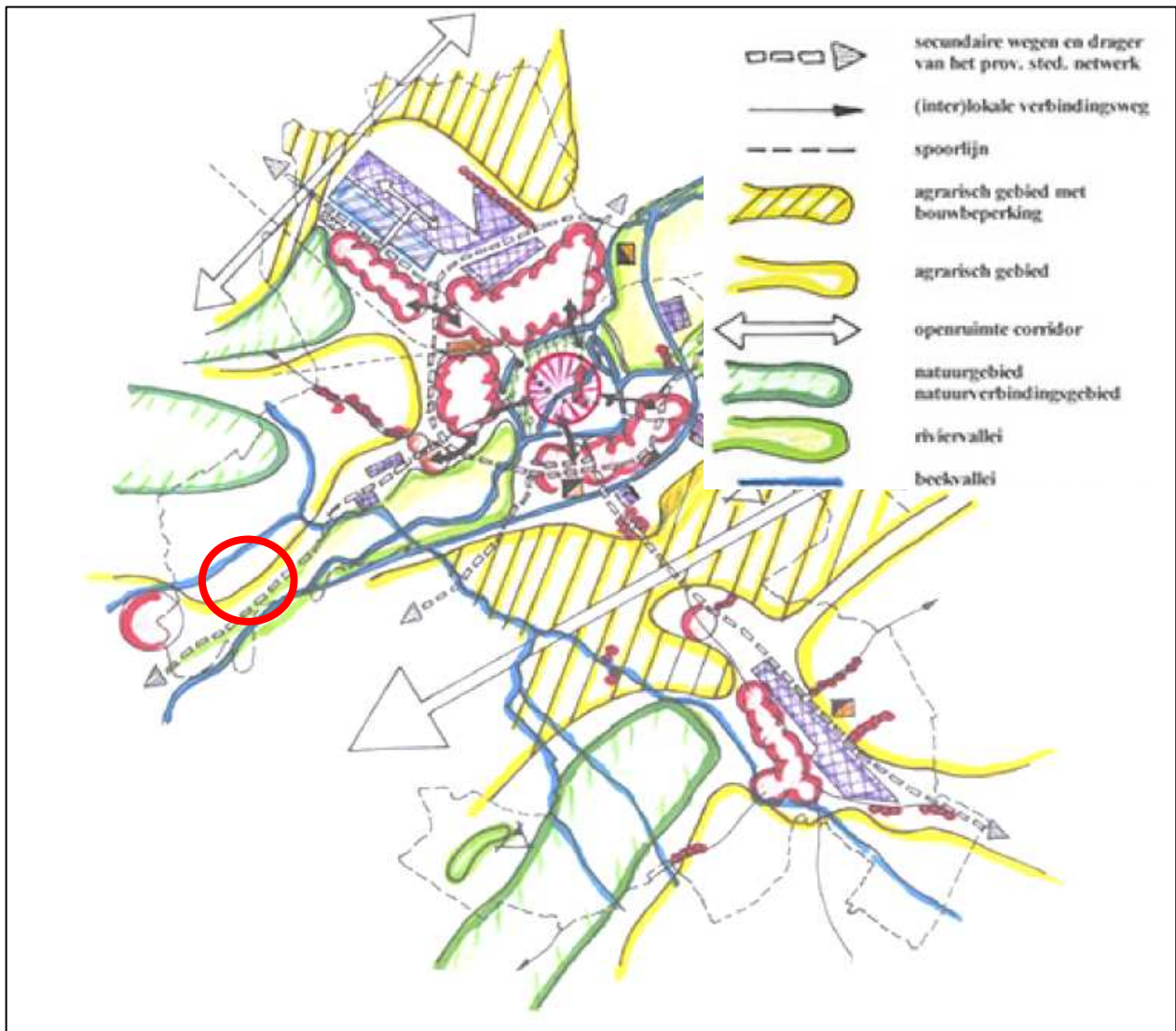


Fig 24: Gewenste ruimtelijke structuur Lier (GRS, 2003), met aanduiding plangebied

## 6. Studies en beleidsplannen

### 6.1. Mobiliteit

#### 6.1.1. MOBILITEITSPLAN LIER

Het mobiliteitsplan van Lier werd goedgekeurd in 2011.

De principes waarop het mobiliteitsplan is gebaseerd zijn:

- Compacte en verweven stad
- Hiërarchische wegstructuur
- Gedifferentieerd parkeerbeleid
- Prioriteit openbaar vervoer
- Veilig en continu fietsnetwerk
- Flankerend beleid

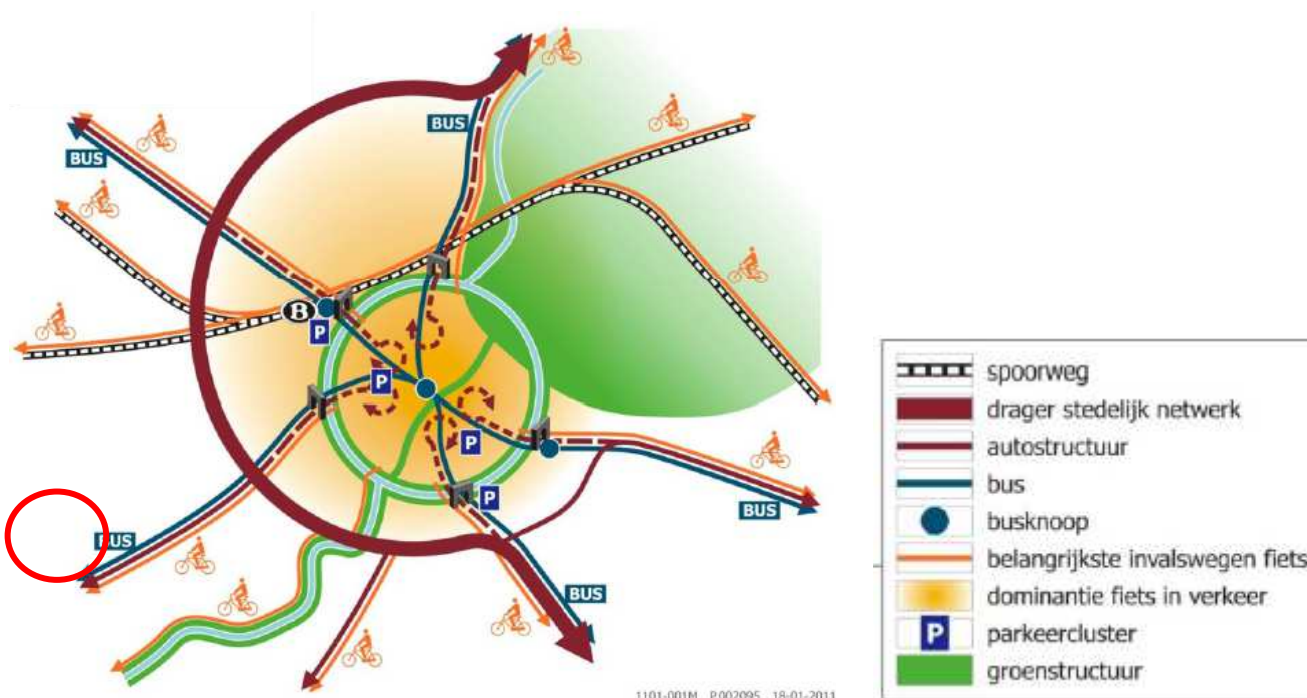


Fig 25: Beleidsvisie mobiliteit (mobiliteitsplan Lier, 2011) met aanduiding plangebied

Bij uitwerking van het mobiliteitsbeleid zijn onderstaande bepalingen relevant voor het PRUP.

- De Mechelsesteenweg (N14) is gecategoriseerd als secundaire weg type II. De hoofdfunctie van deze wegen is het verzamelen op bovenlokaal niveau, pas in tweede instantie een verbindende functie en het toegang geven.
- De N14 is ook aangeduid als vrachtroute type I vanaf de ring tot aan de industriezone Mechelsesteenweg. Dit is een noodzakelijke schakel om de attractiezones op meso-niveau te verbinden met het hoofdvrachtroutenetwerk voor doorgaand vrachtverkeer. Ter hoogte van het plangebied voorziet het mobiliteitsplan voor lokale bedrijven dus geen ontsluiting voor vrachtverkeer.
- 't Sas is aangeduid als verblijfsgebied van het type recreatieve zone. Dit zijn gebieden met een belangrijk recreatief gebruik waar speciale aandacht gewenst is voor de inrichting van de



wegen, zodat het verblijfskarakter wordt benadrukt. Dit heeft als doel om de leefbaarheid en de verkeersveiligheid te verhogen.

- Waar fietsen over een langere periode gestald moeten worden, bijvoorbeeld aan een openbaar vervoerhalte of een bedrijf, wordt best een overdekte stalling voorzien.

### 6.1.2. BOVENLOKAAL FUNCTIONEEL FIETSROUTENETWERK

De Mechelsesteenweg is opgenomen als functionele fietsroute, maar is nog niet volledig gerealiseerd. Langs de Nete loopt een reeds gerealiseerde fietsostrade.

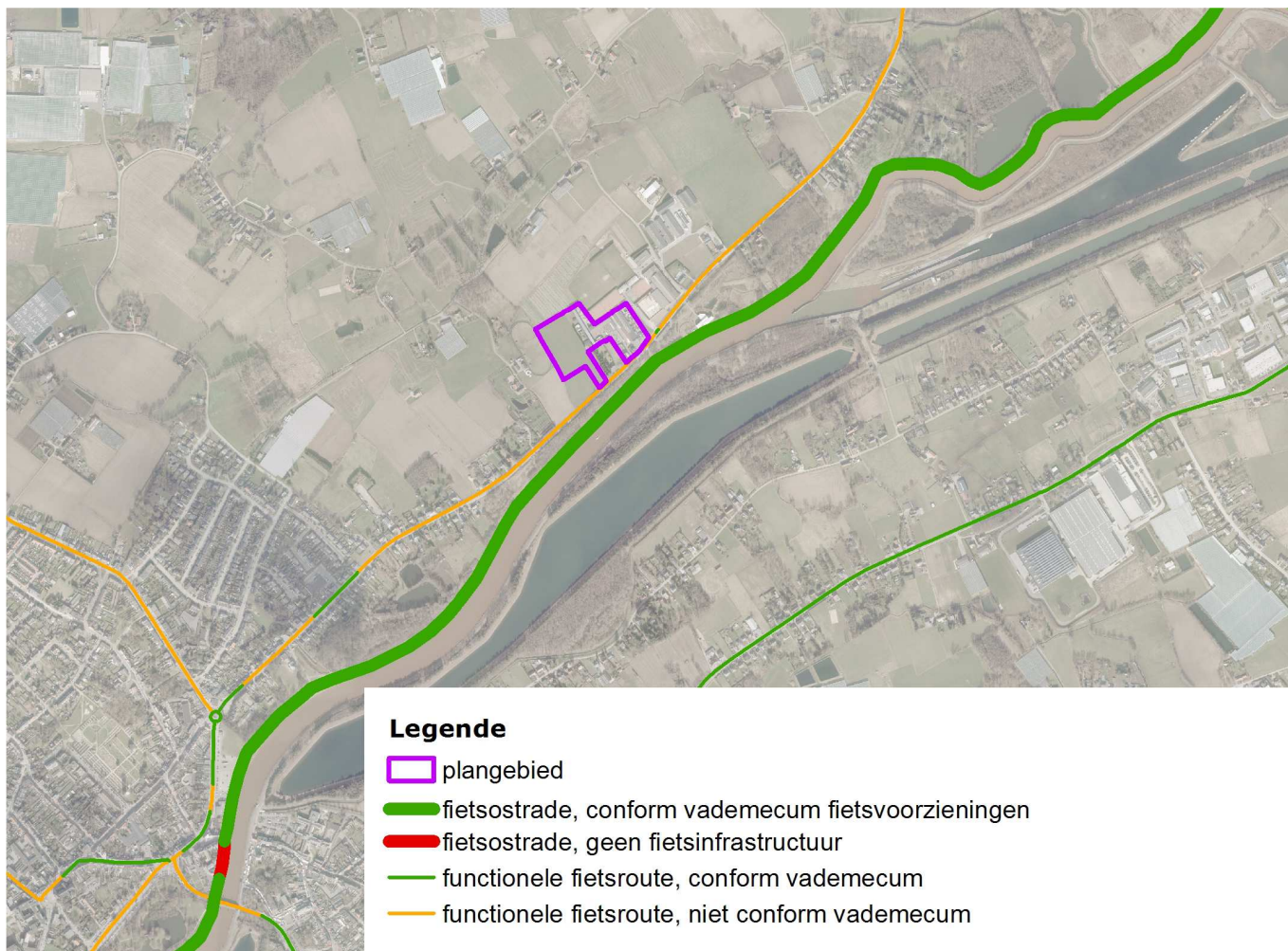


Fig 26: Bovenlokale Functioneel fietsroutenetwerk (Provincie Antwerpen, 2016)

### 6.1.3. FIETS- EN WANDELROUTENETWERK

Langs de Mechelsesteenweg en langs de recreatiecluster ten oosten van het plangebied loopt een traject van het fietsroutenetwerk. Op deze route liggen ook een aantal wandelknooppunten.



Fig 27: Fietsroutenetwerk (Provincie Antwerpen, 2015)

## 6.2. Water

### 6.2.1. SIGMAPLAN

Het Sigmaplan is opgestart om Vlaanderen beter te beschermen tegen overstromingen. In 2005 werd het Sigmaplan geactualiseerd en bijgestuurd, waarbij de nadruk niet enkel werd gelegd op het verhogen en verstevigen van de dijken en op realiseren van overstromingsgebieden, maar ook op natuurontwikkelingen in kader van de Europese natuurdoelen. Waterwegen en Zeekanaal coördineert het project in samenwerking met Agentschap Natuur en Bos.

In de buurt van het plangebied ligt projectgebied Beneden-Nete. De uitvoering van de projecten verloopt via een aantal stappen. Het inrichtingsplan vormt een eerste stap, die voor het projectgebied Beneden-Nete werd afgerond in 2014. In een volgende stap wordt in een milieueffectenrapport (MER) de impact op het leefmilieu onderzocht. Momenteel wordt voor projectgebied Beneden-Nete de MER opgemaakt. Hierna kan worden gestart met de nodige herbestemmingen via een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan, het aanvragen van de vergunning en tenslotte de werken.

### 6.2.2. STROOMGEBIEDBEHEERPLAN

Het stroomgebiedbeheerplan 2016-2021 voor de Schelde is vastgesteld door de Vlaamse regering op 18 december 2015.

Het bekenspecifiek deel van het stroomgebiedbeheerplan Schelde 2016-2021 situeert het plangebied in de cluster 'Getijdengebied'. Als meest stroomafwaarts gelegen deel van het Netebekken is dit deelgebied uitermate gevoelig voor wateroverlastproblemen. Het stroomgebiedbeheerplan vermeldt dat het geactualiseerd Sigmaplan extra waterberging voorzien, wat een gunstig effect zal hebben op de overstromingsproblematiek stroomafwaarts en bijdragen aan de natuurdoelstellingen.

Voor het plangebied worden geen specifieke acties voorgesteld. In de omgeving van het plangebied wordt de bouw van een gecontroleerd overstromingsgebied (GOG) op de Babbelsebeek en uitbreiden van het GOG langs de Itterbeek het als acties genoemd. Ook het uitvoeren van waterbodemonderzoek en -sanering op de Babbelsebeek is één van de acties.

### 6.2.3. DEELBEKKENBEHEERPLAN

Het plangebied is gelegen in het Netebekken en specifiek binnen het deelbekken Beneden Nete. Het deelbekkenbeheerplan Beneden Nete werd goedgekeurd door de Vlaamse regering op 30 januari 2009. Er zijn geen acties met betrekking op het plangebied.

### 6.3. Landbouw

De provinciale landschapsatlas duidt het plangebied aan als plaggenbodem, wat wijst op het historisch gebruik van het gebied als landbouwgrond. De site is niet opgenomen in het herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

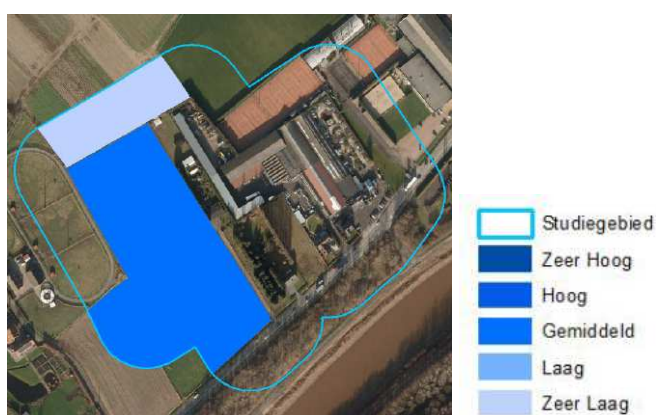
De landbouwimpactstudie brengt in kaart wat de impact is van de ontwikkeling van het gebied op de betrokken landbouwpercelen, voor de bijhorende bedrijven en huidige agrarische bestemmingen. Om de landbouwimpact te berekenen werd ook de nabije omgeving van het plangebied in kaart gebracht. In dit onderzoeksgebied is 3,87 ha bestemd als agrarisch gebied volgens het gewestplan. Hiervan is er 3,37 ha gebruikt als landbouwperceel, beheerd door 3 landbouwers.



Het landbouwgebruik in het onderzoeksgebied bestaat uit akkerbouw (geel), wei- of hooiland (groen) en voedergewassen (oranje).

Het plangebied van het PRUP omvat enkel een deel van het weiland.

Fig 28: Landbouwgebruikerskaart (LIS, 2015)



De landbouwimpactstudie berekent vervolgens de landbouwgebruikswaarde op basis van het landbouwgebruik en bedrijfseconomische gegevens.

Hieruit wordt geconcludeerd dat ontwikkeling in het plangebied een zeer lage impact heeft op het noordelijke perceel en een gemiddelde impact op het weiland en de akker.

Fig 29: Landbouwgebruikswaardeskaart (LIS, 2015)

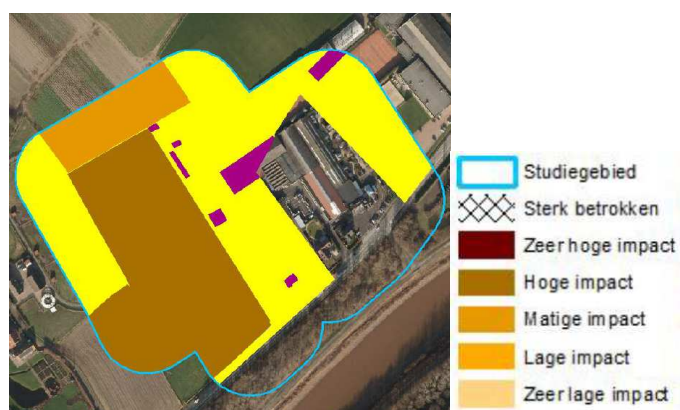


Fig 30: Landbouwimpactkaart (LIS, 2015)

Een landbouwbedrijf is sterk betrokken bij ontwikkeling van het gebied als minstens 20% van het bedrijfsareaal in het onderzoeksgebied gelegen is, of als de leefbaarheid van het bedrijf verbonden is met het bedrijfsareaal in het onderzoeksgebied. Dit is hier niet het geval.

Het plan heeft, zo besluit de landbouwimpactstudie, wel een hoge impact op het weiland op perceel 118C.

## **7. Randvoorwaarden van het plan**

---

In dit deel van Lier, tussen het kleinstedelijk gebied Lier en het centrum van Duffel, staat de open ruimte centraal. Naast de Nete, de boscomplexen, de landbouw en de beekvalleien bepaalt ook de Mechelsesteenweg de structuur van het gebied.

Janssens nv heeft zich in deze omgeving de voorbije jaren kunnen ontwikkelen, maar heeft meer ruimte nodig om zijn bedrijf veilig en efficiënt te organiseren. Het bedrijf huurt momenteel stockageruimte bij andere bedrijven. Door de stukken op eigen terrein te stockeren, kan het bedrijf zich efficiënter organiseren. Daarnaast kan het terrein ruimtelijk beter en veiliger gestructureerd worden wanneer het materiaal in een bijkomende loods kan worden opgeslagen. Momenteel liggen de stukken opgestapeld in open lucht, wat de draaibewegingen van de vrachtwagens belemmert.

In kader van de aanvraag tot planologisch attest heeft de deputatie de afweging gemaakt tussen behoud van de open ruimte en de leefbaarheid van het bedrijf. De deputatie besliste dat het bedrijf kan behouden blijven en de gevraagde uitbreidingen op korte termijn kan realiseren mits een aantal voorwaarden inzake landschappelijke inpassing, ontsluiting en water:

- Landschappelijke inpassing is belangrijk, gezien het belang van de open ruimte en het reeds versnipperde landschap.
- Er mogen maximaal twee ontsluitingspunten worden gerealiseerd op de Mechelsesteenweg, om conflicten met het doorgaand verkeer zo veel mogelijk te vermijden. Bij vergunningsaanvraag is het bedrijf verplicht een mober te doen.
- De voorwaarden met betrekking tot water moeten er voor zorgen dat het watersysteem door bijkomende verharding en bebouwing niet verstoord wordt.

Het PRUP vormt de juridische verankering van de mogelijkheden die het bedrijf heeft gekregen via het planologisch attest.

## 8. Gewenste ruimtelijke structuur

### 8.1. Visie

Het RUP wenst de nodige uitbreiding voor het bedrijf Janssens NV mogelijk te maken. Het uitgangspunt is dat de uitbreiding van de bedrijvigheid op deze plaats de open ruimtestructuur moet respecteren. De nodige uitbreiding in functie van opslag en circulatie voor het bedrijf Janssens kan gerealiseerd worden op de percelen ten westen van het bedrijf. Deze percelen hebben geen hoge natuurwaarde en kennen geen waterproblematiek. Gezien de versnippering van het landschap hierdoor wordt verdergezet, is landschappelijke inpassing van de bedrijvigheid wel noodzakelijk.

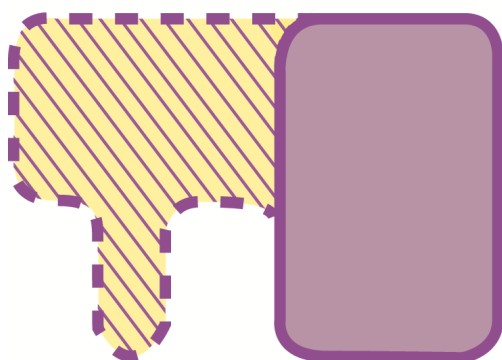
De uitbreiding die voor Janssens NV wordt voorzien past binnen de draagkracht van de omgeving. Het RUP zal de uitbreiding die Janssens nv nodig heeft juridisch vastleggen en bakent hiermee duidelijk af welke activiteiten het bedrijf hier kan uitoefenen in de toekomst en welke ruimte hiervoor kan worden ingenomen.

Schaalvergroting of een hogere dynamiek is op deze perifere plaats niet gewenst. Activiteiten die veel verkeer genereren zouden de Mechelsesteenweg verder belasten. Activiteiten zoals kleinhandel of kantoren horen thuis in de kern. Bedrijventerreinen horen thuis aan de rand van de kern. Behoud van een bedrijventerrein van 3,8 ha is op deze locatie op lange termijn niet gewenst. Bedrijvigheid op deze locatie kan dus enkel in functie van de historisch gegroeide situatie van het bedrijf Janssens NV. Na stopzetting van de activiteiten van het bedrijf dient de bedrijvigheid beperkt te worden tot wat planologisch mogelijk was voor de opmaak van het RUP.

### 8.2. Concepten

Deze visie werd vertaald in een aantal ruimtelijke concepten die de gewenste ruimtelijke structuur bepalen.

#### 8.2.1. RUIMTE VOOR HET BEDRIJF JANSSENS NV



Het eerste concept voor het plan is dat ze de noodzakelijke uitbreidingsruimte kan bieden voor het bedrijf Janssens NV.

Gezien de perifere locatie is omvorming naar een lokaal bedrijventerrein en schaalvergroting hier niet gewenst. Na stopzetting van de activiteiten van het bedrijf is herbestemming naar landbouw in aansluiting met de aangrenzende open ruimte aangewezen.

Dit betekent geenszins dat bedrijvigheid volledig dient geweerd te worden op deze locatie. Een lokaal bedrijf met een beperkte oppervlakte is wel mogelijk.

Fig 31: Concept ruimte voor het bedrijf Janssens NV

### 8.2.2. BEPERKEN VAN CONFLICTEN VAN VERKEERSSTROMEN

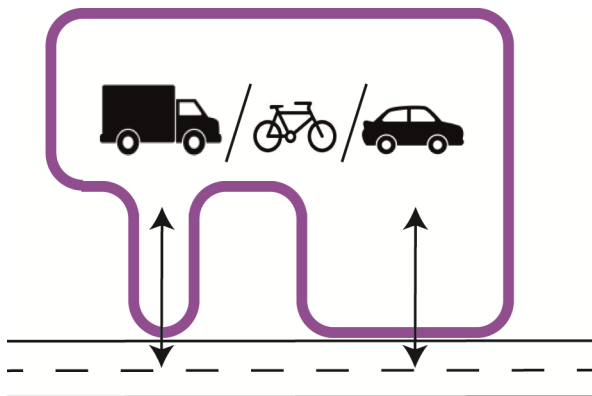


Fig 32: Concept beperken van conflicten van verkeersstromen

Het tweede concept draait om het beperken van conflicten tussen de verkeersstromen.

De site wordt ontsloten vanuit de Mechelsesteenweg. Deze gewestweg heeft een verbindende en verzamelende functie. Om zo veel mogelijk conflicten tussen het doorgaand verkeer en het bestemmingsverkeer te vermijden, worden maximaal twee toegangen voorzien en worden activiteiten die veel verkeer genereren zijn niet toegelaten.

De interne circulatie dient zo veilig mogelijk te gebeuren.

### 8.2.3. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

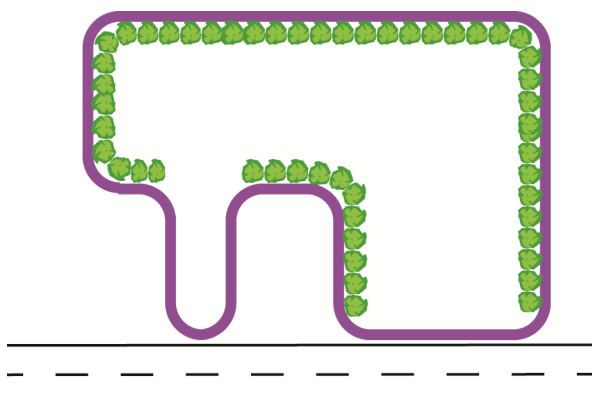


Fig 33: Concept landschappelijke inpassing

Het derde concept stelt landschappelijke inpassing centraal.

De site moet landschappelijk worden ingepast in de reeds versnipperde omgeving. Ten opzichte van de omliggende open ruimte wordt een natuurlijke buffer aangeplant.

## 8.3. Gewenste ruimtelijke structuur

Het plan voorziet in de nodige uitbreidingsruimte voor het historisch gegroeid lokaal bedrijf Janssens NV. Evolutie naar een bedrijventerrein en verdere aantasting van de open ruimte is niet gewenst. De maximale gevraagde uitbreiding voor Janssens NV is vergund, verdere uitbreiding van de bebouwing overschrijdt de ruimtelijke draagkracht. De maximale bebouwbare oppervlakte wordt bepaald door de footprint van de vergunde bebouwing.

De toegelaten activiteiten worden afgestemd op de activiteiten van Janssens NV. Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen is toegelaten, alsook de verkoop van veranda's, serres en aluminiumconstructies. De bestaande complementaire functies, 2 bedrijfswoningen, kantoren en dienstruimten voor het personeel en toonzaal, kunnen behouden worden, op voorwaarde dat ze geïntegreerd zijn in de bedrijfsgebouwen en de activiteit ondergeschikt blijft aan de activiteit van het bedrijf.

Na stopzetting van de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies op de site en -in functie van rechtszekerheid voor aanpalenden- uiterlijk 50 jaar nadat het RUP van kracht is geworden krijgt de site terug zijn oorspronkelijke functie. Dit betekent dat in een beperkt deel, op de lokale situatie afgestemde, bedrijvigheid is toegelaten. Op lange termijn is hier lokale bedrijvigheid gericht op de productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen toegelaten. Sterk verkeersgenererende activiteiten, detailhandel, autonome kantoren, en milieubelastende activiteiten worden uitgesloten. De uitbreidingszone krijgt terug, aansluitend bij de aanpalende functies, de bestemming landbouw. Om herstel van het agrarisch gebied te waarborgen wordt voor het bedrijf Janssens NV enkel opslag toegestaan in de uitbreidingszone.

Op de volledige site moet een compact en zuinig ruimtegebruik worden nagestreefd. De niet-verharde buitenruimte moet groen worden aangelegd en ecologisch worden beheerd. Buitenopslag wordt zo veel mogelijk vermeden en onttrokken van het straatbeeld. De bedrijfswoningen kunnen blijven behouden, maar worden op termijn best geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen omwille van zuinig ruimtegebruik.

De bedrijvigheid dient zich in te passen in de open ruimtestructuur van de omgeving. Een buffer van minstens 5m breed omringt het terrein en schermt het af ten opzichte van de omliggende open ruimte. Waar nodig wordt de buffer verbreed tot 10 meter. Om ook na ingaan van de nabestemming de bedrijfsactiviteiten te bufferen ten aanzien van de omgeving wordt een nabestemming buffer voorzien. Aan de straatzijde mag de buffer bestaan uit lage begroeiing.

De ontsluiting tot het terrein gebeurt via maximaal twee toegangspunten vanaf de Mechelsesteenweg. Hierbij dienen conflicten tussen verkeer in functie van de bedrijvigheid, personenverkeer en zacht verkeer zo veel mogelijk worden vermeden. Van zodra de activiteiten van Janssens NV worden stopgezet op de site, en de nabestemming landbouw ingaat, wordt de ontsluiting herleidt tot 1 ontsluitingspunt.

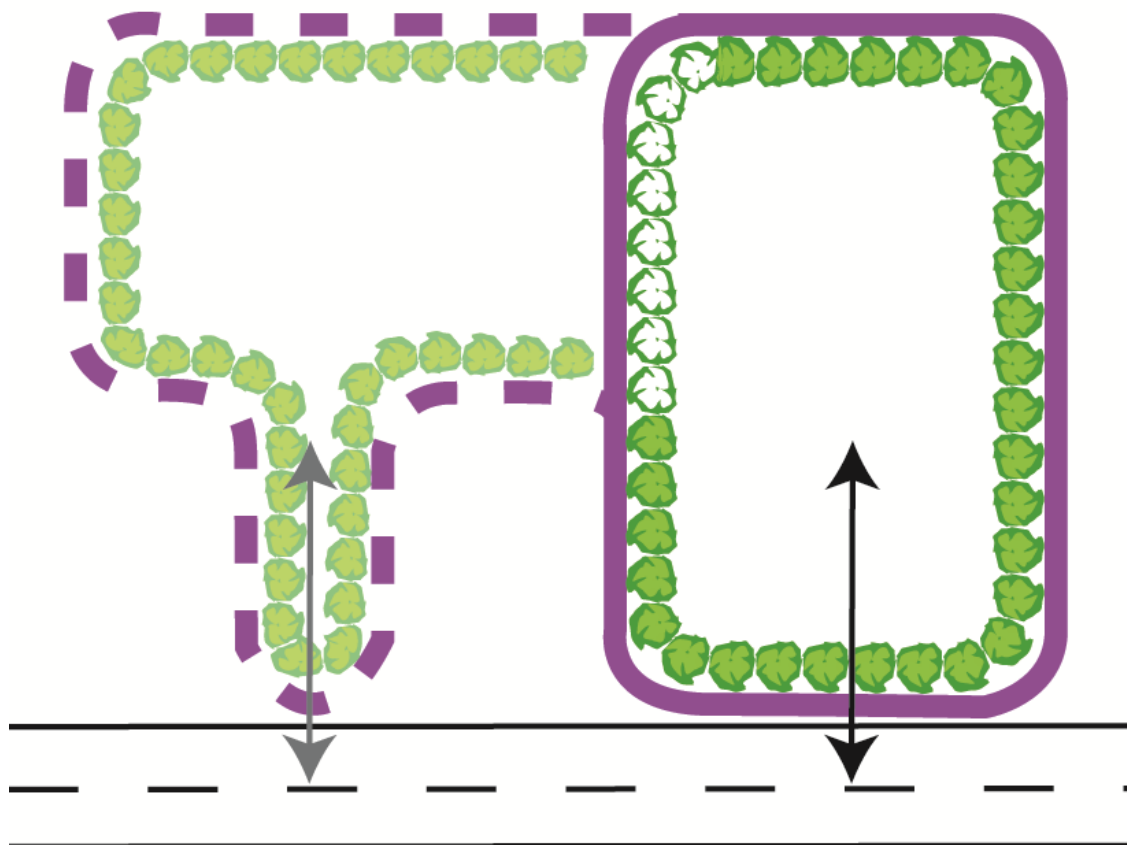


Fig 34: Gewenste ruimtelijke structuur



## 9. Bestemmingsplan

### 9.1. Motivatie voor begrenzing

Het PRUP wordt opgemaakt naar aanleiding van het planologisch attest voor Janssens NV. De doelstelling van het PRUP is om de gevraagde uitbreiding mogelijk te maken en vast te leggen hoe het terrein zich moet ontwikkelen op lange termijn. De contour van het RUP wordt om die reden beperkt tot de bedrijfssite.

### 9.2. Toelichting bij de bestemmingen

Artikel en bestemming	Toelichting
Art. 1 Lokale bedrijvigheid	<p>Bestemming:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De zone is bestemd voor lokale bedrijven.</li> <li>- Activiteiten zijn gericht op productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen.</li> <li>- Worden uitgesloten: sterk verkeergenererende activiteiten, kleinhandel, autonome kantoren, Seveso-bedrijven, activiteiten die vervuiling of abnormale hinder veroorzaken voor de omgeving</li> <li>- Zolang de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies aanwezig is, is tijdelijk verkoop van ter plaatste geproduceerde goederen toegestaan.</li> <li>- Complementaire functies die in functie staan van de bedrijvigheid zijn beperkt toegelaten</li> <li>- Er is maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf toegelaten.</li> <li>- In de zone met nabestemming agrarisch gebied is enkel opslag toegelaten, m.u.v. productie in de vergunde werkhal.</li> </ul> <p>Bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De maximale te bebouwen oppervlakte is beperkt tot de totale footprint van de bestaande en vergunde gebouwen.</li> <li>- Bij intreden nabestemming mag het resterend deel volledig bebouwd worden.</li> <li>- Bouwvrije zones zijn de buffers, bouwvrije zone ifv 45°-regel en de achteruitbouwzone aan Mechelsesteenweg.</li> <li>- Bouwhoogte bedraagt max. 9 meter. Uitzonderingen voor constructies noodzakelijk voor de bedrijfsvoering tot 15m worden toegestaan.</li> <li>- Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing in afwijking van de voorschriften kunnen behouden blijven. Bij verbouw (niet instandhouding), herbouw en uitbreiding zijn de bepalingen van het RUP van toepassing.</li> </ul> <p>Interne ontsluiting</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bedrijventerrein wordt ontsloten via maximaal 2 ontsluitingspunten zoals aangeduid in artikel 3.</li> <li>- De 2 ontsluitingspunten moeten met elkaar verbonden worden zodat in- en uitgaand vrachtverkeer van elkaar gescheiden wordt.</li> <li>- Interne circulatie wordt bepaald in functie van optimale en veilige circulatie.</li> </ul> <p>Buitenruimte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verharding is waterdoorlatend tenzij technisch niet mogelijk</li> <li>- Niet verharde ruimte wordt als groenzone ingericht</li> <li>- Opslag van materialen die niet in bedrijfsgebouwen kan gebeuren, moet worden onttrokken van het zicht vanaf de Mechelsesteenweg.</li> <li>- Parkeren is toegestaan</li> </ul> <p>Parkeerplaatsen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgevangen te worden.</li> <li>- Aantal parkeerplaatsen moet in verhouding zijn met de vloeroppervlakte</li> </ul>

	conform de parkeerverordening van Lier. - Fietsstalling is verplicht. - Voor Janssens NV worden aangepaste normen opgenomen.
Art. 2 Buffer (overdruk)	Bestemming: - Groenbuffer tussen zone voor bedrijvigheid en omgeving. Inrichting: - Breedte conform aanduiding grafisch plan - Uitzondering voor infiltratievoorzieningen en bufferbekkens - Waar de buffer van 5m niet kan gerealiseerd worden is tijdelijk een groenscherm toegestaan. - Dicht beplant, streekeigen en standplaatsspecifieke beplanting - Bouwvrij
Art. 3 Ontsluiting (indicatief)	Bestemming: - Ontsluiting op Mechelsesteenweg - Maximaal twee ontsluitingspunten toegestaan Inrichting: - Maximale breedte 7m indien voor vrachtverkeer, uit te breiden tot 10 indien maatregelen moeten getroffen worden om vracht- en personenwagens van elkaar te scheiden - Locatie zuidelijke ontsluiting ligt vast, locatie noordelijke ontsluiting is te bepalen - Zuidelijke ontsluiting verdwijnt bij intreden nabestemming
Art. 4 Nabestemming agrarisch gebied (overdruk)	Bestemming - Nabestemming agrarisch gebied - Treedt in bij stopzetting van de activiteiten van het bedrijf en uiterlijk na 50 jaar Inrichting - Toegelaten: werken, handelingen en wijzigingen ifv landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven - Toegelaten: aan landbouw verwante bedrijven
Art. 5 Nabestemming buffer (overdruk)	Bestemming - Nabestemming buffer - Treedt in bij stopzetting van de activiteiten van het bedrijf en uiterlijk na 50 jaar Inrichting - Conform de bepalingen van artikel 2 Buffer

### 9.3. Opgave voorschriften die strijdig zijn met voorschriften van het PRUP

Door middel van voorliggend RUP worden de voorschriften van het bestemmingsplan dat van toepassing is, m.n. het gewestplan "Mechelen" automatisch opgeheven. Het betreft de volgende voorschriften:

#### 9.3.1. GEBIED VOOR MILIEUBELASTENDE INDUSTRIE

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

### 9.3.2. AGRARISCH GEBIED

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

### 9.4. Ruimtebalans

Categorie van gebiedsaanduiding	Oorspronkelijke bestemming (= bestemming gewestplan)	Nieuwe bestemming (= PRUP "De Beunt")	Opp.
Bedrijvigheid	Gebied voor milieubelastende industrie	Lokale bedrijvigheid	11.382,6 m <sup>2</sup>
	Agrарisch gebied	Lokale bedrijvigheid	-26.393,6 m <sup>2</sup>

Tabel 3: Ruimtebalans

## 10. Effecten

### 10.1. Plan-MER-screening

Het decreet algemene bepalingen milieubeleid (DABM) bepaalt dat voor elk plan dat het kader vormt voor een vergunning een plan-MER dient opgemaakt te worden tenzij het plan het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau regelt of een kleine wijziging inhoudt en de initiatiefnemer middels een plan-MER-screening aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieu-effecten genereert.

Voor het PRUP "De Beunt" wordt een plan-MER-screening opgemaakt. Op 13 december 2016 heeft de dienst MER beslist (zie bijlage 2) dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Onderstaand tabel geeft een overzicht van de voorgestelde milderende maatregelen en de conclusie per discipline. De maatregelen werden verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Discipline	Milderende maatregelen	Conclusie
Water en bodem	<ul style="list-style-type: none"> <li>- uitsluiten van milieubelastende activiteiten</li> <li>- voldoen aan verordening inzake hemelwaterputten</li> <li>- voldoende mogelijkheden voorzien om in functie van waterbeheersing infiltratievoorzieningen en bufferbekkens te voorzien (bv. in de bufferzone);</li> <li>- inbuizing van de aanwezige gracht strikt te beperken tot het noodzakelijk ter realisatie van de ontsluiting en voorzien in afdoende diameter van de inbuizing opdat de waterdoorstroming optimaal kan blijven verlopen</li> </ul>	geen negatieve effecten
Atmosfeer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- activiteiten met een abnormale luchtvervuiling en geluidshinder uitsluiten</li> <li>- verlichting beperken tot het noodzakelijke en type verlichting en straalrichting afstemmen op de omgeving</li> <li>- inrichting van een afdoende groenscherm om eventuele impact van verlichting te milderen</li> </ul>	geen negatieve effecten
Fauna en flora	<ul style="list-style-type: none"> <li>- realisatie van de nodige buffering</li> <li>- inrichten van de niet-verharde buitenruimte als groenzone</li> <li>- nieuwe beplantingen zijn standplaatsgeschikt en bij voorkeur streekeigen</li> </ul>	positieve effecten
Erfgoed en landschap	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzien van landschappelijk inpassing</li> <li>- verplichte aanleg van groenbuffer</li> <li>- toepassen vigerende wetgeving archeologie</li> </ul>	positieve effecten
Mens – ruimtelijke aspecten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- voorzien van buffering</li> <li>- maatregelen in functie van duurzame mobiliteit               <ul style="list-style-type: none"> <li>o verzorgen van een vlotte en veilige interne ontsluiting</li> <li>o veilige ontsluiting op de Mechelsesteenweg</li> </ul> </li> </ul>	positieve effecten
Mens – gezondheid en veiligheid	<ul style="list-style-type: none"> <li>- geen SEVESO-activiteiten toelaten</li> <li>- vlotte en veilige verkeersafwikkeling</li> </ul>	positieve effecten

Tabel 4: Overzicht conclusies plan-MER-screening

## 10.2. Effecten op het watersysteem

In overeenstemming met het Decreet Integraal Waterbeleid<sup>6</sup> en het uitvoeringsbesluit inzake de watertoets<sup>7</sup> dient de overheid die een beslissing neemt over het plan een watertoets uit te voeren. Hiertoe wordt het PRUP "De Beunt" getoetst aan de volgende kaarten:

### 10.2.1. TERREINTOETS

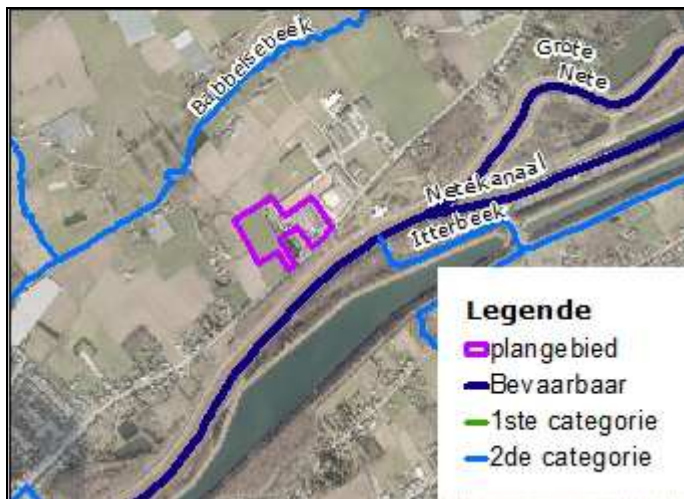


Fig 35: VHA-atlas (VMM, 2012)

Er lopen geen waterlopen door het plangebied.

Het zuidelijk deel van het plangebied stroomt af naar de Grote Nete (Waterwegen en Zeekanaal), het noordelijk deel naar de Babelsebeek.

Het plangebied is gelegen in het Netebekken en specifiek binnen het deelbekken Beneden Nete.



Fig 37: Watertoetskaart (CIW, 2014)

Het plangebied is niet gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied.

<sup>6</sup> Decreet betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.14/11/2003)

<sup>7</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, en latere wijzigingen (B.S.31/10/2006)



Het plangebied ligt volledig in infiltratiegevoelig gebied.

Fig 38: Infiltratiegevoelige bodems (CIW, 2006)



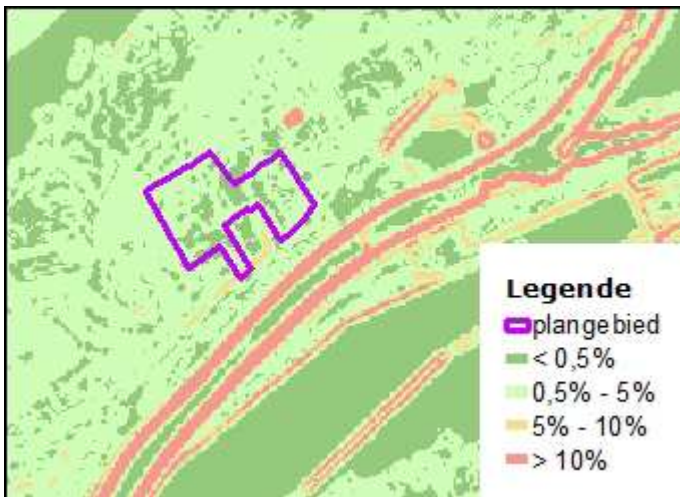
Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming.

Fig 39: Grondwaterstromingsgevoelige gebieden (CIW, 2006)



Het plangebied is niet gelegen in een winterbed.

Fig 40: Winterbedkaart (CIW, 2006)



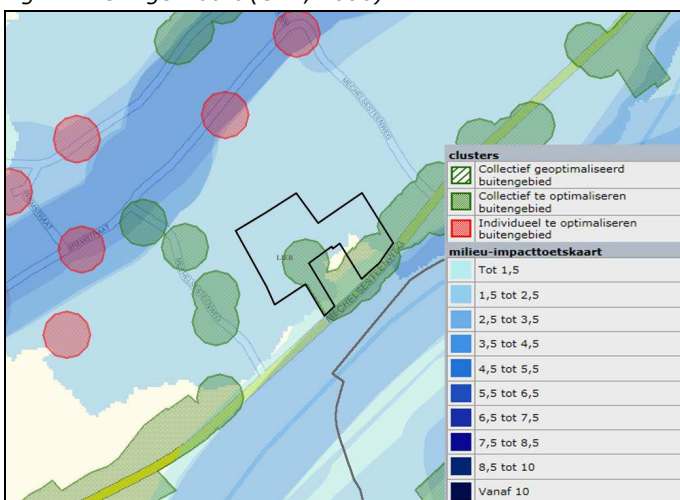
In het plangebied komen hellingen voor met een hellingsgraad kleiner dan 5%, meestal zelfs kleiner dan 0,5%.

Fig 41: Hellingenkaart (CIW, 2006)



Het plangebied is niet erosiegevoelig. Enkel op de randen ten zuiden, noorden en oosten van het plangebied is de grond erosiegevoelig.

Fig 42: Hellingenkaart (CIW, 2006)



Het plangebied ligt in het collectief te optimaliseren buitengebied.

De milieu-impacttoets van het noordelijke deel van de site is 1,5 tot 2,5; ter hoogte van de Mechelsesteenweg is de milieu-impacttoets 1,5. Een lage score betekent dat de impact van lozingen op ecologie beperkt is en dat rioleringswerken binnen deze omgeving niet prioritair zijn.

Fig 43: Zoneringsplan (VMM, maart 2015)

## 10.2.2. PLANTOETS

### **Wijziging infiltratie- en afstromingsregime**

Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied. Het grootste deel van het plangebied, het deel gelegen in de bestemmingszone industriegebied, is in de bestaande toestand grotendeels verhard. De uitbreiding van het bedrijf betekent een bijkomende verharding. Dit zou het afstromingsregime of het infiltratieregime kunnen wijzigen.

Om dit te voorkomen stelt het RUP expliciet dat de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten e.a. van toepassing is. De voorschriften bepalen dat enkel de noodzakelijke verhardingen kunnen worden aangebracht, bij voorkeur waterdoorlatend.

Concreet betekent dit dat het buffervolume van de infiltratievoorziening minimaal 350 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte groot dient te zijn. Het ledigingsdebiet hiervan bedraagt maximaal 20 l/(s.ha).

### **Wijziging overstromingsregime**

Het plangebied is gelegen tussen de Babbelsebeek en Grote Nete, respectievelijk een onbevaarbare waterloop van tweede categorie, door de provincie wordt beheerd, en een bevaarbare waterloop in beheer van Waterwegen en Zeekanaal. Volgens de watertoetskaart is de vallei van deze waterlopen vooral stroomafwaarts effectief overstromingsgevoelig.

Om wateroverlast daar te voorkomen is het nodig het water op te houden aan de bron. Buffer- en infiltratievoorzieningen die conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater e.a. moeten worden aangelegd, zoals het RUP verplicht, zorgen er voor dat het hemelwater niet meteen afstroomt naar deze waterlopen en de overstromingen niet verergeren.

### **Wijziging grondwater- en oppervlaktewaterkwaliteit**

Het RUP maakt mogelijk dat bedrijven zich vestigen in het plangebied, met de nodige constructies en verhardingen. Het afstromend hemelwater kan potentieel vervuild zijn.

Het RUP schrijft voor dat er een gescheiden afvoer moet zijn van hemelwater en afvalwater en dat er voldoende maatregelen genomen moeten worden om de verontreiniging van de bodem tegen te gaan.

### **Wijziging grondwaterstand en -stromingspatroon**

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstromingen. Het RUP sluit ondergrondse constructies niet uit, omdat deze noodzakelijk kunnen zijn om de bestemming te realiseren. De aanwezigheid en de aanleg van deze constructies kunnen een invloed hebben op de grondwaterstand en -stromingspatroon.

De geldende sectorale wetgeving is van toepassing. Bij vergunningsaanvraag moet de impact van de concrete constructie in detail worden onderzocht en de nodige milderende maatregelen genomen worden.

### **Wijziging afvoergedrag en structuurkwaliteit van de waterloop**

Het plangebied ligt op zekere afstand van de Grote Nete en de Babbelsebeek heeft geen impact op de hydromorfologische kenmerken van deze waterlopen.



Langs de Mechelsesteenweg ligt een gracht. Het RUP voorziet dat de ontsluiting tot het bedrijventerrein over de huidige ligging van de gracht moet worden aangelegd. Dit kan een impact hebben op de beschikbare ruimte voor water.

De voorschriften bepalen dan ook dat eventuele inbuizingen beperkt moeten blijven tot de inbuizing noodzakelijk voor de opritten.

### 10.2.3. CONCLUSIE

Het plan veroorzaakt geen schadelijke effecten op het watersysteem:

- de nodige infiltratie- en buffervoorzieningen moeten worden aangelegd, want de voorschriften verplichten dat aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater wordt voldaan;
- het RUP vrijwaart ruimte voor water door de oppervlakte aan bebouwing en verharding te beperken, inrichtingen in functie van een duurzame waterhuishouding toe te staan (en eventuele inbuizingen van de gracht te beperken);
- verontreiniging van het grond- en oppervlaktewater wordt vermeden omdat de voorschriften expliciet stellen dat er voldoende maatregelen genomen moeten worden om de verontreiniging van de bodem tegen te gaan en dat er een gescheiden afvoer moet zijn van hemelwater en afvalwater;
- de relevante bepalingen uit de sectorale wetgeving blijven van toepassing.

### **10.3. Ruimtelijk veiligheidsrapport (RVR)**

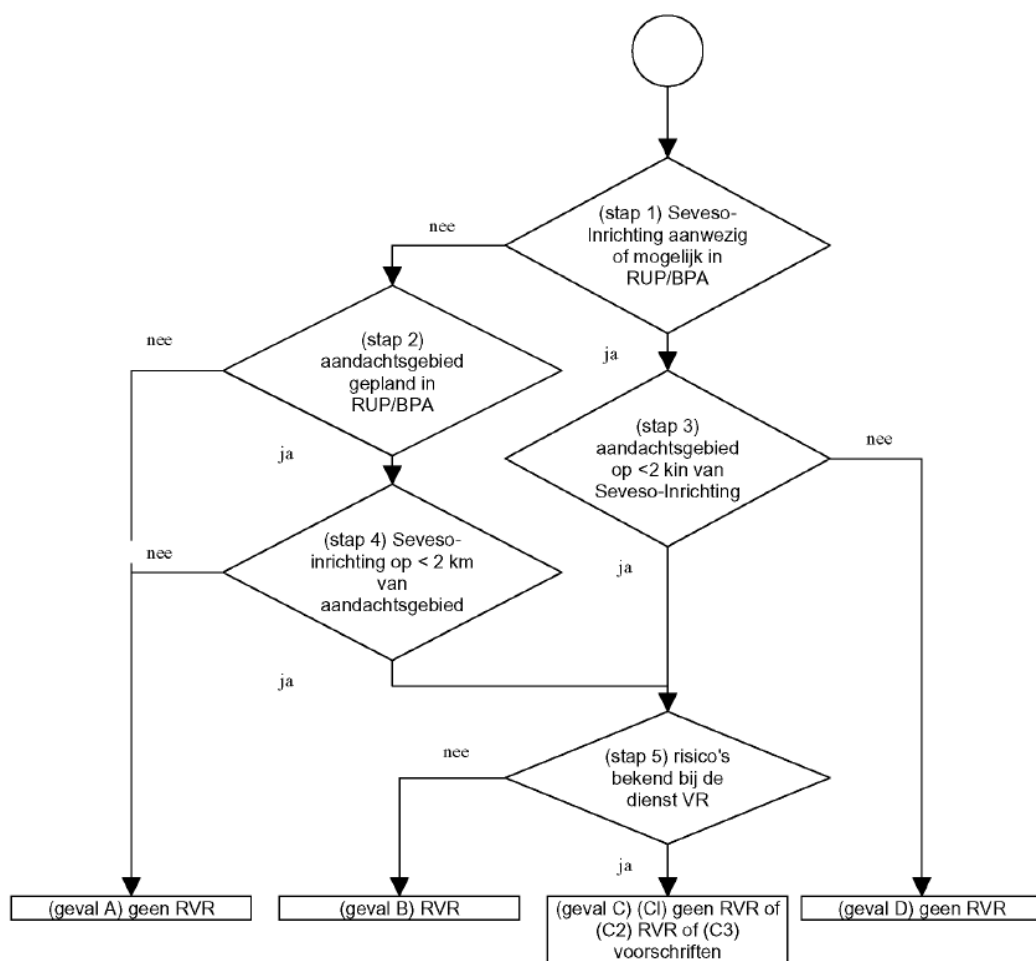
Indien door de nieuwe bestemming van het plan de preventie of de beperking van de gevolgen van zware ongevallen mogelijk in het gedrang komt dient conform het Decreet Algemene bepalingen Milieubeleid<sup>8</sup> een Ruimtelijk Veiligheidsrapport (RVR) opgemaakt te worden. De Vlaamse Regering<sup>9</sup> heeft de criteria vastgelegd die bepalen wanneer een RVR dient opgesteld te worden waarin het plan onder meer aan de aanwezigheid van Seveso-bedrijven en aandachtsgebieden getoetst wordt.

Hiertoe gebruikt de bevoegde instantie de volgende beslissingsdiagram:

---

<sup>8</sup> Decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, en latere wijzigingen. (B.S. 03/06/1995)

<sup>9</sup> Besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage en latere wijzigingen(B.S. 19/06/2007)



### Plantoets

Stap 1: Er is geen Seveso-inrichting aanwezig of mogelijk in het RUP

Stap 2: Er is geen aandachtsgebied gepland in het RUP

Uit de toepassing van de beslissingsdiagram blijkt dat de opmaak van een RVR niet nodig is. Het definitief advies van de bevoegde instantie zal uitgebracht worden uiterlijk op de plenaire vergadering.

## 11. Uitvoering

### 11.1. Overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie

Door de herbestemmingen die in voorliggend RUP worden doorgevoerd ontstaat mogelijks het recht op planbatenheffing.

Voor de concrete modaliteiten wordt verwezen naar de decretale bepalingen:

Planschade	VCRO art. 2.6.1. en volgende
Planbaten	VCRO art. 2.6.4. en volgende
Kapitaalschade	Grond- en pandendecreet <sup>10</sup> art. 6.2.1 en volgende
Gebruikerscompensatie	Grond- en pandendecreet art. 6.3.1. en volgende Besluit i.v.m. gebruikerscompensatie <sup>11</sup>

In overeenstemming met artikel 2.2.2. §1, 7° van de VCRO wordt hieronder een overzicht gegeven van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven op een heffing. Het overzicht is ook terug te vinden op de betreffende kaart in bijlage.

De opname van de percelen in dit register houdt niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Bestemming gewestplan	Bestemming PRUP "De Beunt"	Percelen	
Agrarisch gebied	Bedrijvigheid	118C 123 A 123 B 125 D2	Planbaten

Tabel 5: Overzicht planbaten

<sup>10</sup> Decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (B.S. 15/05/2009)

<sup>11</sup> Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut (B.S. 18/09/2009)



## **12. Bijlagen**

---

- Bijlage 1: Kaart met overzicht planschade, planbaten en bestemmingswijzigingscompensatie.
- Bijlage 2: Beslissing dienst MER inzake planMER-plicht.



**Bijlage 1 : Register van de percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn**





## **Bijlage 2 : Beslissing dienst MER inzake planMER-plicht**





DIENST RUIMTELIJKE PLANNING  
Departement Ruimte, Erfgoed en Mobiliteit



## PRUP De Beunt te Lier

### Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van 28 september 2017


De Provinciegriffier,  
(w.g.)  
D. Toelen

De Voorzitter,  
(w.g.)  
K. Geysen

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

  
Wim Lux

Ruimtelijke planner

  
Miranda Coppens



## Colofon



**Provincie  
Antwerpen**

Provincie Antwerpen  
Dienst Ruimtelijke Planning  
Koningin Elisabethlei 22, 2000 Antwerpen  
tel.: 03 240 66 23 fax: 03 240 66 79

## Algplanid

RUP\_10000\_213\_00124\_00001

## Inhoud

1. Algemene bepalingen .....	4
1.1. Begripsomschrijving .....	4
1.2. Algemeen geldende voorschriften .....	5
2. Specifieke voorschriften .....	6
Art.1 Lokale bedrijvigheid .....	6
Art.2 Buffer (overdruk) .....	11
Art.3 Ontsluiting (indicatief) .....	13
Art.4 Nabestemming agrarisch gebied (overdruk) .....	14
Art.5 Nabestemming buffer (overdruk) .....	16

## 1. Algemene bepalingen

### 1.1. *Begripsomschrijving*


Begrip	Begripsomschrijving
Autonome kantoren	Bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
Bebouwing, gebouwen	Elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Bedrijfswoning	Een woning bij een bedrijf, slechts bedoeld voor één met het bedrijf verbonden gezin, wiens huisvesting als bewakings- en/of onderhoudspersoneel noodzakelijk is.
Bouwhoogte	De hoogte gemeten vanaf het toekomstig maaiveld tot het hoogste punt van de dakconstructie.
Bouwvrij	Vrij van enige vorm van bebouwing. Verhardingen zijn wel mogelijk.
Constructie	Een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, een publiciteitsinrichting of uithangbord, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds.
Detailhandel	Verkoop van fysieke goederen of diensten aan de consument, eindgebruiker.
Kantoor	Een gebouw of een deel van een gebouw dat uitsluitend bestemd is voor het verrichten van beheers- en administratief werk.
Opslag	De producten of productiegoederen behorend tot het normale bedrijfsproces die worden opgeslagen d.m.v. stallen of stapelen.
Perceel	Een aaneengesloten stuk grond waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten.
Lokaal bedrijf	Een lokaal bedrijf is een be- en verwerkend bedrijf dat een verzorgend karakter heeft ten aanzien van de omgeving, dat wat schaal betreft aansluit bij de omgeving en beperkt is van omvang.
Vloeroppervlakte	Gezamenlijke oppervlakte van de woon- en werkruimtes, excl. kelder- en zolderruimtes.
Zonegrens	Dit is de grens tussen 2 bestemmingszones zoals aangegeven op het grafisch plan.

**1.2. Algemeen geldende voorschriften**

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het decreet integraal waterbeleid legt als principe vast dat in het beheer van hemelwater als prioriteitsvolgorde in eerste instantie het hemelwater zo veel mogelijk moet worden vastgehouden, hergebruikt of geïnfiltreerd moet worden, gescheiden van het afvalwater. In tweede instantie moet het worden geborgen of tenslotte vertraagd worden afgevoerd. De gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwaterputten is van toepassing.</p> <p>Vanuit de provinciale dienst waterbeleid wordt geadviseerd om in functie van veiligheid volgende normen te hanteren:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- buffervolume van de infiltratievoorziening minimaal 350 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte</li> <li>- ledigingsdebiet bedraagt maximaal 20 l/(s.ha).</li> </ul> <p>De normen kunnen bijgestuurd worden indien de aanvrager aan de hand van een studie naar de waterhuishouding kan aantonen dat met aangepaste normen éénzelfde veiligheid kan gegarandeerd worden.</p> <p>Verontreiniging is mogelijk bij bijvoorbeeld opslag van potentieel vervuilende stoffen, grootschalige parkeervoorzieningen, calamiteiten,... Er dienen de nodige maatregelen getroffen te worden om vervuiling van de bodem, afstromend/infiltrerend hemelwater en de omgeving te vermijden.</p>	<p><b>Art.0.1 Nutsvoorzieningen</b></p> <p>Aanleg van nutsleidingen of noodzakelijke infrastructuurwerken van algemeen belang worden binnen heel het plangebied toegestaan op voorwaarde dat het de algemene bestemming in het gebied niet in gedrang brengt.</p> <p><b>Art.0.2. Waterhuishouding</b></p> <p>De afwatering van hemel- en afvalwater is verplicht uit te voeren in een volledig gescheiden stelsel.</p> <p>Hemelwater moet in eerste instantie worden opgevangen en maximaal worden hergebruikt.</p> <p>In tweede instantie moet het overige hemelwater maximaal ter plaatse kunnen infiltreren en pas vervolgens gebufferd afgevoerd worden naar oppervlaktewater of een openbare regenwaterafvoer.</p> <p>Inbuizing van de gracht is niet toegelaten tenzij wat strikt noodzakelijk is ter realisatie van de ontsluiting.</p> <p><b>Art.0.3. Milieu</b></p> <p>De nodige maatregelen dienen genomen te worden om verontreiniging van de bodem, van afstromend/infiltrerend hemelwater en van de omgeving te vermijden.</p> <p><b>Art.0.4. Reliëfwijzigingen</b></p> <p>Reliëfwijzigingen zijn toegestaan als deze beperkt worden tot wat nodig is voor het realiseren van de bestemming en/of het functioneren van de bedrijfsactiviteiten, zolang zij ruimtelijk en landschappelijk inpasbaar zijn.</p> <p>Reliëfwijzigingen zijn steeds toegestaan in functie van voorzieningen voor waterberging en -beheersing.</p>



## 2. Specifieke voorschriften

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het voorliggende PRUP wordt opgemaakt om uitbreidingsmogelijkheden te bieden aan het bestaande bedrijf Janssens NV. Na stopzetting van het bedrijf en uiterlijk na 50 jaar krijgt de uitbreidingszone terug zijn oorspronkelijke bestemming.</p> <p>Het bedrijf Janssens NV produceert veranda's, serres en aluminiumconstructies. De nabestemming wordt bijgevolg gekoppeld aan de stopzetting van deze activiteiten.</p> <p>Het bedrijf Janssens NV bestaat feitelijk uit 2 bedrijven die fysisch 1 geheel vormen m.n. Janssens NV en Janssens Veranda's bvba.</p> <p>De voorschriften zijn afgestemd op het huidige bedrijf en laten in de zone zonder nabestemming ook een transformatie naar een ander lokaal bedrijf toe. De toegelaten activiteiten worden beperkt tot de huidige dynamiek van de activiteiten op de site. Verkeergenererende activiteiten, zoals distributie- of logistieke bedrijven, of activiteiten die hinder veroorzaken worden dus uitgesloten.</p> <p>I.f.v. het huidige bedrijf wordt detailhandel tijdelijk toegestaan.</p> <p>Detailhandel en autonome kantoren worden uitgesloten. Deze horen thuis in de kern en niet in de periferie.</p>	<p><b>Art.1 Lokale bedrijvigheid</b></p>  <p><i>Categorie gebiedsaanduiding: bedrijvigheid</i></p> <p><b>Art.1.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor lokale bedrijven.</p> <p>De activiteiten zijn gericht op de productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen.</p> <p>Zolang op de site veranda's, serres en aluminiumconstructies geproduceerd worden is op de site de verkoop van veranda's, serres en aluminiumconstructies toegestaan. Bij stopzetting van de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies op de site en ten laatste 50 jaar na het van kracht worden van het RUP wordt detailhandel uitgesloten.</p> <p>In de zone met nabestemming agrarisch gebied (artikel 4) is geen verkoop van veranda's, serres en aluminiumconstructies toegelaten.</p> <p>In de zone met nabestemming agrarisch gebied (artikel 4) is enkel opslag toegelaten, m.u.v. de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies in de hiertoe vergunde werkplaats.</p> <p>Volgende activiteiten zijn niet toegestaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Sterk verkeersgenererende activiteiten</li> <li>- Seveso-activiteiten</li> <li>- Activiteiten die een abnormale hinder, bodem- of luchtvervuiling, geluids-, geur- of trillinghinder veroorzaken voor de omgeving.</li> <li>- Autonome kantoren</li> <li>- Detailhandel m.u.v. de verkoop van veranda's, serres en aluminiumconstructies die tijdelijk toegestaan is.</li> </ul>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De huidige vergunde bedrijfswoningen kunnen blijven behouden. Omwille van zuinig ruimtegebruik wordt bij verbouw, herbouw of nieuwbouw, verplicht de bedrijfswoningen, kantoren, dienstruimten en toonzaal fysiek te integreren in de bedrijfsgebouwen.</p> <p>Deze functies zijn functioneel gekoppeld aan de bedrijvigheid en mogen maximaal 20% procent van de bedrijfsgebouwen omvatten.</p> <p>De huidige toonzaal en presentatietuin van Janssens NV kunnen behouden blijven zolang de activiteit is gekoppeld aan de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies op dezelfde site.</p> <p>Complementaire functies zijn niet toegelaten in de zone met nabestemming agrarisch gebied, m.u.v. kantoren en dienstruimten.</p> <p>Op de site zijn installaties voor energie, i.f.v. milieuwetgeving, waterhuishouding vergunbaar, op voorwaarde dat deze een goede werking van de bedrijfsactiviteiten niet in het gedrang brengen.</p> <p>De inplanting van windturbines is pas mogelijk nadat op projectniveau de lokale omstandigheden, impact op de omgeving en de veiligheid nader zijn onderzocht conform de bepalingen uit de milieuwetgeving, de omzendbrieven inzake windturbines en eventuele andere wettelijke bepalingen.</p>	<p>Volgende functies zijn toegestaan als complementaire functie, indien fysiek geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maximaal 1 bedrijfswoning per bedrijf, met per bedrijfswoning een volume van maximaal 1000m<sup>3</sup>. Bij bedrijven met een minimale vloeroppervlakte kleiner dan 1000m<sup>2</sup> is geen bedrijfswoning toegestaan.</li> <li>- Kantoren en dienstruimten voor het personeel, op voorwaarde dat de activiteit ondergeschikt en gekoppeld is aan de activiteit van de individuele bedrijven, geen bezoekers aantrekt en geen autonome activiteit uitmaakt.</li> <li>- Zolang op de site veranda's, serres en aluminiumconstructies geproduceerd worden is een toonzaal en presentatietuin i.f.v. de verkoop van veranda's, serres en aluminiumconstructies toegestaan op voorwaarde dat de activiteit ondergeschikt en gekoppeld is aan de activiteit van het bedrijf, en geen autonome activiteit uitmaakt. Bij stopzetting van de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies en ten laatste 50 jaar na het van kracht worden van het RUP is een toonzaal en presentatietuin uitgesloten.</li> </ul> <p>In de zone met nabestemming agrarisch gebied (artikel 4) zijn complementaire functies niet toegelaten m.u.v. kantoren en dienstruimten voor het personeel.</p> <p>Volgende functies zijn toegestaan voor zover ze de algemene bestemming niet in het gedrang brengen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie</li> <li>- Inrichtingen noodzakelijk om te voldoen aan de milieu-wetgeving.</li> <li>- Inrichtingen in functie van een duurzame waterhuishouding.</li> </ul>


Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Zuinig ruimtegebruik betekent ondermeer dat aaneengesloten en gekoppelde bebouwing maximaal wordt nagestreefd, dat er compact gebouwd moet worden, etcetera.</p> <p>Met kwalitatieve inrichting van het domein wordt onder andere bedoeld dat de inrichting gebeurt met zorg voor de wijze van ontsluiting, inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes.</p> <p>De bebouwbare oppervlakte mag niet toenemen. De maximale totale bebouwbare oppervlakte wordt gelijk gesteld aan de totale oppervlakte van de footprint van de vergunde bebouwing en constructies. Herbouw op een andere locatie is mogelijk zolang de bouwvrije zones gerespecteerd worden. Van zodra de nabestemming ingaat mag het resterend deel volledig bebouwd worden.</p> <p>De maximale bouwhoogte is gebaseerd op de geplande bebouwing op de site conform de aanvraag tot planologisch attest.</p> <p>Uitzonderingen zijn mogelijk indien een hogere bouwhoogte is vereist in functie van de werking van het bedrijf. Voorbeelden zijn silo's, liftschachten, antennes,... De noodzaak tot afwijking moet worden gemotiveerd in de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Art. 1.2 Inrichting</p> <p>Art. 1.2.1 Algemene inrichtingsprincipes</p> <p>Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zuinig ruimtegebruik</li> <li>- Architecturale kwaliteit van de gebouwen</li> <li>- Duurzaam materiaalgebruik dat qua kleur en vormgeving in harmonie is met de omgeving</li> <li>- Kwalitatieve inrichting van het domein</li> <li>- Publiciteit wordt maximaal geïntegreerd in de globale architectuur van de gebouwen.</li> </ul> <p>Art. 1.2.2 Bebouwing</p> <p>De totale oppervlakte van de footprint van de bebouwing mag niet vergroten ten aanzien van de vergunde situatie. Herbouw op een gewijzigde locatie is toegestaan in zoverre de bouwvrije zones gerespecteerd worden.</p> <p>Van zodra de nabestemming agrarisch gebied (artikel 4) ingaat mag de resterende zone voor lokale bedrijvigheid volledig bebouwd worden m.u.v. de bouwvrije zones.</p> <p>Bebouwing is niet toegestaan in:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bufferzones zoals aangeduid met artikel 2 op het grafisch plan</li> <li>- bij ingaan nabestemming, de zone met nabestemming buffer zoals aangeduid met artikel 5 op het grafisch plan</li> <li>- bouwvrije zones tussen zonegrens en bebouwing i.f.v. de 45° regel (breedte bouwvrije zone bedraagt minstens de bouwhoogte van de aangrenzende bebouwing)</li> <li>- achteruitbouwzone tot 25 meter vanaf de as van de Mechelsesteenweg</li> </ul> <p>De bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m.</p> <p>In functie van bijzondere constructies noodzakelijk voor bedrijfsvoering is als uitzondering een bouwhoogte tot 15m toegestaan. Deze uitzondering kan worden toegestaan voor maximaal 10% van de oppervlakte voor bebouwing.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het bedrijf kan de vergunde elementen die in strijd zijn met de voorschriften van dit RUP, bijvoorbeeld bouwwerken die binnen de bufferstrook vallen, blijven gebruiken totdat een vergunningsaanvraag wordt ingediend voor herbouw of grondige verbouwing ervan. Ook bij uitbreiding van de bestaande vergunde constructies of bij nieuwbouw moeten de voorschriften van dit RUP gerespecteerd worden.</p>	<p>De dakvorm van de gebouwen is vrij. Platte daken worden bij voorkeur voorzien van een groendak.</p> <p>Technische installaties worden maximaal geïntegreerd in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Bestaande vergunde of vergund geachte bebouwing, constructies en voorzieningen die afwijken van de voorschriften kunnen behouden blijven. Bij herbouw, verbouwing, uitbreiding of nieuwbouw gelden de voorschriften van het RUP. Instandhoudingswerken aan bestaande vergunde gebouwen die geen constructieve werken met zich mee brengen zijn wel toegestaan.</p>
<p>De functie agrarisch gebied is ruim zoals omschreven in de voorschriften van artikel 4. Dit kan ook gaan om gebouwen en constructies waar aan landbouw verwante activiteiten plaats vinden.</p>	<p>Na het ingaan van de nabestemming agrarisch gebied kunnen vergunningen voor bebouwing en constructies pas afgeleverd worden mits de zone met nabestemming agrarisch gebied terug zijn functie als agrarisch gebied heeft opgenomen.</p> <p>Art. 1.2.3 Interne ontsluiting</p>
<p>De site is gelegen langs de Mechelsesteenweg. Het huidige bedrijf ontsluit via deze gewestweg. Voor deze weg primeert de verzamelende en verbindende functie op de functie van het toegang geven. Om conflicten met het doorgaande verkeer te vermijden zijn maximaal twee ontsluitingspunten toegelaten.</p> <p>De interne wegenis dient zo georganiseerd te worden dat in- en uitgaand vrachtverkeer van elkaar gescheiden wordt. Van zodra de nabestemming ingaat is de 2e ontsluiting niet meer mogelijk.</p>	<p>Het bedrijventerrein wordt ontsloten via maximaal 2 ontsluitingspunten zoals aangeduid met artikel 3.</p> <p>De 2 ontsluitingspunten worden met elkaar verbonden door interne wegenis zodat in- en uitgaand vrachtverkeer van elkaar gescheiden wordt. Deze bepaling vervalt van zodra de nabestemming agrarisch gebied (artikel 4) ingaat.</p> <p>Bij het bepalen van het tracé van de wegen op de site dient een vlotte en verkeersveilige verkeersafwikkeling te worden vooropgesteld, evenals een zorgvuldig en verantwoord ruimtegebruik en een maximale bereikbaarheid voor hulpdiensten.</p> <p>Art 1.2.4 Buitenruimte</p>
<p>Verharding die nodig is in functie van de bedrijfsvoering is toegelaten, maar wordt beperkt tot een minimum in functie van milieuoverwegingen. Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zo veel mogelijk worden behouden. Verhardingen die waterdoorlatend kunnen worden uitgevoerd, moeten aldus worden gerealiseerd. Niet functionele verharde oppervlakten moeten worden vermeden.</p>	<p>Verharding wordt beperkt tot het functioneel noodzakelijke.</p> <p>De verharding wordt aangelegd in waterdoorlatende materialen tenzij aangetoond kan worden dat dit technisch niet mogelijk is. In dat geval moet de aanleg van verhardingen zodanig gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid krijgt om maximaal door te dringen</p>

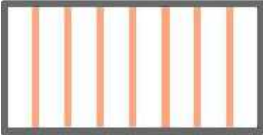
Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Het groen op de niet-verharde delen heeft een meerwaarde voor zowel de beeldkwaliteit als voor de biodiversiteit.</p>	<p>in de ondergrond door afleiding van het hemelwater naar onverharde delen.</p> <p>Verharding is niet toegelaten in de bufferzones. De niet-verharde buitenruimte wordt aangelegd als groenzone.</p>
<p>In functie van landschappelijke inpassing is de buffer minstens 5m breed. Aansluitend op de verplichte bufferstrook zoals opgenomen in artikel 2 kan een bredere zone als buffer worden ingericht.</p>	<p>Aansluitend op de bufferzone kan in de zone voor bedrijvigheid de niet-verharde buitenruimte worden ingericht als buffer conform de voorschriften van artikel 2.</p>
<p>Het PRUP wordt opgemaakt om de uitbreiding die Janssens NV nodig heeft voor opslag planologisch te verankeren. De bedoeling is om de stukken die momenteel buiten worden gestockeerd onder te brengen in de bedrijfsgebouwen. Indien er zich nieuwe bedrijven vestigen op de site, dient de opslag ook zoveel mogelijk binnen de gebouwen te gebeuren. Indien dit niet mogelijk is, moet het ofwel door bebouwing ofwel door een dicht groenscherm vanaf de Mechelstesteeuweg aan het zicht onttrokken zijn.</p>	<p>Opslag van materialen die niet in de bedrijfsgebouwen kan gebeuren is toegelaten. De opslag mag niet zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein.</p>
<p>De minimale en maximale normen voor parkeerplaatsen hebben betrekking op personenverkeer. Deze normen zijn gebaseerd op de parkeerverordening van Lier.</p> <p>Parkeerplaatsen voor vrachtverkeer worden ondergebracht in gebouwen of maken deel uit van de inrichting van de buitenruimte.</p>	<p>Parkeren is toegelaten.</p> <p>Art 1.2.5 Parkeren</p> <p>De parkeerbehoefte dient op het eigen terrein opgevangen te worden.</p>
<p>Dit dient met behulp van een mobiliteitstoets en/of mobier aangetoond te worden bij de vergunningsaanvraag.</p>	<p>Het aantal parkeerplaatsen voor personenverkeer moet worden afgestemd op de vloeroppervlakte. Voor wagens worden volgende minima en maxima gehanteerd: minimum 2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte en maximum 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte. Voor fietsenstallingen wordt minstens 1 fietsstalplaats per 200m<sup>2</sup> vloeroppervlakte voorzien.</p>
<p>In de mobiliteitstoets dat deel uit maakt van de vergunningsaanvraag van Janssens NV toont het bedrijf aan dat maximaal 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn 6 personen die met de fiets komen. Om transitie naar duurzaam vervoer te bewerkstelligen wordt een hoger minimaal aantal aan fietsstalplaatsen opgelegd.</p>	<p>Voor volgende projecten kan hiervan afgeweken worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- projecten met een totale bruto vloeroppervlakte groter dan 3000 m<sup>2</sup></li> <li>- projecten met een sterk verkeersgenererend karakter</li> <li>- projecten met een sterk verkeersluw karakter</li> </ul>
<p>In de mobiliteitstoets dat deel uit maakt van de vergunningsaanvraag van Janssens NV toont het bedrijf aan dat maximaal 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Er zijn 6 personen die met de fiets komen. Om transitie naar duurzaam vervoer te bewerkstelligen wordt een hoger minimaal aantal aan fietsstalplaatsen opgelegd.</p>	<p>Zolang op de site veranda's, serres en aluminiumconstructies geproduceerd worden en de nabestemming agrarisch gebied niet is ingegaan zijn maximaal 25 parkeerplaatsen toegestaan. Voor fietsers dienen minimaal 10 fietsstalplaatsen voorzien te worden.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Een deel van de buffer heeft als overdruk "Nabestemming agrarisch gebied". In deze zone vervalt de verplichting tot aanleg van de buffer op het moment dat de nabestemming ingaat.</p> <p>De bufferzone is variabel in breedte afhankelijk van de eisen die de omgeving stelt. De minimale breedte wordt telkens aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>De inrichting en uitzicht van de buffer dient zodanig te zijn dat een landschappelijke inpassing, visuele afscherming en hoge densiteit van de groenbuffer gegarandeerd is.</p> <p>De beplanting dient te worden aangelegd met bomen en struiken, die afgesteld zijn op de plaatselijke bodemcondities. Indien de bodemcondities het toelaten is de beplanting streekeigen.</p> <p>Het KB van 12/09/1934, artikel 3 en 5 bepaalt aan welke voorwaarden afsluitingen langs gewestwegen dienen te voldoen. In functie van deze bepalingen wordt voor de</p>	<p>Art 1.3 Beheer</p> <p>Alle werken en handelingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de draagkracht van de omgeving en voor zover voldaan is aan de algemene en bovenstaande voorwaarden.</p> <p>De groenzones moeten ecologisch beheerd worden.</p> <p><b>Art.2 Buffer (overdruk)</b></p>  <p><i>Dit artikel betreft een overdruk, de gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing.</i></p> <p>Art.2.1 Bestemming</p> <p>Deze zone is bestemd voor de aanleg van een groenbuffer langsheen de grens van het bedrijventerrein.</p> <p>De groenbuffer zorgt voor een landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein alsook voor een visuele afscherming en geluidsafscherming.</p> <p>In de zone met overdruk art. 4 Nabestemming agrarisch gebied vervalt art. 2 Buffer bij ingaan van de nabestemming.</p> <p>Art 2.2 Inrichting</p> <p>De breedte van de zone voor buffer is aangegeven op het grafisch plan.</p> <p>De zone voor buffer wordt volledig beplant en bestaat uit een visuele groenbarrière, met streekeigen en standplaatsgeschikte struiken en bomen.</p> <p>Het groenscherm is minimaal 2 meter hoog, aangrenzend aan de straat is een lagere begroeiing toegestaan.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>bufferzone langsheen de straatzijde een lagere begroeiing toegestaan.</p> <p>In functie van waterbeheersing zijn infiltratievoorzieningen en bufferbekkens toegelaten in de bufferzone. Om het bufferend karakter te garanderen is dit enkel toegestaan waar de zone voor buffer breder is dan 5 meter, alsook dient een minimale buffer van 5 meter gegarandeerd te zijn.</p> <p>Het advies van de brandweer is hiervoor bepalend.</p> <p>Andere functies zoals parkeren en opslag is niet toegestaan in de bufferzone.</p> <p>Het bedrijf kan de vergunde elementen die in strijd zijn met de voorschriften van dit RUP, zoals bouwwerken die binnen de bufferstrook vallen, blijven gebruiken totdat het een vergunningsaanvraag indient voor herbouw of verbouwing ervan.</p>	<p>Binnen de zone voor buffer zijn verhardingen, bebouwing en constructies niet toegestaan.</p> <p>Uitzonderlijk kunnen in de zone voor buffer i.f.v. waterbeheersing infiltratievoorzieningen en bufferbekkens aangelegd worden. Dit is enkel mogelijk waar de zone voor buffer breder is dan 5 meter, en indien het groenscherm een minimale breedte heeft van 5 meter.</p> <p>Langsheen de Mechelsesteenweg is op perceel 124a2 en/of perceel 125d2 een doorgang i.f.v. art. 3: Ontsluiting (indicatief) mogelijk. De buffer mag hier met een maximale breedte van 15 meter onderbroken worden.</p> <p>Doorgangen die om redenen van brandveiligheid en/of toegang voor hulpdiensten worden opgelegd zijn toegelaten.</p> <p>Andere functies zijn niet toegestaan.</p> <p>Waar binnen de bufferzone vergund geachte bebouwing aanwezig is dient als tijdelijke uitzondering op bovenstaande bepaling tussen de bestaande bebouwing in de bufferzone, zoals aangeduid op het grafisch plan, en de grens van het bedrijventerrein een groenscherm worden aangelegd. Bij herbouw of verbouwing (dat geen instandhoudingswerk is dat geen constructieve werken inhoudt) moet de bebouwing op voldoende afstand tot de terreingrens worden gezet zodat een bufferstrook conform de aanduidingen op het grafisch plan gerealiseerd kan worden. Nieuwbouw, uitbreiding, herbouw en verbouwen van de bestaande bebouwing binnen de bufferzone is niet toegestaan. Instandhoudingswerken aan bestaande vergunde gebouwen die geen constructieve werken met zich mee brengen zijn wel toegestaan.</p> <p>Art 2.3 Beheer</p> <p>De buffer wordt aangeplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen nadat het RUP van kracht is geworden.</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De site is gelegen langs de Mechelsesteenweg. Het huidige bedrijf ontsluit via deze gewestweg. Voor deze weg primeert de verzamelende en verbindende functie op de functie van het toegang geven. Om conflicten met het doorgaande verkeer te vermijden zijn maximaal twee ontsluitingspunten toegelaten. De toegang via perceel 118C maakte deel uit van de aanvraag tot planologisch attest.</p> <p>In functie van de draaicirkels van de vrachtwagens kan het nodig zijn om lokaal ter hoogte van het ontsluitingspunt de verharding te laten uitwaaiëren zodat de vrachtwagen reeds op de ontsluitingsweg zijn bocht kan inzetten. Het lokaal verbreden is enkel mogelijk indien dit gemotiveerd wordt vanuit veiligheidsoverwegingen.</p> <p>De exacte ligging van het noordelijk ontsluitingspunt moet gemotiveerd worden vanuit een veilige interne verkeerscirculatie.</p> <p>De verbreding van de noordelijke ontsluiting tot 10 meter kan pas toegestaan worden als dit noodzakelijk is in functie van een veilige verkeersafwikkeling. Dit dient aangetoond te worden met rijcurvesimulaties.</p>	<p><b>Art.3 Ontsluiting (indicatief)</b></p>  <p><i>Dit artikel betreft een indicatieve aanduiding, de gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing.</i></p> <p><b>Art 3.1 Bestemming</b></p> <p>Er zijn maximaal twee ontsluitingspunten op de Mechelsesteenweg toegestaan zoals aangeduid op het grafisch plan.</p> <p><b>Art 3.2 Inrichting</b></p> <p>De breedte van de ontsluitingswegen bedraagt maximaal 7m. Als artikel 4: Nabestemming agrarisch gebied ingaat is voor de noordelijke ontsluiting een maximale breedte van 10m toegestaan.</p> <p>In functie van een veilige verkeersafwikkeling mag ter hoogte van de ontsluitingspunten op de Mechelsesteenweg plaatselijk de breedte van de ontsluitingsweg verbreed worden tot wat strikt noodzakelijk is in functie van de draaicirkels van de vrachtwagens.</p> <p>De noordelijke ontsluiting ligt op perceel 124 A2 en/of perceel 125 D2. Een veilige interne verkeerscirculatie is bepalend voor de ligging van de ontsluiting.</p> <p>De noordelijke ontsluiting kan gebruikt worden voor zowel in- als uitgaand verkeer. De noordelijke ontsluiting mag gebundeld worden met een ontsluiting voor personen- en traag verkeer. Zolang artikel 4: Nabestemming agrarisch gebied niet is ingegaan is de breedte van de gebundelde ontsluiting maximaal 7 meter. Indien maatregelen moeten getroffen worden om personen- en vrachtverkeer van elkaar te scheiden en verbreding noodzakelijk is in functie van een veilige verkeersafwikkeling mag de breedte uitgebreid worden tot maximaal 10 meter.</p> <p>De zuidelijke ontsluiting dient voorzien te worden</p>



Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Om éénvormigheid met het aanpalend agrarisch gebied na te streven zijn de voorschriften van de nabestemming agrarisch gebied gebaseerd op de typevoorschriften van de gewestelijke RUP's.</p>	<p>op de locatie zoals aangeduid op het grafisch plan. De zuidelijke ontsluiting kan enkel gebruikt worden voor uitgaand verkeer. De zuidelijke ontsluiting vervalt als artikel 4: Nabestemming agrarisch gebied ingaat.</p> <p>Art 3.3 Beheer</p> <p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de ontsluitingswegen zijn toegelaten.</p>
<p>Landbouw is de hoofdbestemming in dit gebied. Naast landbouw in de eigenlijke zin van het woord zijn de volgende activiteiten eveneens toegelaten: hoevetoerisme (dat valt onder de noemer verblijfgelegenheid), verkoop van eigen landbouwproducten, zorgboerderijen en landbouweducatie voor zover dat een integrerend deel uitmaakt van een bedrijf, waterverzamelbekken op niveau van het bedrijf, kleinschalige werken om erosie te vermijden of te bestrijden .... Een landbouwbedrijf is een werkelijk bedrijf en geen hobbylandbouw.</p>	<p><b>Art.4 Nabestemming agrarisch gebied (overdruk)</b></p>  <p><i>Dit artikel betreft een overdruk, de gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing zolang de nabestemming niet is ingegaan. Van zodra de nabestemming ingaat geldt de gebiedsaanduiding "landbouw".</i></p> <p>Art 4.1 Bestemming</p> <p>Deze zone krijgt als nabestemming agrarisch gebied.</p> <p>De nabestemming treedt in bij stopzetting van de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies op de site en ten laatste 50 jaar nadat het RUP van kracht is geworden.</p> <p>Art 4.2 Inrichting</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten.</p> <p>Een landbouwbedrijfszetel mag alleen de noodzakelijke bedrijfsgebouwen en de woning van de exploitanten bevatten, alsook</p>
<p>Verblijfgelegenheid moet aan de onderstaande voorwaarden voldoen: het gaat om verblijfgelegenheid binnen de bestaande gebouwen en ondergeschikt aan het landbouwbedrijf. Het gaat geenszins om een hotel. Het voorzien in verblijfgelegenheid moet proportioneel bekeken worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met de sectorale wetgeving. Het gaat bijvoorbeeld om hoevetoerisme, het ter beschikking stellen van slaapruidten en sanitair voor jeugdkampen of het voorzien van sanitair voor hoevekampen.</p>	

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>Onder landbouw wordt verstaan, landbouw in de ruime zin van het woord, namelijk het beroepsmatig kweken van planten of dieren voor de markt en niet voor recreatieve doeleinden. Daaronder vallen veeteelt, planten- en bomenkwekerijen, akkerbouw ....</p> <p>Onder aan de landbouw verwante bedrijven worden verstaan: bedrijven die alleen aan de landbouwers producten toeleveren of van landbouwers afgenomen producten stockeren, sorteren of verpakken in verse toestand, tuinaanlegbedrijven die planten of bomen kweken of conditioneren over een minimumoppervlakte van een halve hectare. Bij verwerking is alleen mestbehandeling of mestvergisting toegelaten. Als mestbehandeling en mestvergisting worden in de omzendbrief RO 2006/01 van 19 mei 2006 beschouwd een proces waarbij minstens 60 % van het gewicht van de te verwerken producten bestaat uit stromen direct afkomstig uit land- en tuinbouw en maximaal 40 % uit andere organische en biologische stromen. Voorbeelden van dergelijke bedrijven zijn: aardappelhandelaar, graantrieerinstallatie, centrale mestopslag, verkoop van meststoffen, verkoop van veevoerders, koelplaatsen, silo's, drooginstallaties, vlasroterijen, loonwerker, herstelplaats van tractors, landbouwproefbedrijf, tuinbouwproefbedrijf, centrum voor kunstmatige inseminatie voor landbouwdieren, schoolhoeve. De schaal van die bedrijven moet aansluiten bij de schaal van de activiteiten in de omgeving. Bedrijven met een groot hinterland horen niet thuis in het agrarisch gebied maar op een bedrijventerrein.</p> <p>Als er in het plangebied een agrarische bedrijvenzone is opgenomen, dan worden de nieuwe glastuinbouwbedrijven zo veel mogelijk daarnaar verwezen. Bestaande glastuinbouwbedrijven kunnen in het agrarisch gebied uitbreiden.</p> <p>Bebossing in agrarisch gebied is vergunningsplichtig op grond van artikel 35 van het Veldwetboek. Vergunningsaanvragen voor permanente bebossing moeten met de nodige omzichtigheid beoordeeld worden aangezien met dit ruimtelijk uitvoeringsplan het gebied bestemd wordt voor de landbouw. Dit geldt in mindere mate voor tijdelijke bebossing.</p> <p>Natuurbehoud, landschapszorg en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies in het agrarisch gebied. Ondergeschikt betekent 'van betrekkelijk minder grote betekenis'.</p> <p>Kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, bestaat onder meer uit toegangspoortjes, wegwijzers, verbodsborden, wegafsluitingen ... Kleinschalige infrastructuur, gericht op recreatief medegebruik bestaat uit zitbanken, picknicktafels, vuilnisbakken, informatieborden, paden, kijk- of schuilhutten, ...</p> <p>Niet-gemotoriseerd verkeer is onder meer wandelen, fietsen, paardrijden, ....</p> <p>Verharde paden worden bij voorkeur aangelegd in een waterdoorlatende verharding.</p> <p>Onder openbare wegen worden ook verkeersveilige fietspaden begrepen.</p>	<p>verblijfsgelegenheid, verwerkende en dienstverlenende activiteiten voor zover die een integrerend deel van het bedrijf uitmaken.</p> <p>In het gebied zijn ook aan de landbouw verwante bedrijven toegelaten voor zover hun aanwezigheid in het agrarisch gebied nuttig of nodig is voor het goed functioneren van de landbouwbedrijven in de omgeving en ze gevestigd worden in bestaande landbouwbedrijfzetels. Die bedrijven moeten een directe en uitsluitende relatie hebben met de aanwezige landbouwbedrijven door afname of toelevering van diensten of producten. Primaire bewerking of opslag van producten kan worden toegelaten. Verwerking van producten is uitgesloten, met uitzondering van mestbehandeling en mestvergisting. Er moet rekening gehouden worden met de schaal en de ruimtelijke impact van deze bedrijven. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;</li> <li>- de invloed op de omgeving wat het aantal te verwachten gebruikers of bezoekers betreft;</li> <li>- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;</li> <li>- de relatie met de in de omgeving van het gebied vastgelegde bestemmingen.</li> </ul> <p>Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer;</li> <li>- het herstellen, heraanleggen of verplaatsen van bestaande openbare wegen en nutsleidingen;</li> <li>- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden;</li> <li>- het aanbrengen van windturbines en windturbineparken, alsook andere installaties</li> </ul>

Toelichting	Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
<p>De mogelijke effecten van de inplanting van windturbines ten aanzien van efficiënt bodemgebruik, eventuele verstoring van de uitbating(smogelijkheden) en landschappelijke kwaliteiten dienen in een lokalisatienota te worden beschreven en geëvalueerd.</p>	<p>voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.</p>
<p>Als de nabestemming agrarisch gebied ingaat is het van belang om ook een buffer te voorzien tussen het agrarisch gebied en het lokaal bedrijventerrein.</p>	<p><b>Art.5 Nabestemming buffer (overdruk)</b></p>
	
	<p><i>Dit artikel betreft een overdruk, de gebiedsaanduiding van de onderliggende bestemming is van toepassing.</i></p>
	<p>Art 5.1 Bestemming</p>
	<p>Deze zone krijgt als nabestemming buffer in overeenstemming met de bepalingen van artikel 2 Buffer (overdruk).</p>
	<p>De nabestemming treedt in bij stopzetting van de productie van veranda's, serres en aluminiumconstructies en ten laatste 50 jaar nadat het RUP van kracht werd.</p>
	<p>Art. 5.2 Inrichting</p> <p>Bij intreden van de nabestemming gelden de bepalingen van artikel 2 Buffer (overdruk).</p>
	<p>Art. 5.3 Beheer</p> <p>De buffer wordt aangeplant tijdens het eerstvolgende plantseizoen nadat de nabestemming is ingegaan.</p>
	<p>Werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten.</p>