

**Ministerieel besluit houdende de goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Garage Lavrijsen" te Geel van de provincie Antwerpen.**

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,  
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT

Gelet op Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.2 §1, 6° en 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, het besluit van de Vlaamse regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het besluit van de Vlaamse regering van 17 december 2010 tot definitieve vaststelling van een gedeeltelijke herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij decreten van 17 december 1997, 19 maart 2004 en 25 februari 2011;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 houdende de vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009, 4 december 2009, 6 juli 2010, 7 juli 2010 en 24 september 2010;

Gelet op het koninklijk besluit van 28 juli 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Herentals-Mol en latere wijzigingen;

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

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

Gelet op het gedeeltelijk positief planologisch attest met randvoorwaarden dat de deputatie op 1 oktober 2009 afleverde aan de garage Lavrijsen te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van Antwerpen van 06/02/2013 tot voorlopige vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Garage Lavrijsen' te Geel;

Gelet op het verslag van de plenaire vergadering over het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Garage Lavrijsen" te Geel van 24 september 2012;

Gelet op het ministerieel besluit van 22 april 2013 houdende advies over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Garage Lavrijsen' te Geel;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Antwerpen van 26/09/2013 tot definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Garage Lavrijsen' te Geel;

Gelet op het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Geel – Afbakeningslijn" dat definitief werd vastgesteld bij provincieraadbesluit van de provincie Antwerpen op 14 december 2001 en geacht wordt te zijn goedgekeurd in toepassing van art.2.2.11§3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Overwegende dat het kleinstedelijk gebied Geel in het ruimtelijk provinciaal structuurplan van de provincie Antwerpen deel uitmaakt van de deelruimte Kempische as waar verdichting binnen de kleinstedelijke gebieden een doelstelling is; dat overeenkomstig het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Geel – Afbakeningslijn" het plangebied integraal gelegen is binnen het stedelijk gebied; dat het bestendigen en beperkt uitbreiden van deze bedrijfssite verenigbaar is met de opties voor het stedelijk gebied;

Overwegende dat de deputatie besloten heeft het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan van 01/03/2013 tot en met 29/04/2013 aan een openbaar onderzoek te onderwerpen; dat tijdens het openbaar onderzoek één ontvankelijke advies en twee ontvankelijke bezwaren werden ingediend;

Overwegende dat de PROCORO deze op een voldoende wijze heeft behandeld en correcte aanpassingen heeft voorgesteld;

Overwegende dat Geel in het RSV wordt geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied; dat het plangebied integraal gelegen is binnen de afbakening van het stedelijk gebied zoals afgebakend door de provincie; dat het bestendigen en beperkt uitbreiden van deze bedrijfssite op deze locatie daarom eveneens principieel in overeenstemming is met de betrachting om werken te concentreren in het stedelijke gebied;

Overwegende dat het provinciale ruimtelijke uitvoeringsplan wordt opgemaakt naar aanleiding van het gedeeltelijk positief planologisch attest dat werd afgeleverd door de deputatie van de provincie Antwerpen op 1 oktober 2009; dat het planologisch attest gunstig was voor het behoud van het bedrijf en een beperkte uitbreiding; dat er voorwaarden werden opgelegd in het attest; dat er voor de vierde conciërgewoning slechts onderhouds- en instandhoudingswerken kunnen uitgevoerd worden; dat voor het verleggen van de waterloop van derde categorie een machtiging bij de deputatie moet worden aangevraagd; dat het advies van VMM van 15 juni 2009 strikt moet worden nageleefd; dat de invulling van de buffers dient te gebeuren overeenkomstig het advies van ANB van 14 april 2009; dat het voorliggende ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Garage Lavrijsen" in overeenstemming is met het planologisch attest;

Overwegende dat voldaan is aan de verplichtingen inzake de planmilieueffectrapport, passende beoordeling, ruimtelijk veiligheidsrapport en andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;

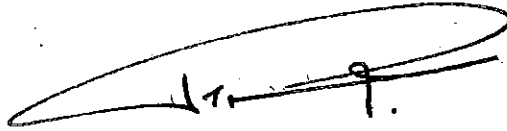
BESLUIT:

**Enig artikel.** Het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Garage Lavrijsen" te Geel wordt goedgekeurd.

Brussel,

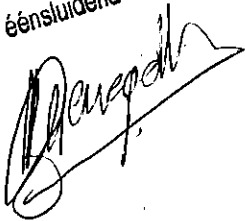
**26 NOV. 2013**

De Vlaamse Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS

Voor éénsluidend verklaard



# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

## PRUP Garage Lavrijsen te Geel

### Memorie van toelichting

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
26 september 2013

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

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

Voor eensluidende kopie,  
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijk planner:  
Johan Arnauw

## Colofon



## Opdrachthouder

Dienst Stedenbouwkundige Beroepen  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:  
Katrine Leemans  
Katrine.Leemans@admin.provant.be  
tel.: 03/240.57.75

dossiernr. ROPR 10/24

versie dd. 10.07.2013

## **Inhoudstafel**

1. Inleiding
2. Algemene situering
3. Planningscontext
4. Bestaande en juridische toestand
5. Gewenste ruimtelijke structuur
6. Opgave voorschriften die strijdig zijn met de voorschriften van het RUP
7. Register planschade- en planbaten
8. Bijlagen
  - 8.1 Besluit dienst MER
  - 8.2 Register planschade- en planbaten
  - 8.3 Grafisch plan RUP
  - 8.4 Stedenbouwkundige voorschriften RUP

## **1. Inleiding**

---

### **1.1. Aanleiding van de opdracht: aanvraag tot planologisch attest.**

Op 1 oktober 2009 leverde de deputatie een gedeeltelijk positief planologisch attest af voor Garage Lavrijsen te Geel.

Garage Lavrijsen is een garagebedrijf met twee vestigingen, zijnde één in Geel en één in Herentals. Dit PRUP heeft betrekking op de vestiging in Geel.

Garage Lavrijsen is een garagebedrijf (DAF en Peugeot), gelegen Molseweg 88 te Geel, met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie I nummers 2131l, 2131k, 2128m, 2128k, 2128l, 2128h, 2128d, 1995a, 1996e, 2100g, 2002c (zie kadasterplan).

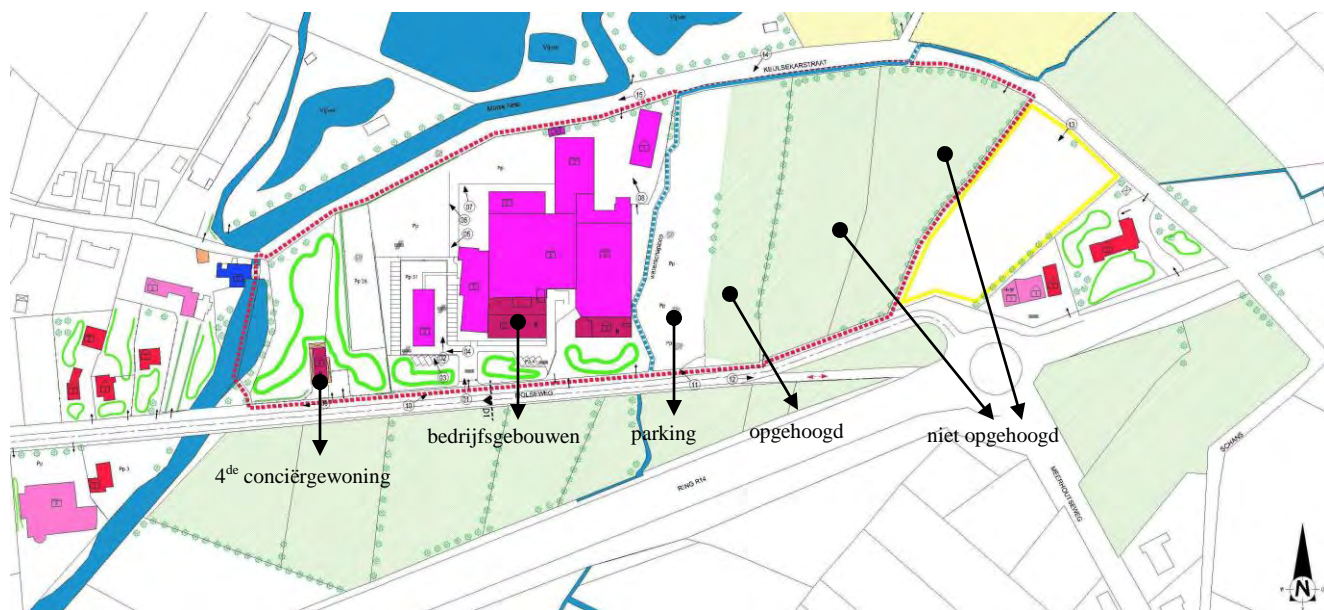
In 1929 startte dit bedrijf op de markt in Geel. Het garagebedrijf is sinds 1969 gevestigd op de huidige inplantingsplaats en nadien in verschillende fasen uitgebreid. De locatiekeuze heeft te maken met de centrale ligging in het afzetgebied; het cliënteel is afkomstig uit de onmiddellijke omgeving van het bedrijf.

Momenteel worden er 44 personeelsleden tewerkgesteld. Het bedrijf heeft een omzet van meer dan 250.000 euro. Momenteel genereert het bedrijf ca. 166 voertuigbewegingen per dag: 70 van de werknemers, 8 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 88 van de klanten.

Het bestaande bedrijf (in totaal ca. 4,8 ha) bestaat momenteel voor het grootste gedeelte uit bedrijfsgebouwen (westelijk deel ca. 2,6 ha) en anderzijds uit deels opgehoogde valleigraslanden (oostelijk deel ca. 2,2 ha). De opgehoogde gronden worden deels gebruikt als parking (zie kaart bestaande feitelijke toestand).

In de bedrijfsgebouwen zijn 4 woningen aanwezig, waarvan 3 vergund en geïntegreerd in de bestaande bedrijfsgebouwen. De 4<sup>de</sup> conciërgewoning bevindt zich in een vrijstaand gebouw, links op het terrein (zie kaart bestaande feitelijke toestand). Betreffende woning werd in 1993 vergund als bureaugebouw.

De achterliggende gebouwen (2 werkplaatsen, gebouwtje voor stookolietank en een vrijstaande loods) werden zonder vergunning opgericht, evenals de verhardingen op het naastliggende perceel (gebruikt als parking).



**Bestaande feitelijke toestand (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)**

Zoals eerder vermeld, leverde de deputatie op 1 oktober 2009 volgend planologisch attest af:

1) Behoud van het bedrijf op huidige locatie:

Er wordt een positief attest afgeleverd voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie.

2) Uitbreiding op korte termijn:

Er wordt een ongunstig planologisch attest afgeleverd voor de korte termijn opties omwille van volgende redenen:

- De waterloop die het terrein doorkruist is nog niet verlegd, noch werd er machtiging voor gevraagd.
- De over te dragen gronden in functie van de aanleg van de viaduct werd nog niet eenduidig in het attest bepaald.

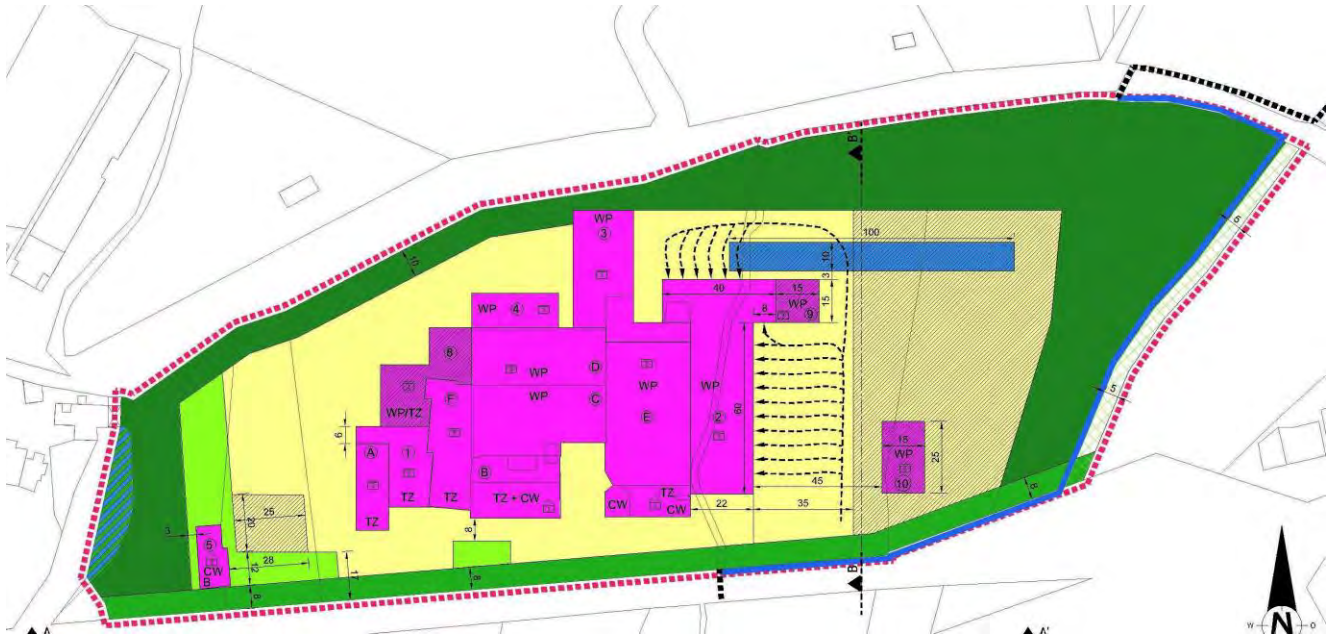
3) Uitbreiding op lange termijn:

Er wordt een gedeeltelijk positief planologisch attest voor de lange termijn afgeleverd onder volgende voorwaarden:

- voor de vierde conciërgewoning kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden toegestaan;
- er dient voor de verlegging van de waterloop van derde categorie een machtiging bij deputatie worden gevraagd;
- de voorwaarden van het advies van VMM van 15 juni 2009 dienen strikt te worden nageleefd;
- de invulling van de buffers dient te gebeuren overeenkomstig het advies van Agentschap Natuur en Bos van 14 april 2009.



In het aanvraagdossier n.a.v. het planologisch attest werd volgende lange termijn- visie weergegeven:



*Langetermijnvisie (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)*

Het bedrijf, dat momenteel gelegen is in KMO-gebied (zie verder), wenst uit te breiden. Deze uitbreiding situeert zich in oostelijke richting, in agrarisch gebied (zie verder). Om die reden werd een aanvraag tot planologisch attest ingediend. De deputatie achtte de uitbreiding aanvaardbaar, weliswaar onder een aantal voorwaarden. Eén van de voorwaarden betreft de waterproblematiek.

Het terrein is immers deels gelegen in effectief overstromingsgevoelig gebied (zie verder). Ook de uitbreiding werd voorzien in effectief overstromingsgevoelig gebied.

N.a.v. de Mer-screening kwam naar boven dat waterbuffering binnen het plangebied onvoldoende bleek te zijn. Om die reden werd het plangebied oostelijk uitgebreid (bedrijf verwierf dit perceel intussen). Deze uitbreiding wordt in de toelichtingsnota aangeduid in het oranje; de rest van het plangebied in het roos.

Art. 4.4.26. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar te starten met de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan zal gebeuren conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de bijhorende besluiten.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan bevat:

1. een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
2. de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 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, een planbatenheffing, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

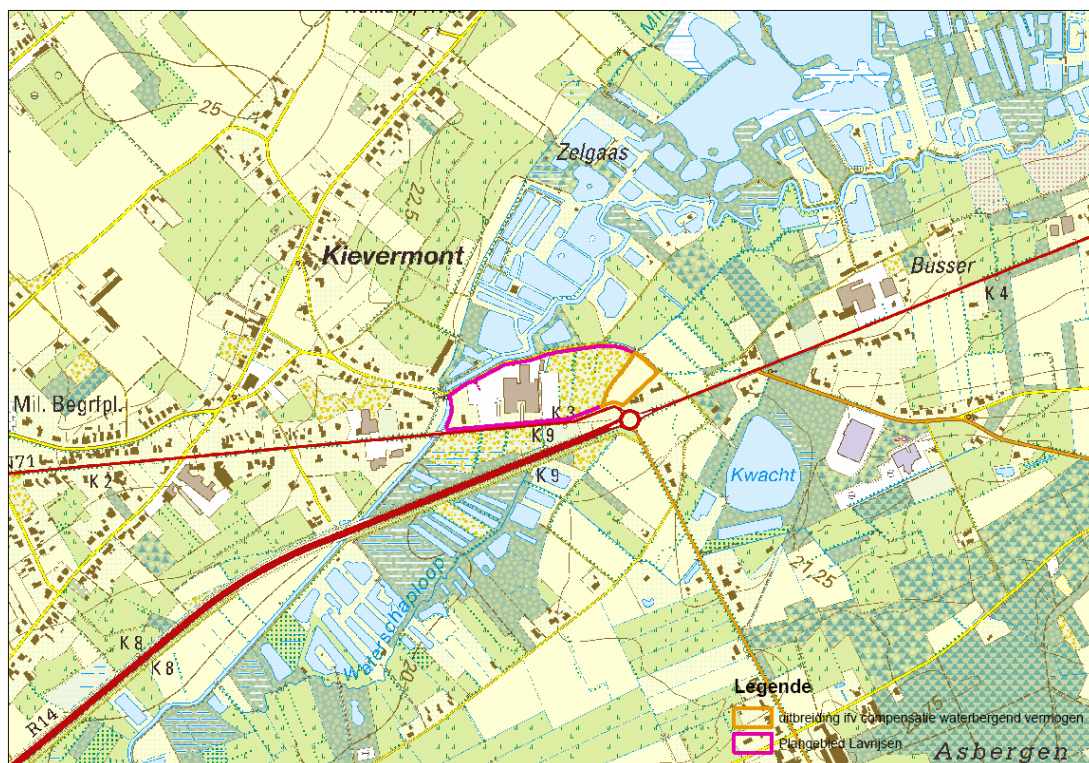
In voorkomend geval wordt de verklaring, vermeld in artikel 4.2.11, §4, eerste lid, 2°, van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid opgenomen in een toelichtingsnota bij het ruimtelijk uitvoeringsplan.

## 2. Algemene situering

### 2.1. Geografisch

Het bedrijf ligt aan de rand van het stedelijk gebied Geel.

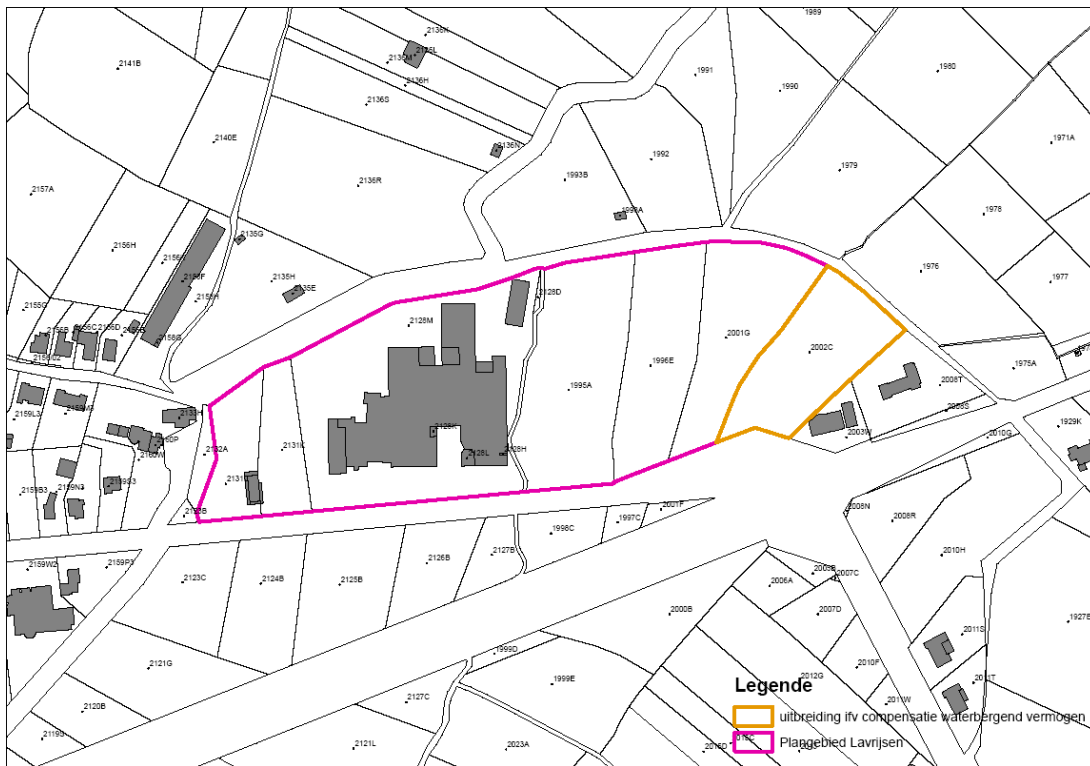
Het bedrijventerrein ligt juist ten oosten van de Molse Nete, het paalt in het westen en in het noorden aan de vallei van de Molse Nete. Ten noorden van het bedrijf ligt een belangrijk groengebied, een uitloper van het VEN-gebied 'Molse Nete', en het Habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor'. Het bedrijventerrein wordt in het zuiden ontsloten door de Molseweg N71, welke direct aansluiting geeft met de direct zuidelijker gelegen ring R14. Het plangebied sluit in oostelijke richting aan op landbouwgebied, waarbij op verschillende plaatsen langs de Molseweg N71 nog bedrijven gevestigd zijn.



Kaart: situering op topografische kaart (bron: provincie Antwerpen)

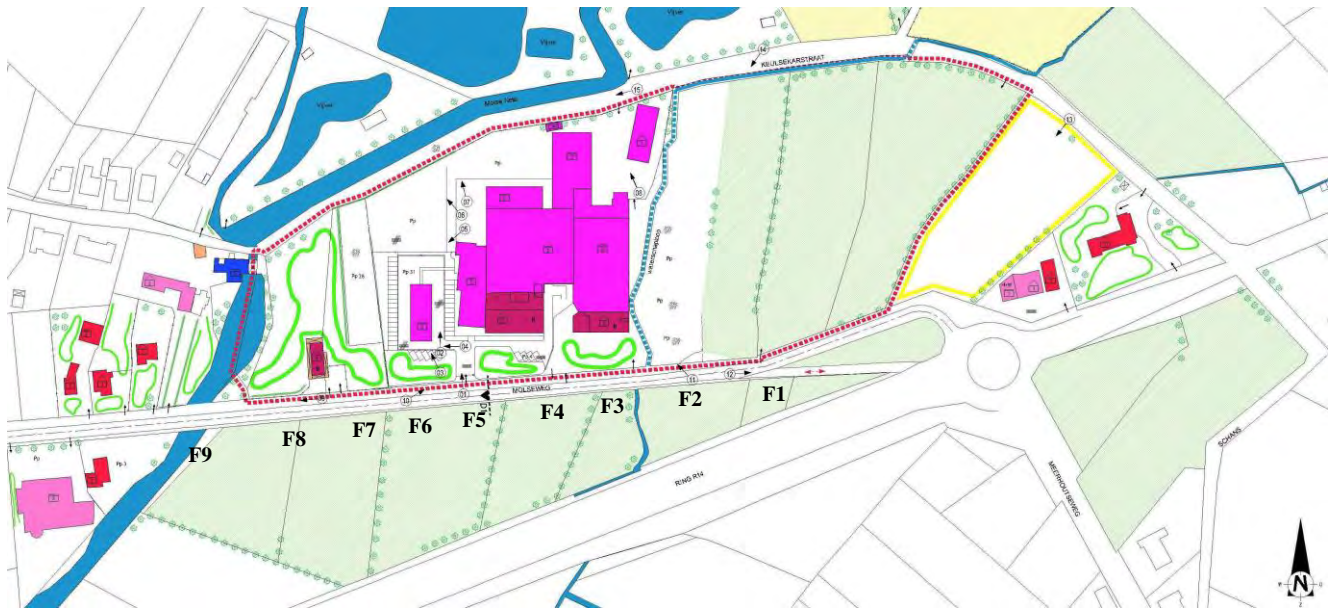
## 2.2. Kadastraal

Garage Lavrijsen is een garagebedrijf (DAF en Peugeot), gelegen Molseweg 88 te Geel, met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie I nummers 2131l, 2131k, 2128m, 2128k, 2128l, 2128h, 2128d, 1995a, 1996e, 2100g + uitbreiding met perceel nummer 2002c (zie kadasterplan).



*Kaart: Situering oorspronkelijk plangebied + uitbreiding op kadasterplan (bron: provincie Antwerpen)*

### 2.3 Bestaande toestand



*Bestaande feitelijke toestand + aanduiding foto's (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)*



F1 : braakliggend terrein



F2 : deels verhard terrein (parking)



F3 : bestaande garage + woningen



F4 : bestaande garage



F5 : bestaande garage + woningen



F6 : bestaande garage



F7 : overgang garage - woning



F8 : bestaande woning (vergund als bureau)

### **3. Planningscontext**

---

#### **3.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)**

Geel is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van deze kleinstedelijke gebieden is een provinciale bevoegdheid.

#### **3.2. Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)**

Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Geel werd goedgekeurd en is reeds gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Het plangebied bevindt zich binnen de afbakeningslijn.

De afbakeningslijn in het bovengenoemd RUP legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Geel. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ....) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (2001) onderschrijft de opties die genomen zijn door het Vlaams gewest. Bij de uitbouw van bedrijventerreinen moet extra zorg besteed worden aan het vrijwaren van belangrijke natuurverbindingen. Met betrekking tot het gebied van de Grote Nete dat zowel een grote landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwetenschappelijke waarde bezit, wordt gesteld dat het gebied niet verder mag verstedelijken en de waarden dienen behouden te blijven. Binnen het PRS wordt de Molse Nete geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (nr. 50).

De afbakening t.o.v. de Molse Nete zal een harde voorwaarde zijn voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.

#### **3.3. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geel (GRS)**

Het GRS van Geel werd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen definitief goedgekeurd op 11 mei 2006. Voormeld GRS duidt de zone waar garage Lavrijsen is gevestigd aan als 'lokaal bedrijventerrein'. Hier kunnen ontwikkelingen volgens de geldende juridische voorwaarden blijven bestaan. Uitbreiding is mogelijk maar enkel in functie van het bestaande bedrijf en mits voldoende buffering naar de Molse Nete.

Samengevat kan worden gesteld dat de uitbreidingsmogelijkheden in overeenstemming zijn met de bepalingen van zowel het gemeentelijk en het provinciaal ruimtelijk structuurplan als met de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen.

## 4. Bestaande en juridische toestand

### 4.1 Gewestplan

Het plangebied ligt binnen het gewestplan Herentals-Mol, vastgelegd bij KB op 28 juli 1978. Het gebied is deels gelegen in KMO-gebied en deels in agrarisch gebied (een ingesloten restgebied). De uitbreidingen ten oosten zijn gelegen in agrarisch gebied.

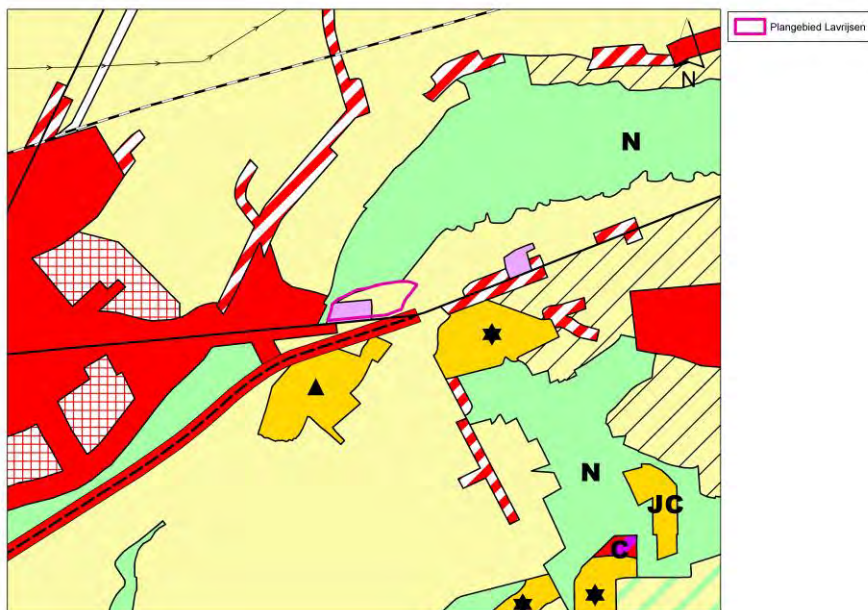
De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgellegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar 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.

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 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

Er zijn geen andere bestemmingsplannen van toepassing. Het plangebied ligt niet in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling.

In de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied liggen geen goedgekeurde BPA's of RUP's.



Kaart: Situering plangebied op gewestplan (bron: provincie Antwerpen)



## 4.2. Overige bestemmingsplannen en verkavelingen

Buiten het gewestplan rusten er op het plangebied geen bestemmingsplannen (RUP, APA, BPA). Binnen het plangebied bevinden zich geen geldige niet-vervallen verkavelingen.

## 4.3. Vergunningentoestand

### 4.3.1. Stedenbouwkundige vergunningen

De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grotendeels vergund. Volgende vergunningen werden afgeleverd:

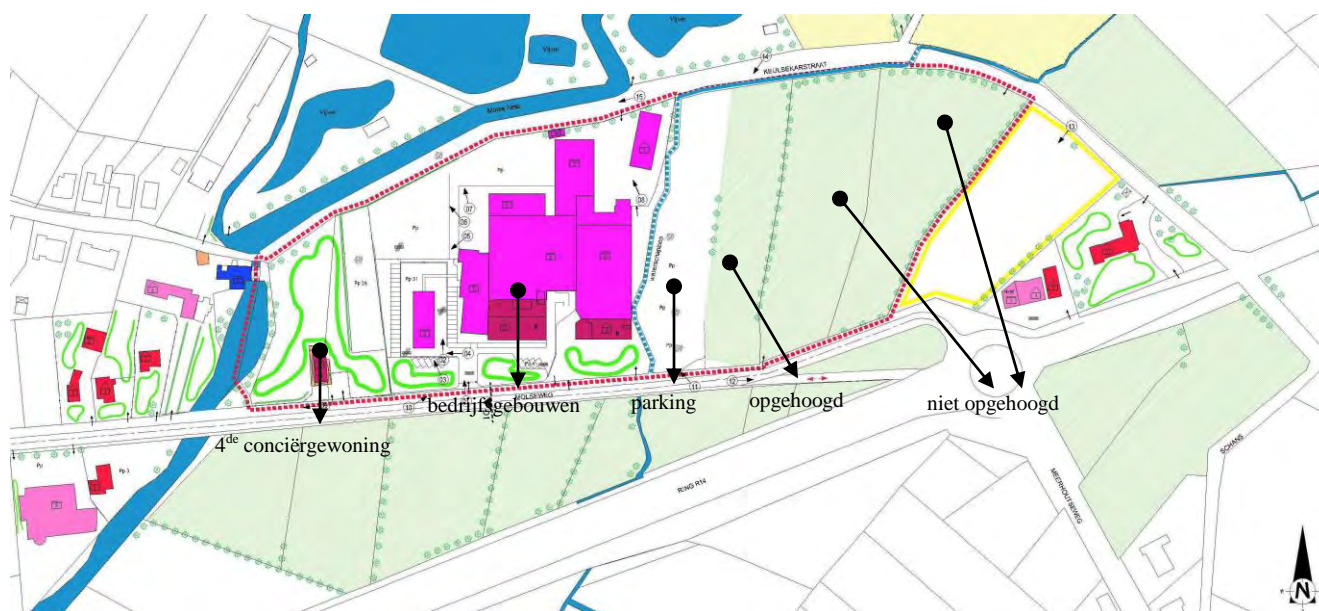
10.04.1967	vergunning bouwen van garage en woongelegenheden
27.10.1977	vergunning voor het verbouwen van de garage, de uitbreiding in agrarisch gebied werd geweigerd
29.05.1978	vergunning oprichten toonzaal (nooit uitgevoerd)
16.10.1978	vergunning verbouwen en uitbreiden garage
23.08.1993	vergunning verbouwen van een handelshuis tot burelen
17.02.2003	vergunning verbouwen en uitbreiden toonzaal
30.10.2006	vergunning uitbreiden garage met toonzalen

In de bedrijfsgebouwen zijn 4 woningen aanwezig, waarvan 3 vergund en geïntegreerd in de bestaande bedrijfsgebouwen. De 4<sup>de</sup> conciërgewoning bevindt zich in een vrijstaand gebouw, links op het terrein. Betreffende woning werd in 1993 vergund als bureaugebouw.

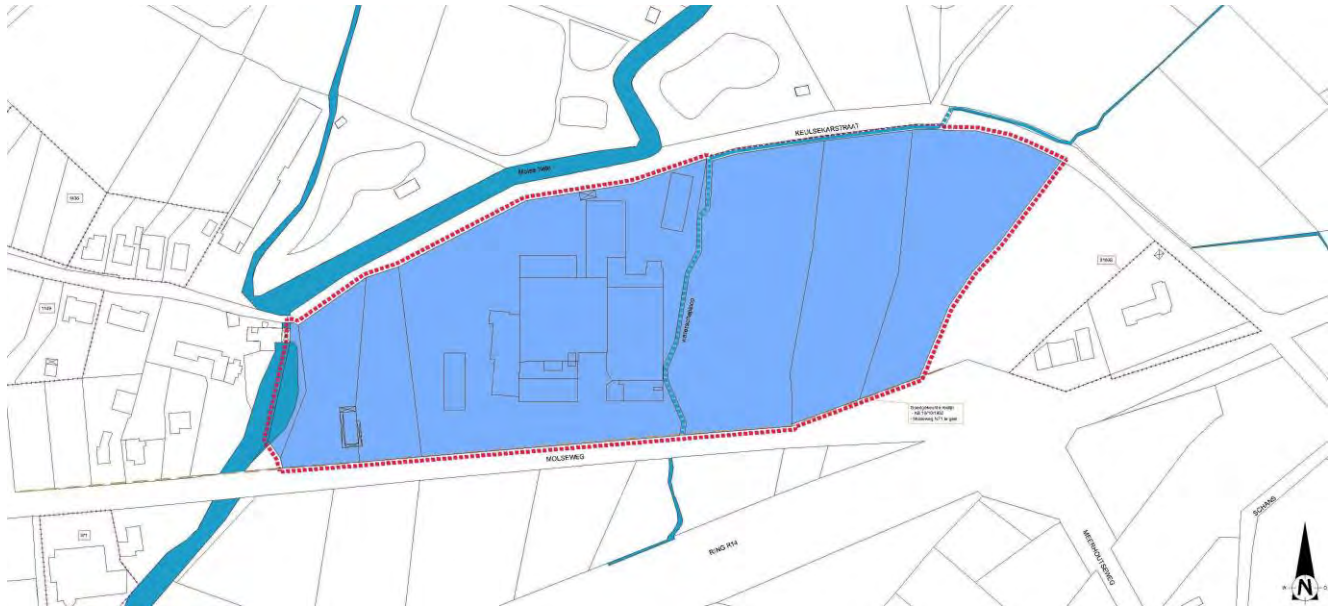
De achterliggende gebouwen (2 werkplaatsen, gebouwtje voor stookolietank en een vrijstaande loods) werden zonder vergunning opgericht, evenals de verhardingen op het naastliggende perceel (gebruikt als parking).

Het gehele projectgebied was oorspronkelijk, bij de opmaak van de bodemkaarten in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw, nat tot zeer nat. Actueel is door de bouw van de bedrijfsgebouwen en de hiermee gepaarde ophogingen, het terrein droog, met uitzondering van de oostelijke delen.

Uit nader onderzoek blijkt dat ook perceel 1995A in het verleden werd opgehoogd, weliswaar zonder vergunning.



Bestaande feitelijke toestand (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)



*Bestaande juridische toestand (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)*

#### 4.3.2. Milieuvergunningen

Op 5 september 2005 heeft het bedrijf een milieuvergunning voor inrichting klasse 2 gekregen (20 jaar geldig). Verder beschikt het bedrijf over een socio-economische machtiging d.d. 24 februari 2000.

### 4.4 Overige juridische aspecten

#### 4.4.1. Rooilijnen

Er zijn geen rooilijnplannen van toepassing op het plangebied.

#### 4.4.2. Atlas van de buurtwegen

De Keulsekarstraat, grenzend aan het noorden van het plangebied, wordt in de atlas van de buurtwegen aangeduid als buurtweg nr. 19.

T.o.v. deze buurtweg worden geen wijzigingen voorzien.

#### 4.4.3. Erfdienstbaarheden

Er zijn geen gekende erfdienstbaarheden op de gronden in het plangebied.

#### 4.4.5. Voorkoopperimeter

Niet van toepassing.

#### **4.5 Eigendomsstructuur**

Al de percelen binnen het plangebied zijn in eigendom van het bedrijf. Het gaat om volgende percelen: afdeling 1 sectie I nummers 2131l, 2131k, 2128m, 2128k, 2128l, 2128h, 2128d, 1995a, 1996e, 2100g, 2002c (zie kadasterplan).

## 5. Gewenste ruimtelijke structuur

---

### 5.1. Visie

#### 5.1.1. Ruimtebeslag en activiteiten

Op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest bestaat het ontwikkelingsperspectief uit:

- een planologische bestemming en de verdere ontwikkeling van het bedrijf op zijn huidige locatie;
- een uitbreiding van de terreinen wordt toegestaan i.f.v. :
  - de realisatie van een ruimte voor verharding, parking en manoeuvreerruimte;
  - de realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen;
  - het oprichten van voldoende buffering in het kader van een maximale ruimtelijke integratie in de omgeving;
  - het realiseren van een zone die instaat voor de waterberging en infiltratie van het hemelwater, o.a. door het open maken van de ingebuisde waterloop.
- in het westen wordt de grens van het plangebied vastgelegd zoals bepaald door de VMM naar aanleiding van de realisatie van de vistrap.

In het PRUP wordt de visie van het bedrijf voor de langere termijn gevolgd. De uitbreidingen worden zoveel mogelijk aangebouwd aan die van het bestaande. Er zal extra aandacht besteed worden aan de buffering (zowel i.f.v. de optimalisatie van de natuurverbindingfuncties als visuele buffering en waterbuffering).

Zowel in het oosten als in het westen wordt een zone ingericht die dienst doet als buffer en als zone waar een duurzaam waterbeheer van het bedrijf wordt georganiseerd.

De achterliggende gebouwen (2 werkplaatsen, gebouwtje voor stookolietank en een vrijstaande loods) werden zonder vergunning opgericht. Het RUP voorziet in de afbraak van deze gebouwen.

De 4<sup>de</sup> conciërgewoning bevindt zich in een vrijstaand gebouw, links op het terrein. Betreffende woning werd in 1993 vergund als bureaugebouw. Om de zone voor buffering en duurzaam waterbeheer in het oosten van het plangebied te kunnen realiseren, wordt voorgesteld om voor deze woning enkel onderhoud- en instandhoudingswerken toe te laten (uitdoofscenario).

De overige drie bestaande woonentiteiten geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen kunnen behouden blijven, voor zover deze het maximaal toegelaten volume van 1.000 m<sup>3</sup> niet overschrijden (per woonentiteit).

De voorschriften laten slechts 1 uitbating van een handelszaak toe. De opsplitsing in meerdere uitbatingen is niet toegestaan.

#### 5.1.2. Welstand en landschappelijke integratie

Alle **gebouwen** zullen moeten voldoen aan de minimumvereisten van welstand.

De **algemene inrichting** van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebruiken van de zone te verduidelijken en te structureren.

De oprichting van de **groenbuffer** zal de inpassing van het volledige bedrijfsterrein naar de omliggende woningen en het achtergelegen natuurgebied, ruimtelijk versterken. Hiertoe worden zowel aan de westzijde, de noordzijde en de oostzijde van het terrein bufferstroken voorzien van minstens 8 meter breed.

Ten westen en ten oosten van het bedrijf wordt **een zone** voorzien die zowel een **bufferende functie** heeft, als de zone vormt waar het **waterbeheer** van het bedrijf dient plaats te vinden.

De waterloop die nu ingebuisd is, wordt terug opengelegd op perceel 2001G en kent een meanderende loop. Dit om zowel het natuurlijke karakter als het waterbufferend vermogen te vergroten. Bovendien moeten de zowel geplande ophogingen als ophogingen die nog niet werden geregulariseerd gecompenseerd. Na onderzoek bleek dat er hiervoor voldoende mogelijkheden (door afgravingen) op de percelen 2001g en 2002c zijn. Indien uit verder onderzoek (peilbuismetingen) toch blijkt dat de afgravingen onvoldoende zijn, zal dit leiden tot een beperking in ophoging/bebouwing van de thans voorziene bedrijfsmogelijkheden. Dit wordt zo bij de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen.

Bij de aanleg van de moeraszone en het in open bedding leggen van de Waterschaploop, dient men rekening te houden met natuurtechnische maatregelen (aanleg schuine oevers, plasdraszone, enz.). Bij de verlegging van de Waterschapsloop dient een waterbodemonderzoek uitgevoerd te worden.

Het is niet nodig dat men deze strook volledig beplant wordt met struiken en bomen. Het is wenselijk dat er een geleidelijke overgang wordt gecreëerd tussen de natuurtechnisch aan te leggen moeraszone/waterloop van moerasvegetaties naar ruigte tot houtkant aan de oostelijke zijde.

Ook het westelijk deel krijgt op termijn een bijkomend bufferende functie, aangezien voor de bestaande woning nog enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd.

In het westen en oorden van het plangebied zal de bestaande buffer versterkt en verbreed worden. Hierbij is het belangrijk dat alle bestaande niet inheemse soorten verwijderd worden alsook aanwezige constructies en verhardingen.

Het **perceel 2132a** aan de westzijde van het bedrijfsterrein langs de Molse Nete maakt deel uit van de molenkom van de Kievermontse molen en is nog in eigendom van de aanvrager. Momenteel is de vistrap Kievermont daar recent aangelegd via een overeenkomst met de eigenaar zonder effectieve onteigening. Dit perceel krijgt een éénduidige bestemming in overeenstemming met het effectieve gebruik als deel van de waterloop Molse Nete.

Algemeen wordt een **fasering** voor de realisatie van de bestemmingen in het PRUP uitgewerkt, waarbij de realisatie van de bestemmingen voor groenbuffering en voor ecologische buffering en waterberging in fase 1 gekoppeld wordt aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingen in fase 2, onder meer voor de bedrijfsgebouwen en buitenruimte.

### 5.1.3. mobiliteit

Het bedrijf genereert momenteel ca. 166 voertuigbewegingen per dag: 70 van de werknemers, 8 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 88 van de klanten.

Dit aantal zal – na de uitbreiding - oplopen tot ca. 212 voertuigbewegingen per dag: 80 van de werknemers, 12 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 120 van de klanten. Dit resulteert in ca. 18 voertuigbewegingen per openingsuur van de garage.

De te verwachten verkeersstijging is bijgevolg minimaal en bovendien geografisch diffuus verdeeld.

Deze verkeersintensiteiten kunnen gemakkelijk opgevangen worden door de R14 en de Molseweg N71, dewelke beide geselecteerd zijn als primaire weg volgens het RSV.

## **5.2. Geïntegreerde aanpak van de milieueffecten en externe veiligheid**

Het beperken van de milieuhinder vormt een intrinsiek onderdeel van de visievorming binnen het PRUP en de daaruit voortvloeiende voorschriften en grafisch plan.

### 5.2.1 Water en bodem

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003 (B.S. 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Deze verplichtingen houden in dat de beslissende overheid voor een bepaald programma, plan of vergunning, nagaat of het programma, het plan of de vergunning enige invloed heeft op het watersysteem (waterkwaliteit en waterkwantiteit alsook oppervlaktewater als grondwater). Met het decreet wordt o.m. de verplichting opgelegd dat een bestemmingsplan de bespreking omvat m.b.t. de in het plan vervatte ontwikkeling in functie van de watertoets. De mogelijke nadelige gevolgen voor het watersysteem en het menselijk gebruik ervan dienen aangegeven te worden, evenals voorstellen tot maatregelen die genomen worden.

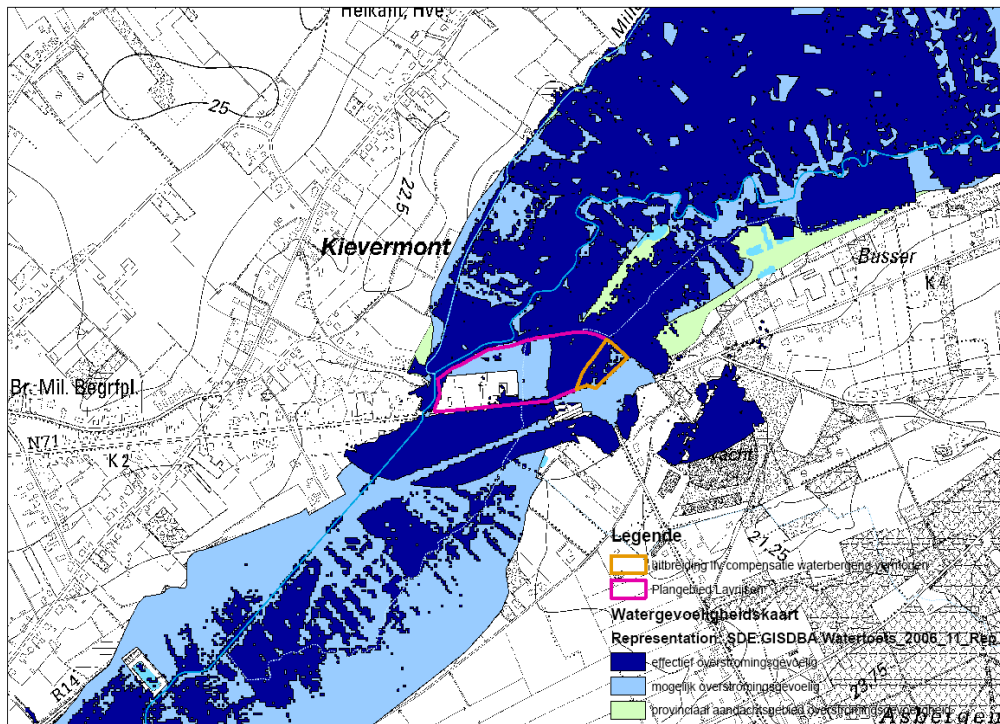
Mogelijke nadelige effecten voor het milieu, dewelke voortvloeien uit de verandering van de toestand van (bestanddelen van) het watersysteem, dienen afgewogen t.a.v. de bestaande toestand.

Door het projectgebied loopt een waterloop van 3de categorie (Waterschaploop)(beheer door gemeente of watering) die ongeveer parallel met de Molse Nete loopt. Binnen het projectgebied is deze beekloop deels ingebuisd. Ten noorden en ten westen wordt het projectgebied deels begrensd door de Molse Nete, een waterloop van 1ste categorie (beheer door Vlaamse gewest). Alle waterlopen behoren tot het Netebekken.

Het gehele projectgebied was oorspronkelijk, bij de opmaak van de bodemkaarten in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw, nat tot zeer nat. Actueel is door de bouw van de bedrijfsgebouwen en de hiermee gepaarde ophogingen, het terrein droog, met uitzondering van de oostelijke delen.

In de screeningsnota werd reeds aangeduid dat de perceel 1996E en 2001G effectief overstromingsgevoelig zijn. Ook het aanpalende perceel 2002C is effectief overstromingsgevoelig. Het perceel nog meer oostelijk, gelegen tussen de ring en het perceel 2002C (en dat eveneens bebouwd is), is niet overstromingsgevoelig. Deze percelen werden vermoedelijk in het verleden eveneens opgehoogd.

Gezien er binnen het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn en er geen aandachtsgebieden zijn gepland, beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden en dat er voor wat het aspect externe veiligheid betreft geen verdere actie ondernomen dient te worden.



**Kaart: overstromingsgevoelige zones (bron: provinciebestuur Antwerpen)**

In het planologisch attest werden eveneens verhardingen voorzien voor het perceel 1996E. In de passende beoordeling, die reeds was opgemaakt in het kader van het planologisch attest werd voorgesteld de bestaande ingebuisde waterloop open te leggen en bijkomende buffervolume hierlangs te voorzien. Het perceel 2001G zou hiervoor volledig aangewend worden. Alvorens volgende bedrijfs-uitbreidingen mogelijk zullen zijn, zullen de inrichtingswerkzaamheden van dit perceel (verleggen waterloop, aanleg bijkomende buffercapaciteit) eerst verwezenlijkt moeten. Dit zal als voorwaarde in de voorschriften worden opgenomen.

Uit nader onderzoek blijkt dat ook perceel 1995A in het verleden werd opgehoogd, weliswaar zonder vergunning. Vermits deze ophoging in feite nog geregulariseerd moet worden, dient deze eveneens gecompenseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 9000m<sup>2</sup>. Ook het perceel 1996E zal worden verhard en deels worden opgehoogd. Het betreft een perceel met een oppervlakte van 6.500m<sup>2</sup>.

De percelen 2001G en 2002c zullen worden aangewend ter compensatie van het verlies aan waterbuffer, zoals hoger reeds vermeld. Deze percelen hebben tesamen een oppervlakte van circa 13.000m<sup>2</sup>.

Uit een analyse van de watertoetskaarten kan een eerste indicatie gevonden worden over het overstromingsniveau en de te compenseren oppervlakte. Dit blijkt 0,3m a 0,4m te zijn. Rekening houdend met de totale oppervlakte van de te compenseren percelen, is er sprake van een totale te compenseren volume van circa 5000m<sup>3</sup>.

Ter plaatse is de grondwaterpeil vrij hoog. Rekening houdend met de gegevens van de bodemkaart wordt verwacht dat de grondwaterstand zeer ondiep zal zijn, m.n. 0,35m onder het oorspronkelijke maaiveld. De enige manier om uitsluitsel te hebben over de exacte grondwaterstand, is op het terrein zelf na te gaan, in de winter of het vroege voorjaar wanneer de grondwaterstanden over het algemeen hoog zijn. Deze gegevens zijn thans niet voorhanden.

Indien uit peilbuismetingen blijkt dat de grondwater toch nog hoger staat dan de nu voorziene 0,35m, dient een bijkomende compensatie te gebeuren of dienen de ophogingen beperkt. Ook dit zal in de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP worden opgenomen.

Op basis van de actuele watertoets wordt gekeken naar een aantal indicatoren inzake gevoeligheid voor ingrepen van grond- en oppervlaktewater. De gevoeligheid is hierbij vaak gerelateerd aan de betrokken bodemopbouw en bodemsoort.

Bemaling of grondwaterwinning door het bedrijf is niet aan de orde. Hoogstens zal tijdens de bouwfase van beperkte bemaling van de bouwput plaatsvinden. Door de vrij geïsoleerde ligging van het terrein zal de invloed ervan eerder beperkt en van tijdelijke aard zijn. Ondergrondse constructies, behoudens het voorziene buffervolume (zie verder) zijn bovendien te vermijden.

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er relatief gemakkelijk hemelwater kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur.

Het plangebied wordt volledig als niet- infiltratiegevoelig aangeduid.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldaan worden aan art. 6.2.2.1.2 § 4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) **opgenomen in art. 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.**

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van hemelwater, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het hemelwater dan de daken zal worden opgevangen en hergebruikt. Er zijn voldoende herbruikmogelijkheden om hieraan te kunnen voldoen.

Het hemelwater van de verharde oppervlaktes zal worden opgevangen in een buffervoorziening van 550.000 liter. Hierdoor wordt voor de verharde oppervlakte voldaan aan de buffering van 250m<sup>3</sup>/ha en een beperkt lozingsdebiet 20 l/s/ha. Dit volume moet cumulatief beschikbaar zijn, bovenop het volume dat moet gecompenseerd worden om de huidige ruimte voor water te behouden.

Voor wat betreft waterkwaliteit dient opgemerkt dat op de zoneringsplannen, het bedrijf (en het terrein) is aangeduid als collectief te optimaliseren buitengebied. Het bedrijf is niet aangesloten op een bestaande riolering. Derhalve dient het bedrijf zich te schikken naar de wetgeving in Vlarem 2, met gebeurlijk de aanleg van een individuele zuiveringsinstallatie.

De afvloeit van de parkings gebeurt naar de voorziene buffers. Aangezien deze oppervlaktes als potentieel verontreinigd worden aanzien, moet dit water gezuiverd worden door een KWS-afscheider met coalescentiefilter en sedimentvang alvorens aan te sluiten op oppervlaktewater. Deze constructie moet minimaal voldoen aan EN 858 en DIN 1999.



### 5.2.2. Overige effecten

Om de hinder naar de omwonenden (visueel, verkeer, geluid, lucht, veiligheid) tot een minimum te herleiden worden volgende maatregelen voorzien binnen het PRUP:

- Beperken geluidshinder:  
De diagnosestraat voor vrachtwagens en bussen, waarbij ondermeer remtesten worden uitgevoerd, wordt volledig in een overdekte en gesloten ruimte georganiseerd zodat storende geluiden worden gedempt en niet of slechts zeer beperkt hoorbaar zullen zijn in het aanpalende Habitatrichtlijngebied en herleid worden tot normaal achtergrondgeluid. Ook alle andere activiteiten gebeuren in gesloten ruimten. Extra geluidsabsorberende materialen kunnen hierin aangebracht worden (bv. Rockfon rotswolplaten met glasvliesafwerking).
- Beperken lichthinder:  
Verlichting van de gebouwen en parkings kan tot verstoring van o.a. vleermuizen leiden. Aangezien vleermuizen beschermde soorten zijn en gezien de ligging in of nabij ecologisch waardevolle landschappen (bossen, dreven, valleigebied) die een biotoop vormen voor verschillende soorten, is dit een belangrijk aandachtspunt in het PRUP.  
De eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein zal dan ook tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.
- Visuele groenbuffer:  
Aan de west-, noord- en oostkant van het bedrijf worden bufferstroken van 8m breed voorzien. Deze schermen het bedrijf af van de aangrenzende woon- en natuur zone. De fasering van de bestemmingen worden vastgelegd zodanig dat de realisatie van de bufferstroken voorafgaand gebeurt aan de bestemming als bedrijventerrein, in fase 1. Het realiseren van de bestemmingen in fase 1 wordt gekoppeld aan het verkrijgen van een stedenbouwkundige vergunning voor de bestemmingen in fase 2.
- Aan de Molseweg wordt een representatieve bedrijfsruimte voorzien, daardoor kan er een verzorgd straatbeeld ontstaan en wordt het bedrijf beter landschappelijk geïntegreerd.
- Nieuwe gebouwen/uitbreidingen moeten zodanig ingeplant worden dat de afstand kleiner is dan de hoogte van de vrijstaande zijgevel. De nieuwe gebouwen mogen als maximale hoogte de hoogte hebben van de bestaande gebouwen waarbij ze aansluiting vinden.
- Nieuwe gebouwen moeten in esthetisch verantwoorde en duurzame materialen uitgevoerd worden. Constructies vanaf waar geluid geproduceerd wordt, dienen aanvullend uitgerust te zijn met materialen of voorzieningen die het geluidsniveau dempen tot het gewenste niveau conform de vigerende regelgeving. Voor de gebouwen moet wat betreft de verschijningsvorm en het materiaalgebruik een eenheid nagestreefd worden.

## 5.2 Planningsinitiatief in HAG - Omzendbrief RO/2005/01

De aanvraag is niet gelegen in een herbevestigd agrarisch gebied.

## 5.3 Screening van de plan-MER-plicht

In het kader van de wettelijke verplichting voor het RUP 'Garage Lavrijsens' wordt een screening van mogelijk aanzienlijke effecten uitgevoerd. Het verzoek heeft betrekking op het voorontwerp RUP dat verzonden zal worden i.f.v. de plenaire vergadering.

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de **milieueffectrapportage over plannen en programma's, raadpleegt de initiatiefnemer (de provincie Antwerpen)** op eigen initiatief en uiterlijk op het ogenblik dat hij de doelstellingen en de reikwijdte van het voorgenomen plan kan afbakenen, de volgende instanties:

1. de betrokken gemeente, waarop het voorgenomen plan of programma milieueffecten kan hebben;
2. de betrokken instanties afhankelijk van de ligging en de mogelijk te verwachten aanzienlijke effecten van het voorgenomen plan of programma op in voorkomend geval de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed, het landschap en de mobiliteit.

### 5.3.1. Adviesvraag Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte planprocessen (BGP)

Overeenkomstig hoofdstuk II artikel 3 §1 van het besluit van de Vlaamse regering betreffende de **milieueffectrapportage over plannen en programma's, werd op 18 augustus 2010 een adviesvraag** geformuleerd aan de Dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen (BGP). Op 2 september 2010 werd een selectie van de relevante betrokken instanties die in het licht van het onderzoek naar de plan-MER-plicht dienen aangeschreven te worden, meegedeeld. Het betreft:

- College van burgemeester en schepenen Geel
- Departement RWO Afdeling Ruimtelijke Planning
- Departement Landbouw en Visserij Afdeling Duurzame Landbouwwontwikkeling Antwerpen
- VMM Afdeling Operationeel Waterbeheer
- ANB Antwerpen
- Agentschap Ruimte en Erfgoed – Onroerend Erfgoed Antwerpen
- OVAM Afdeling Bodembeheer
- Dienst BGP

### 5.3.2 Adviezen verzoek tot raadpleging

Een verzoek tot raadpleging werd op 14 september 2010 ter advies verstuurd aan de aangegeven instanties. VMM adviseerde n.a.v. een eerste screeningsronde een ongunstig advies dd. 21 oktober 2010. N.a.v. dit advies werd het document (en het plangebied) aangepast en werd een tweede screeningsronde gedaan, met een adviesvraag naar alle bovengenoemde instanties. De adviezen worden in bijlage bijgevoegd. De dienst Milieueffectrapportagebeheer oordeelde op 21 februari 2012 dat er geen aanzienlijke milieueffecten m.b.t. ruimtelijke ordening worden verwacht.

## **6. Opgave voorschriften die strijdig zijn met de voorschriften van het RUP**

---

Ten gevolge van dit RUP worden volgende voorschriften van het gewestplan opgeheven:

Het plangebied ligt binnen het gewestplan Herentals-Mol, vastgelegd bij KB op 28 juli 1978. Het gebied is deels gelegen in KMO-gebied en deels in agrarisch gebied (een ingesloten restgebied). De uitbreidingen ten oosten zijn gelegen in agrarisch gebied.

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

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

De gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

## 7. Register planschade- en planbaten

---

Bij de planopmaak moet geen onderzoek worden verricht naar de eigendomsstructuur betreffende deze percelen, naar de aanwezigheid naar de mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing, naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake genoemde vergoedingen etc. Zulks zou het planproces uitermate vertragen en bezwaren.

Er moet enkel opgave gebeuren van de percelen waarop:

1° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in artikel 2.6.1§2;

2° een bestemmingswijziging plaatsvindt als vermeld in artikel 2.6.4.

Volgende percelen komen in aanmerking voor planbaten (zie bijlage 8.2).

Deel van perceel 1995A: van agrarisch gebied naar bedrijvigheid (artikel 1 en 2)

*Bijlage 8.2 vormt het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.*

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

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

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

## **8. Bijlage**

---



## **8.1 Besluit dienst MER**



18-12-2012

INGEKOMEN



Departement Leefmilieu, Natuur  
en Energie

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

**AANGETEKEND**

Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen  
Provincie Antwerpen  
t.a.v. Kristin Poelmans  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

**uw bericht van**

06/12/12

**uw kenmerk**

PRUP-2012-0008

**ons kenmerk**

LNE/MER/SCRPL10231/  
2012/

**bijlagen**

/

**vragen naar / e-mail**

Inge De Cat  
Inge.decat@lne.vlaanderen.be

**telefoonnummer**

02 553 27 65

**datum**

14/12/12

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het PRUP garage Lavrijsen te Geel.  
beslissing plan-MER-plicht**

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

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 06/12/12, ontvangen op 10/12/12, vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL10231 (voorheen OHPL0876) behandeld.

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

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het PRUP tot doel het bestendigen en het uitbreiden van een bestaand bedrijf, namelijk garage Lavrijsen te Geel.

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

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

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

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

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



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

U moet via de website van de provincie melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer ([www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be)) en op het gemeentehuis van de betrokken gemeente(n). De dienst Mer zal aan de betrokken gemeenten vragen om hetzelfde te melden via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeenten, via de website van de gemeenten en via publicatie in het gemeentelijk infoblad.

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

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur  
Diensthoofd dienst Mer

# PRUP garage Lavrijsen

Onderzoek tot m.e.r.



Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen



PROVINCIE  
ANTWERPEN

## Colofon



### **Opdrachtgever:**

Dienst Stedenbouwkundige Vergunningen  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03 240 57 61  
fax: 03 240 66 79  
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:  
Kristin Poelmans  
[kristin.poelmans@admin.provant.be](mailto:kristin.poelmans@admin.provant.be)

Dossiernummer: ROPR/10-24

# Inhoud

1.	Inleiding .....	3
2.	Situering en beschrijving van het plangebied .....	4
2.1.	Plangebied.....	4
2.1.1.	Bestaande feitelijke toestand.....	4
2.1.2.	Situering.....	6
2.1.3.	Foto's.....	7
2.1.4.	Knelpunt.....	9
2.2.	Planologische context.....	9
2.3.	Aanvraag planologisch attest .....	12
2.4.	Beslissing planologisch attest.....	14
3.	Aanleiding, doelstellingen en beschrijving plan.....	15
3.1.	Aanleiding PRUP .....	15
3.2.	Visie PRUP .....	16
4.	Aftoetsing plan-MERplicht van rechtswege.....	18
4.1.	Kader voor vergunningen van projecten waarvoor een project-MER nodig is .....	18
4.2.	Noodzaak tot passende beoordeling .....	18
4.3.	Conclusie plan-MERplicht van rechtswege .....	20
5.	Aanwezigheid van bijzondere beschermde gebieden .....	21
5.1.	Speciale beschermingszones .....	21
5.2.	Ramsar-gebieden .....	21
5.3.	Beschermde duingebieden .....	21
5.4.	'Ecologische' gebieden volgens bestemmingsplannen .....	22
5.5.	Beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten en archeologisch erfgoed.....	22
5.6.	Waterwingebieden .....	24
5.7.	VEN-gebieden .....	24
5.8.	Volgens een plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan vastgelegd erfgoedlandschap	24
6.	Inschatting milieueffecten .....	25
6.1.	Water en bodem.....	25
6.1.1.	Water.....	25
6.1.2.	Bodem .....	27
6.1.3.	Conclusie.....	27
6.2.	Fauna en flora.....	28
6.2.1.	Biologische waarderingskaart .....	28
6.2.2.	Eco-kwetsbaarheid.....	29
6.2.3.	Conclusie .....	29
6.3.	Landschap en archeologie.....	30
6.3.1.	Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten.....	30
6.3.2.	Landschapsatlas .....	30
6.3.3.	Inventaris bouwkundig erfgoed.....	30
6.3.4.	Conclusie.....	30
6.4.	Mens.....	31
6.4.1.	Mens – ruimtelijke ordening .....	31
6.4.2.	Mens' – mobiliteit .....	31
6.4.3.	Mens - landbouw .....	32
6.4.4.	Conclusie.....	32
6.5.	Geluid en trillingen .....	32
6.6.	Lucht en licht .....	32
6.7.	Externe mensveiligheid .....	33
7.	Onderzochte alternatieven.....	34
8.	Grens- en gewestoverschrijdende effecten .....	35
9.	Eindconclusie.....	36

## 1. Inleiding

---

Het PRUP 'garage Lavrijsen' te Geel valt onder het toepassingsgebied van het plan-MERdecreet van 27 april 2007.

Met deze screeningsnota wordt de nodige informatie aangereikt om te bepalen of, gelet op de mogelijke significante effecten, voor het plan de opmaak van plan-MER vereist is.

Bijkomend worden de resultaten van dit 'onderzoek tot m.e.r.' aangewend om op inhoudelijk vlak het PRUP te verrijken.

Het document is opgebouwd uit volgende hoofdstukken:

- Situering en beschrijving van het plangebied
- Aanleiding, doelstellingen en beschrijving van het plan
- Aftoetsing plan-MERplicht van rechtswege
- Aanwezigheid van bijzondere beschermde gebieden
- Inschatting milieueffecten
- Onderzochte alternatieven
- Aftoetsing grens- en gewestgrensoverschrijdende effecten
- Eindconclusie

De initiatiefnemer voor het plan waarop dit onderzoek tot m.e.r. betrekking heeft, is:

Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22  
2018 Antwerpen

## 2. Situering en beschrijving van het plangebied

---

### 2.1. Plangebied

#### 2.1.1. Bestaande feitelijke toestand

Garage Lavrijsen is een garagebedrijf met twee vestigingen, zijnde één in Geel en één in Herentals. Dit PRUP heeft betrekking op de vestiging in Geel.

Garage Lavrijsen is een garagebedrijf (DAF en Peugeot), gelegen Molsseweg 88 te Geel, met als kadastrale omschrijving afdeling 1 sectie I nummers 3132a, 2131l, 2131k, 2128m, 2128k, 2128l, 2128h, 2128d, 1995a, 1996e, 2100g (zie kadasterplan).

In 1929 startte dit bedrijf op de markt in Geel. Het garagebedrijf is sinds 1969 gevestigd op de huidige inplantingsplaats en nadien in verschillende fasen uitgebreid. De locatiekeuze heeft te maken met de centrale ligging in het afzetgebied; het cliënteel is afkomstig uit de onmiddellijke omgeving van het bedrijf.

Momenteel worden er 44 personeelsleden tewerkgesteld. Het bedrijf heeft een omzet van meer dan 250.000 euro. Momenteel genereert het bedrijf ca. 166 voertuigbewegingen per dag: 70 van de werknemers, 8 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 88 van de klanten.

Het bestaande bedrijf (in totaal ca. 4,8 ha) bestaat momenteel voor het grootste gedeelte uit bedrijfsgebouwen (westelijk deel ca. 2,6 ha) en anderzijds uit deels opgehoogde valleigraslanden (oostelijk deel ca. 2,2 ha). De opgehoogde gronden worden deels gebruikt als parking (zie kaart bestaande feitelijke toestand).

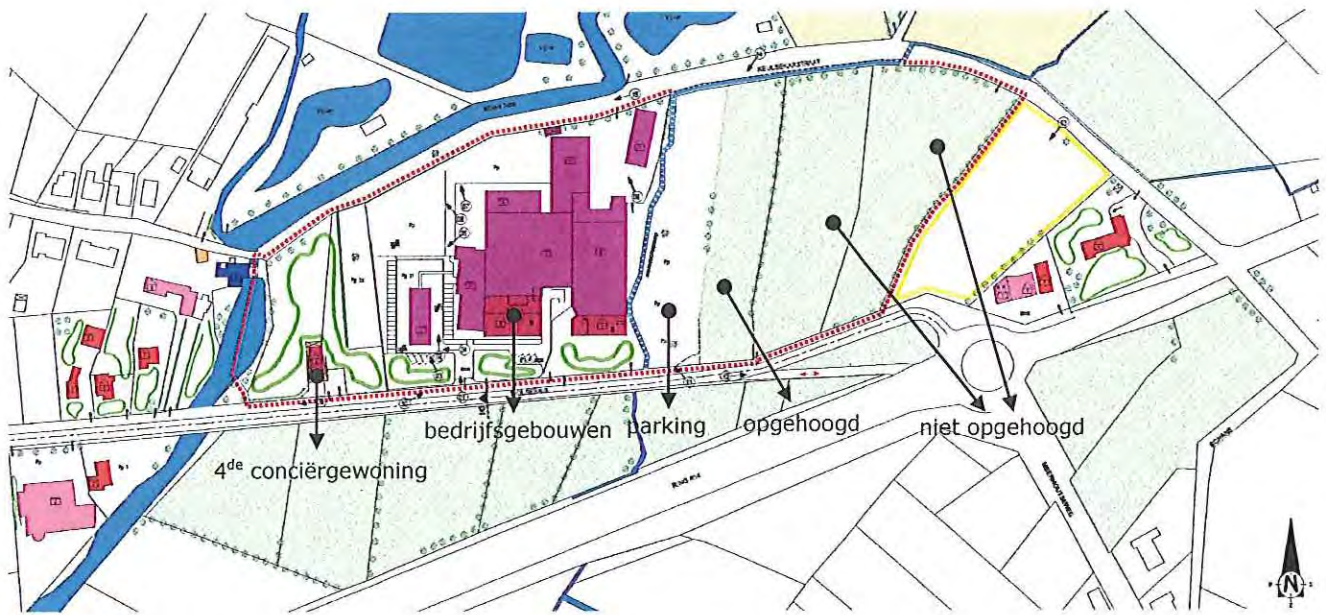
De bestaande bedrijfsgebouwen zijn grotendeels vergund. Volgende vergunningen werden afgeleverd:

10.04.1967	vergunning bouwen van garage en woongelegenheid
27.10.1977	vergunning voor het verbouwen van de garage, de uitbreiding in agrarisch gebied werd geweigerd
29.05.1978	vergunning oprichten toonzaal (nooit uitgevoerd)
16.10.1978	vergunning verbouwen en uitbreiden garage
23.08.1993	vergunning verbouwen van een handelshuis tot burelen
17.02.2003	vergunning verbouwen en uitbreiden toonzaal
30.10.2006	vergunning uitbreiden garage met toonzalen

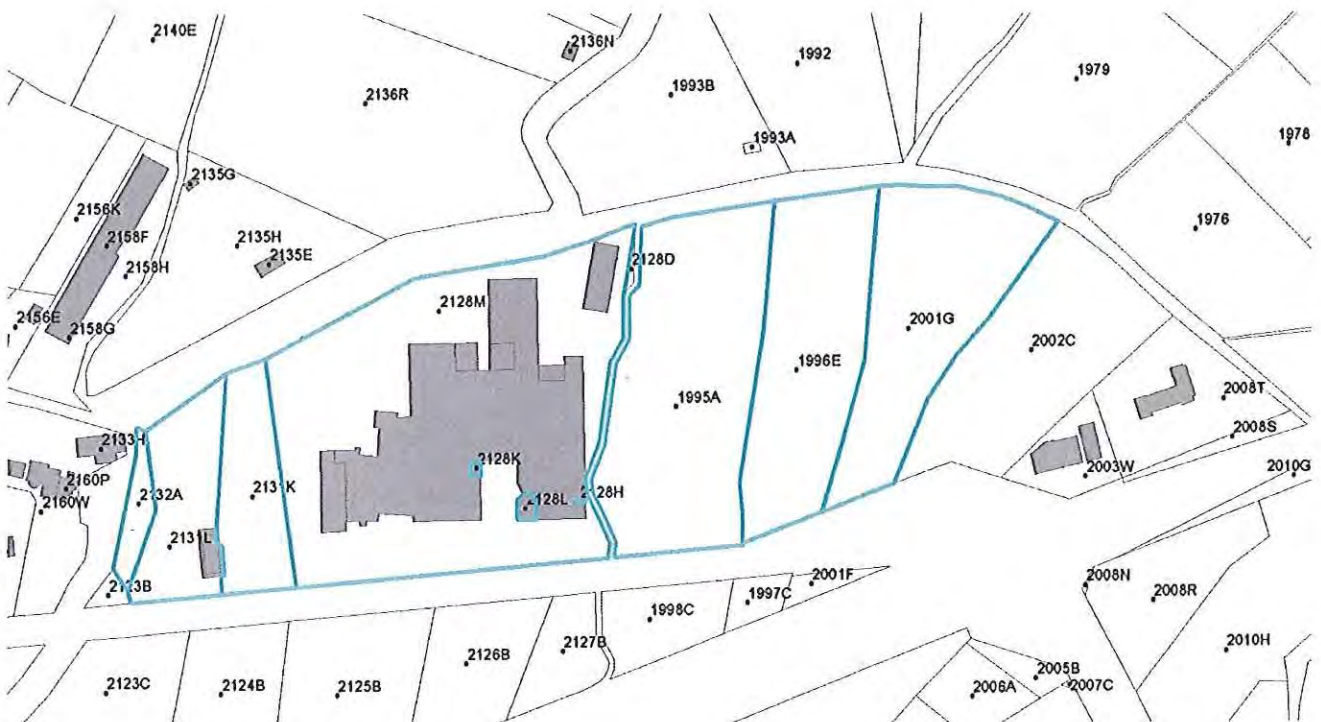
In de bedrijfsgebouwen zijn 4 woningen aanwezig, waarvan 3 vergund en geïntegreerd in de bestaande bedrijfsgebouwen. De 4<sup>de</sup> conciërgewoning bevindt zich in een vrijstaand gebouw, links op het terrein (zie kaart bestaande feitelijke toestand). Betreffende woning werd in 1993 vergund als bureaugebouw.

De achterliggende gebouwen (2 werkplaatsen, gebouwtje voor stookolietank en een vrijstaande loods) werden zonder vergunning opgericht, evenals de verhardingen op het naastliggende perceel (gebruikt als parking).

Op 5 september 2005 heeft het bedrijf een milieuvergunning voor inrichting klasse 2 gekregen (20 jaar geldig). Verder beschikt het bedrijf over een socio-economische machtiging d.d. 24 februari 2000.



Bestaande feitelijke toestand (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)



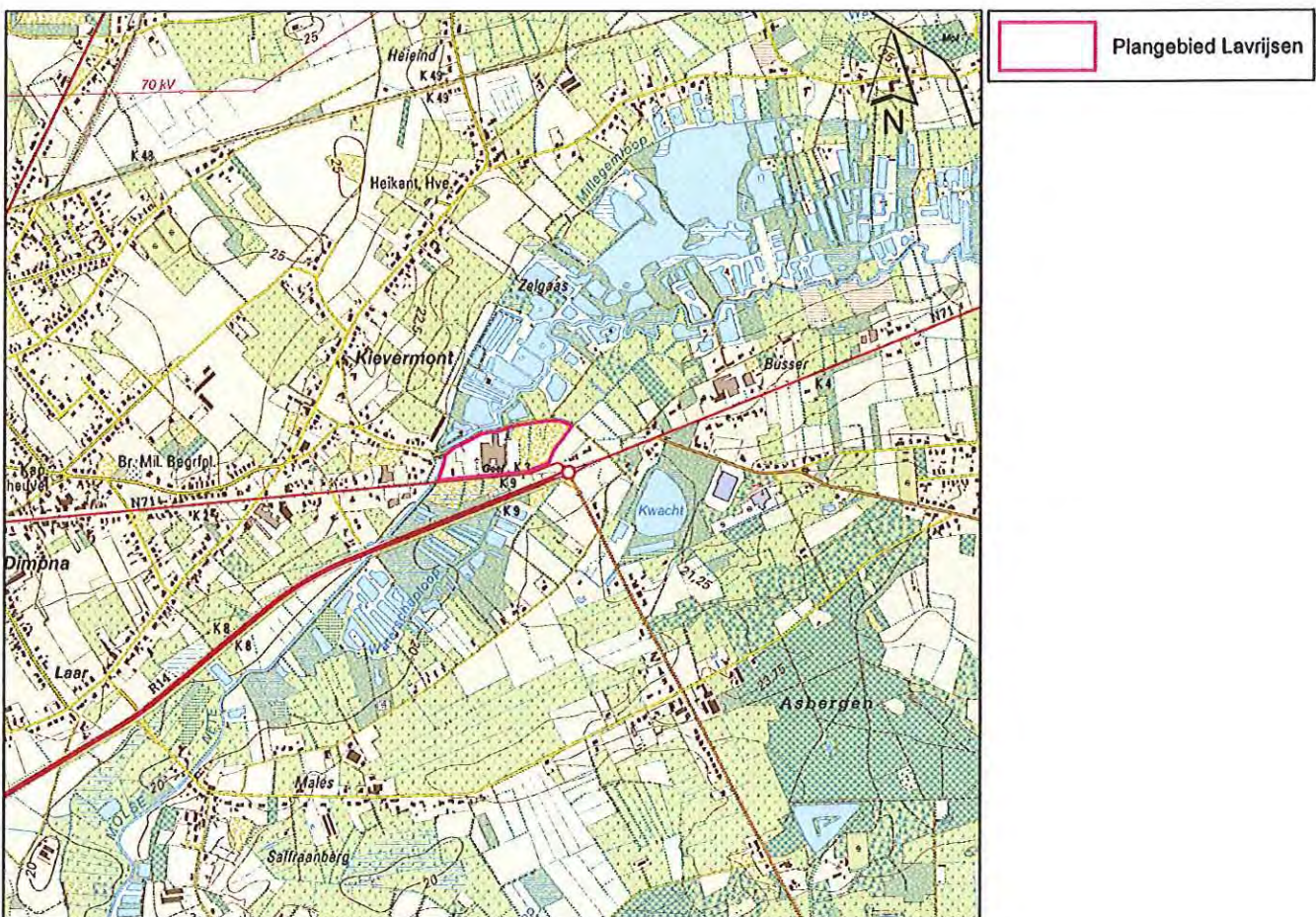
Kadasterplan (bron: provincie Antwerpen)

### 2.1.2. Situering

Het bedrijf ligt aan de rand van het stedelijk gebied Geel.

Het bedrijventerrein ligt juist ten oosten van de Molse Nete, het paalt in het westen en in het noorden aan de vallei van de Molse Nete. Ten noorden van het bedrijf ligt een belangrijk groengebied, een uitloper van het VEN-gebied 'Molse Nete', en het Habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor'. Het bedrijventerrein wordt in het zuiden ontsloten door de Molseweg N71, welke direct aansluiting geeft met de direct zuidelijker gelegen ring R14. Het plangebied sluit in oostelijke richting aan op landbouwgebied, waarbij op verschillende plaatsen langs de Molseweg N71 nog bedrijven gevestigd zijn.

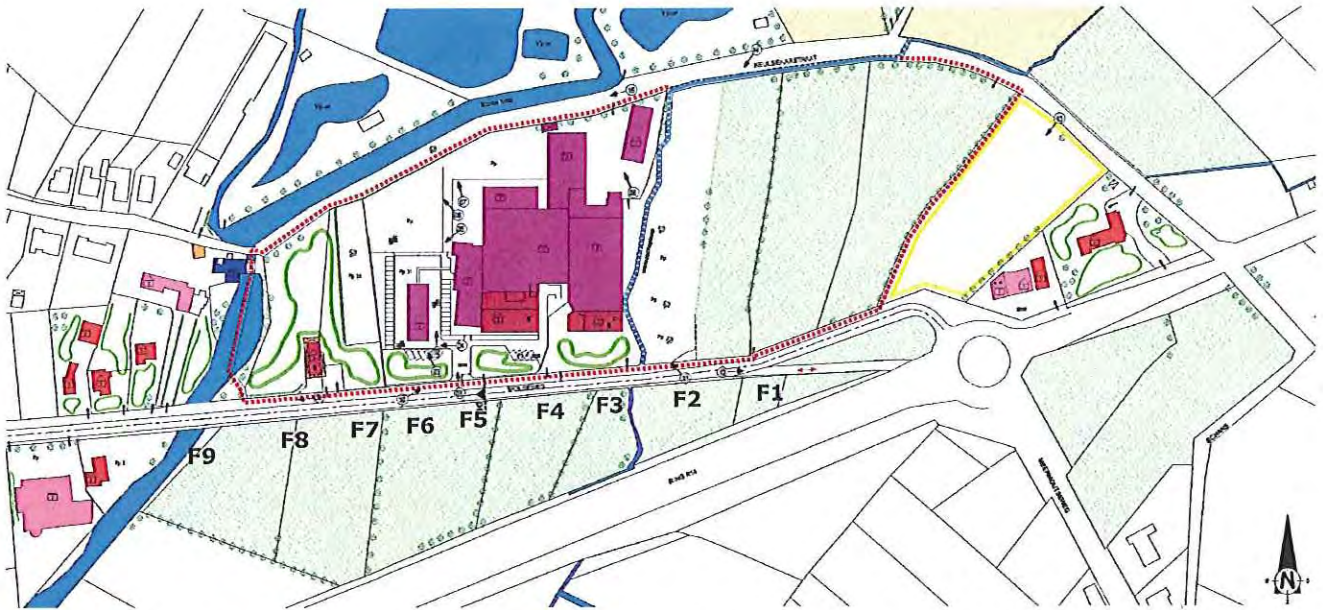
In het westen van het plangebied is de Vlaamse Milieumaatschappij momenteel bezig met de aanleg van een vistrap 'herstel vrije vismigratie op de grote nete en molse nete - vishelling kievermontmolen.'



Situering plangebied op topografische kaart (bron: provincie Antwerpen)



### 2.1.3. Foto's



Bestaande feitelijke toestand + aanduiding foto's (bron: ARK - aanvraag planologisch attest)



F1 : braakliggend terrein



F2 : deels verhard terrein (parking)



F3 : bestaande garage + woningen



F4 : bestaande garage



F5 : bestaande garage + woningen



F6 : bestaande garage



F7 : overgang garage - woning



F8 : bestaande woning (vergund als bureau)



F9 : aanleg vistrap

#### 2.1.4. Knelpunt

Het bedrijf heeft met Peugeot een marktaandeel van ongeveer 12% in zijn invloedzone, wat ongeveer overeenkomt met het nationaal gemiddelde van Peugeot in België.

Met DAF heeft het bedrijf een marktaandeel van ca. 18% voor vrachtwagens en trekkers in zijn invloedzone, hetgeen eveneens overeenstemt met het nationaal gemiddelde van DAF in België.

Door een uitbreiding zou het bedrijf in aanmerking komen om een overeenkomst als 'DAF coach and bus service dealer' af te sluiten. Met de huidige infrastructuur is dit niet mogelijk, daar het bedrijf dan niet aan alle voorwaarden kan voldoen.

Mede door de 'verordening van de Europese Commissie n°1400/2002' (d.d. 31.07.2002) werden selectiecriteria opgelegd door DAF. Om de activiteiten van het bedrijf te kunnen blijven uitoefenen, moet hieraan voldaan worden.

Kortom, door recente ontwikkelingen in de automobielsector, waarbij men het aantal vestigingen tracht te beperken, probeert dit bedrijf tot de beste garages te behoren.

Om op zijn minst de bestaande toestand en het bestaande personeelsbestand (44 personeelsleden) te handhaven, dringt een uitbreiding in oostelijke richting zich op.

Daarom wordt voorgesteld drie oostelijk gelegen percelen (1195A, 1996E en 2001G) te herbestemmen als bedrijfsterrein met bufferzone. De geplande uitbreiding vindt plaats op eigen terrein.

Op vlak van mobiliteit, zal na de uitbreiding het aantal voertuigbewegingen oplopen tot ca. 212 per dag. 80 van de werknemers, 12 van de leveranciers en 120 van de klanten.

De uitbreidingen die het bedrijf wenst te doen, zijn echter gelegen in het agrarisch gebied (zie verder). Een vergunning hiervoor is niet mogelijk. Een planningsinitiatief drong zich dus op. Het bedrijf diende daarom een aanvraag tot planologisch attest in.

## 2.2. Planologische context

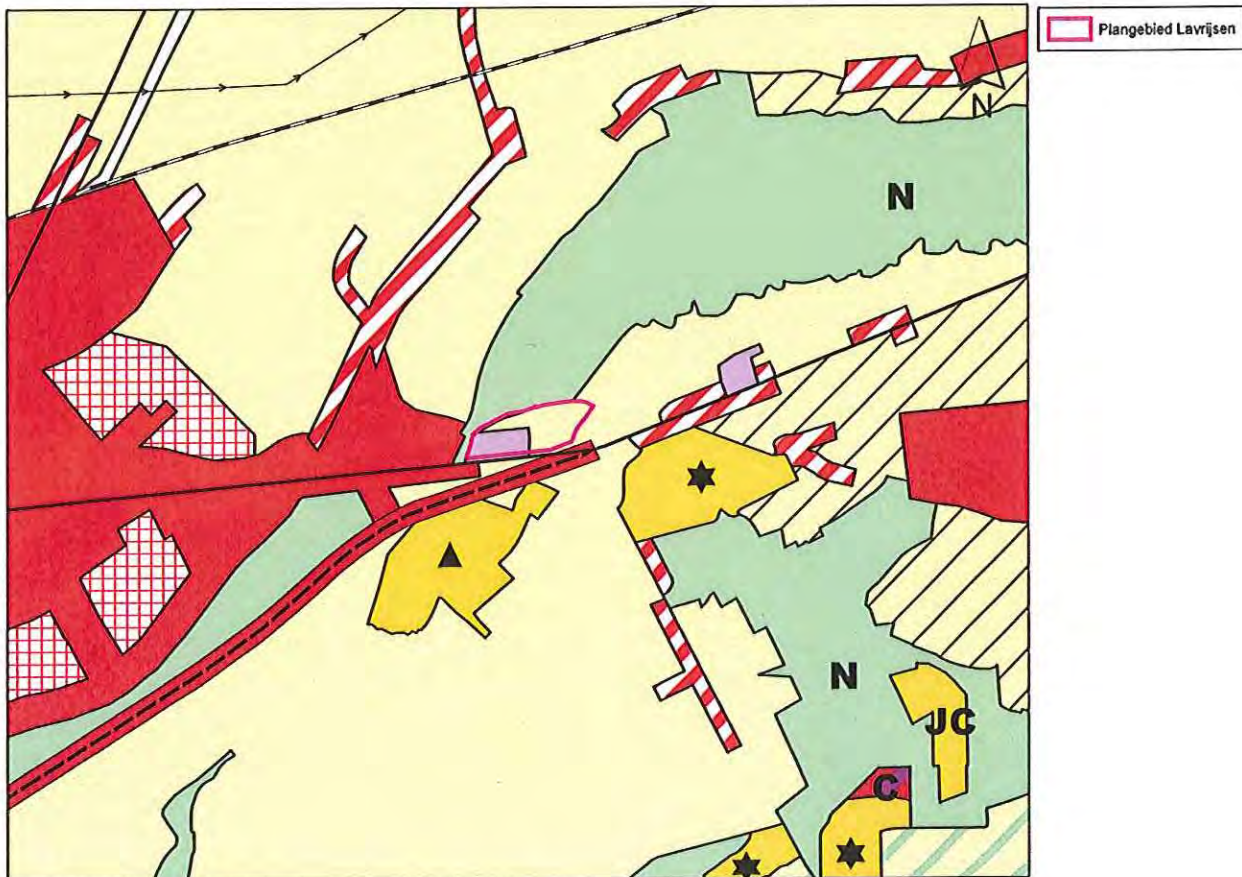
### Gewestplan

Het plangebied ligt binnen het gewestplan Herentals-Mol, vastgelegd bij KB op 28 juli 1978. Het gebied is deels gelegen in KMO-gebied en deels in agrarisch gebied (een ingesloten restgebied). De uitbreidingen ten oosten zijn gelegen in 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 verblijfgelegenheden 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.

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 gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard. Er zijn geen andere bestemmingsplannen van toepassing. Het plangebied ligt niet in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. In de onmiddellijke nabijheid van het projectgebied liggen geen goedgekeurde BPA's of RUP's.



Situering plangebied op gewestplan (bron: provincie Antwerpen)

#### Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Geel is in het RSV geselecteerd als structuurondersteunend kleinstedelijk gebied. De afbakening van deze kleinstedelijke gebieden is een provinciale bevoegdheid.

#### Ruimtelijk Structuurplan Provincie Antwerpen (RSPA)

Het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Geel zal kortelings door de provincie in officiële procedure worden gebracht. Het bedrijf ligt net buiten de voorlopige afbakeningslijn (grens = vallei van de Molse Nete).

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan (2001) onderschrijft de opties die genomen zijn door het Vlaams gewest. Bij de uitbouw van bedrijventerreinen moet extra zorg besteed worden aan het vrijwaren van belangrijke natuurverbindingen. Met betrekking tot het gebied van de Grote Nete dat zowel een grote landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve en natuurwetenschappelijke waarde bezit, wordt gesteld dat het gebied niet verder mag verstedelijken en de waarden dienen behouden te blijven. Binnen het PRS wordt de Molse Nete geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang (nr. 50).

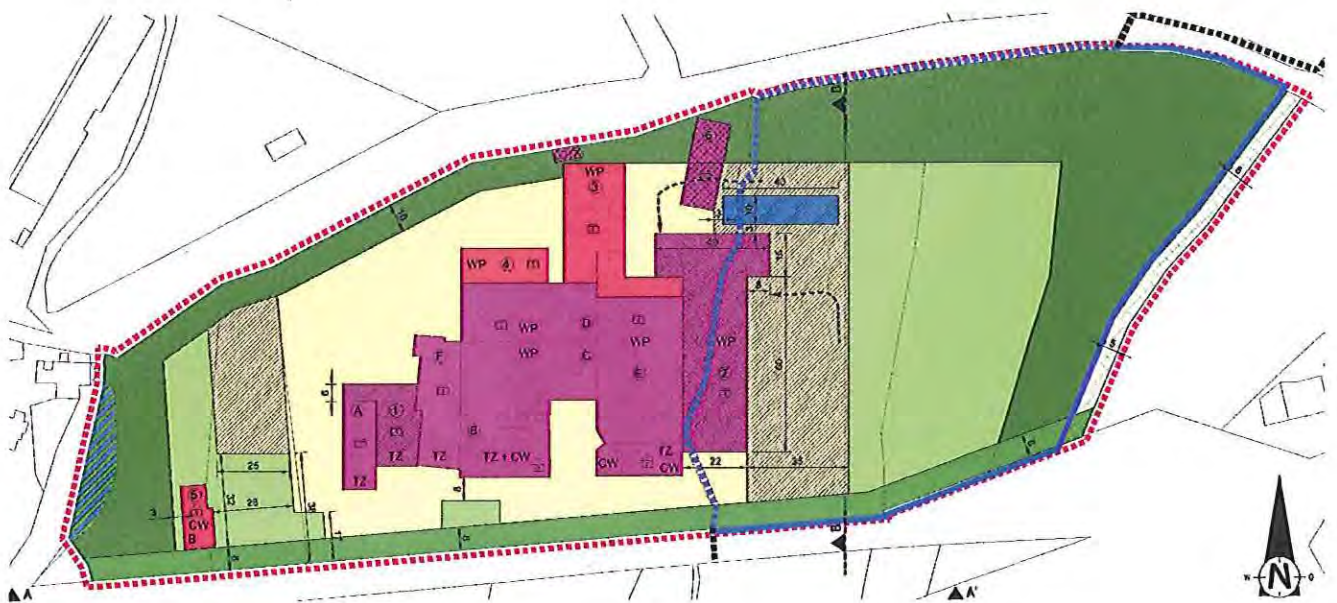
### Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Geel (GRS)

Het GRS van Geel werd door de bestendige deputatie van de provincie Antwerpen definitief goedgekeurd op 11 mei 2006. Voormeld GRS duidt de zone waar garage Lavrijsen is gevestigd aan als 'lokaal bedrijventerrein'. Hier kunnen ontwikkelingen volgens de geldende juridische voorwaarden blijven bestaan. Uitbreiding is mogelijk maar enkel in functie van het bestaande bedrijf en mits voldoende buffering naar de Molse Nete. De eerste afbakeningsfase kleinstedelijk gebied is momenteel afgerond. Het bedrijfsterrein valt binnen dit kleinstedelijk gebied.

### 2.3. Aanvraag planologisch attest

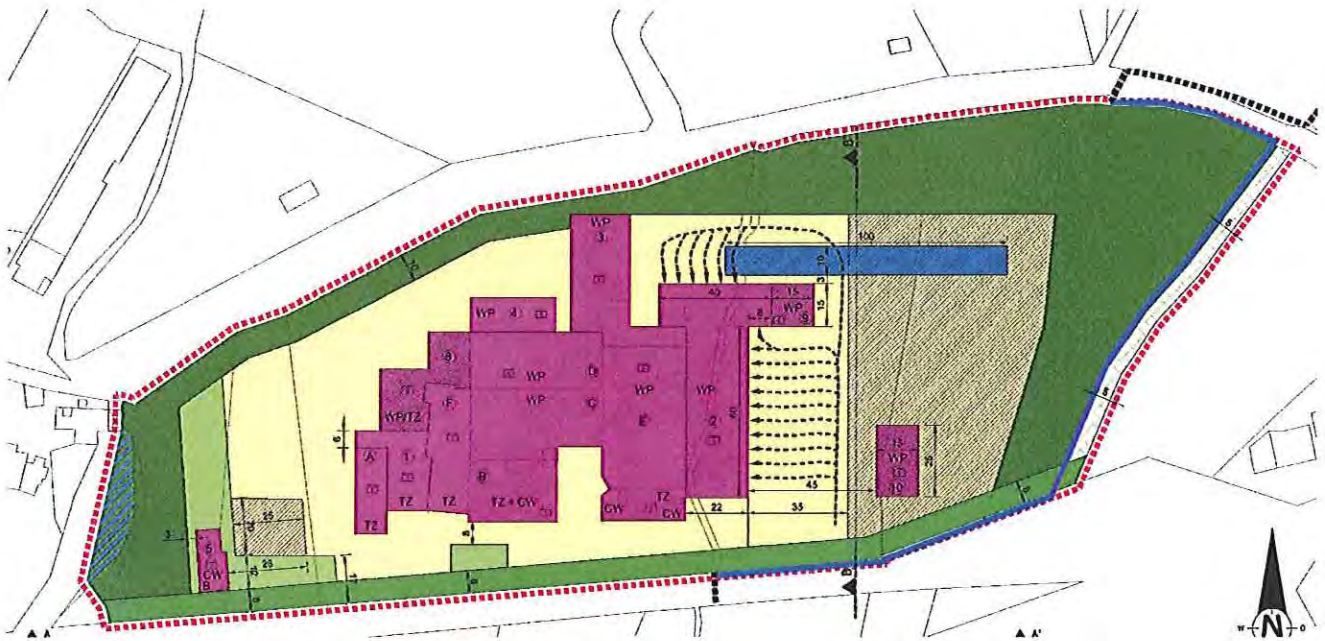
Op 9 oktober 2006 ontving de bestendige deputatie een aanvraag tot planologisch attest, ingediend door Jules Lavrijsen. Hierin worden de korte- en langtermijnbehoeften aangegeven:

- Kortetermijnbehoefte:
  - Een uitbreiding van de toonzaal van Peugeot tussen 2 bestaande toonzalen, links op het perceel (hiervoor werd op 30 oktober 2006 reeds een vergunning afgeleverd, aangezien dit in overeenstemming was met het gewestplan).
  - Een uitbreiding van de werkplaatsen van DAF (rechts op het perceel).
  - Een uitbreiding van het magazijn van DAF (rechts op het perceel).
  - Een diagnosewerkstraat voor o.a. het uitvoeren van remtesten volgens de nieuwe wetgeving.
  - De regularisatie van een werkplaats bevattende een carrosserieafdeling (achteraan op het perceel).
  - De regularisatie van een wasplaats (achteraan op het perceel).
  - De regularisatie voor de vierde conciërgewoning op perceel 2131L. Hierbij wordt voorgesteld hieraan een uitdoofscenario te koppelen. Echter, op lange termijn wordt opnieuw het behoud van deze woning voorzien (zie plan langetermijnvisie).
  - De afbraak van de onvergunde loods (achteraan rechts op de perceelsgrens).
  - De afbraak van een gebouwtje met stookolietank (op de achterste perceelsgrens).
  - Een groene buffering rondom (variërend van 5m tot 35m).
  - De mogelijkheid tot ondergronds bufferbekken (rechts achteraan op het perceel).
  - De verlegging en openmaking van de bestaande ingebuisde waterloop naar de rechterzijde van het plangebied.
  - Het vermeerderen van het aantal voertuigbewegingen tot 192 per dag.
  - Een uitbreiding van de parking en manoeuvreerruimte (in oostelijke richting + naast conciërgewoning links op het perceel).



Kortetermijnvisie (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)

- Langetermijnbehoefte:
  - Een nieuwe uitbreiding van de werkplaats en toonzaal van Peugeot (links achter de bestaande toonzalen van de Peugeot-afdeling).
  - Een uitbreiding aan de DAF-werkplaats (naar rechts toe).
  - Een nieuw vrijstaand gebouw voor de recyclage van gebruikte wagens (terugnameplicht) en eventuele doorverkoop (gelegen rechts vooraan op het terrein).
  - Een uitbreiding van de verharding (in oostelijke richting).
  - Een vermeerdering van het aantal voertuigbewegingen tot 212 per dag.
  - Een uitbreiding van het ondergronds bufferbekken (in oostelijke richting).



Langetermijnvisie (bron: ARK – aanvraag planologisch attest)

#### **2.4. Beslissing planologisch attest**

Op 1 oktober 2009 leverde de deputatie van de provincie Antwerpen volgend planologisch attest af:

- 1) Behoud van het bedrijf op huidige locatie:  
Er wordt een positief attest afgeleverd voor het behoud van het bedrijf op de huidige locatie.
- 2) Uitbreiding op korte termijn:  
Er wordt een ongunstig planologisch attest afgeleverd voor de korte termijn opties omwille van volgende redenen:
  - De waterloop die het terrein doorkruist is nog niet verlegd, noch werd er machtiging voor gevraagd.
  - De over te dragen gronden in functie van de aanleg van de vistrap werd nog niet eenduidig in het attest bepaald.
- 3) Uitbreiding op lange termijn:  
Er wordt een gedeeltelijk positief planologisch attest voor de lange termijn afgeleverd onder volgende voorwaarden:
  - voor de vierde conciërgewoning kunnen enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden toegestaan;
  - er dient voor de verlegging van de waterloop van derde categorie een machtiging bij deputatie worden gevraagd;
  - de voorwaarden van het advies van VMM van 15 juni 2009 dienen strikt te worden nageleefd;
  - de invulling van de buffers dient te gebeuren overeenkomstig het advies van Agentschap Natuur en Bos van 14 april 2009.



### 3. Aanleiding, doelstellingen en beschrijving plan

#### 3.1. Aanleiding PRUP

Art. 4.4.26. §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt dat indien het planologisch attest besluit dat het bedrijf behouden kan worden op de plaats waar het gevestigd is, al dan niet met ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden, en als dat behoud of die ontwikkelingsmogelijkheden de opmaak of de wijziging van een ruimtelijk uitvoeringsplan of een plan van aanleg veronderstellen, dan is het betrokken bestuursorgaan ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan of bijzonder plan van aanleg op te maken.

Het PRUP is een vertaling van de visie in het planologisch attest. Het planologisch attest staat het gevraagde toe (zie kaart langetermijnvisie) met voldoende buffering, zowel in het noorden, het westen en het oosten.



Situering uitbreiding (bron: Provincie Antwerpen)

### **3.2. Visie PRUP**

#### **Ruimtebeslag en activiteiten**

Op basis van de voorwaarden opgelegd in het planologisch attest bestaat het ontwikkelingsperspectief uit:

- een planologische bestemming en de verdere ontwikkeling van het bedrijf op zijn huidige locatie;
- een uitbreiding van de terreinen wordt toegestaan i.f.v.:
  - de realisatie van een ruimte voor verharding, parking en manoeuvreerruimte;
  - de realisatie van de uitbreiding van de bedrijfsgebouwen;
  - het oprichten van voldoende buffering in het kader van een maximale ruimtelijke integratie in de omgeving;
  - het realiseren van een zone die instaat voor de waterberging en infiltratie van het hemelwater, o.a. door het open maken van de ingebuisde waterloop.
- in het westen wordt de grens van het plangebied vastgelegd zoals bepaald door de VMM naar aanleiding van de realisatie van de vistrap.

In het PRUP wordt de visie van het bedrijf voor de langere termijn gevolgd. De uitbreidingen worden zoveel mogelijk aangebouwd aan die van het bestaande. Er zal extra aandacht besteed worden aan de buffering (zowel i.f.v. de optimalisatie van de natuurverbindingfuncties als visuele buffering).

#### **Welstand en landschappelijke integratie**

Alle gebouwen zullen moeten voldoen aan de minimumvereisten van welstand.

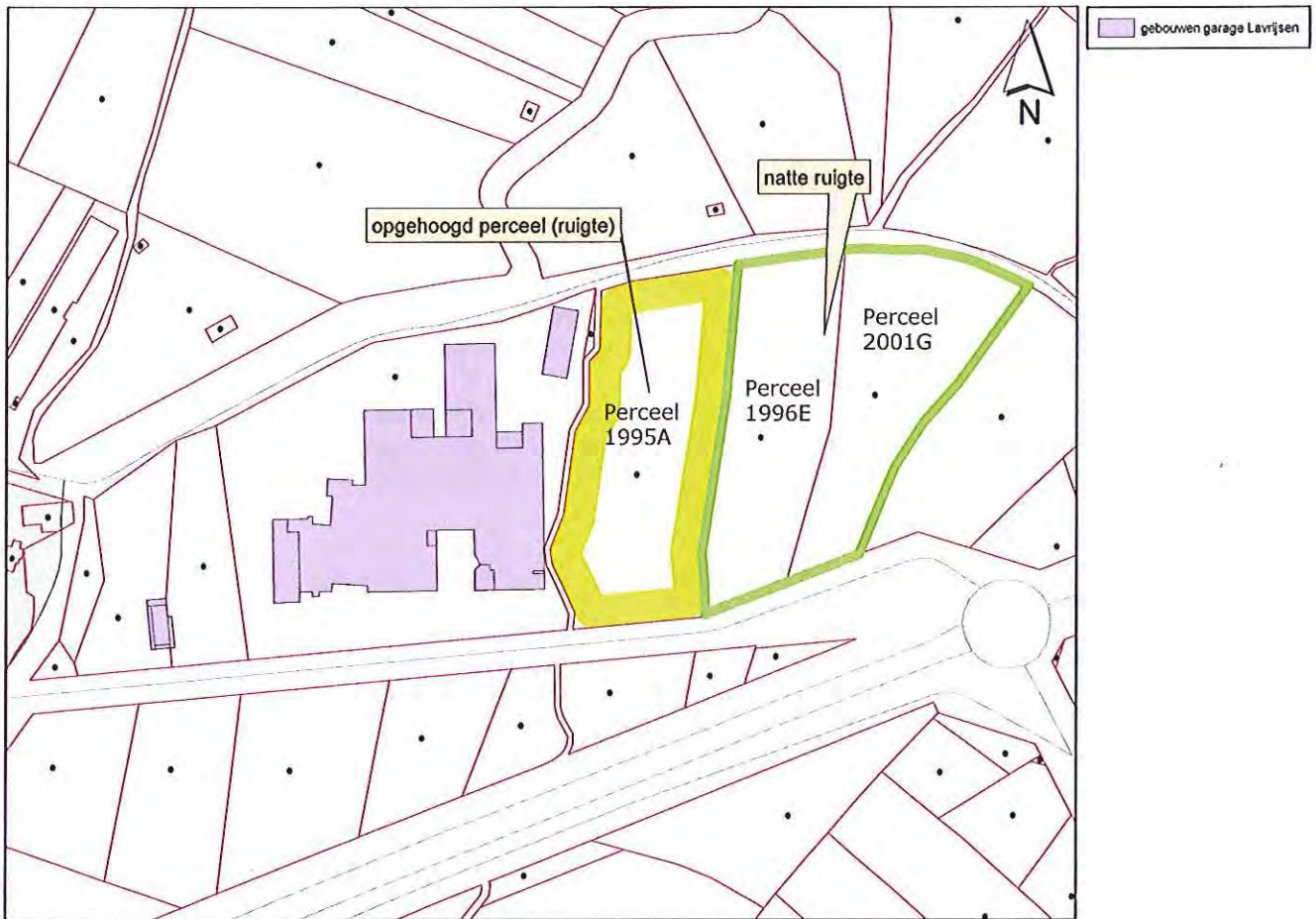
De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de éénheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebouwen van de zone te verduidelijken en te structureren.

De oprichting van de groenbuffer zal de inpassing van het volledige bedrijfsterrein naar de omgeving ruimtelijk versterken.

De milderende maatregelen die werden voorzien in de passende beoordeling (naar aanleiding van het planologisch attest) worden volledig overgenomen (zie verder).

Ten noorden van het bedrijf wordt ondergronds een zone voorzien met een bufferende functie (waterbekken van ca. 60.000 liter).

De waterloop die nu ingebuisd is, wordt terug opgelegd op perceel 2001G en kant een meanderende loop. Dit om zowel het natuurlijke karakter als het waterbufferend vermogen te vergroten. Ook het westelijk deel krijgt op termijn een bijkomend bufferende functie, aangezien voor de bestaande woning nog enkel onderhouds- en instandhoudingswerken worden uitgevoerd.



Situering uitbreiding (bron: Provincie Antwerpen)

### Ontsluiting en parkeren

Het bedrijf genereert momenteel ca. 166 voertuigbewegingen per dag: 70 van de werknemers, 8 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 88 van de klanten.

Dit aantal zal – na de uitbreiding - oplopen tot ca. 212 voertuigbewegingen per dag: 80 van de werknemers, 12 van de leveranciers (waarvan 4 buiten de openingsuren) en 120 van de klanten. Dit resulteert in ca. 18 voertuigbewegingen per openingsuur van de garage.

De uitbreiding van het bedrijf zal dus slechts een beperkte toename van het aantal vervoersbewegingen met zich zal meebrengen. De Ring en de Molseweg (verlengde van de ring) kunnen dergelijke verkeersentiteiten makkelijk opvangen. Bovendien zijn zowel de Ring als de Molseweg door het RSV geselecteerd als primaire weg, wat betekent dat hier de gewestelijke verbindingfunctie primeert.

## 4. Aftoetsing plan-MERplicht van rechtswege

---

### 4.1. Kader voor vergunningen van projecten waarvoor een project-MER nodig is

De project-MERplicht werd afgetoetst voor alle relevante rubrieken uit bijlagen 1 en 2 van het uitvoeringsbesluit van 10 december 2004 (B.S. 17/02/2005) houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage.

De activiteiten die binnen het planologisch kader van het RUP zullen kunnen gerealiseerd worden vallen hier niet onder.

**Conclusie:** Het PRUP zal geen kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlage 1 en 2 van het uitvoeringsbesluit van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage opgesomde activiteiten. Dit betekent dat het PRUP 'garage Lavrijsen' niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel het onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

### 4.2. Noodzaak tot passende beoordeling

Volgens het natuurdecreet dient een vergunningsplichtige activiteit die, of een plan of programma dat, afzonderlijk of in combinatie met één of meerdere bestaande of voorgestelde activiteiten, plannen of programma's, een betekenisvolle aantasting van de natuurlijke kenmerken van een speciale beschermingszone kan veroorzaken, onderworpen te worden aan een passende beoordeling wat betreft de betekenisvolle effecten voor de speciale beschermingszone.

Het projectgebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone (SBZ), maar grenst aan het Habitatrichtlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelbroek, Langdonken en Goor', meer specifiek aan het deelgebied 'Selguis-Kievermontbroek'. De Keulsekarstraat (noordelijke grens van het plangebied) vormt wel een fysische barrière tussen het projectgebied en het Habitatrichtlijngebied.

Er werd reeds een passende beoordeling gemaakt in het kader van het planologisch attest. Vermits het RUP een vertaling is van het attest en aan de geplande activiteiten niets wordt toegevoegd, kan deze passende beoordeling gebruikt worden in het kader van het PRUP.

De conclusie van de passende beoordeling stelt dat de belangrijkste mogelijke bedreigingen en mogelijk negatieve effecten voor het omliggende natuurgebied zich vooral situeren op het vlak van verstoring en barrièrewerking. Echter de activiteiten die er doorgang vinden zijn niet milieubelastend en zullen mits uitvoering van de milderende maatregelen\* geen invloed uitoefenen op het naastgelegen Habitatrichtlijngebied. Een deel van de thans nog aanwezige open ruimte wordt weliswaar ingenomen, maar anderzijds wordt de resterende zone geoptimaliseerd als natuur- en verbindinggebied door verbreding van de groenbuffer, het terug in open bedding leggen van de Waterschaploop en de aanleg van een moeraszone.

Gezien deze te nemen maatregelen kan gesteld worden dat de impact van de verdere uitbouw van het bedrijfsterrein op het natuurlijk milieu van de naastliggende speciale beschermingszone zeer minimaal of onbestaande zal zijn en zeker niet significant voor de habitatrichtlijnsoorten en habitats die er in voorkomen. Het belangrijkste negatieve effect is de inname van terrein (ongeveer 1,2 ha).

- \* De milderende maatregelen zijn de volgende:
- beperking van de oppervlakte;
  - optimalisatie natuurverbindingsfuncties;
  - visuele buffering;
  - beperking geluidshinder;
  - beperking lichthinder.



Overzicht milderende maatregelen en randvoorwaarden (bron: Provincie Antwerpen)

Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft de passende beoordeling voorwaardelijk gunstig beoordeeld op 14 april 2009. De voorwaarden kunnen als volgt worden samengevat:

- Bij de aanleg van de moeraszone en het in open bedding leggen van de Waterschaploop, dient men rekening te houden met natuurtechnische maatregelen (aanleg schuine oevers, plasdraszone, enz.).
- De rest van het perceel 2001G kan men via een goed maai-beheer sterk verbeteren.
- De funderingen en het steenpuin in perceel 1996E dienen verwijderd te worden.
- De groene invulling van perceel 2001G alsook de noordelijke bufferzone dient voldoende juridisch verankerd te worden op RUP-niveau.

### **4.3. Conclusie plan-MERplicht van rechtswege**

Volgens het MER-decreet van 18.12.2002 is het project niet MER-plichtig gezien de activiteit niet opgenomen is in de lijst van bijlage II van het decreet die de categorieën van projecten opsomt die overeenkomstig art. 4.3.2,§2 en §3 van het decreet worden onderworpen, maar waarvoor de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing kan indienen.

## **5. Aanwezigheid van bijzondere beschermde gebieden**

---

In het Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage wordt aangegeven wat er verstaan wordt onder 'bijzonder beschermde gebieden':

- de speciale beschermingszones overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- gebieden aangeduid overeenkomstig de Conventie van Ramsar inzake watergebieden van internationale betekenis;
- beschermde duingebieden of voor het duingebied belangrijk landbouwgebied zoals aangegeven ter uitvoering van het decreet van 14 juli 1993 houdende maatregelen tot bescherming van de kustduinen;
- natuurgebieden, natuurgebieden met wetenschappelijke waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- bosgebieden, valleigebieden, brongebieden, overstromingsgebieden, agrarische gebieden met ecologisch belang of ecologische waarde en de ermee vergelijkbare gebieden, aangewezen op plannen van aanleg en de ruimtelijke uitvoeringsplannen van kracht in de ruimtelijke ordening;
- beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten of archeologische zones;
- waterwingebieden en bijhorende beschermingszones type I en II vastgesteld ter uitvoering van het decreet van 24 januari 1984 houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer;
- het Vlaams Ecologisch Netwerk overeenkomstig het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu;
- een volgens een plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan vastgesteld erfgoedlandschap.

Aangezien het voorkomen van deze bijzonder beschermde gebieden vaak een bepalende rol speelt in functie van het bepalen van de plan-MERplicht en gezien deze gebieden als bijzondere beschermde gebieden worden beschouwd omdat ze een hoge waarde en/of kwetsbaarheid vanuit milieuoogpunt hebben, geeft het voorkomen ervan een goede indicatie van gevoeligheid van het plangebied voor het mogelijk optreden van milieueffecten. Deze elementen worden daarom nu voor het plangebied van het PRUP garage Lavrijsen onderzocht. In een verdere stap wordt dan nagegaan of – rekening houdende met de aard van het plan – een (aanzienlijk) milieueffect ten aanzien van deze gebieden kan optreden en hoe dit kan voorkomen worden.

### **5.1. Speciale beschermingszones**

Zie hoofdstuk 4.

### **5.2. Ramsar-gebieden**

Niet van toepassing.

### **5.3. Beschermde duingebieden**

Niet van toepassing.

#### 5.4. 'Ecologische' gebieden volgens bestemmingsplannen

In het plangebied zijn er geen natuurgebieden, bosgebieden, valleigebieden, brongebieden of agrarische gebieden met ecologisch belang of waarde gelegen volgens het vigerende gewestplan.

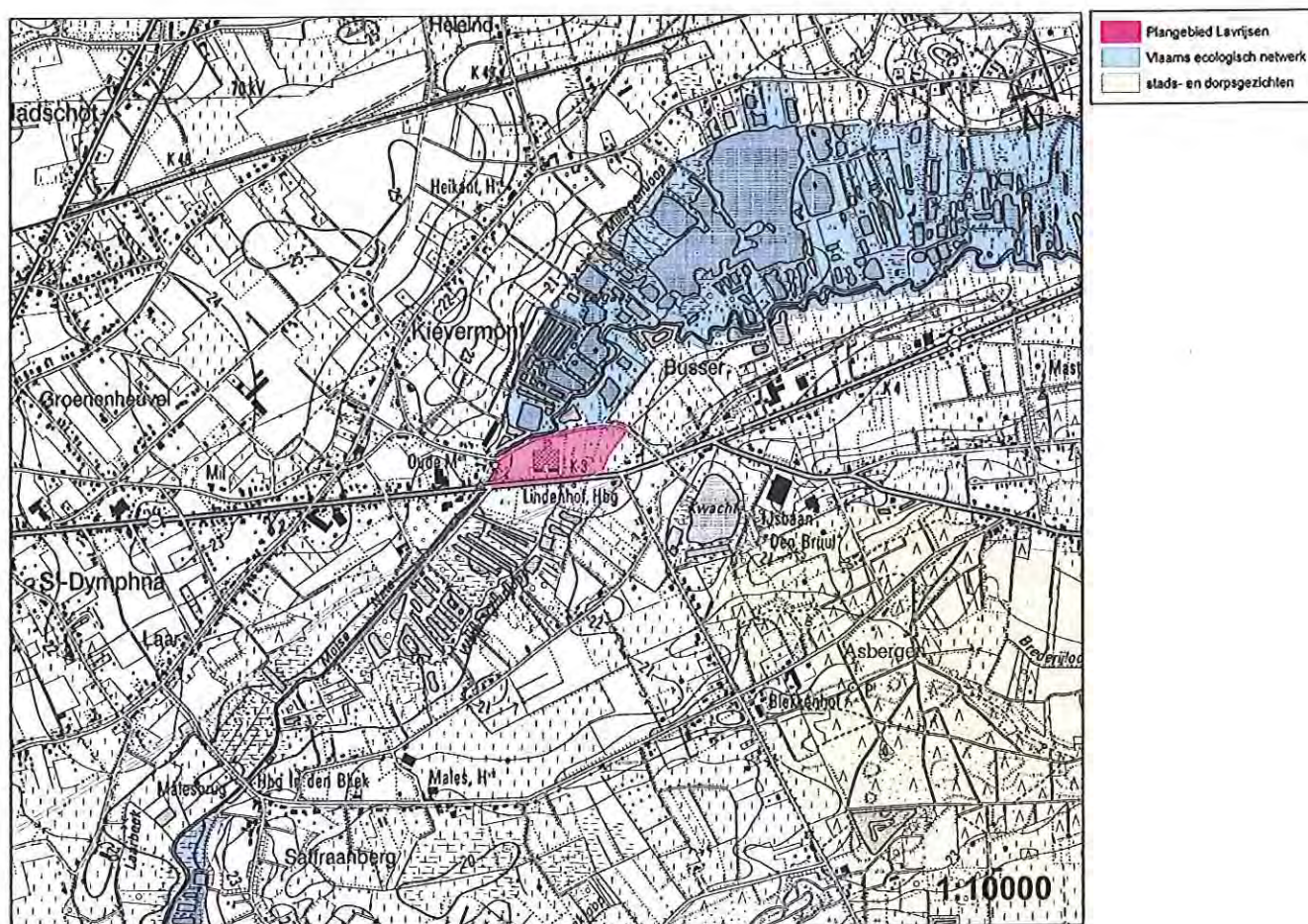
Het plangebied ligt in volgende bestemmingen:

- agrarische gebied;
- KMO-gebied.

#### 5.5. Beschermd landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten en archeologisch erfgoed

Er zijn geen beschermde landschappen, stads- of dorpsgezichten, monumenten binnen de contour van het plangebied gelegen.

In de ruimere omgeving van het projectgebied, op ongeveer 500 m afstand richting zuidoost, ligt het bij M.B van 09.06.1995 beschermd landschap 'Het landschap van Bel met het Belsveld, de Belseheide, de duinen en een deel van het Belsbroek'.

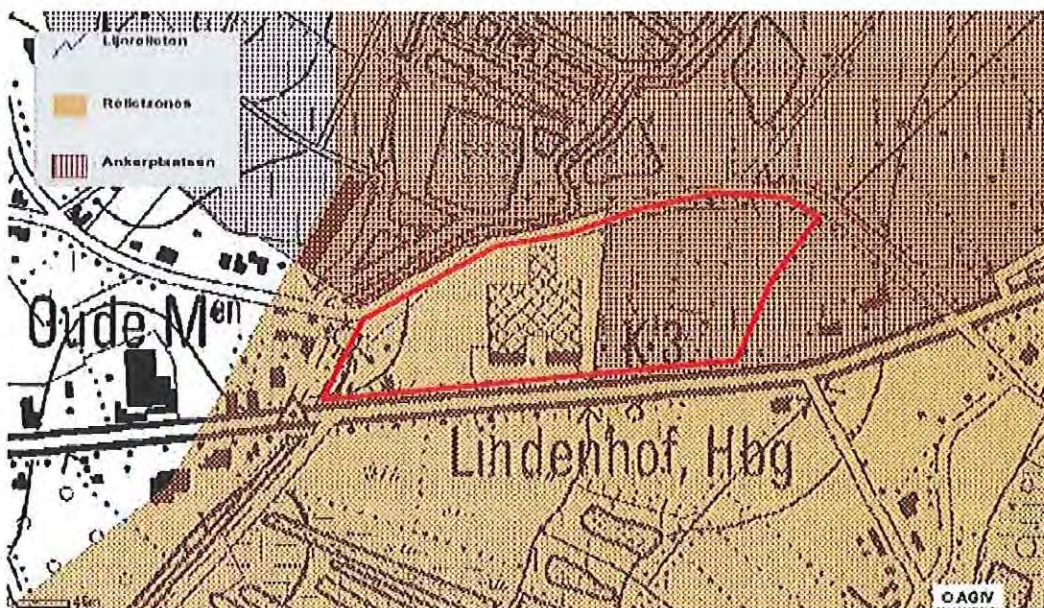


Beschermende landschappen en dorpsgezichten (bron: Provincie Antwerpen)



Volgens de Landschapsatlas werd het projectgebied en omgeving als volgt afgebakend en komen er de volgende relictten voor:

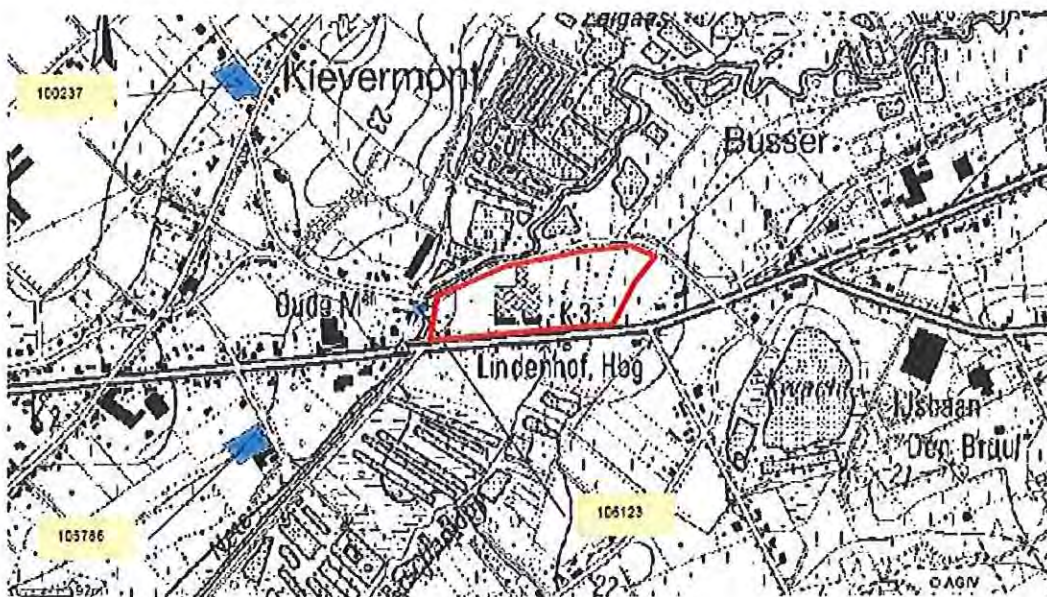
- Het volledige oostelijk deel van het projectgebied situeert zich binnen de Ankerplaats 'Selguis Kievermontbroek' (code A10056). Deze ankerplaats werd afgebakend omwille van de landschappelijke, historische en wetenschappelijke waarde van dit gebied met als typische kenmerken het oud beemdenlandschap met sporen van 19de eeuwse turfwinning en een sterk meanderende Molse Nete.
- Het volledige projectgebied is gelegen binnen het relictlandschap 'Vallei van de Molse en Scheppeleikse Nete' (code R10118).
- De Molse Nete werd als lijnrelict geselecteerd (code L10096) aangeduid.
- In de omgeving van het projectgebied liggen geen puntrelictten.



Relictten en ankerplaatsen (bron: Econnection cvba – document passende beoordeling)

In de omgeving van het projectgebied liggen de volgende (gekende) archeologische erfgoedzones (bron Centraal Archeologische Inventaris):

- Gebiedscode 106123: de Kievermont Molen (watermolen gelegen op de Molse Nete), daterend van de 18e eeuw
- Gebiedscode 100237: Kievermondeveld
- Gebiedscode 105786: Westerhoeven (roerend erfgoed)



Archeologische sites (bron: Econnection cvba – document passende beoordeling)

### **5.6. Waterwingebieden**

Het projectgebied ligt niet in of aan de rand van een beschermingszone voor grondwaterwinning. De grondwaterlaag is er wel zeer kwetsbaar (cat. ca1) door de dunne (<5m) zandige deklaag en de ondiep liggende (<10m) onverzadigde zone.

### **5.7. VEN-gebieden**

Het projectgebied ligt niet binnen een gebied dat werd afgebakend binnen het Vlaams Ecologisch Netwerk, wel sluit het er ten noorden op aan, namelijk het GEN-gebied 'Molse Nete'.

### **5.8. Volgens een plan van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplan vastgelegd erfgoedlandschap**

Niet van toepassing.

## 6. Inschatting milieueffecten

---

### 6.1. Water en bodem

#### 6.1.1. Water

Door het projectgebied loopt een waterloop van 3de categorie (Waterschaploop)(beheer door gemeente of watering) die ongeveer parallel met de Molse Nete loopt. Binnen het projectgebied is deze beekloop deels ingebuisd. Ten noorden en ten westen wordt het projectgebied deels begrensd door de Molse Nete, een waterloop van 1ste categorie (beheer door Vlaamse gewest). Alle waterlopen behoren tot het Netebekken.

Het gehele projectgebied was oorspronkelijk, bij de opmaak van de bodemkaart in de vijftiger en zestiger jaren van vorige eeuw, nat tot zeer nat. Actueel is door de bouw van de bedrijfsgebouwen en de hiermee gepaard gaande ophogingen, grotendeels uitgevoerd eind de zestiger jaren, het terrein droog, met uitzondering van de twee meest oostelijk gelegen percelen die nog steeds nat zijn.

De vallei van de Molse Nete wordt ter hoogte van het projectgebied geregeld overstroomd. Ook de ten noorden gelegen Keulsekarstraat staat dan blank. Het water wordt dan grotendeels afgevoerd via de Waterschaploop. Het projectgebied zelf (opgehoogde gronden) is nog nooit overstroomd.

De geplande uitbreiding is voorzien in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, maar niet in recent overstroomd gebied.

Bij de herinrichting van het terrein zal deze beek terug in open bedding worden gelegd langs de oostkant van het gebied. Op die manier ontstaat meer buffercapaciteit en verhoogt de ecologische waarde van de beek. Daarnaast wordt een vrij groot ondergronds bufferbekken voor opvang van regenwater voorzien. Dit zal alle regenwater van de daken opvangen en hergebruikt worden. De afvloeit van de parkings gebeurt naar de aan te leggen moeraszone. Op die manier zullen ook piekafvoeren bij hevige regen in de beek worden vermeden.

Er moet rekening gehouden wordt met een aan te leggen hemelwaterbuffer van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet bij aansluiting op de waterloop van 20 l/s/ha.

De aanvraag voorziet in de verlegging van de onbevaarbare waterloop, naar het oostelijk deel, zodat de bufferende capaciteit gemaximaliseerd kan worden.

Inzake deze verlegging werd het advies gevraagd aan de dienst waterbeleid van de provincie Antwerpen, die volgend advies formuleerde (d.d. 20 juli 2010):

*In eerste instantie zal een verlegging van een onbevaarbare waterloop alleen toegestaan worden wanneer de noodzaak omstandig kan worden aangetoond en er een meerwaarde kan gecreëerd worden voor de waterloop en/of waterhuishouding.*

*Uitbreiding van het bedrijf kan als noodzakelijke reden voor een verlegging aangehaald worden, voor zover het bedrijf gelegen is in een zone voor bedrijven volgens het gewestplan. Door het opmaken van het PRUP wordt aan deze voorwaarde voldaan.*

*Anderzijds moet er aangetoond worden dat de verlegging een meerwaarde creëert voor de waterloop en/of de waterhuishouding.*

*Dit kan door bv de nieuwe waterloopbedding breder aan te leggen dan de oorspronkelijke (winterbedding) en hierin een meanderende zomerbedding te voorzien. Bochten in de waterloop moeten minimum met een straal van 10 m ter plaatse van de binnenbocht aangelegd worden. De lengte van het nieuwe waterloopvak mag niet minder zijn dan van de bestaande waterloop. Het inrichten van moeras-, plas- en draszones is aangewezen. Hiervoor moet de verlegging van de*

waterloop mogelijk zijn binnen de oostelijke groenzone en niet beperkt worden tot de weergegeven nieuwe ligging van de waterloop.

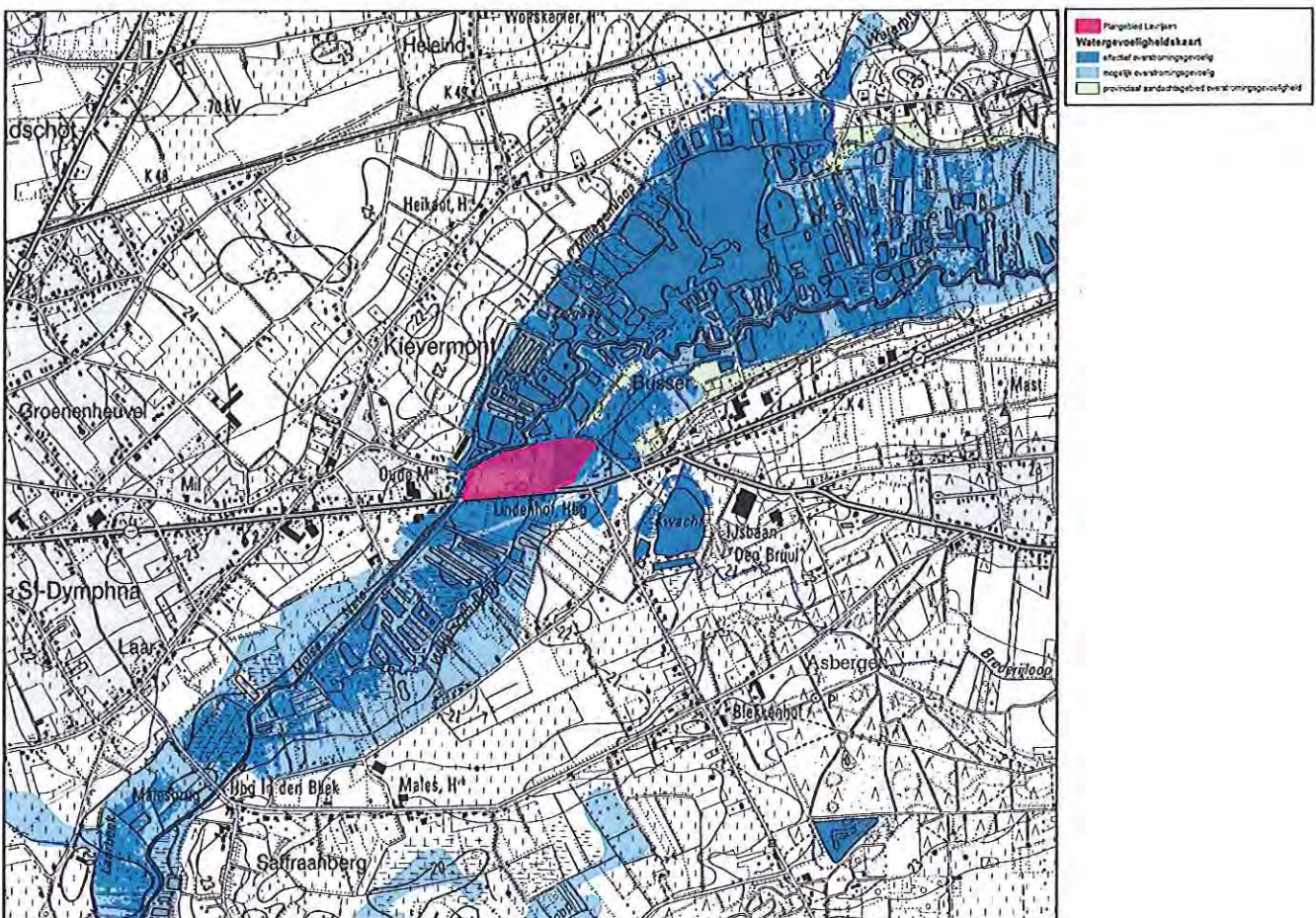
Bemaling of grondwaterwinning door het bedrijf is niet aan de orde. Hoogstens zal tijdens de bouwfase van beperkte bemaling van de bouwput plaatsvinden. Door de vrij geïsoleerde ligging van het terrein zal de invloed ervan eerder beperkt en van tijdelijke aard zijn.

Het decreet van 18.07.2003 betreffende het integraal waterbeleid is gericht op het gecoördineerd en geïntegreerd ontwikkelen, beheren en herstellen van watersystemen met het oog op het bereiken van de randvoorwaarden die nodig zijn voor het behoud van dit watersysteem als zodanig en met het oog op het multifunctionele gebruik in het bijzonder. Het decreet voorziet in instrumenten ter realisatie van deze doelstellingen, o.m. de opmaak van een watertoets, de vrijwaring van oeverzones en de verwerving van onroerende goederen.

Indien rekening wordt gehouden met de hierboven vermelde bepalingen zal het PRUP de watertoets doorstaan.

Vervuiling van het grondwater door infiltratie van vervuilende stoffen in de bodem op het bedrijfsterrein zou een negatieve invloed kunnen hebben. Echter de strenge VLAREM en VLARENA-normen waaraan dergelijke bedrijven dienen aan te voldoen en de hieraan gekoppelde inspecties, geven op zich reeds een zekere garantie dat grondwatervervuiling vrijwel uitgesloten is.

Het bedrijf is volledig aangesloten op de bestaande riolering van de Molseweg. Afvalwater wordt niet in beken geloosd.

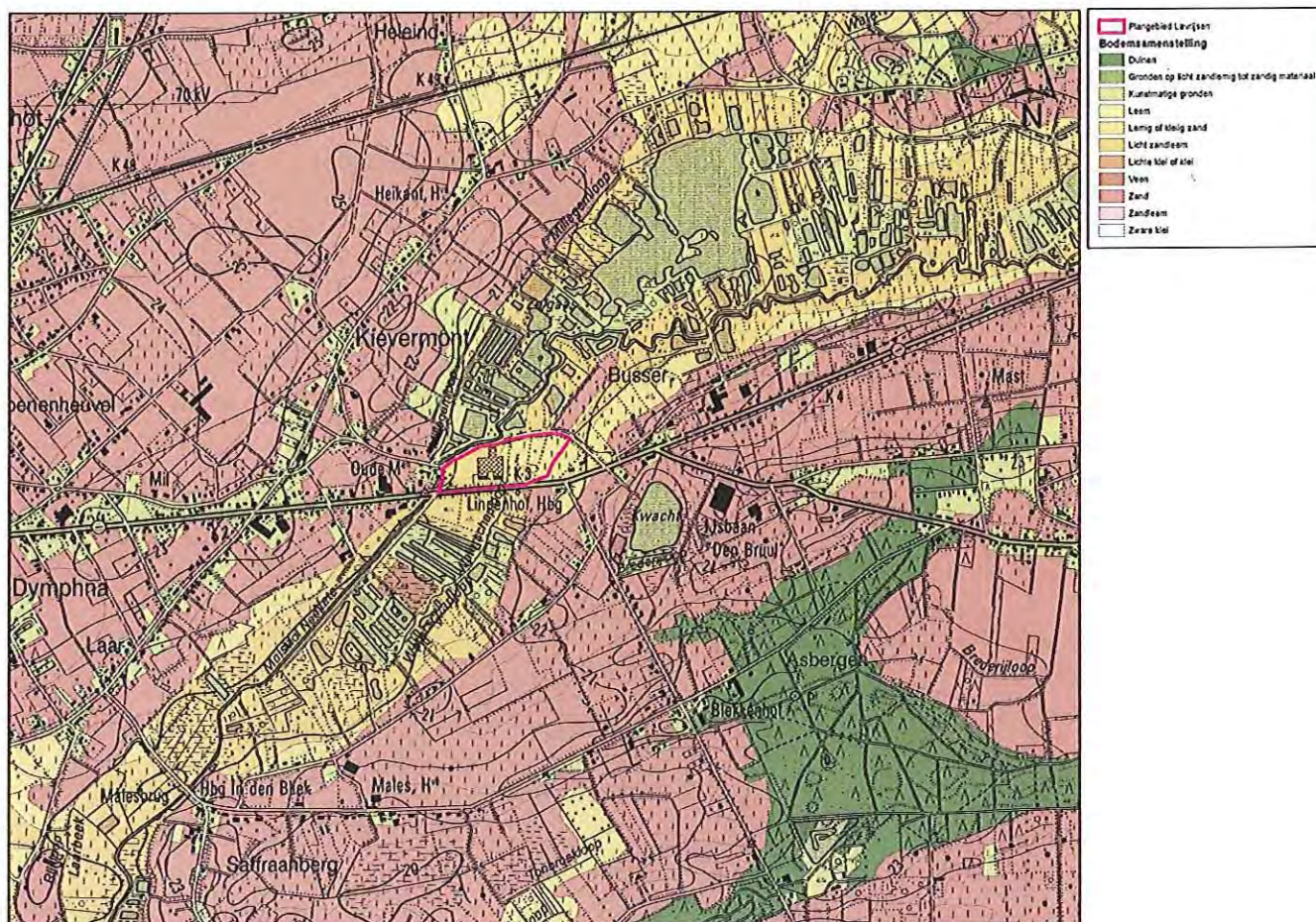


Overstromingsgevoelige zones (bron: Provincie Antwerpen)

### 6.1.2. Bodem

De oorspronkelijke bodem van het projectgebied bestond voornamelijk uit vochtig zandleem in het westelijk deel en vochtig zand in het oostelijk deel. Door de ophogingen in functie van de bedrijfsuitbouw zijn momenteel enkel de twee meest oostelijk gelegen percelen nog originele bodems.

Deze wordt echter slechts ten dele ingenomen door het PRUP. Een deel krijgt een bestemming als buffer.



**Bodemkaart (bron: Provincie Antwerpen)**

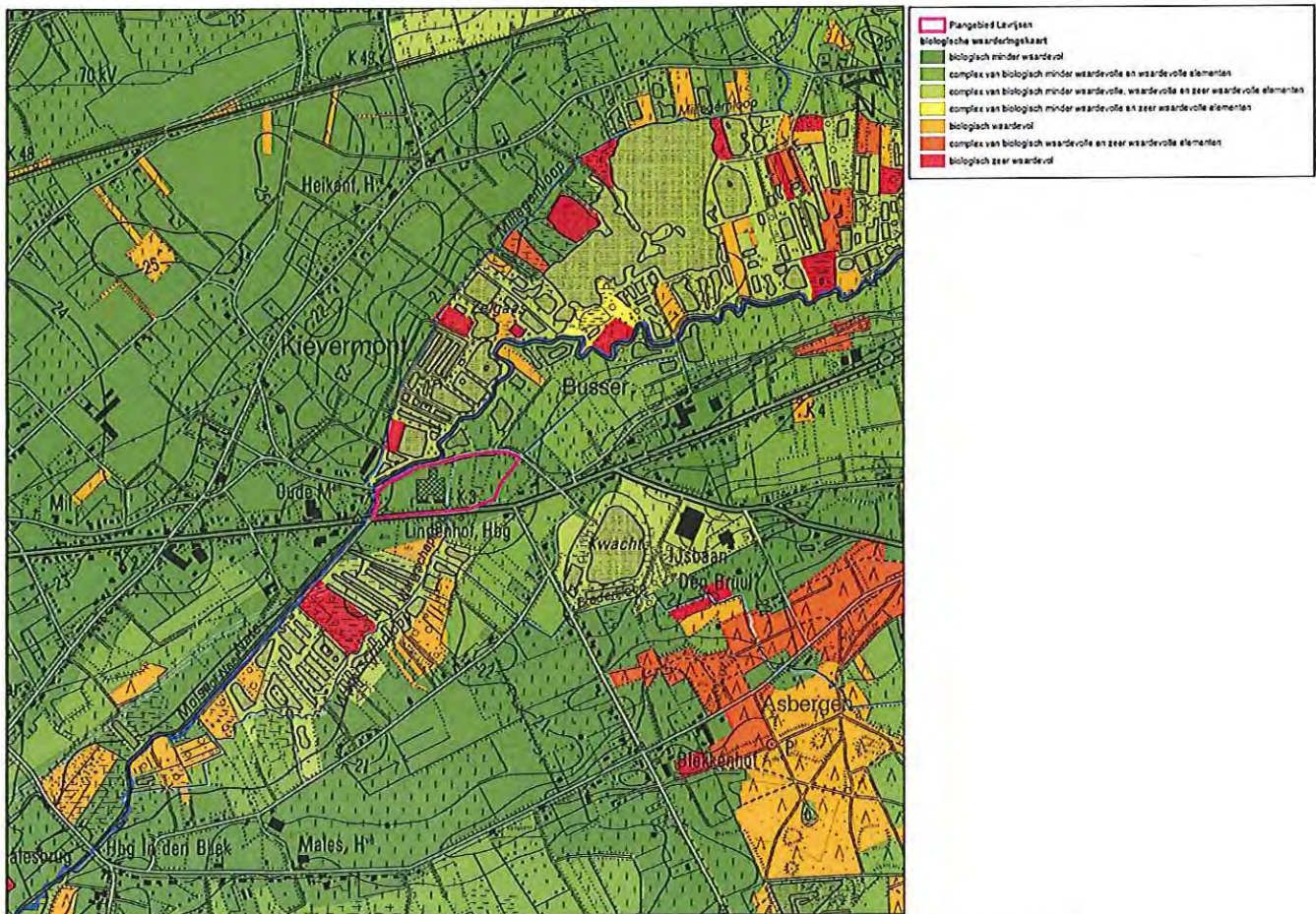
### 6.1.3. Conclusie

Bij de afgifte van het gedeeltelijk positief planologisch attest werden specifieke voorwaarden opgelegd met betrekking tot water en bodem, zodat in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat het plan niet zal leiden tot significante milieueffecten inzake bodem en water (zie hoofdstuk 9).

## 6.2. Fauna en flora

### 6.2.1. Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart (BWK, versie 2.0, 2000) duidt een groot deel van de ten noorden en ten zuiden het projectgebied gelegen valleigronden aan als 'biologisch waardevol' tot 'biologisch zeer waardevol' of complexen ervan. Het projectgebied zelf wordt als minder waardevol gewaardeerd. De Grote Nete zelf en oevers wordt aangegeven als gebied met hoge faunistische waarde.



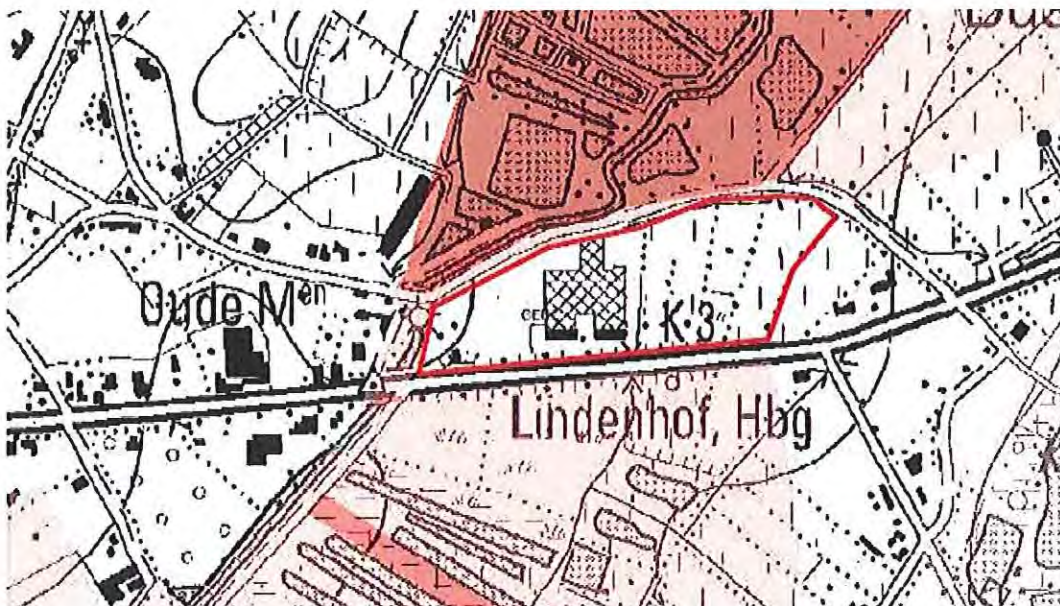
Het PRUP neemt slechts bijkomend 1,25 ha extra terrein in. De overige oppervlakte (1 ha) blijft behouden als bufferzone. Vooral een groot deel van de natte graslanden (volledige perceel 2001G en noordelijk deel perceel 1996E) blijven behouden. Alhoewel deze percelen op de BWK niet als waardevol zijn gewaardeerd, hebben ze toch een zekere potentiële waarde. Deze percelen zullen in functie van optimalisatie van natuurwaarden en de natuurverbindingfunctie van de vallei, heringericht worden. Door het voorkomen van (elzen)houtkanten op de perceelsgrenzen hebben ze nu reeds vooral een belangrijke landschappelijke waarde. Biotooptverlies zal dus tot een strikt minimum beperkt blijven.

### 6.2.2. Eco-kwetsbaarheid

De ecosysteemkwetsbaarheidskaarten zijn signaalkaarten voor ecotoopverlies, verdroging, verzuring, vermesting, barrièrewerking en ontsnippering. Afhankelijk van hun kenmerken worden de gebieden ingedeeld in minder kwetsbare tot zeer kwetsbare of gevoelige gebieden bij veranderende milieuomstandigheden.

Het projectgebied ligt niet binnen een kwetsbare zone. Ten zuiden de Molseweg ligt zone 1B-gebied, minder kwetsbaar; ten noorden is de vallei van de Molse Nete aangeduid als zeer kwetsbaar (zone 3).

De N71 in het zuiden en de Keulsekarstraat ten noorden zijn echter harde barrières ten aanzien van deze gebieden. Het bedrijventerrein ligt er als het ware geïsoleerd tussenin.



Ecosysteemkwetsbaarheid (bron: Econnection cvba – document passende beoordeling)

### 6.2.3. Conclusie

Het bedrijventerrein zal bij maximale uitbreiding op langere termijn ongeveer 1,25 ha extra terrein innemen. De overige oppervlakte van deze drie percelen, namelijk ongeveer 1 ha blijft behouden als bufferzone, die door de aanleg van de meanderde waterloop en natuurlijke inrichting een bijkomende natuurwaarde zal creëren.

### **6.3. Landschap en archeologie**

#### 6.3.1. Beschermd monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten

Zie hoofdstuk 5.5.

#### 6.3.2. Landschapsatlas

Zie hoofdstuk 5.5.

#### 6.3.3. Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen gebouwen opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

In de straat werden twee gebouwen opgenomen in voormelde inventaris:

- Molsseweg 52, Geel (Antwerpen): Nr. 52. Dubbelhuis van drie trav. en twee bouwl. onder schilddak (n // straat, mechanische pannen), uit XX a, bebouwing op leeg perceel opgetekend in 1912. Bakstenen lijstgevel met banden en hoekstenen van gele en gesinterde baksteen. Centrale trav. gemarkeerd door lisenen, verbonden door een tandfries. Steekboogvormige muuropeningen. L. ijzeren hek tussen bakstenen pijlers met bekronende bolornamenten.
- Molsseweg 76-78, Geel (Antwerpen): Nrs. 76-78. Z.g. "De Rosmolen". Achterin gelegen dubbelhuis met ten O., aan de Keulsekarstraat, voormalig bedrijfsgebouw en watermolen (olieslagmolen?) van Kievermont op de Molse Nete die het perceel aan O.-zijde begrenst. Grote omhaagde voortuin en gekasseide toegangsweg.  
Nr. 76. Dubbelhuis van vijf trav. en twee bouwl. onder afgewolfd zadeldak (n // straat, leien), vlg. literaire bronnen van 1893, op het kadaster geregistreerd in 1898. Bakstenen lijstgevel met beschilderde banden, hoek- en sluitstenen. Risaliet-vormende middentrav. onder driehoekig fronton. Steekboogvormige muuropeningen. Eenvoudige zij- en achtergevels met latere aanbousels aan N.- en O.-gevel.  
Nr. 78. Voormalige bedrijfsgebouwen z.g. "watermolen van Kievermont". Een banmolen in het bezit van de Heren van Geel werd reeds vermeld in XV, van de huidige molen is sprake vanaf XVIII. In 1893 bouwde Jozef Jacobs hier een brouwerij die ontmanteld werd tijdens W.O. I en volgende jaren.  
Bedrijfsgebouw opklimmend tot 1932, thans ingericht als onderzoeks- en behandelingsruimte van een medische praktijk. Baksteenbouw met verspringend volume van drie bouwl. onder plat dak; rechth. muuropeningen. Aansluitend over de Nete gebouwd volume onder zadeldak (n // straat, golfplaten) als overkapping van het molenrad, aan Z.-zijde doorbroken door betraliede, rechth. muuropening. Schotten en molenrad weggenomen in 1960.

#### 6.3.4. Conclusie

Het plan heeft geen invloed op voormelde constructies, aangezien de bijkomende bedrijfsgebouwen voorzien worden ofwel geïntegreerd in de bestaande gebouwen ofwel aansluitend aan de bestaand bebouwing.



## **6.4. Mens**

### **6.4.1. Mens – ruimtelijke ordening**

De uitbreidingen worden zoveel mogelijk aangebouwd aan de bestaande constructies. Het uitzicht van de nieuwe gebouwen is gelijkaardig aan die van de bestaande. Het gebouw met nummer 10 wordt los van de andere gebouwen voorzien omwille van volgende redenen:

- Rechts van het gebouw met nummer 2 dient er voldoende circulatieruimte te blijven voor te manoeuvreren met grote opleggers.
- DAF zelf dringt erop aan afzonderlijke losstaande gebouwen te voorzien gezien de specifieke eisen en werkzaamheden.
- Op deze manier wordt er geen groot aaneengesloten front gevormd en blijft er doorkijk naar de achtergelegen ruimte. De bouwhoogte van de nieuwe gebouwen blijft dezelfde of lager als die van de bestaande bebouwing.

Belangrijk om op te merken is de voorgestelde verlegging van de bestaande (ingebuisde) waterloop onder de bedrijfsterreinen. Deze wordt verlegd naar de rechterzijde van het plangebied en opengemaakt zodat de bufferende capaciteit gemaximaliseerd kan worden.

Langsheen de achterste en zijdelingse perceelsgrenzen wordt een groene buffering voorzien.

Hoewel er een deel van de thans aanwezige ruimte wordt ingenomen, wordt de resterende open ruimte geoptimaliseerd als natuur- en verbindinggebied door de verbreding van de groenbuffer, het terug in open bedding leggen van de Waterschaploop en de aanleg van de moeraszone.

De werkzaamheden zullen een verbetering van de ruimtelijke beeldwaarde met zich meebrengen. Het plan zal bijgevolg een verbetering tot gevolg hebben voor de omgeving. De aanleg van een groene buffer zal de visuele hinder milderden.

### **6.4.2. Mens – mobiliteit**

Het bedrijfsterrein is momenteel reeds zeer goed ontsloten en bereikbaar. Het ligt langs een belangrijke goed uitgeruste weg (Molseweg) en op enkele tientallen meters van de ringweg (R14) zodat geen bijkomende ontsluitingswegen dienen aangelegd te worden en verstoring van natuurgebied of omwonenden zeer miniem is.

De zaakvoerder en de familie woont samen met twee werknemers op het bedrijf.

Het bedrijf telt 44 personeelsleden waarvan 5% te voet naar het werk komt en 15% met de fiets. Ongeveer 44 klanten per dag bezoeken het verkooppunt. Op langere termijn verwacht men meer dan 60 klanten per dag.

Momenteel zijn er 8 voertuigbewegingen per dag m.b.t. leveranciers. Op lange termijn zullen dat er 12 zijn.

Samengevat kan gesteld worden dat het bedrijf momenteel 166 voertuigbewegingen per dag genereert, wat op korte termijn zal oplopen tot 192 en op lange termijn tot 212 voertuigbewegingen per dag (gemiddeld 16 per uur).

De te verwachten verkeersstijging is bijgevolg minimaal en bovendien geografisch diffuus verdeeld. Deze verkeersintensiteiten kunnen gemakkelijk opgevangen worden door de R14 en de Molseweg N71, dewelke beide geselecteerd zijn als primaire weg volgens het RSV.

#### 6.4.3. Mens - landbouw

De percelen bestemd voor landbouw die ten gevolge van dit PRUP herbestemd zullen worden als gebied voor KMO, zijn momenteel reeds gedeeltelijk in gebruik als KMO-zone. Betreffende percelen worden deels ingericht als bedrijventerrein en deels ingericht als bufferzone.

Het betreft een ingesloten restgebied agrarisch gebied, begrensd door o.a. wegenis, waardoor de bestaande landbouwstructuren niet bijkomend geschaad worden.

#### 6.4.4. Conclusie

Voor de discipline mens is de impact van het plan beperkt.

De werkzaamheden zullen een verbetering van de ruimtelijke beeldwaarde met zich meebrengen. Inzake mobiliteit is een beperkte verhoging van de verkeersstromen te verwachten. Deze verkeersintensiteiten kunnen gemakkelijk opgevangen worden door de R14 en de Molsseweg N71, dewelke beide geselecteerd zijn als primaire weg volgens het RSV. Bovendien is voormelde toename geografisch diffuus verdeeld.

Aangaande landbouw zijn geen effecten te verwachten aangezien het een ingesloten restgebied betreft dat reeds gedeeltelijk wordt aangewend voor bedrijfsdoeleinden.

### 6.5. *Geluid en trillingen*

Het projectgebied is niet gelegen in een (potentieel) stiltegebied. Het gebied ligt in de onmiddellijke omgeving van de R14 en de Molsseweg N71.

Het toenemend vrachtverkeer zal gepaard gaan met een toename van lawaaihinder. Dit zal zeker in de onmiddellijke omgeving verstoring veroorzaken. In dit geval valt echter niet te verwachten dat een negatief effect zal ontstaan gezien de gescheiden ligging van het terrein en het reeds aanwezige drukke verkeer op de Molsseweg en de Ringweg.

De voornaamste activiteiten gebeuren bovendien binnenin de gebouwen. De diagnosestraat voor vrachtwagens en bussen, waarbij ondermeer remtesten worden uitgevoerd, wordt volledig in een overdekte en gesloten ruimte georganiseerd zodat storende geluiden worden gedempt en niet of slechts zeer beperkt hoorbaar zullen zijn in het aanpalende Habitatrictlijngebied en herleid worden tot normaal achtergrondgeluid. Ook alle andere activiteiten gebeuren in gesloten ruimten. Extra geluidsof absorberende materialen kunnen hierin aangebracht worden (bv. Rockfon rotswolplaten met glasvliesafwerking).

### 6.6. *Lucht en licht*

Er mag verwacht worden dat ten gevolge van de beperkte uitbreiding in het plangebied en de hiermee gepaard gaande beperkte verkeerstoename emissies van verontreinigde stoffen in de lucht zullen toenemen. Vanwege de omvang kan verwacht worden dat het plan geen significante impact zal hebben op de luchtkwaliteit.

De eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein zal tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.

### **6.7. Externe mensveiligheid**

In de directe omgeving en ruimere omgeving van voorliggende aanvraag zijn geen Seveso-inrichtingen gesitueerd.

## 7. Onderzochte alternatieven

---

Het betreffend PRUP wordt opgemaakt naar aanleiding van de afgifte van een positief planologisch attest (onder voorwaarden). Het plan heeft tot doel de bestaande situatie te regulariseren, beperkte uitbreiding mogelijk te maken en de nodige ingrepen in functie van landschappelijke integratie mogelijk te maken.

Aangezien het slechts een beperkte uitbreiding betreft, werden geen alternatieven onderzocht. Een herlocalisatie is uitgesloten, daar de locatiekeuze te maken heeft met de centrale ligging in het afzetgebied; het cliënteel is afkomstig uit de onmiddellijke omgeving van het bedrijf, zijnde binnen een straal van 25/30km rondom het verkooppunt. De binding met de omgeving is aanzienlijk. Ook na de voorzien uitbreiding is de huidige ligging belangrijk. Bovendien is een herlocalisatie praktisch onmogelijk gezien de hoge kosten die dat met zich meebrengt.

Het nulalternatief, zijnde hoe het plangebied zou ontwikkelen indien dit RUP niet wordt doorgevoerd en het gewestplan van kracht blijft, verschilt niet fundamenteel van de situatie na herbestemming, aangezien het slechts om een beperkte uitbreiding gaat.

Het waterbufferend vermogen en de landschappelijke integratie worden bovendien verbeterd als gevolg van het RUP. De te verwachten verkeersstijging is bovendien minimaal: van 166 vervoersbewegingen per dag naar 212, geografisch diffuus verdeeld.

## **8. Grens- en gewestoverschrijdende effecten**

---

Er worden geen grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten verwacht aangezien het projectgebied niet gesitueerd is in de omgeving van een grens noch gewestgrens.

Zoals reeds eerder aangehaald, betreft het een lokaal bedrijf: de locatiekeuze heeft te maken met de centrale ligging in het afzetgebied; het cliënteel is afkomstig uit de onmiddellijke omgeving van het bedrijf. Ook na de uitbreiding blijft het afzetgebied behouden.

## 9. Eindconclusie

---

Om de impact van de uitbouw van een bedrijfsterrein op deze locatie te minimaliseren zullen een aantal milderende maatregelen worden genomen. Deze zullen er mede voor zorgen dat er geen significante milieu-invloeden zullen zijn.

Als milderende maatregelen wordt volgende gesteld:

- **Beperking van de oppervlakte**  
Om de corridorfunctie van de vallei en tevens natte voormalige graslanden te behouden zal een deel van het oostelijk gebied niet als bedrijfsterrein worden ingenomen, maar ingericht worden als een brede bufferzone die zowel ten noorden een buffer zal vormen met het Habitatrictlijngebied, als ten oosten een natuurverbinding zal realiseren. Deze zone zal ongeveer 1 ha groot zijn.
- **Optimalisatie natuurverbindingfuncties**  
De brede bufferstrook in het oosten zal specifiek ingericht worden in functie van het verbeteren van de migratiemogelijkheden en watergebonden organismen. De Waterschaploop die thans voor een groot deel werd ingebuisd, zal, mits hiervoor de nodige toelating wordt bekomen, terug in open bedding door deze bufferstrook worden geleid waarbij tevens een moeraszone wordt gecreëerd (verbrede beekloop). Hierdoor wordt een belangrijk migratiekneelpunt opgelost en wordt geschikt habitat ontwikkeld voor diverse water- en vochtminnende vegetaties en fauna- elementen. Deze zone zal tevens extra water kunnen bufferen bij hevige neerslag. Dit zal tevens de waterkwaliteit ten goede komen. Ter hoogte van de watermolen op de Molse Nete, langs de westzijde van het projectgebied, zal door de Vlaamse Milieumaatschappij afdeling Water een vistrap worden gebouwd om het hier aanwezige vismigratiekneelpunt op te lossen (geen deel van het PRUP).
- **Visuele buffering**  
De thans reeds aanwezige beperkte groene buffer langs de noordzijde, tussen het bedrijf en het Habitatrictlijngebied zal uitgebreid worden tot een breedte van bijna overal 10 m. Een gebouw dat zich in deze zone bevindt zal afgebroken worden. Deze strook zal beplant worden met inheemse bomen en struiken zoals éénstijlige meidoorn, sleedoorn, gewone es, zomereik, sporkenhout, hazelaar, zwarte els, boswilg, witte kornoelje, ruwe berk, echte lijsterbes, vlier, zodat een dicht groen scherm ontstaat die het bedrijf volledig van het zicht zal afschermen, bv. ook voor recreanten en fietsers die de Keulsekarstraat gebruiken. Deze bufferstrook loopt naar het oosten toe uit tot een breedte van ongeveer 40 m. Langs de oostzijde is de bufferstrook gemiddeld ongeveer 50 m breed. De bestaande houtkant die de oostelijke grens vormt wordt integraal behouden als zichtscherm en zal verder uitgebreid worden. Voor de bestaande woning ten westen van het plangebied worden enkel onderhouds- en instandhoudingswerken toegestaan. Deze dient op termijn te verdwijnen zodat ook in het westen een bijkomende landschappelijke buffer kan worden gerealiseerd.

De belangrijkste mogelijke bedreigingen en mogelijk negatieve effecten situeren zich vooral op het vlak van verstoring en barrièrewerking. Echter de activiteiten die er doorgang vinden zijn niet milieubelastend en zullen mits uitvoering van de milderende maatregelen een beperkte invloed uitoefenen op het naastgelegen Habitatrictlijngebied. Een deel van de thans nog aanwezige open ruimte wordt weliswaar ingenomen, maar anderzijds wordt de resterende zone geoptimaliseerd als natuur- en verbindinggebied door verbreding van de groenbuffer, het terug in open bedding leggen van de Waterschaploop en de aanleg van een moeraszone.

Gezien deze te nemen maatregelen kan gesteld worden dat de impact van de verdere uitbouw van het bedrijfsterrein op het natuurlijk milieu van de naastliggende speciale beschermingszone zeer minimaal of onbestaande zal zijn en zeker niet significant voor de habitatrictlijnsoorten en habitats die er in voorkomen. Het belangrijkste negatieve effect is de inname van terrein (ongeveer 1,2 ha).

## Addendum

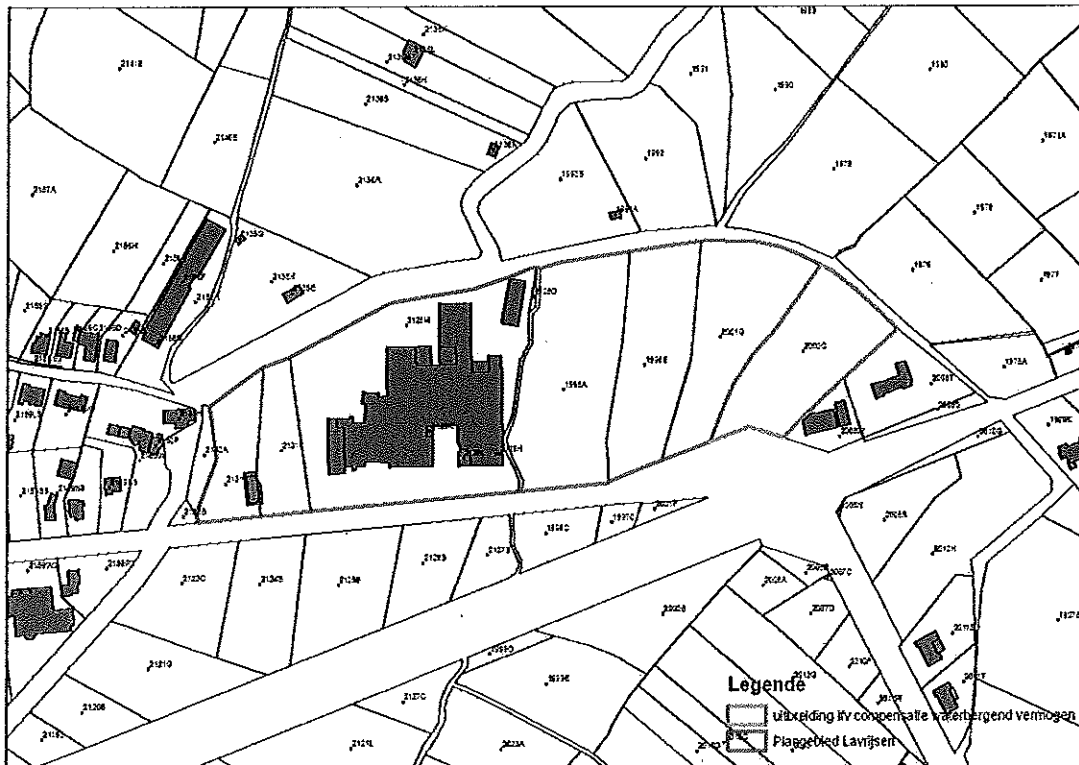
Zoals in de begeleidende brief reeds werd meegedeeld, is dit document een aanvulling/uitbreiding bij de originele screening. Na de adviesronde bleek immers dat VMM een ongunstig advies uitbracht omdat er onvoldoende was aangetoond dat er geen negatief effect op de waterhuishouding zou zijn. Immers, binnen het plangebied vonden in het verleden ophogingen plaats die, naast de ophogingen die nog mogelijks gepland worden, dienen gecompenseerd.

In het document werd onvoldoende aangetoond dat deze (zowel de reeds uitgevoerde als de eventueel geplande) ophogingen gecompenseerd kunnen worden in het oorspronkelijke plangebied.

Na verder onderzoek, bleek inderdaad dat deze compensatie niet mogelijk was binnen het plangebied. Een uitbreiding van het plangebied drong zich derhalve op.

Er werd geopteerd om het perceel ten oosten van het plangebied mee op te nemen.

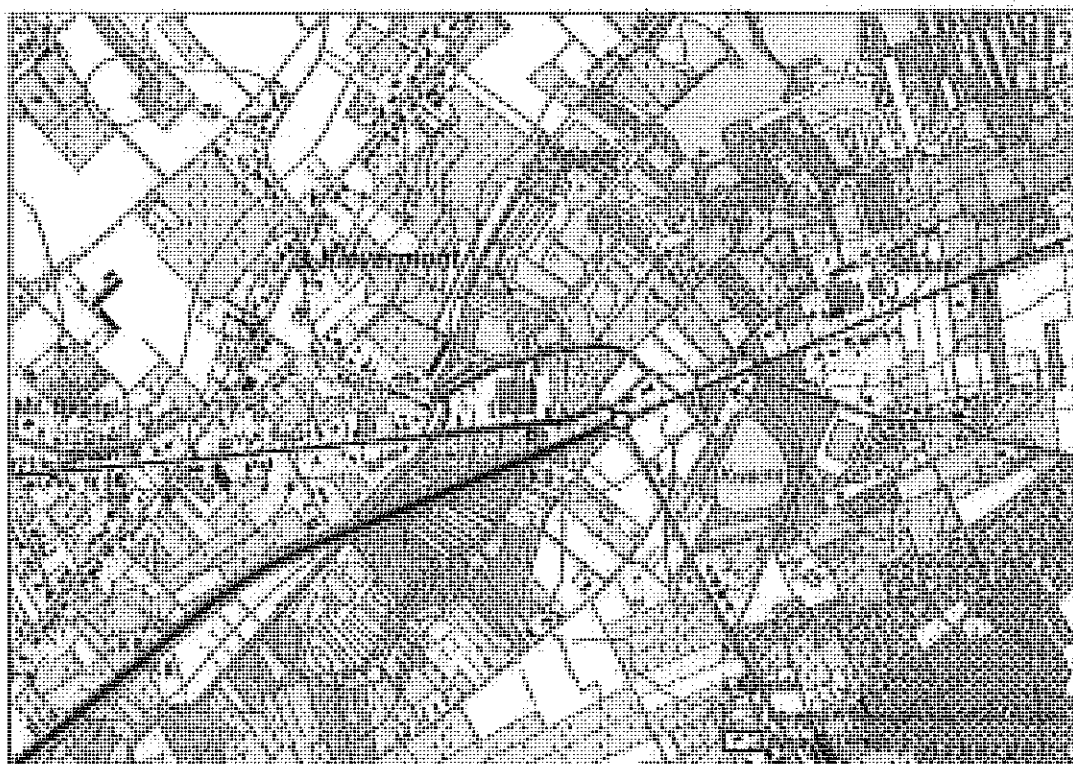
Vermits dit terrein niet in eigendom was van de aanvrager van het planologisch attest, diende het nog aangekocht, hetgeen een bepaalde tijd heeft gekost. Thans is het perceel verworven (aangeduid op het plan in oranje).



Kaart: Situering oorspronkelijk plangebied + uitbreiding op kadasterplan (bron: provincie Antwerpen)



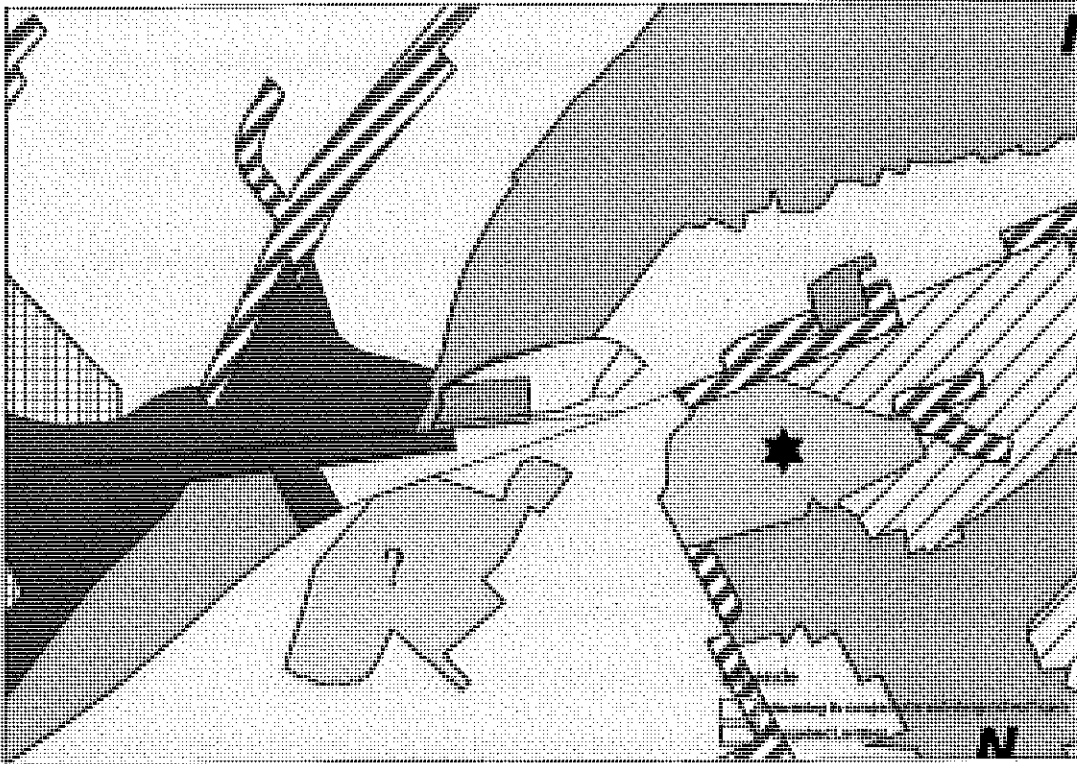
*Kaart: situering op kadasterniveau (bron: provincie Antwerpen)*



*Kaart: situering op topografische kaart (bron: provincie Antwerpen)*

Ook dit perceel is gelegen in agrarisch gebied volgens het gewestplan





*Kaart: Situering plangebied op gewestplan (bron: provincie Antwerpen)*

In onderhavig addendum wordt aangetoond dat ook met deze uitbreiding, er geen significante milieu-effecten zijn.

Deze addendum zal bovendien gebruik worden op een up-date te geven van een aantal zaken uit de originele screening (planningsprocessen die reeds verder gevorderd zijn) en een aantal aanpassingen te doen n.a.v. de reeds uitgebrachte adviezen.

## **Aanpassing nota omwille van update: Afbakening kleinstedelijk gebied Geel**

Van 9 mei tot en met 7 juli 2011 werd het openbaar onderzoek georganiseerd. Het RUP werd door de provincieraad op 14 december 2011 definitief vastgesteld maar werd nog niet definitief goedgekeurd.

Het ganse plangebied (inclusief de uitbreiding) bevindt zich binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

De afbakeningslijn in het bovengenoemd RUP legt de grenzen vast van het stedelijk gebied Geel. Binnen het afgebakende gebied moet een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het RSV omschrijft dit als een beleid waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, evenwel steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Het beleid is gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, ...) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit.

Het PRUP Lavrijsen is in overeenstemming met de visie van de afbakening.

## **Aanpassing nota o.b.v. advies RWO: Detailleringsgraad en doelstelling van het PRUP**

De doelstelling van het RUP is het bestendigen en het uitbreiden van een bestaand bedrijf. Het bestaand bedrijf is grotendeels gelegen in KMO-gebied volgens het gewestplan. De uitbreidingen situeren zich in het aanpalende agrarische gebied.

Het gebied zelf is niet gelegen in een speciale beschermingszone maar is wel gelegen in de nabijheid van de vallei van de Molse nete, grenst ten noorden aan een habitatrichtlijngebied en zijn er ten zuiden en ten westen belangrijke natuurwaarden aanwezig (ruimtelijk kwetsbare gebieden).

Het plangebied, alsook de geplande uitbreidingen zijn echter ingesloten door infrastructuur en eveneens vlakbij aan de Ringweg gelegen.

Het plangebied situeert zich bovendien binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Binnen de afbakeningslijn wordt een verdichtingsbeleid gevoerd. Dit betekent dat er bijkomend aanbod voor bedrijventerreinen dient gecreëerd, weliswaar met respect voor de draagkracht van de omgeving.

De oppervlakte van het bestaand bedrijf bedraagt 4,8 ha (2,6 ha bedrijfsgebouwen en 2,2 ha opgehoogde weilanden). Het PRUP neemt slechts 1,25ha extra terrein in. De overige oppervlakte blijft behouden als bufferzone.

Gelet op de hierboven genoemde gegevens zal dit vertaald worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan waarbij:

- een bestemmingsvoorschrift voor de inrichting van het bedrijventerrein wordt voorzien
- bijzondere aandacht gaat naar de overgang naar de omliggende gebieden
- er voldoende buffering wordt voorzien, zowel voor de optimalisatie van de natuurverbindingsfunctie, voor visuele buffering alsook voor waterbuffering.

Vervolledigend wordt in bijlage het grafisch plan van het ruimtelijk uitvoeringsplan bijgevoegd alsook de stedenbouwkundige voorschriften.

## **Aftoetsing plan-MERplicht van rechtswege**

Het RUP zou wel als stadsontwikkelingsgebied of gebied waar werken inzake kanalisering voorzien zijn, kunnen beschouwd worden zoals vermeld in de omzendbrief LNE 2011/1. Het betreft echter een klein gebied van lokaal belang waaraan kleine wijzigingen aangebracht worden, waardoor toch besloten kan worden dat het RUP niet van rechtswege plan-MER-plichtig is.

Voor niet van rechtswege plan-MER-plichtige RUP's dient geval per geval een screeningsprocedure doorlopen te worden teneinde een conclusie te kunnen maken omtrent eventuele plan-MER-plicht. In volgende paragrafen wordt het screeningsonderzoek, ook wel onderzoek naar het voorkomen van aanzienlijke milieueffecten als gevolg van het plan, gevoerd.

## **Bijzondere beschermingsgebieden**

De uitbreiding van het plangebied houdt geen wijzigingen in t.o.v. de conclusies gesteld in het originele document:

- de uitbreiding is niet gelegen in een beschermd landschap, stad- of dorpsgezicht, monument of archeologisch erfgoed
- het is, zoals de aanpalende percelen, wel gelegen in de Ankerplaats SelguisKievermontbroek'
- de uitbreiding is niet gelegen in een waterwingebied
- de uitbreiding is niet gelegen in een VEN-gebied
- de uitbreiding is niet gelegen in een erfgoedlandschap.

## **Water en bodem**

Het gehele projectgebied was oorspronkelijk, bij de opmaak van de bodemkaarten in de vijftiger en zestiger jaren van de vorige eeuw, nat tot zeer nat. Actueel is door de bouw van de bedrijfsgebouwen en de hiermee gepaarde ophogingen, het terrein droog, met uitzondering van de oostelijke delen.

In de screeningsnota werd reeds aangeduid dat de perceel 1996E en 2001G effectief overstromingsgevoelig zijn. Ook het aanpalende perceel 2002C is effectief overstromingsgevoelig. Het perceel nog meer oostelijk, gelegen tussen de ring en het perceel 2002C (en dat eveneens bebouwd is), is niet overstromingsgevoelig. Deze percelen werden vermoedelijk in het verleden eveneens opgehoogd.

In het planologisch attest werden eveneens verhardingen voorzien voor het perceel 1996E. In de passende beoordeling, die reeds was opgemaakt in het kader van het planologisch attest werd voorgesteld de bestaande ingebuisde waterloop open te leggen en bijkomende buffervolume hierlangs te voorzien. Het perceel 2001G zou hiervoor volledig aangewend worden. Dit perceel zal weliswaar planologisch een harde bestemming krijgen, doch overeenkomstig de voorschriften zal geen enkele bebouwing mogelijk zijn. Meer nog, alvorens volgende bedrijfs-uitbreidingen mogelijk zullen zijn, zullen de inrichtingswerkzaamheden van dit perceel (verleggen waterloop, aanleg bijkomende buffercapaciteit) eerst verwezenlijkt moeten. Dit zal als voorwaarde in de voorschriften worden opgenomen.

Uit nader onderzoek blijkt dat ook perceel 1995A in het verleden werd opgehoogd, weliswaar zonder vergunning. Vermits deze ophoging in felte nog geregulariseerd moet worden, dient deze eveneens gecompenseerd. Het perceel heeft een oppervlakte van ongeveer 9000m<sup>2</sup>. Ook het perceel 1996A zal worden verhard en deels worden opgehoogd. Het betreft een perceel met een oppervlakte van 6.500m<sup>2</sup>.

Uit een analyse van de watertoetskaarten kan een eerste indicatie gevonden worden over het overstromingsniveau en de te compenseren oppervlakte. Dit blijkt 0,3m a 0,4m te zijn. Rekening houdend met de totale oppervlakte van de te compenseren percelen, is er sprake van een totale te compenseren volume circa 5000m<sup>3</sup>.

Ter plaatse is de grondwaterpeil vrij hoog. Rekening houdend met de gegevens van de bodemkaart wordt verwacht dat de grondwaterstand zeer ondiep zal zijn, m.n. 0,35m onder het oorspronkelijke maaiveld. De enige manier om uitsluitel te hebben over de exacte grondwaterstand, is op het terrein zelf na te gaan, in de winter of het vroege voorjaar wanneer de grondwaterstanden over het algemeen hoog zijn. Deze gegevens zijn thans niet voorhanden.

Indien uit peilbuismetingen blijkt dat de grondwater toch nog hoger staat dan de nu voorziene 0,35m, dient een bijkomende compensatie te gebeuren of dienen de ophogingen beperkt. Ook dit zal in de stedenbouwkundige voorschriften bij het RUP worden opgenomen.

In de originele screening werd het perceel 2001G aangeduid ter compensatie van de ophogingen en verhardingen en de hiermee gepaard gaande verlies van buffervolume.

Vermits ook het perceel 1995A dient gecompenseerd (zie hoger), volstaat de voorziene buffer op perceel 2001G niet meer. Derhalve werd het plangebied uitgebreid met perceel 2002C dat eveneens een oppervlakte heeft van 6400m<sup>2</sup>. De totale oppervlakte die kan aangewend worden ter compensatie zal dan bijna 13.000m<sup>2</sup> zijn. Afgravingen zijn mogelijk tot 0,35m. Het bijkomend aan te wenden buffervolume zal in de gegeven omstandigheden derhalve volstaan.

Indien bij de later af te leveren bouwvergunning blijkt dat ofwel minder afgravingen mogelijk zijn en dus het bufferend vermogen lager ligt dan initieel voorzien, zullen de ophogingen dienen beperkt. Dit zal zo in de stedenbouwkundige voorschriften worden voorzien.

Noot: de stedenbouwkundige voorschriften worden reeds als bijlage bijgevoegd ter info.



*Kaart: overstromingsgevoelige zones (bron: provinciebestuur Antwerpen)*

Voor wat betreft het aspect infiltratie, kunnen de schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvraag minstens voldoet aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (GSV). Verder moet voldoen worden aan art. 6.2.2.1.2§4 van Vlarem II met betrekking tot de afvoer van hemelwater, doelstelling 6° a) opgenomen in artikel 5 van het decreet integraal waterbeleid en het concept 'vasthouden-bergen-afvoeren' dat opgenomen is in de waterbeleidsnota en de bekkenbeheerplannen.

Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik van het hemelwater en vervolgens naar infiltratie boven buffering met vertraagde afvoer. Het hemelwater van de daken zal worden opgevangen en herbruikt. Er zijn voldoende herbruikmogelijkheden om hieraan te voldoen. Een hemelwaterput met voldoende dimensionering dient bij de latere aanvragen tot stedenbouwkundige vergunningen te worden voorzien.

De overige verharde oppervlakte moet gecompenseerd worden door buffervoorziening, gelet op het feit dat het gebied niet infiltratiegevoelig is. Voor de resterende oppervlakte die in het planologisch attest werd voorzien (op lange termijn) dient een buffervolume van 550.000 te worden voorzien in het plangebied. Het hemelwater van de verharde oppervlaktes zoals de parkings ed. dient bovendien alvorens aan te sluiten op de buffervoorziening, gezuiverd. Er moet een regelmatig te onderhouden KWS-afscheider met sedimentvang en coalescentiefilter geïnstalleerd worden, welke moet voldoen aan EN 858 en DIN 1999, teneinde de kwaliteit van het grondwater en het oppervlaktewater te beschermen. Indien zuivering onvoldoende zou zijn, dient het hemelwater – of althans de 'first flush' die bij het begin van de regenbui afstroomt- te worden behandeld als afvalwater en naar de afvalwaterriolering te worden gestuurd.

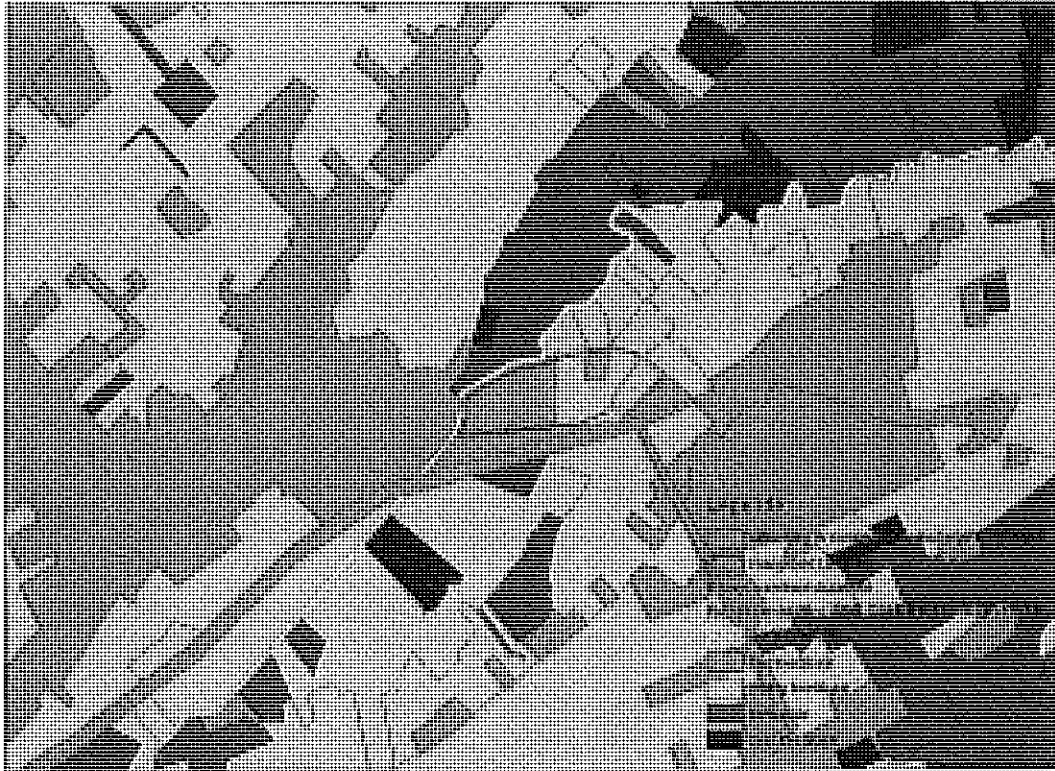
Zowel de voorwaarden van het buffervolume als de voorwaarde van de zuivering dienen als voorwaarde bij de stedenbouwkundige vergunning te worden opgenomen.

## Fauna en Flora

Zowel het origineel plangebied als de uitbreiding zijn aangeduid als biologisch minder waardevol. De uitbreiding zal bovendien ingericht worden als buffer en zal geen bijkomende bebouwing noch verharding kennen. Zoals in het advies van ANB werd aangehaald zal er hier een geleidelijke overgang worden gecreëerd tussen de natuurtechnisch aan te leggen moeraszone/waterloop en de overige buffer.



*Kaart: Biologische waarderingskaart (bron: provinciebestuur Antwerpen)*



*Kaart: Ecosysteemkwetsbaarheid (bron: provinciebestuur Antwerpen)*

De uitbreiding is niet gelegen in een kwetsbaar gebied.

Algemeen kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding geen bijkomende negatieve impact zal hebben, zodat de conclusie van origineel document kan worden behouden.

### **Landschap en archeologie**

De uitbreiding van het plangebied houdt geen wijzigingen in t.o.v. de conclusies gesteld in het originele document:

- de uitbreiding is niet gelegen in een beschermd landschap, stad- of dorpsgezicht, monument of archeologisch erfgoed
- het is, zoals de aanpalende percelen, wel gelegen in de Ankerplaats SelguisKievermontbroek'.
- het plan heeft geen invloed op de voormelde vermits de bijkomende bedrijfsgebouwen voorzien worden ofwel geïntegreerd in de bestaande gebouwen ofwel aansluitend aan de bestaande bebouwing.

### **Mens**

De uitbreiding wordt enkel voorzien voor de compensatie van de (water)buffercapaciteit en zal geen bijkomende verhardingen, uitbreidingen van bedrijfsgebouwen en de hierbij horende dynamiek, met zich meebrengen. Het terrein kan evenmin bebouwd noch verhard worden. Het terrein zal (beperkt) worden afgegraven.

Momenteel ligt het terrein ofwel braak ofwel wordt het beplant met maïs.

Het terrein na realisatie van de buffer zal vermoedelijk geen agrarische functie meer hebben maar zal wel een natuurlijke invulling krijgen.

De oostelijke buffer zal m.a.w. nog uitgebreid worden, hetgeen in de stedenbouwkundige voorschriften zal hard gemaakt worden.

Hierdoor gaat een deel agrarisch gebied verloren. Het betreft echter een restgebied, ingesloten door wegenis, in eigendom van de aanvrager van het planologisch attest en niet in pacht door een professionele landbouwer. Het terrein is bovendien niet geselecteerd als HAG en is gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijke gebied Geel. Omwille van deze redenen en het feit dat het gaat om een zeer klein gebied, kan gesteld worden dat de bestaande landbouwstructuren niet bijkomend geschaad worden. De impact van de uitbreiding voor de discipline mens is derhalve beperkt. De conclusies van het origineel document kunnen worden doorgetrokken.

### **Geluid en trillingen**

Vermits de uitbreiding noch bebouwd noch verhard kan worden zal er geen bijkomende impact zijn. De conclusies van het origineel document kunnen worden doorgetrokken.

### **Lucht en licht**

Vermits de uitbreiding noch bebouwd noch verhard kan worden zal er geen bijkomende impact zijn. De conclusies van het origineel document kunnen worden doorgetrokken.

In het advies van ANB werd nog opgemerkt dat de verlichting van de gebouwen en parkings wel tot verstoring van o.a. vleermuizen kan leiden. Aangezien vleermuizen beschermde soorten zijn en gezien de ligging in of nabij ecologisch waardevolle landschappen dient de eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruk lampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.

Deze voorwaarde zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

### **Externe mensveiligheid**

Vermits de uitbreiding noch bebouwd noch verhard kan worden zal er geen bijkomende impact zijn. De conclusies van het origineel document kunnen worden doorgetrokken.

### **Eindconclusie**

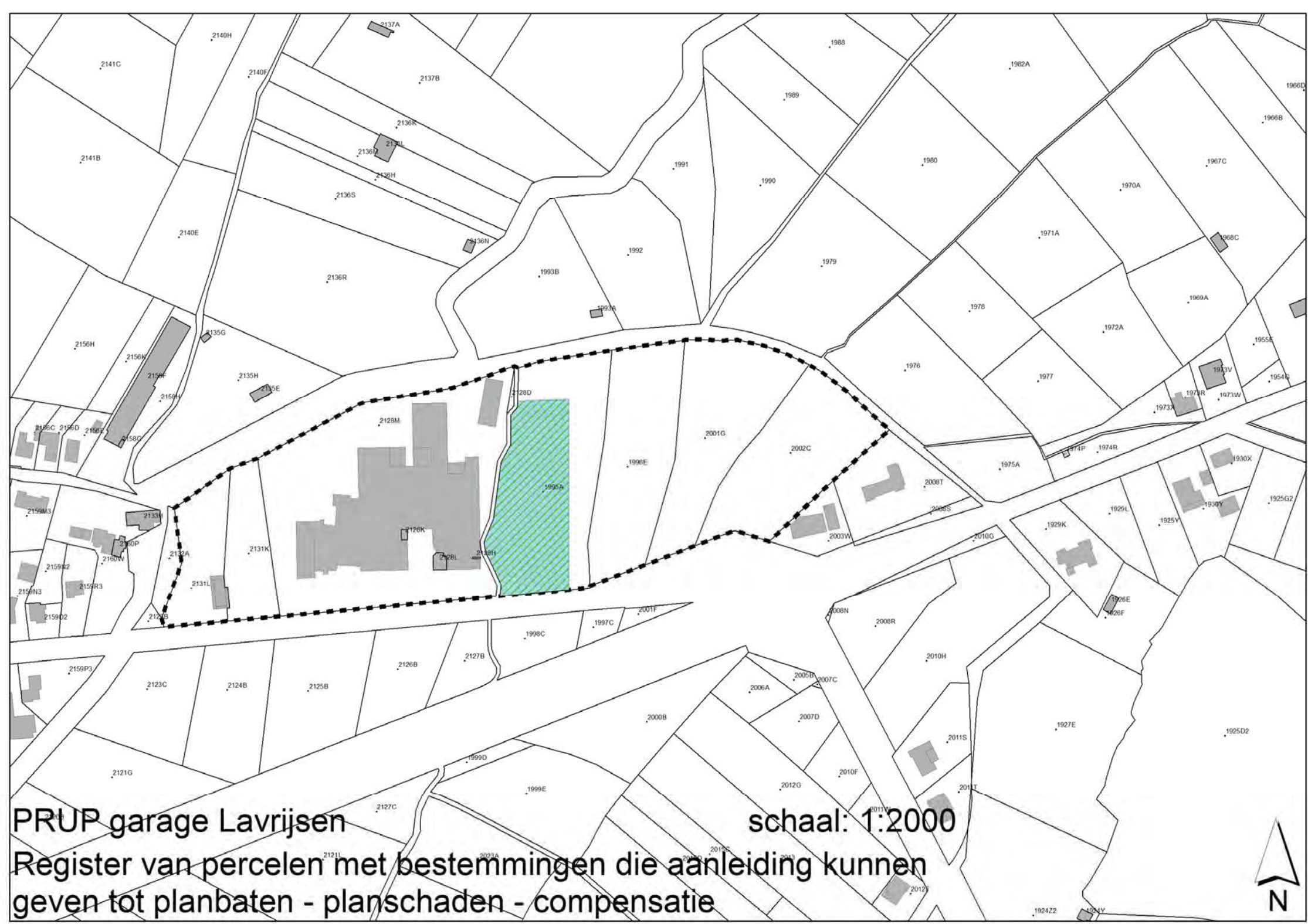
In het originele document werd gesteld dat, om de impact van de uitbouw van een bedrijfsterrein op deze locatie te minimaliseren, er een aantal milderende maatregelen worden genomen. Deze zullen er mede voor zorgen dat er geen significante milieu-invloeden zullen zijn.

De thans voorliggende aanpassing, betreft in feite een bijkomende milderende maatregel, waardoor het origineel voorziene uitbreiding bijkomend gebufferd wordt.

Zoals hoger vermeld, zal er geen bijkomende impact zijn. Het betreft wel het bijkomend innemen van een deel agrarisch gebied. Zoals hoger eveneens uiteengezet, betreft het hier een ingesloten restgebied, niet geselecteerd als HAG en gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Geel.



## **8.2 Register planschade- en planbaten**



PRUP garage Lavrijsen

schaal: 1:2000

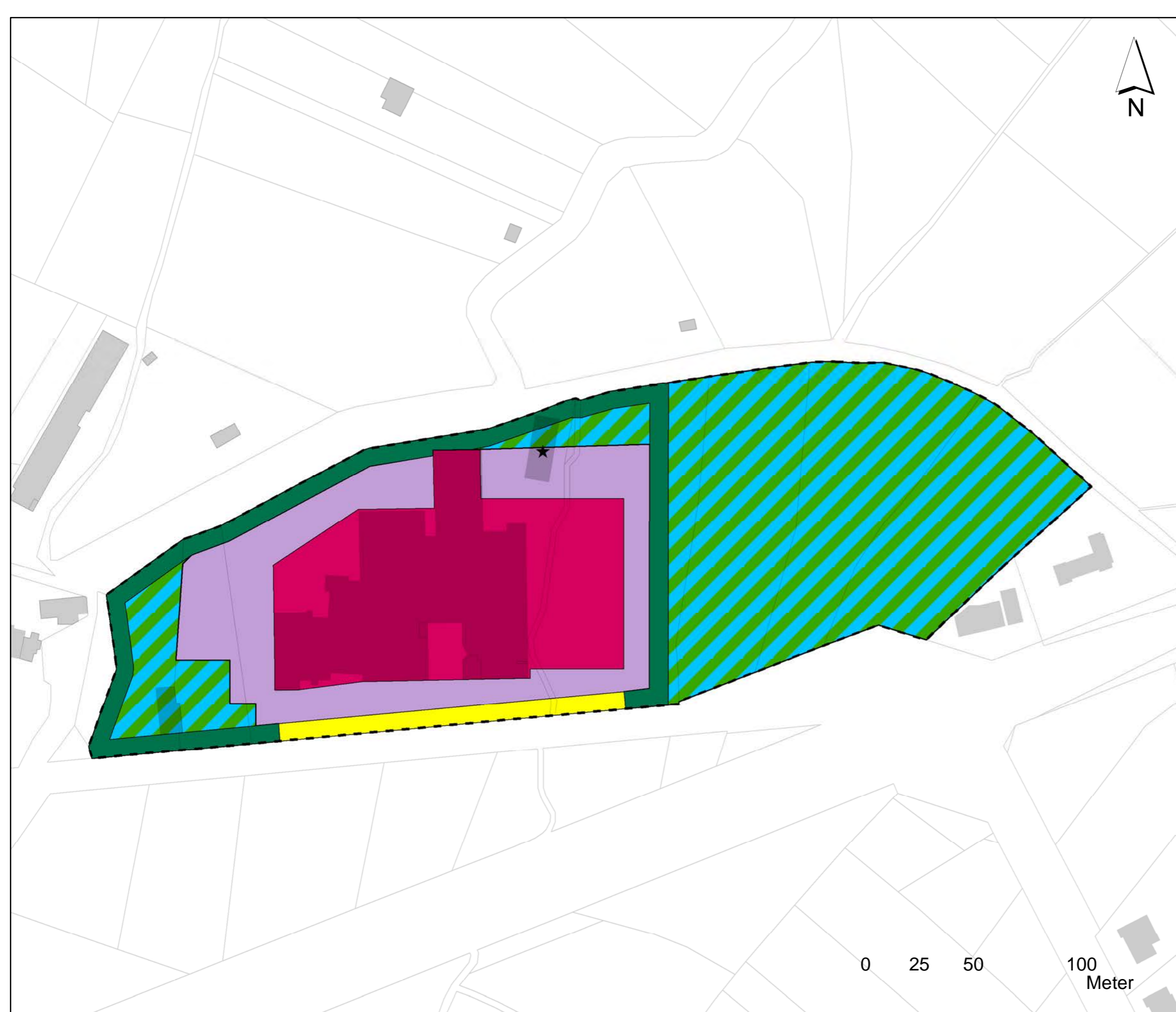
Register van percelen met bestemmingen die aanleiding kunnen  
geven tot planbaten - planschaden - compensatie







**8.3 Grafisch plan RUP**



**Legende**

- Contour PRUP Garage Lavrijsen te Geel
- Percelen
- Bestaande gebouwen
- Art. 1 Zone voor bedrijfsgebouwen
- Art. 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte
- Art. 3 Zone voor representatieve bedrijfsruimte
- Art. 4 Zone voor ecologische buffer en waterberging
- Art. 5 Zone voor buffergroen
- ★ Af te breken gebouw

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
26 september 2013

De provinciegriffier,  (w.g.)  D. Toelen	De voorzitter,  (w.g.)  K. Geysen
--	---

Voor eensluidende kopie  
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijk planner:  
Johan Arnauw

0 25 50 100  
Meter







## **8.4 Stedenbouwkundige voorschriften RUP**

# provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan

## PRUP Garage Lavrijsen te Geel

### Stedenbouwkundige voorschriften

Gezien en definitief vastgesteld door de  
provincieraad van Antwerpen van  
26 september 2013

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

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

Voor eensluidende kopie,  
Het departementshoofd,

Wim Lux

Ruimtelijk planner:  
Johan Arnauw

## Colofon



## Opdrachthouder

Dienst Stedenbouwkundige Beroepen  
Provincie Antwerpen  
Koningin Elisabethlei 22, 2018 Antwerpen  
tel.: 03/240.66.00  
fax: 03/240.66.79  
dstv@admin.provant.be

contactpersoon:  
Katrine Leemans  
Katrine.Leemans@admin.provant.be  
tel.: 03/240.57.75

dossiernr. ROPR 10/24

versie dd. 10.07.2013

## **Art. 0 – Algemene bepalingen**

### **0.1 Voorschriften**

Het ruimtelijk uitvoeringsplan legt de bestemming, inrichting en/of beheer vast van het gebied waarop het plan van toepassing is. De stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer en het grafisch plan zijn gelijkwaardig en hebben dezelfde verordenende kracht.

### **0.2 Schaal en maatvoering**

Het grafisch plan is opgemaakt op basis van de kadastrale ondergrond. De schaal en de daaruit afgeleide maten van het plan zijn indicatief. De werkelijke afmetingen zullen, daar waar noodzakelijk, door een opmeting ter plaatse worden vastgesteld. Maataanduidingen vermeld op het grafisch plan zijn bindend.

### **0.3 Fasering**

De bestemmingen zoals aangegeven in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften met bijhorende bepalingen inzake inrichting en beheer, kunnen slechts gefaseerd gerealiseerd worden, waarbij de verschillende fasen als volgt vastgelegd worden:

- fase 1:
  - Art. 4 - **"Zone voor ecologische buffering en waterberging"**;
  - Art. 5 - **"Zone voor buffergroen"**;
  
- fase 2:
  - Art. 1 - **"Zone voor bedrijfsgebouwen"**;
  - Art. 2 - **"Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte"**;
  - Art. 3 - **"zone voor representatieve bedrijfsruimte"**;

Een stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de bestemmingen in fase 2 kan daarbij slechts verleend worden voor zover bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning aangetoond wordt dat de bestemmingen opgenomen in fase 1 reeds volledig gerealiseerd werden binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het PRUP;

én:

- voor zover de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de afbraak van de onvergunde gebouwen in het plangebied die niet volgens de bepalingen van het PRUP kunnen vergund worden;
- of voor zover aangetoond wordt dat deze gebouwen reeds werd afgebroken;

én:

- voor zover de stedenbouwkundige vergunning eveneens betrekking heeft op de realisatie van de bestemming volgens art. 4 – **"Zone voor ecologische buffering en waterberging"** en dat het verlies aan waterbergend vermogen wordt gecompenseerd **binnen het plangebied van het PRUP "Garage Lavrijsen"**;
- of voor zover aangetoond wordt dat deze bestemming reeds gerealiseerd werd.

Bovendien dient in de eerste fase, en dit binnen de 5 jaar na de inwerkingtreding van het RUP, de compensatie voor de illegale ophogingen gerealiseerd te worden binnen het plangebied van het PRUP "Garage Lavrijsen".

#### 0.4 Parkeerruimte

Het bedrijf moet op het eigen terrein in opvang van de reële parkeerbehoefte voorzien in de daartoe bestemde zones. Het is niet toegelaten bijkomende parkeergelegenheden te voorzien op het openbaar domein.

#### 0.5 Waterhuishouding en duurzaam waterbeheer

Alle werken, handelingen, voorzieningen en maatregelen in functie van een goede waterhuishouding (hemelwaterbuffering, infiltratievoorzieningen, waterzuivering, etc.) worden in elke bestemmingszone toegelaten, ongeacht de voorschriften van de **betreffende zone, met uitzondering van artikel 3 "zone voor representatieve bedrijfsruimte" en artikel 5 "zone voor groenbuffer", en mits** ze in hun exploitatie en/of gebruik geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de omgeving.

Nieuwe inrichtings- en infrastructuurwerken dienen gepaard te gaan met een duurzaam waterbeheer op het eigen terrein:

- verhardingen worden verplicht aangelegd met waterdoorlatende materialen, tenzij anders bepaald in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften van de betreffende bestemmingszone of om milieutechnische redenen;
- regenwater wordt maximaal herbruikt conform de vigerende wetgeving;
- het vloerpeil moet overstromingsvrij voorzien worden, zodat er geen water binnen komt.
- er mogen geen reliëfwijzigingen worden uitgevoerd tenzij het verlies aan waterbufferend vermogen gecompenseerd wordt;

het hemelwater van de verharde oppervlaktes zal worden opgevangen in een buffervoorziening van 550.000 liter. Hierdoor wordt voor de verharde oppervlakte voldaan aan de buffering van 250m<sup>3</sup>/ha en een beperkt lozingsdebiet 20 l/s/ha. Dit volume moet cumulatief beschikbaar zijn, bovenop het volume dat moet gecompenseerd worden om de huidige ruimte voor water te behouden. De buffervoorziening dient aangelegd te worden binnen art. 1 Zone voor bedrijfsgebouwen of art. 2 Zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte.

- afvalwater wordt behandeld in een zuiveringsinstallatie die beantwoordt aan de vigerende wetgeving. Het bedrijf dient zich m.a.w. te schikken naar de wetgeving in Vlarem 2, met gebeurlijk de aanleg van een individuele zuiveringsinstallatie.

Rechtstreekse lozing van hemelwater en/of afvalwater naar de Molse Nete is niet toegestaan.

De afvloeï van de parkings gebeurt naar de voorziene buffers. Aangezien deze oppervlaktes als potentieel verontreinigd worden aanzien, moet dit water gezuiverd worden door een KWS-afscheider met coalescentiefilter en sedimentvang alvorens aan te sluiten op oppervlaktewater. Deze constructie moet minimaal voldoen aan EN 858 en DIN 1999.

Voor zover ze de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen zijn werken, handelingen en wijzigingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor:

- het behoud en het herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien,
- het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de rivier- en

- beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie,
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- het beveiligen van vergunde of vergund geachte bebouwing en infrastructuren tegen overstromingen toelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

## **0.6 Publiciteit**

Publiciteit kan enkel worden toegelaten in de zone voor bedrijfsgebouwen (artikel 1), in de zone voor bouwvrije buitenruimte (artikel 2) en in de zone voor representatieve bedrijfsruimte (artikel 3), onder volgende voorwaarden:

- in de zone voor bedrijfsgebouwen (artikel 1) zijn inrichtingen voor publiciteit toegelaten tot een maximale totale hoogte van 5 meter en een maximale oppervlakte van 5,00m<sup>2</sup>;
- in de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (artikel 2) en in de zone voor representatieve bedrijfsruimte (artikel 3) zijn inrichtingen voor publiciteit toegelaten tot een maximale totale hoogte van 4,00 meter en een maximale oppervlakte van 5,00m<sup>2</sup>;
- alle inrichtingen dienen op tenminste 3,00 meter vanaf de rooilijn ingeplant worden;
- het plaatsen van publiciteit op daken is niet toegelaten;
- alle inrichtingen dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen.

## **Art. 1 – zone voor bedrijfsgebouwen**

### **1.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor de oprichting van constructies noodzakelijk voor de uitbating van het bestaande aldaar gevestigde garagebedrijf.

De uitbating van slechts 1 bedrijfsvestiging wordt toegestaan.

**Inrichtingen of activiteiten die risico's op zware ongevallen voor mens en milieu inhouden zijn verboden. De inplanting van inrichtingen als bedoeld in artikel 3 §1 1e lid van het "Samenwerkingsakkoord van 21 juni 1999 tussen de Federale Staat, het Vlaams Gewest, het Waals Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken', of zoals bedoeld in de vigerende regelgeving die voornoemd artikel aanvult, wijzigt, vervangt of opheft, wordt niet toegelaten.**

### **Nevenbestemming**

In de bestaande bedrijfsgebouwen zijn 3 vergunde en geïntegreerde bedrijfswoningen aanwezig, welke behouden mogen worden. Er mogen geen bijkomende woonegelegenheden voorzien worden.

Een diensten- en/of kantoorfunctie is enkel toegelaten voor zover deze ondersteunend is aan de bedrijfsactiviteiten in functie van de hoofdbestemming, en voor zover deze

ondergeschikt is aan de hoofdbestemming m.b.t. de hiertoe gebruikte vloeroppervlakte.

Het inrichten van een handelsruimte en/of toonzaal is toegestaan voor zover deze in functie staat van de bedrijvigheid die het voorwerp uitmaakt van de hoofdbestemming.

## **1.2 Inrichting**

De gronden kunnen bebouwd worden in functie van de bestemming. De plaatsing van de gebouwen en constructies is vrij binnen de bestemmingszone, met een maximale bezetting van 80%. De overige ruimte dient ingericht te worden conform de bepalingen **van artikel 2 'zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (verhardingen)'**.

Ophogingen en bebouwingen zijn enkel mogelijk indien aangetoond wordt dat er voldoende ruimte voor waterberging voorzien wordt ter compensatie. De compensatie **voor de ophogingen dient te gebeuren binnen het plangebied van het PRUP "Garage Lavrijsen"** en in het bijzonder in de zone voor bedrijfsgebouwen (artikel 1) of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (artikel 2).

Alle constructies in functie van de bestemming zijn toegelaten: onder meer toonzaal, werkplaatsen, magazijn, diagnosewerkstraat, wasplaats, etc.

Alle constructies dienen afgewerkt te worden in duurzame, volwaardige en esthetische materialen zoals gevelsteen, glaswanden, sierbeton, hoogwaardige industriële beplatingen, hout, etc., behoudens het gebruik van andere materialen noodzakelijk in functie van milieu- of veiligheidsregels. De verschillende gebouwen dienen wat betreft verschijningsvorm en materiaalgebruik een eenheid na te streven. Alle gevels dienen visueel representatief te zijn en uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur.

Nieuwe gebouwen/uitbreidingen moeten zodanig ingeplant worden dat de afstand kleiner is dan de hoogte van de vrijstaande zijgevel. De nieuwe gebouwen mogen als maximale hoogte de hoogte hebben van de bestaande gebouwen waarbij ze aansluiting vinden.

De dakvorm is vrij te bepalen. Het plaatsen van constructies voor het opwekken van alternatieve energie op de daken is toegestaan. Grootschalige ondergrondse constructies dienen vermeden te worden.

De niet bebouwde perceelsdelen kunnen aangewend worden voor opslag en interne circulatie.

Indien geen gebouwen worden opgericht, mag de grond worden verhard. Verhardingen worden uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein.

Het onderhoud en de assemblage van goederen in open lucht is verboden.

Niet-bebouwde en onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve tuin.

Verlichting/verstralers van de gebouwen en parkings kan tot verstoring van o.a. vleermuizen leiden. Aangezien vleermuizen beschermde soorten zijn en gezien de ligging in of nabij ecologisch waardevolle landschappen (bossen, dreven, valleigebied) die een biotoop vormen voor verschillende soorten, is dit een belangrijk aandachtspunt in het PRUP.

De eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein zal dan ook tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruk lampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt

ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.

## **Art. 2 – zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (verhardingen)**

### **2.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte in functie van de bedrijfsgebouwen en **-activiteiten zoals deze bestemd worden in artikel 1 "zone voor bedrijfsgebouwen"**. Dit houdt in dat er laad- en losruimte, parkeerruimte, toegangen, doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid, etc. mogelijk zijn.

Alle vormen van assemblage- en verwerkingsactiviteiten zijn verboden.

### **2.2 Inrichting**

De gronden kunnen in functie van de bestemming volledig verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfiltrerd wordt op het eigen terrein.

Ophogingen en verhardingen zijn enkel mogelijk indien aangetoond wordt dat er voldoende ruimte voor waterberging voorzien wordt ter compensatie. De compensatie voor de ophogingen dient te gebeuren binnen het plangebied van het PRUP "Garage Lavrijsen" en in het bijzonder binnen de zone voor bedrijfsgebouwen (artikel 1) of de zone voor bedrijfsgebonden buitenruimte (artikel 2).

Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- brievenbussen;
- inrichtingen voor publiciteit en signalisatie;
- constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- constructies noodzakelijk voor een duurzaam waterbeheer

Onverharde perceelsdelen dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve tuin.

De algemene inrichting van de bedrijfsgebonden buitenruimte dient de eenheid tussen de verschillende gebouwen en de uitstraling naar de omgeving te versterken. De bedrijfsgebonden buitenruimte wordt sterk functioneel maar tevens ook ruimtelijk geïntegreerd ingericht. Er zullen duidelijke visuele aanduidingen komen om de verschillende gebouwen van de zone te verduidelijken en te structureren. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen de zones die voor het publiek toegankelijk zijn en die effectief deel uitmaken van de bedrijfsruimte. De nodige parkeerruimte voor bedrijfsvoertuigen, personeel, cliënteel en bezoekers wordt in deze zone georganiseerd.

Verlichting van de gebouwen en parkings kan tot verstoring van o.a. vleermuizen leiden. Aangezien vleermuizen beschermde soorten zijn en gezien de ligging in of nabij



ecologisch waardevolle landschappen (bossen, dreven, valleigebied) die een biotoop vormen voor verschillende soorten, is dit een belangrijk aandachtspunt in het PRUP.

De eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein zal dan ook tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.

### **Art. 3 – zone voor representatieve bedrijfsruimte**

#### **3.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd voor het inrichten van buitenruimte in functie van de bedrijfsgebouwen en **-activiteiten zoals deze bestemd worden in artikel 1 "zone voor bedrijfsgebouwen", en hebben tot doel de visuele integratie van het bedrijf naar de Melseweg te verzekeren.** Deze ruimte kan tevens gebruikt worden om het bedrijf kenbaar te maken en voor de ontsluiting van het bedrijf.

Dit houdt in dat er beperkt laad- en losruimte, toegangen en doorgangen in functie van de toegankelijkheid en veiligheid, etc. mogelijk zijn.

Opslagruimte, parkeerruimte, en alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten zijn verboden.

#### **3.2 Inrichting**

Deze gronden krijgen een hoofdzakelijk groene en visueel aantrekkelijke inrichting zodat er een verzorgd straatbeeld ontstaat. De gronden dienen ingericht te worden met groenvoorzieningen als representatieve tuin. Inzake de hoogte van de beplanting dient er een opbouw te gebeuren zodat de laagste planten aan de zijde van het openbaar domein staan en de hoogste aan de zijde van het bedrijf.

Het oprichten van gebouwen en constructies is niet toegelaten. Uitzonderingen hierop zijn:

- brievenbussen;
- inrichtingen voor publiciteit en signalisatie;
- constructies voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut;
- constructies noodzakelijk voor een duurzaam waterbeheer

Maximaal 25% van de totale oppervlakte kan in functie van de bestemming verhard worden met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen.

Twee aansluitingen op de openbare weg in functie van de toegang tot het bedrijfsterrein en/of de bedrijfsgebouwen zijn toegelaten. Deze ontsluitingswegen volgen een zo kort mogelijk tracé doorheen de zone en wordt uitgevoerd met elementverharding of andere waterdoorlatende materialen. De maximumbreedte is 8 meter.

Er kan – bij het afleveren van een stedenbouwkundige vergunning – afgeweken worden van het aantal ontsluitingen en de breedte van de ontsluitingen om te voldoen aan de specifieke noden van het bedrijf, indien dit op gemotiveerde wijze kan onderbouwd worden.

De inrichting van de ontsluitingsweg dient op zulke wijze te gebeuren dat een vlotte en veilige afwikkeling van het verkeer mogelijk is.

Enkel indien noodzakelijk omwille van de stabiliteit van het wegdek of de preventie van infiltratie van verontreiniging in de bodem, wordt monolietverharding toegestaan en onder voorwaarde dat het afgevoerde hemelwater op een snelle en correcte wijze gefilterd, gebufferd, afgevoerd of geïnfilteerd wordt op het eigen terrein.

Er worden verder geen verhardingen toegelaten in deze zone. Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen of voertuigen te stallen.

Het kenbaar maken van het bedrijf dient te gebeuren op zulke wijze dat deze integreert in het straatbeeld.

Bestaande vergunde verhardingen kunnen evenwel in stand gehouden en verbouwd worden binnen de bestaande vergunde of vergund geachte oppervlakte.

Afsluitingen mogen worden uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies met als doel een afsluiting te realiseren, is niet toegelaten.

Verlichting van de gebouwen en parkings kan tot verstoring van o.a. vleermuizen leiden. Aangezien vleermuizen beschermde soorten zijn en gezien de ligging in of nabij ecologisch waardevolle landschappen (bossen, dreven, valleigebied) die een biotoop vormen voor verschillende soorten, is dit een belangrijk aandachtspunt in het PRUP.

De eventueel te plaatsen buitenverlichting van het bedrijfsterrein zal dan ook tot het allernoodzakelijkste beperkt worden en uitgevoerd worden in energiearme natrium hogedruklampen in een full-cutoff reflectorarmatuur die zorgt voor een neerwaartse gebundelde lichtstraal met zo weinig mogelijk lichtverstrooiing. Dit soort verlichting trekt ook weinig of geen insecten en dus ook predators die hierop af komen, aan. Het gebruik van wit licht zal vermeden worden. Verstralers die mogelijk worden geplaatst, worden niet naar het noorden gericht om het achterliggende natuurgebied niet te verstoren.

## **Art. 4 – zone voor ecologische buffer en waterberging**

### **4.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: gemeenschapsvoorziening.

In deze zone kan de nodige infrastructuur voor een duurzaam waterbeheer gerealiseerd worden. Hier kan infrastructuur worden aangelegd die tot doel heeft water te zuiveren, te bufferen, te infiltreren en af te voeren.

Het overige deel van de zone wordt een groenzone met ecologische waarde.

De bestemming voor infrastructuur voor duurzaam waterbeheer mag het karakter van de zone als ecologische buffer niet in het gedrang brengen.

Alle vormen van productie- en verwerkingsactiviteiten zijn verboden.

### **4.2 Inrichting**

In de oostelijke zone wordt de bestaande waterloop (3de categorie)- die momenteel

ingebuisd is onder het terrein - geïntegreerd en opnieuw opengemaakt. Ze zal meanderd voorzien worden. Dit zowel om het natuurlijk karakter als het waterbufferend vermogen te vergroten. Verder wordt in het oostelijk deel een moeraszone voorzien, eveneens met de bedoeling om een water te bufferen.

Bedoeling is een optimalisatie van de natuurverbindingsfunctie tot stand te brengen (toename van migratiemogelijkheden).

Zowel bij het in open bedding leggen van de Waterschapsloop als bij de aanleg van de moeraszone, dient men rekening te houden met de natuurtechnische maatregelen (aanleg schuine oevers, plasdraszone, enz.).

Ook het westelijk deel krijgt op termijn een bufferende functie, aangezien voor de bestaande woning nog enkel onderhouds- en instandhoudingswerken mogen worden uitgevoerd.

Er zijn geen constructies in de zone toegelaten, met uitzondering van:

- constructies die nodig zijn voor het bufferen, infiltreren, zuiveren en afvoeren van water;
- afsluitingen uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten;
- verhardingen die strikt noodzakelijk zijn voor onderhoud van de waterbeheersende infrastructuur, deze worden volledig in waterdoorlatende materialen uitgevoerd;

en voor zover deze het karakter van de zone als ecologische buffer niet in het gedrang brengen.

De funderingen en het steenpuin dienen verwijderd te worden.

De ruimte die niet door deze infrastructuur wordt ingenomen, dient een groene invulling te krijgen. Het is niet nodig dat men deze strook volledig beplant wordt met struiken en bomen. Het is wenselijk dat er een geleidelijke overgang wordt gecreëerd tussen de natuurtechnisch aan te leggen moeraszone/waterloop van moerasvegetaties naar ruigte tot houtkant aan de oostelijke zijde.

Een deel van deze zone kan verbeterd worden via een goed maaibeheer. Verder kan deze zone beplant worden met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken. Een opsomming van te gebruiken streekeigen bomen en struiken is opgenomen onder artikel 5 zone voor buffergroen.

Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

## **Art. 5 – zone voor buffergroen**

### **5.1 Bestemming**

Categorie van gebiedsaanduiding: bedrijvigheid.

De gronden zijn bestemd als groenzone en dienen als dusdanig te worden aangelegd of in hun staat bewaard met als doel de bedrijfsgebouwen visueel af te schermen en doorgang te verhinderen, en zijn enkel toegankelijk voor onderhouds- en instandhoudingswerken.

Binnen deze zone is het verboden om materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen te stapelen en/of voertuigen te stallen.

## 5.2 Inrichting

De zone dient volledig beplant te worden met standplaatsgeschikte streekeigen en inheemse hoog- en laagstammige bomen en struiken, in die mate dat een gesloten groenscherm bekomen wordt van tenminste 4,00 meter hoog (bv. bosgoed, hakhoutmengelingen, heestermassieven) en met een breedte van 8 meter. Van deze groenaanleg dient minimaal 20% te bestaan uit wintergroene struiken en bomen (bladhoudende beplantingen). De gemiddelde afstand tussen 2 hoogstammige bomen mag maximaal 10 meter bedragen. Bestaande vegetatie dient hierbij optimaal geïntegreerd te worden.

Onder streekeigen bomen en struiken worden de soorten uit onderstaande lijst verstaan:

- *Alnus glutinosa* - zwarte els
- *Betula pendula* - ruwe berk
- *Betula pubescens* - zachte berk
- *Carpinus betulus* - haagbeuk
- *Cornus sanguinea* - rode kornoelje (syn. *Thelycrania sanguinea*)
- *Corylus avellana* - hazelaar
- *Crataegus monogyna* - eenstijlige meidoorn
- *Euonymus europaeus* - kardinaalsmuts (enkel op basische bodems)
- *Fagus sylvatica* - beuk
- *Frangula alnus* - sporkehout
- *Fraxinus excelsior* - gewone es
- *Populus nigra* - zwarte populier
- *Populus tremula* - ratelpopulier of esp
- *Prunus spinosa* - sleedoorn
- *Quercus petraea* - wintereik
- *Quercus robur* - zomereik
- *Rhamnus catharticus* - wegedoorn
- *Rosa canina* - hondsroos
- *Salix alba* - schietwilg
- *Sambucus nigra* - gewone vlier
- *Sorbus aucuparia* - wilde lijsterbes
- *Tilia cordata* - winterlinde of kleinbladige linde
- *Tilia platyphyllos* - zomerlinde of grootbladige linde
- *Ulex europaeus* - gaspeldoorn
- *Ulmus laevis* - fladderiep
- *Viburnum opulus* - Gelderse roos

Binnen deze zone zijn alle vormen van verhardingen en toeritten voor mechanisch verkeer absoluut verboden, met uitzondering van noodzakelijke doorgangen voor veiligheidsdiensten en onderhoudsverkeer.

Er zijn geen constructies in de bufferzone toegelaten, met uitzondering van afsluitingen uitgevoerd als levende hagen en/of in combinatie met geplastificeerde draadafsluiting met palen of met hekwerk, met een maximale hoogte van 2,00 meter. Het plaatsen van betonafsluitingen of muurconstructies is niet toegelaten.

Alle bestaande niet inheemse soorten moeten verwijderd worden alsook de aanwezige constructies en verhardingen.